

Sygn. akt III Ca 1446/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 listopada 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Magdalena Hupa-Dębska (spr.)

Sędzia SO Barbara Braziewicz

Sędzia SR (del.) Ewa Buczek-Fidyka

Protokolant Aldona Kocięcka

po rozpoznaniu w dniu 26 listopada 2015 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa A. Ś. i B. Ś.

przeciwko J. B. i A. B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej

z dnia 12 czerwca 2015 r., sygn. akt I C 2008/12

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanych na rzecz powodów kwotę 1.200 (tysiąc dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSR (del.) Ewa Buczek-Fidyka SSO Magdalena Hupa-Dębska SSO Barbara Braziewicz

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej zasądził solidarnie od pozwanych J. i A. B. na rzecz powodów A. i B. Ś. kwotę 19.720 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 17 października 2012 r. do dnia zapłaty oraz oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Nadto zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kwotę 2.789 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej kwotę 717 zł tytułem kosztów sądowych poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa. Koszty zastępstwa procesowego wzajemnie zniósł.

Orzeczenie to zapadło przy ustaleniu, że w dniu 29 czerwca 2011 r. mocą umowy sprzedaży, powodowie nabyli od pozwanych udziały wynoszące po 1/2 części w prawie własności nieruchomości położonej w R. – K., przy ulicy (...) o obszarze 732 m², zapisanej w KW nr (...), której częścią składową jest budynek mieszkalny dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, murowany z pustaków ceramicznych, kryty gontem papowym, mieszczący 5 izb. Podczas robót remontowych w maju 2012 r. ujawniono, że styropian stanowiący izolację fundamentu został przysypany gruzem o ostrych krawędziach i izolacja jest zniszczona w 40%, a na całej powierzchni ma zbyt cienką warstwę, w związku z czym powodowie zlecili oczyszczenie fundamentów i pomalowanie środkiem przeciwwilgociowym na całej ich powierzchni,

położenie styropianu do izolacji przeciwwilgociowej o grubości 10 cm – S., siatki na którą nałożono klej i pomalowano środkiem przeciwwilgociowym. Na tak przygotowany styropian położono folię kubełkową, a fundamenty zostały przysypane otoczakami. Gruz wywieziono. Nadto po zdjęciu cokołów wokół okien i drzwi okazało się, że siatka z klejem oraz tynkiem nie przylega do styropianu i odchodzi na całej powierzchni domu. Powołana przez powodów rzeczoznawca B. K. wskazała, że tynk jest położony nieestetycznie i nie ma przyczepności do ocieplenia budynku, wobec czego należało go usunąć i wykonać nowy tynk. Zauważyła również brak obróbek blacharskich wokół kominów, brak wykończenia kominów oraz brak okapnika nadrynnowego. Ostatecznie remont elewacji zewnętrznej wyglądał w ten sposób, iż z całej powierzchni domu został zdjęty tynk, uzupełniono około 300 kołków mocujących do ściany styropian, który wyrównano, naklejono siatkę, położono warstwę kleju, podkład i farbę. Powodowie rozebrali też klinkier na kominie, ocieplili go i pokryli tynkiem akrylowym.

Następnie ustalił Sąd, że bezpośrednio po ujawnieniu wad izolacji fundamentów i elewacji powodowie zawiadomili o powyższym pozwanych, a pozwany przybył na nieruchomości w trakcie prac remontowych. Przyjął też, że o stanie komina oraz dachu powodowie wiedzieli w chwili zawarcia umowy, nadto konieczność wymiany poszycia dachowego nie została udowodniona. W związku z wykonanymi robotami budowlanymi powodowie udokumentowali wydatki na kwotę 28.300,16 zł, w tym 1.650 zł za wykonaną przez B. K. prywatną opinię techniczną. Pismem z dnia 2 października 2012 r. pełnomocnik powodów wezwał pozwanych do solidarnej zapłaty kwoty 43.300,16 zł z tytułu kosztów usunięcia wad ukrytych budynku w nieprzekraczalnym terminie do dnia 15 października 2012 r. W odpowiedzi pełnomocnik pozwanych odmówił zapłaty żądanej kwoty.

