

Sygn. akt I ACa 74/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Marta Sawicka
Sędziowie:	SA Edyta Buczkowska - Żuk SA Iwona Wiszniewska
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Goltsche

po rozpoznaniu w dniu 22 maja 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa R. S. i U. S.

przeciwko Przedsiębiorstwu Budowlanemu C. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 11 grudnia 2012 r., sygn. akt I C 239/10

oddala apelację.

Iwona Wiszniewska Marta Sawicka Edyta Buczkowska-Żuk

Sygn. akt I ACa 74/13

UZASADNIENIE

U. S. i R. S. wnieśli o zasądzenie od Przedsiębiorstwa Budowlanego C. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwoty 101.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu oraz o zwrot kosztów procesu.

Uzasadniając żądanie wskazali, że kupili od pozwanej lokal użytkowy obciążony wadą prawną, bowiem nieposiadający zezwolenia na użytkowanie. Wada ta została przez pozwaną zatajona, poprzez nadanie jej pozorów legalności w postaci przekazanej decyzji o samodzielności lokalu. W celu uzyskania pozwolenia na użytkowanie lokalu, konieczne jest wykonanie szeregu prac budowlanych w całym budynku oraz uzyskanie odpowiedniej dokumentacji, co wymaga nakładów finansowych w wysokości 101.000 zł, w związku z czym domagają się obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości o tę kwotę.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jej rzecz od powodów kosztów procesu.

W uzasadnieniu swojego stanowiska podniosła, że powodowie już w chwili podpisywania umowy przedwstępnej wiedzieli o braku pozwolenia na użytkowanie budynku i chcieli dokonać adaptacji przedmiotowego lokalu we własnym zakresie. Niezależnie od tego podniosła, że ewentualne uprawnienia z tytułu rękojmi za wady prawne wygasły przynajmniej w dniu 30 grudnia 2009 r., gdyż powód podpisując się pod pismem z 30 grudnia 2008 r., jednoznacznie potwierdził wiedzę, że budynek nie posiada pozwolenia na użytkowanie, zaś ewentualne roszczenia z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasły 31 marca 2009 r., gdyż wydanie lokalu nastąpiło 31 marca 2006 r.

Wyrokiem z dnia 11 grudnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie powództwo oddalił.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia, według których w dniu 2 marca 2006 r. pozwana ustanowiła odrębną własność lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...) – na(...)piętrze budynku o powierzchni użytkowej 215,27 m⁽²⁾ i sprzedała go powodom wraz z udziałem wynoszącym 1.360/10.000 części we współwłasności budynku i urządzeń oraz w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) za cenę 586.600 zł. Do umowy zostało przedłożone zaświadczenie o samodzielności tego lokalu wydane w dniu 30 września 2005 r. przez Prezydenta Miasta S.. Powodowie oświadczyli, że zarówno stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej, jak i jej stan faktyczny jest im znany. Umowa została zawarta w wykonaniu umowy przedwstępnej, a lokal pozwana udostępniła powodom do adaptacji w dniu 22 grudnia 2005 r.

Nieruchomość posiadała wady między innymi w postaci braku instalacji wentylacyjno – klimatyzacyjnej, instalacji elektrycznej, niewykończonych tynków gipsowych. Usterki zostały przez pozwaną usunięte. W dniu 31 marca 2006 r. strony podpisały protokół zdawczo – odbiorczy i lokal został powodom wydany. Stwierdzono wówczas przeciek stropu w dwóch rejonach, zacieki na ścianach, zaciek przy oknie okrągłym z uwagi na brak obróbki blacharskiej oraz brak głównego zakończenia pionu instalacyjnego. Pismem z dnia 13 lipca 2006 r. powód wezwał pozwaną do naprawienia tych usterek. W toku eksploatacji w budynku, w którym znajduje się niniejszy lokal pojawiały się usterki. Do ich usunięcia powodowie zywali pozwaną. W dniu 3 marca 2009 r. R. S., A. R. - właściciel innego lokalu w budynku oraz przedstawiciele pozwanej ustalili harmonogram niezbędnych działań do uzyskania pozwolenia na użytkowanie biurowca. Do kolejnego spotkania doszło w dniu 1 grudnia 2009 r., w toku którego ustalono zakres czynności jakie ma podjąć każda ze stron na swój koszt.

