

Sygn. akt I ACa 916/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 kwietnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Krzysztof Chojnowski
Sędziowie	:	SA Magdalena Natalia Pankowicz SA Bogusław Suter
Protokolant	:	Anna Bogusławska

po rozpoznaniu w dniu 6 kwietnia 2017 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa(...) **w B.**

przeciwko **M. C. i H. C.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 15 czerwca 2015 r. sygn. akt I C 432/15

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) **w punkcie I w ten sposób, że zasądza od pozwanych M. C. i H. C. solidarnie na rzecz powoda (...) w B. kwotę 320.707,90 (trzysta dwadzieścia tysięcy siedemset siedem 90/100) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot:**

- 140.000 (sto czterdzieści tysięcy) złotych od dnia 23 sierpnia 2013 roku do dnia zapłaty,

- 180.707,90 (sto osiemdziesiąt tysięcy siedemset siedem 90/100) złotych od dnia 3 kwietnia 2015 roku do dnia zapłaty

i oddala powództwo w pozostałej części,

b) **w punkcie II w ten sposób, że zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 22.014,60 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;**

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 22.078,76 złotych tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej;

IV. nakazuje zwrócić ze Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w Białymstoku na rzecz powoda kwotę 269,78 złotych niewykorzystanej zaliczki.

K. M. N. B. S.

Sygn. akt I A Ca 916/15

UZASADNIENIE

Powód (...) w B. wniósł o zasądzenie od pozwanych M. C. i H. C. kwoty 346.755,90 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty:

a) 140.000 zł od dnia 23 sierpnia 2013 roku do dnia zapłaty,

b) 206.755,90 zł od dnia doręczenia odpisu pozwu do dnia zapłaty,

a także o zasądzenie solidarnie od pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód twierdził, że strony zawarły umowę sprzedaży, której przedmiotem było użytkowanie wieczyste nieruchomości składającej się z działek (zabudowanych i niezabudowanych) oraz własność budynku magazynowego murowanego o powierzchni użytkowej 422,89 m² znajdującego się na tej nieruchomości i stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności. Cenę ustalono na kwotę 700.000 zł, w tym wartość budynku ustalono na kwotę 191.500 zł. Po zawarciu umowy i przekazaniu budynku (który miał być przeznaczony dla powoda do prowadzenia działalności gospodarczej), podczas usuwania ścianek działowych okazało się, że ścianki nie są ściankami działowymi, a budynek nie jest murowany, o czym sprzedawca zapewniał kupującego, lecz drewniany. Usunięcie ścianek działowych spowodowało zapadnięcie się dachu. Dalsze prowadzenie prac adaptacyjnych wymagałoby kosztownych przeróbek.

Wskazał, że wezwał pozwanych do zwrotu 150.000 zł tytułem części zapłaconej ceny, ale pozwani odmówili. Powód wystąpił przeciwko pozwanym z powództwem o zapłatę 10.000 zł jako świadczenia częściowego. Kwotę taką zasądził Sąd Rejonowy w Białymstoku wyrokiem z dnia 3 lipca 2014 roku wydanym w sprawie I C 2270/13, stwierdzając – zgodnie z opinią biegłego – że budynek jest drewniany, a nie murowany, w oparciu o art. 560 § 1 k.c. Apelacja została oddalona przez Sąd Okręgowy w Białymstoku wyrokiem z dnia 6 listopada 2014 roku wydanym w sprawie II Ca 840/14.

Powód zaznaczył, iż dochodzi pozostałej części roszczenia o obniżenie ceny kupionego budynku ponad kwotę 10.000 zł zasądzoną od pozwanych na rzecz powoda wskazanymi wyrokami. Sprecyzował, iż roszczenie o obniżenie ceny obejmuje ustaloną przez strony umowy wartość sprzedanego budynku, tj. 191.500 zł oraz koszt jego rozbiórki i utylizacji, tj. 70.000 zł, co łącznie odpowiada kwocie 261.500 zł. Uwzględniając kwotę 10.000 zł zasądzoną wyrokiem Sądu Rejonowego w sprawie sygn. akt I C 2270/13 do zapłaty na rzecz powoda z tytułu roszczenia o obniżenie ceny pozostaje kwota 251.500 zł.

Ponadto powód dochodził naprawienia szkody wynikłej z wady sprzedanego budynku i powstałej przez to niemożności korzystania z budynku będącego przedmiotem sprzedaży, a odpowiadającej stracie z tytułu poniesionych kosztów wynajmu powierzchni (biurowej i magazynowej) niezbędnej do prowadzenia działalności w łącznej kwocie 95.255,90 zł.

Powód powoływał się na treść art. 365 k.p.c. twierdząc, że sąd jest związany rozstrzygnięciem zawartym w pierwszym wyroku uwzględniającym część roszczenia.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Wskazywali, że na dzień zawarcia umowy sprzedaży powód znał stan techniczny przedmiotowego magazynu, jak również wiedział o jego wadach.

Wyrokiem z dnia 15 czerwca 2015 roku Sąd Okręgowy w Białymstoku oddalił powództwo i rozstrzygnął o kosztach procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

W dniu 9 maja 2013 roku pozwany M. C. zawarł umowę pośrednictwa sprzedaży nieruchomości z agencją (...). Przedmiotem umowy było pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości położonej przy ulicy (...) w B. o powierzchni 1695 m² z posadowionym na niej budynkiem o powierzchni 430 m². W umowie zawartej z agencją (...) określił cenę oferowanej nieruchomości na kwotę 880.000 zł.

