

Sygn. akt VI ACa 418/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 stycznia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Jacek Sadowski (spr.)

Sędzia SA – Małgorzata Kuracka

Sędzia SO del. – Aleksandra Kempczyńska

Protokolant: – sekr. sąd. Mariola Frąckiewicz

po rozpoznaniu w dniu 15 stycznia 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. Ł. i Z. Ł. (1)

przeciwko M. K. (1) i M. K. (2)

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 3 grudnia 2013 r.

sygn. akt III C 178/10

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym i drugim, w ten sposób, że:

a) w punkcie pierwszym zasądza od M. K. (1) i M. K. (2) na rzecz K. Ł. i Z. Ł. (1) kwotę 38.320,30 zł (trzydzieści osiem tysięcy trzysta dwadzieścia złotych trzydzieści groszy) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od tej kwoty od dnia 23 lipca 2009 roku do dnia zapłaty i w pozostałym zakresie powództwo oddala;

b) w punkcie drugim zasądza od M. K. (1) i M. K. (2) na rzecz K. Ł. i Z. Ł. (1) kwotę 2.186 zł (dwa tysiące sto osiemdziesiąt sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od M. K. (1) i M. K. (2) na rzecz K. Ł. i Z. Ł. (1) kwotę 1.362 zł (jeden tysiąc trzysta sześćdziesiąt dwa złote) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI A Ca 418/14

UZASADNIENIE

Powodowie małżonkowie K. Ł. oraz Z. Ł. (2) domagali się ostatecznie od pozwanych małżonków M. i M. K. (2) zapłaty kwoty 95.103,30 zł tytułem odszkodowania za wady wybudowanego domu. Na kwotę tę składały się następujące roszczenia częściowe:

- 19.888 zł z tytułu wadliwej elewacji budynku;
- 17.3423,30 zł z tytułu wadliwego pokrycia dachowego;
- 1.430 zł z tytułu wadliwych tynków wewnętrznych w wysokości;
- 15.250 zł z tytułu wadliwego szamba wraz z przyłączem
- 20.000 zł z tytułu kosztów usunięcia nielegalnych odstępstw od projektu budowlanego;
- 17.928 zł z tytułu braku wymaganej prawem dokumentacji budynku oraz braku zawiadomienia odpowiednich organów o zakończeniu budowy;
- 3.265 zł z tytułu kosztów poniesionych przez powodów w związku z powstałymi wadami w postaci wadliwej elewacji budynku i pokrycia dachowego oraz wadliwie wykonanego szamba.

Pozwani nie uznali powództwa i wnosili o jego oddalenie.

Wyrokiem z dnia 3 grudnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił wniesione powództwo oraz orzekł o kosztach procesu, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik.

Podstawą wydanego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji.

W dniu 6 czerwca 2006 r. powodowie Z. Ł. (1) i K. Ł. zawarli z pozwanymi M. K. (1) i M. K. (2), w formie aktu notarialnego Rep A nr (...), umowę przedwstępną sprzedaży. Zgodnie z tą umową, pozwani zobowiązali się sprzedać powodom nieruchomość oznaczoną jako działka nr (...) wraz z rozpoczętą budową domu, położoną w W. w dzielnicy W. przy ul. (...) za cenę 700.000 zł, a powodowie zobowiązali się powyższą nieruchomość za podaną cenę i w ustalonym przez strony terminie kupić za fundusze pochodzące z majątku wspólnego. W § 8 umowy pozwani zawarli oświadczenie, że najpóźniej do dnia 15 stycznia 2007 r. opisany w umowie dom mieszkalny wykonany zostanie według technologii tradycyjnej w sposób następujący: ściany zewnętrzne z cegły ceramicznej z izolacją styropianową, ściany działowe z cegły ceramicznej, stropy: teriva, więźba dachowa: drewniana, elewacje: styropian, siatka, tynk mineralny, ściany wewnętrzne tynk gipsowy, dach będzie pokryty dachówką ceramiczną, rynny z PCV, stolarka okienna będzie z profili PCV standardowa, drzwi garażowe: jednopłaszczyznowe, segmentowe, metalowe; posadzki: wylewka betonowa na siatce, instalacja CO z PCV, wyprowadzone węzły we wszystkich pomieszczeniach, dostosowana do pieca gazowego dwufunkcyjnego, instalacja wodno-kanalizacyjna z PCV wyprowadzone węzły pozwalające na rozprowadzenie sieci białego montażu, szambo szczelne; instalacja elektryczna: źródło światła z wyłącznikiem i 3 (trzy) gniazdko na każde pomieszczenie, instalacja wentylacyjna nawiewno-wyciągowa, oraz że wszelkie formalności związane z przyłączeniami mediów będą zakończone. W dniu 11 kwietnia 2007 r. powodowie zawarli z pozwanymi, w formie aktu notarialnego Rep A nr (...), umowę sprzedaży, na podstawie której nabyli od pozwanych nieruchomość oznaczoną jako działka nr (...) wraz z rozpoczętą budową domu, położoną w W. w dzielnicy W. przy ul. (...), w stanie wolnym od obciążeń, praw rzeczowych obligacyjnych za cenę 700.000 zł. W umowie strony oświadczyły, że budynek mieszkalny wyposażony jest w okna PCV, posadzki wewnętrzne, dach pokryty jest dachówką, założone są rynny PCV, dom wyposażony jest w instalację elektryczną, instalację centralnego ogrzewania, instalację wodno-kanalizacyjną oraz wentylacyjną, bramę wjazdową z napędem. Wydanie przedmiotu umowy na rzecz powodów nastąpiło w dniu podpisania umowy. Powodowie oświadczyli, iż zapoznali się ze stanem technicznym budynku. Przed zakupem nieruchomości powodowie zgłosili zastrzeżenia co do jakości dachówki. Pozwani złożyli reklamacje u wytwórcy dachówki w firmie (...) oraz podpisali weksel na rzecz powodów na kwotę 30.000zł, jako zabezpieczenie usunięcia usterki związanej z pokryciem dachu. Reklamacja pozwanych nie została uznana przez wytwórcę dachówki.

