

Sygn. akt VI A Ca 671/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 kwietnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Krzysztof Tucharz

Sędziowie: SA Ewa Klimowicz - Przygódzka

SA Grażyna Kramarska (spr.)

Protokolant: st. sekr. sądowy Magdalena Męczkowska

po rozpoznaniu w dniu 20 kwietnia 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa I. G. i P. P. (1)

przeciwko A. S., R. S., S. Ł. i S. Ł.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 10 grudnia 2014 r., sygn. akt IV C 91/12

uchyla zaskarżony wyrok w punktach drugim, trzecim oraz piątym i w tym zakresie sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI A Ca 671/15

UZASADNIENIE

Powodowie I. G. i P. P. (1) wnieśli o zasądzenie solidarnie od pozwanych A. S., R. S., S. Ł. i S. Ł. kwoty 105.000 zł tytułem obniżenia ceny nabycia nieruchomości określonej w akcie notarialnym z dnia 31 maja 2010r. w związku z ujawnionymi wadami znajdującego się na tej nieruchomości budynku.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa, powołując się na to, że stan nieruchomości był znany powodom w momencie jej zakupu oraz kwestionując istnienie wad budynku.

Wyrokiem z dnia 10 grudnia 2014r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od A. S., R. S., S. Ł. i S. Ł. solidarnie na rzecz I. G. i P. P. (1) kwotę 52.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 14 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie oddalił powództwo.

Sąd Okręgowy ustalił, że między stronami została zawarta umowa, w formie aktu notarialnego z dnia 31 maja 2010 roku, na mocy której powodowie kupili od pozwanych nieruchomość zabudowaną budynkiem i powstał między stronami spór dotyczący jakości tego budynku, bowiem powodowie twierdzili, że budynek został wykonany niezgodnie ze sztuką budowlaną. Biegły P. w opinii sporządzonej w czasie procesu stwierdził szereg wad tego budynku: brak żelbetowych ław fundamentowych, wadliwe wykonanie komina, wady dachu, nieprawidłowe odprowadzenie wody, niespójność dokumentacji budowlanej, brak dokumentacji geodezyjnej oraz wyliczył wartość prac naprawczych na kwotę 110.550 złotych, stanowiącą 24 % wartości budynku. Biegły S. B. (1) potwierdził wszystkie wady, które stwierdził pierwszy biegły, w tym przede wszystkim stwierdził, że podstawową wadą tego budynku jest brak ławy fundamentowej. Potwierdził też, że występują wady w części nadziemnej (odchylenie komina, mały wyłaz na dach, brak możliwości wyjścia na połąc dachową, różne rodzaje cegły w kominie, brak ław kominiarskich), powodujące niezgodność z projektem, jednak stwierdził, że nie są to wady istotne i że część budynku nadziemnego została wykonana zgodnie ze sztuką budowlaną. W ocenie tego biegłego (przy uwzględnieniu poprawienia opinii na rozprawie) łączny koszt prac, jakie należałoby wykonać, to 52.000- 53.000 złotych. Biegły ocenił, że mimo, iż komin jest krzywy, to nie trzeba dokonywać jego rozbiórki, jeżeli będzie on konserwowany zgodnie z przepisami prawa budowlanego, podobnie, że nie trzeba zdejmować całego dachu. Sąd Okręgowy zauważając znaczne różnice obu opinii, wskazał na to, że strony nie wnosiły o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, czy dowodu z opinii instytutu. Na podstawie opinii drugiego biegłego, uznanej za bardziej przekonującą, Sąd uznał, że choć wady konstrukcji nadziemnej tego budynku występują, to nie wymagają one żadnych konkretnych prac naprawczych, bo np. krzywy komin to jest wada estetyczna i odchylenie komina może istnieć nawet do 30 procent. Sąd ocenił, że niewątpliwie niesporną, znaczy udowodnioną kwotą jest kwota 52.000 złotych, natomiast pozostałej kwoty nie można uznać za udowodnioną, bo nie została ona potwierdzona w drugiej opinii. W oparciu o powyższe Sąd zasądził od pozwanych kwotę 52.000 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 14 kwietnia 2012 roku (a nie od dnia 18 sierpnia 2011 roku, jak żądała strona powodowa), wskazując na to, że strona pozwana dostała odpis pozwu 30 marca 2012 roku i winna spełnić świadczenie niezwłocznie t.j. w terminie 14 dni. Uznając, że strona powodowa wygrała sprawę w 50%, Sąd Okręgowy zgodnie z tą proporcją rozliczył koszty procesu oraz nieuiszczone koszty sądowe.

