

Sygn. akt I ACa 271/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 września 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Małgorzata Wolczańska (spr.)
Sędziowie :	SA Elżbieta Karpeta SA Joanna Naczyńska
Protokolant :	Agnieszka Szymocha

po rozpoznaniu w dniu 1 września 2016 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa A. U. i D. U.

przeciwko J. Z.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 4 listopada 2015 r., sygn. akt I C 9/12,

1) zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie 1. w ten sposób, że oddala powództwo,

b) w punkcie 3. o tyle, że kwotę 510, 16 zł nakazuje pobrać od powodów na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Katowicach,

c) w punkcie 4. w ten sposób, że zasądza od powodów na rzecz pozwanego 3 617 (trzy tysiące sześćset siedemnaście) złotych tytułem kosztów procesu;

2) zasądza od powodów na rzecz pozwanego 1 800 (tysiąc osiemset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;

3) nakazuje pobrać od powodów na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Katowicach 1 402 (tysiąc czterysta dwa) złote tytułem nieuiszczonej opłaty od apelacji.

SSA Joanna Naczyńska	SSA Małgorzata Wołczańska	SSA Elżbieta Karpeta
----------------------	---------------------------	----------------------

Sygn. akt I ACa 271/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Katowicach zasądził od pozwanego J. Z. na rzecz powodów solidarnych A. U. i D. U. kwotę 28 032,14 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 8 marca 2011 roku, oddalił powództwo w pozostałej części oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd I instancji ustalił, że pozwany rozpoczął budowę domu jednorodzinnego. E. U., pełniąc obowiązki kierownika budowy, stwierdziła wykonanie w dniach 15 października 2007 roku – 24 listopada 2007 roku takich prac jak: wykonanie wykopów fundamentowych, wykonanie chudego betonu, wykonanie zbrojenia ław fundamentowych i ich betonowanie (B-20), wznoszenie ścian fundamentowych z kostki betonowej, wykonanie izolacji fundamentowych, zasypanie fundamentów wraz z zagęszczeniem. Wykonanie izolacji nastąpiło pomimo, iż nie wskazywał tego projekt, co należy traktować jako błąd projektanta, później usunięty w praktyce, gdyż izolacje takie powinny być wykonane. Na etapie wykonania fundamentów projektant I. O. był rozpytywany na okoliczność możliwości wykorzystania fragmentów starych fundamentów. W rzeczywistości ściany fundamentowe, które miały być wykonane z kostki betonowej, były wylane. W dniu 6 sierpnia 2009 roku strony zawarły umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego. Przed zakupem nieruchomości powodowie mogli zauważyć takie elementy jak: rozmierzenie stopni biegu schodowego, spoinowanie i płaszczyzny licówki klinkierowej. Nadto było im wiadome, że była ugięta tzw. płatew, belka nośna dachu. Wada ta była wadą estetyczną, nie zagrażającą użytkownikowi i grożąca zawaleniem. W dniu 23 czerwca 2010 roku zgłoszono kierownikowi budowy A. P. odkopanie ręczne i mechaniczne ław fundamentowych i natrafienie w gruncie z tyłu budynku na pozostałości starych murów, trudnych do zdefiniowania. W dniu 24 czerwca 2010 roku A. P. odnotował w dzienniku budowy wykrycie niezgodności wykonania ław fundamentowych z dokumentacją projektową. Stwierdził: mur fundamentowy miejscami nieusytuowany osiowo z ławą fundamentową, ławy fundamentowe niejednolitej grubości, miejscami brak ław fundamentowych, fragmentami mur fundamentowy posadowiony na pozostałościach budowlanych, wadliwe wykonanie izolacji muru fundamentowego. Nieprawidłowym postępowaniem było to, że po stwierdzeniu tego rodzaju wad nie wstrzymano prac i nie zawiadomiono właściwego organu administracyjnego. Nie zawiadomiono też projektanta i kierownika budowy, który nadzorował prace wadliwie wykonane. W dniu 26 lipca 2010 roku A. P. odebrał wykonanie wieńca dookoła budynku, a w dniu 28 lipca wykonanie izolacji ławy fundamentowej i ocieplenia ścian fundamentowych. Prace te polegały na wykuciu gruzu i ścian ceglanych przylegających do ław fundamentowych i znajdujących się pod murami fundamentowymi, podbiciu fundamentów betonem, wzmocnieniu i zazbrojeniu ław fundamentowych zabezpieczeniem materiałem izolującym, dociepleniu styrodurem wodoodpornym i zabezpieczeniu folią kubełkową. Za wykonane prace powodowie zapłacili kwotę 79 131,10 zł netto (brutto: 84 970,28 zł), na którą złożyły się następujące kwoty cząstkowe: 69 131,10 zł – za wykonanie naprawy jakości i sposobu wykonania ław i ścian fundamentowych, 2 000,00 zł – za wywóz gruzu i odpadów z wykopu wokół budynku, 2 000,00 zł – za wykonanie opinii technicznej, 6 000,00 zł – za wykonanie przeróbki konstrukcji dachu, a to z uwagi na konieczność podparcia krokwi. Stan nieruchomości w czerwcu i lipcu 2010 roku został odzwierciedlony w opinii sporządzonej przez Z. K. oraz na wykonanych wówczas fotografiach. Z. K. stwierdził między innymi, że część ław fundamentowych była posadowiona na pozostałościach ceglanych innego budynku, a część na gruncie, ściany fundamentowe nie są posadowione osiowo na ławach, a w niektórych miejscach wychodziły poza obrys ław, ławy nie zachowywały równych płaszczyzn, a do ocieplenia fundamentów użyto nieprawidłowego styropianu. Sama opinia Z. K. była jednak mało rzetelna, nieczytelna, a przez to nieprzydatna dla rozpoznania sprawy. Posadowienie elewacji budynku z cegły klinkierowej na zalegającym gruzie nie zmniejszało wartości nieruchomości i nie miało wpływu na jego użytkowanie. Uwaga ta dotyczy też nierówności płaszczyzn i podparcia licówki klinkierowej oraz innych aspektów wykonania licówki zgłaszanych przez powodów. Wartość budynku zmniejszała natomiast konieczność rozmierzenia stopni żelbetowego biegu schodowego i wady w zakresie

