

Sygn. akt I ACa 277/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 września 2017 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Bednarek - Moraś
Sędziowie:	SA Ryszard Iwankiewicz (spr.) SA Małgorzata Gawinek
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 7 września 2017 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa B. B. i D. B.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowej w S.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 5 grudnia 2016 roku, sygn. akt I C 1111/13

**I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach pierwszym, trzecim i czwartym w ten sposób, że:**

**1. oddala powództwo,**

**2. nie obciąża powodów kosztami procesu poniesionymi przez stronę pozwaną;**

**II. oddala apelację powodów;**

**III. nie obciąża powodów kosztami procesu w postępowaniu apelacyjnym poniesionymi przez stronę pozwaną.**

Małgorzata Gawinek Agnieszka Bednarek-Moraś Ryszard Iwankiewicz

**I ACa 277/17**

## UZASADNIENIE

W dniu 24 września 2013 roku do Sądu Okręgowego w Szczecinie wpłynął pozew D. B. i B. B. skierowany przeciwko pozwanej (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w S., w którym to powodowie domagali się zasądzenia od pozwanej na swoją rzecz kwoty 136.430 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kwoty 6.650 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a nadto zasądzenia kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych

W ostatecznie sprecyzowanym piśmie procesowym z dnia 18 listopada 2016 roku żądaniu pełnomocnik powodów oświadczył, że powodowie „dochodzą roszczeń z tytułu rękojmi sprzedaży w postaci obniżenia ceny”, a na przedmiotowe świadczenie składają się: kwota 136.430 zł stanowiąca różnicę pomiędzy wartością budynku bez wad, a wartością budynku z istniejącymi wadami oraz kwota 6.650 zł poniesionych przed wniesieniem pozwu wydatków na badania termowizyjne, ekspertyzę i opinię jako koszty niezbędne dla celowego dochodzenia praw i celowej obrony powodów (k. 1243-1245).

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Wyrokiem z dnia 5 grudnia 2016 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w S. na rzecz powodów B. B. i D. B. solidarnie kwotę 63.650 zł (sześćdziesiąt trzy tysiące sześćset pięćdziesiąt złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 11 grudnia 2013 roku do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałym zakresie.

Uzasadniając to rozstrzygnięcie, Sąd I instancji stwierdził, że okolicznością niesporną był fakt zawarcia pomiędzy stronami umowy sprzedaży nieruchomości. Dokumentuje je w sposób wystarczający, znajdujące się w aktach sprawy a sporządzone w formie aktu notarialnego dokumenty umów: przedwstępnej z dnia 6 grudnia 2011 roku oraz przyrzeczonej z dnia 7 grudnia 2012 roku. Strony także w jakikolwiek sposób nie kwestionowały faktu dokonania wskazanych czynności prawnych. W związku z powyższym, z racji nabycia przez powodów od pozwanej nieruchomości, należy wskazać co do zasady, że powodom, w razie zaistnienia ewentualnych wad rzeczy sprzedanej, przysługuje roszczenie z tytułu rękojmi. W przepisach umownych brak jakichkolwiek regulacji ograniczających bądź wyłączających tego rodzaju odpowiedzialność.

Spór między stronami dotyczył natomiast zasadności żądania obniżenia ceny, którą powodowie zapłacili pozwanej z tytułu umowy sprzedaży z dnia 7 grudnia 2012 roku. Powodowie podnosili, że wykonane przez pozwaną roboty budowlane okazały się wadliwe, niezgodne ze sztuką budowlaną i zasadami wiedzy technicznej. Pozwana zaprzeczyła istnieniu wad oraz podnosiła, że powodowie podpisując protokół przekazania budynku oświadczyli, iż poza wymienionymi w nim wadami nie zgłaszają żadnych uwag, a nadto iż nie zgłosili wad w terminie.

Dokonując ustaleń odnośnie wad w budynku mieszkalnym nabytym przez powodów od pozwanej, Sąd oparł się na opiniach biegłego sądowego J. W., które uznał za spójne, logiczne i kompletne. Na podstawie opinii biegłego J. W., Sąd ustalił zarówno jakie wady występują w przedmiocie sprzedaży oraz jaki jest koszt ich usunięcia. Biegły wskazał, iż wykonanie ściany szczytowej frontowej na poddaszu w technologii drewnianej było niezgodne z projektem, jednocześnie jednak podkreślił, iż usunięcie powyższej wady poprzez rozbiórkę i wymurowanie tego fragmentu ściany jest ekonomicznie nieuzasadnione, a efekt wizualny nie byłby w ogóle zauważalny. Jednocześnie biegły podał, iż poprzez fakt zastosowania konstrukcji drewnianej pozwani uzyskali lepsze parametry przenikania ciepła, a pozostający mankamentem w postaci mniejszej trwałości konstrukcji drewnianej, nie może być decydujący dla żądania powodów wykonania tej ściany na nowo. Sąd podzielił pogląd biegłego, iż powodowie obecni w trakcie budowy, gdy zauważyli, że ten fragment ściany jest budowany w technologii drewnianej, w odpowiednim momencie mogli zareagować. Twierdzenia powodów, że nie są fachowcami w dziedzinie budownictwa, jakkolwiek prawdziwe, jednak w ocenie Sądu nieadekwatne dla ustaleń, które poczynić może każdy dorosły człowiek widząc, iż fragment ściany zamiast być murowany, zaczyna być budowany jako drewniany. Zasady doświadczenia życiowego przemawiają za tym aby uznać, że powodowie zdawali sobie sprawę w jaki sposób jest stawiany ten fragment ściany i nie zareagowali. Podzielając wskazania biegłego, iż technologia szkieletu drewnianego jest powszechnie stosowana i prawnie dopuszczalna dla tego typu budynków jak powodów, z uwagi na ekonomiczne a także technicznie

