

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 9 września 2014 roku w sprawie z powództwa Ł. G. przeciwko S. R. o zapłatę, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Ł. II Wydział Cywilny zasądził od S. R. na rzecz Ł. G. kwotę 34.799,93 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 grudnia 2013 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 5.157 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 2.417 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając powyższe rozstrzygnięcie w części, tj. w zakresie zasądzenia na rzecz powoda kwoty 30.245,91 zł (tj. ponad kwotę 4.554,02 zł), w zakresie zaś rozstrzygnięcia o kosztach postępowania w całości. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1. naruszenie art. 560 § 1 oraz § 3 k.c. poprzez obniżenie ceny z powodu wad rzeczy sprzedanej w sposób, który nie odpowiada stosunkowi wartości rzeczy wolnej od wad do jej wartości z uwzględnieniem istniejących wad i w swojej istocie stanowi hipotetyczne wyliczenie utraty wartości handlowej przedmiotowej nieruchomości, w sytuacji gdy właściciel nieruchomości zdecydowałby się na jej sprzedaż bez usunięcia usterek (mimo, iż mają one charakter całkowicie usuwalny i głównie estetyczny);

2. naruszenie art. 563 § 1 i § 3 k.c. poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji gdy do zachowania uprawnień z tytułu rękojmi konieczne jest zawiadomienie sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia;

3. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej, sędziowskiej oceny dowodów, dokonanie wybiórczej i wadliwej oceny materiału dowodowego poprzez:

a) nie danie wiary zeznaniom świadków F. K. i W. A. przede wszystkim dlatego, iż „mają oni interes w przedstawieniu faktów w sposób korzystny dla pozwanego” i oparcie się wyłącznie na zeznaniach H. G. i ustaleniach faktycznych dokonanych przez biegłego, które to naruszenie miało istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy poprzez błędne ustalenie zakresu usterek, za które odpowiedzialność ponosi pozwany, a co za tym idzie doprowadziło do naruszenia art. 556 § 1 k.c. w zw. z art. 557 k.c. poprzez przyjęcie,

iż pozwany jest odpowiedzialny i zobowiązany do: usunięcia różnic w szerokości klatki schodowej, podczas gdy powód wiedział o tej różnicy w chwili zawarcia umowy i wydania przedmiotowej nieruchomości; podniesienia sufitu w łazience o 10 cm, podczas gdy obniżenie tej wysokości nastąpiło na wyraźne żądanie powoda; zamontowanie zasuw na bramie wjazdowej na posesję, podczas gdy w pierwotnych ustaleniach stron, powód zrezygnował z ich zamontowania wskazując, iż we własnym zakresie zamontuje on na bramie siłowniki, które będą automatycznie otwierać bramę wjazdową;

b) przyjęcie przez Sąd twierdzenia nie mającego poparcia w zebranych materiale dowodowym, że powód dokonał aktów staranności i zawiadomił pozwanego o wadach w terminie 1 miesiąca od dnia ich wykrycia, o których mowa w art. 563 § 1 i § 2 k.c.;

4. naruszenie art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z zeznań świadka R. M., w sytuacji gdy jego zeznania miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, zaś prawidłowo zgłoszony wniosek dowodowy w tym zakresie nie został cofnięty oraz przez niewskazanie w uzasadnieniu wyroku przyczyn jego pominięcia;

5. naruszenie art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez zasądzenie na rzecz powoda całości kwoty dochodzonej pozwem, wskazując, iż na żądanie powoda składa się kwota 30.000 zł tytułem roszczenia o obniżenie ceny przedmiotowej

nieruchomości oraz kwota 4.799,93 zł, która miała charakter odszkodowawczy związany z odpowiedzialnością pozwanego za bezpodstawne wszczęcie egzekucji mimo, iż stopień obniżenia ceny nieruchomości nie został przez powoda określony i nie została również określona kwota, od której to obniżenie powinno nastąpić – bowiem wskazane przez biegłego procentowe obniżenie wartości nieruchomości można było odnieść wyłącznie do wartości rynkowej nieruchomości, a ta przez biegłego nie została ustalona i brak było również wniosku strony powodowej w tym zakresie, ponadto nie zostały wykazane przez powoda przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego i jakakolwiek inicjatywa dowodowa nie została podjęta przez stronę powodową w tym zakresie.

