

Sygn. akt I ACa 295/18, I ACz 485/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lipca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jadwiga Chojnowska (spr.)
Sędziowie	:	SSA Elżbieta Bieńkowska SSO del. Jacek Malinowski
Protokolant	:	Agnieszka Charkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 13 lipca 2018 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. M.**

przeciwko (...) **w W. i A. G.**

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie pozwanej (...) sp.j. A. K., T. O. z siedzibą w B.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku z dnia 30 stycznia 2018 r.

sygn. akt. I C 777/16

oraz zażalenia interwenienta ubocznego od postanowienia zawartego w wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku z dnia 30 stycznia 2018 r.

sygn. akt. I C 777/16

I. zmienia zaskarżony wyrok:

1. w punkcie II w ten sposób, że:

a) **zasądza solidarnie od pozwanej (...) w W. i pozwanego A. G. na rzecz powódki W. M. kwotę 239.503 (dwieście trzydzieści dziewięć tysięcy pięćset trzy) złote za jednoczesnym przeniesieniem przez W. M. na rzecz (...)w W. w formie aktu notarialnego własności nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Białymstoku KW (...) i wydaniem pozwanej (...). w W. tej nieruchomości w**

stanie wolnym od hipotek (Dział IV księgi wieczystej) oraz wpisów, roszczeń i ograniczeń (Dział III księgi wieczystej) lub zaofiarowania przez powódkę zabezpieczenia roszczenia pozwanej (...)w W., z zastrzeżeniem pozwanemu A. G. prawa powoływania się na ograniczenie jego odpowiedzialności do czasu wykazania przez powódkę bezskuteczności egzekucji przeciwko (...)w W.;

b) zasądza solidarnie od pozwanej(...)w W. i pozwanego A. G. na rzecz powódki W. M. kwotę 6.100 (sześć tysięcy sto) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od(...)w W. od dnia 10 maja 2012 r., zaś od A. G. od 12 lipca 2012 r., z zastrzeżeniem pozwanemu A. G. prawa powoływania się na ograniczenie jego odpowiedzialności do czasu wykazania przez powódkę bezskuteczności egzekucji przeciwko (...)w W.;

c) oddala powództwo w pozostałej części;

2. w punktach III i IV w ten sposób, że zasądza od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kwotę (...),50 (cztery tysiące siedemset trzydzieści trzy i 50/100) tytułem zwrotu kosztów procesu przed Sądem I instancji;

3. w punkcie V w ten sposób, że zasądza od powódki na rzecz interwenienta ubocznego (...) sp.j. A. K., T. O. z siedzibą w B. kwotę 16.460,25 (szesnaście tysięcy czterysta sześćdziesiąt i 25/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu przed Sądem I instancji;

II. oddala apelację i zażalenie w pozostałej części;

III. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania odwoławczego;

IV. zasądza od powódki na rzecz interwenienta ubocznego kwotę 100 (sto) złotych tytułem zwrotu części kosztów postępowania zażaleniowego i oddala wnioski interwenienta ubocznego o zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego w pozostałym zakresie.

(...)

Sygn. akt I ACa 295/18

Sygn. akt I ACz 458/18

UZASADNIENIE

W. M. wnosila o zasądzenie od (...)w W. oraz A. G. kwot:

- 707.121,70 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 19 kwietnia 2010 r. w związku z odstąpieniem od umowy kupna nieruchomości (465.000 zł – zwrot zapłaconej ceny; 175.000 zł - koszt wykończenia budynku; 8.806 zł – suma wydatkowana na sporządzenie aktu notarialnego wraz z opłatami skarbowymi i podatkiem od czynności cywilnoprawnych; 9.082,63 zł - koszt uzyskania kredytu; 26.642 zł - odsetki od kredytu; 6.100 zł – koszt ekspertyzy budowlanej; 6.200 zł – dodatkowe koszty ogrzewanie budynku; 985,10 zł – zawyżone koszty energii elektrycznej; 500 - zł koszt przeprowadzek; 8.806 zł – koszt zakupu i montaż kotła);

- 120.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 8 października 2010 r. jako szkody w postaci uszkodzonego mienia w wyniku pożaru spowodowanego zwarcieniem wadliwie wykonanej przez pozwaną instalacji elektrycznej;

- 400.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 8 października 2010 r. - tytułem zadośćuczynienia za spowodowanie choroby dwuafektywnej biegunowej;

- 4.165,88 zł miesięcznie - tytułem renty;

- 45.824,68 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 19 października 2010 r.- tytułem renty odszkodowawczej.

(...) w W. i A. G. (wspólnik spółki) wnosili o oddalenie powództwa. Podali, że deklarowali chęć usunięcia części z ujawnionych usterek, ale powódka nie udostępniła nieruchomości. Wobec braku współdziałania również oświadczenie o odstąpieniu od umowy jest bezskuteczne. Z kolei pożar - ich zdaniem – był spowodowany niedopatrzeniem powódki lub osoby, która na jej zlecenia montowała w budynku osprzęt elektryczny.

(...)K., T. O. w B. przystąpiła do udziału w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego po stronie pozwanej.

Wyrokiem z dnia 29 grudnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Białymstoku oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanych kwoty po 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz zasądził od powódki na rzecz interwenienta ubocznego kwotę 13.230 zł tytułem zwrotu opłaty sądowej.

W uzasadnieniu stwierdził, że odstąpienie przez powódkę od umowy było bezskuteczne, albowiem swoimi działaniami uniemożliwiła ona pozwanej usunięcie wykazanych wad, przez co nie miała ona możliwości skorzystania z przysługującego jej uprawnienia do niezwłocznego ich usunięcia.

Uznał również, że powódka nie wykazała, iż winę za pożar ponosi pozwana. Powołał się przy tym na treść opinii sporządzonej przez biegłego z zakresu pożarnictwa A. U., z której wynikało, że wobec wykluczenia przez biegłego z zakresu elektryczności związku przyczynowego pomiędzy pożarem a instalacją elektryczną, najbardziej prawdopodobną przyczyną pożaru było zaproszenie ognia z kominka. Biegły z zakresu instalacji elektrycznych P. K. wskazał, że źródłem ognia nie mogło być zwarcie instalacji elektrycznej.

W wyniku rozpoznania apelacji powódki Sąd Apelacyjny w Białymstoku wyrokiem z dnia 4 lutego 2016 r. uchylił zaskarżony wyrok w części oddalającej powództwo o zapłatę kwoty 707.121,73 zł oraz rozstrzygającej o kosztach procesu i przekazał w tym zakresie sprawę do ponownego rozpoznania, oddalił apelację w zakresie żądania zapłaty kwoty 615.815,24 zł.

Wskazał, że dochodzone pozewem roszczenia pieniężne były wywodzone z dwóch zdarzeń: odstąpienia od umowy sprzedaży nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym oraz wystąpienia pożaru w budynku.

Stwierdził, że na aprobatę zasługiwały jedynie wnioski prawne Sądu Okręgowego odnoszące się do roszczeń o zapłatę i rentę w łącznej wysokości 615.815,24 zł. Przychylił się do stanowiska tego Sądu, że zebrane w sprawie dowody, w szczególności opinie sporządzone przez biegłych, nie pozwalają przypisać pozwanej spółce winy za zaistnienie pożaru.

Za zasadne uznał natomiast zarzuty apelacji odnoszące się do roszczeń powiązanych z odstąpieniem od umowy (o zapłatę kwoty 707.121,73 zł).

Zauważył, że z § 1 ust. 3a) umowy z dnia 15 grudnia 2008 r. wynikało, że roboty zostały wykonane zgodnie z projektem technicznym i warunkami pozwolenia na budowę w pełnym zakresie. Także treść § 2 i § 3 umowy przedwstępnej zawartej przez strony w dniu 26 maja 2008 r. wskazywała, że projekt techniczny budynku wraz z pozwoleniem na budowę stanowią o właściwościach sprzedawanej nieruchomości.

