

Sygn. akt XII Ga 321/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 listopada 2014r

**Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział XII Gospodarczy – Odwoławczy** w następującym składzie:

Przewodniczący - Sędzia: SO Agata Pierożyńska

Sędzia: SO Beata Kozłowska - Sławęcka

Sędzia: SR (del.) Grzegorz Dyrga

Protokolant: Z-ca Kierownika Sekret. Rafał Bielski

po rozpoznaniu w dniu 12 listopada 2014r w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. R. i M. B.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

przy uczestnictwie interwenienta ubocznego (...)spółki komandytowej w K.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powoda J. R.

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie

z dnia 7 marca 2014r sygn. akt IV GC 997/10/S

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od powoda J. R. na rzecz strony pozwanej kwotę 1.200,00 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;**

**III. zasądza od powoda J. R. na rzecz interwenienta ubocznego kwotę 1.200,00 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Powodowie J. R. i M. B. pozwem z dnia 7 września 2010 r. wnieśli o zasądzenie od pozwanej (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. kwot po 13.492,86 zł (w zmienionym żądaniu po 31.016,79 zł) z tytułu obniżenia ceny za zakupiony przez nich od strony pozwanej lokal. Lokal został nabyty w oparciu o umowę z dnia 1 września 2008 r. Lokal dotknięty jest wadami, których koszt usunięcia wynosi 26.985,73 zł. Powodowie powołali się na art. 568 § 1 k.c. przewidujący 3 letni termin prekluzyjny uprawnień z tytułu rękojmi za wady budynku. Pismem z dnia 26 sierpnia 2010 r. powodowie wezwali stronę pozwaną do zapłaty tej kwoty.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości za przyznaniem kosztów procesu. Strona pozwana zarzuciła utratę uprawnień z tytułu rękojmi, podając, że pierwszy raz dowiedziała się o roszczeniach powodów z doręzonego jej pozwu. Umowa z dnia 1 września 2008 r. wskazywała, że stan techniczny lokalu jest

powodom znany. W umowie powodowie oświadczyli, iż zostali poinformowani, że budynek nr (...) przy ul. (...) w K. wpisany jest na listę zabytków i o związanych z tym konsekwencjach. Przeważająca większość zgłoszonych wad jest w istocie naturalnymi cechami fizycznymi lokalu położonego w średniowiecznej kamienicy. Lokal bowiem został jedynie urządzony w ramach istniejącej już struktury budowlanej zabytkowej kamienicy. Najpóźniej w kwietniu 2010 r. powodowie wiedzieli o występowaniu ewentualnych wad.

Wyrokiem z dnia 7 marca 2014 r. Sąd Rejonowy oddalił powództwo w całości za zasądzeniem kosztów procesu od powodów na rzecz strony pozwanej. Sąd przyjął, iż na skutek zaniechania przez powodów aktów staranności uprawnienia z tytułu rękojmi wygasły. O kosztach orzeczono zgodnie z art. 98 k.p.c.

Wyrok został zaskarżony apelacją przez powoda J. R. w punktach I, II, III i IV. Zarzucił on naruszenie prawa materialnego w art. art. 564 k.c. przez jego niezastosowanie i pominięcie, że pozwany złożył oświadczenie, że lokal nie posiada wad oraz z ostrożności procesowej naruszenie art. 471 k.c. wobec jego nie zastosowania w sytuacji, gdy roszczenie powodów wyczerpuje przesłanki odpowiedzialności kontraktowej, art. 47 k.c. w zw. z art. 566 § 1 k.c. wobec jego niezastosowania, pomimo tego, że art. 566 k.c. zawiera normę kolizyjną wskazującą na możliwość wykorzystania przez kupującego roszczeń odszkodowawczych na zasadach ogólnych, niezależnie od tego, czy roszczenia z tytułu rękojmi wygasły. Powodowie zarzucili również naruszenie przepisów postępowania w art. 233 § 1 k.p.c. wobec braku wszechstronnego rozważenia całości materiału dowodowego w sprawie, czego wynikiem jest przekroczenie granic swobody w ocenie wiarygodności i mocy dowodów.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana oraz interwenient uboczny pozwany wniósł o jej oddalenie za zasądzeniem kosztów postępowania apelacyjnego, podnosząc prawidłowość wyroku Sądu Rejonowego.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje.**

Apelacja podlega oddaleniu. Zarzuty w niej podniesione nie mogą podważyć prawidłowości rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego. Zarzuty naruszenia procedury i prawa materialnego są w tym wypadku ściśle związane w istocie z oceną procesu weryfikacji okoliczności faktycznych miarodajnych dla końcowego rozstrzygnięcia oraz dowodów w kontekście art. 233 § 1 k.p.c.

