

Sygn. akt I C 35/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 czerwca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym: Przewodniczący SSO Rafał Kubicki

Protokolant st. sekr. sąd. Agnieszka Grandys

po rozpoznaniu w dniu 30 maja 2017 r. na rozprawie w O.

sprawy z powództwa M. M. (1) i B. C.

przeciwko Przedsiębiorstwu Budowlanemu (...) Spółka Jawna w O.

o zapłatę,

nie naruszając prawomocnej części wydanego w tej sprawie pod sygn. akt I C (...) wyroku częściowego z 18 marca 2015 r., zasądzającej od pozwanego na rzecz powodów kwotę 710.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 10.04.2014 r. do dnia zapłaty,

I. zasądza od pozwanego Przedsiębiorstwa Budowlanego (...) M. S.

i (...) Spółka Jawna w O. na rzecz powodów: M. M. (1)

i B. C. sumę 111.245,35 zł (sto jedenaście tysięcy dwieście czterdzieści pięć złotych trzydzieści pięć groszy) z odsetkami:

- od kwoty 89.597,18 zł za okres od 10 kwietnia 2014 r. do 31 grudnia 2015 r.

i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za okres od 1 stycznia 2016 r. dnia zapłaty,

- od kwoty 21.648,17 zł – ustawowymi za opóźnienie za okres od 30 marca 2016 r. do dnia zapłaty,

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanego Przedsiębiorstwa Budowlanego (...) M. S.

i (...) Spółka Jawna w O. na rzecz powodów: M. M. (1)

i B. C. kwotę 67.418 (sześćdziesiąt siedem tysięcy czterysta osiemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Rafał Kubicki

Sygn. akt I C 35/16

UZASADNIENIE

Powódki: M. M. (1) i B. C. wniosły o zasądzenie na ich rzecz od pozwanego Przedsiębiorstwa Budowlanego (...) spółka jawna w O. kwoty 827.607,18 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 17 marca 2012 r. do dnia zapłaty. W uzasadnieniu swego żądania powódki podały, że po zawarciu umowy przedwstępnej dotyczącej zakupu od pozwanej nieruchomości (domu jednorodzinny) zaciągnęły kredyt w celu uzyskania środków na cenę, spłacając do dnia wniesienia pozwu część kapitału i odsetki w kwocie 69.803,55 zł. W dniu 11 sierpnia 2011 r. powódki zawarły z pozwanym umowę stanowczą przenoszącą własność domu za 720.000 zł. Po wykonaniu prac wykończeniowych w postaci wykonania oświetlenia schodów

z montażem, przemalowania kuchni, kupna i montażu kabiny prysznicowej, a także zakupienia uprzednio zaprojektowanych pod wymiar mebli kuchennych jedna z powódek M. M. (1) 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 z regipsu, zaś ukryta ściana była mokra i pokryta grzybem. Była ona pomalowana tą samą farbą, co pozostałe ściany w budynku, co świadczyło o tym, że we wcześniejszym okresie (przed nabyciem nieruchomości), pełniła ona funkcję ściany docelowej, 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 regipsu miała być wykonana w okresie poprzedzającym wydanie nieruchomości powódkom, bowiem osoba ta przed wydaniem nieruchomości widziała ekipę budowlaną pozwanej, 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 właściwe korzystanie z pomieszczeń znajdujących się na najniższym poziomie. Powódki wobec tego postanowiły złożyć pozwanej oświadczenie, w którym uchyliły się od skutków prawnych oświadczenia woli o kupnie nieruchomości, czyniąc to pismem z dnia 27 marca 2012 r.

Powódki wskazały dalej w uzasadnieniu pozwu złożonego w tej sprawie, że wobec stanowiska pozwanej kwestionującego skuteczność oświadczenia, w dniu 12 kwietnia 2012 r. do Sądu Rejonowego Wydziału I w O. złożyły uprzednio pozew, w którym domagały się zasądzenia od tego samego pozwanego zwrotu części (10.000 zł) ceny uiszczanej na poczet zawartej umowy sprzedaży, zastrzegając, iż pozew ma na celu rozstrzygnięcie żądania co do zasady. Wskazały, że wyrokiem z 20 września 2012 r. (sygn. akt I C (...)) Sąd Rejonowy w O. zasądził od pozwanej na rzecz powódek żadaną kwotę 10.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 12 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty, obciążając pozwaną kosztami procesu. Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo, między innymi opierając się na treści 84 i 86 k.c.

i ustalając, iż okoliczności, w jakich doszło do ujawnienia wady budynku, i okoliczności, w jakich powódki ją, odkryły świadczyły o tym, iż wady te zostały zatajone przez pozwaną podstępnie, a taki stan faktyczny wyczerpał normę z art. 86 § 1 k.c. Wyrokiem z 14 lutego 2014 r. (sygn. akt IX Ca (...)) Sąd Okręgowy w (...) oddalił apelację pozwanej.

