

Sygn. akt VI A Ca 1006/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lipca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA– Aldona Wapińska (spr.)

Sędzia SA– Urszula Wiercińska

Sędzia SO del. – Beata Waś

Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Kędzierska

po rozpoznaniu w dniu 5 lipca 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. Z., Ł. Z. i P. Z.

przeciwko (...) w likwidacji w G.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 21 maja 2012 r.

sygn. akt IV C 433/09

uchyla zaskarżony wyrok znosząc postępowanie przed Sądem Okręgowym w Warszawie w zakresie rozprawy z dnia 14 maja 2012 r. i przekazuje sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania, pozostawiając mu rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 1006/12

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 marca 2009 r. powodowie A. Z., Ł. Z. i P. Z. wnieśli o zasądzenie w postępowaniu upominawczym od pozwanej (...) w likwidacji z siedzibą w G. kwoty 130.000 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 60.000 zł od dnia 20 marca 2006 r. do dnia zapłaty i od kwoty 70.000 zł od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego. Powodowie żądali kwoty 60.000 zł tytułem wartości szacunkowych prac budowlano-wykończeniowych niezbędnych do usunięcia usterek i kwoty 70.000 zł tytułem utraconych korzyści, które powstaną, gdy należący do nich lokal - apteka zostanie zamknięta na czas wykonywania tych prac.

Pozwana wносиła o oddalenie powództwa w całości. Pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczeń z tytułu rękojmi dochodzonych przez powodów. Nadto pozwana wskazała, że większość z wad na których istnienie powołują się powodowie powstała w wyniku wykonywania przez nich prac w lokalu poza pierwotnym projektem.

Wyrokiem z dnia 21 maja 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo, a kosztami postępowania obciążył powodów, nakazując pobranie od każdego z nich na rzecz Skarbu Państwa po 2.069,58 zł tytułem nie uiszczonych kosztów sądowych.

Sąd Okręgowy ustalił, że pozwana Spółdzielnia była właścicielką dwóch nieruchomości położonych przy ul. (...) w M. oznaczonych w ewidencji gruntów numerami (...) i (...), na których w dniu 29 lipca 2003 r. rozpoczęła budowę wielorodzinnego budynku mieszkalnego. Dnia 30 września 2003 r. powódka A. Z. zawarła z pozwaną Spółdzielnią umowę przedwstępną sprzedaży lokalu użytkowego nr (...) położonego przy ul. (...) w M.. Zgodnie z tą umową pozwana Spółdzielnia zobowiązała się wybudować do 31 grudnia 2004 r. wielorodzinny budynek mieszkalny. Spółdzielnia zobowiązała się przekazać przedmiotowy lokal znajdujący się w tym budynku we władanie powódki najpóźniej do 30 czerwca 2004 r. Umowa przeniesienia własności miała zostać zawarta w terminie trzech miesięcy od daty wydania przez właściwy organ zaświadczenia o samodzielności lokali, ale najpóźniej do 31 marca 2005 r. Strony ustaliły cenę sprzedaży. Lokal miał zostać wyposażony w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralne ogrzewanie, instalację teleinformatyczną i TV. Lokal miał być przekazany w stanie tzw. developerskim, czyli bez podłóg, drzwi wewnętrznych, sanitariatów, kuchni, białego montażu, z przygotowanymi podejściami, przyłączami wodno-kanalizacyjnymi, ścianami otynkowanymi i pomalowanymi jednokrotnie na biało. Strony uzgodniły, iż w terminie dwóch miesięcy od uzyskania decyzji zezwalającej na użytkowanie budynku pozwana przekaze lokal powódce. Dnia 16 kwietnia 2004 r. przedmiotowy lokal został przekazany powódce. Decyzją nr (...) z dnia 9 sierpnia 2004 r. Państwowy Inspektor Sanitarny w G., na skutek wniosku A. Z., nie zgłosił sprzeciwu w dopuszczeniu do użytkowania pomieszczeń przeznaczonych na aptekę zlokalizowanych w M. przy ul. (...), zastrzegając konieczność m.in. zapewnienia w drzwiach wejściowych do obiektu przedsionka izolacyjnego (tzw. wiatrołapu) oraz zapewnienia podjazdu dla niepełnosprawnych. Zawiadomieniem z dnia 13 grudnia 2004 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego poinformował Spółdzielnię, iż zostało wszczęte postępowanie w sprawie pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalno-usługowego położonego w M. przy ul. (...). Postępowanie zakończyło się wydaniem decyzji nr (...) w dniu 30 grudnia 2004 r. zezwalającej na użytkowanie w/w budynku. Pismami z dnia 2 grudnia 2004 r., 9 maja 2005 r., pełnomocnik – mąż powódki - występował do ówczesnego prezesa pozwanej Spółdzielni informując o stwierdzonych przez siebie usterkach w lokalu w zakresie m.in. nieprawidłowego zamontowania okien, drzwi. W dniu 20 marca 2006 r. została podpisana umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży przedmiotowego lokalu. W treści aktu nie został umieszczony zapis dotyczących jakichkolwiek usterek w przedmiotowym lokalu. W dniu 12 stycznia 2008 r. został podpisany protokół przez męża powódki oraz dwie osoby ze strony pozwanej Spółdzielni. W protokole tym zawarto informację o usterkach stwierdzonych w lokalu apteki w zakresie m.in. niestaranego połączenia ościeżnic drzwi i okien wewnętrznych, rys na łączeniach na ścianach i sufitach. Ponadto zawarty został zapis, iż usterki zostaną naprawione przez Spółdzielnię lub w inny uzgodniony przez obie strony sposób. Do dnia dzisiejszego nie zostały wykonane żadne prace, powodowie nie ponieśli żadnych kosztów z tym związanych.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Sąd Okręgowy wskazał, że w rozpoznawanej sprawie rozważenia wymagało to, czy podstawą prawną dochodzonego roszczenia był art. 471 k.c. czy art. 556 § 1 k.c.

