

Sygn. akt I C 396/14

WYROK CZĘŚCIOWY **W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 18 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym: Przewodniczący SSO Wojciech Waclaw

Protokolant p.o. sekr sąd. Marlena Kowalewska

po rozpoznaniu w dniu 6 marca 2015 r.

na rozprawie w Olsztynie

sprawy z powództwa M. M. i B. C.

przeciwko Przedsiębiorstwu Budowlanemu (...), M. S. i A. S., Spółka Jawna

o zapłatę

I zasądza od pozwanego Przedsiębiorstwa Budowlanego (...), M. S. i A. S., Spółka Jawna na rzecz powodów M. M. i B. C. kwotę 712 390,63- zł (siedemset dwanaście tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt złotych 63/100) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia (...) r. do dnia zapłaty;

II oddała powództwo w zakresie zapłaty pozostałej kwoty objętej ograniczeniem rozpoznania z postanowienia z rozprawy z dnia (...) r. tj. co do kwoty 79 616,55 zł;

I C 396/14 UZASADNIENIE

Powódki M. M. i B. C. wniosły o zasądzenie na ich rzecz kwoty 827 607,18 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia (...) r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu swego żądania powódki podały, iż po zawarciu umowy przedwstępnej dotyczącej kupna domu jednorodzinnego w celu uzyskania środków na zakup zaciągnęły kredyt, spłacając do dnia wniesienia pozwu część kapitału oraz odsetki w kwocie (...) zł.

W dniu (...)r. powódki zawarły umowę stanowiącą przenoszącą własność domu za cenę (...) zł.

Po wykonaniu prac wykończeniowych w postaci wykonania oświetlenia schodów wraz z montażem, przemalowania kuchni, kupna i montażu kabiny prysznicowej, a także zakupienia uprzednio zaprojektowanych pod wymiar mebli kuchennych jedna z powódek M. M. wraz z mężem zamieszkała w nabytym domu.

W jednej ze ścian w pomieszczeniu dolnej kondygnacji, po wymontowaniu kratki wentylacyjnej powódka i jej mąż zorientowali się, iż właściwa ściana pomieszczenia znajduje się kilkanaście centymetrów za osłaniającą ją ścianą wykonaną z regipsu, zaś ukryta ściana była w fatalnym stanie, mokra i pokryta grzybem.

Była ona pomalowana tą samą farbą co pozostałe ściany w budynku, co świadczyło o fakcie, iż we wcześniejszym okresie (przed nabyciem nieruchomości), pełniła ona funkcję ściany docelowej - właściwej, a wykonanie ściany kartonowo-gipsowej miało charakter maskujący, zmierzający do ukrycia wady.

Po przeprowadzeniu rozmowy z sąsiadką E. D. powódka dowiedziała się, iż ściana z kartonu miała być wykonana w okresie poprzedzającym wydanie nieruchomości powódkom, albowiem osoba ta przed wydaniem nieruchomości widziała ekipę budowlaną pozwaną, która nosiła płyty do tego pomieszczenia.

Po oględzinach i konsultacjach powódki ustaliły, iż stwierdzona wada polega na niewykonaniu izolacji poziomej pomieszczenia co jest bardzo istotnym, rażącym uchybieniem zasad sztuki budowlanej i uniemożliwia korzystanie z pomieszczeń znajdujących się na najniższym poziomie.

Powódki wobec tego postanowiły złożyć pozwanej oświadczenie, w którym to uchyliły się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli, czyniąc to pismem z dnia (...) r.

Wobec stanowiska pozwanej kwestionującego skuteczność oświadczenia, w dniu (...)r. do S. R.W. w O.złożony został pozew w którym to powódki domagały się zasądzenia zwrotu należnej im ceny uiszczonej na poczet zawartej umowy sprzedaży. Powódki w złożonym pozwie wskazały, iż postępowanie obejmuje jedynie część żądania zwrotu ceny za nieruchomość, co ma na celu rozstrzygnięcie żądania co do zasady.

Wyrokiem z dnia (...)r. S. R.w O.zasądził od pozwanej na rzecz powódek kwotę (...) zł z ustawowymi odsetkami od dnia (...)r. do dnia zapłaty, obciążając pozwaną kosztami procesu. S. R.uwzględnił powództwo, między innymi opierając się na treści 84 i 86 k.c.

