

Sygn. akt II Ca 1163/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 kwietnia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mariola Wojtkiewicz
Sędziowie:	SO Wiesława Buczek - Markowska SR del. Bogusława Szczepańska (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Agnieszka Klepacz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 kwietnia 2013 roku w S.

sprawy z powództwa *E. M.*

przeciwko *Z. K., I. K. i (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G.*

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie

z dnia 29 maja 2012r., sygn. akt I C 1376/10

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powódki na rzecz pozwanych Z. K. i I. K. kwotę 1 200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

II Ca 1163/12

UZASADNIENIE

E. M. wniosła o zasądzenie solidarnie od I. K., Z. K. i (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. kwoty 18.624,48 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 21 maja 2008r., do dnia zapłaty, a nadto o zasądzenie od pozwanych solidarnie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 2.417 zł.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podniosła, że w dniu 20 maja 2008r., zawarła z pozwanymi I. K. i Z. K. umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w S., przy ul. (...). Podała, że stan przedmiotowego lokalu wydawał się dobry, jednakże po niedługim czasie dostrzegła ujawniające się wady w postaci pęknięć i odkształceń regipsów. Wskazała nadto, że dostrzegła odpadającą szpachlę użytą do wykończenia łączy regipsów oraz pęknięcia drewnianych słupów utrzymujących konstrukcję mieszkania. Powódka podała, że wielokrotnie

występowała do pozwanej w celu wyjaśnienia przyczyn opisanego wyżej stanu rzeczy, jednakże pozwana uchylała się od odpowiedzialności za stan spornego lokalu. Jako podstawę prawną zgłoszonego żądania, powódka wskazała art. 556 § 1 k.c., jednocześnie odwołała się do treści art. 564 k.c. Wskazała przy tym, iż dochodzona pozwem kwota oparta została na podstawie sporządzonego na jej zlecenie kosztorysu ofertowego i znajduje oparcie w treści art. 566 § 1 k.c., jako obniżenie ceny zakupionego lokalu mieszkalnego.

W odpowiedzi na pozew, pozwani I. K. i Z. K. wniesli o

oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na ich rzecz kosztów procesu,

w tym kosztów zastępstwa procesowego, w wysokości 2.400 zł oraz kosztu uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł według norm przepisanych. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew, pozwani wskazali, że budynek, w którym znajduje się sporny lokal, wzniesiony został przez (...) Spółkę z o. o. w G., która w dniu 9 listopada 2007r., ustanowiła odrębną własność przedmiotowego lokalu, a następnie został on zakupiony przez pozwanych. Pozwani podali, że wykonali w przedmiotowym lokalu prace wykończeniowe. Przyznali, że w dniu 20 maja 2008r., zawarli z powódką umowę sprzedaży spornego lokalu, przy czym podnieśli, że w momencie wydania, stan lokalu był dobry, a w szczególności nie występowały wady w wykonaniu płyt gipsowo-kartonowych, ani słupów drewnianych. Pozwani podali, że nie mają wiedzy, co do przebiegu procesu budowlanego i sposobu wykonania prac budowlanych, a w szczególności nie sposób stwierdzić, aby zmięrzali do ukrycia wad lokalu. Pozwani podnieśli, że ewentualne roszczenia powódki wygasły na skutek upływu rocznego terminu wskazanego w treści art. 568 § 1 k.c., a nadto powódka nie dochowała terminu do zawiadomienia sprzedawcy o ujawnionych wadach. W odniesieniu do żądania obniżenia ceny pozwani podkreślili, że powódka nie wykazała, jaki jest stosunek wartości rzeczy wolnej do wartości rzeczy obciążonej ewentualnymi wadami, zaś kosztorys, na którym się oparła powódka, stanowi jedynie wyrażenie jej stanowiska w sprawie, bowiem nie czyni on zadość nawet wymaganiom stawianym dokumentom prywatnym. Wskazali, że ewentualne wady budynku nie mogą uzasadniać ich odpowiedzialności z tytułu rękojmi.

Pismem z dnia 14 listopada 2011 r., powódka wniosła o dopozwanie do sprawy w charakterze pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G..

Na rozprawie w dniu 21 maja 2012r., dopozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. oświadczyła, iż nie zgadza się z żądaniem pozwu, albowiem nie wykonywała w spornym lokalu żadnych prac wykończeniowych.

Wyrokiem z dnia 29 maja 2012 r., w sprawie I C 1376/10, Sąd Rejonowy Szczecin Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, oddalił powództwo.

W toku postępowania Sąd dokonał następujących ustaleń.

W latach 2005-2006, w S., przy ul. (...) wzniesiony został, przez dewelopera (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G., budynek mieszkalny wielorodzinny, IV kondygnacyjny z poddaszem użytkowym. W dniu 9 listopada 2007r., I. K. i Z. K. nabyli w drodze umowy o ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży, lokal mieszkalny nr (...), w budynku, położonym w S., przy ul. (...).

W dacie wydania pozwany lokal mieszkalny nr (...), położony w S., przy ul. (...), nie posiadał on podłóg, posadzek, instalacji c.o., instalacji gazu, wody, drzwi wewnętrznych, jak i wyposażenia kuchni i łazienki z w.c. Prace wykończeniowe w przedmiotowym lokalu wykonane zostały przez I. K. i Z. K.. Prace te obejmowały doprowadzenie wody, rozprowadzenie energii elektrycznej, wykonanie instalacji c.o., wykonanie posadzki, montaż kotła c.o., wykonanie podłogi z paneli podłogowych i płytek ceramicznych, wykonanie gładzi tynkowej na ścianach murowanych, malowania.

W dniu 20 maja 2008r., E. M. nabyła w drodze umowy sprzedaży od I. K. i Z. K. lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...), o powierzchni użytkowej 24,70 m² wraz z udziałem do 97/10.000 części we wspólnych częściach i urządzeniach

budynku oraz w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu. Było to pierwsze, własne mieszkanie powódki. Zanim powódka zdecydowała się na zakup przedmiotowego lokalu kilkakrotnie oglądała je, również w towarzystwie innych osób. Po wprowadzeniu się do spornego lokalu powódka spostrzegła, że ściany są źle otynkowane i pomalowane.

Po upływie około pół roku od zakupu przedmiotowego mieszkania, narzeczony E. M. dostrzegł pęknięcia i odkształcenia regipsów oraz odpadanie szpachli użytej do ich wykończenia. Wówczas dopiero powódka dostrzegła wady w innych wykonanych pracach wykończeniowych. Powódka dostrzegła nadto pęknięcia drewnianych słupów, utrzymujących konstrukcję mieszkania. Wówczas na zlecenie narzeczonego powódki, sporządzono kosztorys ofertowy na wykonanie robót remontowo-naprawczych w spornym lokalu. Koszt ten ustalony został na poziomie 18.624,48 zł. Z kosztorysu nie wynika, na czyje zlecenie i przez kogo został wykonany, jak również nie jest on opatrzony podpisem wykonawcy.

E. M. telefonicznie poinformowała pozwaną I. K. o stwierdzonych wadach.

E. M., pismem z dnia 15 lipca 2009r., zwróciła się do pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G., o usunięcie wad, w lokalu, położonym w S., przy ul. (...). Z tożsamym żądaniem powódka zwróciła się do Wspólnoty Mieszkaniowej, przy ul. (...), w S..

E. M. pismem z dnia 26 sierpnia 2009r., zawiadomiła pozwaną I. K. o dostrzeżonych wadach w wykonaniu prac wykończeniowych, domagając się naprawy wadliwie wykonanych robót. Wówczas odbyła się w spornym lokalu wizja lokalna z udziałem powódki, przedstawiciela Wspólnoty Mieszkaniowej, przedstawiciela pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. oraz pozwanych I. K. i Z. K.. Podczas wizji powódka została poinformowana, iż płyty gipsowo-kartonowo zamontowane zostały na zlecenie dewelopera, który udzielił gwarancji na cały budynek mieszkalny.