Okoliczności faktyczne ww. sprawy, potwierdzone ustaleniami Sądu I i II instancji wskazują, zdaniem powódek, 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 pozostałej wysokości 710.000 zł domagają się także zasądzenia równowartości nakładów poczynionych na nieruchomość, a także odszkodowania. Nakłady poczynione tuż przed wprowadzeniem się do nabytej nieruchomości stanowią meble kuchenne projektowane pod wymiar na które to powódki wydały kwotę - 22.000 zł, kabina prysznicowa z montażem - 8.000 zł, modernizacja kuchni (prace hydrauliczne, elektryczne, malowanie - 2.500 zł, oświetlenie schodów z montażem z 600 zł, prace ogrodowe - 2.500 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 - 2.390,63 zł,
- prowizję z tytułu udzielonego kredytu – 8.800 zł,
- sumę zapłaconych odsetek od kredytu od 02.08.2011 do 24.04.2014 r. - 69.803,55 zł,
- składkę na ubezpieczenie nieruchomości – 1.013 zł.

W odpowiedzi na pozew **pozwana** wniosła o oddalenie powództwa, podnosząc, iż od początku ujawnienia wady dążyła do jej usunięcia, co powódki uniemożliwiały, przedwcześnie

i niezasadnie składając oświadczenia o odstąpieniu od sprzedaży. Sprzedawca ma jej zdaniem prawo uniemożliwić kupującemu realizację prawa do odstąpienia od umowy przez niezwłoczne usunięcie wad sprzedanej rzeczy i z art. 560 §1 k.c. 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 Sądu Rejonowego w (...)w sprawie o sygn. akt I C (...), 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 opinie pozasądowe oraz wnioskowany dowód z opinii biegłych z zakresu budownictwa, geologii i geotechniki z Politechniki G. z Wydziału (...) mają 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 przed Sądem Rejonowym nie uwzględniała wszystkich możliwych przyczyn zawilgocenia budynku, gdyż nie można wykluczyć, iż przyczyną występowania wilgoci w ścianie spornego lokalu mieszkalnego nr (...) (nieruchomość jest „szeregowcem” 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 było nie wadliwe wykonanie budowli, a możliwa usterka w lokalu sąsiednim. Z ostrożności procesowej pozwana podniosła, iż niezasadne jest żądanie przez powódki odsetek od wskazanej kwoty od 17 marca 2012 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 838.200 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 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. `

Wydanym w tej sprawie postanowieniem z 6.03.2015 r. Sąd Okręgowy ograniczył rozprawę i rozpoznanie do roszczeń: o zapłatę reszty uiszczonej ceny, zwrot kwoty prowizji bankowej, zwrot odsetek bankowych i kosztów ubezpieczenia, uznając, iż w tym zakresie zachodzą przesłanki do wyroku częściowego. **Wyrokiem częściowym** z 18.03.2015 r. zasądził na rzecz powódek 712.390,63 zł z ustawowymi odsetkami od 10.04.2014 r. do dnia zapłaty i oddalił powództwo co do zapłaty pozostałej kwoty objętej rozpoznaniem (79.616,55 zł). Swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach i rozważaniach.

Powódki 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 (69.803,55 zł). W dniu 11 sierpnia 2011 r. powódki w wykonaniu umowy przedwstępnej zawarły umowę stanowiącą przenoszącą własność domu za cenę 720.000 zł. Po wykonaniu wielu prac wykończeniowych jedna z powódek M. M. (1) 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 uchyliły się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, czyniąc to pismem z dnia 27 marca 2012 r. Wobec stanowiska pozwanej kwestionującego skuteczność oświadczenia, w dniu 12 kwietnia 2012 r. do Sądu Rejonowego w (...) powódki złożyły pozew, w którym domagały się zasądzenia zwrotu części należnej im ceny, uiszczonej na poczet sprzedaży. Wyrokiem z 20 września 2012 r. Sąd Rejonowy w (...) zasądził od pozwanej na rzecz powódek kwotę 10.000 zł z ustawowymi odsetkami od 12 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty, obciążając pozwaną