Sąd przyjął między innymi, iż okoliczności w jakich doszło do ujawnienia wady budynku oraz okoliczności w jakich powódki ją odkryły świadczyły o tym, iż wady te zostały zatajone przez pozwaną podstępnie i taki stan faktyczny wyczerpał normę z art. 86 § 1 k.c.

W dniu (...)r. S. O.w O.(...) oddalił apelację pozwanej.

Okoliczności faktyczne sprawy, potwierdzone ustaleniami Sądu I i II instancji wskazują, iż zawarta pomiędzy stronami umowa kupna sprzedaży jest nieważna ze skutkiem ex tunc.

Pozwana nie poczuwa się do zwrotu zarówno pozostałej części ceny jak również zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomość przez powódki w okresie w którym nie wiedziały one jeszcze o podstępnie ukrytej wadzie, a także naprawienia powódkom szkody wynikłej z zawarcia nieważnej umowy.

Powódki oprócz żądania zwrotu ceny w wysokości (...) zł domagają się także zasądzenia – równowartości nakładów poczynionych na nieruchomość, a także odszkodowania z tytułu powstałej szkody.

Nakłady poczynione tuż przed wprowadzeniem się do nabytej nieruchomości stanowią meble kuchenne projektowane pod wymiar na które to powódki wydały kwotę - (...)zł, kabina prysznicowa wraz z montażem – (...)zł, modernizacja kuchni (prace hydrauliczne, elektryczne, malowanie - (...)zł, oświetlenie schodów wraz montażem – (...)zł, prace ogrodowe – (...) zł.

Z tytułu zakupu nieruchomości powódki poniosły także inne znaczące wydatki, które w efekcie nieważności umowy sprzedaży ex tunc stanowią szkodę w ich majątku. Wydatki te obejmują:

- koszty związane ze sporządzeniem aktu notarialnego w kwocie łącznej – (...) zł
- provizję z tytułu udzielonego kredytu w kwocie (...) zł
- sumę zapłaconych odsetek z tytułu zawartej umowy od (...)do (...)r. w kwocie (...) zł
- ubezpieczenie nieruchomości w kwocie (...) zł.

W odpowiedzi na pozew pozwana Przedsiębiorstwo Budowlane (...) i A. S. wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, iż od początku ujawnienia wady dążyła do jej usunięcia, co powódki uniemożliwiły, przedwcześnie i niezasadnie składając oświadczenia o odstąpieniu od sprzedaży.

Sprzedawca ma prawo bowiem uniemożliwić kupującemu realizację prawa do odstąpienia od umowy przez niezwłoczne usunięcie wad sprzedanej rzeczy i z przepisu art. 560 § 1 kc. wynika, że kupującemu nie wolno udaremnić zamiaru sprzedawcy co do niezwłocznego usunięcia wad.

Kupującemu nie przysługiwało zatem prawo do odstąpienia.

W odniesieniu zaś do podnoszonego przez powódki odstąpienia od umowy na podstawie złożenia oświadczenia woli pod wpływem błędu, w szczególności w oparciu o wyrok S. R. w O. w sprawie o sygn. akt (...), to w ocenie pozwanej wskazane postępowanie sądowe nie ma charakteru prejudykату dla toczącego się postępowania, Sąd bowiem w niniejszej sprawie nie jest związany ustaleniami poczynionymi przez sąd rejonowy w poprzednim sporze.

Przedłożone w ramach wniosków dowodowych przez pozwaną spółkę opinie pozasądowe oraz zawnioskowany dowód z opinii biegłego właściwych specjalności z zakresu budownictwa, geologii i geotechniki z Politechniki G.z Wydziału (...), ma na celu wykazanie, iż okoliczności powstania wady, które ujawniły się po zakupie przedmiotowej nieruchomości, nie są tak oczywiste, zaś opinia biegłego sądowego wydana w postępowaniu przez S. R. nie uwzględniała wszystkich możliwych przyczyn zawilgocenia budynku, gdyż nie można wykluczyć, iż przyczyną występowania wilgoci w ścianie lokalu mieszkalnego nr (...) jest awaria instalacji wodnokanalizacyjnej w lokalu sąsiednim.

Wada ujawniona w sprzedanej nieruchomości nie mogła być zatem podstawą odstąpienia od umowy, gdyż zachodzi wysokie prawdopodobieństwo, iż źródłem jej powstania nie było wadliwe wykonanie budowy, a możliwa usterka w lokalu sąsiednim.