Przy ocenie zgłoszonego roszczenia Sąd Okręgowy uwzględnił art. 556 § 1 k.c. Stwierdził, że brak pozwolenia na użytkowanie lokalu nie jest wadą prawną, bowiem mimo trudności korzystania przez powodów z nieruchomości brak jest ryzyka utraty przez nich rzeczy w wyniku uprawnień przysługujących osobie trzeciej. Następnie Sąd zważył, iż z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że zakupiona przez powodów nieruchomość w chwili zawartej przez strony umowy sprzedaży miała wady fizyczne w postaci braku niektórych elementów budowlanych oraz braku pozwolenia na użytkowanie niniejszego lokalu.

Zdaniem Sądu, kupujący byli świadomi wad budowlanych i godzili się na taki stan faktyczny lokalu, jaki istniał w chwili jego sprzedaży, co potwierdza treść umowy przedwstępnej i zawarta w niej zgoda na udostępnienie lokalu kupującym celem przeprowadzenia przez nich prac adaptacyjnych oraz treść protokołu udostępnienia lokalu z dnia 22 grudnia 2005 r., protokołu zdawczo – odbiorczego z 31 marca 2006 r. i korespondencji stron, z których wynika, iż pozwana zobowiązała się usunąć braki w terminie do 15 lutego 2006 r., co też uczyniła. W odniesieniu do usterek, jakie zaczęły się ujawniać podczas eksploatacji lokalu zarówno na kondygnacjach budynku, jak i w częściach wspólnych budynku, Sąd wskazał, że pozwana wówczas prowadziła prace remontowe – budowlane, celem usunięcia niniejszych wad i przygotowania nieruchomości do stanu umożliwiającego uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.

Sąd ustalił również, że o braku pozwolenia na użytkowanie lokalu powodowie dowiedzieli się nie później niż 30 grudnia 2008 r., co potwierdza pismo R. S. i A. R. z tego dnia.

Na podstawie poczynionych ustaleń Sąd Okręgowy uwzględnił zarzut przedawnienia oparty na art. 568 § 1 k.c. Zaznaczył, iż zastosowanie znajdował roczny termin rękojmi, bowiem lokal użytkowy nabyty przez powodów nie może zostać zaliczony do kategorii budynku. Nieruchomość została powodom wydana 31 marca 2006 r., co było bezsporne, a zatem roszczenie powodów uległo przedawnieniu z dniem 1 kwietnia 2007 r.

Zdaniem Sądu I instancji powodowie nie wykazali żadnej z okoliczności uprawniającej do skorzystania z praw rękojmi. W jego ocenie nie można przypisać pozwanej podstępnego zatajenia wady. Podstęp jest działaniem umyślnym, mającym na celu skłonienie adresata do określonego zachowania w następstwie przedstawienia mu fałszywego wycinka rzeczywistości. Pozwana nie zataiła informacji o tym, że sprzedany lokal nie posiada pozwolenia na użytkowanie. Nie znajdował zastosowania także przepis art. 568 § 3 k.c.

W zaistniałej sytuacji faktycznej i prawnej, zdaniem Sądu I instancji, żądanie powodów należało rozpatrywać w kategoriach odpowiedzialności kontraktowej dłużnika, w oparciu o art. 471 k.c. W tym zakresie stwierdził, że zaoferowany materiał dowodowy nie pozwalał na ustalenie wysokości szkody. Za nieprzydatny Sąd uznał dowód z opinii biegłego, a to z uwagi na zgłoszoną tezę dowodową dotyczącą okoliczności nieistotnych dla rozpatrywanego roszczenia.