kosztami procesu. Sąd Rejonowy 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, mając na uwadze okoliczności, w jakich doszło do ujawnienia wady budynku oraz okoliczności, w jakich powódki ją odkryły, że świadczyły o zatajeniu wady, w szczególności, iż zawilgocenie jako skutek uprzednio wykonanej wadliwej izolacji maskowano zamontowaniem ściany gipsowej i zainstalowano w niej wentylację zapobiegającą wilgoceniu. Sąd Rejonowy uznał, że zawierając umowę, powódki były w błędzie co do przedmiotu umowy, oraz że w ten błąd zostały wprowadzone przez pozwaną podstępnie. Uznał, że taki stan faktyczny wyczerpał normę z art. 86 § 1 k.c. Jednocześnie Sąd Rejonowy przyjął, że zaistniały po stronie powódek podstawy do odstąpienia od umowy na podstawie przepisów o rękojmi za wady. W dniu 14 lutego 2014 r. Sąd Okręgowy w (...) oddalił apelację pozwanej, przy czym uznał zasadność twierdzeń strony powodowej o istnieniu podstaw do uchylenia się od skutków prawnych złożonego oświadczenia zawartego w umowie o sprzedaży, wykluczając możliwość skorzystania przez powódki z odstąpienia od umowy w oparciu o rękojmię. Powódki poczyniły na nieruchomości pewne nakłady, nadto poniosły koszty związane ze sporządzeniem aktu notarialnego w kwocie łącznej 2390,63 zł. Uiściły też prowizję z tytułu udzielonego kredytu

w kwocie 8.800 zł, a także uiściły odsetki z tytułu zawartej umowy kredytowej za okres od 02.08.2011 do 24.04.2014 r. w kwocie 69.803,55 zł. Opłaciły też ubezpieczenie nieruchomości w kwocie 1.013 zł, które to stanowiło dodatkową, obligatoryjną formę zabezpieczenia kredytu.

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 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 k.p.c. Tym samym nie ulega wątpliwości, iż doszło do skutecznego uchylenia się przez powódki od skutków zawarcia umowy z powodu nieujawnionej wady budynku i związanego z tym błędu. To kwestia

przesądzona i jako taka nie może być skutecznie przez stronę pozwaną podważana, oczywiście nie w obrębie wszystkich zgłoszonych pozwem roszczeń, ale takich jakie są bezpośrednią i niepodważalną konsekwencją każdego uchylenia się od skutków oświadczenia i tym samym zniweczenia wszelkich skutków zawartej umowy. Zachodzi tym samym wiążąca sąd sytuacja konieczności zwrotu świadczenia odpowiednio po myśli art. 410 k.c. 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 uiszczonych ceny nabycia tj. kwoty 710 000 zł, która stanowi różnicę pomiędzy kwotą zapłaconą przez powódki a kwotą zasądzoną wyrokiem Sądu Rejonowego w (...) w przywołanej wcześniej sprawie. Również Sąd Okręgowy uznał za zasadne żądanie kwoty 2.390,63 zł tytułem kosztów sporządzenia aktu notarialnego, przy czym możliwość domagania się tejże kwoty znajduje swą podstawę prawną w treści art. 566 k.c. w zw. z art. 471 i nast. k.c.

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) dopuścili się wad polegających na złym wykonaniu izolacji, za co niewątpliwie odpowiada po myśli art. 474 k.c. 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 k.c., to w tych konkretnych warunkach, z uwagi na to, iż spółka jako taka była jednocześnie wykonawcą domu – będzie odpowiadała za wadę w tymże zakresie szerszym niż wzmiankowany wyżej, tj. na zasadach ogólnych z art. 471 k.c. Inaczej natomiast - w ocenie Sądu Okręgowego wydającego wyrok częściowy - należało odnieść się do pozostałych

roszczeń objętych rozpoznaniem. Brak było, w ocenie Sądu, podstaw do zasądzenia równowartości sumy zapłaconych przez powódki bankowi kredytującemu odsetek kapitałowych, prowizji udzielonego kredytu oraz kwoty ubezpieczenia nieruchomości. Powódki, reprezentowane przez profesjonalnego pełnomocnika, w pozwie nie powoływały się na czyn niedozwolony jako podstawę żądania. 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 dopatrywał się jednakże podstaw dla uznania, iż poniesione koszty były powiązane z wadą. Nie mógł natomiast odnieść zamierzonego skutku zarzut dotyczący hipoteki obciążającej nieruchomość. W zakresie 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. 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 21 marca 2014 r. i wyznaczało termin 14 dni od doręczenia wezwania do spełnienia świadczenia - odsetki należało zasądzić od dnia upływu tego określonego pismem terminu od doręczenia tj. 26.03.2014 r.

Na skutek apelacji obu stron od wyroku częściowego **Sąd Apelacyjny w (...)** wyrokiem z 22.10.2015 r. (sygn. akt I ACa (...)) uchylił wyrok w punkcie I. (zasądającym) w zakresie żądania kwoty 2.390,63 zł i w punkcie II (oddalającym) w całości oraz przekazał sprawę w tym zakresie do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Olsztynie. Oddalił apelację pozwanego w pozostałym zakresie. Swoje rozstrzygnięcie Sąd Apelacyjny oparł m.in. na następujących ustaleniach i rozważaniach.

