Sygn. akt I ACa 168/17

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lipca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Zofia Kawińska-Szwed
Sędziowie :	SA Elżbieta Karpeta (spr.) SO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska
Protokolant :	Magdalena Bezak

po rozpoznaniu w dniu 12 lipca 2017 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa J. B. i A. B.

przeciwko D. G. (1) i M. S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Częstochowie

z dnia 18 października 2016 r., sygn. akt I C 204/12

1) zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) oddala powództwo;

b) zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanych 2 120 (dwa tysiące sto dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

c) odstępuje od obciążenia powodów nieuiszczonymi kosztami sądowymi

2) zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanych 3 037,50 (trzy tysiące trzydzieści siedem 50/100) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska	SSA Zofia Kawińska-Szwed	SSA Elżbieta Karpeta

Sygn. akt I ACa 168/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 czerwca 2012 powodowie J. i A. B. wnieśli o zasądzenie na ich rzecz od pozwanych D. G. (1) i M. S. wspólników spółki cywilnej (...) solidarnie kwoty 100 000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. W pozwie zawarto również żądanie zasądzenia od pozwanych zwrotu kosztów procesu.

Uzasadniając dochodzone roszczenie powodowie wskazali, iż nabyli od pozwanych nieruchomość na której spółka pozwanych (...) będąc inwestorem wybudowała dla nich budynek mieszkalny. Zgodnie z umową powodowie mieli zamieszkać w domu jednorodzinnym w grudniu 2008 r. W lutym 2009r. po wprowadzeniu się i oględzinach domu powodowie stwierdzili, że budynek został wykonany wadliwie i z każdym miesiącem mieszkania w nim ujawniały się coraz to nowsze i większe usterki. O powyższym powodowie alarmowali pozwanych w skierowanych do nich pismach, żądali zwrotu ceny za dom i chcieli odstąpić od umowy, podnosząc że dom wykonano wadliwie wbrew sztuce budowlanej m.in. wykonano niewłaściwie fundamenty oraz użyto do jego konstrukcji niskiej jakości materiałów. W ocenie powodów taki stan rzeczy uprawnia ich do domagania się obniżenia ceny przedmiotu sprzedaży z tytułu rękojmi za wady fizyczne budynku. Podnieśli, że nie utracili tego uprawnienia, gdyż poinformowali pozwanych o wadach budynku po sporządzeniu opinii biegłego rzeczoznawcy, a wymagało to wiedzy fachowej, przedmiotową opinię załączyli do zawiadomienia.

Pozwani wspólnicy spółki cywilnej (...) wnieśli o oddalenie powództwa w oparciu o przepis art. 568 k.c. zarzucając, że roszczenie powodów z tytułu rękojmi wygasło w całości. Wnosili również o zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu.

Sąd Okręgowy poczynił następujące ustalenia.

W lipcu 2008 r. powód J. B. nawiązał kontakt z pozwanym D. G. (1). W trakcie rozmowy oświadczył, że jest zainteresowany budową domu, pozwany w odpowiedzi przekazał mu, że buduje osiedle domów w miejscowości G..

W dniu 10 grudnia 2008 r. pomiędzy pozwanymi M. S. i D. G. (1) prowadzącymi działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej jako (...) Spółka Cywilna D. G. (1), M. S. z siedzibą w G. a powodami J. i A. małżonkami B. została zawarta w Kancelarii Notarialnej w L. przed notariuszem J. Z. (Rep. A numer (...)) umowa sprzedaży nieruchomości gruntowej (obejmującej m.in. działkę oznaczoną nr (...)), położonej w G. przy ul. (...) zabudowanej domem mieszkalnym piętrowym, wybudowanym w 2008 r. z cegły ceramicznej, nie podpiwniczonym, otynkowanym, z dachem drewnianym krytym dachówką, ze stropami ackermanna, posiadającym instalację elektryczną i c.o. węglowe oraz szambo za cenę 320 000zł. W §(...) strony zgodnie oświadczyły, że wydanie przedmiotu sprzedaży oraz przejecie ciężarów i pożytków następuje z dniem dzisiejszym (tj. w dacie zawarcia umowy).

Przedmiotowy budynek został wybudowany przez pozwanych w ramach prowadzonej przez nich działalności gospodarczej w formie spółki cywilnej (...) na działce stanowiącej uprzednio ich własność, byli oni inwestorem i głównym wykonawcą. Autorem projektu budynku i zarazem kierownikiem budowy była ta sama osoba – E. K.. W trakcie budowy E. K. stwierdził, na podstawie oceny wizualnej, że grunt na którym ma być posadowiony budynek, nie jest wysadzisty, w związku z czym podjął decyzję o zmniejszeniu głębokości posadowienia budynku w efekcie czego ława fundamentowa została wylana na głębokość 60 cm (licząc od powierzchni terenu do spodu ławy fundamentowej), co było niezgodne z projektem budowy, który zakładał, że poziom posadowienia budynku powinien wynosić 1,00 m poniżej poziomu terenu, a 1,32 m licząc od poziomu posadzki. Decyzja ta nie była poprzedzona zbadaniem gruntu, nadto nie została odnotowana przez Kierownika budowy w dzienniku budowy, co stanowiło naruszenie art. 20 ust. 4 b Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. W efekcie tego budynek został „utopiony", co jest niezgodne z dokumentacją projektową. Nadto zaniechano wykonania podestu przed głównym wejściem do budynku, czym doprowadzono do zrównania poziomu posadzki oraz terenu bezpośrednio przyległego do budynku, przez co wejście główne nie posiada żadnego zabezpieczenia przez napływającą wodą z wyżej usytuowanej drogi – powyższe zaniechanie wykonawcy narusza w §73 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12

kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690). W projekcie zawarto adnotację, że dopuszcza się zmianę poziomu posadowienia budynku, ale powinna ona być potwierdzona przez projektanta i kierownika budowy, co nie zostało uczynione z uwagi na brak wpisu o tym w dzienniku budowy. Nadto fundamenty zostały wylane bezpośrednio w wykopie bez zastosowania szalunku, co jest kategorycznym naruszeniem zasad wiedzy technicznej i skutkowało niejednorodną powierzchnią ław fundamentowych. W związku z powyższą zamianą nie potwierdzono stosownym wpisem do dziennika budowy zmiany rzędnej poziomu 0,00 budynku. Przy budowie przedmiotowego budynku dopuszczono się również innych odstępstw od założeń projektu m.in. dokonano zmiany rodzaju ścianek działowych zastosowanych w kondygnacji poddasza które wykonano jako murowane, a nie jako wykonane w technologii lekkiej drewnianej lub kartonowo gipsowej, co zakładał projekt. Wszystkie te uchybienia świadczą o wadliwości prowadzonego przez E. K. procesu budowlanego i pełnionej funkcji, wskazują że dopuścił się on szeregu błędów proceduralnych i zaniedbań. Brak wpisu w dzienniku budowy o uzgodnieniu z projektantem budynku zastosowany odstępstw od projektu narusza regulację art. 20 ust. 4 b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane oraz zostały wykonane niezgodnie z zasadami wiedzy technicznej.

