

Sygn. akt VI ACa 342/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 25 października 2019 r.***

***Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:***

Przewodniczący - Sędzia Marcin Strobel

Sędziowie: Jacek Sadowski (spr.)

Julita Wyrebiak – Romero (del.)

Protokolant: Bartłomiej Sarna

po rozpoznaniu w dniu 25 października 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa T. K.

przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 27 lutego 2018 r., sygn. akt XXV C 1213/12

I. oddala obie apelacje ;

II. znosi wzajemnie pomiędzy stronami koszty postępowania apelacyjnego.

***Sygn. akt VIA Ca 342/18***

## UZASADNIENIE

Powód T. K. w pozwie skierowanym przeciwko pozwanemu (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wniósł o:

- zasądzenie 110 875 zł, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania;

- zasądzenie 7011,80 zł tytułem zwrotu kosztów sporządzenia prywatnych opinii biegłego, wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, liczonymi od kwoty 2000,80 zł od dnia 30 maja 2009r., do dnia zapłaty, od kwoty 1 464 zł od dnia 12 grudnia 2009r., do dnia zapłaty, od kwoty 2 440 zł od dnia 12 sierpnia 2010r., do dnia zapłaty, od kwoty 1 107 zł od dnia 5 sierpnia 2011r., do dnia zapłaty.

W toku procesu powód rozszerzył powództwo do kwoty 304 669,85 zł. Pozwany nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie.

Wyrokiem z 27 lutego 2018 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił częściowo powództwo w ten sposób, że zasądził od pozwanego na rzecz powoda 73 596,87 zł z ustawowymi odsetkami od 10 października 2012 r. do dnia zapłaty.

Sąd okręgowy ustalił, że w dniu 23 grudnia 2008r. między pozwaną spółką a W. i K. K. (1) została zawarta w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży domu mieszkalnego na osiedlu (...) przy ulicy (...) w C. pod W. za cenę 956 052, 82zł. Cena została w całości uiszczona.

W dniu 1 września 2011r. W. i K. K. (1) wszelkie roszczenia wynikające z wad istniejących w nabytym domu przenieśli na swojego syna T. K.. Umowa została podpisana przez T. K. oraz W. K., występującego w imieniu swoim i żony K. K. (1).

Opierając się na orzeczeniu technicznym Ośrodka (...), powód T. K. pismami z 16 kwietnia 2010 r., 14 października 2010 r., 10 sierpnia 2011 r., 16 sierpnia 2011 r., 25 sierpnia 2011 r., 14 października 2011 r. zawiadomił pozwaną spółkę o licznych wadach fizycznych nabytego domu. Powód wzywał pozwanego do dokonania prac mających doprowadzić do usunięcia wskazanych wad i usterek. W konsekwencji wezwań strona pozwana podjęte działania, które zmierzały do usunięcia części usterek i wad. Co do pozostałych wad strona pozwana już na początkowym etapie rozmów dotyczących konieczności usunięcia usterek wskazywała, co nie zostanie naprawione, które kwestie zostaną wyjaśnione, a w przypadku których wad nie ma fizycznej bądź technicznej możliwości ich naprawy (np. pojedynczy strop na całej powierzchni budynku bez dylatacji pomiędzy bliźniakami). Uwagi te zostały poczynione na piśmie powoda z 16 kwietnia 2010 r. przez przedstawiciela pozwanego.

Jak wskazał sąd okręgowy, wszystkie wady związane z dachem, tj. pęknięta dachówka i wadliwie wykonane obróbki blacharskie okapów zostały przez pozwanego usunięte. Zostały wyregulowane drzwi garażowe. Pozwany poprawił izolację termiczną poddasza oraz izolację cieplną przy tarasie i balkonie. Ponadto, pozwany podjął działania zmierzające do usunięcia zacieków na ścianie pokoju (sypialni) na piętrze. Po usunięciu zacieków powód podpisał protokół z kwietnia 2011 r. o usunięciu wady. Jednakże pomimo zamalowania zacieków, problem pojawił się ponownie i zacieki pojawiły się ponownie w tym samym miejscu. Powód potwierdził i zaakceptował prace polegające na dociepleniu i pomalowaniu garażu, przerobieniu wentylacji na parterze.

Pozwany podjął również działania mające na celu usunięcie przecieków drzwi balkonowych w salonie. W jednym oknie balkonowym problem został usunięty (okno balkonowe od strony ulicy), w drugim nadal istnieje (okno balkonowe od strony sypialni).