Pozwani poprzez zatrudnioną ekipę dokonali przełożenia dachówek i wymianę ich części oraz poprawili obróbki blacharskie. Wobec dalszych nieszczelności pokrycia dachowego skierowano ponowną reklamację do producenta dachówek, która nie została uwzględniona i pozwani ponownie skierowali ekipę naprawczą. Jak ustalił sąd okręgowy, powodowie zatrzymując weksel na 30.000zł, uniemożliwili przeprowadzenie dalszej naprawy ponieważ naprawiający nie zgodzili się na żądanie powoda docinania i szlifowania dachówki, co spowodowałoby utratę gwarancji na dachówki. Ostatecznie powodowie na wiosnę 2009 r. wymienili wszystkie dachówki na nowe. Zakupiony budynek mieszkalny, w którym powodowie zamieszkują od 2007 r., nie został oddany do użytkowania. Powodowie w piśmie z 18 lutego 2008 r. poinformowali pozwanego, że zakończyli roboty wykończeniowe w domu w dniu 31 stycznia 2008 r. i wniesli o wystąpienie przez niego do Państwowej Inspekcji Budowlanej o użytkowanie nieruchomości do dnia 29 lutego 2008r., bądź udostępnienie dokumentów potrzebnych do takiego wystąpienia.

W świetle powyższych ustaleń sąd okręgowy uznał wniesione w tej sprawie powództwo za niezasadne. Jak wskazał z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że powód często bywał na budowie, kontrolował każdy jej etap i nadzorował używane materiały. Ponadto sugerował zmiany, chociażby w przypadku okien i zlecał na bieżąco usuwanie zauważonych przez siebie niedoróbek. Również po zakupie budynku powód wykonywał prace budowlane przy udziale zatrudnionej przez siebie ekipy z uwzględnieniem usuwania zauważonych niedociągnięć budowlanych. Przy czym powód nie wpuszczał już ekip przysłanych przez pozwanego, ani samego pozwanego i jego ojca, nie dysponował też projektami budynku, nie prowadził żadnej dokumentacji związanej z pracami i nie przejął formalnie budowy. Takie postępowanie strony powodowej uniemożliwia, zdaniem sądu okręgowego, obecnie ocenę czy wystąpiły wady budynku poza niekwestionowanymi problemami z pokryciem dachowym i czy jeżeli wady te były, to w jakim zakresie i jaka była ich przyczyna, a w szczególności czy powstały na skutek niewłaściwych działań, zaniechań pozwanych. Ponadto w dacie podpisania aktu przenoszącego własność nieruchomości wraz z budynkiem powodowie stwierdzili, że stan techniczny budynku jest im znany i tylko zastrzeżenia w zakresie dachu miały zostać usunięte do 15 czerwca 2007r. przy zabezpieczeniu wekslowym. W efekcie, jak ocenił to sąd okręgowy, powodowie mieli możliwość weryfikacji stanu technicznego budynku, a wręcz wpłynęli na szczegóły w jego budowie i akceptowali ten stan w dniu zakupu, poza pokryciem dachowym. Pozwani w związku z zastrzeżeniami co do jakości dachu zgłosili reklamację producentowi dachówek, skierowali ekipę do wymiany dachówek i napraw. Dopiero po upływie czasu do skutecznego naprawienia dachu powód zrezygnował z działań pozwanych w tym zakresie, nie wpuszczając jego ekipy i zaspakajając się z weksla. Ostatecznie to powodowie