Wewnątrz budynku są rysy i pęknięcia ścian oraz pęknięcia na sufitach w miejscach łączenia płyt gipsowo – kartonowych zlokalizowane w całym budynku, dotyczy to pomieszczeń : salonu, w pomieszczeniach w kondygnacji poddasza, z tym że ich rozwarcie waha się od 0,1 mm do 3 mm, miejscowo powodują one odspojenia znacznej powierzchni tynku. Inne wady wewnątrz budynku to : nieszczelne zawory regulacyjne przy kaloryferach, niewykończone piony instalacji centralnego ogrzewania w pomieszczeniach kotłowni na parterze, uszkodzone powierzchnie kaloryferów, wady konstrukcyjne i wykończeniowe schodów wykonanych z drewna (schody niestabilne, niska jakość zastosowanego drewna i powłok lakierniczych, różnice w wybarwieniu drewna poszczególnych stopni, nieprawidłowy montaż stolarki okiennej (trzpienie kołków rozporowych obecne w ramach okiennych, rysy w obrębie trzpieni, brak maskownic trzpieni, zbyt luźne osadzenie kołków montażowych), odbarwienia w narożach ram okiennych, odspojenia powierzchni parapetów, uszkodzenie skrzydła drzwi wejściowych (pęknięcie w rejonie dolnego zawiasu) oraz na ościeżnicach, niewykończona górna krawędź ościeżnicy drzwi prowadzących do jednego z pomieszczeń na piętrze budynku, niesprawna wentylacja łazienki z w.c. w kondygnacji poddasza oraz częściowo w pomieszczeniu pralni, nieprawidłowo wykonana wentylacji w pomieszczeniu kotłowni i kuchni, zabrudzenia elementów więźby dachowej i foli wstępnego krycia zaprawą tynkarską, źle ułożona folia wstępnego krycia (naruszenie §315 cyt. Rozporządzenia, nieprawidłowe połączenia pomiędzy poszczególnymi elementami więźby dachowej (nieprecyzyjne docięcie przylegających do siebie elementów), zwichrzenie niektórych krokiew, liczne spękania i sęki elementów więźby i płatwi drewnianej (niska jakość drewna), odbarwienia powierzchni komina.

Przedmiotowy budynek jest dotknięty szeregiem innych wad znajdujących się na zewnątrz. W szczególności w sposób nieprawidłowy tj. bez zastosowania spadków poziomych zamontowano rynny (naruszenie §319 pkt 1 cyt. Rozporządzenia), co umożliwiałoby wodzie opadowej swobodny spływ w stronę rury spustowej, ujawniono wady pokrycia dachowego m.in. łata drewniana przy użyciu niewielkiej siły uległa delokalizacji umożliwiającej dowolne przemieszczanie w płaszczyźnie pionowej, co świadczy o braku zastosowania łączników mechanicznych i może wywoływać poważne konsekwencje m.in. w postaci niekontrolowanego przemieszczania dachówek i utarty szczelności pokrycia dachowego (w celu określenia ilości łat dotkniętych przedmiotową wadą konieczne jest zdemontowanie wszystkich dachówek i dokonanie sprawdzenia mocowania wszystkich łat na budynku), nadto ujawniły się odspojenia krawędzi niektórych dachówek, zbyt płytko w podłożu ułożono jedną z rur odprowadzającą wodę opadową.

Prace budowlane prowadzone podczas realizacji przedmiotowego budynku kupionego przez powodów zostały wykonane wadliwie naruszając przepisy określone w art. 5 ust. 1, 2, 3 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane oraz zostały wykonane niezgodnie z zasadami wiedzy technicznej. Podczas budowy tego budynku nie spełniono również wymogów określonych w §77 ust. 1, §142 ust. 1, § 309 ust. 6, §315, §319 ust.1 oraz §322 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690).

Nadto w odniesieniu do szeregu urządzeń i elementów wyposażenia domu brak właściwych atestów, certyfikatów i deklaracji zgodności potwierdzających ich jakość. Dotyczy to m.in. zaworów i innych elementów instalacji CO,

schodów drewnianych, stolarki okiennej, drewna użytego na budowę więźby dachowej. W przypadku atestów i certyfikatów przedłożonych przez pozwanych co do pozostałych materiałów i wyrobów budowlanych użytych podczas wznoszenia budynku w większości dokumenty te nie odpowiadają datą ich wykorzystania w przedmiotowym budynku, są więc nieprawidłowe. Powyższe uchybienia naruszają art. 4, 5 pk1 , art. 34 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych.

Koszt przeprowadzenia niezbędnych robót naprawczych niezbędnych do usunięcia wad i nieprawidłowości powstałych podczas wznoszenia budynku przez pozwanych łącznie z kosztami materiałowymi wynosi 106,250,00 zł netto, co po uwzględnieniu 8% podatku VAT daje wartość 114.750,00 zł brutto

Okoliczności powyższe Sąd Okręgowy ustalił na podstawie opinii biegłego z zakresu budownictwa K. M., opinii biegłego z zakresu budownictwa M. W., dokumentów z dziennika budowy Nr (...) w postaci zapisów dotyczących wykonanych robót, dokumentów z projektu budowlanego budynku mieszkalnego położonego w G. ul. (...). w postaci opisu technicznego 10-12, rzutów fundamentów, parteru, poddasza, więźby dachowej, połaci dachu, przekroju A-A, elewacji budynku rys.2-7, dokumentacji przedmiotowego budynku w postaci zdjęć, rzutów i elewacji budynku, a także w oparciu o częściowo zeznania świadka E. K.

Z uwagi na opóźnienia ze strony pozwanych w pracach wykończeniowych, powodowie wprowadzili się do kupionego przez siebie budynku dopiero lutym 2009 r. Po wprowadzeniu się i dokładnym obejrzeniu domu powód J. B. stwierdził, że ma on liczne wady i usterki m.in. popękany sufit, uszkodzone drzwi wejściowe, zniszczone ościeżnice okienne przez niedbały montaż, wyszczerbione parapety, porysowane i obite grzejniki, krzywo zamontowane rynny pionowe, niewłaściwe wybarwienie schodów, dziury w suficie kotłowni z pęknięciami wokół nich.