Ocena Sądu Rejonowego poczyniona w niniejszej sprawie, zgodna jest z logiką i zasadami doświadczenia życiowego. Zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 21 marca 2008 r. I ACa 953/07 Lex nr 466440, skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd zasady swobodnej oceny dowodów wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął to sąd doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie, niż ocena sądu. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Taka ocena, dokonywana jest na podstawie przekonań sądu, jego wiedzy i posiadanego doświadczenia życiowego, a nadto winna uwzględniać wymagania prawa procesowego oraz reguły 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 (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 1999 r., II UKN 685/98, OSNAPiUS 2000 nr 17, poz. 655). Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 12 września 2012 r. I ACa 568/12). Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności strona winna wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 13 września 2012 r. I ACa 445/12). Tylko

w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie 17 maja 2012 r. I ACa 31/12). Sąd pierwszej instancji ma obowiązek wyprowadzenia z zebranego w sprawie materiału dowodowego wniosków logicznie prawidłowych. Reguła ta, współokreślająca granice swobodnej oceny dowodów, nie będzie zachowana wtedy, gdy wnioski wyprowadzone przez Sąd przy ocenie dowodów nie układają się w logiczną całość zgodną z doświadczeniem życiowym, lecz pozostają ze sobą w sprzeczności, a także, gdy nie istnieje logiczne powiązanie wniosków z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym (wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 17 kwietnia 2012 r. I ACa 285/12). Same, nawet poważne wątpliwości co do trafności oceny dokonanej przez sąd pierwszej instancji, jeżeli tylko nie wykroczyła ona poza granice określone w art. 233 § 1 k.p.c., nie powinny stwarzać podstawy do zajęcia przez sąd drugiej instancji odmiennego stanowiska (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2012 r. I UK 347/11). Tak procedował Sąd w niniejszej sprawie, stąd odmienny pogląd wyrażony w apelacji nie jest zasadny ( wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2010 r. II UK 154/09). W ocenie Sądu Okręgowego apelujący w niniejszej sprawie w żaden sposób nie podważył w apelacji korelujących z dowodami zebranymi w sprawie ustaleń faktycznych Sądu I instancji, który w sposób logiczny wskazał w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku z jakich przesłanek wysnuł swe wnioski oraz na jakich dowodach się oparł, co stanowi podstawę do przyjęcia tych ustaleń przez Sąd Okręgowy za własne. Sąd Okręgowy nie znajduje podstaw do zakwestionowania prawidłowości wysnutych wniosków, albowiem prawidłową jest ocena Sądu I instancji zamykająca się stwierdzeniem, że powód w niniejszym procesie nie udowodnił swojego stanowiska w sposób, który pozwoliłby na objęcie go ochroną prawną skutkującą uwzględnieniem powództwa.