w 2009 r. samodzielnie podjęli decyzję o zakupie dachówek w innym kolorze i ułożeniu ich na dachu. Tym samym nie można skutecznie obciążać kosztami położenia nowego pokrycia dachowego pozwanych ponieważ usuwali oni wadę przy pomocy opłacanych przez siebie ekip i byli gotowi te prace kontynuować. To powód uniemożliwił im dalsze roboty naprawcze nie wpuszczając pracowników pozwanego na teren posesji. Pozwani dwukrotnie podjęli procedurę reklamacji jakości dachówek w ramach ich gwarancji, uniemożliwiając jej utratę poprzez docinanie i szlifowanie, czego żądał powód. Później do dachu i posesji już nie było dostępu, przez co nie można stwierdzić z jakich faktycznie powodów całe pokrycie dachu zostało wymienione. Co do wadliwie położonej elewacji budynku, sąd okręgowy uznał, że były to wady jawne, widoczne dla kupujących trzy miesiące wcześniej w dacie zakupu nieruchomości. Tym samym powodowie mogli bez problemu zauważyć te usterki i podjąć decyzję o zakupie domu z obniżeniem ceny, zakupie z zastrzeżeniem podobnym, jak to zrobili odnośnie dachu i zabezpieczeniem naprawy wekslem, wstrzymaniem się od zakupu do czasu usunięcia usterek ewentualnie podpisaniem dodatkowych umów w zakresie usunięcia stwierdzonych wad. Odnośnie do wadliwości szamba sąd okręgowy wskazał, że podczas budowy zostało zainstalowane dla budynku bliźniaka szambo tymczasowe nie spełniające wymogów technicznych przepuszczalności. W okolicy bowiem miała zostać doprowadzona kanalizacja. W kwietniu 2007r. przy przenoszeniu własności budynku stwierdzono, że w budynku między innymi jest rozprowadzona instalacja wodno-kanalizacyjna natomiast nie ma mowy o szambie, które jest oddzielną inwestycją dla potrzeb, którego przygotowano oddzielny projekt architektoniczny. Jak wyjaśniła strona pozwana i wyjaśnieniem tym dał wiarę sąd okręgowy, w związku z inwestycją miejskiej sieci kanalizacyjnej nie podjęto budowy nowego szamba, które byłoby zbędne przy podłączeniu miejskim, a istniejące szambo spełnia do chwili obecnej swoją rolę dla mieszkańców domu poza ewentualnym skażeniem środowiska. Powodowie o tym wiedzieli w chwili podpisania aktu notarialnego, a tym samym godzili się na taki stan rzeczy i aktualnie brak podstaw do zgłaszania z tego tytułu roszczeń w zakresie udroźnienia szamba czy też budowy nowego. Jak wskazał sąd okręgowy,

w umowie przedwstępnej sprzedaży z 2006 r. jest mowa o szczelnym szambie, ale już w umowie ostatecznej w 2007r nie ma takiego zapisu i w opisie zakupu stwierdzono, że dom wyposażony jest w instalację elektryczną, co, wodno-kanalizacyjną oraz wentylacyjną. Świadczy to o tym, że potwierdzono rozproszanie wyżej wymienionych instalacji w budynku tj. kuchni, łazience, zgodnie projektem budowy budynku. Nie jest to stwierdzenie o przyłączeniu budynku do wybudowanej, zewnętrznej, odrębnej instalacji odprowadzającej ścieki, na którą jest osobny projekt architektoniczny ponieważ podlega odrębnej procedurze zatwierdzenia w świetle prawa budowlanego.

