

Sygn. akt I ACa 186/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 września 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jolanta Grzegorzczuk
Sędziowie:	SA Joanna Walentkiewicz - Witkowska (spr.) SO del. Barbara Bojakowska
Protokolant:	stażysta Agnieszka Kralczyńska

po rozpoznaniu w dniu 2 września 2014 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. R. i A. R.**

przeciwko **J. B., S. B. i P. B.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego P. B.

od wyroku Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim

z dnia 6 marca 2012 r., sygn. akt I C 1030/10

- zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 w ten tylko sposób, że zasądzoną solidarnie od pozwanych kwotę 32.171,64 złote obniża do kwoty 30.319,97 złotych (trzydzieści tysięcy trzysta dziewiętnaście złotych i dziewięćdziesiąt siedem groszy), oddalając powództwo w zakresie kwoty 1.851,67 złotych (jeden tysiąc osiemset pięćdziesiąt jeden złotych i sześćdziesiąt siedem groszy) oraz w zakresie odsetek ustawowych od kwoty 1.851,67 złotych od dnia 1 czerwca 2010 roku;
- oddala apelację w pozostałej części;
- przyznaje biegłemu C. J. kwotę 145,40 (sto czterdzieści pięć złotych i czterdzieści groszy) tytułem wynagrodzenia za opinię ustną złożoną w dniu 2 września 2014 roku i poleca kwotę tę wypłacić ze Skarbu Państwa – Sądowi Apelacyjnemu w Łodzi, oddalając wniosek biegłego w pozostałej części;
- nakazuje ściągnąć od P. B. na rzecz Skarbu Państwa – Sądowi Apelacyjnemu w Łodzi kwotę 758,30 złotych (siedemset pięćdziesiąt osiem złotych i trzydzieści groszy) tytułem wydatków pokrytych tymczasowo przez Skarb Państwa.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 6 marca 2012 roku, Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim, w sprawie o sygnaturze akt I C 1030/10:

- zasądził od pozwanych J. B., S. B. i P. B. na rzecz powodów J. R. i A. R. solidarnie kwotę 32.171,64 z odsetkami w wysokości określonej w ustawie od dnia 1 czerwca 2010 r. do dnia zapłaty;
- umorzył postępowanie w części co do kwoty 70.000 złotych;
- nakazał pozwany J. B., S. B. i P. B. wydanie powodom J. R. i A. R. dokumentacji technicznej budynku mieszkalnego sprzedanego umową sprzedaży Rep. A numer (...) położonego na działce o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 790 m kwadratowych projektu budowlanego, projektu instalacji elektrycznej, sanitarnej i architektury, projektu zagospodarowania przestrzennego (...), protokołów odbioru przyłączy: energetycznego i kanalizacyjnego, protokołu odbioru instalacji elektrycznej;
- oddalił powództwo w pozostałym zakresie;
- zasądził od pozwanych J. B., S. B. i P. B. na rzecz powodów J. R. i A. R. solidarnie kwotę 12.767,82 - tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach i rozważaniach:

Umową sprzedaży, sporządzoną w formie aktu notarialnego nr 11276/2009 z dnia 19 listopada 2009 r. pozwani sprzedali powodom działkę o numerze ewidencyjnym (...) o pow. 790 m², zabudowaną domem jednorodzinny mieszkalny o powierzchni użytkowej 157,18 m² za cenę 350000 zł. Ustalona między stronami cena została zapłacona, a budynek został przekazany w dniu 29 października 2009 r.

Pozwani działali jako deweloper. Wybudowali sprzedany powodom dom. Powodowie w trakcie budowy nie mieli żadnych uprawnień inwestorskich ani nadzorczych. Przed sprzedażą pozwani otrzymali od Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego pismo informujące o braku sprzeciwu odnośnie przystąpienia do użytkowania wybudowanego obiektu. Przy sprzedaży nieruchomości powodowie nie otrzymali od pozwanych projektu budowlanego, według którego budynek był wznoszony.

Po odebraniu budynku powodowie założyli na zewnątrz kostkę brukową, z uwzględnieniem istniejącej kostki już położonej przez pozwanych tzn. nawiązali do istniejącego poziomu. Założyli również okna dachowe wcześniej nie uwzględniane w projekcie budowlanym. W ramach prac wykończeniowych powodowie położyli glazurę za co zapłacili łącznie 5014,32 zł.