W ofercie zamieszczonej następnie na stronach internetowych wskazano, iż przedmiotem sprzedaży jest nieruchomość położona w B. na osiedlu (...) o powierzchni działki (...) m², zabudowana murowanym budynkiem magazynowo – biurowym o powierzchni 430 m², wysokości 3 m. Zaznaczono, iż formą własności jest użytkowanie wieczyste. Cenę sprzedaży określono na 880.000 zł ze wskazaniem, iż jest to cena do negocjacji.

W wypisie z rejestru budynków z dnia 25 czerwca 2013 roku według stanu na tę datę w trzech kolejnych wersach wskazano, że na działce nr (...) znajdował się budynek niemieszkalny o pow. 64 m², na działce nr (...) budynek handlowo – usługowy o pow. 273 m², a na działce nr (...) zbiorniki silosy i budynki magazynowe o pow. 462 m. Pod każdym z wersów znajduje się adnotacja „K.. ścian zewn.: mur”.

Sąd I instancji wskazał, że faktycznie budynek posadowiony na działkach nr (...), położonych przy ulicy (...), był wykonany prawdopodobnie w latach 50-tych jako barak dla pracowników w taki sposób, że na płytach ławach cementowych, z drewnianej kantówki wykonano szkielet ścian zewnętrznych. Wnętrze obrysu ław wypełniono trelinką, na której z kolei posadowiono dwa ciągi ścian wewnętrznych, w formie drewnianych konstrukcji szkieletowych, biegnących przez całą długość budynku i tworzących korytarz, a ponadto postawiono kilka ścianek poprzecznych, oddzielających poszczególne pomieszczenia po obydwu stronach takiego korytarza. Na szkieletowej konstrukcji ściany zewnętrznej i bliższej niej ściana wewnętrznej opierały się pary więzarów dachu. W. po dwóch stronach dachu były połączone ze sobą śrubami, stabilizując ściany zewnętrzne i wewnętrzne. Oparcie każdego więzarów na dwóch końcach, to jest ściana szkieletowej zewnętrznej i takiej samej ściana wewnętrznej oraz połączenie więzarów na środku stabilizowało całą konstrukcję. Szkieletowe ściany wewnętrzne tworzące środkowy korytarz były podparciem w środkowej części budynku więzarów dachu. W. usztywniono deskowaniem. Szkieletowa konstrukcja ścian zewnętrznych i wewnętrznych została obita płytami pilśniowymi. Taki drewniany budynek w nieustalonym czasie, obmurowano ścianami zewnętrznymi z cegły, po dolaniu w grunt płytkich fundamentów. Wnętrze budynku było adaptowane przez kolejnych użytkowników na cele socjalne, biurowe i magazynowe. Na trelince w korytarzu i części biurowej ułożono terakotę, w części magazynowej wylano betonowe posadzki.

W takim stanie budynek został kupiony przez M. C. i jego żonę H. wraz z prawem użytkowania wieczystego działek nr (...). M. C. prowadził działalność gospodarczą i budynek ten wykorzystywał jako magazyn artykułów sanitarnych, którymi handlował. Część budynku przystosowaną na pomieszczenia biurowe wynajmował agencji celnej. Pozwany zamurował część okien, otynkował ściany zewnętrzne tynkiem akrylowym. Wskutek obmurowania drewniana konstrukcja nie była wentylowana przez co drewnogniło i murszało.

Przy ulicy (...) mieści się Izba Celna i Urząd Celny w B.. Bliskość tych instytucji czyni sąsiednie nieruchomości bardzo atrakcyjnymi dla podmiotów działających w zakresie handlu zagranicznego i usług związanych z takim handlem, czyli agencji celnych i spedycyjnych.

Wspólnicy powodowej spółki wielokrotnie oglądali nieruchomość. W oględzinach towarzyszyli im również współpracownicy oraz przedstawiciele firmy budowlanej (...) Sp. z o.o. W tym czasie M. C. przekazał powodowi inwentaryzację budynku sporządzoną przez architekta T. R.. Inwentaryzacja ta zawierała rysunki techniczne przedstawiające konstrukcję dachu oraz ścian zewnętrznych i wewnętrznych magazynu, a także użyte materiały.

Po negocjacjach strony ostatecznie ustaliły cenę sprzedaży na kwotę 700.000 zł. Obniżenie ceny nastąpiło na skutek uwag współników powodowej spółki co do stanu budynku.

W dniu 7 czerwca 2013 roku powodowie i pozwany zawarli umowę przedwstępną ze zobowiązaniem stron do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej za 700.000 zł, z zadatkiem w kwocie 100.000 zł wpłaconym przez powodów.

Firma (...), której pracownicy uczestniczyli w oględzinach, w dniu 14 czerwca 2013 r wykonała na rzecz powodowej spółki wycenę przystosowania budynku przy ulicy (...) na cele magazynu i agencji celnej. Powyższa wycena uwzględniała „rozebranie ścian wewnętrznych drewnianych”.

Po uzyskaniu przez spółkę kredytu na zakup nieruchomości, w dniu 9 lipca 2013 roku strony zawarły umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działek nr (...) oraz prawa własności budynku. Budynek ten w akcie notarialnym został opisany jako „murowany”.

Wskutek informacji udzielonej przez notariusza wyodrębniono cenę za sprzedaż prawa użytkowania wieczystego na kwotę 508.500 zł oraz prawa własności budynku na kwotę 191.500 zł. Sąd wskazał, że kwota ta nie odpowiadała rzeczywistej wartości budynku i była zawyżona. Zawyżenie ceny budynku było korzystne dla sprzedających, gdyż jego sprzedaż nie była obciążona podatkiem od towarów i usług.