Po ujawnieniu opisanych wad budynku, powód niezwłocznie ustnie poinformował o tym pozwanych, w odpowiedzi powodowie poinstruowali go w jaki sposób ma je samodzielnie naprawić, natomiast jedynie odnośnie kilku usterek podjęto próby ich usunięcia, które finalnie okazały się nieskuteczne m.in. co do drzwi wejściowych i schodów wewnętrznych. W czerwcu po silnych opadach deszczu, w związku z wytyczeniem rzędnej pkt 0,00 budynku poniżej poziomu gruntu, do budynku powodów zaczęła dostawać się woda spływająca po powierzchni terenu. Fakt ten powodowie zgłosili D. G. (1), który koparką wykopał rów odwadniający przed ich działką, był to jednak zabieg nieskuteczny. W związku z brakiem reakcji ze strony pozwanych na kolejne wezwania powoda do usunięcia stwierdzonych usterek i wymiany wadliwych elementów budynku, a także sukcesywnie pojawiającymi się coraz to nowymi wadami budynku, powód w dniu 15 marca 2010 r. wystosował do pozwanych pisemne zawiadomienie o niezgodności z umową wykonanego budynku wyliczając stwierdzone uchybienia i wady, z jednoczesnym wezwaniem do obniżenia ceny przekazanej tytułem zakupu budynku. Pismo to zostało doręczone pozwanym następnego dnia tj. 16 marca 2010 r. W pisemnej odpowiedzi pozwani (działając przez swojego pełnomocnika) zakwestionowali zarzuty pozwanego, stwierdzając, że nie znajdują one potwierdzenia w stanie faktycznym i są dla nich krzywdzące oraz naruszają dobre imię ich spółki. Wobec braku porozumienia w kwestii usunięcia stwierdzonych wad, powodowie zlecili biegłemu rzeczoznawcy budowlanemu sporządzenie opinii dotyczącej oceny technicznej budynku wykonanego przez pozwanych, która została wykonana 20 kwietnia 2010 r. Powodowie przedłożyli tą opinię pozwanym, jednak ich stanowisko nie uległo zmianie.

Najpoważniejsze ze stwierdzonych wad, w większości są wadami konstrukcyjnymi, część z nich najprawdopodobniej wynika ze zmian w trakcie budowy budynku (zmiana posadowienia fundamentów, zmiana technologii ścian poddasza), w związku z czym ich powstanie pozostaje bez związku z użytkowaniem budynku przez powodów. Charakterystyka uszkodzeń pozostałych elementów domu (np. schody wewnętrzne) wskazuje, że nie wynikają one z nieprawidłowego użytkowania przez powodów lecz wadliwego ich wykonania lub niewłaściwego doboru materiału. Drobne uszkodzenia jak. odpryski parapetów, uszkodzenie drzwi wejściowych, grzejników powodowie zgłaszali już w początkowym okresie po zamieszkaniu w domu. Proces powstawania niektórych z wad (pęknięcia ścian budynku) trwa nadal.

Mając na uwadze poczynione ustalenia Sąd Okręgowy zważył, że dochodzone w treści pozwu roszczenie jest zasadne ze względu na fakt występowania wady rzeczy sprzedanej, pod postacią wad fizycznych, które zmniejszają jej wartość. W efekcie przyjęcia takiego stanu rzeczy, zastosowanie znajdą tutaj przepisy Kodeksu Cywilnego o rękojmi za wady. Odpowiedzialność z tytułu rękojmi występuje w przypadku sprzedaży rzeczy posiadającej wadę, przy czym nie ma znaczenia fakt, czy sprzedawca rzeczy wiedział o istnieniu owej wady. W myśl art. 556 § 1 k.c. (w brzmieniu obowiązującym w dacie sprzedaży przedmiotowego budynku powodom), sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego, albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niezupełnym (rękojmia za wady fizyczne).

W niniejszej sprawie ponad wszelką wątpliwość wykazano, że sprzedany powodom przez pozwanych budynek jednorodzinny ma poważne i liczne wady, które zmniejszają jego wartość i wpływają na komfort jego użytkowania przez nabywców, obniżając jego walory użytkowe. W świetle jednoznacznej i kategorycznej opinii biegłego z zakresu budownictwa K. M. (a także korelującej z nią opinii biegłego tej samej specjalności M. W.) wady te zostały popełnione przez pozwanych już na etapie jego budowy, noszą one znamiona wad konstrukcyjnych, są istotne i ewidentne. W części ustalenia te znajdują potwierdzenie w zeznaniach świadka E. K. i częściowo pozwanych.

Powodowie dokonując zakupu budynku tkwili w mylnym przeświadczeniu, że został on wykonany zgodnie z regułami sztuki budowlanej oraz planem budowlanym, nadaje się do typowego i normalnego użytkowania i jest wolny od wad, zważywszy że był to nowo wybudowany budynek, nie był wcześniej przez nikogo użytkowany a jego wykonaniem zajmowała się firma budowlana, której właścicieli darzyli pełnym zaufaniem. Pozwany D. G. (1) zapewniał wcześniej powoda J. B. o profesjonalizmie wykonywanych przez siebie robót, pokazywał własny budynek w którym mieszkał, jako przykład wysokiej jakości wykonywanych prac, zapewniał że budynek budowany dla powodów będzie w takim samym standardzie jakości. Powoływał się na fakt dużego doświadczenia w tego typu robotach i wykonanie już kilku obiektów tego samego typu. Wszystkie te okoliczności skłoniły powodów do zakupu od pozwanych działki z wybudowanym przez nich budynkiem jednorodzinnym.

Pozwani próbowali wykazać, że powodowie wiedzieli o wadach przedmiotowego domu i pomimo tego zdecydowali się na jego zakup, czym dążyli do zwolnienia się od odpowiedzialności na podstawie art. 557§1 k.c. Czynili to jednak w sposób nieudolny, mało przekonujący i nielogiczny. Skoro pozwani kwestionowali istnienie wad albo uważali, że nie można nadać im tego waloru i w tym zakresie podważali opinię biegłego zgłaszając liczne zarzuty, to bezpodstawne jest twierdzenie, że strona powodowa mogła od nich uzyskać informację o wadach wznoszonego budynku..