Wiosną 2010 r. w budynku pojawiły się zawilgocenia. W dniu 15 marca 2010 r. powodowie skierowali do pozwanych pismo, w którym wezwali ich do usunięcia licznych usterek w budynku, który zakupili. Kolejne pismo wzywające do usunięcia wad budynku powodowie skierowali do pozwanych w dniu 29 marca 2010 r.

W odpowiedzi na pisma powodów pozwany P. B. oświadczył, że nieszczelności związane z pokryciem dachowym zostały naprawione przez podwykonawcę tych prac. Odnosząc się do wilgotnych plam na ścianach zakupionego budynku oświadczył natomiast, że jest to wynikiem znacznego podniesienia poziomu gruntu wokół budynku.

Budynek sprzedany przez pozwanych ma następujące wady:

- zbyt małą, niezgodną z projektem głębokość fundamentów;

- brak właściwej izolacji budynku; izolacja fundamentów i izolacja posadzek nie tworzą jednej całości, nie są ze sobą połączone;
- brak pierwszej warstwy izolacyjnej pod posadzką, składającej się z mieszaniny piasku i żwiru oraz dziesięciocentymetrowej warstwy betonowej;

-posadzka nie została właściwie ocieplona wymaganą projektem dziesięciocentymetrową warstwą styropianu;

- warstwa wełny mineralnej ocieplającej pokrycie dachowe jest zbyt mała w stosunku do zakładanej w projekcie;
- brak odeskowania poddasza nad jego częścią mieszkalną;
- nieprawidłowe wykonanie schodów;
- nieprawidłowe wykonanie przewodów kominowych i ich obróbka;
- zbyt mały okap dachu;
- nieotynkowane kominy oraz szczyty budynku na poddaszu.

Podstawową i mającą istotne znaczenie dla oceny jakości sprzedanego powodom budynku jest jednak wada polegająca na niewyznaczeniu poziomu budynku w stosunku do otaczającego go terenu.

W trakcie podjętych przez powodów prac remontowych zmierzających do usunięcia wad budynku nastąpiło rozebranie opaski betonowej istniejącej wokół budynku, schodów zewnętrznych do kotłowni, części warstwy betonowej przy wejściu do budynku oraz części utwardzenia wykonanego z kostki brukowej na tarasie. Prace remontowe wykonywał A. K.. Powodowie zapłacili za te prace 116 506,44 zł. Prace te obejmowały w szczególności rozbiórkę związaną z usunięciem pieca CO i rozmontowaniem centralnego ogrzewania na powierzchni parteru, skucie warstw posadzkowych i wywiezienie podsypki, wykonanie izolacji poziomych i pionowych wewnątrz budynku, zakup i nawiezenie podsypki i jej zagęszczenie, wykonanie izolacji posadzki termicznej i przeciwwilgociowej, wylanie posadzki cementowej i ponowny montaż centralnego ogrzewania. Powodowie wykonali ponowne obróbki kominarskie, kominy otynkowano. Na skosach poddasza uzupełniono izolację termiczną - prace te polegały na tym, że zdemontowano stanowiące sufit płyty kartonowe gipsowe, dołożono wełny i ponownie zamontowano płyty. Wykonano również pełne odeskowanie podłogi w nieużytkowej części poddasza.

Prace brukarskie wokół budynku wykonał P. W.. Rozebrano kostkę brukową w pasie około 1,5 m wokół budynku, odkopano i oczyszczono fundamenty, położono na nich rapówkę, wykonano izolację przeciwwilgociową i ocieplono fundamenty styropianem oraz folią, a następnie obsypane. Prace związane z położeniem kostki nie zostały wykonane z uwagi na konieczność zagęszczenia się podłoża. Koszt tych prac ustalono na kwotę ponad 8000 zł

Nadzór budowlany nad pracami remontowymi sprawował T. K. i otrzymał za powyższe wynagrodzenie w kwocie 600 zł.