nieuzasadnione wykonanie rozbiórki i wymurowanie 4 metrów kwadratowych ściany w technologii muru z pustaków silka, Sąd stanowisko powodów o konieczności ponownego wykonania ściany uznał za niezasadne, jednocześnie mając na względzie fakt niezgodnego z projektem wykonania tej części frontowej. Odnosząc się do zarzutu dotyczącego wykonania murów z pustaków wapienno-piaskowych, a nie jak wynikało to w projekcie z pustaków ceramicznych Sąd wskazał, iż decydujące w tym zakresie jest ustalenie jakie obowiązywało strony, a zawarte w standardzie wykończenia. Strony bowiem ustaliły, iż mury zostaną wybudowane z pustaków silka. Odnosząc się do okna w kształcie Caro w ścianie frontowej Sąd wskazał, iż jest to nieistotne odstępstwo od projektu budowlanego, a nadto uzgodnione między stronami. Odnosząc się do wykonania kominów wentylacyjnych i gazowych, to zastosowane rozwiązanie jest dopuszczone do stosowania w obiektach budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne i nie ma wpływu na użytkowanie budynku, jego funkcje i technicznie i ekonomicznie, nieuzasadnione byłoby więc wykonywanie ponownych prac murowych dotyczących kominów. Odnośnie podnoszonego wielokrotnie przez powodów braku słupków żelbetowych w ścianach kolankowych Sąd przywołała w tym zakresie jednoznaczne ustalenia biegłego zawarte w jego opiniach uzupełniających, a oparte na dokumentacji fotograficznej udostępnione biegłemu już po sporządzeniu opinii w trybie zabezpieczenia dowodu. Na ściankach kolankowych, co wynika zarówno z opinii biegłych jak i zdjęć na płycie CD złożonej przez stronę pozwaną, widoczny jest wieniec żelbetowy. Zastosowane słupki żelbetowe w ścianach kolankowych zapewniają przeniesienie sił rozporowych od obciążenia z dachu na zasadniczą konstrukcję nośną obiektu. W konsekwencji uznać należało, iż wieniec żelbetowy został przez pozwaną poprawnie wykonany. Dach na budynku powodów został zaś wykonany w sposób nieprawidłowy, a późniejsza ingerencja w postaci demontażu poszczególnych dachówek i ponownego ich mocowania pozostaje bez wpływu na fakt, iż pokrycie dachowe zostało wadliwie ułożone z uwagi na brak równomiernego rozstawu łąt. Koszt przełożenia dachu skutkować będzie koniecznością poniesienia wydatków w wysokości 22.000 zł. Pozwana zastosowała inny sposób łączenia krokwi skrajnych z konstrukcją dachu. Krokwie skrajne są połączone przewiązkami z krokwiemi wewnętrznymi i jak wskazał biegły takie rozwiązanie jest dopuszczone do stosowania w drewnianych więźbach dachowych, stąd też nie zachodzi konieczność wymiany krokwi. Zastosowane łączenia krokwi szczytowych z konstrukcją dachu drewnianego wykonane zostało według standardów stosowanych w budownictwie szkieletu drewnianego. Zastosowane rozwiązanie nie jest wadą lecz rozwiązaniem równorzędnym. Jednakże Sąd wskazał, iż więźba dachowa wykonana została niezgodnie z rozwiązaniami technicznymi projektu budowlanego. Całkowicie bezcelowym byłoby wykonywanie końcówek murłat i płatwi kalenicowej. Brak płatwi kalenicowej nie degraduje możliwości swobodnego użytkowania projektu zgodnie z jego przeznaczeniem, sztywność dachu jest bowiem zapewniona. Odnosząc się do struktury elewacyjnej niodoróbek elewacji i luszczania farb, Sąd podał, że wady te zostały ustalone przez biegłego na podstawie oględzin, a ich koszt usunięcia dla ułożenia tynku obliczony został dla całej powierzchni elewacji, albowiem zgodnie ze sztuką budowlaną i dla właściwego wykonania prac nie ma możliwości częściowego nakładania tynku cienkowieńcowego. W konsekwencji ułożenie tynku wraz z malowaniem elewacji to koszt 12.023,93 zł. Koszt usunięcia luszczzeń wraz z ponownym malowaniem to 1.349,68 zł. Koszt usunięcia niodoróbek elewacji stanowi niejako dublowanie kosztorysu usunięcia nierównomiernego rozłożenia tynku strukturalnego, dlatego też biegły w tych robotach nie ujął wklejenia siatki i określił go na kwotę 5.174,81 zł. Odnosząc się do uszkodzeń powłok drzwi zewnętrznych i bramy garażowej, zaproponowane przez biegłego pomalowania drzwi i bramy celem spowodowania usunięcia zniszczeń, Sąd uznaje za właściwe, a twierdzenia powodów, że producent bramy garażowej, jako jedyny prawidłowy sposób naprawy powłoki lakierniczej, przewiduje malowanie bramy w specjalnej komorze, Sąd uznaje za niewiarygodne w zakresie udzielonych powodom informacji. Twierdzenia producenta o takim wyłącznie sposobie naprawy, wynikają w ocenie Sądu, z chęci maksymalizacji zysku producenta przy realizacji usługi naprawy. W konsekwencji Sąd uznał za biegłym, iż koszt eliminacji uszkodzeń drzwi zewnętrznych i wrót garażowych zamknie się kwotą 214,95 zł. Wykonany drenaż zgodny jest natomiast ze standardem wykończenia i spełnia swą funkcję. Sąd wskazał za biegłym, iż w ramach istniejących wad budynku występują również drobne niedociągnięcia takie, jak: nienależycie połączone elementy łukowe okna (koszt usunięcia 143,61 zł), wyrównanie parametrów wykuszu (24,58 zł), uszczelnienie podłokietników (275,91 zł), otynkowanie balkonu (132,71 zł), usunięcie zacieków na płytkach (61,52 zł), fugowanie między płytkami oblicowującymi cokoły i fragmenty ściany wejściowej (557,91 zł). Jak ustalili biegły co poparte zostało również zeznaniami powodów niezbędne jest przełożenie płytek cokołów obwiedni drzwi wejściowych, albowiem ich wykonanie nie koresponduje ze sztuką budowlaną. Koszt wykonania tych prac to 4.226,93 zł. Zarówno z zeznań powodów, zdjęć wykonanych przez biegłego i jego ustaleń w tym zakresie, wynika iż balustrada balkonu wykonana