Podkreślenia wymaga, że dla zwolnienia sprzedawcy od odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady nie wystarczy, że kupujący mógł – przy dołożeniu należytej staranności – wadę zauważyć, co starali się udowodnić pozwani. Sprzedawca bowiem odpowiada także za wady jawne, jeśli nie były kupującemu znane. W art. 354 k.c. mieści się również obowiązek lojalności sprzedawcy wobec kupującego, który winien w szczególności przejawiać się w przedstawieniu drugiej stronie, niebędącej fachowcem w danej dziedzinie, rzeczywistego stanu sprzedawanej rzeczy (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 26 stycznia 1994 r., I ACr 640/94, Orzecznictwo Sądów w sprawach Gospodarczych 1994, nr 8, poz. 139).

Faktu świadomości powodów o wadach budynku, nie można również wywieść, wbrew stanowisku strony pozwanej, z wysokości ceny uiszczonej tytułem jego zakupu. Strony umowy w myśl obowiązującej zasady swobody umów, mogą ułożyć istniejący między nimi stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości stosunku prawnego, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Strony z pewnością uzgodniły wszystkie warunki zawieranej umowy, łącznie z ceną jaka będzie miała być uiszczona za nabywany przedmiot umowy i w ich subiektywnym odczuciu była to wartość ekwiwalentna odpowiadająca wzajemnym świadczeniom. Należy przy tym podkreślić, że z niekwestionowanych zeznań powoda J. B. wynika, że cena sprzedaży budynku już na etapie wstępnych uzgodnień ustalona była na kwotę 320.000 zł i nie uległa ona zmianie w późniejszym terminie.

Strona pozwana nie przedstawiła żadnego dowodu przeciwnego, który wskazywałby o obniżeniu ceny, przed finalnym podpisaniem umowy sprzedaży.

W związku z powyższym brak podstaw do uznania, że powodowie wiedzieli o wadach budynku w chwili zawarcia umowy sprzedaży. Pozwani tego nie wykazali a zgodnie z rozkładem ciężaru dowodu okoliczność ta obciąża sprzedawcę. W doktrynie podkreśla się, że kupujący nie ma obowiązku badania rzeczy, chyba że zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach przyjęte (art. 563 k.c.). To oznacza, że kupujący, mając oczywiście prawo zbadania nabytej rzeczy, nie jest obciążony prawnym obowiązkiem czujności ani szczególnego badania rzeczy. Z tego wynika, że skoro badanie rzeczy jest uprawnieniem kupującego, to nie mogą go spotkać żadne ujemne skutki, w razie gdyby z uprawnienia zbadania rzeczy nie skorzystał (por. Zdzisław Gawlik, Komentarz do art. 557 k.c.). Wskazuje się również, że wiedza nabywcy o wadzie, w świetle art. 557 § 1 k.c., nie zwalnia sprzedawcy od odpowiedzialności z rękojmi – gdy nabywca nie zauważył wady w chwili zawarcia umowy na skutek własnego niedbalstwa. W przepisach bowiem kodeksu cywilnego brak jest uzależnienia odpowiedzialności z tytułu rękojmi sprzedaży od tego, czy wada ma charakter jawny. W myśl art. 557 k.c., aby nastąpiło zwolnienie sprzedawcy od odpowiedzialności z rękojmi, kupujący musi wiedzieć o wadzie i nie podlega badaniu kwestia, czy powinien był wiedzieć na przykład dlatego, że wada rzeczy była jawna. Wynika stąd, że na gruncie kodeksu cywilnego nie ma znaczenia podział na wady jawne i ukryte, a odpowiedzialność z tytułu rękojmi sprzedaży jest niezależna od podziału na te wady (wyrok SN z dnia 29 czerwca 2000 r., V CKN 66/00, LEX nr 52580). Podkreślenia przy tym wymaga, że powodowie byli laikami, nie posiadali specjalistycznej wiedzy w zakresie budownictwa.

Jest natomiast faktem, że powodowie ujawnili szereg wad, ale nastąpiło to dopiero po tym, jak wprowadzili się do budynku, co miało miejsce w lutym 2009 r. Wówczas z pewnością, w trakcie codziennego użytkowania pomieszczeń, mieli możność dokładnej obserwacji jakości wykonanego budynku, a dodatkowo zważywszy że od daty zakupu do zamieszkania upłynął okres kilku miesięcy i że część z wad miała charakter postępujący, wiedzę o ich istnieniu mogli powziąć dopiero wówczas. Tak więc nawet jeśli założyć, że powodowie przed popisaniem umowy sprzedaży w miarę sukcesywnie śledzili postępy budowy i sprawdzali jakość jego wykonania, co w świetle doświadczenia życiowego wydaje się czymś naturalnym (przeciwne zeznania pozwanych w tym zakresie uznano za mało przekonujące), to lokalizacja opisanych wad, dokładne przyjrzenie się im i ocena ich charakteru, mogła nastąpić dopiero po tym jak wprowadzili się do budynku. Należy dodatkowo uwzględnić okoliczność, że budynek w dacie zawierania przedmiotowej umowy nie był zupełnie wykończony, gdyby tak było powodowie wprowadzili by się do niego bezpośrednio po tym fakcie, zważywszy że wyzbyli się wcześniej własnego mieszkania. Tak więc część z usterek mogła ujawnić się w okresie późniejszym. Zapisy dziennika budowy o terminie zakończenia prac i oddaniu budynku do użytku nie mogą być w tym zakresie do końca miarodajne, skoro jak wcześniej wykazano, dokonywane w nim adnotacje były w części nierzetelne. Pozwani przyznali m.in. że do budynku w tym czasie nie była doprowadzona woda. Trzeba mieć również w polu widzenia okoliczność, że zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości z budynkiem, było warunkiem uzyskania przez powodów kredytu (zabezpieczenie wierzytelności w postaci ustanowienia hipoteki na nieruchomości przez kredytodawcę), z którego pokryli cenę jego zakupu. Data zawarcia aktu notarialnego nie świadczyła więc również o ukończeniu prac.