W ocenie Sądu Okręgowego materiał dowodowy zebrany w sprawie nie wykazał, aby odpowiedzialność z art. 471 k.c. za powstanie, a tym samym za usunięcie usterek ponosiła pozwana Spółdzielnia, bowiem umowa przedwstępna podpisana 30 września 2003 r. została zawarta, gdy trwały już prace budowlane. Zgodnie z projektem lokal zakupiony przez powodów składał się z 3 lokali, które zostały połączone w jeden, zgodnie z oczekiwaniami powodów. Na etapie realizacji projektu nie wiadomo było, iż w tym lokalu będzie prowadzona apteka, a tym samym, iż muszą być spełnione określone wymogi. Wymogi prawne, które musi spełniać lokal przeznaczony na aptekę spowodowały, iż na zlecenie męża powódki był montowany wiatrołap oraz okienko do wydawania leków w porze nocnej. Montaż tych elementów wymagał zdemontowania okien i ich ponownego montażu, co wpłynęło na szczelność okien. Sąd Okręgowy wskazał, że w postępowaniu dowodowym nie zostało wykazane, iż to pozwana zlecała te prace lub je wykonywała, natomiast zostało ustalone, że ścianki wewnętrzne były wykonywane przez powodów, a zatem pozwana nie ponosi odpowiedzialności za ich potencjalne usterki. Sąd Okręgowy wskazał, że postępowanie dowodowe było

skoncentrowane wokół usterek dotyczących funkcjonowania okien i drzwi, nie przedstawiono natomiast żadnych dowodów wskazujących na odpowiedzialność pozwanej za pozostałe usterki.

Odnosząc się do pism kierowanych przez powodów do Spółdzielni Sąd Okręgowy stwierdził, iż nie świadczą one o tym, iż usterki istnieją i za ich usunięcie odpowiedzialna jest Spółdzielnia. Sąd Okręgowy uznał, że nie można odpowiedzialności pozwanej oprzeć na protokole z dnia 12 stycznia 2008 r., ponieważ osoby oddelegowane ze strony pozwanej Spółdzielni do sporządzenia protokołu miały wyłącznie ustalić jakie są zastrzeżenia właścicieli przedmiotowego lokalu, nie były zaś uprawnione do złożenia oświadczenia woli co do odpowiedzialności Spółdzielni za ich naprawienie.

