

Sygn. akt I ACa 1073/17

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 28 marca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Hanna Nowicka de Poraj
Sędziowie:	SSA Józef Wąsik (spr.) SSA Robert Jurga
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Zaczyk

po rozpoznaniu w dniu 28 marca 2018 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa M. B. i A. A. (1)

przeciwko K. K. i J. K.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 17 marca 2017 r. sygn. akt I C 1345/11

1. **oddala apelację;**

2. **znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.**

SSA Józef Wąsik SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Robert Jurga

Sygn. akt I A Ca 1073/17

## UZASADNIENIE

**Powodowie M. B. i A. A. (1)** w pozwie z dnia 21 czerwca 2011 roku domagali się od **pozwanych K. K. i J. K.** zasądzenia na ich rzecz solidarnie kwoty 120 330 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 czerwca 2010 roku do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu tytułem obniżenia ceny zakupu własności nieruchomości położonej wG., z to działki nr(...) o powierzchni 765 m<sup>(2)</sup> z rozpoczętą budową domu mieszkalnego, za cenę 515.000 zł. Po wydaniu im nieruchomości, w przedmiotowym budynku ujawnionych zostało szereg wad.

Pozwani, po zawiadomieniu ich o wadach oraz zapoznaniu się z ekspertyzą rzeczoznawcy, uznali istnienie części wad i przelali na konto powodów kwotę 60.000 zł. W ocenie powodów różnica w wartości, jaką przedstawia budynek z wymienionymi wyżej wadami do wartości budynku wybudowanego zgodnie z dokumentacją techniczną, stanowi kwotę kilkakrotnie wyższą, niż kwota zwrócona przez pozwanych. Powodowie wskazali, że na usunięcie koniecznych wad, umożliwiających rozpoczęcie prac wykończeniowych i osiedlenie się wydatkowali kwotę 180 329,55 zł. Kwota ta, zdaniem powodów, przedstawia wartość, o jaką obniżona powinna zostać cena nieruchomości wyłącznie i jedynie ze względu na wady dostrzeżone dotychczas i konieczne do usunięcia. Mając na względzie, iż pozwani dokonali wpłaty na rzecz powodów kwoty 60.000 zł powodowie domagali się zapłaty różnicy w kwocie 120 330 zł.

**Pozwani K. K. i J. K.** wnieśli o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanych solidarnie kosztów procesu. Pozwani podnieśli, że nie zataili przed powodami żadnej wady budynku, który im sprzedali na podstawie umowy z dnia 24 maja 2011 r. Zaprzeczyli, jakoby przed sprzedażą nieruchomości położonej w G.składali powodom zapewnienie, iż budynek znajdujący się na wskazanej nieruchomości został wybudowany zgodnie z dokumentacją budowlaną, przepisami prawa budowlanego, normatywami technicznymi i sztuką budowlaną. Ponadto wskazali, że powodowie nie zabiegali o to, by pozwani oświadczenie o tej treści złożyli. Podkreślili także, że oświadczenia o powyższej treści nigdy by nie złożyli, gdyż jako osoby nie będące specjalistami w zakresie budownictwa nie dysponowali wiedzą, która uprawniałaby ich do tego, aby mogli odpowiedzialnie stwierdzić, czy budynek został wzniesiony zgodnie z dokumentacją i sztuką budowlaną. Pozwani wskazali, że w dacie zawarcia umowy przenoszącej własność nie wiedzieli o żadnych istotnych wadach sprzedawanego budynku, za wyjątkiem tej, że zachodzi konieczność wymiany dwóch drewnianych słupów, o której to wadzie budynku powodowie zostali powiadomieni przed jego zakupem.

Pozwani stwierdzili, iż powodowie mieli co najmniej 2 miesiące czasu przed zakupem budynku na dokonanie wszechstronnej oceny jego stanu techniczno-budowlanego. Wskazali, że powodowie kilkakrotnie dokonywali oględzin budynku w obecności osoby posiadającej uprawnienia budowlane, a odstępstwa od projektu budowlanego w zakresie odnoszącym się do zmienionej konstrukcji betonowych schodów wewnętrznych, rodzaju materiału zastosowanego do wzniesienia murów oraz niewybudowania komina wentylacyjnego w pomieszczeniu kuchni były dobrze widoczne i jako takie możliwe do zauważenia. Pozwani wskazali, że analogicznie sytuacja przedstawiała się w przypadku ilości położonych dachówek wentylacyjnych, osadzenia płatwi w kominie wentylacyjnym, z położoną drewnianą podbitką dachu, ze sposobem wylania stropu betonowego nad parterem, z posadowieniem budynku względem poziomu otaczającego go terenu oraz z odprowadzeniem wód opadowych. Zdaniem pozwanych, dokonana wówczas negatywna ocena wykonania bądź niewykonania wyżej wymienionych elementów mogła skłonić powodów do rezygnacji z zakupu, bądź stanowić podstawę do negocjowania przez nich z pozwanymi niższej ceny zakupu.

Pozwani wskazali, że po tym, jak zostali poinformowani przez powodów o ujawnionych wadach budynku oraz po wspólnych oględzinach budynku oświadczyli powodom, że wady te usuną na swój koszt, do czego nie doszło, gdyż powodowie powiadomili pozwanych, iż usunięcie powyższych wad budynku powierzą wybranej przez siebie, innej firmie budowlanej. Zakres robót uznanych przez pozwanych za zasadne w sporządzonej na ich zlecenie ekspertyzie został wyceniony na łączną kwotę 57 658,33 zł. Pozwani podnoszą zatem, że pokryli powodom koszty usunięcia ukrytych wad budynku, które zostały ujawnione po dacie jego zakupu, płacąc im kwotę 60 000 zł.

**Sąd Okręgowy w Krakowie** wyrokiem z dnia 28 marca 2018r:

1/ zasądził od pozwanych K. K. i J. K. solidarnie na rzecz powodów M. B. i A. A. (1) solidarnie kwotę 43 600 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 05 kwietnia 2011r. do dnia 31 grudnia 2015r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia zapłaty; 2/ w pozostałej części oddalił powództwo;

3/ zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powodów solidarnie kwotę 1441,04 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;

4/ nakazał ściągnąć od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa - kasy Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 5 545,38 zł na wynagrodzenie dla biegłych sądowych;

5/ nakazał ściągnąć od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa - kasy Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 2 025,53 zł na wynagrodzenie dla biegłych sądowych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

M. B. zwrócił się z A. A. (1) do U. E. (1) o pomoc z zaopiniowaniem stanu budynku, w szczególności celem ustalenia, czy jest on wykonany w sposób prawidłowy. U. E. (1) jest z zawodu inżynierem budownictwa. U. E. (1) po raz pierwszy na budowie była w kwietniu 2010r., nie знаła projektu budynku, nie oglądała budynku dokładnie. Zwróciła uwagę, że schody były wykonane niezgodnie z zasadami sztuki budowlanej, można było z nich spaść. Latem 2010r. zadzwonił do U. E. (1) M. B. i poprosił żeby przyjechała, bo pod posadzką jest „basen”. Po odkopaniu fundamentów U. E. (1) stwierdziła, że izolacja nie jest ciągła, w odkutej posadzce w narożniku salonu pod płytą fundamentową był humus. Podczas oględzin z kwietnia 2010r. nie zwróciła uwagi, by płatew przechodziła przez komin wentylacyjny. Ściany były otynkowane, więc nie można było ustalić z jakich materiałów budynek jest wykonany. Jedyne pomieszczenie, jakie nie było otynkowane to była łazienka, ale w niej znajdowały się sprzęty budowlane i nie dało się do niej swobodnie wejść. (dowód : zeznania świadka U. E. (1) - k. 256).

Kierownikiem budowy do momentu kiedy wykonawca budowy zrealizował elementy więźby dachowej niezgodnie z projektem, a to w miejscu gdzie elementy konstrukcyjne przechodziły przez komin budynku, była J. W.. Okazało się, że pozwani zmienili materiał użyty na ścianach, czego nie uzgodniono z kierownikiem budowy J. W., z p.na s. S. jest materiałem gorszym wytrzymałościowo i źle się zachowuje, gdy namaka. Pozwany K. K. zaproponował kierownikowi budowy J. W., aby zastosowała rozwiązanie zamiennie dot. belki drewnianej w kominie polegające na owinięciu jej kocem gaśniczym, na co J. W. nie wyraziła zgody. Pozwani wiedzieli, że nie ma prawidłowej izolacji budynku od strony kanalizacji. Pozwani nie wykonali jednego komina, który był w projekcie, schody faktycznie wykonane różniły się od zaprojektowanych. (dowód : zeznania świadka J. W. - k. 253 )

Budynek był stawiany przez M. P., zgodnie z tym co chcieli p. K.. W trakcie stawiania budynku wprowadzono zmiany w stosunku do tego, co było w projekcie. Zmiany dotyczyły dachu: zamiast papy i gontu bitumicznego wybrano dachówki, schodów: w zakresie ich formy, materiału na wykonanie ścian nośnych budynku - zamiast pustaka ceramicznego (porothermu) zastosowano gazobeton (suporex), zasyпки fundamentów: zamiast piasku użyto materiałów dostępnych na budowie : gliny, piasku, ziemi. Przez komin przebiegała płatew, a nie powinno tak być, tę pracę wykonał podwykonawca. (dowód : zeznania świadka M. P. - k. 257)