posadowienia fundamentów, wykonania ław fundamentowych, wykonania izolacji przeciwwilgociowych na ławach fundamentowych i wykonania ocieplenia muru fundamentowego. Koszt związany z koniecznością rozmierzenia stopni żelbetowego biegu schodowego i koniecznością usunięcia wad w zakresie posadowienia fundamentów, wykonania ław fundamentowych, wykonania izolacji przeciwwilgociowych na ławach fundamentowych i wykonania ocieplenia muru fundamentowego według cen z chwili zamknięcia rozprawy to kwota netto 27 730,15 zł, a według cen z chwili wykonywania robót to 26 610,70 zł netto.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności stwierdził, iż słuszny był zarzut pozwanego, zgodnie z którym roszczenia z tytułu rękojmi wygasły, gdyż powodowie nie zawiadomili go o wykryciu wad w terminie miesięcznym od dnia, w którym wady zostały wykryte (art. 563 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym w chwili wykrycia wad). Wady zostały bowiem wykryte w dniach 23 i 24 czerwca 2010 roku, a zatem powodowie, zgodnie z treścią art. 6 k.c. powinni byli udowodnić, że zawiadomili pozwanego o wadach najpóźniej w dniu 24 lipca 2010 roku. Okoliczność ta, w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego, nie mogła zostać uznana za udowodnioną. Nie znajdował też w sprawie zastosowania art. 564 k.c. w brzmieniu wówczas obowiązującym, a zgodnie z którym to przepisem utrata uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy nie następowała mimo niezachowania terminów do zbadania rzeczy przez kupującego i do zawiadomienia sprzedawcy o wadach, jeżeli sprzedawca wadę podstępnie zataił albo zapewnił kupującego, że wady nie istnieją. Uznał Sąd, że wbrew twierdzeniom zawartym w pozwie, pozwany nigdy nie zapewniał, że wady nie istnieją, a jedynie, że nie są mu znane żadne ukryte wady fizyczne lub wady prawne nieruchomości. Powodowie zaś nie udowodnili, aby oświadczenie pozwanego było w tym wypadku nieprawdziwie i aby o istnieniu wad posiadał wiedzę.