Pismem z dnia 9 września 2009r., pozwana I. K. poinformowała powódkę, iż z żądaniem naprawy wadliwie wykonanych robót powinna zwrócić się do (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.. Wskazała nadto, że z uwagi na zamieszkiwanie przez powódkę od ponad roku w spornym lokalu mieszkalnym, nie może odpowiadać za panele podłogowe.

E. M., pismem z dnia 7 grudnia 2009r., zgłosiła I. K. zastrzeżenia, co do stanu lokalu położonego w S. przy ul. (...). Wskazała przy tym, iż pismo to winno być potraktowane, jako ostateczne i poprzedzające zlecenie wykonania naprawy usterek firmie zewnętrznej, co doprowadzi do zwrotnego obciążenia pozwanej kosztami. W odpowiedzi pozwana I. K. odmówiła zapłaty, uznając żądanie jako bezpodstawne. Jednocześnie wskazała, iż E. M. powinna zwrócić się z powyższym żądaniem do wykonawcy, w ramach obowiązującej gwarancji.

Lokal mieszkalny, położony w S., przy ul. (...), składa się z pokoju z aneksem kuchennym i łazienki z w.c. W pomieszczeniach o skośnych połaciach dachowych, zlokalizowane są drewniane słupy więźby dachowej. Oświetlenie naturalne stanowi pięć okien połaciowych. Wszystkie elementy pionowe wykończeniowe ścian jak i podbitki więźby dachowej wykonane zostały z płyt gipsowo-kartonowych. Podłoga w pokoju wykonana została z paneli, zaś w aneksie kuchennym i łazience z terakoty. Podłoga w środkowej części pokoju uległa tzw. klawiszowaniu, co oznacza, iż podłoga nie przylega do podłoża. Drewniane słupy dachowe posiadają liczne, nieregularne pęknięcia, a wbudowane drewno posiada liczne sęki. W osadzeniu okna połaciowego występują zacieki. Montaż płyt gipsowo-kartonowych wykonany został mało precyzyjnie i niezgodnie ze sztuką budowlaną. Płyty te posiadają liczne wady montażowe. Wykonane w przedmiotowym lokalu roboty malarskie również wykonane zostały wadliwie i niestarannie. Główną przyczyną wadliwego wykonawstwa robót wykończeniowych w lokalu mieszkalnym, położonym w S., przy ul. (...), był nieskuteczny nadzór techniczny, zarówno w części prac zrealizowanych przez dewelopera, jak i na zlecenie pozwanych I. K. i Z. K.. Ujawnione w przedmiotowym lokalu wady fizyczne zmniejszają wartość lokalu.

Na podstawie powyższych ustaleń Sąd pierwszej instancji poczynił następujące rozważania.

Podstawę prawną żądania pozwu stanowiły przede wszystkim art. 556 § 1 k.c. i 560 § 1 i 3 k.c. Z ich treści wynika odpowiednio, że sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego, albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niepełnym (rękojnia za wady fizyczne). Jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny. Jeżeli kupujący żąda obniżenia ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej, obniżenie powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad.

W toku sprawy pozostawało bezsporne to, że E. M. zawarła z pozwanymi I. K. i Z. K. umowę sprzedaży, której przedmiotem był lokal mieszkalny, położony w S., przy ul. (...). Ponieważ więc umowa stron miała cechy sprzedaży, a przy tym dotyczyła nieruchomości, miały do niej zastosowanie przepisy o rękojmi za wady zawarte w art. 556 - 576 Kodeksu cywilnego. Strona powodowa właśnie reżim odpowiedzialności wynikającej z rękojmi wybrała, jako podstawę dochodzenia swoich roszczeń, związanych z cechami przedmiotu sprzedaży, które uznawała za wady fizyczne. W związku z tym, w toku procesu winna była wykazać, że przedmiotowa nieruchomość posiada takie właściwości, które powodują, zmniejszenie jej wartości lub funkcjonalności, ewentualnie sprawiają, że rzecz nie odpowiada zapewnieniom sprzedawcy. Nadto obowiązkiem strony powodowej było przedstawienie dowodów potwierdzających przedstawione w pozwie założenia, co do zakresu obniżenia wartości nabytej nieruchomości w stosunku do tej, jaką przedstawiałby ona, gdyby nie posiadała wad. Ta ostatnia okoliczność była istotna dla ustalenia, czy roszczenia powódki, o ile są słuszne co do zasady, nie mają wygórowanego charakteru.

Swoje ustalenia Sąd czynił na podstawie środków dowodowych, zaproponowanych przez obie strony. Sąd uznał za wiarygodne dowody z dokumentów, złożonych przez obie strony. Ich autentyczność nie była bowiem kwestionowana. Przy tym wskazać należy, iż Sąd oddalił wniosek dowodowy zgłoszony przez stronę powodową, o przeprowadzenie dowodu z kosztorysu ofertowego na wykonanie robót remontowo-naprawczych, albowiem nie posiadał on oznaczenia podmiotu, który go sporządził, ani podpisu pozwalającego na identyfikację osoby sporządzającej wspomniany kosztorys, w związku z czym brak było podstaw do przypisania mu znaczenia dowodu z dokumentu prywatnego w rozumieniu art. 245 k.p.c., który podlegałby ocenie.

Sąd miał również na względzie zeznania świadków, powódki i pozwanej I. K. złożone w toku postępowania. Stały się one przesłanką ustalenia przez Sąd okresu ujawniania się wad, sposobu ich komunikowania pozwanym oraz reakcji pozwanych na informacje o wadach. Sąd uznał te zeznania za wiarygodne. Pomiędzy ich treścią nie zachodziły bowiem istotne sprzeczności. Świadczyli nie przedstawiali okoliczności objętych zeznaniami w sposób zasadniczo odmienny. Przeciwnie, twierdzenia wszystkich świadków i powódki w znacznej mierze uzupełniały się wzajemnie.

Bezspornie istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy miało zweryfikowanie twierdzeń strony powodowej, co do wad ujawnionych w spornym lokalu, a także wyszczególnienie zabiegów, jakie powódka podjęła w celu zgłoszenia pozwanym spostrzeżonych nieprawidłowości i terminu, w którym to uczyniła. Ustalenie istniejących wad wymagało zaś, w sposób oczywisty, posłużenia się wiedzą specjalną z zakresu budownictwa. Zgodnie z art. 278 § 1 k.p.c., informacje z zakresu wiedzy specjalistycznej muszą być pozyskiwane na potrzeby procesu za pośrednictwem dowodu z opinii biegłych sądowych z zakresu odpowiedniej dziedziny wiedzy. W związku z wnioskami dowodowymi stron, sąd dopuścił zatem dowód z pisemnej opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa J. K.. W ocenie Sądu opinia zawierała wyczerpujące i spójne wywody dotyczące okoliczności oznaczonych w tezie dowodowej.

Odnosząc się do wniosków zawartych w opinii należało w pierwszym rzędzie stwierdzić, że potwierdzały one w istotnej części twierdzenia strony powodowej. Biegły, odnosząc się do wad w wykonanych pracach budowlano-wykończeniowych lokalu mieszkalnego, przy ul. (...), w S., ujawnionych po nabyciu lokalu przez powódkę, dopatrzył się nieprawidłowości w zakresie drewnianych słupów dachowych, podłogi wykonanej z paneli, montażu płyt gipsowo-kartonowych, robót malarskich. W ocenie biegłego przyczyną powstania wad fizycznych w robotach

wykończeniowych, jak i w części konstrukcyjnej, był mało skuteczny nadzór techniczny oraz osiadanie budynku. Zdaniem biegłego ujawnione wady fizyczne zmniejszyły wartość przedmiotowego lokalu.

Strony nie zgłosiły istotnych zastrzeżeń do przedmiotowej opinii biegłego.