Z ostrożności procesowej pozwana podniosła, iż niezasadne jest żądanie przez powódki odsetek od wskazanej kwoty od (...) r., tj. od złożenia przez powódki oświadczenia o uchyleniu się od skutków złożonego oświadczenia woli.

Wskazała także, iż strony winny więc zwrócić sobie wzajemnie uzyskane korzyści majątkowe prowadząc do równowagi w swoich majątkach.

Nie można mówić w jej ocenie o zachowaniu równowagi majątkowej w przypadku gdy po stronie pozwanej pozostaje nieruchomość obciążona hipoteką na łączną kwotę (...) zł (co znacznie przekracza wartość samej nieruchomości).

Rozważając obowiązek zwrotu ceny należy mieć na względzie powiązanie ceny z wartością rzeczy, która na kanwie sprawy, z uwagi na hipotekę może być uznana nawet za wartość ujemną.

Ponadto pozwana spółka zakwestionowała zasadność zwrotu wartości nakładów poczynionych przez powódki, gdyż winny one zostać odłączone od nieruchomości i zatrzymane.

Nadto nakłady winny być rozliczone według ich stanu i cen z chwili wydania rzeczy.

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu (...) r. Sąd ograniczył rozprawę i rozpoznanie sprawy do roszczeń o zapłatę reszty uiszczonej ceny, zwrot kwoty prowizji bankowej, zwrot uiszczonych odsetek kapitałowych oraz kosztów ubezpieczenia nieruchomości, uznając, iż w tym zakresie zachodzą przesłanki dla wydania wyroku częściowego.

Sąd ustalił co następuje:

Powódki M. M. i B. C. po zawarciu z pozwaną umowy przedwstępnej dotyczącej kupna domu jednorodzinnego położonego O. przy ul. (...), w celu pozyskania środków na przyszły zakup, zaciągnęły kredyt, spłacając do dnia wniesienia pozwu część odsetek w kwocie (...) zł.

W dniu (...)r. powódki w wykonaniu umowy przedwstępnej zawarły umowę stanowiącą przenoszącą własność domu za cenę (...) zł.

Po wykonaniu wielu prac wykończeniowych jedna z powódek M. M. wraz z mężem zamieszkała w nabytym domu.

W jednej ze ścian w pomieszczeniu pierwszej kondygnacji po wymontowaniu kratki wentylacyjnej powódka i jej mąż zorientowali się, iż właściwa ściana pomieszczenia znajduje się kilkanaście centymetrów za osłaniającą ją ścianą wykonaną z regipsu, zaś ściana przykryta płytą była wilgotna i pokryta grzybem.

Była też ona pomalowana tą samą farbą co pozostałe ściany w budynku.

Zawilgocenie spowodowane było niewłaściwym wykonaniem izolacji pomieszczenia, z oczywistym uchybieniem zasad sztuki budowlanej.

Powódki wobec powyższego złożyły pozwanej oświadczenie, w którym to uchyliły się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, czyniąc to pismem z dnia (...) r.

Wobec stanowiska pozwanej kwestionującego skuteczność oświadczenia, w dniu (...)r. do S. R.W. Cywilnego w O.powódki złożyły pozew w którym to domagały się zasądzenia zwrotu części należnej im ceny, uiszczonej na poczet zawartej umowy sprzedaży.

Wyrokiem z dnia (...)r. S. R.w O.zasądził od pozwanej na rzecz powódek kwotę (...) zł z ustawowymi odsetkami od dnia (...)r. do dnia zapłaty obciążając pozwaną kosztami procesu. S. R.uwzględnił powództwo między innymi opierając się na treści 84 i 86 k.c. przy ustaleniu, iż pozwana przed zawarciem umowy sprzedaży zataiła wadę w postaci niewłaściwego wykonania izolacji.

Sąd przyjął to mając na uwadze między innymi okoliczności w jakich doszło do ujawnienia wady budynku oraz okoliczności w jakich powódki ją odkryły, świadczyły o zatajeniu wady, w szczególności to, iż zawilgocenie jako skutek uprzednio wykonanej wadliwej izolacji maskowano zamontowaniem ściany gipsowej oraz to, że zainstalowano w niej wentylację zapobiegającą wilgoceniu.