W efekcie, jak wskazał sąd okręgowy, powodowie nabyli nieruchomości, której stan techniczny był im doskonale znany z uwagi na nadzorowanie procesu budowlanego przez powoda oraz z „widoczną gołym okiem” jakością prac w dniu przeniesienia własności, zgłaszaną w niniejszym procesie jako usterki. Powodowie mogli złożyć zastrzeżenia w umowie sprzedaży, tak jak to uczynili w odniesieniu do dachu budynku. Ponadto nienajlepsza jakość budynku znalazła odzwierciedlenie w ostatecznej jego cenie, co wskazuje, że powodowie godzili się z występowaniem wad stanowiących podstawę ich roszczeń w tej sprawie. Sąd okręgowy nie uwzględnił również żądanej kwoty 20.000zł z tytułu odszkodowania za usunięcie nielegalnych odstępstw od projektu. Powód bowiem faktycznie od początku budowy uczestniczył w jej prowadzeniu i już przy podpisaniu pierwszej umowy chciał wprowadzić zmiany do projektu budynku, przy fundamentach widział jak są wykonywane, wprowadzał zmiany odnośnie otworów, widział powstawanie elewacji z odstępstwami, wylany taras został tak jak umówili się z pozwanym. Tym samym, w ocenie sądu okręgowego, odstępstwa od projektu powstały za zgodą i wiedzą powoda, a nawet z jego inicjatywy. Ponadto strona powodowa nie udowodniła w tym zakresie swoich roszczeń, ani co do ich zakresu, ani też co do ich wysokości. Analogicznie sąd okręgowy ocenił roszczenie powodów co do kwoty 17.928 zł jako odszkodowania z tytułu braku wymaganej prawem dokumentacji budynku oraz braku zawiadomienia odpowiednich organów o zakończeniu budowy. Jak podkreślił przy tym, powodowie będąc właścicielami nieruchomości mają tytuł prawny do działań legalizujących budynek.

Apelację od wydanego w tej sprawie wyroku wniosła strona powodowa zaskarżając go w zakresie rozstrzygnięcia oddalającego powództwo oraz orzeczenia w przedmiocie kosztów procesu. Skarżący wniesli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie w całości wniesionego w tej sprawie powództwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie w tym zakresie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W apelacji podniesione zostały następujące zarzuty:

1) naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię oraz niewłaściwe zastosowanie:

a) przepisu art. 353¹ k.c. w zw. z art. 390 k.c. przez nieuwzględnienie, iż zawarta pomiędzy stronami umowa przedwstępna z dnia 6 czerwca 2006r. jest umową nienazwaną, która została zawarta przed wejściem w życie ustawy z dnia 16 września 2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego domu jednorodzinnego (tzw. ustawy deweloperskiej), zaś art. 353¹ stwarzał wcześniej możliwość takiego ukształtowania umowy, która pozwalała zakwalifikować ją także jako umowę deweloperską,

b) przepisu art. 471 k.c. przez jego wadliwą interpretację i zastosowanie polegające na przyjęciu, że powodowie nie udowodnili, że strona pozwana niewłaściwie wykonała zobowiązanie wybudowania i sprzedaży budynku mieszkalnego oraz pominięcie okoliczności, że powodowie ponieśli szkodę, a także że istnieje normalny związek przyczynowy między niewłaściwym wykonaniem zobowiązania przez pozwanych a szkodą powodów,

c) przepisu art. 557 k. c. przez jego wadliwą interpretację i zastosowanie które polegało na przyjęciu, iż sprzedawca jest zwolniony z odpowiedzialności za wady, które mają charakter tzw. wad jawnych;

2) sprzeczność istotnych ustaleń sądu pierwszej instancji z treścią zebranego w spraw materiału dowodowego:

a) przez przyjęcie, że powodowie nie wykazali wysokości szkody, niewłaściwego wykonania zobowiązania przez pozwanych pomimo, że w opinii z dnia 18.05.2011 r. biegły sądowy K. G. uznał sposób naprawy pokrycia dachowego

zastosowany przez powodów za słuszny, zaś koszty naprawy za całkowicie uzasadnione; analogiczne ustalenie biegłego co do zasadności i kosztów naprawy dotyczyło także elewacji;

b) przez przyjęcie, że powodowie znali stan techniczny budynku w dacie aktu przenoszącego własność nieruchomości, także w odniesieniu do innych elementów niż pokrycie dachowe;

3) naruszenie przepisów postępowania:

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nierozważenie w sposób bezstronny i wszechstronny zebranego materiału dowodowego i przyjęcie, iż powód nie wykazał wysokości szkody oraz pominięcie wnioskowanego przez powoda dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wysokości doznanych przez powodów szkód.

Rozpoznając sprawę w granicach zaskarżenia sąd apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja strony powodowej jest zasadna w zakresie, w którym kwestionuje rozstrzygnięcie sądu okręgowego i stanowiącego jego podstawę wywody co do roszczeń odszkodowawczych powodów dotyczących wadliwie położonego dachu oraz wadliwie wykonanej elewacji zewnętrznej budynku. W pozostałym zakresie podzielić należy stanowisko sądu okręgowego co do niezasadności roszczeń strony powodowej.