Spór dotyczył jednak terminu, w którym powódka dokonała zgłoszenia roszczenia z tytułu rękojmi. Pozwani I. K. i Z. K. podnosili, iż termin określony w art. 568 § 1 k.c., wygasł na skutek upływu rocznego terminu, bowiem wydanie spornego lokalu nastąpiło nie później niż 1 czerwca 2008r. Ponadto strona pozwana zarzucała, iż powódka nie dochowała terminu, o którym mowa w art. 563 § 1 k.c., a nadto żądając obniżenia ceny sprzedaży lokalu nie wskazała, jaki jest stosunek wartości rzeczy wolnej od wad do wartości rzeczy obciążonej ewentualnymi wadami.

Termin określony art. 568 § 1 k.c. ma charakter terminu zawitego (prekluzyjnego), a jego celem jest niewątpliwie ograniczenie czasowe rękojmi za wady fizyczne. Nie może zatem budzić wątpliwości, że po upływie terminu z art. 568 § 1 k.c. uprawnienia z rękojmi wygasają i nie mogą być tym samym skutecznie dochodzone przed sądem. Jedynie w przypadku podstępного zatajenia wady przez sprzedawcę wpływ terminu nie powoduje negatywnych konsekwencji. W tym miejscu wskazać należy, iż powódka w żaden sposób nie wykazała, aby ujawnione w należącym do niej lokalu mieszkalnym wady zostały w sposób umyślny ukryte przez wykonawcę, którego celem było utrudnienie wykrycia wad przez powódkę. Za zachowanie takie należałoby uznać ukrycie lub zamaskowanie wadliwości lub co najmniej sytuację w której sprzedający wiedząc o istnieniu wady, nie poinformował o tym kupującego (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 kwietnia 2003r. II CKN 1382/00 LEX Nr 78819).

W świetle powyższych rozważań, zaznaczyć należy, iż trafne były w ocenie Sądu zarzuty natury prawnej, jakie pozwani kierowali wobec roszczenia powódki, dotyczące momentu dostrzeżenia przez powódkę nieprawidłowości w wykonanych pracach wykończeniowych w spornym lokalu oraz terminu ich zgłoszenia pozwanym. Sąd w oparciu o dowód z przesłuchania powódki E. M. w istocie stwierdził, iż powódka od chwili zakupu przedmiotowego lokalu mieszkalnego знаła wady w postaci nierówności ścian i wadliwie wykonanych robót malarskich. Jak zeznała powódka „ zaraz jak kupiłam mieszkanie, przychodzili do mnie ludzie i mówili, że to nie tak powinno być, zwracali mi uwagę na te ściany, które popękały. Wada rozumiana jako pewien ciąg nieprawidłowości ujawniający się określonym stanem pewnego elementu składowego zakupionej rzeczy, mógł być zatem wiadomy powódce już po zawarciu umowy kupna spornego lokalu mieszkalnego i zamieszkania w nim.

W oparciu o zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd stwierdził, że powódka zgłosiła pozwanemu wszystkie zastrzeżenia dotyczące stanu nieruchomości w sierpniu 2009 r. Świadczyły o tym pisma kierowane do pozwanych i przeprowadzona wizja lokalna w lokalu, przy ul. (...). Sąd miał dodatkowo na uwadze, że zarówno powódka, jak i pozwana I. K., zgodnie zeznały, że do pierwszego spotkania w sprawie wad w wykonanych pracach doszło dopiero po półrocznym okresie zamieszkiwania przez powódkę w spornym lokalu.

Ponieważ zaś wydanie nieruchomości nastąpiło w czerwcu 2008 r., nie sposób przyjąć, iż powódce, w chwili wytoczenia powództwa, przysługiwała nadal ochrona z tytułu rękojmi. Zawiadomienie o wadzie zapobiega utracie uprawnień przez kupującego najważniejsze jednak jest, aby zostało zgłoszone przed upływem terminu wskazanego w art. 568 k.c. Powódka nie wykazała jednak, w sposób niebudzący wątpliwości, terminu, w którym zawiadomiła pozwanych o wadach. Jednak jak zostało to już zaznaczone, uprawnienia z tytułu rękojmi w związku z upływem czasu od wydania lokalu, wygasły przed wytoczeniem niniejszego powództwa.

Z art. 566 § 1 k.c. wynika jednak, iż utrata uprawnień z rękojmi na skutek upływu terminów przewidzianych w art. 568 k.c. nie powoduje utraty przez stronę roszczeń odszkodowawczych na ogólnych zasadach odpowiedzialności dłużnika za nienależyte wykonanie zobowiązania. Konieczne jest jednak w takiej sytuacji wykazanie ogólnych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 471 k.c., dopuszczalna jest także ekskulpacja sprzedawcy.

Podkreślić w tym miejscu należało, iż na zasadzie art. 232 k.p.c., to na stronie powodowej spoczywał obowiązek dowodzenia okoliczności prawotwórczych względem jej roszczenia. Do takich przesłanek należało zaś wykazanie, w jakiej dacie powódka dostrzegła wady i w jakim terminie zgłosiła pozwanym uprawnienie z tytułu rękojmi i

ustalenie kosztów usunięcia wad. Zdaniem Sądu, strona powodowa ciężaru dowodu w tym zakresie, nie uniosła. Z całą pewnością ustalenia w przedmiocie wartości prac remontowych, koniecznych do usunięcia istniejących wad, mogą zostać poczynione na podstawie prywatnego kosztorysu (gdy strona przeciwna nie zaprzecza w trybie art. 253 k.p.c.), to jednak przedłożony przez pozwaną kosztorys nie spełniał nawet waloru dokumentu prywatnego i nie mógł stać się przedmiotem oceny przez Sąd. Z kolei wysokości obniżenia wskazanemu w żądaniu pozwani zaprzeczyli.

Proces cywilny, jak wynika z art. 232 k.p.c., jest procesem kontradiktoryjnym, gdzie obowiązkiem stron toczących spór jest wykazanie swoich racji, zaś rola bezstronnego Sądu sprowadzać się ma do ustalenia stanu faktycznego, na podstawie wskazanych przez strony dowodów i dokonaniu jego oceny prawnej. Stosownie do treści art. 6 k.c. i 232 k.p.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. W świetle okoliczności, iż fakt występowania wad w spornym lokalu nie był kwestią sporną między stronami, to jednak na stronie powodowej, która dochodziła zapłaty, ciążył obowiązek wykazania ewentualnego umyślnego ukrycia wad.

Powódka, mimo ciężącego na niej obowiązku, wynikającego z art. 6 k.c., w żaden sposób nie wykazała zatem, aby występujące w spornym lokalu wady miały charakter wad ukrytych, jak również nie wykazała, kiedy po raz pierwszy dokonała zawiadomienia strony pozwanej o wadach i czy zachowała termin od ich wykrycia. W szczególności nie wykazała jednak jakimkolwiek dowodem wysokości dochodzonego roszczenia. Warto przy tym podkreślić, iż strona powodowa była reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika. Zwłaszcza w takich przypadkach rola bezstronnego Sądu nie może sprowadzać się do dopuszczania dowodów z urzędu w zastępstwie strony, na której spoczywa ciężar dowodu. Inicjatywa dowodowa sądu w takiej sytuacji powinna zaś dotyczyć jedynie szczególnych przypadków procesowych o np. w wypadku ujawnionej przez stronę bezradności, czy w razie istnienia trudnych do przewyciężenia przez strony przeszkód, (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 1997 r., III CKN 244/97, OSNC 1998/3/52). Takie szczególne uwarunkowania nie zachodziły w niniejszej sprawie.