S. R. uznał, że zawierając umowę powódki były w błędzie co do przedmiotu umowy, a jako że w ten błąd zostały wprowadzone przez pozwaną podstępnie, uznał, że taki stan faktyczny wyczerpał normę z art. 86 § 1 k.c.

Jednocześnie S. R. przyjął równolegle, że zaistniały po stronie powódek podstawy do odstąpienia od umowy na podstawie przepisów o rękojmi za wady.

W dniu (...)r. S. O.w O.(...)po rozpoznaniu sprawy na skutek apelacji pozwanej oddalił apelację, przy czym w zakresie rozważań prawnych uznał zasadność twierdzeń strony powodowej o istnieniu podstaw do uchylenia się od skutków prawnych złożonego oświadczenia zawartego w umowie o sprzedaży nieruchomości wykluczając możliwość skorzystania przez powódki z odstąpienia od umowy w oparciu o rękojmię. (okoliczności bezsporne w sprawie, akta sprawy (...) SR w O.).

Powódki poczyniły na nieruchomości pewne nakłady, nadto poniosły koszty związane ze sporządzeniem aktu notarialnego w kwocie łącznej (...)zł. Uiszczyły też prowizję z tytułu udzielonego kredytu w kwocie (...)zł, a także uiszczyły odsetki z tytułu zawartej umowy kredytowej za okres od (...)do (...)r. w kwocie (...) zł.

Oplaciły też ubezpieczenie nieruchomości w kwocie (...) zł, które to stanowiło dodatkową, obligatoryjną formę zabezpieczenia kredytu. (ok. bezsporne, dokumentacja bankowa, kopia aktu notarialnego doł. do pozwu).

Obecnie nieruchomość obciążona jest hipoteką na kwotę przewyższającą (...) zł. (ok. bezsporna)

Sąd zważył co następuje:

Bezspornym w niniejszej sprawie jest, iż powódki zawarły w dniu (...)r. umowę przedwstępną sprzedaży domu, w dniu (...) r. zawarły umowę kredytową nr (...), a także że w dniu (...)r. zawarły umowę stanowiącą sprzedaż przedmiotowej nieruchomości za kwotę (...),- zł.

Niekwestionowanym również pozostaje fakt ujawnienia wad uniemożliwiających normalne, zgodne z przeznaczeniem korzystanie z przedmiotu umowy sprzedaży.

Strony także nie spierają co do treści i podstawy prawnej oraz faktycznej wyroku S. R.w O.z dnia (...)r., a także tego, iż dniu (...)r. S. O.w O.(...) na skutek zaskarżenia wyroku oddalił apelację.

Okoliczności te zostały przez Sąd w niniejszej sprawie ustalone i jako takie nie budzą wątpliwości.

Zostało zatem prawomocnie przesądzone, iż na dzień orzekania w tamtej sprawie, powódek oraz pozwanej spółki nie wiązała umowa sprzedaży w tym znaczeniu, iż orzeczono co do zasady, że skutki tej umowy, w chwili wydania wyroku stron nie wiązały, co jest wynikiem skutecznego uchylenia się powódek od skutków oświadczenia woli.

Podejmując natomiast merytoryczną obronę w sprawie pozwana spółka podniosła w pierwszej kolejności zarzut niezwiązania jej treścią zapadłego na jej niekorzyść poprzednio wyroku przytaczając okoliczności i składając wnioski dowodowe zmierzające do podważenia ustaleń oraz oceny poczynionej w tym zakresie przez Sądy obu instancji.

Tak zajęte stanowisko nie mogło jednakże odnieść zamierzonego skutku, przy czym wynika to wprost z treści art. 365 kpc.

Powołany przepis bowiem stanowi, że orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby.

Jeden z aspektów mocy wiążącej aktualizuje się w innym postępowaniu w ten sposób, że gdy w tym innym postępowaniu występują te same strony (choćby w odmiennych rolach procesowych), ale inny jest przedmiot drugiego procesu, wówczas sąd rozpoznający między tymi samymi stronami kolejną sprawę musi przyjąć, że dana kwestia prawna kształtuje się tak jak przyjęto to wcześniej w prawomocnym wyroku.