Podał, że korespondencja między stronami dowodzi, iż powódka domagała się usunięcia wskazywanych przez siebie wad (było ich wiele i dotyczyły one budynku, jak i również ukształtowania terenu). Sygnalizowała, że ich nieusunięcie spowoduje odstąpienie od umowy. W piśmie z dnia 30 listopada 2009 r. twierdziła, że korzysta z uprawnień z rękojmi, a nie gwarancji. Wobec nieprzystania przez pozwaną na warunki ugody i kwestionowania występowania niektórych zgłaszanych przez nią wad, podjęła czynności zmierzające do ustalenia opinią specjalistyczną stanu nabytej przez nią nieruchomości i ewentualnie kosztów usunięcia występujących wad. Treść opinii rzeczoznawcy budowlanego M. T. (1) była asumptem do złożenia oświadczenia woli określonej treści.

Zwrócił też uwagę, że w odpowiedzi na pozew pozwani nie kwestionowali faktu, że spółka otrzymała w dniu 19 kwietnia 2010 r. w formie elektronicznej oświadczenie powódki, że odstępuje ona od umowy sprzedaży nieruchomości. Wobec

tego Sąd Apelacyjny uznał, że powódka w dniu 19 kwietnia 2010 r. złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy, a więc kształtujące na nowo prawa i obowiązki stron umowy sprzedaży.

Podkreślił, że z zebranych dowodów wynika również, iż przed tą datą powódka nie skorzystała z uprawnienia z tytułu rękojmi do obniżenia ceny nieruchomości. Wprawdzie skierowała do sądu wnioski o zawezwanie do próby ugodowej i żądała w nim zapłaty kwoty 230.000 zł, ale nie może być on oceniany jako oświadczenie kupującej o obniżenie ceny o tę kwotę. Wyjaśnił też, że domaganie się usunięcia wad, nie unicestwienia prawa do odstąpienia od umowy, tym bardziej gdy oświadczenie zostało złożone po upływie wcześniej wyznaczanego terminu do usunięcia wad, z jednoczesnym wskazaniem, że niedochowanie tego terminu spowoduje odstąpienie od umowy (art. 561 § 3 k.c.).

Uzupełniając postępowanie dowodowe Sąd Apelacyjny dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa Z. W. celem zweryfikowania zgłaszanych przez powódkę wad (ich występowania) oraz ich istotności. Z opinii tej wynikało, że w sprzedanej nieruchomości występowały wady, które wyłączają normalne korzystanie z nieruchomości zgodnie z celem zawartej umowy i czynią nabytą nieruchomość niezdatną do zwykłego użytku, w postaci: niewłaściwie wykonanej termoizolacji ścian (zewnątrznych a także ścian garażu) oraz tarasów, loggi i balkonu; niewłaściwie wykonanej hydroizolacji tarasów, loggi i balkonu; niezachowania projektowanych rzędnych tarasów i przyległego terenu; braku spadku terenu od strony ogrodu; niezachowanie szerokości garażu, która jest niezgodna zarówno z projektem, jak i niezgodna z minimalnymi wymaganiami. Nastąpiło także zmniejszenie w stosunku do projektu nawierzchni utwardzonej. Pozostałe zaś wady zgłaszane przez powódkę nie są istotnymi, co nie oznacza, że nie stanowią problemu i nie powinny być usunięte. W załączniku nr 2 do opinii przedstawiono analizę współczynnika przenikania ciepła dla różnych rozwiązań materiałowych. Uzupełniając opinię biegły podtrzymał dotychczasowe wnioski w zakresie niezachowania projektowanych rzędnych tarasów i przyległego terenu (projekt zakładał, że poziom terenu będzie niższy o 15 cm od poziomu tarasów, a faktyczna różnica wynosi 0 cm). W odniesieniu do garażu wskazał, że nie zachowano szerokości projektowanej (2,71 m), jak i minimalnej (2,7 m), a nadto konieczne jest docieplenie jego ścian.

Mając to na uwadze Sąd odwoławczy uznał, że sprzedana przez pozwaną nieruchomość posiadała wady fizyczne, gdyż nie spełniała cech wynikających z projektu technicznego i warunków pozwolenia na budowę, o których istnieniu sprzedawca zapewniał, a które to wady zmniejszają użyteczność nabytej przez powódkę nieruchomości i część z nich należało uznać za wady istotne. Podkreślił, że przed złożeniem oświadczenia o odstąpieniu od umowy, kupująca zwracała się do sprzedawcy o ich usunięcie w wyznaczonym terminie. Z kolei pozwana spółka część zgłoszonych wad uznała, proponując ich usunięcie w ustalonych przez strony terminach (ostatecznie do tego nie doszło). Wobec tego jako nietrafne ocenił stanowisko Sądu I instancji, że to powódka swoimi działaniami i zaniechaniami uniemożliwiła sprzedawcy realizację deklarowanej przez niego gotowości niezwłocznego usunięcia wad.

Podał, że w wypadku oświadczenia kupującego o odstąpieniu od umowy, sprzedawcy przysługuje kontraprawienie, którego wykonanie może uniemożliwić kupującemu realizację odstąpienia od umowy. Jest nim niezwłoczne usunięcie wady, z tym że skuteczność działań sprzedawcy musi być oceniona z zastosowaniem niezwłocznego usunięcia wady, a nie niezwłocznego oświadczenia o gotowości naprawy. Tymczasem pozwana spółka, już po otrzymaniu oświadczenia powódki o odstąpieniu od umowy, nie podjęła żadnych działań. Nie przystąpiła do naprawy wad i to nawet tych, które wcześniej uznawała. Nie występowała do kupującej o udostępnienie nieruchomości celem naprawienia nieprawidłowości w budowanym budynku. Nie przejawiała żadnego zainteresowania losom sprzedanej nieruchomości. W takiej sytuacji brak było podstaw do przyjęcia, iż pozwana skutecznie wyłączyła możliwość odstąpienia od umowy przez powódkę.

Mając na uwadze powyższe oraz to, że w pozwie powódka dochodziła zwrotu nie tylko ceny zakupu nieruchomości, ale wystąpiła też z innymi roszczeniami odszkodowawczymi, Sąd Apelacyjny uznał, że Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty sporu w zakresie żądań opiewających łącznie na kwotę 707.121.73 zł. W związku z tym w tej części uchylił wyrok i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania.

Od powyższego wyroku powódka nie wywiodła skargi kasacyjnej. Pozwani i interwenient uboczny nie wnieśli także zażalenia.

W wyniku ponownego rozpoznania sprawy Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 30 stycznia 2018 r. zasądził od pozwanych na rzecz powódki kwotę 79.305 zł z ustawowymi odsetkami jak za opóźnienie od dnia 30 stycznia 2018 r., z zastrzeżeniem pozwanemu A. G. prawa powoływania się na ograniczenie jego odpowiedzialności do czasu wykazania przez powódkę bezskuteczności egzekucji przeciwko (...)w W. (pkt I); oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt II); zasądził od powódki na rzecz (...)kwotę 5.773,60 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie przed Sądem I instancji (pkt III); zasądził od powódki na rzecz A. G. kwotę 5.773,60 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie przed Sądem I instancji (pkt IV); zasądził od powódki na rzecz interwenienta (...) sp.j. A. K., T. O. kwotę 6.495,30 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie przed Sądem I instancji (pkt V); nakazał pobrać od (...)na rzecz Skarbu Państwa kwotę 6.020,38 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych za postępowanie przed Sądem I instancji (pkt VI); nakazał pobrać od A. G. na rzecz Skarbu Państwa kwotę 7.520,38 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych za postępowanie przed Sądem I instancji (pkt VII); zniósł wzajemnie pomiędzy stronami koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym (pkt VIII i IX); zasądził od powódki na rzecz interwenienta kwotę 1.800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym (pkt X); nakazał pobrać od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa kwoty po 18.171,64 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych w postępowaniu apelacyjnym (pkt XI); odstąpił od obciążania powódki brakującą częścią kosztów sądowych w postępowaniu przed Sądem I instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym (pkt XII).