Z. J. był kolejnym kierownikiem budowy, po tym jak z tej funkcji zrezygnowała J. W.. Gdy obejmował funkcję kierownika budowy nie zauważył, że budynek był wykonany w sposób wadliwy. Zwrócił uwagę M. B., że należy poprawić słupy podtrzymujące płatew wraz z mieczami. Informował p. K., że trzeba usunąć belkę przechodzącą przez komin. Więźba dachowa została wykonana niezgodnie z projektem w tym zakresie, że element płatwi przechodził przez komin, dlatego więźby nie odebrał, informował p. K., że płatew jest wykonana niezgodnie z dokumentacją, zaproponował takie rozwiązanie, że płatew została zabezpieczona kocem przeciwpożarowym. W dzienniku budowy Z. J. zauważył uwagę o zmianie materiału z jakiego budynek został wykonany. (dowód: zeznania świadka Z. J. - k. 395)

Umowa sprzedaży przedmiotowej nieruchomości została podpisana w dniu 24 maja 2010r. K. K. i J. K. sprzedali M. B. i A. A. (1) po połowie całe swoje udziały wynoszące po 1/2 części w działce nr (...) z rozpoczętą budową domu mieszkalnego jednorodzinnego za łączną cenę 515 000 zł. (dowód : umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego z dnia 24 maja 2010r., Rep.(...) nr (...) - k. 10-15)

S. B. po raz pierwszy w budynku był w lipcu 2010r. Inwestorem był M. B., który zlecił jego firmie (...) prace wykończeniowe budynku. S. B. zauważył pęknięcia na ścianach działowych, na piętrze, w miejscach, gdzie były zabudowane słupy podtrzymujące więźby dachowe. Po wykonaniu wykopu pod kominik pojawiła się woda oraz można

było zauważyć, że pod warstwą betonu znajduje się ziemia wymieszana z kamieniem, gruzem i korzeniami. S. B. stwierdził także, że schody były wykonane niezgodnie projektem. Po wykonaniu wykopu kontrolnego stwierdzono brak izolacji przeciwwilgociowych oraz brak podsypki piasku pod warstwą betonu. S. B. zauważył także, że belka została wycięta z komina oraz że źle były zamontowane parapety, ze spadkiem do wewnątrz. Powód zadzwonił do p. K., którzy wykazywali zdziwienie i mówili, że winę za to ponoszą pani W. i p. P.. Uzgodnili z p. K., że zawrą ugodę, na podstawie której pozwani zobowiążą się do usunięcia wad, jednakże ostatecznie do podpisania ugody nie doszło. Pozwani przelali na konto powodów kwotę 60 000 zł z tytułu zaistniałych wad. (dowód: zeznania świadka S. B. - k. 449, zeznania powoda M. B. - k. 535, zeznania powódki A. A. (1) - k. 557).

We wrześniu 2010r. powodowie wezwali W. M. o sporządzenie ekspertyzy co do stanu budynku. W. M. stwierdził, że budynek trzeba przebudować ze względu na występujące w nim wady trwałe. W. M. stwierdził zmianę materiału konstrukcyjnego na gorszy tj. na s., brak jednego komina, ugiętą więźbę dachową, źle wykonane i nie zgadzające się z projektem architektonicznym stolarki pod względem wymiaru okien, ugięty dach i schody wewnętrzne grożące zawaleniem. Zbrojenie schodów było odkryte i beton był źle zawibrowany – było widać, że w betonie są dziury i pustki oraz nie jest to jednolita struktura. Schody nie zgadzają się z projektem. Budynek nie posiada cokołu w strefie przyziemia między murem a fundamentem. W. M. stwierdził wady trwałe o charakterze ukrytym, których nie można było stwierdzić bez wykonania wykopów: niewłaściwy materiał izolacji termicznej fundamentów, woda w wykopach powyżej ław fundamentowych, źle wykonane ocieplenie budynku, brak uszczelek w kanalizacji odpływowej, niewłaściwy materiał zasyпки fundamentów w salonie, szczelinę pod wylewką posadzkową, źle wykonany próg pod drzwiami tarasowymi. Cały budynek został posadowiony bez warstwy startowej, czyli cegły pełnej lub bloczków betonowych. Ponadto stwierdził deformację stolarki, szczególnie drzwi tarasowych, parapety były odwrotnie zamontowane, ze spadkiem w kierunku okna, stwierdził także deformację więźby dachowej. (dowód: zeznania świadka W. M. - k. 397).

Dom ten wcześniej chciała kupić M. Z. (1). W domu tym była w lecie 2009r. Początkowo oglądała ten dom tylko z mężem i dom ten na tyle się im spodobał, że postanowili, iż oglądną go jeszcze raz z ekspertem z dziedziny budownictwa. Następnie oglądała ten dom z ekspertem w dziedzinie budownictwa. Podczas wizyty obecni byli p. K. i agent nieruchomości. Ekspert ten stwierdził, że dom jest budowany ewidentnie na sprzedaż, zwrócił uwagę, że budynek jest wybudowany z gazobetonu, a jest to najgorszy i najtańszy materiał, spełnia on wszystkie normy, ale buduje się z tego materiału głównie garaże i budynki gospodarcze. Ekspert zwrócił także M. Z. (1) uwagę, że w salonie nie ma komina, że w budynku była złamana więźba dachowa na piętrze i była podarta belą. Wspólnie z mężem podjęli decyzje o odstąpieniu od zakupu domu głównie z powodu materiału z jakiego dom ten został wykonany. (dowód: zeznania świadka M. Z. (1) - k. 448).

W dniu 28 września 2010r. powodowie przez swojego pełnomocnika zwrócili się pisemnie do pozwanych o rozliczenie z tytułu wad przedmiotowego budynku oraz o ustosunkowanie się do treści przekazanej wcześniej ekspertyzy budowlanej biegłego rzeczoznawcy W. M.. (dowód: pismo z dnia 28 września 2010r. - k. 113 )

W dniu 4 marca 2011r. powodowie wystosowali do pełnomocnika pozwanych pismo z żądaniem obniżenie ceny sprzedaży przedmiotowej nieruchomości o kwotę 180 330 zł z tytułu wad szczegółowo tam opisanych. W piśmie tym wezwano pozwanych do zapłaty kwoty 120 330 zł, biorąc pod uwagę, iż pozwani wpłacili powodom kwotę 60 000 zł. (dowód : pismo z dnia 04 marca 2011r. - k. 186)

Pozwani obniżyli cenę sprzedaży z kwoty 530 000 zł na kwotę 515 000 zł. Negocjacje co do ceny były prowadzone przez Pana P., pośrednika nieruchomości. Powodowie nie mieli kontaktu z pozwanymi, ponieważ ci mieszkali w Niemczech. Okoliczności, które spowodowały obniżenie ceny to stan budynku w klasycznym stanie developerskim, tj. bez żadnych instalacji oraz położenie nieruchomości, w szczególności fakt, iż była ona obciążona służebnością drogi koniecznej. Następnie na skutek ujawnionych wad pozwani przekazali powodom kwotę 60 000 zł. Kwotą tą przekazali na usunięcie następujących wad: wykonanie izolacji pionowej fundamentów, zerwanie i na nowo wylanie płyty betonowej oraz uzupełnienie podsypki, poprawa więźby dachowej, poprawa źle osadzonych parapetów. Zamiana p. na s. nastąpiła za zgodą pozwanych. Zamiast bloczków ceramicznych budynek został wzniesiony z bloczków

gazobetonowych. (dowód : zeznania powoda M. B. - k. 535, zeznania powódki A. A. (1) - k. 557, częściowo zeznania pozwanej J. K. - k. 558-559, częściowo zeznania pozwanego K. K. - k. 561).

Decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta G. z dnia 23 stycznia 2012r. właściciele przedmiotowej nieruchomości przy ulicy (...) w G. - M. B. i A. A. (1) zostali zobligowani do wykonania robót budowlanych, zgodnie z zaleceniami określonymi w pkt(...), „Ekspertyzy technicznej”, wykonanej przez rzeczoznawcę budowlanego mgr inż. B. N., polegających na wzmocnieniu jętek poprzez jednostronne nadbicie belek o wymiarach 27 x 8 cm przy zachowaniu ich ciągłości w przęsłach - między słupami nośnymi w celu doprowadzenia wykonanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem w terminie do dnia 30 maja 2012r. Decyzją z dnia 14 czerwca 2012r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta G. stwierdził wykonanie prac wymienionych w decyzji nr (...) (dowód : -decyzja PINB dla miasta G. nr (...) z dnia 23 stycznia 2012r. wraz z ekspertyzą techniczną sporządzoną przez mgr inż. B. N. - k. 267-278, decyzja PINB dla miasta G. nr (...) z dnia 14 czerwca 2010r. - k. 498- 500).