W oparciu o dowód z opinii biegłego J. K. ustalił Sąd wartość robót niezbędnych do usunięcia wad ukrytych na 26.657,17 zł, z czego 3.161,03 zł obciąża powodów, a 23.496,14 zł pozwanego. Z kolei na podstawie opinii biegłej E. Ś. ustalił szacunkową wartość rynkową budynku bez wad na 493.000 zł, natomiast wartość budynku z wadami budowlanymi na 473.000 zł, czyli o 4% niższą niż wartość nieruchomości bez wad. Powyższe ustalenia zapadły w oparciu o przywołane w motywach dowody i ostatecznie nie były kwestionowane.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznając, że w ostatecznie sprecyzowanym żądaniu powodowie domagali się zasądzenia na ich rzecz od pozwanych kwoty 43.300,16 zł tytułem obniżenia ceny zakupionego budynku wobec ujawnienia jego wad, na podstawie przepisów o rękojmi za wady rzeczy sprzedanej, stwierdził, że roszczenie to zasługuje na częściowe uwzględnienie w oparciu o przepisy art. 556 kc, art. 563 § 1 kc i art. 560 § 3 kc, a to do kwoty 19.720 zł, odzwierciedlającej obniżenie ceny sprzedaży budynku o 4%. Dalej idące roszczenie oddalił w oparciu o art. 557 § 1 kc, wobec stwierdzenia, że o wadach dachu i komina powodowie wiedzieli w chwili zawierania umowy sprzedaży.

Nie uwzględnił Sąd zarzutu pozwanych, którzy twierdzili, iż pismo powodów z dnia 14 października 2014 r., wskazujące za podstawę roszczenia przepisy o rękojmi za wady rzeczy sprzedanej, jest nowym żądaniem. Argumentował, że z treści pozwu jasno wynika, iż dochodzona kwota 43.300,16 zł odpowiada kwocie o jaką winna być obniżona cena nieruchomości w związku z ujawnionymi wadami.

Nadto nie uwzględnił Sąd wniosku pozwanej A. B. o rozłożenie należności na raty uznając, że czas trwania postępowania pozwalał na zabezpieczenie odpowiednich środków, mając też na uwadze, że odpowiedzialność pozwanych jest solidarna. O kosztach orzekł na mocy art. 100 kpc, dokonując ich stosunkowego rozdzielenia.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli pozwani zaskarżając go w części zasądzonej i rozstrzygającej o kosztach procesu, wnosząc o jego zmianę w zaskarżonej części i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, domagając się też zasądzenia na ich rzecz kosztów procesu za obie instancje. Zarzucili mu naruszenie przepisów prawa materialnego - art. 117§ 1 kc i art. 568 kc poprzez ich niezastosowanie w przypadku, gdy roszczenie z tytułu rękojmi za wady rzeczy zostało zgłoszone przez powodów pismem z dnia 14 października 2014 r., tj. po upływie 3 letniego okresu przedawnienia, który rozpoczął bieg w dniu 29 czerwca 2011 r. Nadto zarzucili naruszenie przepisów prawa procesowego: art. 130 § 1 kpc oraz art. 187 § 1 kpc przez przyjęcie, że powodowie w pozwie nie sprecyzowali żądania, podczas gdy wyraźnie wskazali,

że „mają do wyboru różne uprawnienia i w tym przypadku korzystają z żądania naprawienia szkody jaka ponieśli w związku z istniejącymi w budynku wadami ukrytymi”; art. 193 § 3 kpc przez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy pismem z dnia 14 października 2014 r. powodowie dokonali w toku procesu zmiany podstawy odpowiedzialności na odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej, co stanowi przedmiotową zmianę powództwa; art. 203 § 1 i 2 kpc oraz art. 355 kpc poprzez ich niezastosowanie, podczas gdy pismem z dnia 14 października 2014 r. powodowie dokonali zmiany podstawy odpowiedzialności na odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej, a tym samym cofnęli pierwotne roszczenie odszkodowawcze oparte na podstawie art. 471 kc; art. 217 § 2 kpc przez uwzględnienie spóźnionego dowodu zgłoszonego przez powodów pismem z dnia z dnia 14 października 2014 r., tj. po upływie 2 lat od daty wniesienia pozwu. Wreszcie zarzucili sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, nie wskazując wszak, w jakiej części ustaleń sprzeczności tej upatrują.