Zgodnie z ustaleniami sądu okręgowego, nie zostały usunięte przez pozwanego wady w postaci:

- uszkodzonego domofonu, który został wymieniony przez samego powoda,
- nieszczelnych okien powodujących powstawanie zacieków na ścianach (do powstania tej wady doszło na etapie wykonywania w związku z wadliwym montażem i uszczelnieniem okien).
- ubytków izolacji cieplnej na narożnym poddaszu, która to wada powstała na etapie wykonawczym w czasie budowy nieruchomości i która nie spełnia warunków umowy oraz norm przepisanych w tym zakresie,
- nieszczelności przewodów dymowych skutkującej przedostawaniem się dymu z kominka sąsiada, która to wada powstała na etapie wykonawczym i która nie spełnia stosownych norm z uwagi na możliwość zaczadzenia mieszkańców,
- wadliwego wykonanego wjazdu, który został wykonany niezgodnie z umowa, gdyż spadek wjazdu został utworzony w stronę bramy garażowej a powinien być utworzony w kierunku do garażu oraz chodnika do wejścia. Powyższa wada, która powstała stanowiła błąd wykonawczy powstała na etapie budowy została usunięta przez powoda.
- rdzewienia balustrad znajdujących się na balkonie oraz ich niewłaściwego zamontowania,

- braku izolacji akustycznej na poziomie poddasza nieużytkowego,
- rdzewienia balustrady zlokalizowanej na balkonie nieruchomości oraz ogrodzenia, do którego doszło w wyniku złego oczyszczenia powierzchni, zastosowania złej farby podkładowej i powierzchniowej, jak również złego malowania; ponadto balustrady zostały zamontowane w sposób nieprawidłowy, tj. do powierzchni poziomych, a nie do lica balkony,
- nieprawidłowych obróbek blacharskich wraz z izolacją tarasów, w wyniku których powstają zacieki na spodzie tarasu, a która to wada jest efektem błędu wykonawczego. Wykonanie obróbek blacharskich i izolacji tarasów nie spełniało warunków umowy w związku z nieprawidłowo odprowadzaną wodą opadową, co powoduje powstawanie zacieków na powierzchni balkonów;
- zaciekania wody pod styropian na ścianie sypialni i na piętrze, co stanowi błąd wykonawczy;
- braku dylatacji z izolacją akustyczną ścian rozdzielających bliźniaki;
- nieszczelnej instalacji CO przy grzejniku w łazience na piętrze

Ponadto, zgodnie z ustaleniami sądu okręgowego, w trakcie użytkowania nieruchomości ujawniły się braki w postaci:

- braku drabinek śniegowych, który to brak zaistniał na etapie wykonawczym w czasie budowy i który był niezgodny z projektem wykonawczym,
- braku wjazdu dachowego pomimo jego uwzględnienia w projekcie wykonawczym, co stanowiło błąd na etapie wykonawczym,
- braku ław kominiarskich pomimo ich uwzględnienia w projekcie wykonawczym, co stanowiło błąd na etapie wykonawczym.

Pozwana spółka wytoczyła powództwo generalnemu wykonawcy inwestycji w C. o nienależyte wykonanie umowy o roboty budowlane, tj. o niedokonywanie napraw z tytułu rękojmi i gwarancji.

W świetle powyższych ustaleń sąd okręgowy uznał wniesione powództwo za częściowo zasadne.

Sąd okręgowy wskazał, że powód, który ma legitymację czynną na skutek zawartej w dniu 1 września 2011 r. umowy cesji, swoje roszczenia opiera na przepisie art. 471 k.c. i wywodzi z zawartej przez jego poprzedników prawnych umowy sprzedaży nieruchomości. Wystąpienie wad rzeczy daje powodowi uprawnienie do dochodzenia naprawienia poniesionej szkody na zasadach ogólnych. Wadliwe wykonanie elementów składowych nieruchomości jest nienależytym wykonaniem zobowiązania. Jeżeli zatem powód ponosi na skutek takiego nienależytego wykonania zobowiązania szkodę, pozwana obciążona jest obowiązkiem jej naprawienia. Ponadto powód wykazał, że pomimo szeregu prób podejmowanych w celu usunięcia wad nie udało się usunąć ich wszystkich. Powodowi przysługuje więc odszkodowanie, które pozwoli na doprowadzenie nieruchomości do takiego stanu, który umożliwi korzystanie z niej w sposób zgodny z przeznaczeniem i wyeliminuje ujemne skutki istniejących wad.