Umyka z pola widzenia strony powodowej, iż sporny lokal znajdował się w jej posiadaniu co najmniej 1 września 2008 r. i oceny tej nie może uchylać fakt , iż kupujący z lokalu od momentu jego wydania nie korzystał. Strona powodowa w tym okresie, kiedy przeszły na nią wszelkie ciężary i uprawnienia związane ze sprzedanym lokalem winna była dochować aktów staranności określonych przepisami art. 560 i nast. k.c. Zdarzenia, jakie miały miejsce po sporządzeniu prywatnej ekspertyzy w kwietniu 2010 r. są irrelewantne. Sąd mając do dyspozycji stan faktyczny opisany w uzasadnieniu pozwu winien był oddalić powództwo na pierwszej rozprawie bez prowadzenia jakiegokolwiek postępowania dowodowego albowiem już z samych twierdzeń pozwu wynikało, że doszło do prekluzji uprawnień rękojmianych powodów na skutek braku dochowania aktów staranności. Argumentacja ta pozostaje w pełni aktualną w zakresie zarzutu naruszenia art. 471 k.c. oraz art. 471 k.c. w zw. z art. 566 § 1 k.c. albowiem strona powodowa nie zgłaszała w tym procesie roszczenia odszkodowawczego. Podnoszone twierdzenia i zgłaszane wnioski nie byłyby wystarczające dla orzekania w reżimie odszkodowawczym. Wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego w zakresie zarzucanego stanu lokalu był w niniejszym postępowaniu zbędny wobec przyjęcia utraty uprawnień rękojmianych, a jak wskazywano Sąd orzekał w ramach podstawy faktycznej podawanej przez stronę powodową, tj. żądania obniżenia ceny za lokal dotknięty wadami. Utrata uprawnień rękojmianych determinuje brak podstaw dla formułowania jakichkolwiek zarzutów materialno-prawnych mających swe źródło w przepisach o rękojmi. Strona powodowa nie przedstawiła skutecznie żadnego kontrdowodu, który mógłby pozwolić na przyjęcie jej stanowiska za uzasadnione. Należy jedynie zwrócić uwagę na szczególny charakter lokalu położonego w średniowiecznej kamienicy, a tym samym na zakres prac, jaki w ogóle w tym lokal był dopuszczalny do przeprowadzenia. Stan , w jakim lokal się znajdował w dacie wydania w posiadanie musi być oceniany w tym konkretnym wypadku i w zakresie możliwego do osiągnięcia stanu przy uwzględnieniu jego zabytkowego charakteru. Co jednak najistotniejsze powód do zapłaty ewentualnego odszkodowania przedstawił jedynie ekspektatywę ewentualnej szkody, ponieważ w istocie nie poniósł kosztów naprawy czy wymiany na stawianą do obniżenia kwotę z górą 30 tys. zł. Tak więc powód nie udowodnił żądania w tej części ani co do zasady ani co do wysokości. Na stratę składa się wartość utraconego przez wierzyciela świadczenia lub zmniejszona wartość świadczenia, wynikająca z nienależytego wykonania zobowiązania. Stratę stanowią mogą również wszelkie wydatki poniesione celem zrekompensowania szkody (np. nabycie przedmiotów zastępczych w wyższej cenie) oraz tzw. szkody następcze, będące konsekwencją niewłaściwego wykonania zobowiązania, w szczególności niewłaściwej jakości przedmiotu świadczenia. W wypadku roszczenia odszkodowawczego nie może być nawet mowy o istnieniu wierzytelności jako takiej albowiem powód żadnych kosztów składających się szkodę ,

tj. żadnego uszczerbku majątkowego nie poniósł. W każdym jednak wypadku to na wierzycielu spoczywa ciężar udowodnienia zaistnienia szkody oraz jej wysokości. W niniejszym procesie powód ciężarowi temu nie sprostał.

W realiach niniejszej sprawy należy przyjąć, że powód nie udowodnił, by jakiegokolwiek akty staranności w zakresie roszczeń rękojmiowych zostały przez niego w odpowiednim, zawitym terminie spełnione. W każdym wypadku, to po stronie powoda leżała inicjatywa dowodowa ukierunkowana na wykazanie, że lokal dotknięty był wadą oraz charakteru tej wady, ale przede wszystkim, że doszło do aktów staranności, bądź że zaktualizowało się w odpowiednim dla przyjęcia skuteczności takiego aktu uprawnienie do żądania obniżenia ceny w odpowiednim stosunku, czego ten zaniechał. Przechodząc dalej do zarzutów apelacyjnych należy podnieść, że nie może być mowy o wystąpieniu przesłanki określonej w art. 564 k.c. albowiem strona pozwana nie zataiła stanu lokalu, a powodowie złożyli oświadczenie, iż stan lokalu i wynikające z jego zabytkowego charakteru cechy szczególne ze wszystkimi tego konsekwencjami są im znane. Posiadanie lokalu zostało przeniesione najpóźniej w dniu 1 września 2008 r. Zgodnie z dyspozycją art. 563 § 2 k.c. wady winny były być zgłoszone najpóźniej w połowie miesiąca września 2008 r. przy przyjęciu zawodowego charakteru działalności w ramach której lokal przez powodów został nabyty. Zasadniczo termin wygaśnięcia uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne wynosi **jeden rok**, licząc od dnia, w którym rzecz została kupującemu wydana. Dłuższy, **3-letni** termin, dotyczy **budynków**. Definicję budynku zawiera ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. W świetle jej art. 3 pkt 2 budynkiem jest obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach. Pojęcie to jest węższe niż pojęcie obiektu budowlanego. Oznacza to, że do obiektów budowlanych nie będących budynkiem znajduje zastosowanie roczny termin wygaśnięcia uprawnień z tytułu rękojmi. Tak samo traktowany jest lokal położony w budynku. Oznacza to, że stosownie do dyspozycji art. 563 § 2 k.c. żądanie obniżenia ceny w odpowiednim stosunku, tj. wyrażającym się w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad, mogło być zgłoszone do dnia 1 września 2009 r. Sam powód twierdzi, że żądanie obniżenia wynagrodzenia zgłosił w piśmie z dnia 26 sierpnia 2010 r. W dacie złożenia oświadczenia odnoszącego się do obniżenia ceny, termin zawity już upłynął.