Trafnie skarżący zarzucają sądowi pierwszej instancji zarówno błędną ocenę dowodów w odniesieniu do opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa. Trafnie również skarżący w tym zakresie kwestionują wadliwą interpretację przepisów prawa materialnego.

Z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa (opinia pisemna: k. 279-282, dodatkowe wyjaśnienia złożone na rozprawie: k. 316-320, dodatkowa opinia pisemna: k. 444-445) wynika, że pokrycie dachu wykonane przez stronę pozwaną wykazywało szereg braków i niedociągnięć wykonawczych, które skutkowały utratą lokalnej szczelności dachu w okresie jesienno – zimowym. W ocenie biegłego zarówno klasa i jakość dachówek, jak i dokładność robót była mierna. Brak szczelności pokrycia dachowego skutkowało koniecznością podjęcia przez powodów działań naprawczych, które uznane zostały przez biegłego za uzasadnione. Podobnie jako nienależyty ocenił biegły stan elewacji budynku uznając zarazem, że kroki podjęte przez powodów uznać należało za zasadne, zaś poniesione w tym zakresie koszty, dokumentowane przez powodów załączonymi rachunkami, za uzasadnione. Trafnie skarżący zarzucają, że ta część opinii biegłego została przez sąd okręgowy pominięta. W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku brak wskazania przyczyn tego stanu rzeczy. W ocenie sądu apelacyjnego opinia biegłego w tym zakresie jest spójna i logiczna, nie została również w toku postępowania przed sądem pierwszej instancji zakwestionowana przez żadną ze stron. Stanowi tym samym istotny dowód w tej sprawie pozwalający uznać, że w wybudowanym przez pozwanych budynku występowały wady w postaci braku szczelności pokrycia dachowego oraz wadliwie wykonanej elewacji zewnętrznej. Z ustaleń sądu okręgowego wynika, że wadliwości w zakresie szczelności pokrycia dachowego nie zostały przez stronę pozwaną, pomimo podejmowanych w tym zakresie prób usunięte. Uzasadniało to dokonanie napraw bezpośrednio przez stronę powodową. Poniesione z tego tytułu koszty uznane zostały przez biegłego za uzasadnione. Analogicznie ocenić należy działania powodów związane z naprawami elewacji zewnętrznej. Również w tym zakresie działania te i poniesione z tego tytułu koszty były w ocenie biegłego uzasadnione. Wskazać należy zresztą, że stanowisko sądu okręgowego co do występowania powyższych wad nie jest jasne. Sąd okręgowy wydaje się bowiem – tak należy wnosić z treści sporządzonego uzasadnienia – uznawać, że wady te występowały, jednakże strona pozwana nie ponosi za nie odpowiedzialności. Jak bowiem wskazał sąd okręgowy, wady elewacji widoczne były – by posłużyć się potocznym sformułowaniem użytym przez sąd: „gołym okiem”. Tym samym miały, jak to określił sąd okręgowy, charakter „wad jawnych”, co wyłączało – w ocenie sądu okręgowego – odpowiedzialność odszkodowawczą strony pozwanej. Nadto sąd okręgowy wskazał, że strona powodowa powinna była dokładnie obejrzeć dom przed jego odebraniem, co skutkowałoby wykryciem powyższych wad jawnych, a nadto istniejące wady znalazły swoje odzwierciedlenie w obniżonej cenie budynku, określonej przez sąd okręgowy jako „atrakcyjna, niższa cena nieruchomości”.

Zasadnie wskazane wywody sądu okręgowego zostały podważone przez skarżących. Nie można w szczególności podzielić stanowiska sądu okręgowego co do wykładni przepisów dotyczących odpowiedzialności za wady rzeczy