Apelację od tego wyroku wniosła wyłącznie strona powodowa, skarżąc wyrok w części t.j. co do oddalenia powództwa ponad kwotę 52.000 zł (vide sprecyzowanie k. 483) oraz w zakresie orzeczeń o kosztach procesu i nieuiszczonych kosztach sądowych. Powodowie wniesli o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanych solidarnie na ich rzecz kwoty 105.000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 14 lipca 2008r. do dnia zapłaty, ewentualnie o uchylenie tego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania przy przyjęciu, że Sąd ten naruszając art. 328 § 2 k.p.c. i art. 560 § 3 k.c. oraz błędnie traktując roszczenia powodów jako roszczenia odszkodowawcze, nie rozpoznał istoty sprawy. Powodowie powołali się na zarzuty naruszenia przepisów:

- art. 560 § 3 k.c. poprzez jego niezastosowanie i potraktowanie roszczeń powodów jako roszczeń odszkodowawczych;
- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną a nie swobodną ocenę dowodów i uznanie, że mimo, iż występują wady konstrukcyjne części nadziemnej budynku, to nie wymagają one żadnych prac naprawczych;
- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez sporządzenie uzasadnienia wyroku niezgodnie z jego treścią, w szczególności poprzez brak postawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja strony powodowej zasługiwała na uwzględnienie w zakresie, w jakim powodowie domagali się uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, wskazując na naruszenie przepisu art. 328 § 2 k.p.c. oraz na nierozpoznanie istoty sprawy przez Sąd Okręgowy.

Za zasadne należy bowiem uznać zarzuty apelacji dotyczące braków uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie pozwalających na odtworzenie w pełni argumentacji Sądu Okręgowego, która doprowadziła do uwzględnienia tylko w części żądania pozwu. W pierwszym rzędzie nie sposób doszukać się w wygłoszonym ustnie uzasadnieniu wskazania

przez ten Sąd podstawy prawnej, w oparciu o którą Sąd orzekał, można jedynie domniemywać – biorąc pod uwagę fakt uwzględnienia w części powództwa – że Sąd Okręgowy przyjął taką podstawę prawną, jaką określili powodowie w pozwie t.j. art. 560 § 3 k.c., jednak sposób ewentualnego zastosowania tego przepisu przez ten Sąd wskazywałby jednocześnie na to, że Sąd nie rozpoznał istoty sprawy opartej na tym przepisie.