Jako oczywiście niezasadny ocenił Sąd Okręgowy zarzut wygaśnięcia roszczenia powodów, który pozwani w oparciu o art. 568§1 k.c. zgłaszali w toku całego postępowania. Zgodnie z brzmieniem tego przepisu w dacie nawiązania stosunku zobowiązaniowego pomiędzy stronami, uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne budynku wygasają – po upływie trzech lat, licząc od dnia kiedy rzecz została kupującemu wydana. W(...) umowy sprzedaży nieruchomości strony zgodnie postanowiły, że wydanie budynku następuje z dniem jej zawarcia tj. 10 grudnia 2008 r. Powodowie zgłosili swoje roszczenie w dniu 12 czerwca 2012 r. (data złożenia pozwu), a więc po upływie wskazanego terminu. W niniejszej sprawie będzie miał jednak zastosowanie §3 art. 568 k.c., zgodnie z którym zarzut z tytułu rękojmi może być podniesiony także po upływie powyższego terminu, jeżeli przed jego upływem kupujący zawiadomił sprzedawcę o wadzie. Powodowie pismem z dnia 15 marca 2010 r. (doręczonym w dniu 16 marca 2010 r. k. 7-10) poinformowali pozwanych o ujawnionych wadach budynku, zatem mogą dochodzić roszczeń w oparciu w wskazaną podstawę.

Jakkolwiek pozwani nie zgłaszali zarzutu utarty przez powodów uprawnień z tytułu rękojmi na podstawie art. 563§1 k.c., to należy stwierdzić, że brak podstaw do zarzucenia, że nie dochowali aktów staranności określonych tą regulacją. Powodowie bezpośrednio po ujawnieniu kolejnej wady budynku ustnie zawiadamiali o tym pozwanych. Okoliczność ta jest bezsporna, wynika z zeznań strony powodowej, przyznali ją również pozwani. Jako przykład można wskazać zgłoszenie pozwanym zalewanie domu bezpośrednio po obfitych opadach deszczu w czerwcu 2009 r., pozwani – jak przyznali, wykopali wówczas rów odwadniający. Świadczy to o tym, że wada ta została im zgłoszona. Tożsame uwagi należy odnieść do innych wad dotyczących m.in. schodów, drzwi wejściowych, ościeżnic, parapetów, grzejników. Ustna forma zgłaszania wad rzeczy sprzedanej jest dozwolona, zawiadomienie o wadach nie wymaga szczególnej formy, a zatem skutki prawne wywołuje zarówno zawiadomienie na piśmie, jak i ustnie (wyrok SA w Białymstoku, I ACa 369/14, LEX nr 1537401).

Bezpodstawne są zarzuty pozwanych w których wskazują na zwłokę w zawiadomieniu o wadach, co – w ich ocenie uprawnia wniosek, że za ich powstanie odpowiada strona powodowa. Z treści opinii biegłego K. M. wynika wprost, że najpoważniejsze wady wynikają, z błędów konstrukcyjnych budynku, które popełniono na etapie jego budowy (m.in. zmiana posadowienia fundamentów, zmiana technologii ścian poddasza). Jest więc oczywistym, że ich powstanie pozostaje bez związku z użytkowaniem budynku przez powodów. Drobniejsze usterki były natomiast zgłaszane pozwanym ustnie bezpośrednio po zamieszkaniu w budynku.

Należy też mieć na uwadze, że to właśnie liczba tych wad i brak adekwatnej reakcji ze strony pozwanych na dokonywane zgłoszenia, a także chęć ustalenia przez powodów przyczyny takiego stanu rzeczy, skłoniły ich do zasięgnięcia opinii biegłego z zakresu budownictwa. Liczyli, że osoba która dysponuje specjalistyczną wiedzą wytłumaczy im genezę ich powstania i konkretnie je określi. Okoliczność ta świadczy zarówno o tym, że małżonkowie B. nie mieli wiedzy o istotnych defektach budynku, ale również że dołożyli wystarczających aktów staranności, by wady te w sposób prawidłowy zdefiniować. Wówczas, już pisemnie poinformowali o tym powodów załączając opinię biegłego. Ich postępowanie było więc jak najbardziej prawidłowe. W orzecznictwie wskazuje się, że wyłączenie przepisów o rękojmi następuje tylko wtedy, jeżeli kupujący pozytywnie wie o wadzie. Faktu tego nie domniemywa się, a przeprowadzenie dowodu ciąży na sprzedawcy. Sprzedawca będzie odpowiadał z tytułu rękojmi także wówczas, jeżeli odebrana przez kupującego rzecz ma wadę, którą można było wykryć przy dołożeniu zwykłej uwagi (por. wyrok SA w Białymstoku, I ACa 623/13, LEX nr 1415821). W innym judykacie wskazano, że w art. 563 § 1 k.c. chodzi wyraźnie o moment faktycznego, definitywnego "wykrycia" wady przez kupującego, nie zaś o jego domniemania, przeczucia w tym zakresie czy stopień determinacji do stanowczego ustalenia wad (por. wyrok SA w Szczecinie, I ACa 732/12, LEX nr 1344204). Jest oczywistym, że w niniejszej sprawie wykrycie i zdefiniowanie większości wad, w tym tych najpoważniejszych, wymagało wiedzy specjalistycznej.

W związku z powyższym roszczenie powodów oparte na art. 560 k.c. jest uzasadnione. Art. 560 k.c., w § 1 daje uprawnionemu z tytułu rękojmi dwa alternatywnie występujące uprawnienia: 1) do odstąpienia od umowy, bądź 2) do żądania obniżenia ceny rzeczy obciążonej wadą. Powodowie żądali obniżenia ceny zakupionej nieruchomości. Wobec skorzystania przez powodów z możliwości żądania obniżenia ceny nabytej rzeczy obciążonej wadami fizycznymi, zastosowanie znajdzie dyspozycja art. 560 § 3 k.c., w myśl której obniżenie powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem wad istniejących. W rozpatrywanym przypadku kwota o jaką powód może żądać obniżenia zapłaconej ceny wynosi 114.750,00 zł brutto. Kierując się danymi na podstawie zgromadzonych w sprawie dowodów, w tym aktem notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości z budynkiem i wyliczeniami zawartymi w opinii sporządzonej przez biegłego z zakresu budownictwa K. M. Sąd Okręgowy ustalił, że wartość nieruchomości z zabudowanej przedmiotowym budynkiem jednorodzinnym, pozbawionym wad fizycznych w chwili dokonywania umowy sprzedaży wynosiła 320.000,00 zł, natomiast występowanie opisanych wady zmniejsza tą wartość do kwoty 205.250,00 zł. Prowadzi to do wniosku, że stosunek wartości (o którym mowa w art. 560 § 3 k.c.) rzeczy wolnej od wad do wartości rzeczy obciążonej wadą fizyczną, w konkretnej sprawie, przedstawia wartość 114.750,00 zł.