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie także z tego powodu, iż powodowie nie udowodnili wysokości dochodzonego roszczenia. Powodowie nie przedstawili żadnych dokumentów wskazujących na poniesienie kosztów koniecznych do naprawienia usterek. Powodowie także nie udowodnili, iż przesunięcie terminu podpisania umowy przenoszącej własność przedmiotowego lokalu nastąpiło z tej przyczyny, że niezłałatwiona była kwestia usterek.

W ocenie Sądu Okręgowego podnoszony przez pozwaną zarzut przedawnienia roszczeń z rękojmi okazał się niezasadny, ponieważ odpowiedzialność w ramach rękojmi za wady istnieje pomiędzy sprzedającym a kupującym, a zatem termin może być liczony dopiero od daty przeniesienia własności, co w tym przypadku nastąpiło 20 marca 2006 r. Zdaniem Sądu Okręgowego reżim odpowiedzialności z rękojmi za wady fizyczne zwalnia dłużnika z odpowiedzialności za wady, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy – art. 557 § 1 k.c. Zatem, jeżeli nawet nie zostałyby wzięte pod uwagę powyższe okoliczności to i tak powództwo należało oddalić z uwagi na fakt, iż powodowie już przed podpisaniem umowy przenoszącej własności wiedzieli o wadach. Nadto w ramach odpowiedzialności przewidzianej w ramach rękojmi za wady powodowie mogli zażądać zapisania w akcie notarialnym ich zastrzeżeń i żądać obniżenia ceny, zgodnie z art. 560 § 1 k.c., a powodowie nie zgłosili takich roszczeń.

Sąd Okręgowy doszedł zatem do przekonania, że powodowie nie zdołali udowodnić powództwa. O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c. obciążając powodów nieuiszczonymi kosztami postępowania w zakresie opinii. Sąd nie obciążył powodów kosztami zastępstwa procesowego strony przeciwnej, albowiem pełnomocnik pozwanej nie zgłosił takiego żądania.

Apelację od powyższego wyroku złożyła strona powodowa, zaskarżając powyższy wyrok w całości i zarzucając:

1. naruszenie prawa procesowego w zakresie sposobu dokonanej przez Sąd I instancji oceny zebranych w sprawie dowodów, polegające na nieuwzględnieniu zasad swobodnej oceny dowodów - tj. art. 233 § 1 i 2 k.p.c. oraz uchybieniu obowiązkowi wszechstronnej, logicznej i zgodnej z zasadami doświadczenia życiowego analizy materiału dowodowego, które miały istotny wpływ na treść wydanego w sprawie rozstrzygnięcia;
2. naruszenie prawa procesowego, które miało istotny wpływ na treść wydanego w sprawie rozstrzygnięcia - art. 230 k.p.c. polegające na uznaniu za nieudowodnioną wysokość szkody w sytuacji gdy okoliczność ta nie była w istocie przez stronę pozwaną kwestionowana;
3. naruszenie prawa procesowego, które miało istotny wpływ na treść wydanego w sprawie rozstrzygnięcia - art. 228 i 231 k.p.c. przez pominięcie przez Sąd domniemania faktycznego, wedle którego - zgodnie z przepisami prawa budowlanego - to inwestor buduje i odpowiada za wszelkie elementy składające się na budowany lokal, które zostały zamontowane przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie, a następnie przed wydaniem nabywcy tego lokalu. Oznacza to, że inwestor może zwolnić się od odpowiedzialności za wady fizyczne lokalu (np. ścian, okien) wówczas gdy udowodni, iż dane prace były realizowane nie na jego zlecenie, a na zlecenie nabywcy lokalu, na co inwestor wyraził zgodę w trakcie budowy;