Z tej przyczyny, w ocenie Sądu Okręgowego, podstawą dochodzenia roszczeń przez powodów nie mogły być przepisy o odpowiedzialności sprzedającego z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej. Podstawę taką mógł natomiast stanowić art. 471 k.c. i na tej właśnie podstawie prawnej Sąd I instancji oparł rozstrzygnięcie wskazując na powszechnie akceptowany pogląd, iż szkodą jest także kwota, którą należy wydatkować lub wydatkowano w celu usunięcia wady rzeczy nabytej lub różnica w cenie rynkowej rzeczy nabytej przy uwzględnieniu istnienia wady i ceny rzeczywiście zapłaconej z założeniem hipotetycznym, że wada nie istnieje. Podał Sąd, że zgodnie z przywołanym przepisem dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Powodowie zobowiązani byli udowodnić zatem szkodę pozostającą w normalnym związku przyczynowym z działaniem pozwanego stanowiącym nienależyte wykonanie zobowiązania, pozwany mógł natomiast wykazywać, iż nienależyte wykonanie zobowiązania jest wynikiem okoliczności, za które odpowiedzialności nie ponosi.

Podkreślił Sąd Okręgowy, iż powodowie wskazali na szereg wad, które podzielić można było na te, które przy dołożeniu należytej staranności mogli zauważyć i te, których nie mogli zauważyć przed dniem zakupu nieruchomości, czyli wady ukryte. Przyjął Sąd, że zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwalał na poczynienie ustaleń, iż pozwany w żaden sposób nie utrudniał powodom zapoznania się z nieruchomością przed jej zakupem i nie postępował tak, aby wady, które mogły być zauważone, nie zostały zauważone. Dlatego domniemywać należy, że zapłacona przez powodów cena odpowiadała stanowi okazanej im nieruchomości, czyli uwzględniała także te wady, które można było zobaczyć przed zawarciem umowy. O tym, iż w taki sposób należy odczytywać treść łączącego strony stosunku prawnego świadczy, zdaniem Sądu I instancji, także treść oświadczenia pozwanego zawartego w akcie notarialnym, że nie są mu znane fizyczne wady ukryte rzeczy. Brak oświadczenia wiedzy co do ewentualnych wad jawnych należy interpretować w ten sposób, iż są one stronom znane, a uzgodniona cena uwzględnia także ich istnienie. Z tych przyczyn przyjął Sąd, że brak było podstaw do przyjęcia, iż pozwany w sposób nienależyty wykonał zobowiązanie wydając rzecz z wadami jawnymi, skoro okazał powodom nieruchomość przed zawarciem umowy i wydał następnie rzecz w takim stanie, z którym wcześniej powodowie mogli się zapoznać. O szkodzie można było mówić jedynie w związku z wadami ukrytymi, których powodowie nie mogli zauważyć i w konsekwencji nabyli nieruchomość w założeniu, że elementy niewidoczne budynku zostały wykonane zgodnie z projektem i sztuką budowlaną. Ponieważ otrzymali rzecz nie odpowiadającą temu oczekiwaniu – umowa została wykonana w sposób nienależyty.

W kontekście wad ukrytych, dla rozstrzygnięcia sprawy najważniejsza, w przekonaniu Sąd Okręgowy, stawała się ocena dowodów, a dokładnie ocena wiarygodności zeznań świadka A. P., który jako kierownik budowy, stwierdził w dzienniku budowy ujawnienie wad szeroko rozumianych fundamentów i zaakceptował sposób zabezpieczenia budynku przed następstwami tych wad. Zaznaczył Sąd, iż było to o tyle istotne, iż w ocenie biegłego P. U. prywatna ekspertyza sporządzona przez Z. K., mająca na celu udokumentowanie stanu budynku, była mało konkretna i w zasadzie nieprzydatna do ustalenia stanu faktycznego, a świadek A. P. postąpił nieprawidłowo, nie wstrzymując prac pomimo stwierdzenia wad w wykonaniu fundamentów. Wstrzymanie prac, zawiadomienie projektanta i poprzedniego kierownika budowy oraz Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego bez wątpliwości co do jakości wykonanych prac zanikowych. Tak się jednak nie stało. Ostatecznie, biorąc po uwagę treść całości zebranego w sprawie materiału dowodowego, Sąd zeznaniom A. P. przyznał moc dowodową, stwierdzając, iż brak było jakichkolwiek podstaw do kwestionowania jego prawdomówności i nie uprawdopodobniono jakichkolwiek przyczyn, dla których mógłby być zainteresowany dokonywaniem nieprawdziwych wpisów dzienniku budowy. Nadto twierdzenia o postawieniu fundamentu na elementach fundamentów poprzedniej budowli potwierdzały słowa I. O. oraz najprawdopodobniej nie widziała wykonywanych prac E. U., pełniąca funkcję pierwszego kierownika robót. Wreszcie istnienie opisanych w dzienniku budowy przez A. P. wad uprawdopodobniają fotografie, w tym zawarte na płycie DVD.