Pozwani opuścili budynek i przekazali go powodowi w dniu 30 lipca 2013 roku. Po tym dniu powód zlecił firmie budowlanej prace mające na celu powiększenie przestrzeni magazynowej poprzez usunięcie znajdujących się w magazynie ścianek wewnętrznych. W trakcie burzenia ścianek wewnętrznych dach budynku zaczął się walić. W związku z zapadaniem się dachu przeprowadzona została ocena budowlana, która wskazała, iż budynek jest konstrukcji drewnianej, zaś wewnętrzne ściany są ścianami nośnymi, na których oparta została konstrukcja dachu. Okazało się, że dalsze prowadzenie prac w zakresie zleconym przez powoda wymaga przekonstruowania budynku, i wiąże się ze znacznymi nakładami finansowymi.

Powód pismem z dnia 5 sierpnia 2013 roku – powołując się na niezgodność towaru z umową – wezwał pozwanych do zwrotu kwoty 150.000 zł tytułem części zapłaconej kwoty. W odpowiedzi pozwani odmówili zapłaty.

Powód w dniu 4 września 2013 roku wystąpił do Sądu Rejonowego w Białymstoku przeciwko pozwanym z powództwem o zapłatę 10.000 zł jako roszczenia częściowego o obniżenie ceny sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

Sąd Rejonowy w Białymstoku wyrokiem z dnia 3 lipca 2014 roku wydanym w sprawie I C 2270/13 zasądził od pozwanych na rzecz powoda kwotę 10.000 zł z ustawowymi odsetkami w stosunku rocznym od dnia 23 sierpnia 2013 roku do dnia zapłaty. Sąd ten ustalił, że pozwany zapewnił nabywcę, że budynek jest murowany. Zapewnienie takie – w myśl art. 564 k.c. – zwalniało pozwanego, mającego status przedsiębiorcy, z obowiązku zachowania terminu do dochodzenia uprawnień z tytułu rękojmi opisanego w art. 563 § 1 k.c. Za niebudzące wątpliwości Sąd uznał to, że sprzedany budynek był budynkiem drewnianym i nigdy nie był budynkiem murowanym, a miarodajnym dowodem tego była opinia biegłego sądowego J. J. (1).

Sąd Okręgowy w Białymstoku wyrokiem z dnia 6 listopada 2014 roku wydanym w sprawie II Ca 840/14 oddalił apelację pozwanych od opisanego wyroku Sądu Rejonowego.

W toku powyższego procesu powód wystąpił o pozwolenie na rozbiórkę budynku oraz o pozwolenie na budowę budynku magazynowego z częścią biurową – socjalną. Po uzyskaniu zgody firma (...) Sp. z o.o. przeprowadziła rozbiórkę. Powód za wykonane robót rozbiórkowych wraz z utylizacją uiścił na rzecz firmy budowlanej kwotę 70.000 zł.

Obecnie w miejsce przedmiotowego budynku posadowiony jest nowy budynek magazynowy z częścią biurową – socjalną, którego koszt budowy wyniósł zgodnie z umową z dnia 23 maja 2014 roku 1.282.522,05 zł, wliczając koszt rozbiórki.

Sąd Okręgowy oceniając zasadność roszczenia w pierwszej kolejności odniósł się do skutków wynikających z wyroku częściowego, wydanego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku we wcześniej toczącej się między stronami sprawie I C 2270/13. Po szerokim zarysowaniu skutków jakie wiążą się z prawomocnym orzeczeniem o zasadach odpowiedzialności pozwanego uznał, że związanie Sądu obecnie rozpoznającego spór prawomocnym wyrokiem wydanym w sprawie I C 2270/13 może dotyczyć wyłącznie ustalenia, że, wbrew zapewnieniu pozwanego, ściany zewnętrzne jego budynku nie były murowane, ale pierwotnie budynek został wykonany z drewna, a następnie został obmurowany. Taki budynek, w znaczeniu potocznym, nie był „budynkiem murowanym”.

Sąd ten wskazał, że zapis w ewidencji gruntów, stwierdzający „K.. ścian zew.: mur” w pełni odpowiadał wymogom rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego Budownictwa z dnia 29 marca 2001 roku (Dz.U.2001.38.454), gdyż jego ściana zewnętrzna wtórnie została wykonana z cegły. Bez znaczenia pozostawało to z jakich materiałów była wykonana konstrukcja, oraz to, że ściany zewnętrzne z cegły wykonano później. W tym kontekście Sąd Okręgowy uznał za nieprawdziwe stwierdzenie biegłego J. J., że budynek sprzedany przez powoda jest „budynkiem murowanym”, gdyż taki zapis widniał w księdze wieczystej, a wpisu w tym zakresie dokonano w oparciu o wypis z ewidencji budynków. W myśl powyższego rozporządzenia w ocenie Sądu I instancji budynek pierwotnie drewniany, po obmurowaniu stał się budynkiem „murowanym”. Był on budynkiem drewnianym jedynie w znaczeniu potocznym, a nie prawnym.

Zdaniem Sądu Okręgowo brak było jakiegokolwiek związania wyrokiem wydanym w sprawie I C 2270/13 odnośnie oceny, czy wadą sprzedanego budynku było to, że ściany wewnętrzne były drewniane, jak również co do tego, czy miały one charakter ścianek działowych czy ścian nośnych, gdyż w obydwu tych kwestiach Sąd w sprawie I C 2270/13 nie wypowiedział się, ani nie dokonywał jakichkolwiek ustaleń. Sąd był jednak związany ustaleniem, że strony zawarły ważną umowę sprzedaży i ją wykonały oraz, że na pozwanym – co do zasady – ciąży odpowiedzialność za wady rzeczy sprzedanej z tytułu rękojmi.