Ponieważ powodowie domagali się zapłaty kwoty 100.000 zł z tytułu rękojmi, Sąd uwzględnił iż żądanie w całości, jednocześnie zgodnie z art. 321§1 k.c. nie mógł orzec ponad żądanie.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. Skoro kwota należności wynikająca z art. 560§1 i 3 k.c. jest świadczeniem bezterminowym, to wymagalność tego świadczenia oceniana powinna być stosownie do art. 455 kc. Przepis ten stanowi, że jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. W odniesieniu do zasądzonej kwoty roszczenie odsetkowe było uzasadnione od daty 12 czerwca 2012 r., bowiem powodowie żądali zapłaty od dnia wniesienia pozwu tj. 12 czerwca 2012 r.

Na marginesie wskazał Sąd Okręgowy, że po utracie uprawnień z rękojmi istnieje prawna możliwość dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na zasadach ogólnych (art. 471 k.c.), również w takim zakresie, w jakim pokrywają się one z roszczeniami z tytułu rękojmi (por. wyrok SA w Krakowie, I ACa 1207/12, LEX nr 1246694). Art. 566 § 1 k.c. jest przepisem kolizyjnym, dopuszczającym w razie odstąpienia od umowy lub żądania obniżenia ceny z tytułu rękojmi za wady fizyczne odpowiedzialność odszkodowawczą na zasadach ogólnych, przewidzianych w art. 471 k.c.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia wskazał Sąd Okręgowy art. 560§1 i 3 k.c. i art. 481 § 1 i 2 kc.

O kosztach postępowania orzeczono stosownie do przepisów art. 98 § 1 kpc i art. 109 § 2 k.p.c. oraz art. 29 ust. 1 ustawy prawo o adwokaturze oraz § 2 ust. 1, 2 i 3, § 3 ust. 1 i § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu

Apelację od tego wyroku wnieśli pozwani. Zarzucali naruszenie prawa materialnego, a to:

a) art. 560 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, iż sformułowane przez powodów żądanie obniżenia ceny nabycia nieruchomości jest uzasadnione, pomimo że uprawnienia powodów z tytułu rękojmi za wady wygasły na skutek upływu trzyletniego terminu zastrzeżonego w dyspozycji art. 568 § 1 k.c.,

b) art. 568 § 3 k.c. poprzez jego niewłaściwą wykładnię, a w konsekwencji bezzasadne przyjęcie, że powiadomienie sprzedawcy o wystąpieniu wady rzeczy przed upływem terminu trzyletniego z art. 568 § 1 k.c. skutkuje tym, że uprawnienia z tytułu rękojmi mogą być wykonywane także po tym okresie, podczas gdy w opisanym przypadku może być jedynie podnoszony zarzut z tytułu rękojmi; i

c) art. 568 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie dla oceny zasadności żądań powodów, które powinny zostać oddalone wskutek wygaśnięcia roszczeń z tytułu rękojmi;

d) art. 560 § 3 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, a w konsekwencji uwzględnienie żądań pozwu w całości podczas gdy Sąd Okręgowy nie dysponował wiadomościami pozwalającymi na proporcjonalne obniżenie ceny i oparł rozstrzygnięcie na ustaleniu wysokości kosztów naprawy budynku.

W dalszej kolejności zarzucali apelujący naruszenie prawa procesowego mające istotny wpływ na wynik sprawy, a to:

a) art. 233 § 1 w związku z art. 227 k.p.c przez brak odpowiedniej oceny poszczególnych dowodów, brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego i nieustalenie wszystkich faktów mających znaczenie dla sprawy. Podniesienie tego zarzutu apelujący uzasadniali zarzutami kierowanymi przeciwko opinii biegłych, w szczególności biegłego K. M., a także odmową wiarygodności zeznaniom pozwanych;

b) art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez bezzasadne przyjęcie przez Sąd, że powodowie sprostali ciężarowi udowodnienia wysokości żądań pozwu, podczas gdy inicjatywa dowodowa powodów nie zmierzała do wykazania o jaka kwotę powinna zostać obniżona cena zapłacona przez powodów ;

c) art. 231 k.p.c. przez błędne uznanie, że z kosztu robót naprawczych ustalonego w opinii biegłego K. M. na kwotę 114 750 zł. można wywieść wysokość kwoty, o którą powinna zostać obniżona cena zakupu nieruchomości.

W oparciu o podniesione zarzuty pozwani wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości dwukrotności stawki minimalnej. Wnosili również o zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania zażaleniowego oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego w wysokości półtorakrotności stawki minimalnej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja pozwanych zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie wskazać należy, że co do zasady rozważenie podniesionych w apelacji zarzutów naruszenia prawa procesowego, mogącego potencjalnie skutkować błędnymi ustaleniami faktycznymi, winno poprzedzać ocenę zarzutów materialnoprawnych, albowiem ocena zarzutów odnoszących się do naruszenia prawa materialnego może być dokonana jedynie na podstawie prawidłowo ustalonego stanu faktycznego. Zaznaczyć jednak wypada, iż w niniejszym uzasadnieniu Sąd Apelacyjny odstąpił od rozważenia zarzutów apelacyjnych według powyższego porządku mając na względzie, iż decydujące znaczenie dla oceny prawidłowości zaskarżonego rozstrzygnięcia mają zarzuty naruszenia art. 560 § 1 k.c. i art. 568 § 1 i 3 k.c., których podstawę stanowią okoliczności faktyczne niekwestionowane przez strony w toku postępowania.

W rozpoznawanej sprawie bezspornym jest bowiem, że w dniu 10 grudnia 2008r. powodowie zawarli z pozwanymi M. S. i D. G. (1) prowadzącymi działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej jako (...) Spółka Cywilna D. G. (2), M. S. z siedzibą w G., w formie aktu notarialnego (Rep. A numer (...)), umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej G. przy ul. (...), zabudowanej domem mieszkalnym piętrowym. Stosownie do § (...) przedmiotowej umowy strony zgodnie oświadczyły, że wydanie przedmiotu sprzedaży oraz przejęcie ciężarów i pożytków następuje w dacie zawarcia umowy.

W myśl art. 568 § 1 k.c. (w brzmieniu obowiązującym na dzień zawarcia umowy sprzedaży) uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają po upływie roku, a gdy chodzi o wady budynku - po upływie lat trzech, licząc od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana. Termin ten nie jest terminem przedawnienia, ale terminem zawitym o charakterze prekluzyjnym. Oznacza to, że upływ tego terminu i będące jego konsekwencją wygaśnięcie uprawnienia kupującego następuje z mocy prawa, zaś sąd bierze je pod uwagę z urzędu, a nie na zarzut strony przeciwnej. Uprawnienia wykonane po jego upływie nie wywołają skutków prawnych i w konsekwencji nie spowodują powstania po stronie nabywców roszczeń o obniżenia ceny rzeczy obciążonej wady.