Należy zgodzić się z Sądem I instancji, że był on związany ustaleniami faktycznymi i prawnymi Sądu Rejonowego w (...) w przedmiocie zasadności uchylenia się powódek od skutków prawnych łączącej je z pozwanym umowy sprzedaży nieruchomości, które rodzi roszczenie o zwrot świadczenia pieniężnego stanowiącego uiszczoną cenę – znajdujące oparcie w przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu, a konkretnie kondycji nienależnego świadczenia. W tych warunkach prawidłowość orzeczenia zasądającego kwotę 710.000 zł jako część należności wcześniej skutecznie dochodzonej nie budzi wątpliwości. Podobnie należy ocenić towarzyszące temu orzeczeniu roszczenie odsetkowe. Sąd Okręgowy prawidłowo ocenił żądanie powódek jako żądanie o charakterze deliktowym. Nie można jednak zaakceptować stanowiska tego Sądu w przedmiocie wiążącego charakteru podstawy prawnej roszczenia (ex contractu) wskazanej przez powódki. Błędne powoływanie się powódek na przepisy o odpowiedzialności kontraktowej pozwanego nie może stanowić przesłanki oddalenia ich powództwa odszkodowawczego. Sąd Okręgowy błędnie też uznał, że szkoda powódek rozumiana jako wydatki na pozyskanie kredytu (odsetki, prowizja) nie pozostaje w normalnym związku przyczynowym z bezprawnym zachowaniem pozwanego polegającym na zatajeniu przed nimi wady budynku. Sąd również niezasadnie wyodrębnił z powyższej kategorii koszty sporządzenia umowy notarialnej. Jedyną przyczyną zaciągnięcia kredytu bankowego przez powódki był zamiar nabycia przedmiotowej nieruchomości. Zaciągnięcie kredytu, połączone z poniesieniem wszystkich nieuchronnie towarzyszących temu ciężarów w postaci opłaty prowizyjnej, wydatków na zabezpieczenie spłaty kredytu,

w tym wymaganego przez bank ubezpieczenia domu i odsetek od pożyczonego kapitału, łączy z umową sprzedaży wadliwej nieruchomości węzeł przyczynowości normalnej (adekwatnej). Podobnie należy ocenić powiązanie przyczynowo-skutkowe między poniesieniem opłat notarialnych (wieczystoksięgowych) a zawarciem umowy. Sąd Okręgowy zaniechał przeprowadzenia postępowania dowodowego na okoliczność faktycznej wysokości szkody poniesionej przez powódki oraz bezprawnego przyczynienia się pozwanego do jej powstania. Szczególnego znaczenia nabiera zbadanie konkurencyjnych przesłanek powstania wady budynku z uwagi na brak związania treścią orzeczenia wydanego w sprawie I C (...) pozwany ma prawo podjąć w procesie działania obronne przed odpowiedzialnością deliktową.

Już przed Sądem Okręgowym, na etapie ponownego rozpoznania sprawy, powódki rozszerzyły powództwo o kwotę 21.648,17 zł, przez co łącznie zażądały od pozwanego solidarnie kwoty 139.255,35 zł z ustawowymi odsetkami za

okres od 11 sierpnia 2011 r. do dnia zapłaty, wskazując, że kredyt został w całości spłacony w dniu 16.11.2015 r. Kwota 21.648,17 zł stanowi resztę spłaconych bankowi odsetek od kredytu. Pozwany podtrzymał wniosek o oddalenie powództwa.

W wyniku **ponownego rozpoznania sprawy** Sąd Okręgowy w Olsztynie ustalił i zważył, co następuje.

W pierwszym rzędzie należy podsumować w kilku zdaniach bogatą historię procesu. Roszczenie o zwrot ceny sprzedaży (720.000 zł) zostało prawomocnie zasądzone: co do 10.000 zł - prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w (...), a co do dalszych 710.000 zł - prawomocnym zakresem pkt. I wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Olsztynie. Zatem do rozpoznania pozostało: uchylone do ponownego rozpoznania roszczenie o zwrot kosztów aktu notarialnego 2.390,63 zł (pkt I wyroku częściowego), uchylone do ponownego rozpoznania roszczenie o zwrot sumy 79.616,55 zł (pkt II wyroku częściowego, w skład której wchodziły: 69.803,55 zł – odsetki bankowe spłacone do dnia wydania wyroku częściowego, 8.800 zł – prowizja banku i 1.013 zł – składka na ubezpieczenie nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia kredytu), suma pierwotnych roszczeń nieobjętych wyrokiem częściowym 35.600 zł (w tym: 2.500 zł – koszt modernizacji kuchni, 22.800 zł – koszt mebli kuchennych, 8.000 zł – koszt kabiny prysznicowej, 600 zł – koszt wykonania oświetlenia schodów i 2.500 zł – koszt prac ogrodowych), ponadto będąca przedmiotem rozszerzenia powództwa suma (21.648,17 zł) odsetek bankowych spłaconych w toku procesu, 16.11.2015 r.

Do rozpoznania pozostały więc roszczenia w sumie 139.255,35 zł.