W związku z powyższymi zarzutami pozwany wniósł o zmianę wyroku w części poprzez zasądzenie na rzecz powoda kwoty 4.554,02 zł i oddalenie powództwa w pozostałej części, a także rozstrzygnięcie o kosztach przed Sądem I instancji wg. norm przepisanych oraz zasądzenie na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W toku postępowania apelacyjnego strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska procesowe.

Sąd Okręgowy w Łodzi zważył, co następuje:

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Wbrew zapatrywaniom apelującego, zaskarżone orzeczenie należało uznać za prawidłowe, stanowiące wynik właściwej oceny zebranego materiału dowodowego. Sąd Okręgowy podziela poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenia i w konsekwencji przyjmuje za swoje, uznając za zbędne powielanie ich w całości w treści niniejszego uzasadnienia. W ocenie Sądu odwoławczego Sąd I instancji w sposób właściwy zastosował również odpowiednie przepisy prawne do stanu faktycznego niniejszej sprawy.

Na wstępie koniecznym jest odniesienie się do sformułowanych przez skarżącego zarzutów naruszenia przepisów postępowania, gdyż wnioski w tym zakresie z istoty swej determinują rozważania co do pozostałych zarzutów apelacyjnych, bowiem jedynie nieobarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należyście przeprowadzonego postępowania mogą być podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie jest trafny. Uchybienia w ocenie materiału dowodowego przedmiotowej sprawy skarżący upatrywał w odmówieniu wiarygodności zeznaniom świadków F. K. i W. A. i oparcie się wyłącznie na zeznaniach H. G. i ustaleniach faktycznych dokonanych przez biegłego, które to naruszenie miało istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy poprzez błędne ustalenie zakresu usterek, za które odpowiedzialność ponosi pozwany.

W ocenie Sądu Okręgowego nie można podzielić stanowiska skarżącego, że rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego zapadło z naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c. zgodnie z którym Sąd winien oceniać wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału. Wielokrotnie w orzecznictwie sądów odwoławczych oraz Sądu Najwyższego podnoszono, iż zgłoszony w apelacji zarzut naruszenia art. 233 § 1 może zostać uwzględniony jedynie w przypadku wykazania jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając, a także 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 (por. m.in. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 19 czerwca 2008 r. I ACa 180/08, OSA 2009/6/55, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r. II CKN 817/00, nie publik., LEX 56906). Natomiast nie czyni zarzutu tego skutecznym przedstawianie przez skarżącego własnej wizji stanu faktycznego w sprawie, opartej na dokonanej przez siebie odmiennej ocenie dowodów, a nawet możliwość w równym stopniu wyciągnięcia na podstawie tego samego materiału dowodowego odmiennych wniosków (por. wyrok

Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 lipca 2008 r. VI ACa 306/08; wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 19 czerwca 2008r. I ACa 180/08, OSA 2009/6/55, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r. II CKN 817/00, LEX 56906; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r. IV CKN 970/00, nie publik., LEX 52753; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 r. II CKN 572/99, nie publik., LEX 53136).