Orzeczenie to zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

W dniu 15 grudnia 2008 r. W. M. zakupiła od(...)nieruchomość w zabudowie szeregowej, położoną na osiedlu (...)w W. przy ul. (...), oznaczoną w ewidencji gruntów numerem(...)o pow. 0,0273 ha (akt notarialny Rep. A Nr (...)).

Głównym wykonawcą budynku, w tym prac budowlanych i instalacji elektrycznych, była (...) sp. j. A. K., T. O. w B..

Powódka w budynku zamieszkała w kwietniu 2009 r. W trakcie prac wykończeniowych stwierdziła istnienie wielu niedociągnięć budowlanych, które zgłosiła pozwanej.

Pismem z 2 października 2009 r. wezwała spółkę do dokończenia prac dewelopersko - budowlanych w terminie do 31 października 2009 r.

Wobec ujawnienia kolejnych wad, pismem z 11 października 2009 r. wezwała do ich usunięcia w terminie czternastu dni, licząc od dnia odebrania wezwania. Zaznaczyła też, że niezakończenie tych prac w terminie spowoduje odstąpienie od umowy.

W dniu 20 października 2009 r. odbyły się oględziny nieruchomości, w których uczestniczyli: powódka, pozwany A. G., projektant M. T. (2), wykonawca i kierownik budowy M. T. (3) oraz rzeczoznawca budowlany J. S..

W piśmie z dnia 2 listopada 2009 r., będącego odpowiedzią na notatkę z dnia 20 października 2009 r., spółka (...) zakwestionowała zgłoszoną wadę w postaci mniejszej powierzchni utwardzonej (twierdziła, że do tej powierzchni wliczona winna być powierzchnia tarasu); twierdziła, że woda z tarasu spływa we właściwym kierunku - zastoiny nie przekraczają dopuszczalnej normy; pęknięcia na szlifie cementowej tarasu spowodowane są nieprężeniami wewnętrznymi i nie mają wpływu na walory wytrzymałościowe i użytkowe tarasu; garaż w budynku spełnia normę; izolacja przegrody między garażem wewnętrznym budynku a pomieszczeniami mieszkalnymi spełnia wymogi izolacyjności termicznej. Uwagi swoje w powyższym zakresie powódka podtrzymała w piśmie z dnia 20 listopada 2009 r. W pismach, które spółka przesyłała powódce w listopadzie i grudniu 2009 r., wyrażała zgodę na usunięcie tych wad, które uznawała. Część z wad godziła się usunąć w okresie jesienno-zimowym, inne zaś wiosennym. Prace te nie

zostały jednak ostatecznie wykonane z powodu braku porozumienia co do terminu oraz niesprzyjających warunków pogodowych. Została jedynie usunięta wada w postaci przeprogramowania pilota.

W dniu 11 grudnia 2009 r. powódka wniosła do Sądu Rejonowego w Białymstoku zawezwanie do próby ugodowej. Na zgłoszone we wniosku o zawezwanie do próby ugodowej wady pozwana odpowiedziała, z tym że kwestionowała część z nich, stwierdzając, iż nie stanowią one wad sprzedanej nieruchomości. Nadal deklarowała chęć usunięcia przyznanych usterek w terminie dogodnym dla powódki.

W dniu 29 grudnia 2009 r. powódka zleciła przeprowadzenie ekspertyzy budowlanej dotyczącej jakości robót ogólnobudowlanych i kosztów ich usunięcia. Próby wyznaczenia terminu oględzin odpowiadającego obu stronom nie przyniosły rezultatu.

Pismem z dnia 19 kwietnia 2010 r. powódka poinformowała pozwaną, że odstępuje od umowy kupna - sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w W.. Jako przyczynę wskazała istnienie w budynku wad istotnych (nieusuwalnych) oraz licznych pozostałych, które zostały stwierdzone ekspertyzą budowlaną z dnia 12 kwietnia 2010 r. autorstwa rzeczoznawcy budowlanego M. T. (1). Wynikało z niej, że koszt usunięcia ujawnionych wad budynku wyniesie 96.847,19 zł.

W dniu 8 października 2010 r. w domu powódki wybuchł pożar, w wyniku którego częściowemu spaleni uległo wnętrze salonu zaś pozostałe pomieszczenia zostały okopcone. Sporządzający opinię na potrzeby prowadzonego dochodzenia P. P. wskazał, że jedyną wytłumaczalną i najbardziej prawdopodobną przyczyną pożaru było uszkodzenie instalacji elektrycznej w obrębie zabezpieczonego gniazda elektrycznego. Dodał, że zebrane dowody pozwalają wykluczyć inne ewentualne przyczyny powstania tego zdarzenia tj. możliwość podpalenia oraz niewłaściwe użytkowanie.

Po pożarze powódka wyprowadziła się z nieruchomości. Obecnie mieszka w W., nieruchomość jest niezdatna do użytkowania, obciążona hipoteką, zajęta przez komornika wobec niewywiązywania się powódki z zobowiązań wynikających z umowy kredytowej zawartej na jej zakup.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd doszedł do przekonania, że roszczenie powódki związane z odstąpieniem od umowy zasługuje na uwzględnienie jedynie do kwoty 79.305 zł.

Przytaczając argumentację zawartą w wyroku Sądu Apelacyjnego, stwierdził że na obecnym etapie postępowania bezspornym jest, iż powódka złożyła skuteczne oświadczenie o odstąpieniu od umowy sprzedaży nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) o pow. 0,0273 ha, położonej w W. przy ul. (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny z garażem w zabudowie szeregowej o pow. użytkowej 147,65 m² wraz z zagospodarowanym terenem nieruchomości w postaci ogrodzenia i podjazdów. Po odstąpieniu od umowy powódka nadal jednak korzystała z tej nieruchomości i nie spełniła ciężącego na niej obowiązku w postaci zwrotu przedmiotu umowy sprzedaży w postaci prawem przepisanej, tj. w formie aktu notarialnego.

Sąd wskazał, że z okoliczności sprawy wynika, iż zobowiązanie do zapłaty przez pozwanych ceny zakupu za zwrotem nieruchomości jest niewykonalne. W budynku, którym nadal dysponuje powódka, wybuchł bowiem pożar i w ocenie biegłego nie nadaje się on do zamieszkania i użytkowania, zaś koszt przywrócenia go do stanu pierwotnego oscyluje w granicach 118.000 zł. Dopiero zatem po wykonaniu niezbędnych czynności naprawczych i remontowych, powódka mogłaby skutecznie wystąpić z żądaniem z art. 560 § 3 k.c.

Wobec tego uznał, że skoro nie doszło i nie może dojść do wydania pozwanym budynku, roszczenia powódki mogły być rozpatrywane jedynie w świetle art. 495 k.c. Pozwana jest bowiem zobowiązana do spełnienia świadczeń wzajemnych w tej części, w której bezpodstawnie wzbogaciła się. Dotyczy to zaś równowartości kwot w jakich przedmiot umowy nie odpowiadał jej treści, wobec stwierdzonych wad istotnych, uniemożliwiających korzystanie z nieruchomości w sposób, jaki wynikał z ustaleń poczynionych w dacie zawierania umowy.

W związku z tym zwrócił uwagę, że z opinii biegłego z zakresu budownictwa i szacowania nieruchomości wynikało, iż rzeczywista wartość przedmiotowej nieruchomości na dzień jej nabycia (15 grudnia 2008 r.) wynosiła 464.000 zł, natomiast wartość uwzględniająca usterki zawarte w opinii M. T. (1) i biegłego Z. W. oraz powstałe w okresie gwarancji, wynosi 384.695 zł. Zdaniem Sądu różnica pomiędzy wyżej wskazanymi kwotami stanowi należność przysługującą powódce z tytułu nienależytego wywiązania się z umowy przez pozwaną spółkę.

