

Sygn. akt V ACa 735/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lutego 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Zofia Kołaczyk
Sędziowie :	SA Urszula Bożałkińska (spr.) SA Anna Tabak
Protokolant :	Barbara Knop

po rozpoznaniu w dniu 14 lutego 2013 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...)

w G.

przeciwko T. S.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 26 czerwca 2012 r., sygn. akt I C 36/11

oddala apelację i zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 1.800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt V ACa 735/12

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w G. w dniu 10 grudnia 2010r. wniosła pozew o wydanie przeciwko pozwanemu T. S. nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty 77.663,79zł wraz z należnymi odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz obciążenie pozwanego kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W dniu 4 stycznia 2011r. Sąd Okręgowy w Gliwicach wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym uwzględniający żądanie pozwu (sygn. akt I Nc 133/10).

W przewidzianym terminie pozwany wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty, zaskarżając ten nakaz w całości i wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa według norm przepisanych oraz kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Oddalając powództwo Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 13 października 2005r. pozwany T. S. oraz Zarząd (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. zawarli umowę na wykonanie remontu kapitalnego dachu ceramicznego w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w G. polegającego na wymianie pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej, wymianie wyłazów dachowych, wymianie rynien, rur spustowych i obróbek blacharskich z blachy ocynkowanej, wymianie nasad kominowych i odpowietrzeń rur kanalizacyjnych z blachy ocynkowanej oraz wymianie i uzupełnieniu łąw kominiarskich.

Ustalono, że prace, skuteczny odbiór końcowy oraz złożenie faktury końcowej w siedzibie zamawiającego nastąpi do 5 grudnia 2005r.

W §4 umowy postanowiono, że wykonawca T. S. udziela gwarancji na okres 5 lat od daty odbioru robót.

Następnie aneksami wydłużano termin zakończenia i odbioru robót, ostatecznie do dnia 19 grudnia 2005r.

Prace były odbierane częściami.

Protokół końcowy sporządzony został w dniu 13 grudnia 2005r.

W protokole ponownie dokonano wpisu o udzielonej gwarancji na okres 5 lat.

Przy odbiorze końcowym nie zgłoszono żadnych uwag do prac wykonanych przez pozwanego.

Należności za prace zostały uregulowane.

Pozwany po zakończeniu prac dokonywał poprawek w związku z przeciekaniem dachu.

Dopiero w 2009r. w opinii (...) mistrz kominiarski stwierdził, że wyłaz dachowy jest niewłaściwie zamontowany. Dachówki wchodzą w światło wyłazu i są luźne. Stwierdzono, że wyłaz jest za mały i utrudnia bezpieczne wyjście na dach. Zalecono wymianę wyłazu na pełnowymiarowy, który należy zamontować zgodnie ze sztuką budowlaną. Jednocześnie kominiarz stwierdził, że z uwagi na wyżej opisane utrudnienia niemożliwym jest wyjście na dach w celu prowadzenia cyklicznych prac kominiarskich oraz tych mających na celu usunięcie stwierdzonych podczas okresowej kontroli usterek.

Powódka we własnym zakresie w dniu 27 września 2009r. dokonywała oględzin stanu robót wykonanych przez pozwanego uznając, że prace zostały wykonane nieprawidłowo.

Powódka zleciła również wykonanie prywatnej ekspertyzy technicznej, która opracowana została w dniu 12 kwietnia 2010r. i wskazywała na wyżej wymienione wady opisane w pozwie.

W piśmie z dnia 1 grudnia 2009r. adresowanym do pozwanego powódka oświadczyła, że remont został wykonany przez pozwanego niefachowo i niezgodnie z zasadami sztuki budowlanej. Stwierdzono, że dach przecieka w kilku miejscach, klatka schodowa została zalana 4 razy, mieszkanie na ostatnim piętrze również kilkakrotnie zostało zalane. Powódka stwierdziła, że interwencje pozwanego w ramach reklamacji nie przyniosły żadnych efektów, a dach przecieka w dalszym ciągu. Powódka wskazała, że powołała eksperta i wezwała pozwanego do usunięcia stwierdzonych przez niego usterek i nieprawidłowości. Jednocześnie oświadczyła, że w przypadku braku odpowiedzi w formie pisemnej lub odmowy usunięcia stwierdzonych usterek zostanie wynajęta inna firma do wykonania tych prac, a przeciwko pozwanemu zostanie skierowane postępowanie sądowe w celu odzyskania poniesionych kosztów. Jednocześnie powódka poinformowała, że część usterek została już usunięta.