Powodowie zaskarżyli wyrok w całości zarzucając:

- naruszenie art. 568 § 1 k.c. poprzez przyjęcie, że nieruchomość lokalowa usytuowana na (...) piętrze budynku przy ul. (...) w S. wraz z przypisanymi do niej udziałami w działce i częściach wspólnych budynku, nie jest budynkiem w rozumieniu tego przepisu i wskutek tego błędne przyjęcie rocznego terminu przedawnienia na dochodzenie roszczeń związanych z wadami tej nieruchomości;

- ustalenie niezgodnie z treścią materiału dowodowego, że powodowie od dnia nabycia lokalu tj. od 2 marca 2006 r. wiedzieli o wszystkich wadach nabytego lokalu z jednoczesnym ustaleniem, że oboje dowiedzieli się o braku pozwolenia na użytkowanie ich lokalu nie później niż 30 grudnia 2008r.;

- błędne ustalenia w zakresie wad uniemożliwiających oddanie budynku, a tym samym lokalu do użytkowania, z pominięciem, że okoliczności te zostały przez pozwaną przyznane w piśmie z dnia 24 września 2009 r. i w czasie spotkania w dniu 3 marca 2009 r.;

- błędne ustalenie, że pozwana nie zataiła przed powodami wad, które uniemożliwiły odbiór budynku oraz lokalu do użytkowania;

- naruszenie art. 227 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, w szczególności wskutek pominięcia, że wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa i pożarnictwa został złożony zarówno w pozwie jak i na rozprawie zamykającej przewód sądowy.

W oparciu o sformułowane zarzut powodowie wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, względnie o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa i pożarnictwa w celu ustalenia, czy prace budowlane zostały przez pozwaną wykonane w budynku przy ul. (...) w S. kompleksowo, zgodnie z przepisami, pozwoleniem i projektem, a jeżeli nie, jakie prace i o jakiej wartości muszą być wykonane, aby doprowadzić budynek do stanu umożliwiającego użytkowanie budynku i lokalu przez powodów oraz o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwoty 101.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu i kosztami procesu za obie instancje.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się niezasadna.

Kontrola instancyjna wykazała, że ustalenia faktyczne w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia są co do zasady prawidłowe, a przy tym Sąd Okręgowy nie dopuścił się uchybień przy gromadzeniu materiału dowodowego mogących mieć wpływ na treść wyroku. Ocena prawna nie zasługiwała natomiast na pełną aprobatę, w szczególności Sąd Apelacyjny stwierdził błędną wykładnię i w konsekwencji nieprawidłowe zastosowanie art. 568 § 1 k.c., jednakże dostrzeżone uchybienia nie uzasadniały wydania orzeczenia kasatoryjnego, jak domagali się tego apelujący, albowiem przebieg postępowania, całokształt ujawnionych w nim okoliczności faktycznych oraz twierdzeń stron, w tym strony powodowej w zakresie skonstruowanej podstawy faktycznej żądania, uzasadniał oddalenie powództwa.

Zgodnie z art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia. Kryterium określone w tym przepisie ma charakter obiektywny. O tym, czy dana okoliczność jest istotna dla rozstrzygnięcia nie decyduje wola strony, a także to, na jakiej podstawie faktycznej konstruuje ona swoje roszczenie, lecz przepisy prawa materialnego określające, jakie okoliczności przesądzają o istnieniu roszczenia i - co równie ważne w niniejszej sprawie - o jego wysokości. Dla wyznaczenia kręgu okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia o zgłoszonym żądaniu trzeba zatem sięgnąć do przepisów prawa materialnego, które - wobec okoliczności faktycznych przywołanych na poparcie roszczenia - mogą znaleźć zastosowanie do jego oceny.