Końcowo wskazał też, że nie były zasadne formułowane przez pozwanych żądania pomniejszenia zasądzonych kwot o wartość bezumownego korzystania przez powódkę z nieruchomości, albowiem nie utraciła ona dotychczas uprawnień właścicielskich.

Oddalając wniosek dowodowy powódki o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości podał, że zmierzał on wyłącznie do przewlekłości postępowania i był podyktowany niezadowoleniem strony z ustaleń wynikających z dotychczasowych opinii.

O kosztach postępowania postanowił zgodnie z art. 100 k.p.c. rozdzielając je między stronami stosownie do wyników procesu (10% - 90% w postępowaniu pierwszoinstancyjnym oraz 50% - 50% w apelacyjnym).

Powódka zaskarżyła ten wyrok w części oddalającej powództwo (pkt II) oraz zasądzającej od niej na rzecz pozwanych oraz interwenienta ubocznego zwrot kosztów postępowania (pkt III, IV, V oraz X), zarzucając Sądowi naruszenie:

1) art. 233 §1 k.p.c. przez ustalenie, że na skutek pożaru z 18 października 2010 r., nie jest możliwe, aby zwróciła ona w stanie niemienionym nieruchomość na rzecz (...), w sytuacji, gdy biegli, którzy przygotowali opinie w sprawie potwierdzili, iż możliwe jest przywrócenie nieruchomości do stanu sprzed pożaru, a nawet oszacowali wartość prac, które trzeba by w tym celu przedsięwziąć;

2) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. przez nieustalenie wysokości szkody, jakiej doznała na skutek nienależytego wykonania przez(...)umowy sprzedaży nieruchomości, od której skutecznie odstąpiła;

3) art. 233 §1 k.p.c. przez pominięcie faktu, że nie spełniła ciążącego na niej obowiązku zwrotnego przeniesienia nieruchomości na spółkę w formie aktu notarialnego, wyłącznie z uwagi na to, że pozwana kwestionując oświadczenie o odstąpieniu nie wyraziła na to zgody, co potwierdzają zeznania świadków (M. G. i E. S.), a także dokumenty (m.in. wezwanie z 10 listopada 2010 r.);

4) art. 495 § 1 k.c. przez błędne zastosowanie w sytuacji, gdy oba świadczenia stron objęte umową sprzedaży były możliwe do zwrotu na skutek odstąpienia od umowy, a w szczególności był możliwy zwrot nieruchomości na rzecz spółki w stanie z dnia zawarcia umowy;

5) art. 560 § 2 k.c. w zw. z art. 494 § 1 k.c. przez jego niezastosowanie i oddalenie powództwa w zakresie żądania zwrotu ceny uiszczonej za nieruchomość, w sytuacji, w której powódka skutecznie odstąpiła od umowy i nie było przeszkód do orzeczenia o zwrocie świadczenia uiszczonego uprzednio na rzecz (...) przez powódkę;

6) art. 566 § 1 k.c. przez jego niezastosowanie, pomimo że stan faktyczny sprawy uzasadniał zasądzenie od pozwanych odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy sprzedaży i to niezależne od sposobu orzeczenia o roszczeniu o zwrot ceny za nieruchomość;

7) art. 494 § 1 k.c. przez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że możliwość dochodzenia przez kupującego roszczenia o zwrot ceny po odstąpieniu od umowy sprzedaży jest uzależniona od uprzedniego przeniesienia na rzecz sprzedającego własności nieruchomości;

8) art. 481 § 1 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie i zasądzenie odsetek za opóźnienie od 30 stycznia 2018 r. w sytuacji, w której strona pozwana była w zwolece w spełnieniu świadczenia pieniężnego najpóźniej od 24 listopada 2010 r.

Wnosiła o zmianę wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości.

Na podstawie art. 380 k.p.c. zaskarżyła również postanowienie Sądu I instancji o oddaleniu wniosku dowodowego zgłoszonego na rozprawie 30 stycznia 2018 r. w przedmiocie dopuszczenia dowodu z dodatkowej opinii biegłego, który zmierzał do ustalenia okoliczności istotnych dla sprawy, których biegły R. Ż. nie ustalil, tj. rzeczywistej wartości nieruchomości w chwili zawarcia umowy, a także wartości nakładów poczynionych przez nią na nieruchomość.

Z rozstrzygnięciem w zakresie kosztów procesu poniesionych przed Sądem I instancji nie zgodził się interwenient uboczny. We wniesionym zażaleniu zarzucił obrazę:

1) art. 98 § 1 i 2 k.p.c. przez pominięcie w orzeczeniu innych (poza wynagrodzeniem pełnomocnika) poniesionych kosztów sądowych: 13.230 zł tytułem opłaty sądowej oraz 1.500 zł tytułem zaliczki na poczet opinii biegłego sądowego,

2) art. 107 k.p.c. przez pominięcie przyznania kosztów interwencji od przeciwnika obowiązanej do zwrotu kosztów.

Wnosił o zmianę zaskarżonego postanowienia przez zobowiązanie powódki do zapłaty na rzecz interwenienta ubocznego kwoty 13.232 zł tytułem zwrotu opłaty sądowej oraz kwoty 1.500 zł tytułem zaliczki na koszty sporządzenia opinii biegłego sądowego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja i zażalenie zasługiwały na częściowe uwzględnienie.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy na Sądzie Okręgowym ciążył obowiązek wypowiedzenia się w przedmiocie zasadności powództwa o zapłatę kwoty 707.121,70 zł. Jednym z roszczeń w niej zawartych było roszczenie o zwrot ceny - 464.000 zł (umowa sprzedaży – k. 84 i następne akt).

Dalsze rozważania poprzedzić należy wstępną konstatacją, iż Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 4 lutego 2016 r. przesądził istniejący do tej daty spór pomiędzy stronami w przedmiocie skuteczności oświadczenia powódki o odstąpieniu od umowy sprzedaży nieruchomości. W motywach tego wyroku Sąd podał, iż skutkiem tegoż oświadczenia był ciężący na kupującej obowiązek zwrotu świadczenia w formie przewidzianej prawem, a więc aktu notarialnego oraz wydanie sprzedawcy zabudowanej nieruchomości. Temu obowiązkowi po stronie sprzedawcy odpowiadał obowiązek zwrotu ceny.

Uzupełniając ustalenia faktyczne Sądu I instancji wskazać należy, że okolicznością niesporną w sprawie jest, że po 4 lutego 2016 r. powódka nie wyznaczała terminu na zawarcie aktu notarialnego celem złożenia oświadczenia o przeniesieniu własności nieruchomości i nie wzywała w tym celu pozwanej do notariusza (zeznania E. S. – k. 1551 odwr.). Wbrew twierdzeniom skarżącej pismo jej z dnia 10 listopada 2010 r. nie dowodzi wywiązania się z obowiązku zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości oraz wydania jej sprzedawcy – w piśmie tym zawarte jest wezwanie spółki do wyznaczenia w terminie 7 dni terminu stawienia się u notariusza celem zwrotnego przeniesienia własności. Z jego treści nie wynika natomiast, że odstępująca od umowy wyznacza termin u notariusza celem sporządzenia właściwego aktu notarialnego. Jeżeli natomiast chodzi o wydanie nieruchomości po złożeniu oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy to bezspornym jest, że do daty pożaru powódka fizycznie korzystała z domu oraz z działki. Po tym zdarzeniu co prawda wyprowadziła się z nieruchomości, jednakże pozostawiła w domu swoje rzeczy, z których część znajdowała się tam jeszcze w czasie oględzin przeprowadzonych przez biegłego R. Ż. w dniu 30 października 2017 r. (k.1831-1836). W toku postępowania nie padły twierdzenia, że przekazała pozwanym klucze od domu oraz ogrodzenia. Zeznań świadka M. G. wynika jedynie, że próbowała je zwrócić, dzwoniła do dewelopera celem spotkania. Zeznania tego świadka na tę okoliczność są bardzo ogólnikowe, nie wskazują na żadne konkretne fakty, świadek nie osadza w czasie swoich twierdzeń w przedmiocie „próby zwrócenia kluczy deweloperowi”. W oparciu o zeznania tego świadka nie sposób ustalić, iż powódka czyniła próby zwrócenia nieruchomości poprzez wydanie kluczy. Nadto zwrócić należy uwagę na fakty wynikające z zeznań świadka E. S. – podała ona, że matka nie próbowała przekazać kluczy, ponieważ nie chciała ich nigdzie zostawiać bez pewności, że pozwany je otrzyma (k. 1551 akt). Nie budzi kontrowersji