Sąd Okręgowy podkreślił natomiast, iż dokonał odrębnej niezależnej od sprawy I C 2270/13 oceny tego, czy: pozwany wiedział o materiale, konstrukcji i funkcji ścianek wewnętrznych; materiał, konstrukcja i funkcja ścianek wewnętrznych była „wadą”; czy za taką „wadę” odpowiada pozwany; jaka była wartość sprzedanego budynku i w związku z tym jak powinna być obniżona cena za opisaną „wadę”; czy i jak pozwany ponosi odpowiedzialność za inne szkody u powoda, będące – w ocenie powoda – następstwem „wad” budynku.

Zdaniem Sądu I instancji powód wiedział (albo co najmniej powinien był wiedzieć) o materiale, konstrukcji i funkcji ścianek wewnętrznych, ponieważ pozwany przekazał mu inwentaryzację budynku. Pozwany udostępnił powodowi budynek przed zakupem w celu oględzin i przekazał inwentaryzację. Zdaniem tego Sądu wypełnił tym samym swoje obowiązki opisane w art. 546 k.c.

Reasumując Sąd Okręgowy uznał, w myśl prawomocnych ustaleń Sądu w sprawie I C 2270/13, że można mówić o wadzie fizycznej budynku polegającej na niezgodności rzeczy sprzedanej z umową, ale tylko co do ścian zewnętrznych. Wykluczone jest natomiast uznanie, że wadą tak rozumianą była konstrukcja, materiał i funkcja wewnętrznych ścianek korytarzowych. Sąd Rejonowy w Białymstoku w sprawie I C 2270/13 wskazuje na zupełnie inną wadę budynku, do

której w żaden sposób nie odniósł się w swoim rozstrzygnięciu. Pozostałe „wady”, nie zostały w ocenie Sądu I instancji ustalone w poprzednim procesie i nie mogły być uznane za prejudykat nie mogący podlegać badaniu w kolejnych procesach.

Sąd Okręgowy wskazał również, że gdyby przedmiotowy budynek miał murowany charakter w znaczeniu materiału użytego do budowy wszystkich ścian (zewnątrznych i wewnętrznych), to zburzenie wewnętrznych ścian wywarłoby ten sam skutek, który nastąpił, a więc awarię dachu.

Odnosząc się natomiast do przesłanek obniżenia ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej (art. 560 § 3 k.c.) Sąd Okręgowy uznał, że strona powoda nie udowodniła relacji między wartością towaru wadliwego, a towaru niewadliwego. Sąd nie zgodził się przy tym z opinią biegłego J. J. (1).

W tym kontekście Sąd zauważył, że przedmiotem umowy sprzedaży było prawo użytkowania wieczystego oraz własność budynku magazynowego murowanego o powierzchni użytkowej 422,89 m². Oba te prawa umowa obejmowała w jedną całość. Również cena odnosiła się łącznie do obu tych praw. Zdaniem Sądu I instancji bez znaczenia pozostaje dokonany przez strony podział ceny dotyczącej oddzielnie prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynku. Cenę budynku podaną przez strony w akcie notarialnym Sąd potraktował jako cenę fikcyjną.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na zeznania A. G., która wskazała, iż wartość budynku pozostawała praktycznie bez znaczenia dla ceny sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, gdyż to bardzo dobra lokalizacja działki decydowała o całości ceny. Nadto okoliczność, iż budynek okazał się drewniany, a nie murowany mogła w pewnym stopniu wpłynąć na wartość całej transakcji. Jednakże wpływ ceny budynku do ceny sprzedaży użytkowania wieczystego mógł być minimalny i zdaniem Sądu Okręgowego zamknął się w kwocie orzeczonej przez Sąd Rejonowy.

Sąd zauważył również, że powód opierając się na korzystnym wyroku w zakresie odpowiedzialności za rodzaj materiału użytego do budowy ściany, dołączył zupełnie odrębną cechę budynku, jaką była konstrukcja dachu. Uznał przy tym, że dach nie zawalił się dlatego, że budynek był drewniany, ale dlatego, że mając stosunkowo dużą rozpiętość (10 metrów) i swoją masę, pod wpływem siły ciężkości, naciskał nie tylko na ściany zewnętrzne, lecz i wewnętrzne, które zostały usunięte. Identyczny efekt nastąpiłby, gdyby ścianki wewnętrzne były murowane.

Sąd Okręgowy z uwagi na nieudowodnienie wad budynku uznał roszczenie odszkodowawcze za bezzasadne. Jako podstawę orzeczenia o kosztach wskazał art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wywiodła powodowa spółka zaskarżając go w całości. Zarzuciła naruszenie:

- 1) art. 365 § 1 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie przez Sąd szerszego znaczenia prawomocnego orzeczenia zasądzającego część świadczenia podzielonego oraz odmienną ocenę przesądzoną przez Sąd w sprawie I C 2270/13 prejudykatu;
- 2) art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie wniosku dowodowego strony powodowej w przedmiocie dopuszczenia dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia, że budynek będący przedmiotem sprzedaży nie posiadał żadnej wartości i nadawał się wyłącznie do zabezpieczenia i rozbiórki, a także wykazania iż poniesione koszty rozbiórki były celowe i uzasadnione;
- 3) art. 278 § 1 k.p.c., art. 286 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c. poprzez odmowę nadania wiarygodności i mocy dowodowej opinii biegłego J. J. (1) wskutek zakwestionowania wniosków w niej zawartych zarówno w zakresie wartości budynku, jak i stwierdzonych przez biegłego wad i przyczyn ich powstania, wyłącznie w oparciu o wyprowadzone przez Sąd własne twierdzenia i wnioski, bez posłużenia się wiedzą specjalistyczną;
- 4) art. 213 § 2 k.p.c. poprzez całkowite pominięcie złożonego przez pozwanych oświadczenia o uznaniu żądania pozwu co do zasady, wyrażającego się stwierdzeniem na rozprawie z dnia 25 maja 2015 roku [00:05:35-00:05:45 minuta];

5) sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych Sądu ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, mającą istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia, a polegającą na przyjęciu, iż:

a. w niniejszym postępowaniu powód powołuje się na zupełnie inną wadę budynku uzasadniającą zasadność jego roszczeń (wadliwe ściany wewnętrzne budynku),

b. powód wiedział o materiale, konstrukcji i funkcji ścianek wewnętrznych, a w szczególności że są one wykonane z drewna,

c. pozwany nie wiedział o planowanych przez powoda pracach adaptacyjnych i ich zakresie, uwzględniającym usuwanie ścianek wewnętrznych i przyszłym sposobie wykorzystania budynku przez powoda,

d. sprzedany przez pozwanego budynek miał dwie funkcje – biurową i magazynową i do tych funkcji w pełni nadawał się w momencie sprzedaży, podczas gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności z opinii biegłego J. J. (1), dokumentacji technicznej oraz opinii prywatnej sporządzonej przez Z. M., a także zeznań świadka Z. M., wynika wniosek przeciwny, a mianowicie iż stan budynku groził katastrofą budowlaną, a jego stopień zużycia oraz stan techniczny materiałów z których został wykonany powodowały iż budynek ten ma charakter tymczasowego drewnianego baraku, który nie nadaje się do użytkowania, gdyż żaden z jego elementów konstrukcyjnych nie spełnia warunków technicznych, a w konsekwencji nadaje się wyłącznie do rozbiórki;

6) naruszenie art. 560 § 3 k.c.

7) nierozpoznanie istoty sprawy, wskutek zaniechania zbadania przez Sąd materialnej podstawy żądania odszkodowawczego powoda.

Mając powyższe na uwadze powód wniósł o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Białymstoku; zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania za obie instancje; ewentualnie zmianę zaskarżonego poprzez uwzględnienie powództwa i zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie podkreślić należy, że w ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy co do zasady w sposób prawidłowy ustalił okoliczności poprzedzające zawarcie przez strony umowy sprzedaży nieruchomości, bezsporna pozostawała jej treść oraz skutki rozpoczęcia przez powodową spółkę prac remontowych po przekazaniu terenu, w tym dokonanie rozbiórki starego budynku i posadowienie nowego. Pomimo tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Okręgowy błędnie uznał, że nie jest w sprawie związany wyrokiem wydanym przez Sąd Rejonowy w Białymstoku w sprawie I C 2270/13, i w konsekwencji, dokonując własnej odmiennej oceny, oddalił żądanie powoda.

W tej sytuacji, podobnie jak uczynił to Sąd Okręgowy, w pierwszej kolejności należało odnieść się do skutków prawnych wynikających z wyroku wydanego w sprawie I C 2270/13 przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, a obejmującego część dochodzonego roszczenia. W ocenie Sądu Apelacyjnego w wyniku błędnego zastosowania przez Sąd Okręgowy art. 365 k.p.c. nastąpiło w sposób nieuzasadniony zawężenie skutków prawomocności tego orzeczenia. W rezultacie Sąd rozpoznający sprawę w I instancji, mimo związania rozstrzygnięciem zawartym w pierwszym wyroku, dokonał odmiennej oceny i odmiennego osądzenia tego samego stosunku prawnego w tych samych okolicznościach faktycznych i prawnych między tymi samymi stronami.

Pamiętać należy, że w sprawach, które dotyczą szczególnego przypadku procesów częściowych – sytuacji, w której strona na jednej podstawie faktycznej i prawnej decyduje się na dochodzenie świadczenia w kilku procesach – wyrażany jest pogląd, że przyjęta w prawomocnym wyroku podstawa odpowiedzialności, jako przesłanka rozstrzygnięcia wiąże sądy przy rozpoznawaniu kolejnych części należnego świadczenia (por. m.in. uchwałę SN z 29 marca 1994 r., III CZP 29/94, wyrok SN z 14 maja 2003 r., I CKN 263/01, wyrok SN z 23 czerwca 2006 r., IV CSK 89/05, OSNC 2007, nr 1, poz. 15; wyrok SN z 7 marca 2007 r., II CSK 479/06; wyrok SN z 3 czerwca 2008 r., I PK 301/07).

Zatem w razie prawomocnego uwzględnienia części roszczenia o spełnienie świadczenia z tego samego stosunku prawnego w procesie dotyczącym spełnienia reszty świadczenia Sąd nie może w tych samych okolicznościach prawnych i faktycznych orzec odmiennie o zasadzie odpowiedzialności strony procesu (cytowana również przez Sąd Okręgowy uchwała Sądu Najwyższego z 29 marca 1994 r., III CZP 29/94). Sprzeciwia się temu bowiem przepis art. 365 § 1 k.c., ustanawiający stan związania prawomocnym orzeczeniem nie tylko stron i Sądu, który je wydał, lecz również innych sądów.