W przedmiotowej sprawie Sąd dysponował opinią biegłego. Opinia ta jednak, z uwagi na przytoczone zasady postępowania dowodowego, nie mogła zostać uznana za dowód przesądzający kwestie specjalne na potrzeby niniejszego procesu. Opinia złożona przez biegłego sądowego J. K., co prawda potwierdziła występowanie wad w lokalu należącym do powódki, nie przesądzała natomiast co do momentu ich powstania oraz nie wskazywała na sposób realizacji przez powódkę obowiązku zawiadomienia o wadach pozwanych oraz o różnicy pomiędzy rzeczą wadliwą, a rzeczą wolną od wad. Złożona opinia sądowa skutkowałą wystąpieniem strony powodowej z wnioskiem o wezwaniu do sprawy w charakterze pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G., bowiem, jak wskazała powódka, mogło okazać się, że pozwana częściowo odpowiada za zgłoszone w pozwie żądanie. Sąd nie bada przyczyn, z powodu których podmiot objęty wnioskiem o dopozwanie został pominięty w pozwie. Natomiast zastosowanie w sprawie art. 194 § 3 k.p.c. nie jest uzależnione od istnienia po stronie pozwanych współuczestnictwa materialnego. Dopozwana spółka zaprzeczyła na rozprawie w dniu 21 maja 2012 r., aby wykonywała, w lokalu należącym do powódki, jakiegokolwiek prace wykończeniowe.

W tym miejscu podkreślenia wymagało, iż w zakresie roszczenia powódki, co do pęknięć drewnianych słupów więźby dachowej, to stanowią one część konstrukcyjną budynku tj. część więźby dachowej budynku, nie zaś część składową lokalu, który był przedmiotem sprzedaży. Jeżeli chodzi o elementy wspólne budynku, to przedmiotem sprzedaży był udział w tych elementach.

Sąd rozstrzygający zauważył nadto, jeżeli chodzi o legitymację w zakresie dotyczącym dopozwanego, że strona powodowa winna była wykazać, że jest uprawnioną do dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi od tego podmiotu, tj. że przysługuje jej legitymacja czynna. Należy mieć na uwadze, że powódka nie była stroną umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży zawartej z tym deweloperem, a nabyła lokal wraz z udziałem w częściach wspólnych od osoby trzeciej (pозwanych I. i Z. K.). Sprzedaż rzeczy przez kupującego (Państwa K.) nie spowodowała przejścia na nabywcę (E. M.) uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, kupujący mogli jednak przelać na nabywcę uprawnienia np. do żądania obniżenia ceny, czy naprawy. Przejście na inną osobę uprawnień przysługujących kupującemu z tytułu rękojmi może nastąpić, o ile znajdzie oparcie w ustawie lub umowie. W tym drugim wypadku podstawę taką stanowić może przelew wierzytelności (por. też wyrok SN z 2004-02-06 II CK 429/02 LEX nr 163985).

Powódka tymczasem nie wykazała, aby nabyła te uprawnienia, z których wywodzi roszczenia wobec dopozwanej spółki. Te roszczenia przysługiwały pierwotnie I. i Z. K., gdyż wspólnota mieszkaniowa nie ma legitymacji czynnej do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, w stosunku do sprzedawcy odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba że właściciel lokalu przelałby na nią te roszczenia (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2004 r., III CZP 48/04 OSNC 2005/9/153). Niemniej jednak i w zakresie żądania skierowanego do dopozwanej spółki, powódka także nie wykazała wysokości roszczenia.

W tym stanie rzeczy Sąd oddalił powództwo.

Powyższy wyrok zaskarżyła w całości powódka.

Zaskarżonemu wyrokowi powódka zarzuciła naruszenie prawa materialnego, a mianowicie: art. 568 § 2 k.c., poprzez jego niezastosowanie skutkujące przyjęciem, że powódce znany był stan lokalu w pełnym zakresie wykonawczym obejmującym prace wykończeniowe wykonane przez pozwanych; art. 6 k.c. poprzez przyjęcie, że powód w sposób niewystarczający wykazał zasadność swoich roszczeń.

Następnie naruszenie przepisów postępowania, w szczególności art. 233 k.p.c., podnosząc sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego polegającą na przyjęciu, iż powód nie wykazał zasadności swoich roszczeń; przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów poprzez wskazanie, iż przedłożone dowody są niewystarczające dla stwierdzenia zasadności roszczeń powoda; wyłączenie wartości dowodowej złożonej przez biegłego w sprawie opinii, mimo wskazania, iż biegły wykazał związek przyczynowy pomiędzy stanem technicznym lokalu w zakresie zawyżeniem jego ceny na skutek wadliwości prac wykończeniowych wykonanych przez pozwanych; pominięcie przy rozstrzygnięciu oświadczenia podmiotu przypożwanego w zakresie dotyczącym faktycznego zakresu prac wykonanych w lokalu przez developera.

Skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie na rzecz powoda kwot, których domaga się zgodnie z żądaniem pozwu oraz zasądzenie na rzecz powoda od pozwanego kosztów postępowania za obie instancje z uwzględnieniem kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych; ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, z pozostawieniem temu Sądowi orzeczenia o kosztach postępowania odwoławczego.

W uzasadnieniu apelacji powódka podniosła, że Sąd w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wskazał, że powództwo podlega oddaleniu: uznając że powództwo nie zostało udowodnione i udokumentowane w sposób pozwalający na uznanie roszczeń za wiarygodne; powódka nie wykazała, iż pozwani zataili stan techniczny wykonanych prac wykończeniowych opinia biegłego nie wnosi żadnej wartości dowodowej w przedmiotowym postępowaniu.

Z takim stanowiskiem Sądu w przedmiotowej sprawie powódka nie zgadza się z przyczyn szczegółowo opisanych w petitum niniejszej apelacji.

Powódka podniosła, że Sąd uznał, że w przedmiotowej sprawie powódka nie wykazała, iż wady lokalu które ujawniły się w toku użytkowania, de facto nie były jej znane, a formalnie zostały przez pozwanych K. zatajone przy sprzedaży lokalu. Stanowiska Sądu powódka nie podziela — skoro w przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z sukcesywnym ujawnianiem się wad wykonawczych pozwanych wynikających wyłącznie z faktu, iż pozwani K. wykańczając lokal wykonywali, czy też zlecali wykonanie prac „pod sprzedaż” używając najtańszych materiałów, maskując istniejące wady lokalu. Rozstrzygnięcie Sądu przeczy zasadom logiki, skoro sam Sąd wskazał na s. 9 uzasadnienia, iż „biegły odnosząc się do wad wykonanych w pracach budowlano-wykończeniowych (...) ujawnionych po nabyciu lokalu przez powódkę dopatrywał się nieprawidłowości w zakresie drewnianych słupów dachowych, podłogi wykonanej z paneli — prace wykonane przez pozwanych K., montażu płyt gipsowo-kartonowych prace wykonane przez pozwanych K., robót malarskich prace wykonane przez pozwanych K.”. Dodatkowo należy wskazać na oświadczenie przypożwanej Spółki (...), której Prezes oświadczył, że Spółka „nie wykonywała w spornym lokalu żadnych prac wykończeniowych” (s. 2 uzasadnienia in fine), zaś pozwana K. w toku postępowania sądowego, jako linię obrony przed roszczeniami powódki przyjęła oświadczenie, iż większość prac wykonał deweloper, ona zaś z mężem ograniczyli się tylko do pomalowania

mieszkania. Biegły K. w wydanej opinii jednoznacznie wskazał, że prace wykończeniowe w lokalu wykonane zostały wadliwie i niestarannie, zaś przyczyną takiego stanu rzeczy jest błąd w nadzorze prac wykonywanych na zlecenie pozwanych K., co jednakże nie zwalnia ich z odpowiedzialności w trybie art. 568 § 1 i § 2 k.c.

Mimo istotnej dla sprawy wartości dowodowej opinii biegłego, która nie została zakwestionowana przez pozwanych K., Sąd uznał, iż dla rozstrzygnięcia Sądu istotne znaczenie ma fakt, iż powódka nie dopełniła terminowi zawitemu wynikającemu z art. 568 § 1 k.c., zaś nie wykazała zatajenia wad w trybie art. 568 § 2 k.c. Tymczasem powódka wykazywała tak poprzez swoje oświadczenia, jak i przedłożoną dokumentację w sprawie, iż nie mogła, nawet przy dołożeniu należytej staranności, dostrzec wad lokalu, które zostały zatajone - zakryte poprzez wykonane prace wykończeniowe - przez pozwanych K..