Koszt niezbędnych prac zwianych z usunięciem wad wynosił 97.167,32 zł. Wewnątrz budynku niezbędne było dokonanie prac związanych z rozbiórką warstw posadzkowych na parterze i ich ponownym właściwym położeniem. Prace te obejmowały również konieczność wywiezienia poza obręb budynku gruntu rodzimego pod posadzkę oraz skucia gresów na ścianach i płytek na posadzkach w garażu i kotłowni. Niezbędne było odkrycie i zasypanie fundamentów, wyrównanie ścian zaprawą wodno i mrozoodporną, izolacja pionowa ścian fundamentowych. Niezbędne było wtórne położenie izolacji poziomej budynku i ponowne właściwe położenie posadzki. Zachodziła również konieczność skucia stopni żelbetonowych i wykonania tynków na kominach. Koszt tych prac poniesiony przez powodów, a obejmujący łącznie kwotę 57428 zł, nie był zawyżony.

Niezbędne było dokonanie poprawek w zakresie ocieplenia dachu. W tym zakresie jednak prace podjęte przez powodów obejmowały nie tylko usunięcie wad. Dla usunięcia wad wystarczające było położenie nowej dodatkowej warstwy wełny mineralnej i uzupełnienie odeskowania na nieużytkowym strychu, a wartość tych prac zamykała się w kwocie 3590 zł. Prace związane z usunięciem i ponownym położeniem posadzki spowodowały konieczność demontażu i ponownego montażu instalacji grzewczej i wodnokanalizacyjnej. (...) te były w całości rozproszony w skuwanej posadzce. Koszty tych prac zamykały się w kwocie 12 600 zł.

Cena tych prac wynosiła więc netto 73.618 zł, co po dodaniu podatku VAT w wysokości 8 % dało kwotę 79.507,44 zł.

Prace naprawcze na zewnątrz budynku można było wykonać za kwotę 10 964 zł brutto. Natomiast szacunkowy koszt prac z wiązanych ze zdjęciem i ponownym położeniem kostki brukowej należało wycenić na 4.956 zł netto, co po dodaniu 23 % VAT daje kwotę 6.095,88 zł.

Dokonując oceny dowodów Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne opinie biegłego C. J., opinie były sporządzone jasno i czytelnie. Opinie biegłego potwierdzają zeznania świadków T. K. i A. K., którzy potwierdzili istnienie wad w budynku, jak i dokonanie ich usunięcia. Powyższe okoliczności spowodowały, że Sąd oddalił wniosek pozwanego P. B. o zobowiązanie biegłego do przedstawienia własnych wyliczeń, w oparciu o które dokonywał oceny zasadności kosztów, jakie powodowie ponieśli celem usunięcia wad.

Na podstawie przedstawionych powyżej ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jest częściowo uzasadnione, a odpowiedzialność pozwanych za wady budynku, który sprzedali powodom wynika z przepisów o rękojmi za wady rzeczy sprzedanej. Sąd Okręgowy argumentował, że postępowanie dowodowe potwierdziło istnienie w budynku będącym przedmiotem sprzedaży szeregu wad, które w znacznym stopniu zmniejszyły jego wartość i użyteczność. W tych okolicznościach powodowie mieli podstawy, aby wystąpić z roszczeniem z art. 561 § 2 k.c. Powodowie wezwali pozwanych dwukrotnie w marcu 2010 r. do usunięcia wad budynku. Pozwani nie spełnili ciążącego na nich obowiązku, co upoważniało powodów do wykonania zobowiązania z zachowaniem roszczenia o naprawienie szkody.

Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że sprzedawcy nie mogli odmówić usunięcia wady, bowiem nie można było uznać, że wymagało ono nadmiernych kosztów. Sąd Okręgowy zaakcentował również, że w toku procesu pozwani swą gotowość do pokrycia kosztów usunięcia wad potwierdzili zawarciem ugody sądowej, obejmującej znaczną część zgłoszonych roszczeń – kwotę 70 000 zł.

Sąd I instancji wskazał również, że nawet przyjęcie innego niż zaprezentowany powyżej poglądu co do możliwości zastępczego usunięcia przez powodów wad budynku nie wyklucza zasadności zgłoszonego roszczenia. Stosownie do treści przepisu art. 561 § 3 k.c. przepisy upoważniające do żądania usunięcia wad nie wyłączają uprawnień do żądania obniżenia ceny. Tak więc powodowie mieli również prawo domagać się obniżenia ceny zakupionej nieruchomości budynkowej, a zakres tego obniżenia winien stanowić równowartość kosztów prac niezbędnych do usunięcia stwierdzonych wad.