Budynek, w okresie kiedy była zawierana transakcja kupna sprzedaży pomiędzy powodami i pozwanymi miał szereg wad. Wady te wynikały z nienależytego wykonawstwa oraz z odstępienia od wykonania projektu zgodnie z dokumentacją projektową. Żadne z odstępstw nie stanowiło odstępstwa istotnego w rozumieniu ustawy Prawo budowlane i nie wymagało zmiany pozwolenia na budowę. Jednocześnie szereg tych odstępstw były odstępstwami istotnymi w sensie technicznym, czyli powodującymi istotne obniżenie jakości technicznej budynku lub mogące być źródłem istotnych konsekwencji, powodujących zagrożenie stanu technicznego budynku.

Szereg wad opisanych w ekspertyzie miał charakter wad ukrytych, niemożliwych do zauważenia i zdiagnozowania przy jednorazowych, ogólnych oględzinach. Ponadto część wad miała charakter wad kumulujących się, czyli takich, które razem stwarzały znacząco większe zagrożenie szybkiej degeneracji budynku, niż każda pojedynczo z osobna. Część wad miała charakter wad trwałych, nie nadających się do usunięcia i aby uniknąć zagrożenia w ich konsekwencji, należało dokonać dodatkowych, nie przewidzianych pierwotnie robót.

Najpoważniejsze z punktu widzenia technicznego wady, mogące w istotny sposób, trwale wpłynąć na szybką degradację budynku to: niewłaściwy poziom posadowienia domu, brak odpowiedniej izolacji przeciwwilgociowej fundamentów i murów fundamentowych, brak poziomu izolacji pod posadzkami parteru, wymurowanie budynku z materiału niegodnego z projektem – z bloczków s. zamiast z pustaków ceramicznych.

Brak odpowiedniej izolacji przeciwwilgociowej od strony gruntu oraz niskie posadowienie budynku stanowi potencjalnie źródło ciągłego oddziaływania wody gruntowej i opadowej na konstrukcję budynku, powodując niekorzystne warunki podwyższonej wilgotności w budynku, powstawanie pleśni i grzybów. Jednocześnie bloczki gazbetonowe suporex są materiałem w znacząco większym stopniu higroskopijnym od materiału ceramicznego (pustaki typu P.), a przy pociąganiu wilgoci tracącym swoje właściwości zarówno izolacyjne, jak i wytrzymałościowe. Ściany wykonane z bloczków s., poddane długotrwałemu działaniu wilgoci na skutek braku odpowiedniej izolacji, w bardzo krótkim czasie musiałyby ulec istotnej degradacji, tracąc swoje właściwości fizyczne, a nawet ulegając odkształceniom. W tym wypadku, braki w izolacji tak pionowej, jak i poziomej budynku w zestawieniu z zastosowaniem s. bloczków jako podstawowego materiału konstrukcyjnego stanowiły zestaw wad, które wzajemnie się kumulując, radykalnie obniżały wartość konstrukcyjną i użytkową budynku, a bez przedsięwzięcia środków naprawczych doprowadziłyby do szybkiej destrukcji budynku.

Brak odpowiedniej podbudowy pod posadzki parteru oraz wyżej wymieniona wada braku izolacji poziomej, stanowiły kolejne zestawienie wad wzajemnie niekorzystnie oddziaływujących na jakość techniczną i użytkową budynku. Brak odpowiedniej podbudowy powodowałaby stopniowe osiadanie i odkształcanie się podłóg w parterze oraz osiadanie i pękanie ścian działowych, zaś brak poziomej izolacji powodowałby podciąganie wilgoci, powstawanie pleśni i grzybów oraz szybsze niszczenie posadzek i struktury ścian działowych.

Niedowymiarowane elementy więźby dachowej, zbyt smukłe słupki i płatwie o zbyt małym przekroju oraz wbudowanie jednej płatwi w komin, były wadami w istotny sposób zagrażającymi bezpieczeństwu i wytrzymałości konstrukcji dachu. Wbudowanie płatwi w komin, niezgodne z projektem i zasadami sztuki budowlanej, mogło skutkować

zapaleniem się konstrukcji dachu, a bez wykonania robót naprawczych wyżej wymienione wady konstrukcyjne i wykonawcze więźby dachowej spowodowałyby odkształcanie i zniszczenie konstrukcji dachu budynku. Niezgodne z projektem wykonanie schodów wewnętrznych spowodowało ich нефunkcjonalność i zagrożenie bezpieczeństwa w ich użytkowaniu.

Niewykonanie wentylacji grawitacyjnej w pomieszczeniu kuchni niezgodnie z projektem, stanowiło istotne odstępstwo od wymogów technicznych dla pomieszczenia kuchni oraz powodowało zagrożenie bezpieczeństwa użytkowania tego pomieszczenia. Wszystkie powyżej wymienione wady budynku wynikały z wadliwego wykonawstwa, polegającego na niedotrzymaniu zgodności realizacji z projektem. Ponadto większość z wyżej wymienionych wad wynika tak samo z niezgodności wykonawstwa z obowiązującymi zasadami techniki i sztuki budowlanej. Pozostałe usterki były wynikiem niskiej jakości wykonawstwa i niedostatecznego nadzoru technicznego w budowie. (dowód: opinia biegłego sądowego T. B. (1) - od k. 577, opinia uzupełniająca biegłego T. B. - od k. 667, ustna uzupełniająca opinia biegłego T. B. - k. 754 )

Biegły sądowy w zakresie szacowania nieruchomości – magister inżynier P. T. (1) w opinii z dnia 30 października 2014r. dokonał wyceny wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...)obręb (...)Ż., jednostka ewidencyjna G. o powierzchni 0,0765 ha, położonej w G., przy ul. (...). Biegły stwierdził, że **wartość tej nieruchomości według stanu i cen z chwili zakupu tj. 24 maja 2010 r., przy przyjęciu, że budynek wykonany został zgodnie z projektem, bez wad wynosi 525.400 zł** (słownie: pięćset dwadzieścia pięć tysięcy czterysta złotych), zaś przy przyjęciu stanu budynku wybudowanego faktycznie, niezgodnie z projektem, z wadami ujawnionymi w opinii biegłego sądowego T. B. (1) wynosi 421.800 zł (słownie: czterysta dwadzieścia jeden tysięcy osiemset złotych). W obliczeniach mających na celu oszacowanie wartości nieruchomości przy przyjęciu stanu budynku wybudowanego faktycznie, niezgodnie z projektem, z wadami ujawnionymi w opinii biegłego T. B. (1) nie uwzględniono braku odwodnienia wokół budynku, ponieważ element ten nie znajdował się w projekcie budynku. (dowód: opinia biegłego sądowego P. T. (1) - od k. 809, opinia uzupełniająca biegłego P. T. - od k. 934, ustna uzupełniająca opinia biegłego P. T. - k. 959)

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił w oparciu o w/w dowody. Są to częściowo dowody z dokumentów, których prawdziwość, ani autentyczność nie była przez strony kwestionowana. Sąd w całości dał wiarę zeznaniom świadków U. E. (1), J. W., M. P., Z. J., S. B. i W. M. oraz zeznaniom stron. Są one bowiem logiczne, konsekwentne, wzajemnie uzupełniają się ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym.

Sąd częściowo dał wiarę zeznaniom pozwanych, a mianowicie w części, w jakiej ich zeznania pokrywają się z ustaleniami sądu. Zdaniem Sądu nie zasługują na wiarę ich zeznania, kiedy twierdzą oni, że obniżyli oni cenę sprzedaży z uwagi na wady schodów oraz konieczność wymiany słupów drewnianych na poddaszu. Zdaniem sądu obniżka ceny występuje zazwyczaj przy tego typu transakcjach jak sprzedaż domu, a gdyby faktycznie na tą obniżkę wpływ miały mieć te właśnie wady z pewnością znalazłoby to odzwierciedlenie w akcie notarialnym kupna-sprzedaży, a takiej adnotacji na ten temat w akcie tym brak.

Najistotniejsze były dla Sądu wnioski płynące z opinii wydanych przez biegłych sądowych: architekta T. B. (1) oraz rzeczoznawcy majątkowego P. T. (1). Opinie te uwzględniały całość zgromadzonego materiału, dotychczasowe wyniki postępowania dowodowego, i udzieliły pełnej oraz wyczerpującej odpowiedzi na zagadnienia wskazane w odezwach. Zawarte w tych opiniach (głównych i uzupełniających) wnioski zostały wywiedzione zgodnie z zasadami logiki, w jednoznaczny i niebudzący wątpliwości sposób. Rzeczowość opinii i miarodajność przyjętych konkluzji, odpowiadająca wskazaniom doświadczenia, nie pozwalały na skuteczne podważenie ich końcowych wniosków. Sąd ocenił jako rzetelne wydane w sprawie opinie (główne i uzupełniające), zostały one bowiem sporządzone przez osoby dysponujące odpowiednią wiedzą specjalistyczną. Uwzględniona została całość dostępnej dokumentacji. Obowiązkiem biegłych było dokonanie samodzielnej analizy materiału i wyciągnięcie wniosków możliwych przez Sąd, czy też strony do merytorycznej oceny. Ten obowiązek – zdaniem Sądu – został przez biegłych wykonany.