sprzedanej. Wbrew bowiem pogładowi sądu okręgowego w wypadku odpowiedzialności z tytułu rękojmi brak jest co do zasady obowiązku po stronie kupującego zbadania rzeczy sprzedanej. Obowiązek ten powstaje jedynie w wypadku sprzedaży pomiędzy przedsiębiorcami, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca, o ile zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach przyjęte (art. 563 § 2 k.c. w zw. z art. 638 k.c.). Jak zasadnie wskazuje się przy tym w doktrynie, zamawiający ma prawo oczekiwać, że przedmiot sprzedaży (dzieło) jest należytej jakości i nie musi podejmować żadnych czynności zmierzających do wykrycia wady. Nie jest więc istotne z tego punktu widzenia, czy wada ma charakter jawny, czy ukryty i czy zamawiający mógł się dowiedzieć o jej istnieniu przy dołożeniu zwykłej staranności. Natomiast dowód na okoliczność tego, że zamawiający (kupujący) wiedział o wadzie i wobec tego wykonawca zwolniony jest od odpowiedzialności, obciąża przyjmującego zamówienie. Zasadnie w tym kontekście skarżący przywołał wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2000 r., V CKN 66/00. W rozpoznawanej sprawie dowód taki nie został przez stronę pozwaną przeprowadzony. Brak w materiale dowodowym podstaw, które uzasadniałyby ustalenia co do pozytywnej wiedzy powodów w tym zakresie. Sąd okręgowy czyniąc w tym zakresie ustalenia odwołał się do ustalonej przez strony ceny sprzedaży, która wedle twierdzeń zawartych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, była „atrakcyjnie niższa”. To twierdzenie sądu okręgowego nie jest jednak w żaden sposób uzasadnione. Porównanie bowiem ceny przyjętej przez strony w umowie przedwstępnej z ceną zawartą w umowie końcowej stron (umowie sprzedaży) wykazuje, że cena ta nie uległa jakiegokolwiek zmianie. Tym samym całkowicie nieuzasadnione jest twierdzenie sądu okręgowego, że istniejące wady budynku zostały przez strony umowy sprzedaży uwzględnione poprzez obniżenie ceny.

Można podzielić stanowisko skarżących, którzy szeroko w tym zakresie przytaczają wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lipca 2013 r., II CSK 575/12, że zawarta przez strony w dniu 6 czerwca 2006 r. umowa przedwstępna sprzedaży zawierała w sobie elementy umowy przedwstępnej i umowy o dzieło, a więc elementy charakterystyczne dla tak zwanej umowy deweloperskiej. Zagadnienie to ma jednak mniej istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia tej sprawy albowiem strony wykonały zawartą w dniu 6 czerwca 2006 r. umowę przedwstępną poprzez zawarcie w dniu 11 kwietnia 2007 r. umowy przyrzeczonej – umowy sprzedaży nieruchomości wraz z wybudowanym na niej budynkiem. Ta więc umowa stanowi podstawę roszczeń strony powodowej z tytułu jej nienależytego wykonania z uwagi na wady będącego jej przedmiotem budynku.

Nienależyte wykonanie umowy sprzedaży upoważnia kupującego do zgłoszenia roszczeń odszkodowawczych opartych na zasadach ogólnych (art. 471 k.c.), niezależnie od podniesienia ewentualnych roszczeń z tytułu rękojmi za wady. Zgodnie z przeważającym stanowiskiem zarówno doktryny, jak i orzecznictwa, obydwa reżimy odpowiedzialności są względem siebie niezależne. Takie również znaczenie normatywne należy nadać normie wynikającej z art. 566 k.c.

Tak więc w razie wyrządzenia szkody na skutek wad rzeczy sprzedanej, zastosowanie mogą znaleźć ogólne zasady odpowiedzialności z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania (art. 471 k.c.). Właśnie na tym reżimie odpowiedzialności skarżący opiera podnoszone w tej sprawie roszczenia odszkodowawcze.

Jak wynika z przywołanego powyżej materiału dowodowego, w szczególności opinii biegłego z zakresu budownictwa, w budynku stanowiącym przedmiot umowy sprzedaży występowały wady w postaci nieszczelnego pokrycia dachowego oraz wadliwie wykonanej elewacji zewnętrznej. Z opinii biegłego, uznanej przez sąd apelacyjny za wiarygodną i stanowiącą podstawę dokonanych ustaleń faktycznych w tej sprawie, wynika, że źródłem tych wad była wadliwość użytych materiałów oraz wadliwość samego wykonania. Zarazem biegły uznał, że wydatki poniesione przez stronę powodową celem ich usunięcia, przy uwzględnieniu faktu nieskutecznego ich uprzedniego usuwania przez stronę pozwaną, były konieczne i uzasadnione. Tym samym nienależyte wykonanie umowy przez pozwanego skutkowało powstaniem po stronie powodowej szkody, której naprawienia strona powodowa domagała się w tej sprawie. Podstawę odpowiedzialności pozwanych stanowił art. 471 k.c., zaś zakres odpowiedzialności obejmował koszty poniesione przez powodów w związku z naprawą pokrycia dachowego (kwota 17.342,30 zł), naprawą elewacji (kwota 19.880 zł) oraz kosztami opinii technicznej dotyczącej wad pokrycia dachowego i tynków zewnętrznych (1098 zł – koszt opinii technicznej). Tym samym strona pozwana ponosi odpowiedzialność z tytułu nienależytego wykonania umowy do kwoty 38.320, 30 zł. wraz z ustawowymi odsetkami z tytułu opóźnienia. Początek opóźnienia w tej sprawie wyznacza data doręczenia stronie pozwanej odpisu pozwu – wezwanie do spełnienia świadczenia odszkodowawczego

(art. 455 k.c.), zaś pierwszy dzień opóźnienia stanowi pierwszy dzień po doręczeniu odpisu pozwu. Z tych względów na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. sąd apelacyjny zmienił w tym zakresie rozstrzygnięcie sądu okręgowego.