Nawet przy przyjęciu, wbrew zapisowi umowy notarialnej, że przedmiot umowy był wydany nie 10 grudnia 2008r. (dzień zawarcia umowy), lecz w lutym 2009r. to stwierdzić należy, że uprawnienia z tytułu rękojmi wygasły - zgodnie z art. 568 § 1 w zw. z art. 112 k.c. – najpóźniej w lutym 2012r., gdy tymczasem powództwo zostało wniesione w czerwcu 2012r. czyli po upływie terminu zawitego z art. 568 § 1 k.c. Nawet fakt zgłoszenia przez powodów w piśmie skierowanym do pozwanych dnia 15 marca 2010r., a więc przed upływem trzyletniego terminu od wydania nieruchomości, żądania obniżenia ceny, nie było czynnością wystarczającą do zachowania terminu określonego w art. 568 § 1 k.c. do dochodzenia roszczeń z tego tytułu. Z utrwalonych już poglądów doktryny oraz orzecznictwa Sądu Najwyższego wynika, iż termin określony w art. 568 § 1 k.c. ma charakter terminu prekluzyjnego, a skutek jego upływu prowadzi do wygaśnięcia roszczenia, dla którego został zastrzeżony. Ma on na celu czasowe ograniczenie rękojmi, jako instytucji niesprzyjającej pewności obrotu oraz kształtującej odpowiedzialność sprzedawcy za wady rzeczy sprzedanej według bardzo surowych reguł (por. uchwała składu 7 sędziów z dnia 19.maja1969 r. III CZP 5/68, OSNCP 1970, poz. 117 – zasada prawna; uchwała z dnia 5 lipca 2002 r., III CZP 39/02. OSNC 2003/6/78). Różnie kwalifikowany był normatywny charakter uprawnień z rękojmi przysługujących nabywcy. W szczególności wątpliwości dotyczyły normatywnego charakteru uprawnień określonych w art. 560 k.c., a więc prawa odstąpienia od umowy oraz obniżenia ceny. W poglądach tych dość jednolicie ukształtowało się stanowisko, iż jedynie odstąpienie od umowy ma charakter

prawa kształtującego, zaś pozostałe wymienione uprawnienia z rękojmi, w tym żądanie obniżenia ceny mają charakter roszczeń. W takim wypadku uprawniony ma możliwość wystąpienia do Sądu z powództwem w celu realizacji swojego roszczenia. Sąd I instancji, dokonując wykładni art. 568 § 1 k.c. wyprowadził błędne wnioski z brzmienia art. 568 § 3 KC przyjmując, iż skoro zgłoszenie sprzedawcy wad nastąpiło przed upływem terminu rękojmi, istnieje możliwość powoływania się na uprawnienia z rękojmi także po wygaśnięciu tych uprawnień. Sąd Okręgowy przyjął iż, w takim wypadku zgłoszenie wady sprzedawcy, przed wygaśnięciem tych roszczeń, daje powodom możliwość wniesienia pozwu z roszczeniem z rękojmi także po jego upływie. Dokonując wykładni § 3 tego artykułu Sąd I instancji pominął istotną jego część, mianowicie iż w tym przepisie ustawodawca dał możliwość podniesienia zarzutu z tytułu rękojmi po upływie terminu określonego w §(...). Zarzut taki mógłby być podnoszony, w przypadku gdyby własnych roszczeń, wynikających przykładowo z umowy sprzedaży, w stosunku do nabywcy dochodził sprzedawca rzeczy. W takim wypadku, w § (...) cytowanego przepisu, została zastrzeżona możliwość podniesienia przez nabywcę zarzutu z rękojmi, którym niweczyłby prawo sprzedawcy do realizacji jego własnych roszczeń (tak np. w wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 5 marca 2009 r. V ACa 484/2008 Orzecznictwo Sądu Apelacyjnego w Katowicach i Sądów Okręgowych 2009/2 poz. 4 str. 19 lub w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2003 r. V CKN 100/2001 niepubl.).

Z tych względów należy przyjąć, w odniesieniu do uprawnień z rękojmi, mających charakter roszczeń, w tym także do roszczenia o obniżenie ceny, termin z art. 568 § 1 k.c. jest terminem zawitym do realizacji ich na drodze sądowej. Po jego upływie roszczenia te wygasają i nie mogą być skutecznie dochodzone przed sądem. Dla zachowania tego terminu nie wystarczy zatem zawiadomienie sprzedawcy o wadzie i zażądanie obniżenia ceny. Konieczne jest wystąpienie przez, kupującego w tym terminie ze stosownym powództwem do sądu, zgodnie bowiem ze stosowanym w drodze analogii art. 123 § 1 pkt 1 k.c., bieg terminu do dochodzenia roszczenia przerywa dokonana przed sądem czynność przedsięwzięta bezpośrednio w celu dochodzenia roszczenia, a nie zgłoszenie roszczenia dłużnikowi. Z przedstawionego materiału procesowego nie wynika, że miało miejsce jakiekolwiek inne zdarzenie, przerywające bieg tego terminu.

Należy zatem stwierdzić, że roszczenie powodów z tytułu rękojmi za wady fizyczne dochodzone dopiero w niniejszym procesie (pozwem złożonym w dniu 12 czerwca 2012r.) i oparte na art. 560 § 1 i 3 k.c., nie mogło doprowadzić do obniżenia ceny zakupionej nieruchomości z uwagi na upływ terminu przewidzianego w art. 568 § 1 k.c. skutkujący wygaśnięciem przedmiotowego uprawnienia. Tym samym powództwo J. B. i A. B. nie było zasadne.

W konsekwencji niewłaściwe zastosowanie przez Sąd I instancji art. 560 § 1 k.c. już samo przez się przesądziło o konieczności uwzględnienia apelacji, bez konieczności analizy pozostałych zarzutów apelacyjnych pozwanych, w tym dotyczących naruszenia prawa procesowego kwestionujących przeprowadzoną przez ten Sąd ocenę zgromadzonego materiału dowodowego w przedmiocie wykazania przez powodów zasadności i wysokości żądania.