Sąd pominął ustalenia opinii sporządzonej przez biegłego A. A. (2), chociaż jej częściowe ustalenia w zakresie wad budynku pokrywają się z ustaleniami biegłego T. B. (1), ponieważ jest to opinia niepełna oraz nie odpowiada ona na

pytania sądu. Biegły ustala całkowity koszt prac remontowych związanych z usunięciem wad i usterek wymienionych w odezwie sądu i kwotę netto o jaką należy zmniejszyć wartość nieruchomości wynikającą z tych wad i usterek, jednak nie wykonuje odezwy sądu. Sąd zwracał się o sporządzenie opinii, której przedmiotem będzie ustalenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, stanowiącej działkę nr (...), obręb(...) Ż., jednostka ewidencyjna G., położonej w G. przy ulicy (...):

- według stanu i cen z chwili zakupu tj. 24 maja 2010r. przy przyjęciu, że budynek wykonany został zgodnie z projektem, bez wad

- według stanu i cen z chwili zakupu tj. 24 maja 2010r. przy przyjęciu stanu budynku wybudowanego faktycznie, niezgodnie z projektem, z wadami ( przy czym w opinii proszę te wady określić )

- według stanu i cen z chwili zakupu tj. 24 maja 2010r. przy przyjęciu stanu budynku wybudowanego faktycznie, niezgodnie z projektem, z wadami opisanymi w pozwie jednak z uwzględnieniem ulepszeń tj. zmian odbiegających od projektu, a szczegółowo opisanych tabeli zamieszczonej w pkt I.1 pisma pozwanych z dnia 22 grudnia 2014r. Sąd zwracał się ponadto o ustalenie, czy w budynku występują wady wskazane przez powodów takie jak niewłaściwy poziom posadowienia domu, brak odpowiedniej izolacji przeciwwilgociowej fundamentów i murów fundamentów, wadliwe wykonanie schodów żelbetowych, powodujące konieczność ich zburzenia i posadowienie nowych, wadliwe osadzenie parapetów zewnętrznych. O ile zdaniem biegłego takie wady w budynku występują należało podać jak w/w wady wpłynęły na zmniejszenie wartości nieruchomości z odniesieniem do każdej z tych wad.

Sąd oddalił pozostałe wnioski pozwanych jako zbędne, zmierzające jedynie do przewłoki postępowania.

Sąd oparł rozstrzygnięcie na treści art. 560 § 1 k.c. zgodnie z którym, jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny. Zgodnie zaś z § 3 tego przepisu jeżeli kupujący żąda obniżenia ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej, obniżenie powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad.

Niezasadny jest zarzut pozwanych, że powodowie zgłaszają swoje roszczenie z przekroczeniem terminu określonego w art. 563 § 1 k.c. Zdecydowana większość wad przedmiotowego budynku miała charakter wad ukrytych, o których istnieniu powodowie nie mogli mieć wiedzy. Zresztą sami pozwani przyznają, że także takiej wiedzy o istnieniu tych wad także nie mieli. Trudno zatem wymagać od powodów, laików, aby przez sam fakt oglądania domu, nawet z udziałem eksperta byli zobligowani, aby te wady zauważyć. Wskazane wady nie były możliwe do zauważenia bez dokonania odkrywek budynku i bez specjalistycznej wiedzy z zakresu budownictwa.

W zakresie stwierdzonych wad Sąd oparł swoje rozstrzygnięcie na opinii biegłego sądowego w zakresie architektury i budownictwa – mgr inż. architekta T. B. (1). Natomiast wartość należnego powodom obniżenia ceny ustalił w oparciu o opinię biegłego sądowego w zakresie szacowania nieruchomości – mgr inż. P. T. (1), który dokonał wyceny wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), obręb (...) Ż., jednostka ewidencyjna G. o powierzchni 0,0765 ha, położonej w G., przy ul. (...). Biegły stwierdził, że wartość tej nieruchomości według stanu i cen z chwili zakupu tj. 24 maja 2010 r., przy przyjęciu, że budynek wykonany został zgodnie z projektem, bez wad wynosi kwotę 525 400 zł, zaś przy przyjęciu stanu budynku wybudowanego faktycznie, niezgodnie z projektem, z wadami ujawnionymi w opinii biegłego sądowego T. B. (1) wynosi 421 800 zł. Różnica pomiędzy kwotami 525 400 zł a 421 800 zł wynosi kwotę 103 600 zł. Od tej kwoty należy odjąć jeszcze kwotę 60 000 zł wpłaconą przez pozwanych powodom, a różnica wynosi kwotę 43 600 zł.

Kwotę 43 600 zł zasądzono w pkt I wyroku. Odsetki zasądzono od dnia 5 kwietnia 2011r. stosownie do treści art. 481 k.c., ponieważ powodowie w dniu 4 marca 2011r. wystosowali do pozwanych pismo wzywające ich do zapłaty kwoty 120 330 zł. Odsetki zostały zasądzone po upływie 30 dni od daty tego wezwania. Kwoty te zostały zasądzone solidarnie na rzecz pozwanych, ponieważ zgodnie z § (...) ust. (...) umowy sprzedaży (k.89) M. B. oraz A. A. (1) zobowiązali się solidarnie zapłacić K. K. i J. K. resztę ceny zapłaty. W pozostałej części oddalono powództwo.

Odnosząc się do zarzutów pozwanych zawartych w ich ostatnim piśmie z dnia 06 marca 2017r. (k.1164 - tom VII) sąd zauważył, że problem dotyczący pełnomocnictwa udzielonego przez pozwanych dla M. S. (1) pojawił się dopiero na rozprawie w dniu 3 marca 2017r. (k. 1156). Do tego momentu pozwani nie kwestionowali ważności pełnomocnictwa udzielonego M. S. (1). Pełnomocnictwo to znajduje się w aktach sprawy na k. 244. Na pytanie przewodniczącego na rozprawie w dniu 3 marca 2017r. pozwani oświadczyli, że mieli podpisaną z M. S. (1) umowę opartą na stałym stosunku zlecenia. Pozwani do protokołu rozprawy potwierdzili wszystkie czynności podejmowane w nin. procesie przez M. S. (1). Uczynił to także ich profesjonalny pełnomocnik adwokat M. Z. (2). Ich pismo z dnia 6 marca 2017r. kwestionujące ważność pełnomocnictwa udzielonego przez pozwanych M. S. (1), a dodatkowo wskazujące na nieważność postępowania sąd potraktował jako swoistą obstrukcję procesową. Sąd zauważył ponadto, iż na wszystkich rozprawach, w których brał udział M. S. (1) byli także obecni obydwaj pozwani osobiście. Mowa jest o rozprawach: 27 października 2011r., 16 lutego 2012r., 29 maja 2012r., 6 listopada 2012r., 16 stycznia 2013r. Na rozprawie w dniu 14 marca 2014r. pozwani brali już udział z profesjonalnym pełnomocnikiem - substytutem adwokata M. Z. (2).

Nadto, co ważne - zdaniem sądu pełnomocnictwo udzielone przez pozwanych M. S. (1) jest ważne, znajdujące oparcie w art. 87 § 1 k.p.c.

Kolejny zarzut zawarty w tym piśmie pozwanych wskazujący jakoby sąd nie mógł się opierać się na opiniach biegłych poza opinią biegłego A. ze względu na treść art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest chybiony z tej prostej przyczyny, że sąd zwracając się z odezwą do biegłego P. T. (1) polecał sporządzenie opinii, której przedmiotem będzie obliczenie wartości przedmiotowej nieruchomości - budynku wraz z gruntem **według stanu i cen z chwili zakupu tj. na dzień 24 maja 2010r.** ( budynku mieszkalnego wykonanego zgodnie z projektem, bez wad ) oraz osobno wartości przedmiotowej nieruchomości - budynku wraz z gruntem, z tymże budynku wykonanego faktycznie, niezgodnie z projektem, z wadami ujawnionymi w opinii biegłego sądowego T. B. (1). Nie może mieć w takiej sytuacji znaczenie, iż od daty wydania opinii upłynął ponad 1 rok. Uwaga ta tym bardziej nie może mieć zastosowania do biegłego T. B. (1), biegłego architekta, którego opinia posłużyła sądowi jedynie do ustalenia wad zaistniałych w przedmiotowym budynku.

O kosztach orzeczono w oparciu o art. 100 k.p.c. przy uwzględnieniu, że powodowie wygrali proces w 36 procentach.

#### **Apelację od tego wyroku wniosły obie strony:**

Powodowie zaskarżyli wyrok w zakresie pkt II. co do oddalenia powództwa o zapłatę kwoty 52.357 zł. wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 5 kwietnia 201 Ir. do dnia zapłaty, w zakresie pkt III i IV co do rozstrzygnięcia o kosztach procesu, zarzucając Sądowi I instancji: I.