fakt, że obecnie klucz od budynku mieszkalnego jest w posiadaniu komornika prowadzącego, na skutek wniosku wierzycieli powódki. egzekucję z nieruchomości.

Sąd I instancji rozpoznając ponownie sprawę o zapłatę kwoty 707.121,70 zł, w tym o zwrot ceny, w motywach orzeczenia wskazał, że miał na uwadze cenę zapłaconą przez powódkę. Podał jednocześnie, że pozwana nienależycie wywiązała się ze swojego zobowiązania, bowiem zbyta nieruchomość miała wady o charakterze istotnym, przez co w sytuacji, w której zobowiązanie do zapłaty ceny zakupu za zwrotem nieruchomości jest niewykonalne, spowodowało wzbogacenie pozwanej o kwotę 79.305 zł, a więc równowartość stwierdzonych przez biegłych wad istotnych. Wyraził ocenę, że w sytuacji, gdy nieruchomość „zostaje” przy powódce aktualna wartość nieruchomości oraz koszt usunięcia usterek ma drugorzędnie znaczenie.

Zauważyć należy, iż wyrok zasądający od pozwanych kwotę 79.305 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wyrokowania jest prawomocny – nie został zaskarżony przez pozwanych i interwenienta ubocznego. Zaskarżono jedynie różnicę pomiędzy kwotą 707.121,70 zł a 79.305 zł (oddalenie powództwa w tej części).

Przechodząc do zarzutów apelacyjnych na wstępie wskazać należy, iż słusznie skarżąca zarzuciła naruszenie art. 495 § 1 k.c. przez błędne jego zastosowanie w okolicznościach niniejszej sprawy.

Jest okolicznością niesporną w sprawie, że w budynku mieszkalnym usytuowanym na spornej nieruchomości w dniu 8 października 2010 r. wybuchł pożar, wskutek którego częściowemu spaleni uległo wnętrze salonu oraz inne pomieszczenia usytuowane na parterze budynku (zakres zniszczenia, w tym także obecny stan budynku, został uwidoczniony w uzupełniającej opinii biegłego R. Ż. z dnia 8 listopada 2017 r., znajdującej się na k. 1824- 1828 akt). Biegły wskazał, iż współczynnik zniszczenia budynku wskutek pożaru i niezamieszkiwania wynosi 0,31 a kwotowo – 145.192 zł (k. 1827). Oznacza to, iż nabyta nieruchomość nie uległa całkowitej likwidacji, a jedynie jej wartość w stosunku do wartości z daty odstąpienia od umowy uległa obniżeniu. Opinia uzupełniająca – w powyższym zakresie – nie została skutecznie zakwestionowana przez powódkę (biegły ustnie wyjaśnił przyczyny korekt w zakresie zniszczenia, jakich dokonał po przeprowadzeniu oględzin, a więc obejrzeniu wnętrza budynku - k. 1862 akt sprawy). Nie była kwestionowana przez pozwanych i interwenienta ubocznego. Stanowi ona zatem w pełni miarodajny dowód w celu ustalenia zakresu zniszczeń budynku po dacie odstąpienia od umowy sprzedaży nieruchomości.

Nie budzi kontrowersji okoliczność, że nieruchomość jest obciążona hipoteką umowną kaucyjną w związku z zawarciem przez powódkę w 2008 r. umowy kredytowej na sfinansowanie zakupu nieruchomości – hipoteka na sumę 334.620 zł (k. 1674 akt). W dziale III KW znajdują się wpisy o wszczęciu egzekucji z nieruchomości i przyłączeniu się do egzekucji określonych podmiotów. Wpisy te są powiązane z zadłużeniami powódki.

Sąd Apelacyjny podziela pogląd wyrażany przez Sąd Najwyższy, że wzajemny zwrot świadczeń obejmuje zwrot nieruchomości w takim stanie, w jakim jest ona w momencie złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy, przy założeniu normalnej, zwykłej jej eksploatacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2001 r., IV CKN 491/00) oraz, że odstąpienie od umowy na podstawie art. 494 k.c. prowadzi do przekształcenia pierwotnego stosunku umownego w stosunek likwidacyjny (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2015 r., IV CSK 395/14). W kontekście obowiązku wynikającego z tego przepisu (rozumianego jako zobowiązanie do przywrócenia stanu z chwili zawarcia umowy) mogą wystąpić problemy powiązane ze skutkami zużycia i pogorszenia nieruchomości, zwrotu dokonanych przez kupującego nakładów, w tym także zmienionego stanu nieruchomości na skutek znacznego obciążenia hipotekami i innymi prawami. W wyroku z dnia 27 stycznia 2017 r. w sprawie V CSK 161/16 Sąd Najwyższy wyraził stanowisko – podzielane przez Sąd Apelacyjny – że zmieniony stan nieruchomości – w porównaniu do daty zawarcia umowy sprzedaży, od której to odstąpiła jedna ze stron, nie dowodzi niemożliwości świadczenia kupującego, które polega na zwrotnym przeniesieniu własności nieruchomości ale kwestią właściwego wykonania zobowiązania jej zwrotu, którego celem jest powrót do stanu rzeczy sprzed zawarcia umowy.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego zwrot świadczenia przez powódkę - zwrot nieruchomości – jest możliwy, bowiem dom na niej posadowiony istnieje (nie uległ całkowitej likwidacji), zaś obciążenia nieruchomości mogą być zlikwidowane w razie spłaty hipoteki.

W świetle powyższego należało przyjąć, że podstawą prawną uwzględnionego powództwa nie mógł być przepis art. 495 § 1 k.c.

W toku ponownego rozpoznania sprawy strona pozwana zgłosiła kilka zarzutów zmierzających do zniweczenia albo odroczenia w czasie żądania powódki o zwrot ceny nabytej nieruchomości. Jednym z nich (wydaje się najdalej idącym) był zarzut zatrzymania zgłoszony w oparciu o art. 496 k.c. (pismo z dnia 8 września 2017 r. – k. 1797 i następne).

Sąd Okręgowy, z uwagi na inną koncepcję rozpoznania sprawy (niewskazywaną przez żadną ze stron), uchylił się od zbadania jego zasadności. Nie rozważał także zarzutu potrącenia z tytułu obniżenia wartości nieruchomości wskutek jej zniszczenia (szkoda pożarowa oraz opuszczenie nieruchomości i nieogrzewanie jej, wskutek czego nastąpiło jej częściowe zdewastowanie).

Z uwagi na przyjęcie przez Sąd Apelacyjny, iż w sprawie nie mógł mieć zastosowania przepis art. 495 § 1 k.c. oraz ogólną zasadę, że sąd II instancji jest sądem, który ponownie rozpoznaje sprawę w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, sprawa – wskutek wniesionej apelacji kwestionującej oddalenie powództwa o zapłatę kwoty 627.817 zł – podlegała rozpoznaniu przy uwzględnieniu zarzutów w niej przedstawianych przez strony.