Jak wskazał sąd okręgowy, szkoda poniesiona przez powoda stanowiła wartość ponownego wykonania prac związanych z wykonaniem brakujących elementów nieruchomości bądź naprawieniem tych, które zostały wykonane niezgodnie z projektem wykonawczym lub sztuką budowlaną. Szkoda wyraża się więc w kwocie, jaką powód będzie musiał wydać w celu doprowadzenia nieruchomości do takiego stanu, w jakim powinna się znajdować w chwili jej wydania przez pozwaną. Jak wskazał sąd okręgowy, szkoda powstała wskutek dokonanych z winy powódki nieprawidłowości w zakresie realizacji inwestycji.

Wysokość szkody sąd okręgowy ustalił w oparciu o opinie biegłego sądowego M. C. (1). Sąd okręgowy dokonał modyfikacji kwoty ustalonej przez biegłego poprzez przyjęcie stawki VAT 8 %, w miejsce 23 %, którą przyjął biegły w

sporządzonej opinii. Jak wskazał sąd okręgowy, zasądzona kwota stanowi sumę wszystkich kosztów, które należałyby ponieść w celu usunięcia poszczególnych wad.

Sąd okręgowy nie uwzględnił dalej idących roszczeń powoda wskazując, że okoliczności faktyczne stanowiące ich podstawę, w szczególności okoliczność podnoszona przez powoda w postaci wykonania elementów domu z niewłaściwych materiałów, nie zostały przez powoda udowodnione w toku procesu.

Apelacja od wyroku sądu okręgowego wniosły obie strony.

Powód zaskarżył wyrok w części oddalającej powództwo i wniósł o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa w tej części. W apelacji podniósł zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez wadliwą ocenę materiału dowodowego, pominięcie dowodów z opinii Instytutu (...) oraz zeznań świadka J. K. i w konsekwencji uznanie, że powód nie udowodnił części roszczenia dotyczącego wadliwości i niezgodności z umową użytych materiałów. Skarżący zarzucił również naruszenie art. 361 § 2 k.p.c. poprzez jego błędną wykładnię i w konsekwencji zasądzenie kwoty odszkodowania nie będącej pełną kompensatą szkody.

Pozwana spółka zaskarżyła wyrok sądu okręgowego w części uwzględniającej powództwo i rozstrzygającej o kosztach procesu oraz wniosła o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

W apelacji pozwany podniósł zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego:

- 1) art. 233 § 1 i 2 k.p.c. poprzez dokonanie wadliwej oceny materiału dowodowego oraz odmowy przedstawienia przez powoda dowodu w postaci oryginału umowy cesji z dnia 1 września 2011 r. i w efekcie uznanie tej umowy za ważną i skuteczną i tym samym uznanie legitymacji czynnej powoda,
- 2) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie wadliwej oceny sporządzonych w sprawie opinii biegłych i oparcie rozstrzygnięcia na wnioskach biegłego M. C. (1) z pominięciem wniosków wynikających z opinii biegłego H. W. (1).

Skarżący podniósł również zarzuty naruszenia prawa materialnego:

- 1) art. 509 § 1 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie, polegające na uznaniu umowy cesji za ważną i skuteczną,
- 2) art. 510 § 1 i 2 k.c. poprzez jego błędne niezastosowanie, polegające na uznaniu umowy cesji za ważną w sytuacji, gdy stanowiła ona czynność o charakterze czysto rozporządzającym, a więc wymagała ona dla swej ważności istnienia oraz wskazania przez strony ważnego zobowiązania do przeniesienia wierzytelności (causae), czego strony umowy cesji nie dopełniły,
- 3) art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez dokonanie błędnej, sprzecznej z zamiarem stron, celem umowy i okolicznościami jej zawarcia, wykładni oświadczeń woli zawartych w umowie cesji, polegającej na uznaniu, że na mocy tej umowy powód nabył wierzytelności przysługujące W. K. K., podczas gdy zarówno z treści tej umowy, jak i z wypowiedzi pełnomocnika powoda i zeznań W. K. wynika wyraźnie, że umowa ta była w rzeczywistości umową zlecenia połączoną z pełnomocnictwem do reprezentowania W. K. K. przez powoda, nie zaś umową przelewu wierzytelności,
- 4) art. 361 § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na bezpodstawnym przyjęciu, że kwota odszkodowania należnego powodowi jest równa wycenie wartości robót niezbędnych do usunięcia wad budynku, podczas gdy o wartości ewentualnej szkody poniesionej przez powoda stanowić może różnica pomiędzy wartością rynkową wadliwego budynku a ceną zapłaconą przez W. K. K.,
- 5) art. 471 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, że pozwany ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za szkodę powoda powstałą w związku z nienależytym wykonaniem umowy sprzedaży z dnia 23 grudnia 2008 r.