1/ błąd w ustaleniach faktycznych poprzez nieuwzględnienie w stanie faktycznym sprawy opinii biegłego sądowego A. A. (4) w zakresie, w jakim biegły odpowiadając na zadane przez Sąd pytanie dokonał stanowczych i jednoznacznych ustaleń, tj.

- że w budynku występują wady takie jak niewłaściwy poziom posadowienia domu, brak odpowiedniej izolacji przeciwwilgociowej fundamentów i murów fundamentów oraz że wady te są to wady ukryte i istotne;

- że kwota netto, o jaką należy zmniejszyć wartość nieruchomości wynikającą z istnienia ww. wad ukrytych opisanych w opinii to kwota 43.789.92 zł. (46.855,20 zł. brutto przy 7% VAT);

- że w budynku występuje również wada widoczna, istotna: wadliwe wykonanie schodów żelbetowych oraz wada widoczna i nieistotna: niewłaściwe osadzenie parapetów zewnętrznych,

- że kwota netto, o jaką należy zmniejszyć wartość nieruchomości

wynikająca z istnienia ww. wad widocznych opisanych w opinii to kwota 5.141,87 zł. (5.501,80 zł. brutto przy 7% VAT);

2/ błąd w ustaleniach faktycznych poprzez nieuwzględnienie pełni wniosków płynących z opinii biegłego sądowego T. B. (1), która oceniona została przez Sąd jako logiczna, jednoznaczna, niebudząca wątpliwości, rzeczowa, miarodajna, odpowiadająca wskazaniom doświadczenia, rzetelna, udzielająca pełnej oraz wyczerpującej odpowiedzi na zagadnienia wskazane w odezwie, tj. że utrata wartości budynku na skutek zaistnienia w nim stwierdzonych wad opisanych w opinii wyliczona została na kwotę 154.073,43 zł. brutto,

a w konsekwencji powyższego,

3/ błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że wartość nieruchomości bez wad, według stanu i cen z chwili zakupu: 24.05.2010 r. tj. 525.400 zł. należy odnieść do kwoty 421.800 zł. wskazanej przez biegłego sądowego P. T. (1) jako do wartości nieruchomości z wszystkimi wadami ujawnionymi w opinii biegłego T. B. (1), potwierdzonymi w opinii biegłego A. A. (2) i przedstawić ją różnicą w kwocie 103.600 zł. podczas gdy z opinii uzupełniającej pisemnej oraz ustnej P. T. (1) jednoznacznie wynika, że biegły „w obliczeniach mających na celu oszacowanie wartości nieruchomości przy przyjęciu stanu budynku wybudowanego faktycznie niezgodnie z projektem, z wadami ujawnionymi w opinii T. B. (1), nie uwzględnił braku odwodnienia wokół budynku, ponieważ element ten nie znajdował się w projekcie budynku (opinia uzupełniająca pisemna z dnia 20.02.2015r), co na rozprawie w dniu 17.07.2015 r. biegły doprecyzował słowami: „ja w swojej opinii nie odnoszę się do niskiego posadowienia budynku” - nagranie rozprawy z dnia 17.07.2015 r. minuta 48.54, „nie uwzględniłem wady niewłaściwego poziomu posadowienia budynku, nie ma takiej pozycji, która by to określała, w sposób liczbowy tą wartość, o ile jest droższy bądź tańszy, tego nie wiemy - nagranie rozprawy z dnia 17.07.2015 r. minuty 44 -49, a więc należało wartość nieruchomości bez wad (525.400 zł.) odnieść do wartości budynku z wadami, które był w stanie ocenić biegły P. T. (1) (421.800 zł.) obniżonej jeszcze o kwotę, którą wskazał w opinii biegły A. A. (2), tj. kwotę, o jaką należy zmniejszyć wartość nieruchomości wynikającą z tych wad i usterek, których nie oszacował biegły P. T. (1) (48.931,79 zł. netto, 52.357 zł. brutto), a więc łącznie do wartości budynku z wszystkimi wadami czyli 369.443 zł., przedstawiając ją różnicą w wysokości 155.957 zł;

II. naruszenie przepisów postępowania mających wpływ na wynik sprawy, w szczególności:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału w sprawie, poczynienie fragmentarycznych ustaleń na podstawie dowodów, którym Sąd w całości przyznał wiarygodność, przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów oraz istotne błędy w zakresie logicznego i odpowiadającego zasadom doświadczenia życiowego rozumowania, poprzez:

- pominięcie części materiału dowodowego:

- opinii biegłego sądowego A. A. (2), podstawowej i uzupełniającej, wobec nieuprawnionego przyjęcia, że opinia ta nie odpowiada na pytania Sądu, podczas gdy na podstawie tej opinii Sąd zyskał wiedzę, o jaką kwotę należy dodatkowo zmniejszyć wartość nieruchomości wynikającą z wad i usterek, których nie uwzględnił w swojej opinii biegły P. T. (1), a które zostały przez powodów usunięte oraz jaki jest koszt usunięcia tych wad (na tak zadane pytanie Sądu biegły A. A. (2) wprost udzielił odpowiedzi, potwierdzając wcześniej istnienie tych wad oraz fakt ich usunięcia). Fakt, iż biegły nie odpowiedział na inne pytania Sądu, tj. jaka była na chwilę zakupu wartość nieruchomości bez wad,

czy też wartość nieruchomości przy uwzględnieniu ulepszeń wskazywanych przez pozwanych, winien być oceniany wyłącznie pod kątem zupełności opinii, a nie rzetelności, fachowości czy logiczności. Jedynie w razie negatywnych ustaleń w tym zakresie Sąd mógł pominąć jej ustalenia, takich zastrzeżeń względem opinii Sąd jednakże nie formułuje. Wyłącznie negatywna ocena w zakresie kompletności, zupełności opinii nie uprawnia do pominięcia konkretnych, stanowczych ustaleń biegłego, mieszczących się w zakresie kierowanego do niego zlecenia. Sąd nie może nie podzielać poglądów biegłego tylko z tego względu, że biegły, w ocenie Sądu, nie rozwiął wszystkich wątpliwości w sprawie, nie odpowiedział na wszystkie zadane mu pytania. W takim przypadku, w razie oceny, iż nadal pozostają do wyjaśnienia kwestie sporne Sąd winien dopuścić dowód z kolejnej opinii uzupełniającej (ustnej) lub opinii innego biegłego. Takiej aktywności Sąd I instancji nie wykazał, dostrzegając niepełność opinii dopiero w uzasadnieniu orzeczenia. Ponadto powodowie podnoszą, że przedmiotowa niepełność opinii, brak odpowiedzi na ww. pytania nie ma znaczenia w sprawie. Wartość nieruchomości bez wad została już ustalona przez biegłego P. T. (1) i nie została ona skutecznie przez strony zakwestionowana;

- części wniosków płynących z opinii podstawowej i uzupełniającej pisemnej z dnia 25.09.2013 r. biegłego T. B. (1) w zakresie, w jakim biegły ten przedstawiał utratę wartości budynku na skutek zaistnienia stwierdzonych w nim wad, wyciszając ją na kwotę 154.073,43 zł. brutto, a Sąd I instancji wniosków tych nie odniósł do ustaleń stanu faktycznego sprawy. Co najistotniejsze, biegły ten skosztorysował roboty konieczne do wykonania reparacji oraz odtworzeniowe elementów, które uległy zniszczeniu lub były demontowane w celach wykonania robót reparacyjnych. Jego opinia przedstawia więc koszt nakładów i starań niezbędnych do doprowadzenia rzeczy, poprzez usunięcie wad, do sprawności zgodnej z przeznaczeniem;

- części wniosków płynących z opinii uzupełniającej pisemnej z dnia 20 lutego 2015 r. biegłego P. T. (1) w zakresie, w jakim biegły stwierdził: „ W obliczeniach mających na celu oszacowanie wartości nieruchomości przy przyjęciu, stanu budynku wybudowanego faktycznie, niezgodnie z projektem, z wadami ujawnionymi w opinii biegłego sądowego T. B. (1) nie uwzględniano braku odwodnienia wokół budynku, ponieważ element ten nie znajdował się w projekcie budynku"- 2 akapit na stronie 3 opinii;

- całości wniosków płynących z ustnej, złożonej na rozprawie w dniu 17.07.2015 r. opinii uzupełniającej biegłego P. T. (1), który zajął jednoznaczne stanowisko, iż jego opinia nie uwzględnia spadku wartości nieruchomości ze względu na wszystkie stwierdzone wady oraz że niezbędne jest, dla oszacowania spadku wartości nieruchomości ze względu na wszystkie wady, zastosowanie metody porównawczej (jak w jego opinii) oraz metody kosztorysowej, uwzględniającej wartość robót naprawczych, niwelujących istnienie wady;