została z desek, które uległy wypaczeniu. W konsekwencji niezbędna jest wymiana tych desek i jak wskazał biegły koszt naprawy balustrady poprzez wymianę desek to kwota 706,23 zł. Okoliczność, iż deski wypaczają się nie może skutkować tym, iż balustrada nie będzie estetyczna, niespełniająca standardów jaki strony ustaliły czyli, że będzie wykonana w sposób prawidłowy. Odnosząc się do okien połaciowych, który to temat był wielokrotnie podnoszony zarówno w opiniach biegłego jak i w pismach procesowych stron, przekonujące dla Sądu było wskazanie biegłego, iż w przypadku okien połaciowych zamontowanych w domu powodów wystarczająca będzie wymiana pakietów szybowych (koszt 1.729,25 zł). Jak opisał to biegły i szeroko ustnie wytłumaczył zakres uszkodzeń dotyczy szyb i nie obejmuje samej konstrukcji okien, a w konsekwencji niezasadnym i niewspółmiernie wysokim do stwierdzonych usterek notabene niewidocznych gołych okiem bez dokładnego wpatrywania się, byłoby wymienianie okien w całości. Biegły ustalił, a Sąd ustalenia uznał za merytoryczne poprawne, że do wymiany niezbędne jest jedno okno, a koszt tej wymiany to 785,59 zł. Powodowie wielokrotnie podkreślali, iż okna balkonowe powinny być wymienione, ponieważ są nieszczelne, dochodzi do ich krzywizny i nie spełniają one swojej funkcji, jednak zdaniem Sądu twierdzenia te nie ostały się w kontekście ustaleń biegłego, który wskazywał, iż wystarczające będzie właściwe ich wyregulowanie. Jeśli chodzi o wodomierz Sąd przyznał rację powodom, iż skoro zgodnie ze standardem wykończenia pozwana miała wykonać instalację, a wodomierz jest przecież jej częścią i jest uszkodzony, to koszt jego wymiany 190,10 zł również jest stwierdzoną wadą sprzedanej rzeczy. Zgodnie ze standardem wykończenia w pozycji 78 wskazano wejście na strych o rozmiarach 60x120, natomiast, jak ustalił biegły J. W., zastosowany wąż w domu powodów spełnia co prawda wymogi techniczne, ale nie jest zgodny z umową. Koszt dostosowania węża do wymiarów ze standardu to 554,32 zł. Fakt, iż projekt budowlany nie przewidywał węża dachowego nie może być decydujący z uwagi na zapisy ze standardu wykończenia, stąd też wykonanie wejścia na strych niezgodnie ze standardem Sąd uznał jako wadę, której usunięcie nie spowoduje nadmiernych uciążliwości. Koszt wykonania obudowy okapu to kwota 779,52 zł i jak wynika z opinii biegłego odeskowanie dachu w części okapowej zostało wykonane. W konsekwencji twierdzenia powodów o wadzie w tym zakresie w kontekście przedłożonych przez pozwaną zdjęć okazało się niezasadne. Jeśli chodzi o twierdzenia powodów dotyczącego przedostawania się przez gniazda elektryczne powietrza z zewnątrz budynku i złożonego w tym zakresie wniosku o badanie przez biegłego, Sąd mając na względzie jednoznaczne stanowisko biegłego z zakresu budownictwa, jakim jest J. W., że nie jest prawdopodobnym aby do gniazdek elektrycznych przedostawało się powietrze poprzez mur, albowiem przewody elektryczne są zagipsowane i otynkowane, Sąd wniosek powodów oddalił, uznając twierdzenia biegłego za wystarczające. Przeprowadzone przez biegłego oględziny doprowadziły do ustalenia, iż nieprawidłowo, w niepełnym zakresie wykonana została izolacja w połaci dachu. Koszt uzupełnienia izolacji w połaci dachu to 231,54 zł, a pod płytami gipsowo-kartonowymi wełną mineralną 1.891,77 zł. Ponieważ ściany kolankowe w dwóch pokojach na piętrze nie mają właściwego poziomu, co ustalił biegły przy pomocy odpowiedniego sprzętu i choć różnica jest niewielka, to stanowi ona niedoróbkę, której usunięcie skutkować będzie poniesieniem kosztów w wysokości 528,99 zł. Zastosowany przez pozwaną beton na płytę tarasową i płytę podestu wejściowego jest niskiej jakości, co biegły zilustrował zdjęciami na których widoczne są ubytki, wżery, pęknięcia i wyżłobienia. Stan posadzki i podestu tarasu wejściowego nie wynika z faktu braku wykończenia i braku zabezpieczenia betonu, albowiem przy właściwej jakości betonu takie ubytki nie występują w dwuletniej posadzce.

Powodowie powoływali się na to, iż przedmiotem umowy sprzedaży miał być dom energooszczędny, jednak w ocenie Sądu twierdzenia te w kontekście treści standardu stanowiącego załącznik do umowy przedwstępnej i umowy sprzedaży okazały się nieuprawnione. Jak podkreślał to w swoich opiniach biegły, zastosowane rozwiązania i przyjęte współczynniki jednoznacznie świadczą, iż sprzedany przez pozwaną dom nie ma charakteru domu energooszczędnego. W żadnej z łączącej strony umowy nie wynika takie ustalenie między stronami, ani też nie pojawia się takie określenie. Hasło „domy energooszczędne” było hasłem reklamowym pozwanej Spółki, jednakże powodowie jako osoby dorosłe, z wyższym wykształceniem, powinny zdawać sobie sprawę z tego, że jeżeli nabywałyby dom energooszczędny, to musiałby on spełniać określone parametry techniczne wymienione w umowie. Posługiwanie się przez pozwaną określeniem „domy energooszczędne” jest zabiegiem marketingowym, mającym na celu zachęcić klientów do zainteresowania się ofertą. Przygotowanie szczegółowych warunków umowy odbywało się podczas spotkań z przedstawicielami pozwanej i skutkowało ostateczną treścią umowy, wedle której w przypadku powodów, dom nie miał parametrów domu energooszczędnego. Sąd przyznał więc rację stronie pozwanej, iż przedmiot umowy nie stanowił domu energooszczędnego, ponieważ wynika to wprost z załącznika do umowy sprzedaży, a nadto potwierdził

to w swojej opinii biegły. Jak zeznała świadek J. D., a także prezes pozwanej, pozwana spółka przyjęła w ramach realizacji inwestycji (...) do reklamy hasło „domy energooszczędne”, mając w zamyśle stworzenie dla przyszłych właścicieli tych domów warunków do takiego zrealizowania inwestycji (budowy), aby dom był energooszczędny. Powodowie również w pewien sposób skorzystali z tej opcji, albowiem przyjęli zwiększony pakiet docieplenia, a ponadto we własnym zakresie wykonali ogrzewanie oparte o rekuperację, zakupili piec kondensacyjny. Nie mniej jednak Sąd podkreślił, że decydujące znaczenie ma to, na co strony się umówiły, a nie może ulegać wątpliwości, iż w umowie sprzedaży dom nabyty od pozwanej nie jest domem energooszczędnym.

Wskazać należy, że wykonanie polbruku przed domem nie znajdowało się w standardzie wykończenia, stąd też nie można uznać nieprawidłowego wykonania tych prac jako wady przedmiotu sprzedaży. Przeprowadzone przez biegłego oględziny doprowadziły do ustalenia, iż nieprawidłowo, w niepełnym zakresie wykonana została izolacja w połaci dachu. Koszt uzupełnienia izolacji w połaci dachu to 231,54 zł, a pod płytami gipsowo-kartonowymi wełną mineralną 1.891,77 zł. Ponieważ ściany kolankowe w dwóch pokojach na piętrze nie mają właściwego poziomu, co ustalił biegły przy pomocy odpowiedniego sprzętu i choć różnica jest niewielka, to stanowi ona niedoróbkę, której usunięcie skutkować będzie poniesieniem kosztów w wysokości 528,99 zł. Zastosowany przez pozwaną beton na płytę tarasową i płytę podestu wejściowego jest niskiej jakości, co biegły zilustrował zdjęciami na których widoczne są ubytki, wżery, pęknięcia i wyżłobienia. Stan posadzki i podestu tarasu wejściowego nie wynika z faktu braku wykończenia i braku zabezpieczenia betonu, albowiem przy właściwej jakości betonu takie ubytki nie występują w dwuletniej posadzce.