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

Bezzasadnie pozwana spółka w apelacji kwestionuje zarówno sam fakt zawarcia przez powoda ze swoimi rodzicami W. i K. K. (1) umowy cesji roszczeń odszkodowawczych związanych z wadami, jakie wystąpiły w sprzedanych przez spółkę budynku, jak i skuteczność i ważność tej umowy, a także jej charakter prawny.

Sąd okręgowy prawidłowo ustalił, że pomiędzy W. i K. K. (1) a ich synem T. K. zawarta została umowa przelewu wierzytelności, której przedmiotem były roszczenia wynikające z wad domu nabytego uprzednio przez W. i K. K. (1) od pozwanej spółki. Zgodnie z treścią zawartej umowy, cedenci przenieśli na cesjonariusza wszelkie roszczenia cywilnoprawne związane z ujawnieniem się wad fizycznych zakupionego domu, które przysługują im względem pozwanej spółki. Strona powodowa na okoliczności zawarcia tej umowy przedłożyła kopię umowy potwierdzoną za zgodność z oryginałem przez pełnomocnika powoda – adwokat N. S.. Ponadto fakt zawarcia tej umowy potwierdził przesłuchany w charakterze świadka W. K. (protokół rozprawy: k. 874).

Skarżący kwestionując fakt zawarcia umowy cesji w dacie wynikającej z kopii przedłożonego dokumentu umowy, podnosi w tym zakresie zarzut naruszenia przez sąd okręgowy art. 233 § 2 k.p.c. Zgodnie z wywodami apelacji, sąd okręgowy, z uwagi na niezłożenie przez powoda oryginału umowy cesji, pomimo nałożonego na niego zobowiązania w tym przedmiocie, powinien w oparciu o art. 233 § 2 k.p.c. uznać, że:

- a) umowa cesji nie została podpisana w dacie w niej wskazanej, to jest w dniu 1 września 2011 r.;
- b) umowa cesji nie doprowadziła do zbycia na rzecz powoda wierzytelności stanowiących przedmiot niniejszego postępowania przed dniem wytoczenia powództwa oraz w konsekwencji powód nie posiadał legitymacji czynnej do wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie.

Z tak sformułowanymi zarzutami pozwanej spółki nie można się zgodzić. Po pierwsze, wskazać należy, że strona powodowa wyjaśniła w piśmie procesowym z 3 sierpnia 2017 r. (k. 809) przyczyny, dla których nie może przedstawić obecnie oryginału umowy cesji. Ocena istotności tych przyczyn w świetle art. 233 § 2 k.p.c., a także skutków niewypełnienia obowiązku nałożonego w tym zakresie przez sąd, należała do sądu okręgowego, który w tym zakresie opierał się na zasadach logiki i doświadczenia życiowego, a także uwzględnił cały pozostały materiał dowodowy zgromadzony w tej sprawie, w tym przedstawioną przez stronę powodową, należycie poświadczoną za zgodność z oryginałem, kopię tej umowy, a także zeznania świadka W. K. potwierdzające fakt zawarcia tej umowy. Po drugie, skarżący nie wyjaśnia przyczyn, ani nie wskazuje okoliczności, które uzasadniałyby podnoszony przez niego zarzut antydatowania umowy cesji. Po trzecie, skarżący nie wyjaśnia, jakie znaczenie dla rozstrzygnięcia tej sprawy miałyby ewentualny fakt antydatowania przez strony umowy cesji. Nawet gdyby przyjąć, że umowa cesji nie obowiązywała w dacie wytoczenia powództwa (jak podnosi strona pozwana) i powód nabyłby wierzytelności stanowiące przedmiot dochodzonego roszczenia procesowego w toku tej sprawy, okoliczność ta nie skutkowałaby brakiem legitymacji czynnej po stronie powoda. Zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c., sąd wyrokując bierze za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Na ten moment ocenia również legitymację czynną strony powodowej. Fakt nabycia tej legitymacji dopiero w toku procesu nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Bezzasadnie skarżący w ramach zarzutów naruszenia art. 65 § 1 i 2 k.c., a także art. 509 § 1 k.c. i art. 510 § 1 i 2 k.c. kwestionuje ważność i skuteczność zawartej przez powoda umowy cesji.