5/ faktur VAT wraz z kosztorysami powykonawczymi opracowanymi przez firmę (...) Sp. z o.o. (w tym kosztorysem różnicowym) obrazujących zakres prac niezbędnych do wykonania celem usunięcia wad i faktycznie wydatkowane przez powodów kwoty (łącznie 180.329,55 zł., a po dokonanej korekcie o wartość z kosztorysu różnicowego na kwotę 26.732,41 zł. = 153.597,14 zł.), które musieli oni wydatkować dla umożliwienia im rozpoczęcia prac wykończeniowych i osiedlenia się w budynku, tj. dla osiągnięcia celu, jaki przyświecał im w chwili zawierania umowy z pozwanymi;

- przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przy ustaleniu, że wartość budynku wybudowanego faktycznie, niezgodnie z projektem, z wadami ujawnionymi w opinii biegłego sądowego T. B. (1) wynosi kwotę 421.800 zł. Ustalenie to stoi w sprzeczności z treścią dowodów w postaci uzupełniających opinii biegłego sądowego P. T. (1), pisemnej i ustnej, w których biegły jednoznacznie stwierdził, iż kwota 421.800 zł. oszacowana przez niego w podstawowej opinii nie uwzględnia spadku wartości nieruchomości ze względu na wszystkie jej wady, tj. nie uwzględnia nieprawidłowego poziomu posadowienia budynku i braku odpowiedniej izolacji przeciwwilgociowej fundamentów i murów fundamentowych. W świetle takiego stanowiska biegłego P. T. (1), wskazania przez niego na konieczność dodatkowego oszacowania spadku wartości nieruchomości ze względu na te dwie wady przy użyciu metody kosztorysowej, Sąd dopuścił wnioskowany przez obie strony dowód z opinii kolejnego w sprawie biegłego sądowego. Przeprowadzając powyższy dowód, tj. zlecając sporządzenie kolejnej opinii w sprawie, Sąd uznał jego zasadność, a więc dokonał oceny, iż opinia biegłego P. T. (1) jest niepełna, a w sprawie pozostają do ustalenia

okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Obecnie, Sąd I instancji, czyniąc ustalenia stanu faktycznego wyłącznie w oparciu o opinię biegłego P. T. (1) a nie uwzględniając wniosków płynących z opinii biegłego A. A. (2) już tej niepełności opinii biegłego P. T. (1) nie dostrzega. W powyższym zakresie ocena tych dowodów (opinii pisemnych i ustnych) jest oceną dowolną, nielogiczną, nieracjonalną i nieodnoszącą się do pozostałego materiału dowodowego, w oparciu o który Sąd przyjął zarówno istnienie wady w postaci braku odpowiedniej izolacji przeciwwilgociowej oraz niskiego posadowienia budynku, jak też ich wpływ na radykalne obniżenie wartości konstrukcyjnej i użytkowej budynku (tak, ustalenia Sądu na stronie 12 uzasadnienia wyroku, dodatkowo Sąd ustala, że „bez przedsięwzięcia środków naprawczych wady te doprowadzą do szybkiej destrukcji budynku”). Powyższe ustalenia nie uwzględniają również wniosków wyrażonych wprost przez biegłego T. B. (1), który odpowiedział nie tylko na pytanie Sądu, jakie wady posiadał budynek, ale i na dwa kolejne sformułowane w zleceniu, tj. czy wady te obniżają wartość nieruchomości, a jeśli tak to o jaką kwotę. I tak, biegły udzielił odpowiedzi, jak zauważa Sąd I instancji, jakie wady występują oraz co już Sąd niezasadnie pominął, iż obniżają one wartość budynku o kwotę 154.073,43 zł. brutto - tak, opinia uzupełniająca z dnia 25.09.2013 r.

- przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów wobec niejednolitej oceny tego samego dowodu tj. opinii biegłego sądowego A. A. (2) poprzez dwukrotne uznanie w toku postępowania, że jest ona kompletna i zgodna z zakresem zlecenia, zaś w uzasadnieniu orzeczenia na stronie 10 wskazanie, iż zostaje ona przez Sąd pominięta „ponieważ jest ona niepełna i nie odpowiada na pytania sądu”, W uzasadnieniu postanowienia z dnia 25 maja 2016 r. w przedmiocie wynagrodzenia biegłego A. A. (2) Sąd wskazał, iż: „Biegły zgodnie z odezwą sądu wykonał opinię i za jej wykonanie przedstawił rachunek na kwotę 3.580 zł. (...) Analiza rachunku biegłego oraz badanie zawartości opinii w zakresie jej zgodności z odezwą, prowadzą do wniosku, iż przyznanie z tego tytułu wynagrodzenia w kwocie 3.580 zł. jest uzasadnione. (...) Sporządzona w sprawie opinia odpowiada zakresowi wskazanemu w zleceniu.” Podobnie, w uzasadnieniu postanowienia z dnia 23 listopada 2016 r. w przedmiocie wynagrodzenia biegłego A. A. (2) za sporządzenie opinii uzupełniającej, Sąd stanął na stanowisku, iż: „(...) biegły przedstawił do akt sprawy opinię uzupełniającą w przedmiocie szczegółowo opisanych w zleceniu z dnia 20 lipca 2016 r. ” Należy mieć na uwadze, iż treść odezwy Sądu skierowanej do biegłego nie była znana stronom, wskazanie zaś dwukrotnie w uzasadnieniu postanowienia o przyznaniu biegłemu wynagrodzenia, iż treść opinii jest zgodna z odezwą nie pozwalało nawet przypuszczać, że w uzasadnieniu orzeczenia kończącego sprawę, ocena Sądu w tym zakresie ulegnie zmianie.

- art. 286 k.p.c. w zw. z art. 232 zdanie drugie k.p.c. poprzez jego niezastosowanie - nie dopuszczenie przez Sąd dowodu z opinii innego biegłego wobec uznania, iż opinia biegłego A. A. (2) jest niepełna.

Potrzeba dodatkowej opinii w sprawie- po sporządzeniu opinii przez biegłego P. T. (1) wynikała z faktu, że opinie dotychczasowe mimo ustalonych wad budynku nie wskazywały na obniżenie jego wartości ze względu na wszystkie wady. Biegły P. T. (1) mimo uznania istnienia wszystkich wad określonych w opinii biegłego T. B. (1) nie był w stanie określić ich wpływu na wartość nieruchomości, uznając iż służyć ma temu opinia oparta na metodzie kosztorysowej (nagranie rozprawy z dnia 17.07.2015r.) czyli przy oszacowaniu zakresu niezbędnych celem zniwelowania wady prac naprawczych oraz ich skosztorysowaniu. I tak, Sąd względem takiego stanowiska biegłego, uwzględniając wniosek dowodowy stron, postanowił dopuścić kolejny dowód z opinii biegłego. W aktach sprawy znajdują się zarządzenia Sądu, zgodnie z którymi sekretariat wydziału zwrócił się o sporządzenie opinii zarówno do biegłego A. A. (2) jak i do biegłej E. H., do każdego w ramach swojej specjalności. W przypadku uznania przez Sąd, że opinia A. A. (2) jest niepełna, Sąd winien przeprowadzić dowód, który dopuścił, tj. dowód z opinii biegłej E. H.. Zarzut niepełności opinii jest nietrafny również z tego względu, iż biegły A. A. (2) miał wykonać odezwę Sądu - w zakresie swojej specjalności, co jako biegły w zakresie budownictwa ogólnego, konstrukcji budowlanych oraz kosztorysowania robót budowlanych i inżynierskich uczynił;

- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie w uzasadnieniu wyroku przyczyn, wobec których Sąd I instancji nie uwzględnił wniosku powodów (złożonego w piśmie procesowym z dnia 17.07.2015 r.) o zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów kosztów zastępstwa procesowego w wysokości czterokrotności stawek minimalnych określonych w

rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, co uniemożliwia kontrolę orzeczenia w tym zakresie;

III. przepisów prawa materialnego, w szczególności art. 560 § 1 i 3 k.c. poprzez błędną jego wykładnię i uznanie, że obniżenie ceny ma być ustalone jako różnica wartości nieruchomości bez wad do wartości nieruchomości z wadami, podczas gdy użyte w tym artykule określenie można skonkretyzować w ten sposób, że obniżenie ceny rzeczy powinno uwzględniać koszt nakładów i starań niezbędnych do doprowadzenia rzeczy poprzez usunięcie wad, do stanu zgodnego z przeznaczeniem i umową (który to koszt został ustalony w opinii biegłego T. B. (1) i potwierdzony, co do części wad, w opinii biegłego A. A. (2)).

Wskazując na powyższe zarzuty wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku w części zaskarżonej poprzez uwzględnienie powództwa w zakresie żądania zapłaty przez pozwanych solidarnie na rzecz powodów kwoty 95.957. zł. (43.600 zł. + 52.357 zł.) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 5 kwietnia 2011 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu oraz o zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych.