W uzasadnieniu pozwani podkreślali, iż w toku całego postępowania przed Sądem pierwszej instancji powodowie wnosili i popierali żądanie odszkodowawcze z art. 471 kc, a rzekome sprecyzowanie pozwu nastąpiło po pierwotnym zamknięciu rozprawy. Dokonane przez pełnomocnika powodów w toku procesu wskazanie, że strona powodowa opiera powództwo na przepisach o rękojmi, tj. art. 560 i następnym kc, stanowi w przekonaniu pozwanych faktyczną zmianę roszczenia z odszkodowawczego na roszczenie z rękojmi za wady rzeczy sprzedanej.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji oraz zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania odwoławczego argumentując, iż czynności procesowych polegających na doprecyzowaniu żądania pozwu nie można uznać za zamianę powództwa.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podziela w całości i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji, gdyż znajdują one oparcie w zgromadzonym materiale dowodowym, ocenionym w granicach zakreślonych przepisem art. 233 § 1 kpc. Ustalenia te ostatecznie nie były kwestionowane przez żadną ze stron, a podniesiony w apelacji zarzut ich sprzeczności z treścią zebranego materiału dowodowego nie został w najmniejszym stopniu rozwinięty i uzasadniony, toteż jako gołosłowny nie mógł odnieść skutku.

Zasadnicze zarzuty apelacji sprowadzały się do twierdzenia, że w sprawie doszło do przedmiotowego przekształcenia powództwa, czego Sąd pierwszej instancji nie uwzględnił. Dla oceny zasadności tego zarzutu należało prześledzić treść oświadczeń stron w toku toczącego się między nimi sporu. I tak, w korespondencji przedprocesowej powodowie sygnalizowali, że będą domagać się obniżenia ceny na podstawie art. 560 kc (k. 10), na co pozwani wskazali na brak podstaw do odpowiedzialności z tytułu rękojmi (k. 11 i 12). W wezwaniu z 2 października 2012 r. (k. 13) powodowie domagali się zapłaty z tytułu kosztów usunięcia wad ukrytych, na co pozwani zakwestionowali podstawy obciążenia ich kosztami wykonania zastępczego, wskazując też na brak przesłanek z art. 556 kc (k. 17). W pozwie powodowie nie wskazali normy, na której opierają roszczenie, podając, że korzystają z żądania naprawienia szkody jaką ponieśli w związku z wadami ukrytymi budynku (zwrot poniesionych kosztów), jednocześnie jednak wskazując, że dochodzona kwota odpowiada tej, o jaką winna być obniżona cena nieruchomości w związku z ujawnionymi wadami; będzie również pokrywać koszty związane z usunięciem wad. Pozwani w odpowiedziach na pozew odnosili się zarówno do odpowiedzialności na podstawie art. 471 kc, jak i do przesłanek z art. 564 kc. Powyższe pozwala stwierdzić, że powodowie bez wątplenia nie byli konsekwentni w konstruowaniu podstaw dochodzonego roszczenia, skoro już treść samego pozwu wywołuje wątpliwości co do podstawy ich roszczeń, gdyż powołali oni zarówno podstawę odpowiedzialności odszkodowawczej, jak i wskazali na obniżenie ceny nieruchomości, co odnosi się bezpośrednio do odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady rzeczy. Nie sposób wobec tego uznać, jak chcą tego apelujący, że stanowisko powodów było jednoznaczne, co trafnie skłoniło Sąd Rejonowy do zobowiązania powodów do sprecyzowania podstawy żądania. Podkreślenia wymaga, że jedyne uchybienie, jakie można przypisać Sądowi Rejonowemu polega na tym, iż zwlekał on z tym wezwaniem, które powinno być wystosowane na wcześniejszym etapie

postępowania, bezpośrednio po wniesieniu powództwa. Niemniej jednak wskazane uchybienie w procedowaniu nie miało wpływu na treść rozstrzygnięcia.