Dokonując oceny prawnej powództwa, Sąd zauważył, iż dla stwierdzenia odpowiedzialności pozwanej za wady fizyczne rzeczy sprzedanej istotne było spełnienie dodatkowych przesłanek dotyczących zachowania terminu do powiadomienia sprzedawcy o wadach oraz terminu na dochodzenie uprawnień z rękojmi. Jak stanowi przepis art. 563 § 1 zd. 1 k.c. kupujący traci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia, a w wypadku gdy zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach przyjęte, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca po upływie czasu, w którym przy zachowaniu należytej staranności mógł ją wykryć. Pozwany usiłował uwolnić się od odpowiedzialności z tytułu rękojmi wskazując także, że powodowie znali stan budynku w momencie zawarcia umowy sprzedaży, a zatem mieli wiedzę o istniejących wadach (art. 557 § 1 k.c.). Argumentacja pozwanego w tym zakresie nie ostała się jednak w konfrontacji z dowodami przeprowadzonymi w sprawie. W ocenie Sądu strona powodowa zachowała termin przewidziany do zgłaszania wad, pozwana była bowiem na bieżąco informowana o występujących wadach. Odnosząc się do zarzutu pozwanej, że powodowie podpisując protokół potwierdzenia wykonanych prac - przekazania budynku w dniu 20 października 2012 roku oświadczyli, iż zapoznali się ze stanem technicznym i wykończeniem odbieranego domu i nie zgłaszają żadnych uwag poza wymienionymi do niniejszego protokołu, Sąd wskazał na dwie kwestie. Z jednej strony w protokole wymienione są wady co do których strony zgodnie wskazały, iż wykonawca usunie je, tu wskazując różne terminy 7, czy też 30 dni i w części wady te nie zostały usunięte. Z drugiej zaś strony zgłoszone pozwanej wady już po dacie 20 październik 2014 roku jak i 7 grudnia 2012 roku w części były wadami nowymi, co do istnienia których powodowie, po pierwsze powzięli informacje w trakcie zamieszkiwania, a po wtóre w części były takimi, co do których dopiero zasięgnięcie wiadomości specjalnych uświadomiło powodom fakt istnienia wady. Jak wynika z protokołu z dnia 20 października 2012 roku pozwana zobowiązała się do właściwego położenia płytek dookoła drzwi, dokończenia obróbki cokołu i bruku przy skrzynce telekomunikacyjnej, do mycia cokołów polbruku okien szyb i osprzętu, ponadto do regulacji okna tarasowego i balkonowego, do naprawy uszkodzenia okleiny ościeżnicy prawego okna balkonowego, uzupełnienia podbitki dachu, powtórnego miejscowego miejsca malowania elewacji, poprawy balustrady na balkonie, ocieplenia rury spiro na poddaszu, uzupełnienia ocieplenia na poddaszu oraz ocieplenia rur na poddaszu. W protokole również wskazano, iż strony ustalają na przyszłość kwestie dotyczącą okien połaciowych - zamalowanie ościeży okien i ich domycie. Jak wynika z przeprowadzonego postępowania dowodowego, wbrew określonym w protokole terminom usunięcia wad nie zostały przez pozwaną w części zrealizowane, a nadto doszło do ujawnienia się kolejnych. W okolicznościach niniejszej sprawy miesięczny termin na poinformowanie pozwanej o wadach fizycznych został zachowany. Z jednej strony dowodzi tego dokumentacja w postaci wydruków korespondencji e-mail, pism kierowanych przez powodów do pozwanej, a nade wszystko zeznania świadków i stron gdzie dobitnie zarówno świadkowie zawnioskowani przez stronę pozwaną to jest J. D., P. C., jak i same strony zeznały, że kontakt, w tym wnoszenie, zgłaszanie kolejnych wad

i usterek przez powodów trwał praktycznie nieprzerwanie od września 2012 roku, i tak samo wyglądał po sprzedaży nieruchomości przez pozwaną. W konsekwencji Sąd uznaje zarzut pozwanej niedochowania terminu zgłaszania usterek za niezasadny.

Podobnie zachowany został również trzyletni termin zawity na dochodzenie roszczeń z rękojmi, o którym mowa w art. 568 § 1 k.c. Pozew w sprawie niniejszej wpłynął bowiem do Sądu w dniu 24 września 2013 roku.

Z art. 560 § 3 k.c. wynika, że obniżenie ceny winno nastąpić w takim stosunku (a nie o taką wartość), w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad. Zdaniem Sądu, jakkolwiek z przepisu art. 560 § 3 k.c. nie wynika wprost, jak powinna być ustalona wartość rzeczy sprzedanej dla potrzeb ustalenia kwoty, o jaką cena sprzedaży podlega obniżeniu, to wykładnia funkcjonalna prowadzi do wniosku, że podstawę w tym zakresie powinny stanowić ceny rynkowe. Sąd ustalając wartość prac naprawczych w pełni dał wiarę sporządzonym przez biegłego sądowego J. W. kosztorysom, albowiem biegły precyzyjnie wskazywał zarówno jakimi cennikami się posługiwał, jakie dokonywał wyliczenia, a powyższe wbrew stanowisku strony powodowej, wykazał załączonymi, szczegółowymi kosztorysami. Nie ulega w ocenie Sądu wątpliwości, iż przedstawione kosztorysy nadają się do weryfikacji i sprawdzenia i taką też czynność Sąd dokonał, w konsekwencji dochodząc do przekonania, iż biegły prawidłowo wyliczył koszty niezbędne do poniesienia celem usunięcia istniejących wad. Sąd uznał zaproponowany przez stronę powodową sposób obniżenia ceny sprzedaży poprzez ujęcie procentowe za najwłaściwszy w niniejszej sprawie. Sąd uznał, że właściwe będzie przyjęcie 10 procentowego obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości położonej B. przy ulicy (...). Z jednej strony owe 10 % wynika z sumowania określonych przez biegłego kosztów usunięcia wymienionych powyżej wad w budynku, a z drugiej strony uwzględnia ich charakter, okoliczność iż wiele z nich to drobne rzeczy, które gdyby nie proces sądowy i emocje mu towarzyszące, zapewne nie zostałyby pozwanej w ogóle zgłoszone. Podkreślono, iż powodowie zakupili dom w przeważającej części odpowiadający uzgodnionemu standardowi. Sąd wskazał, iż owo obniżenie nie może dotyczyć tej części umowy, która obejmuje zapłatę za nieruchomość gruntową. Jak wynika z umowy sprzedaży z dnia 7 grudnia 2012 roku (Rep. A (...)) strony ustaliły cenę na kwotę 672.000 zł, z czego kwota 102.000 zł stanowiła cenę za udział w jednej/45 części nieruchomości obejmującej działki numer (...). Powyższe oznacza, iż cena za wybudowanie budynku jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej wraz z przyłączami oraz cenę za działkę gruntu wraz z przyłączami to kwota 570.000 zł i od tej to kwoty Sąd obliczał owe 10 procentowe obniżenie ceny sprzedaży (kwota 57.000 zł). W ocenie Sądu niedopuszczalne byłoby posłużenie się obniżką od pełnej ceny sprzedaży skoro cena 102.000 zł dotyczyła udziału powodów w działkach drogowych.