Mimo przeciwnych sugestii apelacji, Sąd I Instancji, dokonał trafnej oceny przedstawionych w sprawie dowodów, w oparciu o którą wyprowadził również słuszny wniosek jurydyczny, że z materiału dowodowego przedmiotowej sprawy można wyprowadzić nie budzące wątpliwości wnioski w zakresie wykonania rzeczy w sposób wadliwy, odpowiedzialności pozwanego za ich powstanie i usunięcie, jak również zaniechanie ich usunięcia pomimo stosownego wezwania przez powoda. Sąd Okręgowy odmiennie jednak, niż Sąd I instancji oraz biegły uznał, że stwierdzone wady nie są istotne. Przede wszystkim wskazać należy, iż ocena istotności wady należy do sfery ocen prawnych, która zastrzeżona jest do wyłącznej kompetencji Sądu. Zatem poczynione przez biegłego ustalenia, że wady te są istotne wkraczało w kompetencje Sądu, gdyż dotyczyło interpretacji i sposobu zastosowania przepisów prawa w zakresie pojęcia „istotności wady”. Biorąc zaś pod uwagę rodzaj i charakter stwierdzonych wad nie można było zdaniem Sądu uznać, iż mają one charakter istotny. Nie dyskwalifikują one bowiem przedmiotu umowy co do jego istoty, nie uniemożliwiają korzystania z rzeczy, a przy tym są usuwalne. Pomimo odmiennie przyjętej oceny w tym zakresie, okoliczność ta nie miała wpływu na możliwość skorzystania z uprawnień wynikających z rękojmi za wady fizyczne w szczególności obniżenia ceny, które nie jest uzależnione od tego, czy wady są istotne.

Odnosząc się do twierdzenia pozwanego, iż powód rzekomo wiedział o istniejących wadach rzeczy przed jej odbiorem oraz żądał odstępcstw, to niewątpliwie okoliczność ta znalazłaby odzwierciedlenie w protokole odbioru, czy też w jakimkolwiek piśmie stwierdzającym tego typu uzgodnienia. Tymczasem z materiału dowodowego nie wynika, by takowe ustalenia zostały poczynione. Odmiennie stanowisko prezentowane w treści apelacji należało poczytać jedynie jako przyjętą przez pozwanego linię obrony zmierzającą do uniknięcia odpowiedzialności. Trudno byłoby bowiem uznać za racjonalne takie działanie inwestora, który wiedząc o wadach zgłaszał do protokołu odbioru tylko część z nich, rezygnując z usunięcia pozostałych, jak również, by wykonawca zwolniony z obowiązku naprawy części stwierdzonych wad nie podjął odpowiednich czynności w celu zabezpieczenia swoich interesów oraz wyeliminowania ewentualnych roszczeń z tego tytułu.

Zamierzonego skutku w kierunku postulowanym w apelacji nie mógł odnieść również zarzut naruszenia art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z zeznań świadka R. M., w sytuacji gdy jego zeznania miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Jak wynika bowiem z akt sprawy Sąd I instancji w toku postępowania dopuścił dowód z zeznań świadka R. M.. Tym samym zarzut naruszenia art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. nie jest zasadny. Sąd Okręgowy nie podziela również zarzutu pozwanego, aby Sąd pierwszej instancji naruszył przepis postępowania, tj. art. 328 § 2 k.p.c. Skarżący nie wskazuje, w jakim zakresie, istotnym dla rozstrzygnięcia, stan faktyczny nie został ustalony w sposób pełny. Wbrew wywodom pozwanego celem uzasadnienia nie jest również przeprowadzenie polemiki z każdym wyrażonym przez jedną ze stron w toku procesu poglądem, w próbie przekonania stron procesu o słuszności stanowiska sądu. Uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia w sposób jasny i klarowny przedstawia rozumowanie Sądu Rejonowego, przepisy prawa i argumenty, które doprowadziły Sąd pierwszej instancji do wydania wyroku o określonej treści. O ile Sąd w uzasadnieniu wyroku nie odniósł się do zeznań wskazanego świadka złożonych w toku postępowania, to okoliczność ta nie miała wpływu na trafność oceny materiału dowodowego oraz wydanego rozstrzygnięcia. Z uzasadnienia wyroku w sposób niewątpliwym wynika bowiem, które z zebranych dowodów stanowiły podstawę ustaleń faktycznych w sprawie oraz którym dowodom Sąd odmówił przyznania waloru wiarygodności, co niewątpliwie należało odnieść również do dowodu z zeznań świadka R. M..