Szeroko cytowany w apelacji wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2009 r. zapadły w sprawie V CSK 180/09 odnosi się do sprawy o podobnych podstawach faktycznych roszczenia, jednak są one o tyle odmienne, iż powodowie w sprawie rozpoznawanej przez Sąd Najwyższy już w pozwie powołali konkretny przepis kodeksu cywilnego (art. 560 § 1 i 3 kc) jako podstawę prawną dochodzonego roszczenia, tym samym dokładnie ją precyzując, a następnie w toku procesu zmieniając w kierunku odpowiedzialności odszkodowawczej (art. 471 kc), co w niniejszej sprawie nie miało miejsca, gdyż pozew niejako dwutorowo i nieprecyzyjnie uzasadniał roszczenie powodów. W ocenie Sądu Odwoławczego w rozpoznawanej sprawie, wbrew twierdzeniom apelacji, nie doszło do zmiany przedmiotowej powództwa, a do jego sprecyzowania wobec braku konsekwencji w twierdzeniach powodów co do podstawy prawnej wskazanych roszczeń. Podkreślenia wymaga, iż strona powodowa wskazywała dwutorowo przesłanki uwzględnienia roszczenia zawartego w pozwie i odnosiła się zarówno do odpowiedzialności odszkodowawczej, jak i z tytułu rękąmi za wady rzeczy sprzedanej. Co istotne, również pozwani w swej obronie odnosili się do obu tych podstaw odpowiedzialności, co niweczy argumenty apelacji, że przedmiot sporu został całkowicie zmieniony pismem z dnia 14 października 2014 r. W tych okolicznościach, kompleksowa ocena stanowisk procesowych stron prowadzi do wniosku, że pismem tym powodowie dokonali doprecyzowania podstawy żądania pozwu, a wezwanie ich do dokonania powyższego nie stanowiło uchybienia, a wypełnienie obowiązku ciężącego na Sądzie pierwszej instancji (porównaj wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2010 r., zapadły w sprawie II CSK 645/09). Nie doszło zatem do wskazanych w apelacji naruszeń art. 130 § 1 kpc, art. 187 § 1 kpc, art. 193 § 3 kpc, art. 203 § 1 i 2 kpc oraz art. 355 kpc.

Powyższe skutkuje stwierdzeniem, że powodowie zachowali termin z art. 568 § 1 kc, w związku z czym ich uprawnienia z tytułu rękąmi za wady rzeczy sprzedanej nie wygasły i mogą być dochodzone. Bezzasadny jest też zarzut naruszenia art. 117 kc, skoro do sprzedaży doszło 29 czerwca 2011 r., a pozew został wniesiony 8 listopada 2012 r., zatem nie doszło do upływu okresu przedawnienia roszczenia (art. 118 kc).

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 217 § 2 kpc podkreślić trzeba, że celem postępowania sądowego jest rozstrzygnięcie zgodnie z zaferowanym stanem faktycznym i określoną podstawą prawną roszczenia, a Sąd pierwszej instancji dopiero w dniu 8 października 2014 r. dostrzegł niekonsekwencję w żądaniu powoda i zobowiązał go do sprecyzowania roszczenia. Dopiero po tym sprecyzowaniu zostały jasno określone przesłanki istotne dla rozstrzygnięcia w sprawie. Wskazać też wypada, że Sąd Rejonowy nie określił wcześniej stronom terminu do zgłaszania wniosków pod rygorem późniejszego ich oddalenia, a przeprowadzenie dowodu z opinii biegłej było niezbędne dla rozstrzygnięcia o roszczeniu powodów w ostatecznie sprecyzowanej podstawie prawnej.

Wobec powyższego oddalono bezzasadną apelację pozwanych na podstawie cytowanych przepisów oraz art. 385 kpc. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na mocy art. 98 kpc oraz § 6 ust. 5 w związku z § 13 ust. 1 pkt.1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu, obciążając nimi pozwanych zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania.

SSR (del.) Ewa Buczek-Fidyka SSO Magdalena Hupa-Dębska SSO Barbara Braziewicz