Sąd Okręgowy w Olsztynie, w składzie rozpoznającym sprawę ponownie, przyjmuje za własne i niewymagające powtarzania ustalenia bezspornej części stanu faktycznego zawarte w uzasadnieniu wyroku częściowego. Fakty te znajdują potwierdzenie w dokumentach złożonych przez strony we wstępnej części procesu i z orzeczeń wydanych w sprawie Sądu Rejonowego w (...) o sygn. akt I C (...). Wobec rozważań w uzasadnieniach wyroków obu instancji nie budzi też zakres związania Sądu w tej sprawie ustaleniami faktycznymi oraz prawnymi z opisanej wcześniejszej sprawy. Dalszych ustaleń wymagają – w świetle rozważań Sądu II instancji - sporne okoliczności dotyczące wysokości szkody poniesionej przez powódki (ponad kwoty prawomocnie już zasądzone) oraz bezprawnego przyczynienia się pozwanego do jej powstania, a przede wszystkim okoliczności powstania wady budynku w kontekście odpowiedzialności deliktowej pozwanego.

Powódka M. M. (1) pierwszy raz obejrzała sporny dom na około miesiąc przed zawarciem umowy przedwstępnej. Dom pokazała jej K. S. – córka współników pozwanej spółki, która zachwalała go i zapewniała, że wszystko jest dobrze wykonane. Do odkrycia przez powódkę M. M. (1) zawilgocenia na parterze doszło już po podpisaniu umowy sprzedaży. Już w grudniu lub styczniu powódka zauważyła wilgoć przy kaloryferze. Przedstawiciel pozwanej M. S. odpowiedział na to zgłoszenie chęcią skruszenia posadzki i wstrzyknięcia parafiny po całym obwodzie ściany.

(dowód: zeznania świadka M. M. (2) k. 297-298, zeznania powódki M. M. (1) złożone w ramach przesłuchania stron k. 120-121, 385-386)

Kuchnia została pomalowana własnoręcznie przez M. M. (2) i jego ojca. (...) kuchenne powódki zamówiły w Internecie. W łazience wstawiona została przez powódki kabina prysznicowa z armaturą, a pod nią została na nowo wykonana wylewka z płytkami i odpływem liniowym oraz wstawiona została ścianka z bloczków, pokryta płytkami. Do oświetlenia schodów wewnętrznych kupione i zamontowane zostały nowe lampy (to wszystko, co powódki zrobiły dla tego oświetlenia). Prace ogrodowe polegały na nawiezieniu ziemi, jej wypoziomowaniu, posianiu trawy i zasadzeniu tuj. Powódki nie zatrzymały dowodów zakupu mebli i ww. materiałów. Powódki nie odebrały od pozwanej żadnych z ww. nakładów.

(dowód: zeznania świadka M. M. (2) k. 297-298, zeznania powódki M. M. (1) złożone w ramach przesłuchania stron k. 120-121, 385-386)

Wymiary mebli kuchennych kupionych przez powódki (głębokość szafek, szerokość modułów) są typowe, co w połączeniu z ich dobrym stanem sprawia, że mogą zostać zaadaptowane do innej kuchni przy ewentualnym skróceniu blatów i frontów szuflad. Nie jest to zabudowa stała, Ł. wartość nakładów poniesionych na wykonanie całej zabudowy wg wartości rynkowej wynosi 16.605 zł. Wartość rynkowa zakupu ramek oświetleniowych z żarówkami i ich zamontowania przy schodach wewnętrznych do 200 zł + 650 zł = 850 zł (z czego powódki dochodzą zwrotu kwoty 600 zł). Na adaptację łazienki poniesione zostały przez powódki koszty o wartości rynkowej: usunięcie wanny z pracami zabezpieczającymi (400 zł), bateria prysznicowa (200 zł), prace hydrauliczne z przełożeniem baterii (150 zł), rurki, kolanka (70 zł), odpływ liniowy (600 zł), prace hydrauliczne – ułożenie odpływu (150 zł), wylanie podestu ze spływem w kierunku odpływu liniowego i ułożenie posadzki (300 zł), wzniesienie ścianki działowej (440 zł), drzwi szklane kabiny z montażem (2.000 zł), zabudowa siedziska – materiały (150 zł), zabudowa siedziska – wykonanie (250 zł), mozaika – materiał (200 zł), mozaika – ułożenie (250 zł), fuga, silikon, klej (120 zł), hydroizolacja z ułożeniem (110 zł) – razem 5.390 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości i mienia ruchomego P. M. k. 317-323, opinia uzupełniająca k. 339-340)

W toku procesu stało się bezsporne, że wartość rynkowa prac ogrodowych wykonanych przez powódki wynosi 1.600 zł (protokół rozprawy k. 385 odwrót).