Jak wynika zarówno z tekstu przedstawionej przez stronę powodową umowy, jak i zeznań świadka W. K., umowa cesji zawarta została w celu dochodzenia od pozwanej spółki roszczeń stanowiących przedmiot zawartego w umowie przewłaszczenia. Wykładnia treści umowy, w świetle oświadczeń strony powodowej oraz zeznań świadka W. K., wskazuje, że umowa cesji miała w istocie charakter fiducjarny (powierniczy). Celem przeniesienia wierzytelności wynikających z wad rzeczy sprzedanej (nabytego od pozwanych domu) na rzecz powoda, jako cesjonariusza, było wykonywanie zarządu tymi prawami, w szczególności dochodzenie wynikających z nich roszczeń, ustanowienie w tym celu pełnomocnika, podejmowanie prób ugodowego rozwiązania sporów odnoszących się do tych roszczeń, w

końcu odbioru zasądzonych na tej podstawie świadczeń. Tak określony cel prawny umowy, a więc jej kauza (przyczyna prawna dokonanego przysporzenia) wskazana została wprost w treści umowy - § 2 ust. 1 umowy. Kauza w tej postaci określana jest niekiedy w literaturze przedmiotu jako „causa fiduciae”. Tym samym bezzasadne są zarzuty apelacji odnośnie do braku kauzy zawartej przez powoda umowy. Umowy powiernicze typu zarządczego, do których zaliczyć należy zawartą przez powoda umowę przelewu wierzytelności, stanowią nienazwane, ale wyraźnie rozpoznawany w obrocie i w doktrynie typ umów powierniczych, określanych również jako umowy zarządu powierniczego. Cechami charakterystycznymi tych umów jest przeniesienie prawa majątkowego na powiernika oraz zobowiązanie powiernika do odpłatnego lub nieodpłatnego wykonywania zarządu tym prawem (zob. A. Kappes, w: System Prawa Prywatnego. Tom 9. Prawo zobowiązań – umowy nienazwane, red. W. Katner, Warszawa 2010, s. 329 i n.).

Zarazem brak podstaw, jak usiłuje dowieść tego skarżący w apelacji, aby zawartą przez powoda z jego rodzicami umowę, traktować jako „umowę zlecenia połączoną z pełnomocnictwem do reprezentowania W. K. K. przez powoda”. Taka wykładnia jest w oczywisty sposób sprzeczna zarówno z treścią samej umowy, jak i zgodnym zamiarem stron ją zawierających. Wbrew wywodom skarżącego, podstawowym celem dokonanego na mocy tej umowy przewłaszczenia było to, aby powód, jako zarządca przewłaszczonych wierzytelności, miał prawo dochodzić wierzytelności objętych umową we własnym imieniu, a nie w imieniu cudzym, tak jak ma to miejsce w przypadku biorącego zlecenie. O takim celu zawartej umowy świadczy w sposób niebudzący wątpliwości dokonane na rzecz powoda przewłaszczenie wierzytelności. Okoliczność ta stanowi zasadniczą element zawartej pomiędzy stronami umowy i skutecznie odróżnia ją od umowy zlecenia.

Nie można również podzielić wywodów skarżącego kwestionujących skuteczność zawartej umowy przelewu wierzytelności z uwagi na brak należytego określenia poszczególnych elementów tej umowy. Wbrew zarzutom skarżącego w zawartej umowie cesji należyte określone zostały zarówno strony samej umowy (pomimo niewskazania ich numerów PESEL i adresów zamieszkania), jak i przedmiot umowy. Skonkretyzowano bowiem przenoszone wierzytelności poprzez wskazanie osoby wierzyciela, jak i dłużnika, wskazanie stosunku prawnego stanowiącego źródło tych wierzytelności (odpowiedzialność pozwanego z tytułu umowy sprzedaży za wady rzeczy sprzedanej). Strony umowy cesji wskazały przy tym, że ostateczna wartość przenoszonych wierzytelności nie jest możliwa do określenia z uwagi na trwające nadal wyceny oraz fakt ujawniania się nowych wad rzeczy sprzedanej. Zważywszy jednak na należyte określenie stosunku prawnego stanowiącego źródło tych wierzytelności, wymaganie ich należytego skonkretyzowania uznać należy za spełnione. Podkreślić należy przy tym, że w umowie wyraźnie wskazano, że przedmiotem cesji są wszystkie wierzytelności z tytułu wady rzeczy sprzedanej, a więc zarówno wady już ujawnione, jak i te, które mogą powstać w późniejszym terminie.

W świetle powyższego zawarte w apelacji strony pozwanej zarzuty naruszenia art. 65 § 1 i 2 k.c., a także art. 509 § 1 k.c. i art. 510 § 1 i 2 k.c. uznać należy za niezasadne.