Na wstępie wskazać należy, iż prawo zatrzymania świadczenia wzajemnego (ceny) mogło być zgłoszone na każdym etapie postępowania, nawet na etapie postępowania odwoławczego. Mogło być ono uczynione także w formie zarzutu procesowego.

We wniesionej apelacji powódka domagała się zwrotu ceny, a jednocześnie twierdziła, że jej roszczenie jest niezależne od obciążającego ją obowiązku zwrotu nieruchomości w formie przewidzianej prawem. Twierdziła, że to pozwana spółka winna wystąpić z powództwem o zobowiązanie jej - jako kupującej (odstępującej od umowy) - do przeniesienia własności nieruchomości. Ze swej strony (o czym była mowa powyżej) nie przedsięwzięła żadnych czynności zmierzających do zrealizowania obciążającego ją obowiązku w związku z odstąpieniem od umowy. W sytuacji faktycznej, w jakiej znalazły się strony umowy sprzedaży nieruchomości, od której to skutecznie powódka odstąpiła, nie zwracając jednakże przedmiotu umowy a domagając się zwrotu ceny, pozwani mogli ubezskuteczyć roszczenie o zapłatę ceny z ustawowymi odsetkami od dnia złożenia oświadczenia zgłaszając – w oparciu o art. 496 k.c. - prawo zatrzymania zabudowanej nieruchomości do czasu jej zwrotu (przeniesienia własności w formie aktu notarialnego i wydania w stanie wolnym od obciążeń). Zgłoszone prawo zatrzymania – popierane przez pozwanych jako zarzut zatrzymania – przekładało się w formie procesowej na sformułowanie sentencji wyroku. Pozwani jako korzystający z prawa zatrzymania ceny nie mają obowiązku jej zwrotu do momentu zaoferowania świadczenia wzajemnego przez powódkę, a więc przeniesienia przez nią w formie aktu notarialnego nieruchomości i wydania jej w stanie wolnym od hipotek i innych obciążeń albo też zaoferowania stosownego zabezpieczenia roszczenia o zwrot ceny. Skuteczne zgłoszenie przez pozwanych prawa zatrzymania uchylało stan opóźnienia w zwrocie ceny, a co za tym idzie obowiązek zapłaty odsetek od świadczenia wzajemnego w postaci zwrotu ceny od daty odstąpienia do umowy.

Przechodząc dalej podnieść należy, że cena zapłacona przez powódkę sprzedawcy nieruchomości nie została zwrócona, a zatem - co do zasady - powództwo o zwrot ceny – zapłatę kwoty 464.000 zł winno być uwzględnione. Jak już wskazywano Sąd Okręgowy zasądził już na rzecz powódki kwotę 79.305 zł wskazując, iż tą kwotą pozwani zostali wzbogaceni (co oznacza, że powódka o tę kwotę została zubożona), nawiązując jednocześnie do ceny (wartości nieruchomości w dacie jej sprzedaży) oraz wad nieruchomości (de facto obniżenia wartości nieruchomości z uwagi na ich występowanie, czy też koszty ich naprawienia). W ocenie Sądu Apelacyjnego kwotę tę – prawomocnie już zasadzoną – należy uwzględnić przy zasądzeniu zwrotu świadczenia powódce (464.000 zł - 79.305 zł = 384.695 zł). Zasadzoną prawomocnie kwotę 79.305 zł uznano jako część ceny, jednocześnie nie podzielaając argumentów apelacji, iż winna być ona zasądzona z ustawowymi odsetkami od 24 listopada 2010 r. – zgłoszone prawo zatrzymania uchyliło

stan opóźnienia w zwrocie świadczenia. Niezaskarżenie wyroku w pkt I powoduje stan opóźnienia w zapłacie kwoty 79.305 zł od dnia 30 stycznia 2018 r.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego uzasadniony był zarzut potrącenia zgłaszany przez pozwanych z tytułu obniżenia wartości nieruchomości powstałej wskutek pożaru, niedogrzenia budynku oraz jego nieużytkowania. Postępowanie dowodowe wykazało, iż potrącenie opiewało na niższą kwotę, niż wskazywana (pозwani przytaczali kwotę 296.328 zł).

Nie ulega wątpliwości, że w przypadku odstąpienia od umowy kupująca winna zwrócić nieruchomość (z wadami) w takim stanie, w jakim znajdowała się ona w dacie złożenia oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy z uwzględnieniem normalnej jej eksploatacji. Istotny był zatem stan zabudowanej nieruchomości w dniu 19 kwietnia 2010 r. Stan ten znacznie odbiegał od stanu zastanego przez biegłego R. Ż. w trakcie oględzin w dniu 30 października 2017 r. (k. 1824 i następane). Z niekontrowersyjnego w tym zakresie materiału dowodowego wynika, że od dnia pożaru budynek nie jest zamieszkały i nie jest właściwie zabezpieczony przed zniszczeniem. Właścicielem nieruchomości jest nadal powódka i to na niej – pomimo toczącego się sporu sądowego – ciąży obowiązek właściwego zabezpieczenia przedmiotu sporu.

Kwestią sporną w trakcie rozpoznania sprawy przez Sąd Okręgowy po raz pierwszy była przyczyna pożaru. Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 4 lutego 2016 r. przesądził istniejący pomiędzy stronami w tym przedmiocie spór uznając, iż przyczyną pożaru nie była wadliwie wykonana przez sprzedawcę instalacja elektryczna. Roszczenia powódki wywodzone z tego tytułu zostały prawomocnie oddalone wyrokiem z 4 lutego 2016 r. Z materiału dowodowego, który został zgromadzony w sprawie wynika, iż przed 8 października 2010 r. budynek był zamieszkały przez powódkę, która fizycznie do tej daty w nim przebywała i był ogrzewany kominkiem. W sprawie niniejszej były wydawane opinie: przez biegłego z zakresu instalacji i urządzeń elektrycznych P. K., który wykluczył jako przyczynę pożaru zwarcie energii elektrycznej (opinię tę miano na uwadze wydając wyrok w dniu 4 lutego 2016 r.) oraz biegłego z zakresu pożarnictwa A. U.. Biegły z zakresu pożarnictwa dwukrotnie uzupełniał wydaną opinię, został też wysłuchany na okoliczność wydanej opinii. Z ostatecznych jej wniosków wynika, że w przypadku wykluczenia związku przyczynowego zwarcia urządzeń energetycznych z pożarem za najbardziej prawdopodobną przyczynę pożaru należałoby uznać zaproszenie ognia od kominka (k. 845 akt). Biegły ten, mimo że w wydawanych opiniach zmieniał wnioski końcowe, to jednak ostatecznie stwierdził, iż nie jest uprawniony do wypowiedzania się w kwestiach powiązanych z elektrycznością i w tym przedmiocie winien wypowiedzieć się biegły o odpowiedniej specjalizacji. Zdaniem Sądu Apelacyjnego wnioski biegłego z zakresu pożarnictwa A. U. w odniesieniu do najbardziej prawdopodobnej przyczyny pożaru należy podzielić, bowiem ostatecznie zostały one przekonująco uzasadnione. Podkreślić przy tym należy, że zniszczenie budynku wskutek pożaru wystąpiło w okresie, gdy pozostawał on w posiadaniu powódki. Nie zaprzeczała ona, że wykorzystywała w tym czasie kominek do ogrzewania. Zdaniem Sądu Apelacyjnego – w świetle dowodów zgromadzonych w sprawie – uprawnione jest stwierdzenie, że za obniżenie wartości budynku wskutek wystąpienia pożaru odpowiada W. M. zamieszkująca w nim w tej dacie oraz ogrzewająca dom drewnem przy pomocy kominka.