Sporny w przedmiotowej sprawie był zakres wad, jakie powstały w budynku, sposób ich usunięcia, a w konsekwencji koszty tego usunięcia. Sąd Okręgowy zakres wad w budynku określił w oparciu o opinię biegłego z zakresu budownictwa C. J.. Sąd podkreślił przy tym, że pozwany P. B., kwestionując kolejne opinie, ograniczył się do polemiki z ustaleniami poczynionymi przez biegłego, nie zaoferował natomiast żadnego alternatywnego dowodu, który pozwoliłby na weryfikację omawianych opinii.

Roszczenie, jakie zgłosili w przedmiotowej sprawie powodowie ma jednocześnie odszkodowawczy charakter, nie może więc prowadzić do wzbogacenia wierzyciela. Powyższe skutkowało ustaleniem wysokości kosztów w oparciu o wycenę, dokonaną przez biegłego.

Ustalając koszty związane z usunięciem wad budynku Sąd Okręgowy przyjął, że zamknęły się one w kwocie 97.167,32 zł. Stosownie do treści 566 § 1 i § 2 k.c. kupujący oprócz roszczeń z tytułu rękojmi, wynikających z żądania usunięcia

wad budynku może domagać się naprawienia szkody poniesionej wskutek istnienia wad. W przedmiotowej sprawie roszczenie powodów z tego tytułu zamyka się w kwocie 5.014,32 zł. Powodowie położyli glazurę w budynku nabytym od pozwanych i nakłady z tego tytułu zostały zniweczone na skutek konieczności dokonania napraw stwierdzonych wad.

W toku procesu strona pozwana nie zakwestionowała faktu wykonania przez powodów tych prac, kosztów z nimi związanych – okoliczność tę Sąd Okręgowy uznał więc za przyznaną. Odnosząc się do omawianego roszczenia strona pozwana zgłosiła jedynie wątpliwość co do konieczności skucia wszystkich płytek położonych przez powodów. Nie przedstawiła jednak żadnego dowodu, który wykluczyłby taką konieczność. Powyższa okoliczność w połączeniu ze stanowiskiem przedstawionym przez biegłego pozwala na pominięcie zastrzeżeń zgłaszanych w tym zakresie przez stronę pozwaną.

W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał zasadność roszczeń powodów co do kwoty 102 171,64 zł. W toku procesu pozwani zapłacili 70 000 zł (zapłata stanowiła konsekwencję ugody sądowej), do zapłaty pozostała więc kwota 32.171,64 zł.

W zakresie kwoty 70 000 zł. Sąd Okręgowy na podstawie przepisu art. 355 § 1 k.p.c. orzekł o umorzeniu postępowania. Sąd uznał, że powodowie wobec spełnienia świadczenia przez pozwanych w tyku procesu cofnęli pozew. Brak jednocześnie podstaw, aby uznać, że złożone przez pozwanych P. B. i S. B. w ugodzie sądowej oświadczenie, w którym zobowiązali się do uiszczenia kwoty 70 000 zł dotknięte było jakimkolwiek błędem skutkującym wzruszeniem ważności tego oświadczenia.

Nałożony na pozwanych obowiązek wydania dokumentacji technicznej budynku wynika z treści przepisu art. 546 k.c. w związku z art. 60 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, który nakłada na inwestora budynku obowiązek przekazania właścicielowi dokumentacji budowy i dokumentacji powykonawczej.

Na podstawie przepisu art. 481 § 1 i § 2 k.c Sąd Okręgowy zasądził odsetki od dnia wniesienia pozwu uznając, że obowiązek pozwanych do usunięcia wad istniał już w dacie wniesienia pozwu. To, że powodowie wykonali prace naprawcze później nie może ich obciążać dodatkowym obowiązkiem wyłożenia na ten cel własnych środków finansowych.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim wniósł P. B., zaskarżając wyrok w części uwzględniającej powództwo w kwocie 32.171,64 zł (pkt 1 sentencji), w części umarzającej postępowanie ponad kwotę 55.014,32 zł (pkt 2 sentencji) oraz w części orzekającej o kosztach postępowania (pkt 5 sentencji).