Odnosząc się natomiast do żądania zasądzenia kwoty 6.650 zł jako sumy poniesionych przez powodów wydatków na koszt ekspertyzy, badania termowizji oraz czynności K. P., Sąd wskazał, iż koszty te zostały poniesione przez powodów, ponieważ ich wolą było wykazanie pozwanej zasadność swoich twierdzeń, które ostatecznie w toku postępowania sądowego w części, i to przeważającej, zostały udowodnione. Bez posłużenia się wynikami badań, ekspertyz profesjonalnych podmiotów, powodom trudno było dowodzić swoich racji przed pozwaną, profesjonalistką w sprawach budowlanych. W ocenie Sądu wydatki te były niezbędne i celowe, a fakt, że Z. K. zastosował technologiczne droższe rozwiązania, przyjął wyższe ceny nie może pozbawiać powodów prawa do zwrotu wydatków, jakie ponieśli, by zweryfikować swoje odczucia i ustalenia jako laików, po to by móc je zaprezentować pozwanej. Podkreślono, że skorzystanie z rękojmi nie wyłącza dochodzenia innych wynikających z zawartej umowy roszczeń, w szczególności zaś roszczeń odszkodowawczych. Nie ma przeszkód, by kupujący, który nie odstępuje od umowy, mógł wystąpić z przewidzianym w art. 471 k.c. roszczeniem za nienależyte wykonanie umowy sprzedaży i poniesione w związku z tym koszty.

W związku z powyższym całość zasądzonych na rzecz powodów świadczenia została określona na łączną kwotę 63.650 zł, na którą to składa się kwota 57.000 zł, jako 10 % z ceny sprzedaży nieruchomości i kwota 6.650 zł poniesionych przez powodów wydatków na opinie i ekspertyzy (kwota 1.476 zł zapłacona tytułem badań termowizyjnych, kwota 4.674 zł zapłacona tytułem wykonania ekspertyzy, kwota 500 zł tytułem czynności K. P.).

Apelacje od tego wyroku wniosły obie strony.

Powodowie zaskarżyli wyrok w części oddalającej powództwo, zarzucając:

1/ naruszenie przepisów postępowania mających wpływ na wynik sprawy:

a) przepisów art. 217 § 2 k.p.c., art. 227 k.p.c., art. 278 § 1 k.p.c., art. 224 § 1, art. 3 k.p.c. oraz art. 232 k.p.c. i 286 k.p.c. poprzez:

- odebranie stronie powodowej ustawowego prawa do przedkładania dowodów na poparcie twierdzeń, z których wywodzi skutki prawne,
- niedopuszczenie dowodu zawnioskowanego przez stronę powodową w odpowiednim czasie,
- doprowadzenie do sytuacji, w której Sąd I instancji orzekał na podstawie niekompletnej i niespójnej opinii biegłego,
- zaniechanie zażądania opinii od innego biegłego i oddalenie w tym zakresie wniosku dowodowego powodów,

podczas gdy wobec zgłoszonych przez powodów i uzasadnionych w świetle zasad doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania zarzutów do przeprowadzonej opinii biegłego J. W., Sąd powinien był dążyć do wyjaśnienia wszystkich niejasności oraz nieścisłości w opinii (oraz opiniach uzupełniających), a wobec ewidentnego braku rzetelności sporządzonej w sprawie opinii - zażądać opinii od innego biegłego, co niewątpliwie miało wpływ na wynik sprawy, tym bardziej, że wobec ilości sporządzonych przez biegłego W. opinii uzupełniających wręcz niemożliwym jest wywnioskowanie, jakie wady zostały ostatecznie przez tego biegłego uznane za zaistniałe w przedmiotowej nieruchomości oraz jaki byłby koszt ich usunięcia, co w konsekwencji doprowadziło do tego, że Sąd I instancji rozstrzygnięcie w sprawie oparł na dowodzie niekompletnym, nierzetelnym i nie dającym się pogodzić z zasadą prawidłowego przeprowadzenia postępowania dowodowego w tak skomplikowanej sprawie,

b) art. 233 § 1 kpc polegające na tym, że Sąd I instancji w miejsce swobodnej oceny dowodów zastosował ocenę dowolną, nieopartą ani zasadami doświadczenia życiowego, ani logicznego rozumowania, a wyrażającą się w:

- oparciu orzeczenia na niepełnej oraz nierzetelnej opinii biegłego, która pomimo wielokrotnego uzupełniania nie pozwala na jednoznaczne ustalenie jakie wady zostały bez wątpienia uznane przez biegłego za stwierdzone oraz jakie kwoty są niezbędne do ich usunięcia,

2/ poczynienie błędnych ustaleń faktycznych mających wpływ na wynik sprawy, polegających na:

a) ustaleniu, że w toku postępowania zabezpieczającego biegły dokonywał ustaleń jedynie w oparciu o materiał dowodowy zaoferowany przez powodów, podczas gdy obie strony brały czynny udział w postępowaniu zabezpieczającym, uczestniczyły w oględzinach oraz miały możliwość zaoferowania dowodów potwierdzających ich stanowisko oraz umożliwiających odpowiednio i rzetelne sporządzenie opinii głównej,

b) ustaleniu, że strony nie poczyniły ustaleń w zakresie energooszczędności budynku podczas gdy taki budynek pozwana oferowała powodom i dawała gwarancję wybudowania budynku energooszczędnego, spełniającego normy termoizolacyjne i w tym zakresie powodowie zapłacili za dodatkowy pakiet, a także za zamontowanie systemu rekuperacji, który obecnie nie może spełniać swojej funkcji,

c) poczynieniu przez Sąd I instancji ustaleń, że powodowie wystosowali pozew z wygórowanymi roszczeniami, podczas gdy powodowie złożyli pozew opierając się na rzetelnej opinii prywatnego biegłego, który w sposób jednoznaczny i przejrzysty wskazał jakimi wadami obarczony jest budynek wybudowany przez pozwaną i jakie koszty związane są z ich usunięciem,

3/ naruszenie przepisów prawa materialnego tj.:

a) art. 560 § 3 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i ustalenie, że obniżenie ceny może być dokonane w stopniu niższym niż wartość rzeczy niewadliwej w sytuacji gdy kwota niezbędna do usunięcia wad ustalonych przez biegłego jest znacznie wyższa niż kwota dochodzona przez powodów w niniejszym postępowaniu.

b) art. 564 k.c. poprzez jego nie zastosowanie pomimo tego, iż z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż pozwany złożył powodom zapewnienie, że objęty umową przedwstępną oraz przyrzeczoną budynek wolny jest od wad, a nadto pozwany podjął próbę zdyskredytowania powodów i dokonywał ustaleń, że nieruchomości wybudowana została w sposób prawidłowy do dopuścił się podstępnego zatajenia wad przed powodami, a wobec tego powinien ponieść konsekwencje swojego postępowania.