W pozostałej części apelacji strony powodowej jest niezasadna. Podzielić bowiem należy stanowisko sądu pierwszej instancji, że w tym zakresie skarżący nie wykazali okoliczności stanowiących podstawę odpowiedzialności pozwanych w świetle art. 471 k.c. – to jest faktu nienależytego wykonania umowy, a przede wszystkim szkody pozostającej w adekwatnym związku przyczynowym z tym faktem. Zgodnie z ogólną zasadą ciężaru dowodu (art. 6 k.c.) powodowie ponoszą ujemne następstwa niesprostania temu obowiązкови.

W istocie pozostałe roszczenia odszkodowawcze powodów wywodzone z faktu nienależytego wykonania umowy przez stronę pozwaną nie zostały wykazane ani co do zasady, ani co do wysokości. Powodowie wnosili o przyznanie odszkodowania w kwocie 20.000 zł z tytułu kosztów usunięcia nielegalnych odstępstw od projektu budowlanego, odszkodowania w kwocie 17.928 zł z tytułu braku wymaganej prawem dokumentacji budynku oraz braku zawiadomienia odpowiednich organów o zakończeniu budowy, odszkodowania w kwocie 15.250 zł z tytułu wadliwego szamba wraz z przyłączem, a także odszkodowania kwoty 1525 zł z tytułu opinii technicznej dotyczącej wykonania szamba oraz jego udrożnienia i kontroli przyłącza kanalizacyjnego oraz odszkodowania w kwocie 1430 zł z tytułu wadliwych tynków wewnętrznych. Żadna z tych szkód nie została należyście wykazana, zaś wysokość żądanego w tym zakresie odszkodowania stanowi dowolny w istocie szacunek strony powodowej. W apelacji skarżący podnoszą wadliwe oddalenie przez sąd pierwszej instancji wniosku dowodowego w postaci dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa „na okoliczność doznanych przez powodów szkód”. Zarzut ten nie może być uznany za skuteczny. Strona powodowa w toku procesu przed sądem pierwszej instancji reprezentowana była przez zawodowego pełnomocnika, któremu znane powinny być reguły procesu cywilnego. W świetle tych reguł w odniesieniu do postanowień niewiążących sądu, a taki charakter mają w szczególności postanowienia dowodowe, strona traci możliwość powoływania się na nie w drodze zarzutu apelacyjnego, a tym samym wyłączona zostaje także kontrola przewidziana w art. 380 k.p.c., jeżeli uchybienie zawarte w postanowieniu nie zostanie zgłoszone w terminie określonym w art. 162 k.p.c. Pogląd ten należy uznać za utrwalony w orzecznictwie Sądu Najwyższego (zob. m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 października 2005 r., III CZP 55/05; uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07). Zważywszy, że strona powodowa w toku postępowania nie zgłosiła zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. po wydaniu przez sąd pierwszej instancji na rozprawie w dniu 19 listopada 2013 r. postanowienia o oddaleniu wniosków dowodowych dotyczących dowodu z opinii biegłego (protokół rozprawy: k. 612), zarzucane w tym zakresie w apelacji uchybienia sądu okręgowego uchylają się spod kontroli instancyjnej. W efekcie roszczenia odszkodowawcze powodów w tym zakresie uznać należy za niewykazane co do wysokości.