Brak jest także w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku pełnych ustaleń dotyczących okoliczności faktycznych sprawy, poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia są fragmentaryczne, a ich prezentacja w uzasadnieniu - chaotyczna. W istocie ograniczają się one do stwierdzenia, że powodowie w określonej dacie nabyli od pozwanych zabudowaną nieruchomość i że powstał spór o jakość budynku na tej nieruchomości. W zakresie sporu co do wad tego budynku Sąd Okręgowy ograniczył się do zacytowania fragmentów opinii biegłych, które takie wady wymieniały (ale o różnym zakresie), bez jednoznacznego wypowiedzenia się, które z wad uwzględnia przy rozpoznawaniu żądania powodów. Dysponując opiniami dwóch biegłych, w różny sposób wypowiadających się na temat wad budynku, Sąd nie ocenił też ich wiarygodności. Treść uzasadnienia wskazuje na to, że Sąd Okręgowy podstawą orzekania uczynił opinię biegłego S. B. (2) (a właściwie dokonaną przez tego biegłego wycenę prac remontowych) tylko dlatego, że wskazywała ona niższą wysokość kosztów usunięcia wad – uznając tę niższą kwotę za udowodnioną. Tymczasem z faktu, że drugi biegły nie potwierdził ustaleń pierwszego, nie można wywodzić wniosku, że ustalenia te były nieprawidłowe. Sąd zamierzając oprzeć się na opinii późniejszej, winien uzasadnić, dlaczego pominął lub uznał za nieprawidłowe wnioski, do jakich doszedł pierwszy biegły. Takich rozważań zaś zabrakło w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Dodatkowo można też za skarżącym wskazać na to, że Sąd Okręgowy błędnie uznał „nieistotność” wad za przyczynę pominięcia ich występowania dla potrzeb oceny, o jaką kwotę należy obniżyć cenę nabycia nieruchomości. Dla skorzystania z tego uprawnienia z tytułu rękojmi, nie jest bowiem konieczne to, by wada, z powodu której kupujący żąda obniżenia ceny, była wadą istotną a nie „drobniejszą”. Sąd Okręgowy mógłby pewnych wad nie uwzględnić (o ile wcześniej ustaliby w sposób prawidłowy ich występowanie) wówczas, gdyby zostało wykazane, że istnienie tych wad nie miało wpływu na wartość nieruchomości – takich ustaleń zaś Sąd Okręgowy nie czynił, a podstawą do pominięcia faktu występowania pewnych wad stwierdzonych w opinii biegłego A. P. nie mogło być to, że nie wymagają one „żadnych konkretnych prac naprawczych”.

Słuszny jest także zarzut apelacji, w którym powodowie wskazują na to, że Sąd Okręgowy nie zastosował w niniejszej sprawie przepisu art. 560 § 3 k.c., w szczególności wytycznych, jakie sam ustawodawca określił celem ustalenia, w jaki sposób ma dojść do obniżenia ceny rzeczy sprzedanej w związku z występowaniem w niej wad. Postępowanie dowodowe prowadzone przez ten Sąd zmierzało bowiem do ustalenia, jakie są koszty usunięcia wad budynku a nie do określenia proporcji, w jakich wartość nieruchomości nabytej przez powodów z uwzględnieniem wad budynku pozostaje do wartości nieruchomości adekwatnej do stanu, w którym znajdujący się na niej budynek nie miałby wad. Co prawda zlecając biegłemu B. sporządzenie opinii, Sąd Okręgowy zapytał także o kwotę obniżenia ceny, jednak odpowiedź udzielona na to pytanie przez biegłego (wykorzystana następnie przez Sąd przy orzekaniu) dotyczyła wyłącznie kosztów remontu budynku. Trzeba także zwrócić uwagę na to, że nie do biegłego należało określanie obniżonej ceny, bowiem leży to w gestii Sądu. Biegły (lub biegli) winien Sądowi przedstawić jedynie dane na okoliczność istnienia wad rzeczy oraz jej wartości w stanie z wadami i w stanie bez wad. Dalsze czynności celem prawidłowego zastosowania przepisu art. 560 § 3 k.c. należą już do Sądu.

Powodowie w niniejszej sprawie żądają obniżenia ceny nieruchomości nabytej od pozwanych i ukształtowania na nowo stosunku wynikającego z zawartej umowy kupna - sprzedaży poprzez przywrócenie ekwiwalentności świadczeń stron t.j. tego, by zapłacona przez nich cena nabycia nieruchomości uwzględniała fakt, że znajdujący się na nieruchomości budynek posiada wady. Budynek ten nie był bowiem rzeczą, jaką nabyli powodowie (a tak zdaje się wynikać z ustaleń i rozważań Sądu Okręgowego), ale częścią składową tej rzeczy czyli zabudowanej nieruchomości. Cena nabycia tej nieruchomości (gruntu i budynku) została określona w umowie na kwotę 640.000 zł. Obniżenie tej ceny to nie jest prosty zabieg jej pomniejszenia o kwotę, jaką powodowie muszą wydatkować celem usunięcia wad budynku. Kwota, do jakiej należy obniżyć cenę, nie wynika także z różnicy między wartością nieruchomości z budynkiem obciążonym wadami a wartością nieruchomości z budynkiem bez wad. Zasadnie wskazują skarżący na to, że przyjęta przez Sąd Okręgowy metoda określenia wysokości roszczenia odpowiada w istocie metodzie ustalenia wysokości odszkodowania