Nie sposób także podzielić stanowiska Sądu, co do niespełnienia przez powoda rygoru art. 6 k.c., co skutkowało przyjęciem przez Sąd, że powódka w sposób niewystarczający wykazała zasadności swoich roszczeń. Tymczasem do pozwu załączono wszelkie dokumenty wskazujące na zasadność roszczeń powódki; wskazujące jednoznacznie na wysokość i zasadność roszczeń. Pozwani nie powołali żadnych dowodów przeciwnych, co do twierdzeń powódki, wskazujących jedynie na brak uzasadnienia dla jej roszczeń. Zdaniem powódki Sąd pierwszej instancji dokonał rozstrzygnięcia li tylko na podstawie gołosłownych stwierdzeń strony pozwanej, pomijając istotne w sprawie dowody, bądź ujmując im przymiot istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, czym naruszył jedną z naczelných zasad procesowych wyrażoną w art. 233 k.p.c. Zgodnie z pkt. 2 postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2003r. (III CKN 366/01) „powołanie się na obrazę art. 233 § 1 k.p.c. jest dopuszczalne tylko wówczas, gdy ocena dowodów okazała się rażąco wadliwa albo w sposób oczywisty błędna, przy czym skarżący może posługiwać się wyłącznie argumentami jurydycznymi, wskazującymi że Sąd drugiej instancji rażąco naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy”. Dodatkowo należy podnieść, iż zgodnie z poglądem wyrażonym w orzecznictwie Sądu Najwyższego przepis art. 233 § 1 k.p.c. nakłada na Sąd orzekający obowiązek:

1. wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału,
2. uwzględnienia wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu,
3. skonkretyzowania okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów, mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności,
4. wskazania jednoznacznego kryterium oraz argumentacji pozwalającej — wyższej instancji i skarżącemu — na weryfikację dokonanej oceny w przedmiocie uznania dowodu za wiarygodny bądź jego zdyskwalifikowanie,
5. przytoczenia w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia dowodów, na których sąd się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności.

W przedmiotowej sprawie Sąd całkowicie pominął okoliczności, na jakich skarżący oparł swoje stanowisko procesowe.

Skarżąca podniosła w dalszej kolejności, że Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według swego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Jednak ta ocena sędziowska nie może mieć charakteru dowolnego, co gwarantują pewne rozwiązania proceduralne.

Przepis art. 233 § 1, przy uwzględnieniu treści art. 328 § 2 k.p.c., nakłada na sąd orzekający obowiązki: po pierwsze - wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, po drugie uwzględnienia wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, po trzecie skonkretyzowania okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów, mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności, po czwarte wskazania jednoznacznego kryterium oraz argumentacji pozwalającej, wyższej instancji i skarżącemu, na weryfikację dokonanej oceny w przedmiocie uznania dowodu za wiarygodny, bądź też jego zdyskwalifikowanie, po piąte przytoczenia w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia dowodów, na których sąd się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom

odmówił wiarygodności (wyrok SN z 29.9.2000 r., V CKN 94/00, Legalis). Ramy swobodnej oceny dowodów muszą być określone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy, jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i ważąc ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Ustalenia faktyczne dokonane na podstawie tak ocenionych dowodów nie mogą wykazywać błędów tak faktycznych, tzn. nie mogą być sprzeczne z treścią dowodów, jak i logicznych (błędności rozumowania i wnioskowania) (wyrok SA w Szczecinie z 20.11.2007 r., III AUa 598/07, niepublikowane).

Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, sąd ma obowiązek wyprowadzenia, z zebranego w sprawie materiału dowodowego, wniosków logicznie prawidłowych. Reguła ta, współokreślająca granice swobodnej oceny dowodów, nie będzie zachowana, jeżeli wnioski wyprowadzone przez sąd przy ocenie dowodów nie układają się w logiczną całość zgodną z doświadczeniem życiowym, lecz pozostają ze sobą w sprzeczności, a także gdy nie istnieje logiczne powiązanie wniosków z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym (wyr. SN z 9.12.2009 r., IV CSK 290/09, Legalis).

Komentowany przepis, pozostawiając sądowi ocenę wiarygodności i mocy dowodów według własnego przekonania, nie tylko nie zabrania, lecz nawet zakłada włączenie w skład tej oceny takich niewymiernych elementów, jak zachowanie się stron i świadków w czasie składania zeznań, ich reakcję na dowody przeciwne, ocenę pobudek skłaniających do zmiany zeznań. Ocena ta musi być dokonana na podstawie wszechstronnego rozważenia materiału zebranego w toku sprawy. Jednak swobodna ocena dowodów nie sięga tak daleko, aby np. sąd - wbrew treści jedynych uzyskanych w sprawie dowodów mógł sprawę rozstrzygnąć, wyłącznie na podstawie doświadczenia, zdobytego na tle rozpoznawania innych podobnych spraw (wyrok SN z 22.4.1964 r., III PU 36/63, OSNCP 1965, Nr 1, poz. 16). Należy podkreślić, że wszelkie wyłączenia i wyjątki od określonej w art. 233 § 1 k.p.c., zasady samodzielności i niezawisłości sądu w dokonywaniu ocen materiału dowodowego należy interpretować zawężająco. Przepis art. 233 § 1 k.p.c., przyznaje sądowi swobodę w ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego, a zarzut naruszenia tego uprawnienia tylko wtedy może być uznany za usprawiedliwiony, jeżeli sąd zaprezentuje rozumowanie sprzeczne z regułami logiki bądź z doświadczeniem życiowym. Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (postanowienie SN z 23.1.2001 r., IV CKN 970/00, Legalis).

Zasadniczą funkcją dokumentu jest utrwalenie określonych spostrzeżeń lub oświadczeń wszelkiego rodzaju w celu przedstawienia ich w tej formie w przyszłości. Dokumentem w szerokim znaczeniu jest każdy przedmiot, w którym zawarta jest jakaś myśl, przejaw ludzkiej działalności. Dokumenty w tym znaczeniu, posiadające określoną treść myślową, różnią się od innych tzw. rzeczowych środków dowodowych. Dokumentami o węższym i właściwym zarazem sensie są dokumenty urzędowe i prywatne w rozumieniu k.p.c. (K Piasecki, Postępowanie sporne rozpoznawcze, Warszawa 2004, s. 261). Istotą dokumentu jest to, że przy odczytywaniu dokumentu sędzia może odtworzyć sobie myśli i wolę osoby, która go podpisała (K Litauer, Dowód z dokumentów w polskiej procedurze cywilnej, PPC 1936, Nr 1-2, s. 2). Z kolei, W. Siedlecki twierdzi, że dokumentem jest tylko dokument pisemny, który oznacza uzewnętrznienie jakiejś myśli, czy wiadomości za pomocą pisma (W. Siedlecki, Postępowanie cywilne. Zarys wykładu, Warszawa 1977, s. 267). Nie ulega jednak wątpliwości, że dokument utrwalą treść czynności w chwili krytycznej dla jej powstania i w zasadzie nie podlega zmianom do momentu przedstawienia go sądowi (M. Tyczka, Ograniczenie dowodów ze świadków i przesłuchania stron przeciwko dokumentom, [w:] Księga pamiątkowa ku czci prof. K. Stefki, Warszawa-Wrocław 1967, s. 361).