Niezależnie od powyższego podzielić należy stanowisko sądu pierwszej instancji co do braku wykazania również zasadności tych roszczeń. Powodowie roszczenia dotyczące wadliwie wykonanego szamba opierali na twierdzeniu, zgodnie z którym strona pozwana w miejsce szczelnego szamba zbudowała szambo prowizoryczne z bloczków betonowych. Pozwany kwestionował tę wadę podnosząc, że zważywszy na spodziewane podłączenie nieruchomości powodów do kanalizacji miejskiej, strony uzgodniły, że w miejsce zbiornika żelbetonowego zostanie zainstalowane tymczasowe szambo z bloczków. Trafnie sąd okręgowy uznał te wyjaśnienia za prawdziwe opierając się na treści umowy zawartej przez strony. Podnieść bowiem należy, że w umowie sprzedaży z dnia 11 kwietnia 2007 r. wśród zakresu prac wykonanych przez pozwanego nie zostało wskazane, odmiennie niż w umowie przedwstępnej z dnia 6 czerwca 2006 r., wybudowanie szamba szczelnego. W to miejsce strony zgodnie wskazały, że budynek wyposażony jest w instalację wodno-kanalizacyjną. Co więcej, jak wynika z wyjaśnień strony powodowej, tego typu szambo tymczasowe z bloczków zostały posadowione w odniesieniu do wszystkich wybudowanych budynków z uwagi na perspektywę przyłączenia tych budynków do miejskiej sieci kanalizacyjnej. Jako niezasadne należy również ocenić roszczenie powodów dotyczące dokonanych przez stronę pozwaną zmian w projekcie budowlanym. Otóż charakter tych zmian i ich rodzaj (inne rozmieszczenie i inny wymiar okien, powiększony taras, inne umiejscowienie drzwi tarasowych, powiększenie wykuszu, zastąpienie podwójnych drzwi balkonowych pojedynczymi drzwiami z oknem) uwiarygadnia wyjaśnienia strony pozwanej, że wszystkie te zmiany konsultowane były ze stroną powodową, która aktywnie nadzorowała cały proces budowy. Są to bowiem zmiany o charakterze użytkowo – estetycznym wskazujące

na inicjatywę właściciela budynku, który szczegółowe rozwiązania projektu dostosował w tym zakresie do swoich upodobań i potrzeb. Podobnie, jako niezasadne ocenić należy roszczenia odszkodowawcze powodów obejmujące wady w postaci nieprawidłowego położenia tynków wewnętrznych. Jak wynika bowiem z uznanej w tej sprawie za wiarygodną opinii biegłego z zakresu budownictwa, widoczne rysy na ścianach i sufitach (spękania tynków) nie stanowią, ze względu na skalę tego zjawiska, znaczących defektów technicznych, które mogłyby świadczyć o złej jakości wykonanych robót budowlanych. W pewnej przynajmniej części są one bowiem zjawiskiem typowych zmian wilgotności i temperatury oraz zmian ugięcia sprężystego, które to zjawiska występują w budynkach nowych. Ponadto, jak wynika z oceny biegłego, możliwe jest całkowite usunięcie tych spękań w ramach tzw. bieżącej konserwacji. Nie można natomiast zgodzić się z twierdzeniem sądu okręgowego, który ustalając fakt niewydania powodom przez pozwanych dokumentacji technicznej dotyczącej budynku, w tym dziennika budowy, uznał, że zaniechanie to było usprawiedliwione. Nie podzielając tego stanowiska, wskazać zarazem należy, że strona powodowa nie wykazała żadnej szkody majątkowej, która powstała na skutek tego bezprawnego zaniechania. W efekcie żądanie odszkodowania z tego tytułu w kwocie 17.928 zł uznać należy za niezasadne.

Z tych względów w pozostałym zakresie apelacja strony powodowej jako niezasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Zmiana merytorycznego rozstrzygnięcia sądu pierwszej instancji skutkowałą również koniecznością zmiany rozstrzygnięcia akcesoryjnego w przedmiocie kosztów procesu, które w oparciu o art. 100 k.p.c. zostały stosunkowo rozdzielone stosownie do wyniku procesu. W oparciu o tę samą zasadę rozdzielono koszty postępowania apelacyjnego. Zważywszy, że apelacja powodów okazała się zasadna w odniesieniu do 40 % dochodzonej w tej sprawie kwoty stanowiącej wartość przedmiotu zaskarżenia, w tym stosunku należało rozdzielić koszty postępowania apelacyjnego, na które po stronie powodowej składała się opłata od apelacji w kwocie 4756 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w stawce minimalnej – 2.700 zł. Koszty strony pozwanej ograniczały się do wynagrodzenia pełnomocnika procesowego w stawce minimalnej – 2.700 zł. W efekcie należny powodowi zwrot kosztów procesu stanowił kwotę $2982 \text{ zł} = (0,4 * (4756 \text{ zł} + 2.700 \text{ zł}))$, zaś stronie pozwanej kwotę $1620 \text{ zł} = (2700 \text{ zł} * 0,6)$. Wzajemna kompensata tych kosztów skutkuje zasądzeniem na rzecz powodów różnicy w kwocie 1362 zł.