Prowadzi to do wniosku, że moc wiążącą, z perspektywy kolejnych postępowań, uzyskują ustalenia dotyczące tego, o czym orzeczono w związku z podstawą sporu, a więc rozstrzygnięcie o żądaniu w połączeniu z jego podstawą faktyczną (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2014 r. - IV CSK 610/13, podobnie wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2014 r. - V CSK 6/14 – baza orz. LEX nr 1604655, także z dnia 6 marca 2014 r. - V CSK 203/13 OSNC 2015/2/23, Biul.SN 2014/5/13 gdzie dano wyraz pogładowi, iż zasada odpowiedzialności pozwanego, przesądzona w prawomocnym wyroku uwzględniającym część roszczenia, jest wiążąca w sprawie o zasądzenie pozostałej części.

Tym samym nie ulega wątpliwości, iż w kontekście poczynionych wyżej rozważań sama zasada żądania, w zakresie w jakim oparta jest na kluczowym ustaleniu, stanowiącym podstawę rozstrzygnięcia, iż doszło do skutecznego uchylenia się przez powódki od skutków zawarcia umowy z powodu nieujawnionej przez nabywcę wady nabywanego budynku i związanego z tym błędem jest w niniejszej sprawie przesądzona i jako taka nie może być skutecznie przez stronę pozwaną podważana, oczywiście nie w obrębie wszystkich zgłoszonych pozwem roszczeń ale takich jakie są bezpośrednio i niepodważalną konsekwencją każdego uchylenia się od skutków oświadczenia i tym samym zniweczenia wszelkich skutków zawartej umowy.

Zachodzi tym samym niewątpliwie wiążąca sąd sytuacja konieczności zwrotu świadczenia odpowiednio po myśli art. 410 kc. Czynność prawna staje się bowiem nieważna od początku, skoro oświadczenie o uchyleniu ma moc wsteczną od chwili zawarcia umowy.

Zasadne zatem jest żądanie zwrotu reszty uiszczonej ceny nabycia tj. kwoty (...) zł która to stanowi różnicę pomiędzy kwotą zapłaconą przez powódki a kwotą zasądzoną wyrokiem S. R.w O.w przywołanej wcześniej sprawie.

Również Sąd uznał za zasadne żądanie kwoty (...) zł tytułem kosztów sporządzenia aktu notarialnego, przy czym możliwość domagania się tejże kwoty znajduje swą podstawę prawną w treści art. 566 kc w zw. z art. 471 i nast. kc.

Roszczenie odszkodowawcze, o którym mowa w art. 566 § 1 k.c., nie ma bowiem charakteru uprawnienia wyłącznie rękojmiowego. Jest to odrębne roszczenie z tytułu odpowiedzialności kontraktowej, które można zgłosić jako roszczenie samodzielne (art. 471 k.c.) lub towarzyszące realizacji uprawnień z rękojmi (art. 566 § 1 k.c. w zw. z art. 471 k.c.). por. wyrok s.apel. w Białymstoku z dnia 10 11 2011 – ACa 496/11 - OSAB 2011/4/25-30.

Jeśli też można je realizować po odstąpieniu od umowy, z powodzeniem może być owo roszczenie w ocenie Sądu realizowane odpowiednio po uchyleniu się od skutków oświadczenia woli złożonego w okolicznościach i z tych samych przyczyn faktycznych, co oświadczenie o odstąpieniu od umowy.

Skoro zaś z treści tego przepisu wynika, iż nabywca może żądać naprawienia szkody, którą poniósł przez to, że zawarł umowę nie wiedząc o istnieniu wady, nawet choćby szkoda była następstwem okoliczności, za które sprzedawca nie ponosi odpowiedzialności, koszt ten również obok ceny podlegał uwzględnieniu w części zasądzającej wyroku (pkt I).

Dla porządku przy tym należy stwierdzić, że w świetle bezspornych nawet okoliczności sprawy Sąd uznał, iż co do zasady istnieją podstawy dla ustalenia odpowiedzialności pozwanej spółki za zaistniałą wadę w szerszym jej zakresie tj. nie tylko w odniesieniu do wydatków o jakich mowa w zdaniu drugim przywołanego przepisu.