Pozwany zarzucił orzeczeniu :

- niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 § 2 k.p.c. (w brzmieniu obowiązującym przed nowelizacją z dnia 3 maja 2012 roku) przez bezzasadne oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego poprzez zobowiązanie biegłego do złożenia wyliczeń porównawczych, których biegły nie załączył do opinii „tylko z tego względu, że są to obszernie wyliczenia głównie matematyczne”, a następnie argumentowania na rozprawie w dniu 21 lutego 2012 r. przez biegłego, iż utracił wskazane dane poprzez awarię komputera;
- naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie art. 203 § 4 k.p.c. w zw. z art. 223 § 2 k.p.c. poprzez wyrażenie zgody na zawarcie ugody pomiędzy stronami, obejmującej wówczas uznanie powództwa w całości, i dopuszczenie do dalszego postępowania sądowego, choć w okolicznościach sprawy tak zawarta ugoda była sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, a strona pozwana nie była na tym etapie postępowania reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika;
- naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie art. 104 k.p.c. poprzez obciążenie pozwanych kosztami procesu w części w jakiej zawarli oni ugody;

- poczynienie błędnych ustaleń faktycznych w zakresie, w jakim Sąd przyjął, iż w stanie faktycznym sprawy zachodził nagły wypadek, w rozumieniu art. 480 § 3 k.c., pozwalający powodowi, zachowując roszczenie o naprawienie szkody, wykonać bez upoważnienia sądu czynność na koszt dłużnika, podczas gdy powodowie wykonali naprawę, aby udowodnić w ten sposób wysokość roszczenia, której biegły z zakresu budownictwa nie był w stanie określić wydając pierwszą opinię w sprawie.

Pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez zasądzenie na rzecz powodów kwoty 55 014,32 zł i oddalenie powództwa w pozostałej części oraz obniżenie zasądzonych kosztów procesu, a nadto zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu za instancję odwoławczą wg norm przepisanych. Nadto pozwany wniósł o ponowne przeprowadzenie przez Sąd II instancji dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa (w zakresie opinii uzupełniającej z dnia 4 lutego 2012 r., k. 325 i nast.), po uprzednim zobowiązaniu biegłego do załączenia do akt sprawy własnych wyliczeń, w oparciu o które dokonywał oceny zasadności kosztów jakie powodowie mieli ponieść celem usunięcia wad.

Sąd Apelacyjny dodatkowo ustalił :

Prace objęte kosztorysem z karty 311-312 akt w pozycjach 1,2,3,4,5,6,7 mieściły się w przedziale cenowym pomiędzy cenami średnimi i maksymalnymi albo były skalkulowane jeszcze niżej. W pozycji 8 kosztorysu z k- 311-312 akt prace wyceniono na 448 złotych, podczas gdy wartość robót wg cen średnich wyniosła 91,75 zł, a wg cen maksymalnych 119,04 złote. W pozycji 12 tego samego kosztorysu prace zostały wycenione na 540 złotych, podczas gdy ich wartość wg cen średnich wynosiła 227,76 złotych, a wg cen maksymalnych 306,52 złote. Zastrzeżenia do pozycji 9,10,11 i II zostały szczegółowo wykazane i omówione w II opinii uzupełniającej, wydanej na etapie postępowania przed Sądem I instancji. Zastrzeżenia dotyczyły ujętych w tych pozycjach zakresów rzeczowych prac , nie wynikających z opracowanej dokumentacji projektowej, a niektóre miały zawyżoną cenę ryczałtową. (II opinia uzupełniająca biegłego k- 326 akt-327 akt).

Prace dotyczące kostki brukowej wycenione przez biegłego na kwotę 4.956 złotych, obejmowały także podatek VAT w stawce 23%. (pisemna uzupełniająca opinia biegłego C. J. k- 334-336 akt, ustna uzupełniająca opinia złożona przed Sądem Apelacyjnym w Łodzi w dniu 2 września 2014 roku- protokół rozprawy k- 647 00:01:48-00:12:58)

Apelujący jako podstawę własnej wyceny stosował Katalog Nakładów Rzeczowych nr 4-04, podczas gdy służy on do wyceny robót w trakcie rozbierania i wyburzania budynków, katalog ten nie może być stosowany do rozbiórek częściowych koniecznych przy remontowaniu budynków. Prace remontowe w budynku powodów miały na celu jedynie przywrócenie błędnie wykonanym pracom jakości, która odpowiadałaby przepisom technicznym. Do wyceny nakładów koniecznych dla wykonania tego rodzaju prac należy stosować Katalog Nakładów Rzeczowych Nr 4-01. Nakłady rzeczowe w budynkach rozbieranych i wyburzanych zawsze są zdecydowanie mniejsze od nakładów remontowych, mimo że mogą dotyczyć tych samych zakresów rzeczowych. Różnica wynika głównie z technologii wykonywanych prac.