Sporny dom – szeregowiec (ul. (...)) graniczy przez ścianę z bliźniaczym (ul. (...)). Najniższa kondygnacja to pokój dzienny z wyjściem na taras i ogród. Po dokonaniu odkrywek w obu lokalach ustalono, że izolacja przeciwwilgociowa (hydroizolacja posadzki) nie jest zgodna z dokumentacją techniczną – powinna być wykonana bezpośrednio na warstwie chudego betonu i połączona na stałe z papą wystającą spod ściany. Wady polegają na braku hydroizolacji na całej powierzchni posadzki - na chudym betonie, braku stałego połączenia izolacji poziomej ściany z izolacją (folią) nad warstwą piaskową, wprowadzeniu od zewnątrz w wewnętrzną warstwę piaskową rur o średnicy 110 mm. Zamiast izolacji termicznej (np. styropian posadzkowy) wprowadzono błędnie piasek (dla wyrównania poziomów), a po drugie nie połączono hydroizolacji poziomej posadzki z izolacją poziomą ściany. Zawilgocenie ściany oddzielającej oba lokale wynikało w początkowym okresie użytkowania lokalu prawdopodobnie z kapilarnego podciągania wody z mokrego pisku użytego do budowy posadzki, jak też z przecieku kanalizacji w sąsiednim lokalu nr (...). Gdyby nie awaria instalacji w sąsiednim lokalu, zawilgocenie i tak wystąpiłoby, choć nie tak duże. Byłoby po dłuższym czasie zauważalne dla mieszkańców w postaci nieprzyjemnego zapachu

i ewentualnych czarnych plamek na ścianie. Ponadto w dokumentacji nie ma rur, które wykonawca wprowadził do warstwy posadzkowej. Te rury są dodatkowym elementem powodującym zawilgocenie ścian. Do rur wchodzi od zewnątrz wilgotne powietrze. Rury te zostały zastosowane prawdopodobnie dla odprowadzenia wilgoci. Jednak zwłaszcza

w sezonie jesienno-zimowym ich działanie jest odwrotne – powodują wprowadzanie wilgoci do piasku. Jeżeli już ma być w posadzce piasek, to powinien on być szczelnie z każdej strony owinięty folią, a nie został. Aby usunąć wady, należy usunąć rury i zamurować otwory, skuć całą posadzkę do płyty żelbetowej, wstawić osuszacze, wykonać prawidłową hydroizolację

i wykonać dalsze warstwy posadzki, ale już bez zastosowanej tu warstwy piaskowej, a także usunąć wyciek z sąsiedniego lokalu. Opisana w pozwie płyta kartonowo-gipsowa znajduje się właśnie w pokoju dziennym na najniższej kondygnacji (z wyjściem na taras i ogród) i zakrywa opisaną wyżej ścianę konstrukcyjną, będąc umieszczoną na metalowym szkielecie

w odległości 6 cm od ściany. Była sucha w dacie oględzin. Z technicznego punktu widzenia ściana kartonowo-gipsowa jest niepotrzebna. Można przypuszczać, że została postawiona po to, by zakryć wykwyty wilgoci na ścianie właściwej.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa w specjalności konstrukcyjno-budowlanej W. S. k. 362, opinia ustna uzupełniająca k. 384-385)

Stan faktyczny w zakresie spornym Sąd ustalił na podstawie wiarygodnych, zgodnych ze sobą dowodów w postaci opinii obu biegłych (którzy wyczerpująco uzupełnili opinie, odpowiadając na zarzuty strony pozwanej; powódki

zaś nie składały zastrzeżeń do opinii), także w postaci zeznań świadka i zeznań powódki M. M. (1) w trakcie przesłuchania stron. Sąd nie dostrzegł w wersji przedstawionej przez powódkę i jej świadka tendencji do kłamania czy wyolbrzymiania; z jednym tylko wyjątkiem, jednak stanowiącym kategorię ocenną, dotyczącym charakteru zabudowy kuchennej. Nie była to zabudowa stała, co przesądził biegły z zakresu ruchomości. Już w tym miejscu można więc podsumować, że meble kuchenne można zabrać od pozwanej i dostosować do innych pomieszczeń kuchennych, dlatego nie mogą one stanowić składnika roszczeń odszkodowawczych. Co do kuchni, należy też powódkom – reprezentowanym przez profesjonalnego pełnomocnika – wytknąć, że nie wskazały i nie wykazały, na czym miał polegać dokładnie koszt związany

z modernizacją kuchni, w związku z tym biegły nie ujął tych pozycji w opinii, a powódki nie złożyły na to zastrzeżeń. W szczególności należy wskazać, że ani powódka, ani jej świadek nie wskazywali w zeznaniach, by do modernizacji tej ktokolwiek został zatrudniony lub by kupione były konkretne materiały. Przeciwnie – z zeznań świadka wynika, że malował z ojcem. Nie wiadomo, jaką farbą i za ile kupioną. W takiej sytuacji trudno uznać – w przeciwieństwie do łazienki i oświetlenia schodów, by doszło po stronie powódek do wymiernej straty finansowej.