Mając na uwadze powyższe apelujący wniesli o:

1. na podstawie art. 380 k.p.c., wnosząc o zmianę postanowienia Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 23 września 2016 roku w przedmiocie oddalenia wniosku powodów zgłoszonego w piśmie z dnia 10 lipca 2014 roku oraz we wszystkich pismach stanowiących zarzuty do opinii biegłego, o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu budownictwa oraz badania termowizyjnego poprzez dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu budownictwa oraz badania termowizyjnego na okoliczność ustalenia jaka jest wartość budynku wadliwego w stosunku do przyjętej przez Sąd ceny budynku zapłaconego przez powodów,

2. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz solidarnych powodów dalszej kwoty 79.430,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi do dnia 11 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty;

3. zasądzenie od pozwanego na rzecz solidarnych powodów kosztów postępowania za obie instancje w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa;

ewentualnie o:

uchylenie powyższego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji wraz z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

Apelacja pozwanej została natomiast wniesiona od wyroku w części uwzględniającej powództwo i oparto ją na następujących zarzutach:

1/ naruszenia przepisu prawa procesowego, tj. art. 328 k.p.c. wyrażające się w braku jednoznacznego ustalenia przez Sąd wad, którymi dotknięty był przedmiot umowy sprzedaży oraz braku jednoznacznego ustalenia wartości tych wad

2/ naruszenia przepisów prawa procesowego, tj. art. 233 k.p.c. poprzez błędną ocenę dowodów w postaci:

a) sporządzonej w niniejszym postępowaniu opinii biegłego, wyrażające się w przyjęciu, że:

- łączna wartość wad stwierdzonych przez biegłego wynosi 57.000 złotych mimo, iż wniosek taki nie wynika z przedmiotowej opinii
- łączny koszt usunięcia wad dotyczących elewacji stanowi sumę nakładów na równomierne rozłożenie struktury, usunięcia nedoróbek elewacji i malowania podczas gdy z ww. opinii jednoznacznie wynika, że nakłady na rozłożenie struktury zamykają całość koniecznych nakładów w tym zakresie
- wadą jest sposób wykonania balustrady podczas gdy na stronie 10 opinii uzupełniającej z dnia 20 lipca 2015r., biegły wyraźnie wskazał, że strony nie uzgodniły standardu wykończenia balustrady, balustradę wykonano w podstawowym standardzie a wypaczanie desek jest naturalne



- zachodzi konieczność wymiany okna, podczas gdy z opinii biegłego taki wniosek nie wynika, w szczególności w opinii uzupełniającej z 20 lipca 2015r. biegły wskazał jedynie na potrzebę wymiany pakietów szybowych a w zakresie okna balkonowego wyraźnie wskazał, że nie zachodzi potrzeba jego wymiany a jedynie naprawy

b) protokołu z dnia 20 października 2012r., protokołu wymiany szyb z dnia 27 sierpnia 2013r. oraz zeznań J. D. i P. C., przesłuchana L. Ł. w charakterze strony wyrażające się w braku przyjęcia, że z zeznań tych wynika wniosek, że:

b.1) powodowie, zakupując nieruchomość, byli świadomi stanu technicznego nabywanej nieruchomości w zakresie:

- stanu elewacji
- fugowania między płytkami oblicowującymi cokoły i fragmenty ściany wejściowej
- płytek cokołów obwiedni drzwi wejściowych
- nienależycie połączone elementy łukowe okna
- standard wykończenia balustrady
- braku poziomej obudowy ścian kolankowych

b.2) wady w postaci:

- uszkodzeń drzwi zewnętrznych i garażowych,
- porysowania szyb okien połaciowych
- uszkodzenia wodomierza
- zapadnięcie płyt chodnikowych powstały po zawarciu przez strony umowy sprzedaży

3/ błąd w ustaleniach faktycznych wyrażający się w braku przyjęcia, że:

a) powodowie, zakupując nieruchomość, byli świadomi stanu technicznego nabywanej nieruchomości w zakresie:

- stanu elewacji
- fugowania między płytkami oblicowującymi cokoły i fragmenty ściany wejściowej
- płytek cokołów obwiedni drzwi wejściowych
- nienależycie połączone elementy łukowe okna
- standard wykończenia balustrady
- braku poziomej obudowy ścian kolankowych

b) wady w postaci:

- uszkodzeń drzwi zewnętrznych i garażowych,
- porysowania szyb okien połaciowych
- uszkodzenia wodomierza
- zapadnięcie płyt chodnikowych

powstały po zawarciu przez strony umowy sprzedaży

4/ naruszenia przepisów prawa procesowego, tj. art. 321 k.p.c. wyrażający się w wyrokowaniu ponad żądanie w zakresie kwoty 6.650 zł (zwrot wydatków powodów na ekspertyzy i opinie)

5/ naruszenia przepisu prawa materialnego, tj. art. 568 § 1 k.c. (w brzmieniu z grudnia 2012 r.) wyrażające się w uwzględnieniu żądania powodów mimo upływu 3 letniego terminu do dochodzenia roszczeń

5/ naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 556 § 1 k.c. (w brzmieniu z grudnia 2012 r.) wyrażające się w:

a) uznaniu za wadę istniejącego wejścia na strych w przedmiocie umowy mimo, że biegły w swojej opinii wyraźnie wskazał, że „zastosowany wyłaz spełnia wymogi techniczne i nie musi być wymieniany”

b) uznaniu za wadę wykończenia balustrady pomimo, iż z opinii biegłego wynikało, że: „strony nie uzgodniły standardu wykończenia balustrady, balustradę wykonano w podstawowym standardzie a wypaczanie desek jest naturalne”

6/ naruszenia przepisów prawa materialnego, tj. art. 560 § 3 k.c. (w brzmieniu z grudnia 2012 r.) wyrażające się w przyjęciu, że wartość obniżenia ceny należy utożsamić z kosztem nakładów koniecznych do ich usunięcia

7/ naruszenia przepisów prawa materialnego, tj. art. 557 k.c. (w brzmieniu obowiązującym w grudniu 2012 r.) wyrażające się w uznaniu możliwości dochodzenia przez powodów roszczeń z tytułu rękojmi, w zakresie wad dotyczących:

- stanu elewacji
- fugowania między płytkami oblicowującymi cokoły i fragmenty ściany wejściowej
- płytek cokołów obwiedni drzwi wejściowych
- nienależycie połączone elementy łukowe okna
- standard wykończenia balustrady
- braku poziomego obudowy ścian kolankowych,

pomimo, że powodowie byli świadomi istnienia tych wad w chwili zakupu i nie zgłaszali w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.