Stosowane przez apelującego do części prac Katalogi Nakładów Rzeczowych KNR-W 2-02 i KNR -W 2-01 stosowane są z kolei do budynków nowych. Także te nakłady przy takim samym zakresie są mniejsze, niż przy robotach remontowych, co warunkowane jest technologią wykonywania tych samych prac. (pisemna opinia biegłego C. J., opracowana na etapie postępowania apelacyjnego k- 525-539 akt)

Zastosowana przez pozwanego P. B. stawka jednej roboczogodziny w jego kosztorysie jest stawką minimalną, stosowaną raczej w regionach (...) - (...), (...), (...), natomiast w regionie (...) stawka oscyluje w granicach 1,012 średniej krajowej. Biegły do wycen kosztorysowych zastosował stawkę 13,65 zł – to jest wielkość średnią z notowań krajowych. Pozwany nie uwzględnił wszystkich prac wymienionych w załączniku numer 1 do umowy z dnia 23 maja 2011 roku (k- 311-312 akt), przyjął zaniżone ceny materiałów i wybiórczo stosował narzuty, zaniżając tym samym wartość szacowanych prac. (II opinia uzupełniająca biegłego w postępowaniu apelacyjnym k- 587-602 akt, ustna

opinia uzupełniająca złożona przed Sądem Apelacyjnym w Łodzi w dniu 2 września 2014 roku- protokół rozprawy k-647 00:01:48-00:12:58)

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Zarzuty apelacji ostatecznie jedynie w nieznacznej części okazały się skuteczne i spowodowały konieczność wydania przez Sąd Apelacyjny orzeczenia reformatoryjnego na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

Uznając zasadność zarzutu niewyjaśnienia wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy wskutek oddalenia wniosku o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego, obejmującej wyliczenia porównawcze Sąd Apelacyjny dopuścił na wniosek apelującego dowód z uzupełniającej pisemnej opinii biegłego ds. budownictwa C. J., zlecając mu przedstawienie kosztorysu, w oparciu o który wyliczył wartości poszczególnych prac, zmierzających do usunięcia wad budynku, objętych zakresem rzeczowym załącznika numer 1 do umowy z dnia 23 maja 2011 roku, a nadto dokonanie weryfikacji tych samych prac, oszacowanych w kosztorysie pozwanego.

Biegły wydał opinie pisemną, którą następnie na wniosek apelującego uzupełnił na piśmie, a nadto złożył opinię ustną w toku rozprawy w dniu 2 września 2014 roku. Opinia uzupełniająca nie była ostatecznie kwestionowana przez żadną ze stron, jej wyniki zostały przedstawione w ramach dodatkowych ustaleń faktycznych. Opinia ta wskazywała podstawy dla wyliczenia wartości prac, zmierzających do usunięcia stwierdzonych wad budynku, opisanych w opiniach wydanych w toku postępowania przed Sądem I instancji, a nadto zawierała analizę kosztorysu wykonanego przez samego pozwanego, odnosząc się tak do kosztów materiałów, zastosowanych narzutów, stawki za jedną roboczogodzinę, jak i zastosowanych Katalogów Nakładów Rzeczowych. Opinia uzupełniająca wydana w toku postępowania przed Sądem Apelacyjnym usunęła wszystkie wątpliwości wskazywane przez apelującego i jednoznacznie wskazała wartość prac koniecznych do wykonania przez powodów w celu usunięcia wad, zawierała podstawy ustalenia ceny dla poszczególnych kategorii prac, ustalała podstawy skalkulowania stawki na jedną roboczogodzinę i uzasadniała zastosowanie w sposób jednolity KNR 4-01. Biegły wprost wskazał z jakich przyczyn pomiędzy kosztorysem opracowanym przez pozwanego, a kosztorysem opracowanym przez biegłego są tak istotne różnice wartości.