Pozwana bowiem nie tylko była sprzedającym, lecz również podmiotem, który to przedmiot umowy wykonał, przy czym bezsporny charakter wady i przyjęte w budynku rozwiązanie zmierzające do odprowadzania wody czy nadmiaru wilgoci wskazuje ponad wszelką wątpliwość na to, iż osoby (pracownicy, podwykonawcy) faktycznie wykonujące prace oraz osoba odpowiedzialna za nadzór nad nimi (kierownik budowy) dopuściły się wad polegających na złym wykonaniu izolacji (a właściwie poniechaniu wykonania hydroizolacji – k. 86 akt SR w O.), za co niewątpliwie odpowiada po myśli art. 474 kc pozwany jako jednoczesny sprzedawca i wykonawca domu.

Stąd, o ile brak wiedzy (świadomości) sprzedawcy o braku izolacji w chwili sprzedaży w zwykłych warunkach mógłby ekskulpować sprzedającego od odpowiedzialności w zakresie szerszym niż z wynika to z treści zdania drugiego art. 566 kc, to w tych konkretnych warunkach, z uwagi na to, iż spółka jako taka była jednocześnie wykonawcą domu – będzie ona odpowiadać za wadę w tymże zakresie szerszym niż wzmiankowany wyżej, tj. na zasadach ogólnych z art. 471 kc.

Inaczej natomiast należało odnieść się do pozostałych roszczeń objętych rozpoznaniem Sądu w ramach ograniczenia wynikającego z postanowienia z rozprawy z dnia (...) r. a związanego z decyzją o wydaniu wyroku częściowego.

Wydanie tego ostatniego w ocenie Sądu było w realiach niniejszej sprawy i możliwe, i procesowo pożądane, z uwagi na poczynione wcześniej rozważania co do przesądzenia w sprawie SR w O. faktu skutecznego zniweczenia skutków umowy sprzedaży z uwagi na istnienie nieujawnionej przez sprzedawcę wady.

Brak jest zatem w ocenie Sądu podstaw dla zasądzenia równowartości sumy zapłaconych przez powódki bankowi kredytującemu odsetek kapitałowych, prowizji udzielonego kredytu oraz kwoty ubezpieczenia nieruchomości.

Pomimo bowiem tego, iż spółka będzie może odpowiadać na zasadach ogólnych kontraktowych to nie oznacza jednak, iż koszty z pkt 2 do 4 jak na k. 7 stanowiłyby szkodę powiązaną normalnym, adekwatnym węzłem przyczynowo skutkowym z wadą jako taką i brakiem poinformowania o niej przez pozwaną.

Przypomnienia bowiem wymaga, iż pozwany odpowiada tu z tytułu istnienia wady, za którą odpowiada po myśli art. 566 kc jako sprzedawca nie zaś z czynu niedozwolonego polegającego np. na rozmyślnym i celowym doprowadzeniu

do niekorzystnego rozporządzenia mieniem, bowiem dla ustalenia tego ostatniego brak jest w świetle oferowanego pozwem materiału dowodowego dostatecznych podstaw.

Przede wszystkim zatem wskazać należy, iż powódki reprezentowane przez profesjonalnego pełnomocnika w pozwie nie powoływały się na czyn niedozwolony jako podstawę żądania. Również za taką podstawą nie przemawiały wnioski dowodowe, które zostały złożone na okoliczność braku poinformowania o wadzie budynku (k.3 pkt 1) oraz na okoliczność nieistnienia umowy między stronami (k. 3 pkt. 2) co jest akurat okolicznością bezsporną.

Dowody te zatem żadną miarą nie zmierzały do wykazania winy pozwanego w kontekście odpowiedzialności deliktowej, a jedynie skupiały się na wadzie jako takiej i skutecznym uchyleniu się od skutków umowy.

Wbrew zaś zapatrywaniu strony powodowej, wyrok S. R. choć kreuje procesową sytuację związania co do obecnego stanu niezwiązania stron umową czy jej nieważności - nie przesądza jednak żadną miarą odpowiedzialności odszkodowawczej deliktowej po stronie pozwanej.

Po pierwsze bowiem, zasądzona została tam kwota części uiszczonej ceny nabycia, zatem świadczenie nienależne w świetle treści art. 410 kc, nie zaś odszkodowanie.

Po wtóre, powódki występowały z pozwem w sprawie SR w O. z dwóch podstaw tj. w oparciu o błąd, jak również odstąpienie od umowy na podstawie rękojmi i taką alternatywną podstawę dla zwrotu ceny przyjął S. R. w oparciu o istnienie wady istotnej.