Zakres zniszczenia na skutek pożaru i niezamieszkiwania budynku został oszacowany przez biegłego R. Ż. po przeprowadzeniu oględzin w dniu 30 października 2017 r. na kwotę 145.192 zł (0,31- współczynnik zużycia i zniszczenia). Zastrzeżenia złożone przez powódkę w piśmie z dnia 4 grudnia 2017 r. nie dotyczyły tej kwestii (k. 1848 akt), zaś zgłoszone na rozprawie w dniu 30 stycznia 2018 r. zostały przez biegłego wyjaśnione (podał on, iż zakres zniszczeń w pełni miarodajnie mógł przedstawić po przeprowadzeniu oględzin budynku). Pozwani i interwenient uboczny (na co już zwracano uwagę) nie składali zastrzeżeń do opinii biegłego dotyczącej tej kwestii (protokół rozprawy z dnia 30 stycznia 2018 r.).

Reasumując ten wątek, kwotę 384.695 zł (cenę) pomniejszono o kwotę 145.192 zł stanowiącą koszt naprawy budynku w związku ze zniszczeniem go wskutek pożaru i niezamieszkiwania, według jego stanu i cen na datę wyrokowania. Pozwani winni zatem zwrócić powódce tytułem ceny kwotę 239.503 zł.

Pozwanymi w sprawie był sprzedawca - (...) w W. oraz wspólnik tejże spółki (...). W takiej sytuacji należało sentencję wyroku dostosować do ukształtowania strony pozwanej. Zgodnie z art. 22 § 2 kodeksu spółek handlowych (k.s.h.)

każdy wspólnik spółki jawnej odpowiada za zobowiązania spółki bez ograniczenia całym swoim majątkiem solidarnie ze spółką w ramach tzw odpowiedzialności subsydiarnej przewidzianej art. 31 k.s.h. Kwota 239.503 zł została zatem zasądzona solidarnie od pozwanych, z zastrzeżeniem pozwanemu A. G. prawa na ograniczenie jego odpowiedzialności stosownie do art. 31 k.s.h.

Podstawą rozstrzygnięcia w pkt I ppkt 1a) stanowiły przepisy: art. 560 § 2 k.c. w wersji obowiązującej na datę zawarcia umowy, a więc sprzed zmian wprowadzonych ustawą z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (Dz. U. z 2014 r. poz. 827), art. 494 k.c., art. 496 k.c. i art. 498 k.c., zaś pkt I ppkt 1c) w odniesieniu do żądania zasądzenia ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie ceny art. 496 k.c. w zw. z art. 481 § 1 k.c.

Przechodząc do żądań odszkodowawczych za uzasadnione Sąd Apelacyjny przyjął żądanie zasądzenia kwoty 6.100 zł tytułem wydatków poniesionych na opłacenie faktury VAT nr (...), wystawionej w związku ze zleceniem przez powódkę wykonania ekspertyzy budowlanej dotyczącej jakości robót ogólnobudowlanych w budynku przy ul. (...) w W. (k. 186 i nast. akt). Z uwagi na różnice zdań pomiędzy sprzedawcą a kupującym w przedmiocie jakości robót – spotkania na jesieni 2009 r. - i nieuznawanie części wskazywanych przez powódkę usterek jako wad budowlanych W. M. była uprawniona wystąpić do organizacji zrzeszającej rzeczoznawców majątkowych o wydanie opinii w przedmiocie jakości robót budowlanych. Wyniki opinii sporządzonej przez M. T. (4) stały się podstawą złożenia przez W. M. oświadczenia o odstąpieniu od umowy, które okazało się skuteczne. Opinia ta mogła też być punktem wyjścia do negocjacji między stronami w przedmiocie usunięcia wad. Wydatek poniesiony przez powódkę w wysokości 6.100 zł był wydatkiem celowym, zmierzającym do wyjaśnienia kwestii spornych między stronami przy pomocy wiedzy specjalnej posiadanej przez podmiot niezależny od stron umowy sprzedaży nieruchomości. Należy tenże wydatek zakwalifikować jako szkodę poniesioną przez W. M. pozostającą w normalnym związku przyczynowym z odstąpieniem od umowy. Z dowodów znajdujących się w sprawie nie wynika od kiedy pozwani pozostawali w opóźnieniu w zapłacie tejże kwoty. Uzasadniało to zasądzenie jej z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwanym odpisu pozwu. Podstawą prawną uwzględnienia powództwa w zakresie kwoty 6.100 zł były przepisy: art. 566 § 1 k.c. w zw. z art. 560 § 2 k.c. i art. 481 § 1 k.c.

W pozostałym zakresie roszczenia podlegały oddaleniu.

Jak już wskazywano powódka mimo odstąpienia do umowy jest nadal właścicielką nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) i nieruchomość ta jest w jej posiadaniu (nie została wydana sprzedającemu). Przed fizycznym zamieszkaniem w nabytej w dniu 15 grudnia 2008 r. nieruchomości – z uwagi chociażby na jej stan w dacie wydania jej kupującemu - powódka wykonała określone prace przystosowawcze. Zakres ich nie został dokładnie opisany w pozwie – z tego tytułu powódka dochodziła zapłaty kwoty 175.000 zł. Nie uczyniono tego w trakcie rozpoznania sprawy po raz pierwszy przed Sądem Okręgowym. Na pierwszym terminie rozprawy po częściowym uchyleniu wyroku Sądu I instancji przez Sąd Apelacyjny strona powodowa złożyła oświadczenie, iż nie składa żadnych wniosków dowodowych (k. 1383). W załączniku do protokołu z dnia 1 lipca 2016 r. pozwani wskazali, że powódka nie wykazała poniesionej z tego tytułu szkody. W piśmie procesowym z dnia 1 sierpnia 2016 r. powódka wskazała jako dowód świadczący o poniesieniu nakładu na nieruchomość fakturę z dnia 10 grudnia 2008 r., opiewającą na kwotę 8560 zł, w której w tytule wskazano – „wykonanie kotłowni gazowej” (k. 1202 akt). Zauważyć w tym miejscu należy, że należność z tytułu kosztów zakupu i montażu kotła została ujęta jako osobna szkoda – z tego tytułu wskazano kwotę 8.806 zł. W toku postępowania nie wskazano rodzaju prac, które były wykonywane przez powódkę po nabyciu nieruchomości. W tym zakresie wniesiono o przeprowadzenie dowodu z wyciągu rachunku bankowego powódki (k 1486-1552), nie wskazując przy tym które pozycje dowodzą poniesienia określonych wydatków. Nie pozwala to nawet w sposób bardzo ogólny zweryfikować rodzaju nakładu. Na okoliczność prac wykończeniowych mieli także zeznawać świadkowie: P. G. oraz E. S. a nadto wnioskowano o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego.

Jeżeli chodzi o zeznania świadka P. G. dotyczące tej kwestii to są one bardzo ogólne. Podał on, że nie pamięta co powódka kupiła, na pewno piec, była robiona łazienka, był przy kupnie terakoty oraz glazury – około 80 m². Świadek E. S. podała natomiast, że matka kupiła glazurę, terakotę, meble do kuchni, wykańczała pomieszczenia na

górze, zakupiono kocioł i zamontowano go, były faktury ze sklepów, nie odniosła się do danych wynikających z wyciągu bankowego (k.1550 odwr.).