Wskazując na powyższe, apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja strony pozwanej zasługiwała na uwzględnienie, gdyż zasadne okazały się zarzuty naruszenia przez Sąd Okręgowy wskazanych w apelacji przepisów prawa materialnego.

W świetle treści pisma powodów z dnia 18 listopada 2016 r. nie budzi wątpliwości, że dochodząc roszczeń z tytułu stwierdzenia wad w budynku stanowiącym przedmiot umowy sprzedaży zawartej przez strony, powodowie upatrywali podstawy prawnej swojego roszczenia w przepisach regulujących rękojmię za wady fizyczne rzeczy, domagając się obniżenia ceny. Wprawdzie ocena prawna dochodzonego w sprawie roszczenia należy do sądu, jednakże należy zauważyć, że powołanie się przez powodów na określone przepisy prawa materialnego, jako na podstawę prawną dochodzonego roszczenia, nie pozostaje bez znaczenia dla przebiegu i wyniku sprawy, albowiem pośrednio określa

także okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie pozwu (por. wyrok Sadu Najwyższego z dnia 23 lutego 1999 r., I CKN 252/98, OSNC 1999, nr 9, poz. 152). Wskazana przez powodów podstawa prawna powództwa determinowała zatem zakres ustaleń faktycznych koniecznych do rozstrzygnięcia sporu i wykluczała możliwość poszukiwania przez Sąd innej ewentualnej podstawy faktycznej i prawnej odpowiedzialności pozwanej za nienależyte wykonanie zobowiązania, gdyż prowadziłyby to do naruszenia zakazu orzekania ponad żądanie określonego w art. 321 k.p.c.

Mając na uwadze to, że ze względu na termin zawarcia i wykonania umowy oraz podejmowanych czynności związanych z ujawnianymi przez powodów wadami domu, ocena prawna roszczeń dochodzonych w niniejszej sprawie winna być przeprowadzona w oparciu stan prawny obowiązujący przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumentów, którą między innymi zmieniono również przepisy Kodeksu cywilnego regulujące rękojmię za wady fizyczne rzeczy. O ile znowelizowany przepis art. 560 § 1 k.c. w sposób jednoznaczny rozstrzygnął o charakterze uprawnienia do obniżenia ceny, jako prawa kształtującego, wyrażającego się w tym, iż kupujący poprzez złożenie oświadczenia woli o obniżeniu ceny na nowo kształtuje stosunek prawny istniejący między nim a sprzedawcą, to w orzecznictwie i doktrynie przed powołaną nowelizacją Kodeksu cywilnego, sporną kwestią był charakter prawny uprawnienia do obniżenia ceny. Podczas, gdy zgodnie przyjmowano, że odstąpienie od umowy jest prawem kształtującym, to kontrowersje budziły pozostałe trzy uprawnienia, tj. uprawnienie do obniżenia ceny, żądania naprawy rzeczy oraz żądania wymiany rzeczy na wolną od wad. Uwzględniając jednak to, że obniżenie ceny nie ma i nie miało charakteru odszkodowawczego, zaś istotą żądania obniżenia ceny w oparciu o art. 560 § 1 i 3 k.c. było i jest przywrócenie ekwiwalentności świadczeń stron umowy sprzedaży, a nie kompensacja ewentualnej szkody doznanej przez kupującego, to zdaniem Sądu Apelacyjnego, również pod rządem poprzednio obowiązującego stanu prawnego, kupujący, który realizując uprawnienia z tytułu rękojmi, dokonał wyboru obniżenia ceny, kształtował na nowo stosunek stron i jednocześnie wyłączał możliwości stosowania innych uprawnień. Aby jednak ten skutek nastąpił, konieczne było złożenie przez kupującego odpowiedniego oświadczenia woli. W sytuacji, gdy nastąpiła zapłata całej ceny, wybór tego uprawnienia przez kupującego powodował natomiast powstanie roszczenia kupującego w stosunku do sprzedawcy o zwrot odpowiedniej części ceny (por. Czesława Żuławska w: „Komentarz do Kodeksu cywilnego, Księga trzecia, cz. 1, 2001, s. 51–52). Należy zatem przyjąć, iż warunkiem utraty mocy obowiązującej postanowień umownych określających dotychczasowe wynagrodzenie i ustalenia go na nowo było skorzystanie przez kupującego z omawianego uprawnienia o charakterze prawnokształtującym, a do tego mogło dojść wyłącznie poprzez złożenie stosownego oświadczenia woli i to w określonym terminie, gdyż art. 568 § 1 k.c. stanowił, że w przypadku wad budynku uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają po upływie lat trzech, licząc od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana. Na rozprawie apelacyjnej powodowie podali, że nie składali pozwanej oświadczenia o obniżeniu ceny, co oznacza, że minął trzyletni termin na dokonanie tej czynności, bowiem w najkorzystniejszej dla powodów wersji, termin ten liczony od daty zawarcia umowy, upływał w dniu 7 grudnia 2015 r. Nie można przy tym traktować jako spełnienia tego warunku wspomnianego już pisma procesowego powodów z dnia 18 listopada 2016 r., gdyż pełnomocnik powodów, który podpisał to pismo, nie legitymował się umocowaniem materialnoprawnym do dokonywania tego rodzaju czynności. Skoro zatem w terminie określonym w art. 568 § 1 Kodeksu cywilnego w poprzednim brzmieniu powodowie nie złożyli oświadczenia w skorzystaniu z uprawnienia do obniżenia ceny, to tym samym nie mogą skutecznie dochodzić zwrotu części ceny. Uwzględnienie w tej sytuacji powództwa nastąpiło więc z obrazą powyższego przepisu, a zarzut pozwanej w tym zakresie należało uznać za trafny.