W konsekwencji przyznania wiarygodności zeznaniom świadka A. P. i w konsekwencji podzielenia opinii biegłego P. U., że stwierdzone przez A. P. wady były istotne, uznał Sąd, iż rzecz sprzedana miała wady ukryte, a zatem wydanie powodowi przez pozwanego rzeczy z tego rodzaju wadami było nienależytym wykonaniem zobowiązania. W konsekwencji nienależytego wykonania zobowiązania powodowie ponieśli szkodę, otrzymali bowiem rzecz o mniejszej wartości i w takich okolicznościach, iż zobowiązani byli ponieść koszty doprowadzenia jej do stanu zgodnego z tym, czego mogli oczekiwać, tzn. do stanu, w którym fundamenty wraz z ich izolacją termiczną i przeciwwilgociową wykonane są w taki sposób, że są zgodne zarówno z projektem jak i sztuką budowlaną. Nie ulegało dla Sądu wątpliwości, że skoro prace przy fundamentach były wykonywane przez osoby wybrane przez pozwanego, to zła jakość tych prac jest okolicznością, za którą pozwany względem powodów odpowiada w rozumieniu art. 471 k.c.

W dalszej kolejności wskazał Sąd, że powodowie zapłacili za naprawę jakości i sposobu wykonania ław fundamentu i ścian fundamentowych kwotę 73 970,28 zł. brutto. Pomimo wyraźnej sugestii biegłego P. U., nigdy nie złożono do akt kosztorysu powykonawczego. Z tego względu Sąd uznał, że trudno było ustalić, w jakim zakresie poniesione koszty rzeczywiście zmierzały do naprawienia szkody, a w jakim zakresie były pracami ponad to, co było celowe, by skutek wywołany powstaną wadą usunąć. W konsekwencji Sąd Okręgowy przyjął, iż indemnizacji podlega jedynie kwota wyliczona przez biegłego P. U., a wydatek większy nie pozostaje w normalnym związku przyczynowym ze zdarzeniem wyrządzającym szkodę (art. 361 § 1 k.c.). Przyznał jednak Sąd, iż w tym przedmiocie umknęło jego i stron uwadze, że biegły wskazał w opinii uzupełniającej cenę łączną wyliczoną według stawek z tej daty, obejmującą nie tylko koszt usunięcia skutków wad związanych z szeroko rozumianymi fundamentami, ale także koszt usunięcia wad dotyczących rozmierzenia stopni biegu schodowego. Tego drugiego kosztu jednakże Sąd nie zakwalifikował jako szkody podlegającej naprawieniu, gdyż dotyczył on usunięcia skutków związanych z wadami jawnymi. Analizując koszt naprawy stopni według cen z 2014 roku Sąd doszedł jednak do przekonania, że był to znikomy procent (mniej niż 2%) kosztu usunięcia obu wad (fundamentów i stopni), zaś sporządzanie kolejnej opinii uzupełniającej nie tylko wydłużyłoby postępowanie, ale prawdopodobnie koszt tej opinii przewyższyłby koszt wyliczenia kwoty, którą należało odjąć od wysokości szkody oszacowanej przez biegłego na kwotę 26 610,70 zł jako koszt usunięcia wady stopni biegu schodowego. Stąd też, celem wyliczenia wartości szkody podlegającej naprawieniu Sąd obniżył kwotę łączną wyliczoną przez biegłego na 26 610,70 zł według takiej proporcji, której odpowiadała wartość usunięcia szeroko rozumianych wad fundamentów w koszcie łącznym ustalonym przez biegłego według kosztów z 2014 roku i następnie wartość tę podwyższył o 7%. O taką stawkę podatku VAT powiększono bowiem wartość netto w fakturze stanowiącej podstawę wyliczenia kosztów poniesionych przez powodów i brak było podstaw do tego, aby odrębnie obliczać podatek VAT od robocizny i odrębnie od materiałów. Wyliczenie to dało ostatecznie Sądowi kwotę brutto 28 032,14 zł, która została zasądzona z odsetkami do dnia 8 marca 2011 roku (dzień następny po dniu doręczenia wezwania do zapłaty

odszkodowania – art. 481 k.c.), a w pozostałej części powództwo oddalono. Orzeczenie o kosztach procesu uzasadnione zostało art. 98 k.p.c.