Z analizy pism procesowych powodów wynika, iż konsekwentnie podawali, że żądanej kwoty domagają się tytułem obniżenia ceny z powodu wad zakupionej nieruchomości. Tak skonstruowana podstawa faktyczna żądania wskazuje, że ich intencją było skorzystanie z instytucji rękojmi za wady przy umowie sprzedaży i zgłoszenie przewidzianego w art. 560 § 1 k.c. roszczenia o obniżenie ceny. Zasadnym było więc dokonanie oceny powództwa w oparciu o treść tego przepisu, a także pozostałych regulacji zawartych w dziale II, tytułu XI księgi pierwszej kodeksu cywilnego - Rękojmia za wady, dotyczących zakresu odpowiedzialności sprzedawcy za wady i dopuszczalności dochodzenia roszczeń z nimi związanych. Ustaleniu podlegało zatem nie tylko to, czy zakupiona przez powodów nieruchomość ma wady i jakiego rodzaju (art. 556 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 560 § 1 k.c.), lecz także to, kiedy doszło do zgłoszenia wad sprzedawcy (art. 563 § 1 k.c.), kiedy powodowie dowiedzieli się o ich istnieniu (art. 557 § 1 k.c.), czy nie doszło do zatajenia wad przez sprzedawcę (art. 564 § 1 k.c., art. 568 § 2 k.c.) i kiedy rzecz kupującym została wydana (art. 568 § 1 k.c.), od których to okoliczności uzależnione jest powstanie roszczenia o obniżenie ceny i możliwość jego dochodzenia przed sądem oraz stosunek wartości rzeczy wolnej od wad do rzeczy wadliwej (art. 560 § 3 k.c.) decydujący o wysokości roszczenia. Weryfikacja w zakresie wyznaczonym przez powyższe okoliczności prowadzi do wniosku, że postępowanie dowodowe nie wymaga uzupełnienia, a roszczenie - z przyczyn wskazanych w dalszej części uzasadnienia - nie może zostać uwzględnione.

Prawidłowo uznał Sąd Okręgowy, iż brak pozwolenia na użytkowanie lokalu nie jest wadą prawną w rozumieniu art. 556 § 2 k.c. W świetle treści tego przepisu o wadzie prawnej rzeczy można mówić tylko wtedy, gdy rzecz jest własnością osoby trzeciej albo jest obciążona prawem osoby trzeciej. Żaden z tych przypadków w sprawie nie zachodzi. Przeprowadzenie odgraniczenia wad fizycznych od wad prawnych może rodzić trudności. W odniesieniu do niektórych sytuacji wada prawna powoduje jednocześnie, że rzecz sprzedana ma mniejszą wartość użytkową lub handlową. O tym, z jaką wadą w konkretnej sytuacji mamy do czynienia, powinna decydować okoliczność, jakie cechy mają przeważające znaczenie w odniesieniu do wadliwej rzeczy (A. Szpunar, glosa do wyroku SA w Łodzi z 28 sierpnia 1997 r., I ACr 250/96, OSP 1997, z. 4, poz. 91). W literaturze akcentuje się, że dla oceny wad fizycznych podstawowe znaczenie mają względy funkcjonalne (Z. Radwański: Zobowiązania; orz. SN z dnia 2 kwietnia 2003r., I CKN 244/01, Biul. SN 2004, nr 3 s 41). W rozpatrywanym przypadku jakkolwiek prawo własności powodów do zakupionego lokalu nie jest niczym ograniczone, użyteczność lokalu istotnie obniża brak pozwolenia na jego użytkowanie, co świadczy o tym, iż jest to wada fizyczna.

W zakresie ustaleń, kiedy powodowie dowiedzieli się o braku pozwolenia na użytkowanie lokalu, zebrany materiał dowodowy nie tylko pozwalał na przyjęcie, iż nastąpiło to najpóźniej w dniu 30 grudnia 2008r., lecz nadto wskazywał, że bezpośrednio po nabyciu lokalu powód posiadał wiedzę w tym zakresie. Treść pisma powoda i A. R. z dnia 30 grudnia 2008 r. zawiera wezwanie pozwanego do podjęcia czynności prowadzących do wyznaczenia terminu na