Słuszny okazał się również zarzut apelacji, w którym pozwana wskazała na to, że Sąd Okręgowy nie zastosował w niniejszej sprawie przepisu art. 560 § 3 k.c., a w szczególności kryteriów, którymi powinno się kierować, dochodząc do obniżenia ceny rzeczy sprzedanej w związku z występowaniem w niej wad. Obniżenie tej ceny to nie jest bowiem prosty zabieg jej pomniejszenia o kwotę, jaką powodowie muszą wydatkować celem usunięcia wad budynku. Tymczasem postępowanie dowodowe prowadzone przez ten Sąd na wnioski stron zmierzało do ustalenia, jakie są koszty usunięcia wad budynku, a nie do określenia proporcji do ceny wynikającej z umowy, w jakiej wartość rzeczy z wadą pozostaje do wartości rzeczy bez wady, co w świetle powołanego przepisu jest wyznacznikiem stopnia obniżenia ceny. Określenie stosownej proporcji będzie zwykle wymagało wiedzy specjalnej. Po ustaleniu wskazanej proporcji, należy o taką samą proporcję obniżyć cenę uzgodnioną w umowie. Tak określona ostateczna cena może być wyższa albo niższa od wartości rynkowej rzeczy wadliwej, jednakże opisany mechanizm pozwala na poszanowanie

autonomii woli stron, które mogą określić wartość rzeczy (bez wad) w sposób odbiegający od wartości rynkowej. Ewentualne ustalenie, że występowanie wad skutkuje obniżeniem wartości nieruchomości i określenie proporcji, w jakiej wartość nieruchomości z wadami pozostaje do jej wartości bez wad, może dopiero prowadzić do wyliczenia kwoty, jaka stanowiłaby obniżoną cenę nabycia nieruchomości poprzez odniesienie wskazanej powyżej proporcji do ceny faktycznie uiszczonych przez powodów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 marca 2006 r. w sprawie I CSK 22/05). Zasadnie więc wskazuje pozwana na to, że przyjęta przez Sąd I instancji metoda określenia wysokości roszczenia odpowiada w istocie sposobowi ustalenia wysokości odszkodowania, tj. kosztów usunięcia wad budynku. Należy przy tym zauważyć, że w zakresie ustalenia wartości nieruchomości (w stanie z budynkiem wadliwym i w stanie z budynkiem przez wad) miarodajną może być wyłącznie opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości mającego status rzeczoznawcy majątkowego (art. 156 w związku z art. 149 i art. 1 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami).

Pomimo obciążającego ich z mocy art. 6 k.c. obowiązku procesowego, powodowie nie podjęli więc inicjatywy dowodowej, która zmierzałaby do wykazania istnienia proporcji pomiędzy wartością rzeczy wolnej od wad a wartością rzeczywistą. Nie próbowali nawet wykazać wartości rzeczy wolnej od wad i wartości rzeczywistej, tym samym uniemożliwiając weryfikację dochodzonego roszczenia. Działania mające na celu wykazanie wysokości nakładów koniecznych do usunięcia wad (do czego powodowie się ograniczyli) w żadnym wypadku nie mogą doprowadzić do wykazania wysokości roszczenia z art. 560 § 3 k.c.

Wobec powyższego wadliwym okazało się również zasądzenie na podstawie art. 471 k.c. od pozwanej na rzecz powodów kwoty 6650 złotych z tytułu poniesionych przed wytoczeniem powództwa wydatków na opinie i ekspertyzy. Jeżeli bowiem doszło do oddalenia powództwa, to wydatki poniesione przez powodów w celu przygotowania się do wniesienia pozwu, nie pozostają w adekwatnym związku przyczynowym, aby można je było uznać za szkodę, którą strona pozwana miałaby obowiązek naprawić i tym samym brak jest jednej z koniecznych przesłanek do przypisania pozwanej odpowiedzialności odszkodowawczej z tego tytułu.

Marginalnie tylko należy zauważyć, iż tego rodzaju wydatki nie mogą być traktowane jako koszty procesu w rozumieniu art. 98 k.p.c., który to przepis został wskazany przez pełnomocnika powodów jako podstawa żądania, gdyż poniesione zostały na wykonania prywatnych ekspertyz i opinii, które nie mają mocy dowodowej opinii biegłych i jako takie nie mogą stanowić samodzielnej podstawy ustaleń w zakresie wymagającym wiedzy specjalnej. Nie były to więc koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw.

Niepozbawiona jest też racji argumentacja pozwanej, że skoro sama strona powodowa w piśmie z dnia 18 listopada 2016 r. żądanie zasądzenia ww. kwoty traktowała jako wniosek o zasądzenie kosztów procesu na podstawie art. 98 k.p.c., to zasądzenie tej należności jako świadczenia odszkodowawczego mogło być traktowane jako wyjście przez Sąd Okręgowy ponad żądanie pozwu, co uzasadniało zarzut naruszenia art. 321 k.p.c.

W tym stanie rzeczy apelacja pozwanej okazała się zasadną, a za pozbawioną podstaw należało uznać apelację powodów, co znalazło wyraz w wyroku, którym w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c. zmieniono zaskarżone orzeczenie zgodnie z wnioskami apelacji pozwanej, a na podstawie art. 385 k.p.c. oddalono apelację powodów. Przy przedstawionej wyżej ocenie prawnej powództwa, zbędnym było natomiast odnoszenie się do pozostałych zarzutów zawartych w apelacjach obu stron.

Rozpoznając apelację Sąd Apelacyjny przyjął za własne ustalenia Sądu I instancji w zakresie zawarcia przez strony umowy sprzedaży nieruchomości, treści tej umowy, terminów jej wykonania i czynności związanych ze zgłaszanymi stwierdzonych przez powodów wad w budynku mieszkalnym, które to ustalenia zostały oparte na podstawie przeprowadzonych w sprawie dowodów, których ocena mieści się w granicach zakreślonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c. i które w zasadniczej dla rozstrzygnięcia sprawy części nie były kwestionowane przez strony. Ustalenia te zostały uzupełnione o stwierdzone przez Sąd odwoławczy fakt nie złożenia przez powodów oświadczenia w przedmiocie obniżenia ceny z tytułu wad domu.

Sąd Apelacyjny odstąpił przy tym od obciążenia powodów obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanej na podstawie art. 102 k.p.c., uznając, że okoliczności niniejszej sprawy, mogące wywołać u powodów usprawiedliwione przeświadczenia zasadności ich roszczeń oraz stwierdzona dopiero na etapie postępowania odwoławczego przyczyna nie uwzględnienia ich powództwa, uzasadniała zastosowanie zasady słuszności wyrażonej tym przepisem. Ponadto za uznaniem, że w niniejszej sprawie wystąpił wypadek szczególnie uzasadniony z art. 102 k.p.c. przemawia także subiektywne poczucie pokrzywdzenia powodów, wywołane nie zrealizowaniem przez pozwaną ich oczekiwań co do jakości domu, który miał stanowić ich centrum życiowe i którego zakup wiązał się z dużym obciążeniem finansowym.

Małgorzata Gawinek Agnieszka Bednarek-Moraś Ryszard Iwankiewicz