Stało się ponadto bezsporne, że całe zadłużenie kredytowe powódką związane ze sporną nieruchomością zostało spłacone wraz z odsetkami (zapłaconymi w toku procesu w kwocie 21.648,17 zł), a hipoteka obciążająca nieruchomość została wykreślona. To ostatnie czyni bezprzedmiotowym odnoszenie się w dalszej części do problematyki związanej z hipoteką na nieruchomości.

W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy jest związany oceną prawną i wskazaniem co do dalszego postępowania wyrażonymi w uzasadnieniu wyroku Sądu drugiej instancji (art. 386 §6 k.p.c.). W pierwszym rzędzie dotyczy to początkowej daty odsetek liczonych od pierwotnych roszczeń powódek – Sąd Apelacyjny wskazał wyraźnie (str. 15 uzasadnienia wyroku), że należy je liczyć tak, jak to wynika z wyroku częściowego. Podstawą prawną jest art. 481 §1 i 2 k.c. Sąd Okręgowy jest też związany wskazaniem, że w wyroku częściowym prawidłowo ocenił żądanie powódek jako żądanie o charakterze deliktowym (art. 415 k.c.) oraz że szkoda powódek rozumiana jako wydatki na pozyskanie kredytu (odsetki, prowizja, ubezpieczenie)

i na zawarcie umowy notarialnej pozostaje w normalnym związku przyczynowym z bezprawnym zachowaniem pozwanego polegającym na zatajeniu przed nimi wady budynku. W ocenie Sądu Okręgowego, skoro w normalnym związku przyczynowym pozostają ww. wydatki na pozyskanie kredytu, to również w takim związku pozostają wydatki na dostosowanie lokalu do własnych potrzeb mieszkaniowych: modernizacja łazienki, wykonanie oświetlenia schodów wewnętrznych oraz prace ogrodowe. Były to wydatki bezpośrednio związane z zakupem nieruchomości. Gdyby nie ten zakup, wydatków tych nie byłoby w ogóle. Ich poniesienie stanowić musi w obliczu wadliwości budynku wymierną i adekwatną stratę finansową powódek.

Pozostając w obrębie przesłanek odpowiedzialności deliktowej, należy wskazać, że Sąd doszedł do przekonania o istnieniu wszystkich tych przesłanek. Nastąpił czyn niedozwolony w postaci umyślnego doprowadzenia kontrahenta (powódek) do niekorzystnego rozporządzenia mieniem (zakup nieruchomości) przy wiedzy o istotnej wadzie nieruchomości. Materiał dowodowy wskazuje na to, że współnicy pozwanej spółki jawnej musieli mieć świadomość wady jeszcze przed zawarciem umowy przedwstępnej i celowo działali w kierunku ukrycia tej wady. Świadczy o tym nie tylko postawienie ściany kartonowo-gipsowej, której jedynym logicznym i technicznym uzasadnieniem było zakrycie właściwej, wilgotnej ściany konstrukcyjnej (pomalowanej jak reszta pomieszczenia, a więc pierwotnie traktowanej jako wykończona), ale i zastosowanie nietypowego rozwiązania polegającego na wsunięciu w posadzkę rur mających odprowadzać (istniejącą już!) wilgoć. W ocenie Sądu

w tym składzie, tak poważnych przeróbek nie dokonałby kierownik budowy ani wykonawca bez uzgodnienia z przedstawicielami spółki jawnej (wspólnikami). Do przekonania takiego Sąd doszedł po przesłuchaniu strony pozwanej – współnika M. S., którego zeznania należy potraktować krytycznie. Dla przedsiębiorcy budowlanego zarzut sprzedaży nieruchomości ze świadomie ukrytą wadą polegającą na zawilgoceniu ścian i posadzki jest zarzutem bardzo poważnym, którego ujawnienie może bardzo mocno nadszarpnąć reputację na rynku. Dlatego jako niewiarygodną

(wymijającą) Sąd potraktował wypowiedź w zeznaniach we wstępnym etapie procesu, że współnikowi temu „raczej” nie zgłaszano problemów

z zawilgoceniem. Niewiarygodna jest wersja, że współnik ten dowiedział się o dodatkowej ścianie, gdy ona już została wykonana i że nie polecał jej wykonania. Zupełnie nielogiczna była jego wypowiedź na ostatnim terminie rozprawy, że ścianka została postawiona, bo być może komuś (komu?) nie podobały się jakieś narożniki lub kanty. Wypowiedź ta świadczy

o niepoważnym traktowaniu zarówno byłych kontrahentów, jak i Sądu do końca procesu. Ona sugeruje (czego nie podnoszono nigdy wcześniej w tym procesie), że powódki same tę ścianę sobie postawiły (w jakim celu?). Ewidentnie też mija się prawdą M. S., twierdząc, że rury zostały wprowadzone w posadzkę po zakupie domu przez powódki. Z całokształtu materiału dowodowego wynika, że powódki nie pozwoliły pozwanej na dokonanie jakichkolwiek prac mających na celu usunięcie wilgoci, gdyż uważały je za nieskuteczne.