złożenie wniosku o wydanie pozwolenia na użytkowanie, a zatem wprost świadczy o tym, że powodowi znany był wówczas fakt braku pozwolenia. Jednocześnie pismo to jest jednym z dowodów świadczących o podjęciu wspólnych działań powoda i właściciela innych pomieszczeń w budynku przy ul. (...), z uwagi na łączących ich problem ograniczający funkcjonalność lokali. A. R. ponadto zeznał, że gdy spotkał powoda po raz pierwszy w budynku, a było to bezpośrednio po zakupie przez powoda lokalu, rozmawiali w sprawie pozwolenia na użytkowanie. Według niego powód wówczas już wiedział, że lokale nie mają tego pozwolenia (k. 127-128). Powodowie nie odnieśli się do tych zeznań, a w sprawie nie zostały ujawnione okoliczności podważające wiarygodność świadka. Zdaniem Sądu Apelacyjnego przedstawiona przez A. R. informacja koresponduje z innymi faktami, które łącznie pozwalają na wnioskowanie, iż przy zawieraniu umów powód miał pełną świadomość, że wobec lokalu nie wydano pozwolenia na użytkowanie. Po pierwsze w umowie przedwstępnej została wyrażona zgoda na wydanie powodom lokalu w celu podjęcia czynności adaptacyjnych. Po drugie, z uwagi na posiadane przez powoda kwalifikacje zawodowe nie sposób uznać, iż przed zakupem nie podjął on działań w celu ustalenia sytuacji faktycznej i prawnej lokalu, w szczególności nie zbadał kwestii pozwolenia na użytkowanie obiektu, niezwykle istotnej przy lokalach przeznaczonych na działalność gospodarczą. Również świadek P. Z., będący głównym projektantem budynku przy ul. (...), w zeznaniach stwierdził, że powód jako architekt musiał wiedzieć o braku pozwolenia (k. 179). Uwzględniając całokształt powyższych okoliczności Sąd Apelacyjny przyjął, że powód miał wiedzę w omawianym zakresie już w chwili zakupu.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego należało nadto ustalić, iż powódka posiadała taką samą wiedzę o stanie lokalu jak powód. Sąd miał na względzie, że zgodnie z art. 36 § 1 k.r.o. oboje małżonkowie są obowiązani współdziałać w zarządzie majątkiem wspólnym, w szczególności udzielać sobie wzajemnie informacji o stanie majątku wspólnego, o wykonywaniu zarządu majątkiem wspólnym i o zobowiązaniach obciążających majątek wspólny. W normalnie funkcjonującym małżeństwie, a brak podstaw do przyjęcia, że w przypadku powodów ich relacje małżeńskie są istotnie zaburzone, małżonkowie mówią sobie o sprawach mających wpływ na zakres korzystania z istotnych składników ich majątku, nawet jeśli wskutek wspólnych uzgodnień tylko jeden z nich zajmuje się zarządzeniem majątku. Sąd Apelacyjny nie dysponował informacjami pozwalającymi sądzić, że obowiązki wynikające z art. 36 § 1 k.r.o. nie były przez powoda należycie wypełniane, tym bardziej, iż w toku postępowania przed Sądem I instancji powódka nie podnosiła, że mąż nie udzielał jej informacji o lokalu. Zgłoszony dopiero w uzasadnieniu apelacji zarzut braku wiedzy powódki o tym, że lokal nie ma pozwolenia na użytkowanie, jest lakoniczny, nie przedstawia choćby kiedy i w jakich okolicznościach powódka dowiedziała się o tej wadzie, co mogłoby uwiarygodnić jej wersję. W konsekwencji Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uznania, że odpowiedzialność pozwanego względem powódki kształtuje się odmiennie niż wobec jej męża.