W apelacji pozwany domagał się zmiany zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości ewentualnie jego uchylenia w części uwzględniającej żądanie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Skarżący zarzucił naruszenie przepisów postępowania, a to :

1) art. 233 § 1 w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. przez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów i uznanie, że dokumentacja zdjęciowa uprawdopodobnia istnienie wad budynku;

2) art. 233 § 1 k.p.c. przez uznanie zeznań świadka A. P. za wiarygodne, pomimo tego, że przyznał on, że nie weryfikował istnienia bądź nieistnienia zbrojenia fundamentów, nie zlecił wykonania jakichkolwiek pomiarów wykrytych wad w celu ich udokumentowania, nie wstrzymał prac budowlanych i nikogo nie zawiadomił o wykrytych nieprawidłowościach, nie znał treści projektu budowlanego obiektu, a nadto działał na zlecenie powodów;

3) art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 254 § 1 k.p.c. przez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego grafologa, który miał służyć wykazaniu, że tzw. Protokół konieczności nie został sporządzony w dacie 24 czerwca 2010 r.;

4) art. 286 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c. przez oddalenie dowodu z opinii innego biegłego pomimo, że opinia wydana przez biegłego jest gołosłowna, nie znajduje oparcia w zebranych w sprawie dowodach, w zakresie, w jakim biegły podważa wiarygodność dowodów mających potwierdzać istnienie wad jednocześnie stanowczo twierdząc, że one występowały.

Nadto pozwany zarzucił błąd w ustaleniach faktycznych przyjęty za podstawę wydanego wyroku polegający m.in. na błędnym ustaleniu, że istnieje związek przyczynowo-skutkowy pomiędzy zakresem, kosztem prac naprawczych i sposobem ich wykonania przez powodów a rzekomymi wadami budynku, pomimo, że wszystkie prace wykonane zostały wokół budynku, a nie pod nim, błędnym ustaleniu, że fundamenty sprzedanego budynku nie posiadały izolacji przeciwwilgociowej i konieczne było jej wykonanie, błędnym obliczeniu wysokości szkody przez pomniejszenie kwoty obliczonej przez biegłego o kwotę stanowiącą proporcjonalną część szkody odpowiadającą kosztom usunięcia wad dotyczących rozmierzenia stopni biegu schodowego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Zarzutem apelacji nie można odmówić słuszności. Ocena dowodów dokonana przez Sąd Okręgowy w zakresie, w jakim była podstawą poczynienia ustaleń, iż sprzedany przez pozwanego powodowi budynek mieszkalny posiadał wady ukryte nie odpowiada kryteriom z art. 233 § 1 k.p.c. Zgromadzony materiał dowodowy, wbrew wnioskowi Sądu I instancji, nie dawał podstaw do dokonania tego rodzaju ustalenia faktycznego. Wylimitowanie z podstawy faktycznej ustaleń dotyczących istnienia wad ukrytych budynku mieszkalnego objętego umową sprzedaży zawartą przez strony skutkuje zaś brakiem możliwości przypisania skarżącemu odpowiedzialności odszkodowawczej.

Odpowiedzialność pozwanego za wady sprzedanego budynku wywiedziona została z zawartej przez strony umowy, a jej podstawę prawną stanowił art. 471 k.c. W myśl powołanego przepisu regulującego zasady odpowiedzialności kontraktowej, dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Rzeczą powodów, zgodnie z powołanym przepisem było zatem wykazanie: szkody, nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwanego oraz związku przyczynowego między szkodą a owym nienależytym wykonaniem zobowiązania. Omawiany przepis art. 471 k.c. zawiera domniemanie prawne, iż szkoda jest wynikiem nienależytego wykonania zobowiązania. Jednakże domniemanie to może być obalone przez dłużnika (pозwanego). Wskazane ułatwienie dowodowe dla wierzyciela co do winy dłużnika nie zwalnia go jednak od obowiązku wykazania pozostałych przesłanek odpowiedzialności kontraktowej czyli szkody (jej istnienia i zakresu), niewykonania bądź nienależytego wykonania zobowiązania oraz związku przyczynowego między szkodą a zachowaniem dłużnika (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2004r., I CK 281/04, LEX nr 146366).