Zarzut naruszenia art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. również jest chybiony. Sprowadzał się on do wykazania, iż nie został przez powoda określony stopień obniżenia ceny nieruchomości, jak również nie została określona kwota, od której to obniżenie powinno nastąpić, podnosząc, że wskazane przez biegłego procentowe obniżenie wartości nieruchomości można było odnieść wyłącznie do wartości rynkowej nieruchomości, a ta przez biegłego nie została ustalona i brak było również wniosku strony powodowej w tym zakresie, ponadto nie zostały wykazane przez powoda przesłanki

odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego i jakakolwiek inicjatywa dowodowa nie została podjęta przez stronę powodową w tym zakresie.

Powyższe stanowisko apelującego nie było zasadne. Wbrew bowiem jego wywodom opinia biegłego była miarodajna do ustalenia stopnia obniżenia ceny, zgodnie z którą obniżka procentowa wartości budynku w przypadku pozostawienia wad wynosiłaby pomiędzy 5–10 %, licząc od ceny budynku wykończonego w zależności od zdolności negocjacyjnych stron. Biegły zaznaczył przy tym, iż 5% to kwota obniżki minimalnej, poniżej której nie udałoby się zejść. Bezzasadny był również zarzut pozwanego, iż w przedmiotowej sprawie nie została również określona kwota, od której to obniżenie powinno nastąpić. Zdaniem pozwanego w przedmiotowej sprawie punktem wyjścia w zakresie ustalenia stopnia obniżenia ceny powinna być kwota 470.000 złotych, która została ustalona w umowie sprzedaży nieruchomości w stanie deweloperskim. Tymczasem uważna lektura treści uzasadnienia prowadzi do wniosku, iż Sąd I instancji rozstrzygając w przedmiocie niniejszej sprawy i oceniając kwotę żądanego obniżenia ceny odnosił się każdorazowo do ceny budynku w stanie deweloperskim wynoszącej właśnie 470.000 zł, która byłaby adekwatna, gdyby pozwany wydał powodowi rzecz w stanie wolnym od wad. Jak słusznie zatem podnosi powód, wobec wydania mu nieruchomości dotkniętymi wadami i ich nieusunięcia, żądanie nadal kwoty 470.000 zł nie spełnia kryterium ekwiwalentności świadczeń.

Tym samym z tak ustalonego stanu faktycznego Sąd I instancji wyprowadził słuszny wniosek, iż żądanie powoda obniżenia wartości rzeczy sprzedanej o 30.000 zł, czyli o 6,38% od ceny budynku w stanie deweloperskim było zasadne. Nie dzieląc przy tym stanowiska Sądu I instancji w zakresie przyjęcia, iż roszczenie powoda w zakresie kwoty 4.799,93 zł miało charakter odszkodowawczy związany z odpowiedzialnością pozwanego za wszczęcie egzekucji przeciwko powodowi, pomimo braku faktycznych przesłanek do takiego działania, to zasądzona na rzecz powoda kwota w łącznej wysokości 34.799,93 zł mieści się w granicach możliwego stopnia obniżenia ceny z powodu wad budynku i z tego powodu zasądzeniu podlegała cała kwota objęta żądaniem pozwu.

Przechodząc do oceny zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego, wskazać należy, iż dotyczyły one naruszenia art. 560 § 1 oraz § 3 k.c. oraz art. 563 § 1 i § 3 k.c. Naruszenia w kontekście zarzucanego art. 560 § 1 i 3 k.c. apelujący upatrywał w przyjęciu obniżenia ceny z powodu wad rzeczy sprzedanej w sposób, który nie odpowiada stosunkowi wartości rzeczy wolnej od wad do jej wartości z uwzględnieniem istniejących wad i w swej istocie stanowi hipotetyczne wyliczenie utraty wartości handlowej przedmiotowej nieruchomości, w sytuacji gdy właściciel nieruchomości zdecydowałby się na jej sprzedaż bez usunięcia usterek.