4. błędne ustalenia faktyczne poczynione w sprawie, będące zarówno konsekwencją naruszenia zasad oceny materiału dowodowego, jak i konsekwencją pominięcia przez Sąd treści dowodów, które formalnie zostały wzięte pod uwagę przy ustaleniach faktycznych sprawy;

5. naruszenie prawa materialnego - art. 471 i n. k.c. polegające na oddaleniu powództwa w sytuacji gdy przesłanki pozwalające na uznanie odpowiedzialności pozwanej Spółdzielni za ustalone wady zakupionego przez nich lokalu użytkowego, w tym nienależyte wykonanie zobowiązania oraz związek skutkowo - przyczynowy pomiędzy wykonaniem lokalu przez pozwaną Spółdzielnię a powstałymi wadami zostały wykazane;

6. naruszenie prawa materialnego - art. 471 i n. k.c. polegające na uzależnieniu możliwości dochodzenia roszczenia odszkodowawczego od uprzedniego naprawienia szkody przez stronę powodową i przedstawienia rachunków za naprawę lokalu;

7. naruszenie prawa materialnego - art. 557 § 1 k.c. w zw. z art. 5 k.c. przez przyjęcie, iż pozwana mogła nie naprawiać nawet najbardziej rażących wad lokalu i zmuszać powodów (którzy wpłacili całą cenę za lokal) do nabycia takiego wadliwego lokalu po to by następnie, w oparciu o przepis art. 557 § 1 k.c., uchylać się (za przyzwoleniem Sądu) od jakiegokolwiek odpowiedzialności za wady fizyczne lokalu z powołaniem się na stan wiedzy nabywców o wadzie.

Podnosząc powyższe zarzuty powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości; ewentualnie, o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji. Powodowie wnieśli także o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów postępowania sądowego.

Następnie w piśmie procesowym z dnia 9 listopada 2012 r. strona powodowa rozszerzyła zarzuty apelacji o zarzut nieważności postępowania wywołanej brakiem należytej reprezentacji strony pozwanej podczas rozprawy w dniu 14 maja 2012 r., a także podczas wcześniejszych rozpraw. Powodowie wskazali, że brak należytej reprezentacji pozwanej skutkowało pozbawieniem jej możliwości działania.

W odpowiedzi na apelację pozwana wносиła o jej oddalenie i o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym od powoda na rzecz pozwanego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja skutkowała uchyleniem zaskarżonego wyroku, zniesieniem postępowania w zakresie objętym nieważnością i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, trafny okazał się podniesiony przez skarżących zarzut nieważności postępowania polegający na pozbawieniu strony pozwanej możliwości obrony swoich praw.

W przedmiotowej sprawie stroną pozwaną reprezentował bowiem początkowo likwidator A. S., który w toku sprawy został odwołany. Sąd Okręgowy został powiadomiony o powyższym fakcie przez pełnomocnika pozwanej – radcę prawnego R. Z. na rozprawie w dniu 9 stycznia 2012 r. i odraczając rozprawę w tym dniu określił pełnomocnikowi pozwanej termin na wskazanie, jaki jest aktualny status dotychczasowego likwidatora (k. 404 – 405 a.s.).

Pismem z dnia 1 lutego 2012 r. strona pozwana, w wykonaniu powyższego zobowiązania Sądu Okręgowego, wskazała iż, pan A. M. został kuratorem pozwanej Spółdzielni w celu postarania się o powołanie likwidatora pozwanej Spółdzielni (k. 407 a.s.).

Pomimo treści powyższego pisma, Sąd Okręgowy na rozprawie w dniu 7 marca 2012 r. nie ustalił kto obecnie pełni funkcję likwidatora i czy w ogóle nowy likwidator został powołany. Zobowiązał jedynie pełnomocnika pozwanej do złożenia w terminie 7 dni pełnomocnictwa od osoby uprawnionej do jego udzielenia oraz wezwał strony do osobistego stawiennictwa pod rygorem pominięcia dowodu z ich wyjaśnień (k. 412 – 416 a.s.).