Pozwani zaskarżyli wyrok w całości, zarzucając:

1/ nieważność postępowania przez dopuszczenie M. S. (1) do reprezentowania pozwanych;

2/ na wypadek, gdyby sąd nie uwzględnił zarzutu nieważności, zarzucili naruszenie:

- art. 563 § 1 i 3 k.c. przez nieuwzględnienie braku zawiadomienia pozwanych o wadach;

- art. 557 § 1 kc przez nieuwzględnienie wiedzy powodów o wadach budynku i odstępstwach od projektu w chwili zawarcia umowy;

- art. 6 kc przez uznanie, że powodowie udowodnili wszystkie przesłanki odpowiedzialności i wysokość roszczenia;

- art. 227 kpc w zw. z art. 156 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez oparcie wyroku na opinii, która nie powinna być dowodem w sprawie;

- art. 328 § 2 k.p.c. przez nie wskazanie faktów przyjętych za udowodnione;

- sprzeczność istotnych ustaleń sądu z zebrany materiał dowodowy co do oceny pozwanych.

Na tej podstawie wnieśli o uchylenie wyroku, zniesienie postępowania od rozprawy w dniu 26.10.2011r i rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego, ewentualnie o zmianę wyroku i oddalenie powództwa w całości za przyznaniem kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie w razie stwierdzenia nierozpoznania istoty sprawy uchylenia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

**Sąd Apelacyjny** po rozpoznaniu obu apelacji uznał, że brak podstaw prawnych do uwzględnienia którejkolwiek z nich.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i trafnie zastosował przepisy prawa procesowego i materialnego.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do najdalej posuniętego zarzutu nieważności postępowania z uwagi na reprezentowanie pozwanych przez pewien czas w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji przez M. S. (1). Nie jest on uzasadniony, a odwoływanie się do wyroku Sądu Apelacyjnego w K.z dnia 28.02.2017r, sygn. akt V A Ca 76/16 nie jest uprawnione. Udzielone M. S. pełnomocnictwo (k.244) znajduje umocowanie w stałym stosunku zlecenia o którym mowa w art. 87 § 1 k.p.c. co potwierdza znajdująca się w aktach umowa stałego zlecenia (również dołączona

do apelacji – k.1208). A. pomija treść § (...) pkt ust.(...) lit. (...) w zw. z ust. (...) lit. d tego paragrafu odnoszącego się wprost do spornej nieruchomości. Zleceniobiorca był upoważniony do czynności faktycznych, prawnych i usług jakie okażą się konieczne dla zapewnienia dla ochrony zleceniodawcy przed wszelkimi roszczeniami nabywców tej nieruchomości. Zlecenie odnosiło się też do najemców i dzierżawców. Tymczasem sprawa przed Sądem Apelacyjnym w K. dotyczyła sporu z wykonawcą budynku i kierownikiem budowy (autorem projektu).

Zatem złożona w niniejszej sprawie umowa zlecenia może stanowić podstawę pełnomocnictwa procesowego. Wszak przedmiotem sprawy są określone w tej umowie czynności prawne, faktyczne lub usługi, które przyjmujący zlecenie miał dokonać dla dającego zlecenie ( por. uchwała SN z dnia 23.09.2010 r. III CZP 52/10), Treść przedłożonej umowy przesądza o tym, iż przedmiot sporu pozostaje w ścisłym związku z przedmiotem zlecenia. Z uwagi na różny przedmiot spraw: niniejszej oraz sprawy rozstrzygniętej powołanym w treści apelacji wyrokiem Sądu Apelacyjnego w K.z dnia 28.02.2017 r., tam wyrażone stanowisko Sądu o nieważności postępowania z udziałem pełnomocnika M. S. (1) pozostaje bez znaczenia w niniejszym postępowaniu.

Należy, że sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji (art. 378 §1 k.p.c.) na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym (art.382 k.p.c.) z tym zastrzeżeniem, że przed sądem pierwszej instancji powinny być przedstawione wyczerpująco kwestie sporne, zgłoszone fakty i dowody, a prezentacja materiału dowodowego przed sądem drugiej instancji ma miejsce wyjątkowo (art. 381 kpc).

Zgodnie z uchwałą składu 7 sędziów (III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz.55), której nadano moc zasady prawnej, sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego. Innymi słowy, jeśli apelujący zarzutów tego rodzaju nie zgłosi, zagadnienie naruszenia przepisów procesowych pozostawać musi poza sferą zainteresowania Sądu (za wyjątkiem tych przepisów, które przełożyć się mogą na stwierdzenie nieważności postępowania, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca).

Ponieważ zarzuty naruszenia prawa materialnego można rozpoznać jedynie na tle niewątpliwego stanu faktycznego pierwszym rzędzie należy się odnieść do zarzutów naruszenia prawa procesowego. Przy niewzruszonym stanie faktycznym trudno jest wykazać naruszenie prawa materialnego.

Z tej przyczyny nie mogą odnieść skutku zarzuty pozwanych co do naruszenia art. 563 § 1 i 3 k.c. skoro z niewątpliwych ustaleń sądu pierwszej instancji wynika, że przedmiotowe wady budynku, które stanowiły podstawę do obniżenia ceny miały charakter ukryty, ujawniały się stopniowo i dopiero prywatna opinia ekspercka była w stanie je określić.

Również naruszenie art. 557 § 1 k.c. nie może odnieść skutku, biorąc pod uwagę, że pozwani nie wykazali, aby powodowie wiedzieli o wadach i odstępstwach od projektu już przy zawieraniu umowy. Gdyby tak było pozwani by zapewne nie mieszkali złożyć takie oświadczenie do treści umowy notarialnej ale tego nie uczynili.

W tej sytuacji, nawet wnikliwe zbadanie rzeczy przy jej zakupie nie wystarczało do odkrycia wad, zatem zarzut naruszenia art. 6 k.c. w kontekście spełnienia przesłanek do korzystania z roszczenia na podstawie rękojmi nie może odnieść skutku.

Należy zauważyć, że pozwani nie podnieśli zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Nie wskazali jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów lub rażąco naruszył zasady logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego, które to uchybienie mogło by mieć wpływ na wynik sprawy.

Wskazanie w apelacji na sprzeczność istotnych ustaleń z zebrany materiał dowodowy – a to wybranymi fragmentami zeznań pozwanych - nie jest wystarczające. To, że Sąd stwierdził początkowo, że daje pełną wiarę zeznaniom stron, a potem wskazał, że pozwany daje wiarę tylko częściowym (jest błędem raczej stylistycznym (redakcyjnym), skoro Sąd nie powiedział, że „daje wiarę wszystkim stronom”. Jednak w dalszej części uzasadnienia

Sąd w sposób jasny przedstawił fakty na których się oparł i dowody które uwzględnił i które pominął. Ostatecznie o uwzględnieniu roszczenia i jego wysokości zadecydowały opinie biegłych.

Zatem również o naruszeniu art. 328 § 2 k.p.c. nie może być mowy, bowiem uzasadnienie zawiera wszystkie elementy przewidziane w tym przepisie i poddaje się weryfikacji.

Podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. w zw. z art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest bezzasadny. Ten drugi przepis nie miał zastosowania w sprawie, albowiem sporządzony operat określa wartości nieruchomości według cen z daty wymagalności roszczenia i nie wymaga uaktualnienia wobec upływu czasu od jego sporządzenia. W sprawie niniejszej nie chodziło o ustalenie aktualnej wartości zakupionej nieruchomości, która może ulec dezaktualizacji.

Również zarzut oparty na twierdzeniu, jakoby „w sprawie nie dokonano koniecznego ustalenia, że występowanie wad skutkuje obniżeniem wartości nieruchomości” jest niezasadny. Zarówno ta okoliczność jak i to, o jaką wartość należało dokonać obniżenia (tj. wartość rzeczy wolnej od wad do jej wartości obliczonej z wadami) był przedmiotem ustaleń Sądu poprzedzonych analizą obszernego materiału dowodowego.

Na marginesie warto zauważyć, że powodowie przeciwnie uważają, że Sąd zbędnie ustalał wartość rzeczy bez wad do rzeczy z wadami tylko powinien za opiniami biegłych do spraw budowlanych zasądzić kwoty, które biegli ocenili jako potrzebne do usunięcia wszystkich wad.

Również apelacja powodów nie może odnieść skutku. Pomijając jej konstrukcyjną wadliwość w sformułowaniu jej petitum polegająca na kompletnym wymieszaniu zarzutów i uzasadnienia, daleko odbiegającego od wymogu zwięzłości, czego wymaga art. 368 § 1 pkt 2 k.p.c. – co czyni ją niejasną – jest ona merytorycznie bezzasadna. Wnikliwa analiza treści apelacji powodów prowadzi do wniosku, że pod względem procesowym powodowie zarzucają zasadniczo nieuwzględnienie opinii biegłego A. A. (2) odnośnie kwot wyliczonych przez niego potrzebnych do usunięcia wad oraz na częściowym pominięciu wniosku biegłego T. B. (1). Na tej podstawie powodowie stawiają zarzut naruszenia art. 560 § 3 k.c. zarzucając, że wbrew jego literalnej treści obniżenie ceny ma być ustalone nie jako różnica wartości rzeczy sprzedanej bez wad do wartości rzeczy z wadami, ale obniżenie powinno uwzględniać koszt nakładów i starań niezbędnych do doprowadzenia rzeczy poprzez usunięcie wad do stanu zgodnego z przeznaczeniem i umową.