We wcześniej wymienianych orzeczeniach podkreślono, że unormowanie przewidziane w art. 365 § 1 k.p.c. ma gwarantować poszanowanie prawomocnego orzeczenia sądu, regulującego stosunek prawny będący przedmiotem rozstrzygnięcia. Istnienie prawomocnego wyroku co do udzielenia ochrony prawnej określone mu prawu podmiotowemu przekreśla możliwość ponownej oceny zasadności roszczenia wynikającego z tego samego prawa, jeżeli występują te same okoliczności. W konsekwencji, jeżeli sąd rozstrzygnął już w prawomocnie osądzonej sprawie o zasadzie odpowiedzialności pozwanego, to w sprawie o pozostałe świadczenia wynikające z tego samego stosunku prawnego sąd jest związany rozstrzygnięciem zawartym w pierwszym wyroku.

W niniejszej sprawie powołane wyżej poglądy mają w pełni zastosowanie. Powód w tej sprawie, jak i we wcześniej prawomocnie zakończonej, dochodził roszczeń z tego samego stosunku prawnego i opierał je na tych samych okolicznościach faktycznych. Pamiętać przy tym należy, że przy określaniu konsekwencji wyroku wydanego w procesie częściowym dla kolejnych procesów o część tego samego świadczenia należy kierować się treścią żądania pozwu (art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c.). Powód dochodząc w obu procesach częściowego obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości oparł swoje roszczenie na istnieniu wad ukrytych budynku dotyczących jego konstrukcji (k. 36). Co istotne, wady te nie sprowadzały się jedynie do stwierdzenia, że budynek nie był murowany. Obejmowały twierdzenia, że cały budynek znajdował się w miernym stanie technicznym i był wykonany z niskiej jakości materiałów. Nie sposób jest uznać, że w kolejnym procesie nastąpiła modyfikacja okoliczności faktycznych, gdyż wyeksponowano problemy związane z zapadaniem się dachu. Okoliczność ta była podnoszona również w pozwie z dnia 4 września 2013 roku.

W tej sytuacji Sąd I instancji niezasadnie zawęził związanie prawomocnym wyrokiem w sprawie I C 2270/13 jedynie do ustalenia, że wbrew zapewnieniu pozwanego, ściany zewnętrzne budynku nie były murowane, ale pierwotnie zostały wykonane z drewna, a następnie obmurowane. Sąd Rejonowy w wyroku zasądzającym część rozdrobnionego roszczenia podkreślił, że przedmiotowy budynek nie spełniał cech, o których zapewniali sprzedawcy. Pamiętać również należy, że o tym, iż budynek nie przedstawia żadnej wartości powód w rzeczywistości dowiedział się już po jego zakupie, w trakcie wykonywania prac remontowych. To w ich trakcie ujawnił się rzeczywisty stan tego budynku, który wykluczał możliwość powiększenia przestrzeni magazynowej. Takiej zaś świadomości powód nie miał kupując nieruchomość z posadowionym na niej budynkiem, który okazał się wadliwy.

Uwzględniając powyższe stwierdzić należy, że o tym czy pozwanym można przypisać odpowiedzialność z tytułu rękopisów przesądza w sprawie prowadzonej przez Sąd Rejonowy. Z uwagi na treść art. 365 k.p.c. nie jest możliwa odmienna ocena zasadności tego roszczenia. W sytuacji zatem, gdy odpowiedzialność pozwanych w zakresie roszczenia obniżenia ceny zakupionego budynku została co do zasady przesądzona w poprzednim procesie, w sprawie niniejszej analizie należało poddać materiał dowodowy wyłącznie pod kątem wysokości dochodzonego żądania. Oczywiście jest bowiem, że wyrok Sądu Rejonowego nie zawierał wiążącej wypowiedzi o dalej idącym świadczeniu,

którego powód mógłby domagać się od pozwanych. O zasadności dalszego, wstępnie rozdrobnionego roszczenia rozstrzyga się w niniejszym procesie.

Powód, jako nabywca rzeczy dotkniętej wadami, mógł dochodzić w ramach uprawnień przewidzianych w art. 560 § 1 k.c., kolejnej części roszczenia w ramach wybranego żądania obniżenia ceny. W myśl zaś art. 560 § 3 k.c., jeżeli kupujący żąda obniżenia ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej, obniżenie powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem wad istniejących. Regulacja ta oznacza, że o wysokości roszczenia decydują dwie wartości: wartość rzeczy wolnej od wad oraz wartość rzeczy obciążonej wadami. Zatem celem żądania obniżenia ceny jest przywrócenie ekwiwalentności świadczeń przez wyznaczenie nowej, bardziej odpowiedniej ceny. Uprawnienie dotyczące obniżenia ceny odnosi się do ceny rzeczywiście przez strony umówionej (wyrok SN z 15 stycznia 1997 r., III CKN 29/96, OSP 1997, nr 7, poz. 144).