Niezasadny jest podnoszony w apelacji strony pozwanej zarzut naruszenia art. 361 § 2 k.c. poprzez wadliwe określenie przez sąd okręgowy istoty szkody podlegającej w tej sprawie naprawieniu. Jak wskazuje skarżący, szkoda, która mogłaby być pozwanemu przypisana w związku z ujawnionymi wadami sprzedanego budynku, powinna stanowić różnicę pomiędzy wartością rynkową wadliwego budynku, a ceną zapłaconą przez kupujących. Jak dalej wywodzi skarżący w apelacji, nie można wykluczyć, że nawet przy uwzględnieniu istniejących wad budynku, jego wartość rynkowa na datę orzekania w tej sprawie okazałaby się równa albo nawet wyższa, aniżeli cena zapłacona przez kupujących. W takiej sytuacji szkoda w ogóle nie powstałaby.

Powyższe wywody skarżącego nie zasługują na uwzględnienie. Zagadnienie różnicy pomiędzy wartością rynkową wadliwego budynku, a ceną zapłaconą przez kupujących byłoby istotne z punktu widzenia roszczeń zgłaszanych z tytułu rękojmi, w szczególności w przypadku żądania obniżenia ceny (art. 560 § 1 k.c.). Powód w rozpoznawanej sprawie nie dochodzi jednak roszczeń z tytułu rękojmi. W to miejsce, zgodnie z art. 566 § 1 k.c., domaga się naprawienia szkody na zasadach ogólnych. Ustalenie szkody na gruncie prawa cywilnego dokonywane jest poprzez odwołanie się do metody dyferencyjnej (różnicowej), zgodnie z którą szkodę stanowi różnica między stanem majątku poszkodowanego, który powstał po nastąpieniu zdarzenia sprawczego, a stanem, który by istniał bez tego zdarzenia (zob. zamiast wielu:

wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2017 r., II CSK 857/16 i powołane tam dalsze orzecznictwo). W wypadku nienależytego wykonania zobowiązania (nienależytego spełnienia świadczenia) poniesioną szkodę należy odnosić do uszczerbku, który powstał w majątku wierzyciela, a który by w tym majątku nie powstał, gdyby dłużnik prawidłowo wykonał zobowiązanie, to jest dostarczył kupującemu budynek wolny od wad. W efekcie prawidłowo sąd okręgowy uznał, że szkodę majątkową powoda w tej sprawie stanowi koszt (wydatek) niezbędny do przywrócenia rzeczy wadliwej do stanu właściwego, a więc stanu, który by istniał, gdyby budynek w chwili zakupu był wolny od wad.

Pozwana spółka podnosi ponadto w apelacji zarzut naruszenia art. 471 k.c. poprzez – jak wskazano w apelacji – jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, że pozwany ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za szkodę powoda powstałą w związku z nienależytym wykonaniem umowy sprzedaży z dnia 23 grudnia 2008 r., podczas gdy „powód w toku postępowania nie wykazał, że spełnione zostały wszystkie przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej na podstawie art. 471 k.c.”. Jak wskazuje skarżący – brak jest podstaw do przypisania pozwanemu odpowiedzialności z tytułu nienależytego wykonania umowy sprzedaży, a tym samym nie sposób uznać, by powstanie wad w budynku było następstwem okoliczności, za które pozwany ponosi odpowiedzialność.

Z powyższymi wywodami nie można się zgodzić.

W świetle art. 471 k.c., wierzyciel dochodzący roszczenia odszkodowawczego powinien udowodnić: istnienie i rozmiar szkody, fakt że szkoda powstała na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez dłużnika oraz związek przyczynowy między niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania a poniesioną przez wierzyciela szkodą. Wierzyciel nie ma natomiast obowiązku wykazywania, że wykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, z którego wynikła szkoda, nastąpiło na skutek okoliczności, za które dłużnik odpowiada. Zgodnie z zawartym w art. 471 k.c. domniemaniem, to dłużnik powinien wykazać, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania było rezultatem okoliczności, za które dłużnik nie odpowiada, w szczególności w świetle art. 472 k.c., nie było skutkiem niedochowania należytej staranności. Dłużnik powinien więc wykazać istnienie przyczyny zwalniającej, która spowodowała niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania.

W rozpoznawanej sprawie pozwany przyczyn zwalniających nie wykazał. Nie wskazał więc okoliczności zwalniających go od odpowiedzialności za wady rzeczy sprzedanej i tym samym nienależytego wykonania zawartej umowy sprzedaży. Zamiast tego nieskutecznie kwestionuje istnienie w tej sprawie takich okoliczności, jak: nienależyte wykonanie umowy sprzedaży, powstanie w wyniku tego szkody oraz istnienie adekwatnego związku przyczynowego. Zważywszy na poziom ogólności podnoszonych w tym zakresie w apelacji zarzutów wystarczy w tym miejscu wskazać, że sprzedaż domu obciążonego wadami stanowi nienależyte wykonanie umowy sprzedaży, zaś wydatki konieczne na usunięcie wad rzeczy sprzedanej pozostają w adekwatnym związku przyczynowym z nienależytym wykonaniem umowy sprzedaży.