Obowiązek wykazania tych przesłanek obciążał zatem, stosownie do art. 6 k.c., powodów. Zasadniczą kwestią sporną w niniejszej sprawie było istnienie szkody. Powodowie twierdzili, że sprzedany im przez pozwanego budynek mieszkalny (nieukończony) miał wady ukryte w postaci wadliwego, niezgodnie z projektem i sztuką budowlaną wykonanych fundamentach, które nie miały ławy fundamentowej, uzbrojenia, nieprawidłowo zostały wykonane mury fundamentowe, fundamenty posadowione zostały na pozostałościach starych fundamentów ceglanych, wreszcie brak było izolacji przeciwwilgociowej. Zgodnie z przedstawionymi regułami odnośnie do rozkładu ciężaru dowodowego okoliczności te winni byli dowieść powodowie. Jak już jednak nadmieniono na wstępie, wbrew stanowisku Sądu Okręgowego, naprowadzone przez powodów dowody, przy uwzględnieniu zarzutów podnoszonych przez skarżącego, nie dawały podstaw do ustalenia, że będący przedmiotem transakcji zawartej przez strony budynek mieszkalny miał opisane wady w posadowieniu.

Przyjmując, że sporny budynek został niewłaściwie posadowiony Sąd Okręgowy oparł się na zeznaniach świadka A. P., wręcz nadając im decydujące znaczenie w tej mierze. Oceniając zeznania tego świadka Sąd I instancji w pierwszej kolejności stwierdził, że nie znajduje żadnych podstaw, aby odmówić tym zeznaniom wiarygodności. Tymczasem, w okolicznościach sprawy, do zeznań tych należało podejść co najmniej ostrożnie, gdyż istniały przyczyny, aby powziąć wątpliwości co do ich prawdziwości. I tak uwzględnić należało, że świadek A. P. pełnił obowiązki kierownika budowy, nadzorującego na zlecenie powodów prace wykończeniowe budynku już po zakupie tego obiektu przez powodów od pozwanego. Jego decyzje jako kierownika budowy, w konsekwencji spowodowały, że powodowie zostali obciążeni znaczną kwotą z tytułu dodatkowych prac wykończeniowych związanych z „wykryciem” nieprawidłowości w posadowieniu budynku. W zakresie oceny wiarygodności zeznań świadka A. P. istotna jest też kwestia zaniechania, w sytuacji gdy obligowały go do tego jako kierownika budowy przepisy art. 22 ust.4 ustawy prawo budowlane(t.j. DZ. z 2016r., poz.290, z póź. zm.), zawiadomienia organów nadzoru budowlanego o wykryciu wad fundamentów i wstrzymania robót. Zaniechanie owo oraz jego przyczyny nie zostały w żaden sposób wyjaśnione czy usprawiedliwione. Podkreślić trzeba, że wady, którymi miał być dotknięty budynek mieszkalny miały charakter wad istotnych, ich rozmiar w świetle opisu świadka, zagrażał też bezpieczeństwu użytkownikom tego obiektu. W takiej natomiast sytuacji, skoro rażące zaniedbania w procesie budowlanym narażają na niebezpieczeństwo życie czy też zdrowie ludzkie, zawiadamia się nie tylko organy nadzoru budowlanego (jak nakazują to stosowne przepisy) ale i organy ścigania. W niniejszym wypadku, mimo twierdzeń o ogromnej skali zaniedbań przy wykonaniu fundamentów, tych czynności nie wykonano. Nadto, nie zawiadomiono o ich „wykryciu” także pozwanego, mimo że został on wezwany do blahaego, w porównaniu z wadami w posadowieniu, zdarzenia związanego z zaleganiem płyty betonowej w gruncie (okoliczność bezsporna). W tym miejscu nadmienić również trzeba, że wedle zeznań świadka A. P., najpierw doszło do incydentu z płytą betonową (którą zresztą pozwany usunął), a następnie ujawnione zostały wady w posadowieniu budynku. Należy również zauważyć, iż pozwany negując wersję przedstawioną przez świadka A. P. wskazał, że złożone przez powodów zdjęcia mające obrazować stan budynku po wykonaniu prac naprawczych odnośnie fundamentów uwidaczniają i ową betonową płytę zalegającą w gruncie. Zatem są one sprzeczne z twierdzeniem świadka, że wady w posadowieniu budynku miały ujawnić się już po usunięciu przez pozwanego tejże płyty. Przedstawione okoliczności podważają zatem wiarygodność zeznań świadka P., gdyż nadto z powołanych przez Sąd Okręgowy zeznań świadka I. O. nie wynika, że przyznał on, że faktycznie fundamenty zostały posadowione na pozostałościach ceglanych.