Ostatecznie więc nie było podstaw do zakwestionowania wydanej przez biegłego opinii i bazując na kosztorysie biegłego Sąd Apelacyjny ustalił wartość prac poprawkowych koniecznych do wykonania w domu powodów, tak by odpowiadał on założeniom projektowym oraz spełniał wszystkie wymagane normy techniczne.

Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutu dotyczącego naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. 203 § 4 k.p.c. oraz 223 § 2 k.p.c. poprzez wyrażenie zgody na zawarcie ugody pomiędzy stronami, choć ugoda ta była sprzeczna z zasadami współzycia społecznego, a strona pozwana nie była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika.

Apelujący bezskutecznie stara się zakwestionować warunki ugody częściowej, już wykonanej, zawartej na kwotę w 70.000 złotych w toku rozprawy w dniu 17 czerwca 2011 roku dla częściowego zaspokojenia roszczeń powodów. P. B. uznał, na podstawie własnych, wadliwie sporządzonych kosztorysów, że odpowiedzialność za wady budynku zamyka się kwotą 55.014,32 złote i z tego powodu ugoda na kwotę 70.000 złotych nie powinna być zawarta. Tymczasem postępowanie dowodowe przeprowadzone także przed Sądem Apelacyjnym wykazało w sposób nie budzący wątpliwości, że wartość prac naprawczych oraz odszkodowanie przewyższają ugodzoną kwotę o ponad 30.000 złotych. W tych warunkach główny argument apelującego, podnoszony przeciwko dopuszczalności zawarcia ugody upada. Nie ma żadnych powodów, by uznać że ugoda była sprzeczna z zasadami współzycia społecznego, sprzeczna z prawem lub zmierzała do obejścia prawa, a to że pozwani nie korzystali z pomocy profesjonalnego pełnomocnika nie miało żadnego znaczenia. Nie zostały także powołane żadne okoliczności, mogące skutkować uznaniem, że oświadczenie pozwanych dotknięte było jakimkolwiek błędem rzutującym na możliwość wzruszenia złożonych oświadczeń.

Apelujący, w ramach kolejnego zarzutu, zarzucił Sądowi I instancji błędne przyjęcie, że w stanie faktycznym sprawy zachodził nagły wypadek, w rozumieniu art. 480 § 3 k.c., pozwalający powodom wykonać bez upoważnienia sądu

czynność na koszt dłużnika, podczas gdy powodowie wykonali naprawę, aby udowodnić w ten sposób wysokość roszczenia, której biegły z zakresu budownictwa nie był w stanie określić, wydając pierwszą opinię w sprawie.

Zarzut ten jest o tyle niezasadny, że niezależnie od tego czy uznamy, że mamy co czynienia z nagłym wypadkiem w rozumieniu art. 480 § 3 k.c. czy -tak jak apelujący - stanowisko to zakwestionujemy to i tak w analizowanym stanie faktycznym, rozpatrując uprawnienia kupujących na gruncie przepisów o rękojmi za wady rzeczy należy przyjąć, że powodom służyło prawo zatrzymania rzeczy sprzedanej, jednakże za cenę obniżoną w stosunku do ceny ustalonej w umowie (art. 560 § 1 i 3 k.c.) Nie ma przeszkód, by zakres obniżenia ustalić na poziomie kosztów niezbędnych do usunięcia wad.

Nadto przysługujące kupującym uprawnienia z tytułu rękojmi wskutek wadliwości przedmiotu sprzedaży nie pozbawiają go prawa do poszukiwania najlepszej dla siebie w danych okolicznościach rekompensaty. Kupujący może zatem dochodzić swoich uprawnień z tytułu rękojmi za wady, ale też może żądać odszkodowania za faktyczną szkodę, jakiej doznał wskutek wadliwości rzeczy. Żądanie odszkodowania w tej sytuacji nie musi być poprzedzone próbą skorzystania z rękojmi (wyrok SN z 25 sierpnia 2004 r., II CK 388/03, LEX nr 176096).

W tych okolicznościach także omawiany zarzut nie mógł odnieść oczekiwanego skutku, zwłaszcza że apelujący de facto swej odpowiedzialności nie kwestionuje co do zasady, podobnie jak i pozostali pozwani.