Pozwana spółka w apelacji podnosi również zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez wadliwą ocenę opinii biegłych złożonych w tej sprawie i w efekcie oparcie rozstrzygnięcia na opinii biegłego M. C. (1) z pominięciem wniosków wynikających z opinii biegłego H. W. (1). Z wywodów skarżącego wynika, że opinie obydwu biegłych pozostawały ze sobą w sprzeczności. Gdyby przyjąć tę tezę apelacji za prawdziwą, logiczną jej konsekwencją jest oparcie się przez sąd okręgowy na opinii jednego biegłego z pominięciem wniosków wynikających ze sprzecznej z nią opinii drugiego biegłego. Tym samym podstawowy zarzut skarżącego sprowadzający się do pominięcia przez sąd jednej opinii (opinii biegłego H. W. (2)) i oparciu się wyłącznie na drugiej opinii (opinia biegłego M. C. (1)) jest niezasadny z punktu widzenia zasad logiki dwuwartościowej. Nie jest bowiem możliwe jednoczesne uwzględnienie dwóch sprzecznych opinii.

W istocie jednak wywody skarżącego zawarte w apelacji zmierzają do wykazania, że prawidłowa w tej sprawie była opinia sporządzone przez biegłego H. W. (1), a nie biegłego M. C. (1), i to na pierwszej z tych opinii powinno zostać oparte wydane przez sąd okręgowy rozstrzygnięcie. Zważyć należy przy tym, że opinia biegłego H. W. (1) ustala niższe koszty naprawienia istniejących wad i z tego powodu jest dla skarżącego korzystniejsza. Tym samym naturalnym wydaje się dążenie skarżącego do zastąpienia opinii mniej dla niego korzystnej, na której oparł się sąd okręgowy, (opinia biegłego M. C. (1)) opinią dla niego korzystniejszą (opinia biegłego H. W. (1)).

W świetle art. 233 § 1 k.p.c. i zawartej w tym przepisie zasady swobodnej oceny dowodów, podważenie dokonanej przez sąd pierwszej instancji oceny dowodów może nastąpić jedynie wówczas, gdy strona skarżąca wykaże, że sąd dokonując tej oceny uchybił zasadom logicznego rozumowania, lub doświadczenia życiowego. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął to sąd pierwszej instancji wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów, czy też przekonanie o ich odmiennej ocenie, niż ocena dokonana przez sąd w zaskarżonym wyroku. Jak wskazuje się w orzecznictwie, skuteczne podniesienie zarzutu poczynienia ustaleń sprzecznych z materiałem dowodowym nie może polegać na zaprezentowaniu ustalonego przez skarżącego, na podstawie własnej oceny dowodów, stanu faktycznego, a wymaga wskazania przy użyciu argumentów jurydycznych rażącego naruszenia dyrektyw oceny dowodów wyrażonych w art. 233 § 1 k.p.c. (zob. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z 18 czerwca 2004 r., II CK 369/03).

Skarżący kwestionując opinię biegłego M. C. (1) podnosi bardzo ogólne zarzuty wskazując, że „liczne miejsca w opiniach sporządzanych przez biegłego, w których dla postawienia kategorycznej tezy o istnieniu wady i koszcie jej usunięcia biegły za wystarczające uznawał gołosłowne oświadczenia powoda, których nie poddał jakiegokolwiek weryfikacji” oraz konkluduje, że „w konsekwencji opisanych wyżej uchybień sąd I instancji, przyjmując w całości wnioski z opinii biegłego, obciążył pozwanego odpowiedzialnością za wady, które w ogóle nie istnieją lub powstały w wyniku użytkowania”. Tak ogólnikowe zarzuty, w szczególności skarżący nie wskazuje, jakie konkretnie wady: „w ogóle nie istniały lub powstały w wyniku użytkowania budynku”, nie poddają się weryfikacji, stanowią jedynie polemikę skarżącego z ustaleniami i wnioskami opinii biegłego. Z treści samej opinii biegłego M. C. (1) wynika, że ustalając koszt niezbędny do usunięcia istniejących wad, biegły, opierając się na oświadczeniach powoda, ustalił uprzednie występowanie dwóch wad naprawionych już w dacie sporządzania opinii przez powoda – zepsuty domofon (koszt naprawy: 400 zł) oraz wadliwe wykonanie spadku wjazdu do garażu (koszt naprawy: 2999,90 zł). Istnienia tych dwóch wad strona skarżąca w złożonej apelacji nie zakwestionowała.