W postępowaniu cywilnym podstawowe znaczenie ma zasygnalizowany już podział na dokumenty urzędowe i prywatne. Odgrywa on tak istotną rolę ze względu na wagę, jaką przywiązuje się do obu rodzajów dokumentów w postępowaniu dowodowym i w ramach roztrząsania jego wyników. Z dokumentem urzędowym związane są dwa domniemania - tzw. domniemanie autentyczności i domniemanie prawdziwości. W odniesieniu do pierwszego

domniemania przyjmuje się, że organ, które figuruje w dokumencie, jest tym, który ten dokument sporządził. W drugim przypadku mamy do czynienia z domniemaniem zgodności z prawdą tego, co zostało w dokumencie urzędowo stwierdzone. Oba domniemania mogą zostać obalone przez osobę, które neguje autentyczność lub zgodność treści dokumentu z rzeczywistym stanem rzeczy.

Artykuł 244 § 1 k.p.c., stanowi domniemania dotyczące dokumentów urzędowych, natomiast komentowany przepis reguluje problematykę obalania tych domniemań. Innymi słowy, art. 252 nie wyłącza możliwości zwalczania prawdziwości dokumentu urzędowego, lecz jedynie reguluje zagadnienie ciężaru dowodu przy obalaniu domniemania, z którego korzystają dokumenty urzędowe, o jakich mowa w art. 244 k.p.c. Ta strona, która zaprzecza prawdziwości dokumentu urzędowego, powinna to udowodnić (zob. wyr. SN z 18.9.1969 r., II CR 308/69, OSNC 1970, Nr 7-8, poz. 130).

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie w całości. W uzasadnieniu pozwani poparli w całości stanowisko Sądu pierwszej instancji, wyrażone w uzasadnieniu wyroku.

Powódka, zdaniem pozwanych nie wykazała żadnych wad ukrytych w pracach wykończeniowych przedmiotowego lokalu, co zostało potwierdzone w umowie nabycia lokalu. Zarówno stan ścian jak i podłóg był znany powódce w chwili zakupu mieszkania. Powódka dokonała szczegółowych oględzin lokalu.

Pozwani podnieśli również, że nie przysługują powódce roszczenia z tytułu rękojmi, chociażby z racji uchybienia terminowi do ich zgłoszenia.

Zdaniem pozwanych przedstawiony przez powódkę kosztorys nie zmierza do wykazania jakiegokolwiek okoliczności istotnej dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Odwoławczy zważył co następuje:

Apelacja okazała się nieuzasadniona. Ustalenia i rozważania poczynione przez Sąd pierwszej instancji, Sąd Odwoławczy w całej rozciągłości podzielił i przyjął za swoje.

Nieuzasadniony okazał się zarzut naruszenia prawa materialnego, a mianowicie niezastosowanie art. 568 § 2 k.c., i przyjęcie, że powódce znany był stan lokalu w pełnym zakresie wykonawczym obejmującym prace wykończeniowe wykonane przez pozwanych.

Sąd pierwszej instancji takiego stwierdzenia nie zawarł w swoim uzasadnieniu, a co więcej, z żadnego sformułowania zawartego w uzasadnieniu wyroku Sądu pierwszej instancji nie można wysnuć takiego wniosku, do którego doszła strona skarżąca i postawiła go, jako zarzut apelacji.

Należy stwierdzić, że w żadnym fragmencie uzasadnienia Sądu pierwszej instancji, Sąd Odwoławczy nie dopatrył się treści wskazującej na przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji, że powódce znany był stan lokalu w pełnym zakresie wykonawczym, obejmującym prace wykończeniowe wykonane przez pozwanych. W ustaleniach Sądu pierwszej instancji sąd ten stwierdza jedynie, że „Zanim powódka zdecydowała się na zakup przedmiotowego lokalu kilkakrotnie oglądała je, również w towarzystwie innych osób. Po wprowadzeniu się do spornego lokalu powódka spostrzegła, że ściany są źle otynkowane i pomalowane. Po upływie około pół roku od zakupu przedmiotowego mieszkania, narzeczony E. M. dostrzegł pęknięcia i odkształcenia regipsów oraz odpadanie szpachli użytej do ich wykończenia. Wówczas dopiero powódka dostrzegła wady w innych wykonanych pracach wykończeniowych. Powódka dostrzegła nadto pęknięcia drewnianych słupów, utrzymujących konstrukcję mieszkania.” Z treści cytowanego fragmentu nie wynika, w żaden sposób, że Sąd pierwszej instancji przyjął w ramach swoich ustaleń, że powódce znany był stan lokalu w pełnym zakresie wykonawczym obejmującym prace wykończeniowe wykonane przez pozwanych. Sąd pierwszej instancji stwierdził w uzasadnieniu wyroku, w części obejmującej rozważania, że powódka od chwili zakupu przedmiotowego lokalu mieszkalnego знаła wady w postaci nierówności ścian i wadliwie wykonanych robót malarskich. Jak bowiem zeznała: „zaraz jak kupiłam mieszkanie, przychodzili do mnie ludzie i mówili, że to nie tak

powinno być, zwracali mi uwagę na te ściany, które popękały. W dalszej kolejności, Sąd pierwszej instancji uznał, że ciąg nieprawidłowości ujawniający się określonym stanem pewnego elementu składowego zakupionej rzeczy, **mógł być zatem wiadomy powódce** już po zawarciu umowy kupna spornego lokalu mieszkalnego i zamieszkania w nim.

Z powyższych sformułowań wyartykułowanych w uzasadnieniu Sądu pierwszej instancji nie sposób wywieść wniosku, że sąd pierwszej instancji przyjął, iż powódce znany był stan lokalu w pełnym zakresie wykonawczym obejmującym prace wykończeniowe wykonane przez pozwanych.

Niezasadnym okazał się również zarzut naruszenia prawa materialnego w postaci art. 6 k.c., poprzez przyjęcie, przez Sąd pierwszej instancji, że powód w sposób niewystarczający wykazał zasadność swoich roszczeń.

Sąd pierwszej instancji powołując się na treść art. 232 k.p.c., wskazał, że to na stronie powodowej spoczywał obowiązek dowiedzenia okoliczności prawotwórczych względem jej roszczenia. Do takich przesłanek należało zaś wykazanie, w jakiej dacie powódka dostrzegła wady i w jakim terminie zgłosiła pozwanym uprawnienie z tytułu rękojmi i ustalenie kosztów usunięcia wad. Zdaniem Sądu pierwszej instancji, strona powodowa ciężaru dowodu w tym zakresie, nie uniosła. Sąd podniósł, że z całą pewnością ustalenia w przedmiocie wartości prac remontowych, koniecznych do usunięcia istniejących wad, mogą zostać poczynione na podstawie prywatnego kosztorysu, gdy strona przeciwna nie zaprzecza takiemu dokumentowi, na podstawie art. 253 k.p.c., to jednak przedłożony przez pozwaną kosztorys nie spełniał nawet waloru dokumentu prywatnego i nie mógł stać się przedmiotem oceny przez Sąd. Z kolei wysokości obniżenia, wskazanemu przez powódkę żądaniu, pozwani zaprzeczyli. Proces cywilny, jak wynika z art. 232 k.p.c., jest procesem kontradyktoryjnym, gdzie obowiązkiem stron toczących spór jest wykazanie swoich racji, zaś rola bezstronnego Sądu sprowadzać się ma do ustalenia stanu faktycznego, na podstawie wskazanych przez strony dowodów i dokonaniu jego oceny prawnej. Stosownie do treści art. 6 k.c. i 232 k.p.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. W świetle okoliczności, iż fakt występowania wad w spornym lokalu nie był kwestią sporną między stronami, to jednak na stronie powodowej, która dochodziła zapłaty, ciążył obowiązek wykazania ewentualnego umyślnego ukrycia wad.