Należy także w pełni zgodzić się z Sądem Okręgowym, iż okoliczność podstępного zatajenia wady w postaci braku pozwolenia na użytkowanie, nie znajduje potwierdzenia w zaoferowanym materiale dowodowym. Podstęp, o jakim mowa w art. 568 § 2 k.c., jest zachowaniem celowym – aktywnym lub biernym – ukierunkowanym na wywołanie u kupującego przekonania, że rzecz jest wolna od wad. Postępowanie nie dostarczyło dowodu pozwalającego na przypisanie pozwanemu takiego zachowania. Wręcz przeciwnie, pozwany wykazał, że przedłożenie zaświadczenia Prezydenta S. o samodzielności lokalu nie może świadczyć o woli zatajenia braku pozwolenia na użytkowanie tego lokalu. Przedstawione przez niego liczne orzecznictwo sądów administracyjnych wskazuje na rozbieżność poglądów co do tego, czy do wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu niezbędne jest uprzednie wydanie pozwolenia na użytkowanie. Dla przykładu Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z dnia 8 lutego 2012 r. w sprawie o sygn. I OSK 1653/11 stwierdził, że przy wydaniu zaświadczenia o samodzielności lokalu brak jest podstaw do stosowania kryteriów wynikających z prawa budowlanego i przepisów wykonawczych do tej ustawy. Ten sam Sąd w wyroku z dnia 17 listopada 2011 r. w sprawie o sygn. OSK 646/1 uznał, że kwestia, czy budynek, w którym znajduje się określony lokal mieszkalny, został oddany do użytkowania wchodzi w zakres badania w postępowaniu wyjaśniającym poprzedzającym wydanie zaświadczenia o samodzielności lokalu. Podzielenie jednego z tych skrajnych stanowisk judykatury nie ma znaczenia dla oceny zachowania pozwanego, istotne jest bowiem to, że w orzecznictwie funkcjonują dwa przeciwstawne poglądy, a ich zastosowanie prowadzi do diametralnie odmiennych wniosków dotyczących zależności między zaświadczeniem o samodzielności lokalu a pozwoleniem na jego użytkowanie. W tej sytuacji niesporny fakt, iż pozwany przy umowie przedstawił zaświadczenie wydane przez prezydenta S. o samodzielności

lokalu, samoistnie nie uprawnia do wnioskowania, że celem pozwanego było wywołanie u powodów przekonania o braku wad, choć wiedział, że lokale w budynku nie mają pozwolenia na użytkowanie. W sprawie nie zostały natomiast ujawnione inne okoliczności, które wskazywałyby na taki zamiar pozwanego. Strona powodowa nie podjęła w tym zakresie inicjatywy dowodowej.

Sąd Apelacyjny podziela natomiast stanowisko wyrażone w apelacji, iż w sprawie znajdował zastosowanie trzyletni, nie zaś – jak przyjął Sąd Okręgowy – roczny termin dochodzenia uprawnień, przewidziany w art. 568 § 1 k.c. Sąd Apelacyjny miał na względzie, że pojęcie „budynek” w rozumieniu powyższego przepisu budzi kontrowersje w literaturze przedmiotu. Funkcjonuje wykładnia szeroka, według której budynek należy utożsamiać z obiektem budowlanym określonym w art. 3 pkt 1 ustawy Prawo budowlane, oraz wąska, zgodnie z którą jest to obiekt trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych i mający fundamenty oraz dach. Uznać jednakże należy, iż o kwalifikacji przedmiotu umowy sprzedaży do jednej z grup, od której zależy termin, w jakim uprawnienia z rękojmi wygasają, decydują indywidualne okoliczności danego przypadku rozpatrywane z uwzględnieniem celu tego rozróżnienia. Przedmiotem umowy stron było całe piętro budynku, w chwili sprzedaży wymagało złożonych czynności adaptacyjnych, co łącznie uzasadnia przyznanie kupującemu dłuższej ochrony.

Powyższe przyjęcie nie prowadzi do odmiennych wniosków przy ocenie roszczenia, albowiem – według wcześniejszych ustaleń – powodowie wiedzieli o braku pozwolenia w dacie zawarcia umowy, co wyłączało odpowiedzialność pozwanego zgodnie z art. 557 § 1 k.c.