W postępowaniu niniejszym granice procedowania zakreślają zarzuty, twierdzenia i dowody zgłoszone przez stronę w danym momencie postępowania. Powód nie zdołał przeto w niniejszym procesie obalić zasadności stanowiska pozwanej, a żądanie to determinowało tok i przebieg procesu, w kontekście werbalizowanych twierdzeń i składanych wniosków. Nie można wszak uznać, by same nawet twierdzenia powoda były skuteczne dla przyjęcia zasadności jego stanowiska w tym zakresie. Zgodnie zaś z wyrażonymi w art. 3 k.p.c. oraz 232 k.p.c. zasadami to na stronach ciąży obowiązek wyjaśnienia okoliczności sprawy oraz wskazania dowodów na stwierdzenie faktów, z których wywodzą korzystne dla siebie skutki prawne. W niniejszym postępowaniu powód w żaden sposób nie uczynił zadość wskazanym wyżej powinnościom. Nie można zatem uznać, iż w tym zakresie skutecznie obronił prezentowane stanowisko procesowe poprzez podniesienie zasadnych i podlegających uwzględnieniu twierdzeń, a tym samym, że udowodnił zasadność swojego stanowiska w taki sposób, którego wynikiem mogłoby być objęcie go ochroną prawną. Postępowanie niniejsze jest postępowaniem sformalizowanym dedykowanym wyłącznie określonym podmiotom. Wyższa przeto staranność jaka wymagana jest w stosunkach gospodarczych przy uwzględnieniu profesjonalnego charakteru prowadzonej działalności (art.355 § 2 k.c.) znajduje swoje przełożenie na reguły proceduralne. Należyta staranność przedsiębiorcy określana przy uwzględnieniu zawodowego charakteru prowadzonej przez niego działalności gospodarczej uzasadnia bowiem zwiększone oczekiwania co do umiejętności, wiedzy, skrupulatności i rzetelności, zapobiegliwości i zdolności przewidywania. Obejmuje także znajomość obowiązującego prawa i następstw z niego wynikających ( wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 08 marca 2006 r. I ACa 1018/09).

Sąd Okręgowy nie uwzględnił zawartych w apelacji wniosków dowodowych. Wobec przyjęcia bowiem prekluzji zarzutu oraz uprawnień rękojmiowych prowadzenie postępowania w kierunku dowodzenia za pomocą opinii biegłych na wskazywane okoliczności było całkowicie zbędne. Materiał dowodowy zgromadzony w aktach sprawy na datę odbycia rozprawy był bowiem wystarczający dla wydania końcowego rozstrzygnięcia w sprawie. Powód nie wnioskował o przeprowadzenie dowodów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia, tj. dowodów ukierunkowanych na wykazanie, że przede wszystkim dochował aktów staranności w kontekście terminów wystąpienia z określonym

żądaniem czy roszczeniem. Dla oceny upływu terminów z art. 568 § 1 k.c. nie ma znaczenia okoliczność, że kupujący zawiadomił sprzedawcę o wadzie przed ich upływem. Zawiadomienie sprzedawcy o wadzie przed upływem tych terminów (**co w niniejszym postępowaniu nie miało miejsca**) otwiera kupującemu jedynie możliwość obrony – poprzez podniesienie zarzutu z tytułu rękojmi – przed ewentualnymi roszczeniami sprzedawcy. Po upływie wskazanych terminów kupujący nie może natomiast realizować uprawnień z tytułu rękojmi. Nawet bowiem jeżeli kupujący zawiadomił wykonawcę o wadzie przed upływem terminu rocznego, nie będzie mógł skutecznie zrealizować roszczenia o obniżenie ceny po jego upływie w tym sensie, że jego żądanie zgłoszone po terminie będzie bezskuteczne, zaś wniesione do sądu powództwo o zwrot części zapłaconej ceny powinno ulec oddaleniu.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną na zasadzie art. 385 k.p.c. o kosztach orzekając stosownie do art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c.

**SSR E. Ostrowska**