W odpowiedzi na to pismo pozwany oświadczył, że po otrzymaniu w/w pisma przeprowadził kontrolę dachu w dniu 4 grudnia 2009r. i stwierdził liczne miejsca uszkodzenia połączenia dachowej papowej oraz nieudolne naprawy, które są bezpośrednią przyczyną zalań klatki schodowej. Pozwany stwierdził, że uszkodzenia te i ich naprawy nie dotyczą firmy pozwanej. Wskazał też, że we własnym zakresie na nieruchomości zamontowano nowe okno PCV na poddaszu, które posiadało fragment przykręconej blachy w niczym nie przypominającej obróbki blacharskiej. W związku z tym stwierdził, że to powstała pod oknem szczelina była przyczyną przecieków. Pozwany uznał nadto, że w tej sytuacji powyższe uszkodzenia nie podlegają naprawie w ramach gwarancji, a jedynie, mając na uwadze dobro jego firmy oraz by zakończyć spór o wadliwą obróbkę blacharską zdemontowano i zastąpiono ją taśmą samoprzylepną oraz przerwano papę na jaskółce naprawiono taśmą.

Następnie w piśmie z dnia 15 lutego 2010r. powódka reprezentowana przez pełnomocnika będącego radcą prawnym wezwała pozwanego w trybie §4 umowy w związku z udzieloną gwarancją do niezwłocznego skontaktowania się celem ustalenia sposobu i terminu usunięcia wszystkich nieprawidłowości.

W dniu 20 marca 2010r. gdy pozwany wraz z inspektorem nadzoru budowlanego stawili się na terenie nieruchomości powódki nie zastali nikogo ze strony powódki.

W piśmie z dnia 27 maja 2010r. pełnomocnik powódki ponownie wezwał pozwanego do naprawy informując, że w przeciwnym razie naprawa zostanie zlecona osobie trzeciej a pozwany obciążony kosztami wykonania zastępczego.

W umowie cesji z dnia 6 grudnia 2010r. Zarząd (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. dokonał cesji praw (wierzytelności) i przejęcia obowiązków (długów) w stosunku do pozwanego wynikających z wyżej opisanej umowy z dnia 13 października 2005r.

Powódka zleciła naprawę dachu innej osobie i za remont ten zapłaciła w dniu 7 lutego 2011r. kwotę 96.500,00zł.

Z uwagi na przeprowadzony przez powódkę remont nie jest możliwa ocena jakości prac wykonanych przez pozwanego w 2005r. Po remoncie wykonanym przez pozwanego doszło do niedopuszczalnej ingerencji osób trzecich w powłoki dachowe poprzez prowadzenie kabli instalacyjnych przez co naruszono powłoki dachowe a co spowodowało uszkodzenia pokrycia dachu i lokalne rozerwanie folii dachowej i lokalne destabilizacje pokrycia z dachówki. Po remoncie wykonanym przez pozwanego wymieniono okno w suszarni, co miało związek z przeciekami.

We wniosku o zawiązanie do próby ugodowej, wniesionym do Sądu Rejonowego w Gliwicach w dniu 17 sierpnia 2010r., powódka zawiązała pozwanego w niniejszej sprawie T. S. oraz Zarząd (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w G. do zapłaty kwoty 77.663,79zł.

T. S. stwierdził, że nie uznaje roszczenia i nie widzi możliwości zawarcia ugody podnosząc, że prace zostały wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną, odebrane przez zamawiającego a od ich wykonania upłynęło blisko 5 lat.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. również oświadczyły, że brak podstaw do zawierania ugody, ponieważ brak podstaw do przypisania im winy, w tym brak podstaw do przyjęcia, że odbiór końcowy został dokonany w sposób wadliwy.

W tej sytuacji do zawarcia ugody nie doszło.