Zauważyć poza tym trzeba, że wpis w dzienniku budowy odnoszący się do ujawnienia owych wad z dnia 24 czerwca 2010r. (k. 30) nie został potwierdzony podpisem kierownika budowy. W istocie nie jest zatem wiadomo przez kogo adnotacja ta została uczyniona. Podkreślić przy tym trzeba, że wpis ten (ani inne) nie zawiera szczegółowego opisu co do skali nieprawidłowości. Nie zostały zresztą dokonane żadne pomiary, czy prace odkrywkowe, które posłużyłyby do ustalenia i udokumentowania rodzaju i rozmiaru wad.

Jedynie na owym niepodpisanym wpisie w dzienniku budowy oparł się również biegły P. U. przyjmując ostatecznie w swojej opinii, że w budynku nabytym przez powodów od pozwanego występowały nieprawidłowości dotyczące fundamentów. Jednocześnie biegły zdyskwalifikował jako nierzetelne, mało czytelne zdjęcia, które zostały złożone przez powodów. W ocenie biegłego nie było podstaw, aby przyjąć, że dokumentują one nieprawidłowości w wykonaniu

ław fundamentowych. Podobnie ocenione zostały dokumenty prywatne w postaci opinii inż. Z. K., Protokołu konieczności z dnia 24 czerwca 2010r. czy też kosztorysu ofertowego. Biegły m.in. podkreślił, iż zawarte w owych dokumentach stwierdzenia stanowiły w istocie hasła, nie poparte żadnymi fachowymi wyliczeniami i opracowaniem. Te mankamenty wskazanych dokumentów niewątpliwie odbierają powagę stawianym, przez ich autorów, zarzutom o katastrofalnym stanie fundamentów.

Opisane okoliczności prowadzą zatem do wniosku, że zeznania świadka A. P. nie mogły być uznane za w pełni wiarygodne i jako takie dawać podstawy do ustaleń, że fundamenty sprzedanego przez pozwanego powodowi budynku były wykonane wadliwie w zakresie, w jakim przyjął to Sąd Okręgowy. Wniosku takiego nie można było także wyprowadzić z pozostałego zgromadzonego materiału dowodowego, co zaznaczył zresztą Sąd I instancji, i który to wniosek należy podzielić. Tym samym nie było podstaw do przyjęcia, że powodowie wykazali zaistnienie szkody w rozmiarze przypisanym pozwanemu zaskarżonym wyrokiem (art. 6 k.c.).

Już tylko naprowadzone względy skutkować musiały przyjęciem, że powództwo było nieuzasadnione w całości, co prowadziło do zmiany zaskarżonego wyroku w zakresie objętym jego punktem 1. oraz odpowiednią zmianą rozstrzygnięcia o kosztach procesu, a to zgodnie z art. 98 k.p.c. Przedstawione okoliczności powodują także, że zbędne stało się szczególne odnoszenie przez Sąd Apelacyjny do pozostałych zarzutów apelacji.

Wyrok Sądu Apelacyjnego uzasadnia art. 386 § 1 k.p.c., a odnośnie do kosztów postępowania apelacyjnego art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. O obowiązku pobrania od powodów na rzecz Skarbu Państwa nieuiszczonej opłaty od apelacji orzeczono na mocy art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych(t.j. DZ. U z 2014r., poz. 1025 z póź. zm.).

SSA Joanna Naczyńska	SSA Małgorzata Wołczańska	SSA Elżbieta Karpeta
----------------------	---------------------------	----------------------