Sąd I instancji (po uprzednim zobowiązaniu stron do wskazania pytań do biegłego oraz wypowiedzeniu się co do tezy dowodowej – k. 1552 akt) zlecił biegłemu z zakresu budownictwa wypowiedzenie się w przedmiocie wartości kosztów, jakie poniosła powódka w związku z pracami wykończeniowymi w okresie od zawarcia umowy do daty złożenia oświadczenia o odstąpieniu od niej – k. 1575 akt. W sporządzonej opinii biegły R. Ż. wypowiedział się, że w świetle treści umowy zawartej przez strony oraz innych dowodów zgromadzonych w sprawie nie jest możliwe ustalenie wartości kosztów poniesionych przez powódkę na wykończenie budynku mieszkalnego. Wniosek dowodowy strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego został oddalony. W apelacji, na podstawie art. 380 k.p.c., zarzucono wadliwość tejże decyzji procesowej.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie zachodziły podstawy faktyczne do uzupełniania postępowania dowodowego w kierunku wnioskowanym przez powódkę. Jak już uprzednio wskazywano w pierwszym rzędzie powódka winna wskazać rodzaje nakładów poniesionych na wykończenie budynku, a więc konkretnie jakie prace powiązane z określonymi wydatkami zostały przez nią poczynione, które to można byłoby rozważać w kontekście nakładów poczynionych na rzecz. Dopiero po ich wykazaniu specjalista z zakresu budownictwa, przy wykorzystaniu posiadanej wiedzy, mógłby oszacować ich wartość. Takie twierdzenia faktyczne nie zostały przedstawione (a tym bardziej udowodnione). W apelacji nie znalazły się one także. Konkretnie fakty odnosiły się jedynie do kotła gazowego (jest to jednak osobna pozycja roszczenia). Jedynie na marginesie wskazać wypada, iż przywoływana przez świadka E. S. zabudowa kuchni nie może być uznawana jako nakład na budynek (istnieje możliwość zdemontowania szafek oraz sprzętu gospodarstwa domowego), podobnie w odniesieniu do osprzętu elektrycznego, czy tym podobnych rzeczy.

W świetle stanu dowodów na datę orzekania przez Sąd Okręgowy powództwo o zapłatę kwoty 175.000 zł nie zostało udowodnione (na etapie postępowania odwoławczego materiał dowodowy nie był uzupełniany).

Nadto, o czym już była mowa, nakłady te są w dalszym ciągu w posiadaniu powódki jako właścicielki nieruchomości i to ona a nie pozwani (nie przeszła na sprzedawcę własność nieruchomości i nie przeniesiono na niego posiadania zabudowanej nieruchomości) może z nich korzystać. W takiej sytuacji roszczenie o zwrot nakładów podlegałoby również oddaleniu jako przedwczesne (mogłoby się ewentualnie uaktualnić po zwrocie przedmiotu umowy).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego zakupiony przez powódkę kocioł stanowi jej własność i może być odłączony w sytuacji, gdy będzie miało miejsce przekazanie pozwanej spółce zabudowanej nieruchomości. Obecnie zamontowany przez skarżącą kocioł znajduje się w jej posiadaniu. Powództwo o zapłatę kwoty 8.806 zł podlegało zatem także oddaleniu.

Jako przedwczesne uznano też roszczenia powiązane z: sumą wydatkowaną na sporządzenie aktu notarialnego wraz z opłatami skarbowymi i podatkiem od czynności cywilnoprawnych - 8.806 zł; kosztami uzyskania kredytu - 9.082,63 zł; odsetkami od kredytu - 26.642 zł. Prawo zatrzymania świadczenia zgłoszone przez stronę pozwaną do czasu zaoferowania zwrotu nieruchomości w stanie wolnym od obciążeń wywarło taki skutek, że zabudowana nieruchomość nie wróciła powrotnie do pozwanej spółki. Powyższe wydatki poniosła powódka w związku z nabyciem własności nieruchomości. Dopóki jest jej właścicielką i nie wydała jej sprzedawcy, dopóty nie może domagać się wydatków wyłożonych na jej zakup (przedwczesność roszczenia). Z uwagi na powyższą ocenę odstąpiono od analizy wskazywanych wydatków w podanych kwotach oraz czy pozostają one w adekwatnym związku przyczynowym z odstąpieniem od umowy nabycia nieruchomości.

Co do kwot: 6.200 zł z tytułu dodatkowych kosztów ogrzewania budynku i 985,10 zł zawyżonych kosztów energii elektrycznej to poniesienie szkody w tych wysokościach nie zostało w żaden sposób udowodnione. Powództwo zatem w tym zakresie podlegało oddaleniu jako nieusprawiedliwione.

Roszczenie o zapłatę kwoty 500 zł z tytułu przeprowadzek nie pozostaje w związku przyczynowym z odstąpieniem od umowy, a także brak dowodów na poniesienie wydatków tego rzędu (brak twierdzeń faktycznych możliwych do zweryfikowania), nie mogło więc być uwzględnione.

Powyżej przytoczone argumenty zadecydowały o oddaleniu powództwa – pkt I ppkt 1c sentencji wyroku.

Konsekwencją zmiany orzeczenia było odmienne rozstrzygnięcie o kosztach procesu zawartych w pkt III i IV zaskarżonego wyroku.

Wartość przedmiotu sporu wynosiła: 707.121,73 zł + 615.815,24zł a więc 1.322.937 zł. Powództwo uwzględniono do kwoty: 79.305 zł + 239.503 zł +6.100 zł, a więc 324.908 zł, co stanowi 25% Powódka mogła zatem żądać zwrotu 25 % wydatków powiązanych z ustanowieniem profesjonalnego pełnomocnika (7.217zł x 25%= 1804,25 zł), a pozwani 75 % (7.217 zł – ustanowiony pełnomocnik,1.500 zł – wpłacona zaliczka, razem - 8.717 zł x 75% = 6537,75 zł). Pozwani ponoszą odpowiedzialność solidarną. W toku procesu byli reprezentowani przez tego samego pełnomocnika i przedstawiali tożsame argumenty na rzecz oddalenia powództwa. W takiej sytuacji Sąd Apelacyjny uznał, że nie zachodzą podstawy do zasądzenia od powódki na rzecz każdego z pozwanych osobnych wynagrodzeń z tytułu zastępstwa procesowego, jak i podwyższenia wynagrodzenia z uwzględnieniem, iż ten sam pełnomocnik reprezentuje obu pozwanych. Konsekwencją tego było zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kwoty 4733,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu przed Sądem I instancji.

Mając na uwadze powyższe, na mocy art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c., orzeczono jak w pkt I pkt 1a, b, c, 2 i II sentencji wyroku.

Sąd Apelacyjny uznał zażalenie interwenienta ubocznego za częściowo uzasadnione. Poniósł on bowiem opłatę od interwencji w wysokości 13.230 zł oraz zaliczkę na opinię biegłego w kwocie 1.500 a więc łącznie kwotę 14.730 zł. Jego sytuacja procesowa w odniesieniu do rozliczeń jest taka sama jak pozwanych, a zatem może żądać zwrotu 75% poniesionych kosztów (7. 217 zł z tytułu zastępstwa procesowego i 14.730 zł tytułem kosztów sądowych) – 16.460,25 zł. W zakresie powyższym, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c., zmieniono pkt V zaskarżonego wyroku i oddalono zażalenie w pozostałej części.

Z uwagi na ostateczny wynik sprawy (zakres uwzględnionego powództwa a jednocześnie podzielenie stanowiska pozwanych w zakresie prawa zatrzymania) i wysokość kosztów poniesionych przez nich na etapie postępowania odwoławczego (jedynie koszty zastępstwa procesowego) Sąd Apelacyjny uznał, że zachodzą podstawy do ich wzajemnego zniesienia (art. 100 k.p.c.).

Sąd Apelacyjny zasądził od powódki na rzecz interwenienta ubocznego jedynie część kosztów postępowania zażaleniowego (zwrot opłaty sądowej w części, w jakiej zażalenie zostało uwzględnione), przyjmując, że z uwagi na ostateczny wynik postępowania odwoławczego (apelacyjnego i zażaleniowego) wnioski o zasądzenie kosztów postępowania w pozostałej części nie zasługiwały na uwzględnienie.

Sąd odwoławczy nie ingerował w rozstrzygnięcia Sądu I instancji dotyczące ściągnięcia od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa kosztów sądowych.

(...)