Wobec niewystarczających ustaleń Sądu Okręgowego w zakresie żądania obniżenia ceny i ustalenia wartości nieruchomości Sąd Apelacyjny dopuścił dowód z opinii dwóch biegłych – R. Ż. oraz J. J. (1), który sporządził opinię w sprawie I C 2270/13. Celem powyższego było ustalenie rzeczywistej wartości budynku posadowionego na nieruchomości będącej przedmiotem umowy stron. Analiza treści obu opinii, a przede wszystkim wniosków z nich płynących prowadzi do uznania za przekonującą opinię biegłego J. J. (1) w szczególności w zakresie, w jakim stwierdził on, iż stan w jakim budynek znajdował się w chwili sprzedaży wskazuje, że nie miał on wówczas żadnej wartości. Natomiast biegły R. Ż. w rzeczywistości nie podjął się ustalenia wartości budynku. Wskazał, że wartość ta jest pojęciem umownym, uzależnionym od oszacowanej wartości rynkowej całej nieruchomości. Biegły nie podjął się również ustosunkowania do opinii sporządzonej przez J. J. (1). Podniósł przy tym, że zabraniają tego standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Nadto wskazywał, że na umowną wartość budynku nie miało wpływu to, że był to faktycznie budynek drewniany, a nie murowany. Zaznaczył, że biegły J. J. trafnie ocenił zużycie techniczne budynku. Na rozprawie apelacyjnej w dniu 9 grudnia 2016 roku stwierdził jednak, że budynek wpływał dodatnio na wartość nieruchomości, w jego ocenie mógłby być wart około 100.000 zł. Mimo końcowych stwierdzeń opinia ta ma w sprawie znikomą wartość dowodową, gdyż nie odnosi się w sposób precyzyjny do przedmiotu pytania. Na jej podstawie nie sposób jest ustalić wartości, o jaką powinno nastąpić obniżenie zapłaconej ceny.

Natomiast opinia biegłego J. J. (1) sporządzona do sprawy I C 2270/13 i uzupełniona na rozprawie w dniu 6 kwietnia 2017 roku pozwala poczynić istotne w sprawie ustalenia. Wynika z niej (k. 55-73, 219-241 akt sprawy I C 2270/17), że budynek nie miał charakteru budynku magazynowego, był budynkiem tymczasowym, a jego stan wskazuje na to, że nie uzyskalby od nadzoru budowlanego pozwolenia na użytkowanie. Budynek wykazywał wysoki stopień zużycia (70%). Obudowanie ścian zewnętrznych budynku i pokrycie ich tynkiem akrylowym na siatce spowodowało gromadzenie się wilgoci w ścianie. Brak możliwości odparowania wody spowodował zaatakowanie elementów drewnianych zarówno przez grzyb jak i owady. Budynek posiadał znaczne wady konstrukcyjne, a jego stan techniczny wymagał zabezpieczenia i dokonania rozbiórki.

W sytuacji zatem, gdy budynek posiadał wady ukryte, w związku z którymi nie przedstawiał dla powodowej spółki żadnej wartości, to żądanie obniżenia ceny o wartość budynku określoną w umowie było w całości uzasadnione. W tym miejscu należy podkreślić, że biegły (...) uwiarygodnił kwotę 191.500 zł wskazaną w akcie notarialnym. Wartość ta w jego ocenie mogła odpowiadać realnej wartości budynku, gdyby posiadał on takie cechy, jakie wyobrażał sobie nabywca w chwili sprzedaży nieruchomości. Pamiętać jednak należy, że prawidłowa interpretacja treści art. 560 k.c. prowadzi do wniosku, że uregulowane w nim uprawnienie z tytułu rękojmi polegające na żądaniu obniżenia ceny dotyczy ceny ustalonej przez strony w umowie, a nie zobiektywizowanej i tym samym abstrakcyjnej ceny rynkowej. Konkretna cena umowna może oscylować wokół przeciętnej ceny rynkowej w górę i w dół. Zawsze jednak uprawnienie z rękojmi dotyczące obniżenia ceny odnosi się do ceny rzeczywiście przez strony umówionej (wyrok SN z 15 stycznia 1997 r., III CKN 29/96). Nietrafne są zatem argumenty zaprezentowane przez Sąd Okręgowy, iż ustalona w akcie notarialnym wartość budynku pozostawała bez znaczenia, gdyż została tam zapisana jedynie dla celów podatkowych. Kwota 191.500 zł stanowi niewątpliwie punkt wyjścia dla żądania powoda, co w obliczu opisanych wcześniej wad

budynku uzasadnia uznanie roszczenia do tej kwoty. Realność tak ustalonej przez strony kwoty potwierdził biegły (...). W tym miejscu należało uwzględnić kwotę 10.000 zł zasądzoną wyrokiem Sądu Rejonowego w sprawie I C 2270/13.

Na marginesie należy wskazać, że bez znaczenia pozostaje fakt, iż powód dokonując prac remontowych w przedmiotowym budynku doprowadził do naruszenia konstrukcji dachu. Szkoda i problemy, jakie w związku z tym powstały w żaden sposób nie wpływają na wysokość dochodzonego żądania. Pamiętać należy, że to właśnie w trakcie wykonywania prac remontowych ujawniły się wady budynku, za które z tytułu rękojmi odpowiedzialność ponoszą pozwani, a którą to odpowiedzialność przesądził Sąd Rejonowy w sprawie I C 2270/13. Awaria dachu nastąpiła w momencie, gdy budynek z uwagi na swój stan nadawał się już do rozbiórki. Tym samym rozważania Sądu I instancji pozostają w tym zakresie bezprzedmiotowe.

Pozwani, w związku z istniejącą wadą, ponoszą również odpowiedzialność odszkodowawczą. Na powyższe roszczenie składa się koszt rozbiórki i utylizacji budynku obciążonego wadami, jak też szkoda wynikła z niemożności korzystania z budynku, a odpowiadająca stracie jaką poniósł powód z tytułu poniesionych kosztów wynajmu powierzchni biurowej i magazynowej niezbędnej do prowadzenia działalności.

Treść art. 471 k.c. stanowi, że dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Zatem dochodzenie odszkodowania na zasadach ogólnej odpowiedzialności kontraktowej przewidzianej w art. 471 k.c. wymaga wykazania następujących przesłanek: 1) faktu nienależytego wykonania zobowiązania przez sprzedawcę (w tym sprzedanie rzeczy obciążonej wadą); 2) rodzaj i wysokość szkody oraz 3) istnienie normalnego związku przyczynowego między nienależytym wykonaniem zobowiązania a szkodą.