Gdyby jednak przyjąć możliwie najbardziej korzystne - w świetle materiału dowodowego – ustalenie, że powodowie dowiedzieli się o wadzie już po zawarciu umowy oraz dochowali miesięcznego terminu przewidzianego w art. 563 § 1 k.c. na jej zgłoszenie, to roszczenie nie mogło zostać uwzględnione z braku dowodów pozwalających na ustalenie jego wysokości. Z twierdzeń powodów wprost wynika, iż wysokość dochodzonej kwoty odpowiada kwocie potrzebnej do wykonania niezbędnych prac umożliwiających uzyskanie pozwolenia na użytkowanie lokalu. W odniesieniu do tak skonstruowanej podstawy faktycznej żądania ponownie należy wskazać, iż wyznaczenie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia musi nastąpić z uwzględnieniem przepisów prawa materialnego. Zgodnie natomiast z art. 560 § 3 k.c. jeżeli kupujący żąda obniżenia ceny, obniżenie powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczanej z uwzględnieniem istniejących wad. Jakkolwiek w doktrynie wskazuje się, że obniżenie ceny powinno uwzględniać koszt nakładów i starań niezbędnych do doprowadzenia rzeczy, poprzez usunięcie wad, do sprawności zgodnej z przeznaczeniem, jest to argument jedynie o znaczeniu pomocniczym przy określeniu obniżenia ceny i nie przesądza o jego wysokości. Różnica między wartością rzeczy wolnej od wad a rzeczą z wadami oraz koszt usunięcia wad to dwie niezależne wartości. Przede wszystkim nieuprawnione jest przyjęcie, że ich wysokość jest analogiczna, skoro ustalane są w oparciu o odmienne okoliczności faktyczne. W pierwszym przypadku decyduje wpływ wady na wartość rynkową rzeczy, w drugim – koszt konkretnych towarów usług potrzebnych do usunięcia wady. Już tylko doświadczenie życiowe wskazuje, że wartości te zwykle nie pokrywają się. W tym stanie rzeczy z uwagi na sformułowaną tezę dowodową wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego nie mógł zostać uwzględniony, albowiem dotyczył okoliczności nieobjętych dyspozycją art. 560 § 3 k.c. Powodowie natomiast nie starali się wykazać, jaki wpływ na wartość lokalu ma fakt, iż posiada on wady uniemożliwiające aktualnie uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.

Zakres powyższej tezy dowodowej jest konsekwencją określenia przez powodów podstawy faktycznej roszczenia w sposób nieprzystający w pełni do regulacji określających uprawnienia z tytułu rękojmi. Natomiast roszczenie o obniżenie ceny jest roszczeniem przewidzianym jedynie w art. 560 k.c., dotyczącym odpowiedzialności sprzedawcy za wady. Nie jest to roszczenie odszkodowawcze, gdyż szkodą jest w rozumieniu art. 471 k.c. w zw. z art. 361 § 2 k.c. jest różnica między stanem majątku poszkodowanego istniejącym przed zdarzeniem wywołującym szkodę i po nim, a więc między innymi obniżenie wartości rzeczy wadliwej a nie jej ceny (por. wyrok SN z dnia 11 grudnia 2009 r., V CSK 180/09, LEX nr 551156). Rozstrzygnięcie o zgłoszonym roszczeniu w oparciu o art. 471 k.c. należało zatem uznać za wykluczone.

Powodom nie przysługuje również prawo żądania, aby pozwany wyłożył sumę niezbędną do usunięcia wad. Tego rodzaju uprawnienia ustawodawca nie przewidział w ramach rękojmi. Dlatego stwierdzić należy, że roszczenie powodów, przy określonej przez nich podstawie faktycznej żądania, nie znajduje oparcia w przepisach prawa materialnego.

Z przedstawionych przyczyn Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. apelację oddalił.

SSA I. Wiszniewska SSA M. Sawicka SSA E. Buczkowska-Żuk