Co prawda sąd drugiej instancji zmienił, czy doprecyzował podstawę prawną wyroku poprzez przyjęcie, iż za podstawę orzeczenia przyjąć należało błąd i jego dalsze skutki, jednakże w żadnym razie (bo i nie było to potrzebne) nie przesądzał odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego.

Warto jedynie w tym miejscu przywołać tezę z cytowanego już wcześniej orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2014 r. IV CSK 610/13, iż nie mają mocy wiążącej ani poglądy prawne wyrażone w uzasadnieniu orzeczenia, ani motywy i ustalenia faktyczne zawarte w uzasadnieniu.

Tym bardziej na tle stanu faktycznego niniejszej sprawy Sąd nie byłby związany z ustaleniami dotyczącymi np. tego kto, kiedy i z jakich przyczyn zamontował płytę GK i jaką posiadał wiedzę co do stanu zawilgocenia ściany i przyczyn tegoż zawilgocenia.

Sąd dopuścił zawnioskowany dowód z przesłuchania stron, z którego to dowodu w sposób nie budzący wątpliwości wynika, iż budowa w 2008 r. była realizowana pod nadzorem kierownika budowy, którym to nie był nikt z zarządu pozwanej, nikt też z zarządu pozwanej jako organu reprezentującego spółkę jako podmiot sprzedający nie miał wiedzy na temat braku hydroizolacji i skutków jej braku, co wynika z niekwestionowanych zeznań strony pozwanej. Fakt zaś, iż na ścianie było zawilgocenie o którym to sprzedawca nie informował nabywcy i które to zawilgocenie zostało pokryte płytą GK nie musi świadczyć o wiedzy co do przyczyn, istotności czy skali i nieusuwalności wady, jako tego co mogłoby świadczyć o zamiarze, czy godzeniu się na sprzedaż rzeczy w istocie nie nadającej się do użytku.

S. R. zaś swe ustalenia poczynił w tej mierze jedynie w oparciu o opinię biegłego, dotyczącą sposobu zamontowania płyty osłaniającej i przyczyn zawilgocenia, co jednak wobec stanowiska strony pozwanej w niniejszym postępowaniu nie może wiązać Sądu.

Tym samym wchodzi w rachubę jedynie odpowiedzialność odszkodowawcza kontraktowa za wadę, którą to po myśli ogólnych zasad kontraktowych przy umowie sprzedaży można obciążyć sprzedającego.

Przechodząc dalej do związku przyczynowego w ramach tejże odpowiedzialności, Sąd nie dopatrył się jednakże podstaw dla uznania, iż poniesione koszty były powiązane z wadą.

Podkreślenia bowiem wymaga, iż koszty o których mowa tj. uiszczony odsetki kapitałowe od kredytu, prowizja oraz ubezpieczenie są jedną i jedyną konsekwencją zaciągniętego przez powódki kredytu.

Kredyt zaś jako taki jest po pierwsze, wynikiem autonomicznej decyzji powódek co do sposobu pozyskania środków na zakup domu, który to sposób (być może nawet jako przeważający) jest jednakże jednym z wielu sposobów pozyskania środków, prócz np. własnych oszczędności, pożyczek, czy środków uzyskanych ze sprzedaży składników własnego mienia, w szczególności posiadanych uprzednio mieszkań czy nieruchomości.

Po wtóre, jest wynikiem takiej a nie innej sytuacji majątkowej powódek, wreszcie po trzecie, kredyt i związane z tym koszty nie są przyczynowo powiązane z istnieniem wady jako takiej, skoro to nie zaistnienie, czy ujawnienie wady funkcjonalnie sprawiło zaciągnięcie kredytu i poniesienie dalszych związanych z tym kosztów.

W dotychczasowej literaturze przedmiotu i orzecznictwie podkreśla się, że o tym w jakim zakresie szkoda jest normalnym następstwem zdarzenia, powinien rozstrzygać każdorazowo całokształt okoliczności sprawy mających znaczenie dla oceny granicy między tymi skutkami, które można przypisać podmiotowi pozwanemu o naprawienie szkody a tymi, których przypisać mu nie można.