Przede wszystkim Sąd Okręgowy zasadnie pominął opinię biegłego A. A. (2), gdyż tej wbrew zleceniu Sądu – ostatecznie zmodyfikowanym w dniu 15.11.2015r (k.1018) nie tylko nie wykonał zasadniczego polecenia odnośnie ustalenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zabudowanym budynkiem mieszkalnym wg. stanu z dnia zakupu przy przyjęciu, że budynek został wybudowany zgodnie z projektem, bez wad i przy przyjęciu stanu budynku wybudowanego faktycznie z wadami z dodatkowym wariantem uwzględniającym dokonane ulepszenia w stosunku do projektu (np. ceramiczna dachówka), ale nawet w zakresie samych wad budowlanych nie odpowiedział na pytanie sądu – jak te wady wpłynęły na zmniejszenie wartości nieruchomości z odniesieniem się do każdej z wad. Zamiast polecenia Sądu biegły – tak jak tego żądali powodowie – ograniczył się do wyliczenia kosztów usunięcia wskazanych wad (wnioski biegłego – k.1067).

Roszczenie kupującego o obniżenie ceny ma na celu jego ochronę w sytuacji, gdy zapłacił on więcej, niż wartość danej rzeczy w dniu zakupu ze względu na tkwiące w rzeczy wady. Uprawnienie z rękopisów dotyczące obniżenia ceny odnosi się do ceny rzeczywiście przez strony uzgodnionej; nie jest to więc „abstrakcyjnie skalkulowana” cena rynkowa (por. wyrok Sądu Najwyższego z 15.01.1997r, III CKN 29/06, OSP 1997r, Nr 7, poz.144 z glosa aprobującą J. Katnera).

Zawarty w § 3 art. 560 k.c. przepis określa zasady realizacji obniżenia ceny przez kupującego – powinno nastąpić ono w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości z uwzględnieniem istniejących wad.

Sąd Apelacyjny nie przeczy, że w wyjątkowych sytuacjach, wyliczenie tej wartości może nastąpić w sposób uproszczony przez wyliczenie kosztu naprawy rzeczy. Dotyczy to jednak takich przypadków, gdy po pierwsze naprawa w ogóle jest możliwa, a po drugie jej dokonanie warunkuje korzystanie z rzeczy zgodnie z umową, może nastąpić stosunkowo

szybko a jej koszt jest racjonalny. Dotyczy to zwłaszcza sprzedaży w warunkach inflacji, kiedy od dat sprzedaży do chwili naprawy upływa dłuższy okres czasu (por. uchwała Sądu najwyższego z 30.12.1988r, III CZP 48/88, OSNCP 1989r, nr 3, poz. 36).

W niniejszej sprawie taka sytuacja nie występuje. Już w pozwie sami powodowie powoływali się na opinię prywatną W. M., iż budynek trzeba przebudować ze względu na występujące w nim wady trwałe, których nie da się usunąć.

Należy się zgodzić, że takie wady jak użycie niezgodnego z projektem materiału do budowy ścian, brak właściwej izolacji na zabudowanych już fundamentach, brak cokołu w strefie przyziemia, zniżenia poziomu fundamentów w stosunku do poziomu gruntu i inne wskazane szczegółowo w opiniach biegłych są wadami trwałymi, czego powodowie nie kwestionują. Powodowie wszak dokończyli budowy bez zburzenia budynku tzw. systemem gospodarczym. Do takiej sytuacji bardziej nadaje się podstawowy sposób wyliczenia obniżenia ceny wskazany w § 3 art. 560 k.c. Z kolei decydując się na taki sposób wyliczenia należy obniżenie przez porównanie wartości rzeczy z wadami i bez wad konieczne jest uwzględnienie całościowe uwzględnienie wartości rzeczy z wadami, które miały wpływ na cenę. Nie można zatem do tak wyliczonej szkody – której wyliczenia dokonał biegły ds. szacowania nieruchomości P. C. – dodawać nadto koszt usunięcia wybranych wad budowlanych, który wyliczył biegły ds. budowlanych A. A. (2) – niezależnie od wadliwości jego opinii.

O tym, że osoba fachowa w dziedzinie budownictwa mogła zauważyć, że dom bynajmniej nie jest w stanie idealnym i zawiera pewne istotne wady, o czym świadczą zeznania św. M. Z. (1) (k.448), która zrezygnowała z tego powodu z zakupu tej nieruchomości. Pozwani także posłużyli się przy zakupie taką osobą, a to inż. bud. U. E., która te z pewne wady zauważyła. Byłoby sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego przyjęcie, że nie miało to żadnego wpływu na ustaloną w umowie cenę.

Wobec niewzruszonego ustalenia, że pozwani nie wykazali aby poinformowali powodów o wadach - o których jako niefachowcy sami nie wiedzieli - ani o odstępstwach od projektu budowlanego, Sąd zasadnie przyjął, że budynek powinien być zgodny z projektem, zatem powinien mieć składniki przewidziane w projekcie.

Powodowie chcieliby jednak, aby pozwanych obciążyć również składnikami, które co do zasady powinien budynek posiadać, ale ich projekt nie przewidywał. Sąd zasadnie uznał, że roszczenie powodów w tym zakresie idzie za daleko i dlatego nie uwzględnił części wad wskazywanych w opinii T. B. – jako mających wpływ na wartość nieruchomości - w szczególności braku odwodnienia wokół budynku. Powodowie nie przeczą, że znany im był projekt budowlany.

Zatem zarzut niewłaściwej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.), w szczególności opinii biegłych nie jest uzasadniony. W ocenie Sądu Apelacyjnego brak podstaw do skutecznego kwestionowania ustalonego w postępowaniu pierwszoinstancyjnym stanu faktycznego, wyżej przytoczonego za Sądem Okręgowym. Przypomnieć należy ugruntowane w orzecznictwie i doktrynie stanowisko, iż ocena wiarygodności i mocy dowodów jest podstawowym zadaniem sądu orzekającego, wyrażającym istotę sądenia, a więc rozstrzygania kwestii spornych w warunkach niezawisłości, na podstawie własnego przekonania sędziego przy uwzględnieniu całokształtu zebranego materiału (tak m.in. orz. SN z 16 lutego 1996r., II CRN 173/95). Zasada bezpośredniości postępowania wynikająca z kontaktu sądu ze stronami i świadkami (a często i biegłym na rozprawie) dodatkowo wspiera ten pogląd. W orzeczeniu z 10 czerwca 1999 r. (sygn. II UKN 685/98) Sąd Najwyższy stwierdził, że normy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Przez moc dowodową rozumie się siłę przekonania, jaką uzyskał sąd wskutek przeprowadzenia określonych dowodów o istnieniu lub nieistnieniu faktu, którego on dotyczy. Sąd, oceniając wiarygodność, decyduje o tym, czy określony środek dowodowy, ze względu na jego indywidualne cechy i obiektywne okoliczności, zasługuje na wiarę, czy też nie.

Wobec braku skutecznego podważenia ustaleń faktycznych – dokonanych także przy pomocy opinii biegłych - nie można uznać także zarzutu naruszenie prawa materialnego. Ostatecznie, powodowie kupując nieruchomość z rozpoczętą budową od osób nie będących deweloperem i opierając swoje roszczenie na przepisach o rękojmi, powinni

uwzględniać ich brzmienie, w tym także to, że na obniżenie ceny nie powinny mieć wpływu wady nie mające charakteru ukrytego, braki nieprzewidziane w projekcie budowlanym, a obniżenie ceny podlega wliczeniu nieco odmiennemu niż wyliczenie pełnej szkody jaką ponieśli na skutek ewentualnego przyjęcia niewłaściwego wykonania umowy przez pozwanych (art. 471 k.c.). Jest to jednak odmienne roszczenie, które nie było przedmiotem rozpoznania w niniejszej sprawie.

Przeprowadzone dowody z opinii biegłych T. B. i P. T. są rzetelne, jasne i wzajemnie się uzupełniają w zakresie wpływu poszczególnych wad budynku na wartość całej nieruchomości. Bak zatem podstaw do powoływania dodatkowego biegłego.

Sąd nie naruszył art. 328 § 2 k.p.c. z przyczyn, o których o których była już mowa wcześniej.

Również orzeczenie o kosztach procesu oparte na art. 100 k.p.c. przy przyjęciu jednokrotnej stawki wynagrodzenia adwokackiego nie nasuwa zastrzeżeń. Kwestia oceny nakładu pracy pełnomocników i stopnia trudności sprawy należy w pierwszym rzędzie do sądu orzekającego w danej instancji. Jedyne w przypadku oczywiście błędnej oceny orzeczenie w tej części podlegałoby zmianie.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny oddalił obie apelacje jako nieuzasadnione, na podstawie art. 385 k.p.c.

Sąd orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego mając na względzie, że obie apelacje zostały oddalone przy zbliżonej wartości przedmiotu zaskarżenia, zatem na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c. zniósł wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.

SSA Józef Wąsik SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Robert Jurga