W oparciu o opinię biegłego należało jednak skorygować kwotę ustaloną przez Sąd Okręgowy, jako koszty usunięcia wad budynku. Koszty prac wewnątrz budynku, prac związanych z odkryciem i zasypaniem fundamentów, izolacją pionową i poziomą, skuciem stopni żelbetonowych i wykonania tynków na kominach, prac związanych z ociepleniem dachu, z uwzględnieniem zastrzeżeń biegłego, prac związanych z usunięciem i ponownym położeniem posadzki Sąd ten oszacował na kwotę 73.618 złotych netto, a po dodawaniu 8% podatku VAT na kwotę 79.507,44 złote. Z opinii biegłego wydanej w toku postępowania przed Sądem Apelacyjnym wynika, że w pozycji 8 kosztorysu z k- 311-312 akt prace wyceniono na 448 złotych, podczas gdy wartość robót wg cen średnich wyniosła 91,75 zł, a wg cen maksymalnych 119,04 złote, w pozycji 12 tego samego kosztorysu prace zostały wycenione na 540 złotych, podczas gdy ich wartość wg cen średnich wynosiła 227,76 złotych, a wg cen maksymalnych 306,52 złote. Zgodnie z opinią biegłego należy posłużyć się cenami średnimi, wobec czego w pozycji 8 kosztorysu należało skorygować kwotę 448 złotych o 356,25 złotych, a w pozycji 12 skorygować kwotę 540 złotych o 312,24 złote. To oznacza, że wartość w/w prac wyniosła 72.949,51 złotych, a nie 73.618 złotych, a po doliczeniu podatku VAT w stawce 8 % - 78.785,47 złotych . Do tej kwoty należy dodać wartość prac niezbędnych do wykonania na zewnątrz budynku w kwocie 10.964 złote brutto, koszty nadzoru 600 złotych oraz koszt prac związanych ze zdjęciem i ponownym położeniem kostki brukowej w kwocie 4.956 złotych brutto. Co do tej ostatniej pozycji Sąd Okręgowy przeoczył, że biegły na k- 336 w II opinii uzupełniającej wyliczył te koszty z uwzględnieniem podatku VAT w stawce 23 %, wobec czego niezasadnie ponownie doliczył do kwoty 4956 zł podatek VAT. Koszty związane z usunięciem wad budynku zamknęły się więc kwotą 95.305,47 złotych, a nie przyjętą przez Sąd Okręgowy kwotą 97. 167,32 złote. Do tego należy doliczyć odszkodowanie , obejmujące zniszczoną glazurę w kwocie 5014,32 złote.

Wobec zawarcia ugody na kwotę 70.000 złotych do zasądzenia pozostała kwota 30.319,97 złotych w miejsce 32.171,64 złote i w takim zakresie Sąd Apelacyjny dokonał korekty zapadłego orzeczenia, oddalając powództwo w zakresie kwoty 1851,67 złotych i odsetek ustawowych od niej od dnia 1 czerwca 2010 roku.

Mając na uwadze charakter współuczestnictwa po stronie pozwanych oraz uwzględniając treść przepisu art. 378 § 2 k.p.c. Sąd Apelacyjny w granicach zaskarżenia rozpoznał sprawę także na rzecz pozostałych pozwanych tj. małżonków B., którzy wyroku nie zaskarżyli i zasądzoną solidarnie kwotę 32.171,64 obniżył dla wszystkich pozwanych do kwoty 30.319,97 złotych.

Na podstawie art. 385 k.p.c. apelacja w pozostałym zakresie podlegała oddaleniu.

Sąd Apelacyjny przyznał biegłemu wynagrodzenie za przygotowanie do wydania opinii ustnej i zwrot wydatków, związanych z dojazdem wg stawki za kilometr 0.50 złotych-łącznie kwotę 145,40 złotych, oddalając wnioski w

pozostalej części (zgodnie z brzmieniem art. 89 ust.1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. jedn. Dz.U. z 2014 r. poz. 1025) wysokość wynagrodzenia biegłego za wykonaną pracę ustala się uwzględniając wymagane kwalifikacje, potrzebny do wydania opinii czas i nakład pracy, a nadto wysokość wydatków, niezbędnych do wydania opinii -na podstawie złożonego rachunku)

Na podstawie art. 113 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał ściągnąć od pozwanego kwotę 758,30 złotych obejmująca wydatki pokryte tymczasowo przez Skarb Państwa od uiszczenia których pozwany nie był zwolniony.