Na rozprawie w dniu 14 maja 2012 r. nie stawiła się pełnomocnik pozwanej Spółdzielni, a zobowiązanie Sądu Okręgowego z dnia 7 marca 2012 r. nie zostało przez nią wypełnione. Na rozprawie stawił się natomiast A. M., który oświadczył, iż pełnił funkcję kuratora dla pozwanej Spółdzielni, a obecnie pełni funkcję likwidatora. Wskazał jednak, że uchwała o ustanowieniu go likwidatorem pozwanej została zaskarżona i nie posiada żadnych dokumentów potwierdzających pełnione przez niego funkcje.

Podczas tej rozprawy Sąd Okręgowy dopuścił dowód z przesłuchania stron w trybie art. 299 k.p.c. i 304 k.p.c. na okoliczność umowy łączącej strony i dowód ten przeprowadził przesłuchując jedynie powodów, nie ograniczając uprzednio przeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron do przesłuchania strony powodowej. Sąd Okręgowy w trakcie tej rozprawy nie wydał także postanowienia o odmowie dopuszczenia A. M. do dalszego udziału w sprawie w charakterze reprezentanta Spółdzielni. Sąd Okręgowy nie odebrał także od A. M. stanowiska w sprawie (k. 422 – 424).

Powyższy przebieg rozprawy z dnia 14 maja 2012 r. potwierdził likwidator Spółdzielni (...) na rozprawie apelacyjnej w dniu 5 lipca 2013 r. i przyznał, że nie został dopuszczony do udziału w sprawie w charakterze reprezentanta pozwanej Spółdzielni (k. 528 a.s.).

Strona powodowa nieważności postępowania upatrywała właśnie w przebiegu rozprawy przed Sądem Okręgowym z dnia 14 maja 2012 r., a Sąd Apelacyjny w pełni podzielił zasadność powyższego zarzutu.

W pierwszej kolejności wyjaśnić należy kwestię umocowania pełnomocnika pozwanej – radcy prawnego R. Z. do reprezentowania pozwanej. Zdaniem Sądu Apelacyjnego pełnomocnictwo to obowiązywało przez cały czas trwania postępowania. Na żadnym jego etapie nie zostało bowiem wypowiedziane, ani nie wygasło. Nie ma przy tym znaczenia okoliczność, że pełnomocnik pozwanej został ustanowiony przez byłego likwidatora pozwanej Spółdzielni.

W obowiązującym porządku prawnym brak podstaw do przyjęcia, że wraz z powołaniem nowego likwidatora wygasa pełnomocnictwo procesowe udzielone przez dotychczasowego likwidatora spółdzielni. Art. 120 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r., nr 188, poz. 1848, tekst jedn.) stanowi jedynie, że z dniem wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego otwarcia likwidacji wygasają uprzednio udzielone pełnomocnictwa podlegające wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego. Po pierwsze jednak pełnomocnictwa procesowe nie podlegają wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, a po drugie pełnomocnictwo procesowe w przedmiotowej sprawie zostało udzielone już po otwarciu likwidacji.

Przechodząc do oceny podniesionego przez stronę powodową zarzutu nieważności postępowania stwierdzić należy, że zawarte w art. 379 pkt 5 k.p.c. sformułowanie: "jeżeli strona została pozbawiona możliwości obrony swych praw" ma charakter ogólny. W orzecznictwie przyjmuje się, iż pozbawienie strony możliwości obrony swoich praw polega m.in. na tym, że z powodu wadliwych czynności procesowych sądu lub strony przeciwnej nie mogła ona brać i nie brała udziału nie tylko w toku całego postępowania, ale także w jego istotnej części, przy czym chodzi o całkowite, faktyczne pozbawienie możliwości obrony (postanowienie SN z dnia 28 listopada 2002 r., II CKN 399/01, Lex nr 19607).