Tak też w orzeczeniu z dnia 18 kwietnia 2002 r., II CKN 1216/00 (OSNC 2003/4/58), Sąd Najwyższy podkreślił, że za normalne następstwo danego zdarzenia (tu nieujawnionej wady) uważa się taki skutek, który zazwyczaj, w zwykłym porządku rzeczy, jest konsekwencją tego zdarzenia, zaś w sytuacjach granicznych rozstrzygające znaczenie winno mieć ze względu na niedookreśloność zwrotu "normalne następstwa" poczucie prawa sędziego.

Ową „normalność” w pierwszej też kolejności wyznaczają granice wiedzy i doświadczenia życiowego oceniane w płaszczyźnie oceny typowych, powtarzalnych zachowań, zjawisk i zdarzeń życia codziennego.

W kontekście poczynionych wyżej rozważań należy skonstatować, iż zebrany niniejszej w sprawie materiał dowodowy wskazuje na to, iż wzięcie kredytu nie jest normalną, obiektywną i typową koniecznością powiązaną z zaistnieniem wady w rzeczy, na której zakup kredyt został zaciągnięty.

Powódki zaciągnęły zresztą kredyt na wniosek złożony w dniu 8 lipca 2011 r. tj. na ponad miesiąc przed zawarciem umowy, kredyt zaś nie był ujęty w umowie jako umownie określony sposób płatności.

Trudno zatem tym bardziej przypisać pozwanemu element subiektywnej winy pozwanej co do tego rodzaju wydatku.

Warto też zauważyć, iż powódki mając do wyboru roszczenia odszkodowawcze lub dotyczące żądania obniżenia ceny dokonały wyboru reżimu uchylecia się od skutków oświadczenia woli z wszelkimi tego konsekwencjami, w tym również związanymi z zapłaconymi odsetkami.

Tym samym w odniesieniu do tych wydatków, z braku związku przyczynowego pomiędzy wydatkiem a wadą, za którą można byłoby co do zasady przypisać pozwanemu odpowiedzialność powództwo należało oddalić. (art. 361 kc w zw. z art. 566 kc)

Sąd przy tym niniejszym wyrokiem częściowym nie przesądził w żadnym razie zasady żądania zwrotu pozostałych wydatków, czy nakładów, które to będą ocenione odrębnie, przy uwzględnieniu ich charakteru i możliwości przypisania im waloru nakładów a także związku przyczynowego pomiędzy ich poniesieniem a wadą.

Jeśli zaś chodzi o zwrot reszty uiszczonyj ceny tu orzeczenie w pkt I znalazło swą podstawę wprost w treści art. 410 kc, zaś zwrot kosztów aktu notarialnego w treści art. 566 w zw. z art. 471 kc.

Nie mógł natomiast odnieść zamierzanego skutku zarzut dotyczący hipoteki obciążającej nieruchomość.

Dość jedynie wskazać, iż po zwrotnym przeniesieniu własności, pozwana może skorzystać z możliwości wynikającej z treści art. 518 §1 pkt 1 kc, spłacając cudzy dług za który odpowiedzialna jest rzeczowo i wstępując w prawa kredytującego banku jako wierzyciela.

W takiej też sytuacji może skutecznie doprowadzić do potrącenia własnej już wierzytelności wobec powódek, nabytej na podstawie przywołanego przepisu z wierzytelnością wynikającą z niniejszego wyroku.

W zakresie zaś przewyższającym kwotę zasądzoną wyrokiem, w takim rozmiarze w jakim pozwana spłaci bankowi kredytującemu hipotekę – będzie miała roszczenie zwrotne wobec powódek, które to będzie mogło z pewnością być skutecznie egzekwowane.

Nie ma natomiast podstaw dla uznania, iż w tych konkretnych okolicznościach sprawy hipoteka sama przez się miałaby stać na przeszkodzie zasądzeniu zwrotu uiszczonych ceny i kosztów sporządzenia nieważnej na chwilę obecną umowy

Jeśli chodzi o odsetki, te w ocenie Sądu nie przysługują od dnia złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli.

Jakkolwiek bowiem można uznać, że z tą chwilą powstało czy zaktualizowało się roszczenie o zwrot ceny nabycia, to jednak jego wymagalność uzależniona była od skutecznego wezwania do zapłaty obejmującego całą należność.

Skoro miało ono miejsce w dniu (...)r. i wyznaczało termin 14 dni od doręczenia wezwania do spełnienia świadczenia (k. 34) - odsetki należało zasądzić od dnia upływu tego określonego pismem terminu od doręczenia tj. (...) r. (k. 35)