t.j. kosztów „naprawy” budynku – choć z treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie wynika jednocześnie, by Sąd Okręgowy potraktował roszczenie powodów jako odszkodowawcze (nie byłoby to też prawidłowe, gdyż „Roszczenie o obniżenie ceny jest roszczeniem przewidzianym jedynie w art. 560 k.c., dotyczącym odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady. Nie jest to roszczenie odszkodowawcze, gdyż szkodą w rozumieniu art. 471 k.c. w zw. z art. 361 § 2 k.c. jest różnica między stanem majątku poszkodowanego istniejącym przed zdarzeniem wywołującym szkodę i po nim, a więc między innymi obniżenie wartości rzeczy wadliwej, a nie jej ceny w sposób określony w art. 560 § 3 k.c.” – vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2009r. V CSK 180/09). W każdym razie brak jest podstaw do uznania, że zamiarem Sądu było rozpoznanie niniejszej sprawy na podstawie art. 560 § 3 k.c., bo ani zakres ustaleń faktycznych ani przyjęty przez Sąd Okręgowy sposób wyliczenia zasądzonego roszczenia o tym nie świadczą. Uzasadnia to postawienie temu Sądowi także zarzutu nierozpoznania istoty sprawy (do tego w istocie sprowadza się zarzut niezastosowania przepisu art. 560 § 3 k.c. zawarty w apelacji).

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Okręgowy winien jednoznacznie określić, jakie wady występują w budynku znajdującym się na nieruchomości nabytej przez powodów i czy wady te istniały już w dacie jej nabycia (co do niektórych z nich np. pęknięcie ścian – pozwani podnosili bowiem zarzut powstania wad na skutek użytkowania), dokonując oceny wiarygodności opinii sporządzonych przez obu biegłych, z ewentualnym ich uzupełnieniem. Dane dotyczące rodzaju i zakresu wad tkwiących w nieruchomości w dacie umowy winny być następnie podstawą ustaleń na okoliczność, czy występowanie tych wad zmniejsza wartość nieruchomości, a jeśli tak – o jaką kwotę. 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 1997r. o gospodarce nieruchomościami). Ewentualne ustalenie, że występowanie wad skutkuje obniżeniem wartości nieruchomości i określenie proporcji, w jakiej wartość nieruchomości z wadami pozostaje do jej wartości bez wad, winno następnie prowadzić do wyliczenia kwoty, jaka stanowiłaby obniżoną cenę nabycia nieruchomości poprzez odniesienie wskazanej powyżej proporcji do ceny faktycznie uiszczonej przez powodów t.j. 640.000 zł (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 marca 2006r. w sprawie I CSK 22/05: „Prawidłowe zastosowanie art. 560 § 3 k.c. wymaga stosunkowego obniżenia ceny, a więc ustalenia proporcji między wartością rzeczy wolnej od wad a jej wartością rzeczywistą, czyli ustaloną z uwzględnieniem istniejących wad. Następnie tę samą proporcję należy zastosować do ceny przyjętej w umowie, obliczając w ten sposób nową, obniżoną cenę.”). Ten zabieg z kolei pozwoli ocenić, czy kwota 52.000 zł zasądzona już prawomocnie przez Sąd Okręgowy (wobec niewniesienia apelacji przez pozwanych) nie wyczerpuje już roszczenia powodów z tytułu żądania obniżenia ceny, czy też należy ją uzupełnić poprzez zasądzenie dalszej kwoty.

Mając powyższe na względzie Sąd Apelacyjny orzekł jak na wstępie na podstawie art. 386 § 4 k.p.c.