W ocenie Sądu, wady budynku w sposób samoistny dyskwalifikowały dom do sprzedaży jako wolny od wad. Źle wykonana posadzka – co wynika z opinii biegłego – niezależnie od awarii w sąsiednim lokalu i tak powodowała wilgoć w lokalu – choć prawdopodobnie w mniejszym zakresie i w nieco dłuższym przedziale czasowym. Sąd uważa, że dokładne określenie stopnia tego pomniejszenia wilgotności i okresu zawilgocenia nie jest konieczne, skoro do zawilgocenia i tak w końcu by doszło. Niezależnie od tego należy wskazać, że wyraźne oddzielenie skutku zawilgocenia wynikłego z wady budynku od tego, który wynika z awarii w sąsiednim lokalu, jest niepotrzebne jeszcze z innego (wręcz zasadniczego) powodu. Mianowicie chodzi o to, że deliktem pozwanego było nie tylko (i nie tyle) wykonanie wadliwe posadzki, co ukrycie wady przed kupującymi. W tym kontekście przestaje mieć istotne znaczenie fakt, jakie dokładnie i w jaki stopniu jest źródło wilgoci. Jeszcze przed umową przedwstępną pozwana (konkretnie pracownicy budowlani na jej polecenie) zamontowała rury w posadzce i ścianę maskującą, aby częściowo usunąć rurami (ewidentnie wbrew sztuce budowlanej), a potem zamaskować ścianką wilgoć w lokalu.

Przechodząc do wysokości poniesionej przez powódki szkody, należy wskazać, że w części chodzi o wydatki bezsporne co do wysokości i ustalone już w wyroku częściowym: koszty związane ze sporządzeniem aktu notarialnego w kwocie łącznej - 2.390,63 zł, prowizję z tytułu udzielonego kredytu 8.800 zł, sumę zapłaconych odsetek od kredytu od 02.08.2011 do 24.04.2014 r. 69.803,55 zł i składkę na ubezpieczenie nieruchomości 1.013 zł. W dalszej części będą to – również pozostające w adekwatnym związku przyczynowym – końcowe odsetki będące przedmiotem rozszerzonego powództwa 21.648,17 zł (ich wysokość nie była kwestionowana i wynika z wiarygodnego dokumentu dołączonego do pisma rozszerzającego k. 255), bezsporne ostatecznie wydatki na prace ogrodowe 1.600 zł oraz wydatki sporne, które na podstawie zeznań powódki, jej świadka i opinii biegłego z zakresu nieruchomości należy ustalić na 5.390 zł w odniesieniu do modernizacji łazienki i 600 zł (zgodnie z żądaniem niższym od wniosków opinii) w odniesieniu do oświetlenia schodów wewnętrznych.

Łącznie wykazane przez powódki straty wynoszą 111.245,35 zł (ponad prawomocny zakres wyroku częściowego) z odsetkami od: usprawiedliwionej sumy roszczeń pierwotnych (89.597,18 zł) – od 10 kwietnia 2014 r. (zgodnie ze wskazaniem Sądu drugiej instancji) i od usprawiedliwionego roszczenia odsetkowego będącego przedmiotem rozszerzenia powództwa (21.648,17 zł) – od 30 marca 2016 r. (stosownie do doręczenia przeciwnikowi pisma rozszerzającego, bowiem roszczenie to jest bezterminowe, uzależnione w wymagalności od wezwania do zapłaty). W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu jako zawyżone. Podstawa prawna: art. 416 k.c. w zw. art. 415 k.c. i art. 481 §1 i 2 k.c.

O tym, kto i jakim stopniu wygrał proces, decyduje suma wszystkich roszczeń, w tym objętych wyrokiem częściowym. Powódki wygrały nie tylko w zakresie 111.245,35 zł spośród 139.255,35 zł (kwota będąca przedmiotem obecnego rozpoznania), ale i w zakresie zasadniczej kwoty 710.000 zł (zasądzonej prawomocnie w wyroku częściowym). Pozwala to na ustalenie, że ustąpiły pozwanej w nieznacznym zakresie, co na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. pozwala na obciążenie pozwanej wszystkimi kosztami poniesionymi przez powódkę: 7.217 zł (zastępstwo procesowe z opłatą za I instancję), 5.400 zł (zastępstwo procesowe za II instancję), 41.381 zł (opłata od pozwu) i 13.420 zł (opłata od apelacji).

sędzia Rafał Kubicki