Sąd pierwszej instancji podniósł, że powódka, mimo ciążącego na niej obowiązku, wynikającego z art. 6 k.c., w żaden sposób nie wykazała zatem, aby występujące w spornym lokalu wady miały charakter wad ukrytych, jak również nie wykazała, kiedy po raz pierwszy dokonała zawiadomienia strony pozwanej o wadach i czy zachowała termin od ich wykrycia. W szczególności nie wykazała jednak jakimkolwiek dowodem wysokości dochodzonego roszczenia. Sąd pierwszej instancji zwrócił tu uwagę, że strona powodowa była reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, a w takich przypadkach rola bezstronnego Sądu nie może sprowadzać się do dopuszczania dowodów z urzędu w zastępstwie strony, na której spoczywa ciężar dowodu. Inicjatywa dowodowa sądu w takiej sytuacji powinna zaś dotyczyć jedynie szczególnych przypadków procesowych o np. w wypadku ujawnionej przez stronę bezradności, czy w razie istnienia trudnych do przewyciężenia przez strony przeszkód. Takie szczególne uwarunkowania, zdaniem Sądu pierwszej instancji, nie zachodziły w niniejszej sprawie. Sąd pierwszej instancji podparł się orzecznictwem na ten temat.

Sąd Odwoławczy zauważa, że w takim kontekście nie można uznać, że z treści uzasadnienia wyroku wynika, że zdaniem Sądu pierwszej instancji powód w niewystarczający sposób, wbrew reżimowi z art. 6 k.c., wykazał zasadność swoich roszczeń. Sąd Odwoławczy zauważa, że rozważania Sądu pierwszej instancji odnosiły się w tym miejscu do jednego z elementów dochodzenia roszczenia, a mianowicie wykazania istnienia wad, co mogłoby ewentualnie doprowadzić do uznania powstania po stronie powodowej roszczenia o obniżenie ceny rzeczy kupionej (po spełnieniu wszystkich pozostałych przesłanek). Sąd pierwszej instancji w tym fragmencie uzasadnienia wskazywał na konieczność udowodnienia przez powódkę jednego z faktów – elementów stanu faktycznego, z którego wynikało dla powódki ewentualne roszczenie. Z cytowanego fragmentu nie można wysnuć wniosku, że sąd uznał generalnie, że powód w niewystarczający sposób wykazał zasadność swoich roszczeń. Tak sformułowany zarzut jest zbyt obszerny, gdyż dotyczy krytyki całego wyroku, a nade wszystko całości ustaleń faktycznych. Zarzut apelacyjny musi być skonkretyzowany.

Niezasadne okazały się również zarzuty naruszenia przepisów postępowania. W tej części skarżący zarzucił naruszenie art. 233 k.p.c. Skarżący nie wskazał, który z przepisów wymienionych w tym art., wskazuje. Czy chodzi o przepis art. 233 § 1 k.p.c., czy też o przepis zawarty w art. 233 § 2 k.p.c. Wyjaśnienie z którego wynika, że skarżący zarzuca sądowi sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego polegającą na przyjęciu, iż powód nie wykazał zasadności swoich roszczeń, świadczyć może, że skarżącej chodziło o przepis art. 233 § 1 k.p.c.

Zarzuty wymienione przez skarżącą opisowo, wskazują, że intencja skarżącej było zgłoszenie zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 2 k.p.c. Tu skarżąca zarzuciła wyrokowi przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów poprzez wskazanie, iż przedłożone dowody są niewystarczające dla stwierdzenia zasadności roszczeń powoda; następnie wyłączenie wartości dowodowej złożonej przez biegłego w sprawie opinii, mimo wskazania, iż biegły wykazał związek przyczynowy pomiędzy stanem technicznym lokalu zakresem zawyżeniem jego ceny na skutek wadliwości prac wykończeniowych wykonanych przez pozwanych; w dalszej kolejności pominięcie przy rozstrzygnięciu oświadczenia podmiotu przypozwanego w zakresie dotyczącym faktycznego zakresu prac wykonanych w lokalu przez developera.

Odnosząc się pokrótce, do tych zarzutów należy stwierdzić, że przekroczenie przez Sąd pierwszej instancji, zasady swobodnej oceny dowodów nie może polegać na uznaniu przez Sąd że przedłożone dowody są niewystarczające dla stwierdzenia zasadności roszczeń powoda. Następnie należy stwierdzić, że Sąd pierwszej instancji nie wyłączył wartości dowodowej złożonej przez biegłego opinii, ani nie pominął zawartych w opinii treści.

Sąd pierwszej instancji dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego w związku z wnioskami dowodowymi stron. Opinia zawiera wyczerpujące i spójne wywody na temat okoliczności wskazanych w tezie dowodowej. Biegły w swojej opinii wskazał wady i nieprawidłowości w wykonanych pracach budowlano-wykończeniowych. Biegły wskazał też na przyczynę wad. Sąd pierwszej instancji uznał, że opinia nie przesądza momentu powstania wad oraz nie wskazuje na sposób realizacji przez powódkę obowiązku zawiadomienia o wadach pozwanych oraz o różnicy pomiędzy rzeczą wadliwą, a rzeczą wolną od wad. Złożona opinia sądowa skutkowałą wystąpieniem strony powodowej z wnioskiem o wezwaniu do sprawy w charakterze pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G., bowiem, jak wskazała powódka, mogło okazać się, że pozwana częściowo odpowiada za zgłoszone w pozwie żądanie.

W związku z tym nie można przyjąć, że Sąd pierwszej instancji pominął opinię biegłego, czy też „wyłączył jej wartość dowodową”. Sąd przyjął tę opinię w takim zakresie, w jakim strony wnioskowały o jej przeprowadzenie. Skutkiem opinii było dopozwanie drugiego pozwanego przez stronę powodową. Udział tego pozwanego Sąd pierwszej instancji również prawidłowo ocenił w niniejszej sprawie.

W uzasadnieniu apelacji skarżąca podniosła, że Sąd pierwszej instancji, w uzasadnieniu wyroku uznał, że powództwo nie zostało udowodnione i udokumentowane w sposób pozwalający na uznanie roszczeń za wiarygodne, powódka nie wykazała, iż pozwani zataili stan techniczny wykonanych prac wykończeniowych, opinia biegłego nie wnosi żadnej wartości dowodowej w przedmiotowym postępowaniu. Z takim stanowiskiem Sądu w przedmiotowej sprawie strona powodowa nie zgodziła się.

Zdaniem Sądu Odwoławczego, Sąd pierwszej instancji prawidłowo ustalił i uznał, że powódka nie wykazała w niniejszej sprawie, że wady lokalu zostały podstępnie przez pozwanych zatajone przed powódką. Nie można zgodzić się ze stanowiskiem skarżącej, że sukcesywne ujawnianie się wad wykonawczych pozwanych wynikało z faktu, że pozwani wykańczali lokal „pod sprzedaż”, używając najtańszych materiałów, maskując istnienie wad lokalu. Sąd Odwoławczy nie znalazł przyczyn, dla których taki wniosek należy wyciągnąć. Skarżąca nie wskazała dlaczego jej zdaniem, taki wniosek jest oczywisty.

Zawarte w uzasadnieniu apelacji sformułowanie dotyczące nieprzyznania opinii biegłego waloru wartościowego dowodu, wynika z niezrozumienia przez skarżącą wywodów Sądu pierwszej instancji. Sąd Odwoławczy wyjaśnia, że sformułowanie to odnosi się jedynie do zatajenia stanu technicznego wykonanych prac wykończeniowych. Sąd pierwszej instancji przyjął i uczynił to prawidłowo, że opinia biegłego nie stanowi dowodu na okoliczność zatajenia wad stanu technicznego mieszkania. Sąd pierwszej instancji odniósł się w uzasadnieniu do opinii biegłego w sposób

prawkłowy, dokonał jej oceny i opisanía wniosków z niej wynikających. Podkreślił jednak, że dowodowo skorzystał z opinii tylko w zakresie wynikającym z tezy dowodowej, skonstruowanej w oparciu o wnioski dowodowe stron.