Dodatkowo w stosunku do opinii biegłego M. C. skarżący podniósł dwa szczegółowe zarzuty. Po pierwsze wskazał na fakt nieprzyznania biegłemu wynagrodzenia za sporządzenie opinii dodatkowej oraz po drugie na fakt, że biegły przy wycenie koniecznych prac naprawczych w celu usunięcia wad przyjął stawkę podatku VAT w wysokości 23 %, zamiast w wysokości 8 %. Co do pierwszego z zarzutów wskazać należy, że opinia biegłego C. została ostatecznie skorygowana i sporządzona zgodnie z zawartą w postanowieniu tezą dowodową. Brak wynagrodzenia dla biegłego był skutkiem pierwotnych wadliwości, następnie przez biegłego naprawionych. Z kolei w zakresie drugiego zarzutu wskazać należy, że sąd okręgowy w wydanym rozstrzygnięciu dokonał w tym zakresie korekty opinii biegłego, przyjmując ostatecznie podatek VAT w wysokości 8 %.

Niezasadna jest również apelacja strony powodowej.

Wniesiona przez powoda apelacja stanowi przede wszystkim polemikę z oceną dowodów przeprowadzoną przez sąd pierwszej instancji i w efekcie dokonany przez ten sąd ustaleniami faktycznymi co do wad budynku nabytego od pozwanego. Jak zostało to już wskazane powyżej, zasada swobodnej oceny dowodów wynikająca z art. 233 § 1 k.p.c. wymaga dla skutecznego podważenia oceny dokonanej przez sąd pierwszej instancji wykazania, że sąd ten uchybił zasadom logicznego rozumowania, lub doświadczenia życiowego. Nie jest wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął to sąd wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie.

Skarżący w apelacji kwestionuje w sposób bardzo ogólny ustalenia sądu pierwszej instancji wskazując na dwa dowody, które, w świetle podniesionych zarzutów, zostały wadliwie ocenione przez sąd pierwszej instancji – opinię Instytutu (...) oraz zeznania świadka J. K.. Wbrew dokonanej przez skarżącego ocenie, zeznania świadka J. K. nie mogą stanowić podstawy ustaleń faktycznych co do rodzaju poszczególnych materiałów, z których zbudowany został budynek stanowiący przedmiot umowy sprzedaży. Świadek J. K. w swoich zeznaniach wprost wskazała, że nie wie, z jakich materiałów budynek został zbudowany. Świadek w sposób jedynie ogólny wskazywała na mogące istnieć w tym zakresie nieprawidłowości w toku budowy. Treść jej zeznań nie może więc, wbrew przekonaniu skarżącego, stanowić podstawy do dokonania ustaleń faktycznych w tym zakresie. Z zeznań tych nie wynika, ani jakie materiały zostały rzeczywiście użyte do budowy, ani czy były to materiały budowlane gorszej jakości, aniżeli te przewidziane w zawartej



umowie sprzedaży. Wbrew wywodom skarżącego powyższa okoliczność nie wynika również z prywatnej ekspertyzy Instytutu (...) złożonej przez stronę powodową.

Z tych względów nie można podzielić zarzutów strony powodowej co do wadliwej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i tym samym wadliwych ustaleń faktycznych poczynionych przez sąd pierwszej instancji. W efekcie niezasadny jest również, ściśle powiązany z tymi zarzutami, zarzut naruszenia art. 361 § 2 k.c. Na marginesie zauważyć należy, że skarżący w żaden sposób nie wyjaśnił, w czym upatruje błędnej wykładni art. 361 § 2 k.c., który to zarzut podniesiony został w złożonej apelacji. Z uzasadnienia apelacji powoda wynika raczej, że skarżący podnosi wadliwe zastosowanie tego przepisu z uwagi na brak naprawienia w całości powstałej szkody. Zarzut ten mógłby być zasadny jednak jedynie wówczas, gdyby skarżący podważył zarazem ustalenia sądu pierwszej instancji co do zakresu poniesionej przez skarżącego szkody. Ustalenia faktyczne sądu okręgowego nie zostały jednak w tym zakresie skutecznie podważone.

Mając na uwadze powyższe, sąd apelacyjny stwierdza, że podziela ustalenia faktyczne dokonane w tej sprawie przez sąd pierwszej instancji i dokonaną przez ten sąd ocenę prawną. Z tych względów obie apelacje podlegały oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. Zważywszy na to rozstrzygnięcie, koszty postępowania apelacyjnego zostały pomiędzy stronami zniesione, zgodnie z art. 100 k.p.c.