Czyniąc powyższe ustalenia Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Po pierwsze podnieść należy, że wbrew twierdzeniom strony powodowej w sprawie nie zostało udowodnione, że istotnie doszło do umownego rozszerzenia odpowiedzialności pozwanego z tytułu rękojmi. Literalny zapis umowy jednoznacznie wskazuje, że okres 5-ciu lat wskazany w §4 umowy z dnia 13 października 2005r. dotyczy udzielenia

przez pozwanego pisemnej gwarancji na wykonane prace. Ciężar dowodu, że wola stron była inna niż wynika z wyżej wskazanego literalnego zapisu umowy obciążał stosownie do art.6 k.c. powódkę.

O tym, że powódka nie знаła woli stron co do postanowień umowy najdobitniej świadczy fakt, że będący profesjonalistą pełnomocnik powódki w toku niniejszej sprawy fakt rzekomego rozszerzenia odpowiedzialności z tytułu rękojmi argumentował w trybie przypuszczającym stwierdzając, że „strony umowy literalnie określiły uprawnienie poprzednika prawnego powoda jako „gwarancja” mając z pewnością na myśli rękojmię w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego. Z doświadczenia życiowego wynika bowiem, że osoby nie dysponujące wykształceniem prawniczym posługują się tymi terminami zamiennie, częściej stosując nazwę gwarancja na określenie uprawnień z tytułu rękojmi za wady rzeczy. Dlatego też treść postanowienia §4 w/w umowy winna być interpretowana jako rozszerzenie odpowiedzialności wykonawcy z tytułu rękojmi za wady polegające na wydłużeniu terminu możliwości dochodzenia uprawnień do lat 5 od daty odbioru robót. Zgodnie z przepisem art.558§1 k.c. strony mogą odpowiedzialność z tytułu rękojmi rozszerzyć, ograniczyć lub wyłączyć, a treść §4 w/w umowy wskazuje na taki właśnie cel postanowienia”. Okoliczności sprawy nie dają tymczasem podstaw do takiego twierdzenia. Przepisy kodeksu cywilnego przewidują jako odrębne instytucje i odróżniają od siebie gwarancję i rękojmię za wady, odrębnie również regulując uprawnienia i obowiązki z nich wynikające. Strona powodowa nie udowodniła w toku sprawy, aby Zarząd (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G., a z drugiej strony pozwany w umowie z dnia 13 października 2005r. nadali § 4 tej umowy inne znaczenie niż wynika to z brzmienia tej umowy. Niezależnie od tego, że istnieje zasadnicza różnica pomiędzy „udzieleniem” gwarancji – jak stanowi §4 umowy – a „rozszerzeniem” odpowiedzialności z tytułu rękojmi – jak stanowi art.558§1 k.c. – to zwrócić należy uwagę na fakt, że pojęciem „gwarancji” strony umowy posługiwały się również w toku podejmowania dalszych czynności po zawarciu umowy, np.: w protokole odbioru końcowego z dnia 13 grudnia 2005r., w którym bez uwag odebrano prace wykonane przez pozwanego. Co więcej, sam pełnomocnik powódki w przedsądowych pismach kierowanych do pozwanego powołuje się na udzieloną przez pozwanego „gwarancję” (pismo z dnia 14 lutego 2010r.). Pozwany będący stroną w/w umowy zaprzeczał, aby zapis dotyczący „udzielenia gwarancji” stanowił rozszerzenie odpowiedzialności z tytułu rękojmi w rozumieniu art. 558§1 k.c. Co istotne dla sprawy nie potwierdził hipotezy strony powodowej, aby taka była wola stron umowy z dnia

13 października 2005r. również żaden z zawioskowanych świadków, w tym osoby, które działały w imieniu zawierającego z pozwanym umowę Zarządu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.. Brak w tej sytuacji podstaw do przypisywania przez stronę powodową postanowieniom umownym treści innej niż wynika to z literalnego brzmienia umowy oraz woli stron. W ocenie Sądu stanowisko strony powodowej przypisujące inne znaczenie zapisom umownym z powołaniem się na wyżej przytoczone „zamiennie” rozumienie pojęć gwarancji i rozszerzenia rękojmi jest nie do przyjęcia także z tej przyczyny, że umowę z pozwanym będącym profesjonalistą zawierał również profesjonalny podmiot jakim jest Zarząd (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. dysponujący wykwalifikowaną kadrą, m.in. obsługą prawną oraz mający w zakresie swojego działania m.in. stałe zawieranie umów o roboty budowlane (remonty). Tymczasem uprawnienia z tytułu gwarancji nie dają podstaw do dochodzenia przez powódkę zapłaty od pozwanego.