Zdaniem Sądu Odwoławczego o zatajeniu wad przez pozwanych nie może świadczyć, podniesiona w apelacji okoliczność, że wady lokalu ujawniały się sukcesywnie. Z treści uzasadnienia apelacji wynika, że jest to oczywiste. Tymczasem Sąd Odwoławczy nie znajduje podstaw do takiego wnioskowania. Zdaniem Sądu Odwoławczego sukcesywne ujawnianie się wad nie świadczy w oczywisty sposób o ich zatajeniu, przez poprzednich właścicieli mieszkania; jak również trudno znaleźć powiązanie sukcesywnego ujawniania się wad z użyciem do wykończenia najtańszych materiałów. Skarżąca nie wyjaśniła też znaczenia pojęcia „najtańsze materiały”. Nie wiadomo więc, czy chodziło o materiały złego gatunku, czy też o synonim złych gatunkowo materiałów. Z zasad doświadczenia życiowego wynika, że rzeczy najtańsze mogą być bardzo dobrej jakości.

Sąd Odwoławczy zauważa, że z treści uzasadnienia Sądu pierwszej instancji jasno wynika, że Sąd ten ustalił, jakimi wadami dotknięte jest wykończenie mieszkania powódki. Sąd poczynił te ustalenia na podstawie opinii biegłego. Ta okoliczność jednakże nie wpłynęła na rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji. Sąd pierwszej instancji obszernie wyjaśnił w swoim uzasadnieniu motyw takiego, a nie innego rozumowania. Z treści uzasadnienia apelacji wynika, że skarżąca opacznie zrozumiała treść uzasadnienia wyroku.

Sąd pierwszej instancji prawdkłowo przyjął, że koronne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy ma fakt przekroczenia przez powódkę terminu wymienionego w art. 568 § 1 k.c. Jednym z warunków korzystania z określonych uprawnień, jest zachowanie przez uprawnionego określonego przez ustawodawcę terminu. W niniejszej sprawie, należało mieć na względzie, że skoro do dochodzenia uprawnień z rękojmi, ustawodawca przewidział termin 1 roku, to po jego upływie, z uprawnień tych skorzystać nie można.

Sąd pierwszej instancji w sposób nie budzący żadnych wątpliwości ustalił, że powódka przekroczyła termin roczny z art. 568 § 1 k.c., a więc nie przysługują jej uprawnienia, na które powoływała się w pozwie, gdyż wygasły.

Sąd Odwoławczy zauważa, co uczynił również Sąd pierwszej instancji, że powódka sama w toku niniejszego procesu, a w szczególności w pozwie taką podstawę prawną swojego żądania wskazała. Z katalogu przysługujących kupującemu uprawnień, wybrała takie a nie inne uprawnienie.

Sąd pierwszej instancji trafnie i prawdkłowo skonstatował, że powódcie przysługiwałoby roszczenie odszkodowawcze, gdyż z treści art. 566 § 1 k.c., wynika że utrata uprawnień z rękojmi nie powoduje utraty roszczeń odszkodowawczych na ogólnych zasadach odpowiedzialności dłużnika za nienależyte wykonanie zobowiązania. Konieczne jest jednak w takiej sytuacji powołanie się na konkretną podstawę chociażby faktyczną i wykazanie ogólnych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 471 k.c., chociażby w celu umożliwienia ekskulpacji sprzedawcy. Zobowiązany musi mieć możliwość obrony, a żeby ja podjąć musi znać podstawy żądania.

Powódka w toku niniejszego procesu, również w momencie zarzutu utraty uprawnień podniesionego przez pozwanych, nie wykazała żadnej inicjatywy w tym kierunku, w zakresie wykazania powstania szkody, związanej z określonym działaniem pozwanych. Sąd zaś związany treścią przepisu art. 232 k.c., nie był władny prowadzić postępowania „na własną rękę” i to w interesie jednej ze stron.

W niniejszej sprawie Sąd pierwszej instancji wszechstronnie rozważył materiał dowodowy zgromadzony w sprawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, uwzględnił wszystkie dowody przeprowadzone w postępowaniu, skonkretyzował okoliczności towarzyszące przeprowadzeniu poszczególnych dowodów, mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności, wskazał jednoznaczne kryteria oraz argumentację pozwalającą — wyższej instancji i skarżącemu — na weryfikację dokonanej oceny w przedmiocie uznania dowodów za wiarygodne bądź ich zdyskwalifikowanie, przytoczył w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia dowody, na których się oparł, i przyczyny, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności. Ocenił materiał sprawy, stosując zasady logiki i nie

przekroczył przy tym zasady swobody oceny dowodów. Wbrew twierdzeniom skarżącej zawartym w uzasadnieniu apelacji.

Sąd Odwoławczy zauważa, że strona skarżąca powoływała się na orzecznictwo Sądu Najwyższego i innych sądów, w zakresie konkretyzacji zarzutu naruszenia przez Sąd orzekający zasady swobody oceny dowodów. Jednakże w apelacji swojej, ani w petitum, ani w jej uzasadnieniu, nie zastosowała reguł wynikających z cytowanych orzeczeń. Skarżąca nie wskazała przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności nie wskazała, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając.

W dalszej części uzasadnienia apelacji skarżąca przedstawiła wywody dotyczące dokumentów. Zawarła tu poglądy przedstawiane w piśmiennictwie i orzecznictwie na temat funkcji dokumentów (urzędowych i prywatnych), istoty dokumentu, domniemań związanych z dokumentami.

Ta część uzasadnienia apelacji powódki jest dla Sądu Odwoławczego niezrozumiała o tyle, że nie wiąże się z żadnym zarzutem apelacyjnym zgłoszonym w petitum apelacji. Co prawda skarżąca zgłosiła zarzuty dotyczące „pominięcia opinii biegłego” przez Sąd pierwszej instancji, jednakże zarzuty te były przez skarżącą uzasadnione art. 233 k.p.c. Tymczasem wywody dotyczące dokumentu, zawarte w uzasadnieniu apelacji odnoszą się stricte do dokumentów, jako środków postępowania dowodowego w postępowaniu cywilnym. Wskazują na to powołane przez skarżącą przepisy art. 244 § 1 k.p.c. i art. 252 k.p.c. Stąd trudno odnieść się do słuszności twierdzeń zawartych w tej części apelacji powódki, aczkolwiek Sąd Odwoławczy podziela, przedstawione przez skarżącą, ogólnikowe stanowiska wyrażone w piśmiennictwie i orzecznictwie, jako teoretyczne rozważania dotyczące problematyki dowodu z dokumentów w procedurze cywilnej.

W tym miejscu wypada odnieść się do kosztorysu przedstawionego przez powódkę przy oświadczeniu z dnia 5 listopada 2012 r. Jest to analogiczny kosztorys z kosztorysem złożonym przy pozwie, z tym jednak, że kosztorys złożony przy pozwie, nie zawierał danych dotyczących jego autora. Obecnie ten sam kosztorys sygnowany jest pieczęcią i podpisem konkretnej osoby. Brak autorstwa kosztorysu był jednym z argumentów, skutkującym pominięciem kosztorysu jako dowodu przez Sąd pierwszej instancji.

Skarżąca złożyła kosztorys przy oświadczeniu z dnia 5 listopada 2012 r., w którym podała, że składa kosztorys jako załącznik rozprawy apelacyjnej. W chwili złożenia kosztorysu termin rozprawy apelacyjnej był jeszcze nie wyznaczony.

Skarżąca nie wyjaśniła, jakie skutki jej zdaniem ma wyrzeczenie złożenie kosztorysu obecnie, po wyroku Sądu pierwszej instancji; a mianowicie, czy skarżąca składa wniosek o dopuszczenie dowodu z kosztorysu, a jeśli tak to w jakim celu; ponadto dlaczego taki wniosek składa dopiero w chwili obecnej, skoro na kosztorysie widnieje data 26 kwietnia 2012 r., a w aktach sprawy kosztorys z taką samą datą został przez powódkę złożony, bez niczyjego podpisu. Z tych też względów, Sąd Odwoławczy pozostawił oświadczenie powódki wraz z kosztorysem, w aktach sprawy.

W tym stanie rzeczy należało podzielić stanowisko Sądu pierwszej instancji i orzec jak w pkt I wyroku, na podstawie art. 385 k.p.c.