Odnosząc się natomiast do wspomnianej przez Sąd I instancji możliwości dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na zasadach ogólnych (art. 471 k.c.) w takim zakresie, w jakim pokrywają się z roszczeniami opartymi na reżimie odpowiedzialności z tytułu rękojmi wskazać należy, iż wybór każdej z tych podstaw odpowiedzialności determinuje inny zakres okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, faktów, których udowodnienie obciąża każdą ze stron oraz środków obrony pozwanych.

Jak stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z 11 grudnia 2011 r. V CSK 180/09, Lex nr 551156, jeżeli powód wskazał, że żąda zasądzenia od pozwanego określonej kwoty z tytułu obniżenia ceny rzeczy wadliwej, określił tym samym, że opiera swe powództwa na reżimie odpowiedzialności pozwanych z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej i ukształtował proces jako oparty na bezwzględnej odpowiedzialności pozwanych na zasadzie ryzyka. Roszczenie o obniżenie ceny przewidziane w art. 560 k.c., nie jest roszczeniem odszkodowawczym, gdyż szkodą w rozumieniu art. 471 k.c. w zw. z art. 361 § 2 k.c. jest różnica między stanem majątku poszkodowanego istniejącym przed zdarzeniem wywołującym szkodę i po nim, a więc między innymi obniżenie wartości rzeczy wadliwej, a nie jej ceny w sposób określony w art. 560 § 3 k.c. Co istotne, w uzasadnieniu powołanego orzeczenia Sąd Najwyższy stwierdził, że "nie jest dopuszczalne w takiej sytuacji badanie przez sąd z urzędu, czy nie zachodzą podstawy do przyjęcia odpowiedzialności odszkodowawczej

pozwanego. Skoro bowiem powód w pozwie dokonał wyboru reżimu odpowiedzialności pozwanego z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej i ukształtował w ten sposób ramy procesu, w tym zakres obrony pozwanego oraz kognicji sądu, sąd nie może z urzędu zmienić podstawy odpowiedzialności pozwanego na odszkodowawczą, bowiem zakłóciłoby to równowagę procesową stron oraz naruszyło zasadę bezstronności sądu."

W niniejszej sprawie powodowie żądając obniżenia ceny zakupionej nieruchomości ze względu na wady budynku na rozprawie w dniu 4 grudnia 2012r., reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, jednoznacznie sprecyzowali żądanie pozwu wskazując na przepisy o rękojmi jako podstawę odpowiedzialności pozwanych (karta 83). Twierdzenia powodów o odpowiedzialności pozwanych z tytułu rękojmi determinują zatem nie tylko podstawę prawną i faktyczną dochodzonego roszczenia, ale jednocześnie stanowią o przedmiotowych granicach sprawy. Art. 321 § 1 k.p.c., określając granice wyrokowania, wskazuje, że nie można wyrokować co do rzeczy która nie była przedmiotem żądania, czyli zasądzić coś innego niż strona żądała. Żądanie powództwa określa więc nie tylko jego przedmiot, lecz również jego podstawa faktyczna. Zasądzenie sumy pieniężnej, która wprawdzie mieści się w granicach kwotowych powództwa lecz z innej postawy faktycznej, stanowi orzeczenie ponad żądanie (wyrok Sądu Najwyższego z 18 marca 2005 r. II CK 556/04, OSNC 2006, z. 2, poz. 38; wyrok Sądu Najwyższego z 7 listopada 2007 r. II CSK 344/07, Lex 388844). Oznacza to, że ewentualne rozpoznanie niniejszej sprawy w oparciu o art. 471 k.c. na etapie postępowania apelacyjnego, stanowiłoby wyjście ponad żądanie w rozumieniu art. 321 § 1 k.p.c.

Z tych względów, ponieważ apelacja okazała się uzasadniona, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego w pkt 1 w ten sposób, że powództwo oddalił. Konsekwencją dokonanej zmiany rozstrzygnięcia jest zmiana rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Pozwani ponieśli w toku postępowania pierwszoinstancyjnego koszty wynagrodzenia ich pełnomocnika będącego radcą prawnym w wysokości 3600 zł (§ 6 pkt. 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. Dz. U 2013. 490) oraz wobec wyniku sprawy należne są na ich rzecz koszty postępowania zażaleniowego wynoszące 640 zł. (§ 6 pkt 4 w zw. z § 12 ust. 2 pkt 2 cyt. Rozporządzenia oraz 40 zł tytułem poniesionej opłaty od zażalenia). Z uwagi na okoliczności niniejszej sprawy, z których wynikało, że budynek na nieruchomości, którą nabyli powodowie od pozwanych był dotknięty szeregiem wad, których istnienia dowiodło kosztowne postępowanie pierwszoinstancyjne Sąd Apelacyjny uznał, że zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek w rozumieniu art. 102 k.p.c. stąd zasądzono na podstawie powołanego przepisu połowę należnych pozwanym kosztów procesu. Zauważyć przy tym należy, że apelacja nie kwestionowała ustalenia Sądu Okręgowego, że „w niniejszej sprawie ponad wszelką wątpliwość wykazano, że sprzedany powodom przez pozwanych budynek jednorodzinny ma poważne i liczne wady, które zmniejszają jego wartość i wpływają na komfort jego użytkowania przez nabywców, obniżając jego walory użytkowe."

Uwzględniając wniosek apelacji o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanych kosztów postępowania apelacyjnego w wysokości półtorakrotności stawki minimalnego wynagrodzenia zastępującego pozwanych radcy prawnego, Sąd Apelacyjny uwzględnił wniosek w zakresie wysokości wynagrodzenia radcy prawnego obejmującej 150% stawki minimalnej czyli na podstawie § 2 pkt 6 w związku z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r., z uwzględnieniem zmiany wynikającej z Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2015r. (Dz. U. 2016.1667) jest to kwota 6075 zł. Stosując do orzekania o kosztach postępowania apelacyjnego zasadę wynikającą z art. 102 k.p.c. ,z przyczyn jak wcześniej wskazano, zasądzono na rzecz pozwanych od powodów połowę tej kwoty czyli 3 037,50 zł. Nadmienić należy, że wniosek apelacji jednoznacznie ograniczał wysokość kosztów postępowania apelacyjnego do żądania zasądzenia wynagrodzenia pełnomocnika. Wobec niewyartykułowania wniosku o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego nie zasądzono na rzecz pozwanych poniesionej przez nich opłaty od apelacji.

SSO(del) Aneta Pieczyrak-Pisulińska SSA Zofia Kawińska-Szwed SSA Elżbieta Karpeta