W tej sytuacji zasadnie strona powodowa zarzucała, że uprawnienia z tytułu rękojmi, w oparciu o którą powódka dochodziła roszczeń w niniejszej sprawie, wygasły – stosownie bowiem do art.656 k.c. w zw. z art.658 k.c. w zw. z art.638 k.c. i w zw. z art.568§1 k.c. 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 - a w tej sytuacji umowa cesji w tym zakresie jest bezskuteczna, ponieważ nie mogła przenieść na powódkę praw, które w dniu zawierania umowy cesji, tj. 6 grudnia 2010r. Zarządowi (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G. już nie przysługiwały, ponieważ wówczas już na skutek wcześniejszego wygaśnięcia nie istniały.

Niezależnie od tego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie również dlatego, że strona powodowa nie udowodniła – wbrew powinności wynikającej z art.6 k.c. – że wady, które ujawniły się powstały na skutek zachowania pozwanego, zakresu tych wad oraz kosztów usunięcia wad faktycznie powstałych na skutek zachowania pozwanego. Sąd nie dał tymczasem wiary prywatnym opiniom i ekspertyzom, ponieważ całkowicie pomijały fakt dokonywania po remoncie wykonanym przez pozwanego prac, za które pozwany odpowiedzialności nie ponosił, w tym

nieprawidłowy montaż okna na poddaszu oraz przecinanie folii przy montażu anten telewizyjnych i ich podłączeniu. Sąd nie dał również wiary zeznaniom przesłuchanych świadków w zakresie w jakim przypisywali oni pozwanemu odpowiedzialność za wszystkie pojawiające się wady, ponieważ również oni pomijali powyższe okoliczności, a nadto w większości nie posiadali także wiedzy fachowej dla ustalenia rzeczywistych przyczyn pojawiających się wad, a nawet tego jakie prace wykonywał pozwany i jaki był zakres zleconych mu w ramach umowy prac. Ponadto jak wynika z opinii biegłego sądowego obecnie nie jest możliwa ocena jakości prac wykonanych przez pozwanego z uwagi na wykonany w 2010r. remont dachu. Biegły ten stwierdził jednocześnie ewidentną niedopuszczalną ingerencję osób postronnych w dach naruszającą powłoki dachowe, jak również wadliwość obróbek blacharskich nowego okna i tą okoliczność wskazał jako prawdopodobną przyczynę zalań. Nie sposób zatem obecnie obiektywnie ustalić czy i w jakim zakresie prace zostały wadliwie wykonane przez pozwanego i w jakim zakresie konieczna była ich naprawa, a w jakim wykonanie na nowo. W tej sytuacji szacunkowo wyliczona przez biegłego kwota 16.372,39zł za ewentualne nieprawidłowości w niezgodnym ze sztuką budowlaną wykonaniu obróbek blacharskich, montażu rynien i profilowaniu spadków, mocowaniu dachówek w strefach wrażliwych dachu oraz wykonaniu czapek kominowych – nie wiadomo np.: na ile wystarczającym było jedynie poprawienie tak wykonanych prac a na ile wykonanie ich na nowo - nie może stanowić miarodajnej kwoty jaka należałaby się powodowi gdyby roszczenia przeciwko pozwanemu z tytułu rękojmi nie wygasły.

Mając powyższe ustalenia i rozważania na uwadze Sąd Okręgowy w całości oddalił powództwo wobec braku podstaw do jego uwzględnienia nawet w części.

Jednocześnie Sąd na podstawie art.98§1,3 i 4 k.p.c. w zw. z art.99 k.p.c. zasądził od powódki jako strony przegrywającej proces na rzecz pozwanego kwotę 3.617,00zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, na którą złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego w wysokości 3.600,00zł oraz zwrot opłaty skarbowej w wysokości 17,00zł.

Od powyższego wyroku wniósł apelację powód zarzucając:

1.naruszenie przepisów postępowania cywilnego;

a)art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 65 § 2 k.c. w związku z § 4 umowy nr (...) z dnia 13 października 2005 r. w związku z art. 577 k.c.