Powód co do zasady spełnił powyższe przesłanki, pozwani zaś, z uwagi na przesądzoną odpowiedzialność za wady ukryte, nie uwolnili się od tego.

Odnosząc się do poszczególnych roszczeń wskazać należy, że powodowa spółka zleciła rozbiórkę przedmiotowego budynku. W żaden sposób nie wykazała jednak, że poniesione koszty rozbiórki w kwocie 70.000 zł były w całości uzasadnione. Jej weryfikacji dokonał biegły (...) w opinii, wobec czego powyższa kwota mogła zostać uwzględniona jedynie do takiej, którą ustalił biegły J. J. (1) w sporządzonej opinii. Sąd Apelacyjny podziela w tym zakresie wnioski biegłego, które nie zostały zakwestionowane przez powoda. W tej sytuacji należało ustalić koszt likwidacji budynku, w tym wywiezienie gruzu i jego utylizację na łączną kwotę 44.027 zł (k. 209-211 akt sprawy I C 2270/13). Dalej idące roszczenie podlegało oddaleniu jako nieudowodnione.

Na uwzględnienie w całości zasługiwało natomiast roszczenie obejmujące wskazaną w pozwie kwotę 95.180,90 zł stanowiącą koszt wynajmu pomieszczeń niezbędnych do prowadzenia przez powódkę działalności gospodarczej. Powyższa kwota została wykazana za pomocą dokumentów złożonych do pozwu (faktur i umowy najmu: pomieszczenia biurowego – miesięczny koszt wynajmu wahał się od 2.033,19 zł do 2.227,12 zł – k. 47-66; hali magazynowej wraz pomieszczeniami biurowymi miesięczny koszt najmu wynosił 6.508,48 zł – k. 67-87). Sąd Apelacyjny dostrzega, że jedynie część z tych kwot została potwierdzona w wyciągach bankowych i wydrukach komputerowych transakcji bankowych (k. 89-112 i 112v-120), jednakże w okolicznościach niniejszej sprawy nie sposób uznać, że powód tych kosztów rzeczywiście nie poniósł. Świadczą o tym zawarte przez niego umowy najmu, których wynika wysokość zobowiązań powoda. Strona pozwana w żaden sposób nie kwestionowała i nie podważała wysokości poniesionych z tego tytułu wydatków – w tej mierze brak jest jakichkolwiek zarzutów.

Okres za jaki powód żąda odszkodowania skorelowany jest z terminem w jakim planował on rozpocząć prowadzenie działalności gospodarczej na zakupionej nieruchomości – tj. od października 2013 roku, a kończy się z momentem zakończenia robót budowlanych związanych z postawieniem nowego budynku zamiast poprzedniego obciążonego wadami – tj. do 31 października 2014 roku. Podkreślić przy tym trzeba, że okoliczność, iż rozpoczęcie wykorzystywania do działalności powoda kupionej nieruchomości miało nastąpić w powyższej dacie wynika z planowanej daty zakończenia prac remontowych, wynikającej z zawartej przez powoda umowy na te prace. Także data zakończenia

budowy nowego budynku została wykazana dokumentami. Wobec braku zarzutów pozwanych w tej mierze i braku w materiale dowodowym okoliczności mogących podważać zasadność przyjęcia tych dat należy przyjąć, że okres ten jest właściwy i odpowiedni do budowy nowego budynku, a powód nie przedłużył go ponad rzeczywistą potrzebę. Wydatki powyższe były zatem w pełni uzasadnione i pozostają w realnym związku z nienależytym wykonaniem umowy przez pozwanych.

Reasumując Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok i uwzględnił roszczenie powodowej spółki w zakresie żądania: obniżenia ceny zakupu nieruchomości o kwotę 191.500 zł, którą należało obniżyć o zasądzoną wyrokiem Sądu Rejonowego w sprawie I C 2270/13 kwotę 10.000 zł – tj. do 181.500 zł; naprawienia szkody w wysokości 44.027 zł tytułem kosztu likwidacji budynku; naprawienia szkody w postaci kosztu wynajmu pomieszczeń niezbędnych do prowadzenia przez powódkę działalności gospodarczej w wysokości 95.180,90 zł. Daje to łącznie kwotę 320.707,90 zł.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 k.c.

Zmiana rozstrzygnięcia wymagała również obciążenia pozwanych solidarnie na rzecz powódki kosztami procesu stosownie do art. 100 k.p.c. zgodnie z wynikiem procesu. Powódka wygrała sprawę w 92% i poniosła koszty opłaty od pozwu w wysokości 17.338 zł oraz koszt udziału pełnomocnika w wysokości 7.217 zł. Pozwani zaś wygrali sprawę w 8% i ponieśli koszt udziału profesjonalnego pełnomocnika w wysokości 7.200 zł. W rezultacie powódka winna otrzymać od pozwanego 22.014,60 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za I instancję.

Dlatego orzeczono reformatoryjnie jak w pkt I sentencji w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c. Dalej idącą apelację oddalono na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono również zgodnie z wynikiem sprawy w oparciu o art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. zasądzając od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 22.078,76 zł. Przyjęto też wskazaną powyżej proporcję, w jakiej strony utrzymały się ze swoimi żądaniami.

Sąd Apelacyjny nakazał również zwrócić ze Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w Białymstoku na rzecz powoda kwotę 269,78 zł tytułem niewykorzystanej zaliczki.

K. M. N. B. S.