W przedmiotowej sprawie Sąd Okręgowy winien był zobowiązać pełnomocnika pozwanej Spółdzielni do złożenia uchwały o powołaniu nowego likwidatora i wezwać go na rozprawę celem przesłuchania w charakterze strony. Skoro jednak likwidator sam stawił się na rozprawę, to powinien zostać dopuszczony do udziału w sprawie i być przesłuchanym w charakterze strony, ewentualnie rozprawa powinna zostać odroczone, a likwidator zobowiązany do przedstawienia uchwały o jego powołaniu. Tymczasem czynności te nie miały miejsca.

Pozbawienie strony pozwanej możliwości obrony swoich praw polegało więc na tym, że Sąd Okręgowy na rozprawie w dniu 14 maja 2012 r. nie dopuścił likwidatora pozwanej do udziału w sprawie i nie przesłuchiwał go w charakterze strony, czym naruszył art. 299 k.p.c. w zw. z art. 302 § 1 k.p.c. Na tej samej rozprawie Sąd zamknął też rozprawę i odroczył ogłoszenie orzeczenia.

Z ugruntowanego orzecznictwa Sądu Najwyższego wynika, że zarzut nieważności postępowania może zostać podniesiony przez każdą stronę procesu, chociażby przesłanki tej nieważności jej nie dotyczyły, a dotyczyły strony

przeciwnej (wyroki SN: z dnia 13 lutego 2004 r., IV CK 269/02, Lex nr 151640, z dnia 23 marca 2006 r., IV CSK 115/05, Lex nr 182902). Decydujący jest tu argument, że rygory i sankcje procesowe ustanawiane są nie tylko dla ochrony konkretnych uprawnień i interesów stron; przestrzeganie rygorów ma wydźwięk ogólny, służy zarówno interesom stron, jak i interesowi wymiaru sprawiedliwości (zob. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów SN z dnia 8 lipca 2008 r., III CZP 154/07).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego strona powodowa była zatem uprawniona do powoływania się na zarzut nieważności postępowania, pomimo, że ta nieważność dotyczyła strony przeciwnej.

Sąd Apelacyjny stoi również na stanowisku, że w przypadku wystąpienia zdarzenia powodującego nieważność postępowania nie jest potrzebne badanie istnienia związku przyczynowego między konkretnym uchybieniem procesowym powodującym nieważność, a wynikiem sprawy. Dla oceny nieważności nie ma żadnego znaczenia fakt, czy stwierdzona wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść wydanego wyroku (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 2005 r., I PK 122/05, OSNP 2006 nr 21-22, poz. 325).

Wobec powyższego, wniesiona przez powoda apelacja skutkowałą zastosowaniem art. 386 § 2 k.p.c. i uchyleniem zaskarżonego wyroku, zniesieniem postępowania przed Sądem pierwszej instancji w zakresie rozprawy z dnia 14 maja 2012 r. i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie.

Konsekwencją uchylenia zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do rozpoznania było pozostawienie Sądowi Okręgowemu rozstrzygnięcia o kosztach instancji odwoławczej, zgodnie z art. 108 § 2 k.p.c.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd pierwszej instancji uzupełni – o ile będzie zachodziła taka potrzeba – postępowanie dowodowe w zakresie wskazanym przez strony, dokona oceny całego materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie i poczyni na jej podstawie ustalenia faktyczne w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia. Sąd Okręgowy oceni zasadność zgłoszonych roszczeń w świetle przepisów o rękojmi za wady fizyczne lokalu oraz w aspekcie odpowiedzialności odszkodowawczej dłużnika za nienależyte wykonanie zobowiązania, mając także na uwadze rozkład ciężaru dowodu. Sąd ustali także, czy powodowie wywodzą swoje roszczenia z umowy sprzedaży lokalu, czy też z umowy wcześniejszej - o wybudowanie lokalu, nieprawidłowo zatytułowaną jako umowa przedwstępna. W drugim przypadku do rozważenia pozostawałaby kwestia legitymacji czynnej wszystkich powodów.

Mając na uwadze powyższe względy, Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.