- poprzez naruszenie swobodnej oceny dowodów oraz błędne zbadanie zamiaru i celu stron umowy, z której wynikało, że pozwany udzielił powodowi 5 letniej rękojmi,
- błędnym uznaniu, że pozwany udzielił gwarancji powodowi gwarancji jakości podczas gdy dokument gwarancji nie został powodowi wydany, a strony miały na celu przedłużenie roszczeń tytułu rękojmi,

b)art. 217 § 3 k.p.c. w związku z art. 258 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z zeznań świadka H. M. oraz ponownego przesłuchania świadka Tadeusza W., podczas gdy dowody te miały istotne znaczenie dla okoliczności dotychczas niewyjaśnionych w sprawie.

2.naruszenie przepisów prawa materialnego polegające na ich niewłaściwym zastosowaniu i błędnej wykładni tj.

-art. 656 k.c. w związku z art. 658 k.c. w związku z art. 638 k.c. w związku z art. 568 § 1 k.c.

i w zw. z art. 558 § 1 zdanie 1 k.c. poprzez uznanie, że uprawnienia powoda z tytułu rękojmi wygasły podczas, gdy zostały one rozszerzone tj. przedłużone do 5 lat od dnia oddania dzieła,

-art. 656 k.c. w związku z art. 658 k.c. w związku z art. 638 k.c. w związku z art. 556 § 1 k.c. w związku z art. 6 k.c. poprzez uznanie, że to powód winien udowodnić, że wady powstały na skutek zachowania pozwanego, zakres tych wad oraz koszty usunięcia podczas gdy to pozwany będący wykonawcą robót budowlanych celem zwolnienia

się z odpowiedzialności za wady zobowiązany jest do wykazania przesłanek wyłączających lub ograniczających jego odpowiedzialność.

3. sprzeczność ustaleń Sądu z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym polegającą na uznaniu, że powód nie udowodnił, że wady powstały na skutek zachowania pozwanego, zakresu tych wad oraz kosztów ich usunięcia, podczas gdy z opinii biegłego sądowego w sprawie wynika, że koszt usunięcia wad, w tym koszt nienależycie wykonanych przez pozwanego prac wynosi łącznie 30.684,10 zł.

Wskazując na powyższe zarzuty powód wniósł:

- o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 30.684,10 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Rozpoznając przedmiotową apelację Sąd Apelacyjny, zważył, co następuje:

Apelacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie z przyczyn w niej wskazanych, gdyż podniesione w niej zarzuty uznać należało za bezzasadne, gdy stwierdzenie to w pierwszej kolejności dotyczyło zarzutu naruszenia prawa procesowego w postaci art. 233 § 1 k.p.c.

w związku z art. 65§ 2k.c. w związku z § 4 k.p.c. z 13 października 2005r. w związku z art. 577 k.c.

Należało wyjść od stwierdzenia, że w § 4 umowy, podobnie zresztą jak i w innych dokumentach mowa była wyłącznie o gwarancji na 5 lat.

Powyższe oznaczało, że posługiwano się pojęciem prawnym, mającym jednoznaczne i określone w art. 577 k.c. znaczenie. Powodowało to równocześnie, że stwierdzenie „gwarancja 5 lat” nie stanowiło „wyrażenia w języku potocznym”, co wymagałoby przypisania wyrażeniom podstawowego i powszechnie przyjętego znaczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 1998r., I CKN 664/97, OSNC 1999, nr 1, poz. 7).

Gdyby jednocześnie było to wyrażenie w języku potocznym, to tym bardziej niedopuszczalne byłoby przypisanie mu roli związanej z inną instytucją prawną a mianowicie rękojmią i to przy umowie sprzedaży, ponieważ zamawiającego łączyła z pozwanym umowa o roboty budowlane. Do takiej umowy w zakresie rękojmi za wady wykonanego obiektu stosuje się odpowiednio przepisy o umowie o dzieło (art. 656 k.c.). Regulacja prawna wad dzieła przewidziana w art. 637 k.c. i tylko odpowiednie stosowanie przepisów o rękojmi przy sprzedaży (art. 638 k.c.) choć nie wykluczają możliwości przedłużenia umownego, w ramach zasady swobody umów terminu obowiązywania rękojmi, to takiego przedłużenia nie można było domniemywać, ani przyjmować w ramach wykładni postanowienia umowy w której przewidziano w sposób jednoznaczny gwarancję jakości. Jest to bowiem, jak przyjmuje się w doktrynie i orzecznictwie, dodatkowa umowa o charakterze adhezyjnym, stanowiąca dla uprawnionego dodatkowe obok ustawowego (rękojmi) świadczenie ochronne przed skutkami wad, ale jedynie fizycznych, które stwarza mu możliwość usunięcia wady na koszt gwaranta.