Z powyższym stanowiskiem nie można się zgodzić. Jak już wcześniej wskazano Sąd I instancji rozstrzygając w przedmiocie niniejszej sprawy i oceniając kwotę żądanego obniżenia ceny odnosił się każdorazowo do ceny budynku w stanie deweloperskim wynoszącej 470.000 zł, która została określona w umowie, a która byłaby adekwatna, gdyby pozwany wydał powodowi rzecz w stanie wolnym od wad, nie zaś - jak podnosi apelujący - od abstrakcyjnie skalkulowanej ceny rynkowej. W swych rozważaniach Sąd odnosi się zatem do rzeczywistej umówionej przez strony ceny przedmiotu sprzedaży i proporcji obniżenia tej ceny z tytułu wad sprzedanej rzeczy. Sąd Okręgowy w pełni podziela przy tym stanowisko Sądu I instancji w zakresie, w jakim wskazał, iż co do zasady kwota obniżenia ceny powinna oscylować w pobliżu środkowego przedziału, czyli wynosić około 7,5% od wartości nieruchomości. Tym samym wobec wydania powodowi nieruchomości dotkniętymi wadami i ich nieusunięcia, okoliczność ta dawała podstawy do żądania obniżenia ceny w oparciu o art. 560 § 1 k.c. i tym samym przywrócenie ekwiwalentności świadczeń stron umowy sprzedaży.

Odnosząc się do zarzutów pozwanego dotyczących sposobu wyboru obniżenia ceny, wskazać należy, iż nie są one zasadne. Sąd I instancji orzekając w przedmiocie zgłoszonego roszczenia słusznie wskazał, że z punktu widzenia rozstrzygnięcia sprawy nie miały znaczenia koszty dotyczące wartości prac polegające na usunięciu wad domu. Zważyć przy tym należy, że roszczenie o obniżenie ceny nie ma charakteru odszkodowawczego. Zawsze odnosi się do ceny rzeczywiście przez strony umówionej, a nie hipotetycznej ceny rynkowej danej rzeczy. Obniżenia ceny nie można przy tym mylić ze szkodą w rozumieniu art. 471 k.c. mierzoną różnicą między stanem majątku uszkodzonego

istniejącym przed zdarzeniem wywołującym szkodę i po nim, a więc między innymi z obniżeniem wartości rzeczy wadliwej (podobnie SN w z dnia 15 stycznia 1997 r. w sprawie III CKN 29/96, OSP 1997/7-8/144; w wyroku z dnia 11 grudnia 2009 r. w sprawie V CSK 180/09, LEX nr 551156). Innymi słowy, istotą żądania obniżenia ceny w oparciu o art. 560 § 1 i 3 k.c. jest przywrócenie ekwiwalentności świadczeń stron umowy sprzedaży, a nie kompensacja ewentualnej szkody doznanej przez kupującego. Zakres badania sprawy wyznacza bowiem treść przepisu art. 560 § 1 k.c., a nie kwota, którą pozwany winien był wydać, aby nie dopuścić do utrwalenia się wad. Sąd Okręgowy stanowisko to w pełni podziela, dodając, iż oparcie rozstrzygnięcia na wskazanych kryteriach stanowiłoby niewątpliwie naruszenie tego przepisu. Tym samym szczegółowa analiza treści uzasadnienia w żadnym zakresie nie pozwala na przyjęcie, by Sąd I instancji ustalając wysokość obniżki odniósł się do abstrakcyjnie skalkulowanej ceny rynkowej przedmiotowej nieruchomości, uchylając dyspozycji przepisu art. 560 § 1 i 3 k.c.

Niezasadny był również zarzut naruszenia art. 563 § 1 i 3 k.c. Z materiału dowodowego przedmiotowej sprawy wynika bowiem, iż powód dochował aktu staranności notyfikacji wady. Po wykryciu kolejnych wad, pozwany był o nich informowany mailowo, telefonicznie oraz pisemnie w stosownym terminie. Odmienne stanowisko w tym zakresie należało poczytać jako przyjętą przez pozwanego linię obrony, która nie mogła odnieść zamierzonego skutku.

Mając na uwadze powyższe, a także fakt, że w postępowaniu apelacyjnym nie ujawniono okoliczności oraz naruszenia przepisów prawa, które Sąd drugiej instancji winien wziąć pod uwagę z urzędu, apelacja podlegała oddaleniu w oparciu o art. 385 k.p.c.

Zważywszy na wynik kontroli instancyjnej o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego - § 6 pkt 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia 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 (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490).