Istotę gwarancji jakości w przypadku umowy o dzieło, a więc także umowy o roboty budowlane jako umowy rezultatu wyłożył w sposób szczegółowy Sąd Najwyższy w uchwale z 2008r. III CZP 82/08 (OSNC 2009, nr 7-8, poz. 106). Podkreślił zarazem, że gwarancja nie jest modyfikacją rękojmi a stosunkiem prawnym o charakterze akcesoryjnym, nie podlega więc ograniczeniu przewidzianym dla rękojmi. Okoliczność, że ustawodawca nie przewidział gwarancji w innych typach umów, zwłaszcza przy umowie o roboty budowlane oraz umowie o dzieło nie stoi na przeszkodzie udzieleniu gwarancji jakości w ramach swobody umów.

W takim wypadku przepisy o gwarancji w umowach sprzedaży, a zwłaszcza regulacji z art. 577 k.c. należy stosować w drodze analogii, stąd nie jest konieczne wydanie w tym przypadku dodatkowego dokumentu gwarancji, gdyż gwarancja jakości może być zawarta

w innym dokumencie np. w samej umowie czy w protokole odbioru robót, jak to miało miejsce w stanie faktycznym sprawy. Zostały tam bowiem ujęte stosowne oświadczenia woli stanowiące, wobec ich przyjęcia przez stronę przeciwną uprawnienie do realizacji uprawnień gwarancyjnych. Wszak art. 577 § 1 k.c., ani żaden inny przepis Kodeksu cywilnego, nie przewiduje wymagania szczególnej formy takiego dokumentu. W braku odmiennego zastrzeżenia umownego należy zatem przyjąć, iż dopełnieniem treści stosunku gwarancyjnego jest postanowienie wskazujące okres udzielonej gwarancji, gdy w stanie faktycznym sprawy to właśnie postanowienie zostało w sposób jednoznaczny wyartykułowane.

Gdy w grę poza wykładnią językową zwrotu prawnego nie mogły wchodzić, z racji zasady jej pierwszeństwa i subsydiarności wykładni systemowej, czy też funkcjonalnej żadne inne reguły, względnie okoliczności uwzględniane przy wykładni umów, żaden z zarzutów apelacji powoda nie mógł odnieść zamierzonego rezultatu. Skoro jak zasadnie przyjął Sąd Okręgowy rękojmią za wady przynależna cedentowi wygasła, powód nie mógł uzyskać świadczenia właściwego przy obowiązywaniu rękojmi, stąd wszystkie zarzuty apelacji generalnie dotyczące przedłużonej umowy rękojmi nie mogły odnieść zamierzonego rezultatu.

Powód w sposób jednoznaczny już w piśmie stanowiącym odpowiedź na sprzeciw pozwanego, a następnie w apelacji oświadczył, że dochodzi roszczeń z tytułu rękojmi (przedłużonej), co oznacza, że w sposób świadomy i jednoznaczny dokonał wyboru jednego

z dwóch reżimów odpowiedzialności wykonawcy robót budowlanych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 2003r. II CKN 1248/00 , LEX nr 78871). Oznacza to równocześnie, że przy wyborze uprawnień płynących z rękojmi stracił możliwość realizacji szeroko rozumianych uprawnień wynikających z gwarancji rozumianej jako dodatkowa umowa wykonawcy o zapewnienie wykonawstwa bez wad w okresie obowiązywania gwarancji (por. wyrok Sądu Najwyższego z 23 lipca 2003r., II CKN 350/01, LEX nr 137515).

Powyższe oznacza, że apelacja pozwanego nie mogła odnieść zamierzonego rezultatu i podlegała na podstawie art. 385 k.p.c. oddaleniu.

(...)