

Sygn. akt I ACa 184/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 maja 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Dorota Markiewicz

Sędziowie: SA Marzena Konsek-Bitkowska

SO del. Anna Strączyńska (spr.)

Protokolant: sekretarz sądowy Sławomir Mzyk

po rozpoznaniu w dniu 21 maja 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa B. M.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 30 marca 2017 r., sygn. akt I C 73/12

I. oddała obie apelacje,

II. zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz B. M. kwotę 2673 (dwa tysiące sześćset siedemdziesiąt trzy) złote tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Anna Strączyńska Dorota Markiewicz Marzena Konsek-Bitkowska

Sygn. akt I ACa 184/18

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 15 lutego 2011 r. B. M. wniosła o zasądzenie od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwoty w wysokości 10 850 zł wraz z odsetkami od 28 czerwca 2010 r. z tytułu zwrotu kosztów ponownego cyklinowania i lakierowania podłogi w kwocie 5 000 zł; zwrotu kwoty 3 200 zł stanowiącej 30% wartości kosztów ogrzewania w sezonie 2009/2010 z uwagi na nieprawidłową izolację termiczną budynku; zwrotu kosztów nadzoru w celu usunięcia wad budynku w kwocie 1 800 zł wobec konieczności ustanowienia inspektora nadzoru i zwrotu kosztów wykonywanej opinii geologicznej w kwocie 850 zł. Ponadto powódka wniosła o zobowiązanie pozwanego do usunięcia wad budynku i nieruchomości położonej w miejscowości S., zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 219,65 m² poprzez wykonanie odwodnienia i drenażu działki zgodnie z technologią zaproponowaną przez (...) I. (...) J. W. z siedzibą w G.; wykonanie ocieplenia budynku zgodnie z ustaleniami stron z dnia 07 kwietnia 2010 r. oraz wykonanie zgodnie ze sztuką paroizolacji na strychu budynku oraz otworów wentylacyjnych W uzasadnieniu pozwu

powódka wskazała, że nabyła od pozwanej spółki zabudowaną budynkiem mieszkalnym nieruchomość gruntową położoną w miejscowości S. przy ul. (...). Podniosła, że już w dacie przekazania budynek obarczony był szeregiem wad i usterek, a prace wykonane zostały wadliwie i niezgodnie ze sztuką budowlaną. Powódka od daty odbioru budynku wielokrotnie zgłaszała wady i usterki budynku, których część pozwany uznał i są one od 2008 roku usuwane. Dodatkowo w trakcie użytkowania budynku pojawiło się szereg nowych wad, usterek i odstępstw od projektu, które wpływają na funkcjonalność budynku. Problemem który od początku był sygnalizowany przez powódkę jest kwestia nieprawidłowego drenażu i odpływu wód z działki. Ta wada wynika z nieprawidłowego posadowienia budynku oraz układu działki powódki na osiedlu i braku drenażu. Pozwany zastosował wprawdzie system drenażu, ale system nie jest skuteczny.

W piśmie procesowym z dnia 15 marca 2011 r. powódka za pośrednictwem pełnomocnika cofnęła powództwo w zakresie żądania usunięcia wad budynku dotyczących wykonania ocieplenia budynku zgodnie z ustaleniami stron z dnia 07 kwietnia 2010 r. Ponadto sprecyzowała, że domaga się odsetek ustawowych od kwoty 10 850 zł od dnia 28 czerwca 2010 roku do dnia zapłaty.

W odpowiedzi na pozew pozwana spółka wniosła o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu podniesiono, że roszczenie powódki dotyczące usunięcia wad budynku w ramach udzielonej rękojmi za wady fizyczne sprzedanej nieruchomości pozbawione jest podstaw prawnych. Wynika to z tego, że zgodnie z art. 561 § 2 k.c. kupującemu przysługuje skuteczne wobec sprzedawcy roszczenie o usunięcie wad rzeczy sprzedanej wyłącznie wtedy, gdy sprzedawca jest wytwórcą rzeczy posiadającej wady. Tymczasem w niniejszej sprawie pozwana nie może być utożsamiana z wytwórcą rzeczy, ponieważ pełniła jedynie funkcję inwestora, który w trakcie prowadzenia całej inwestycji, w szczególności procesu budowlanego korzystał z usług inwestora zastępczego. Jednak pozwana mając na uwadze renomę swojego przedsiębiorstwa pomimo braku ciężącego na niej obowiązku prawnego dobrowolnie przystąpiła do usunięcia części wskazanych przez powódkę usterek.

W piśmie z dnia 21 czerwca 2011 r. powódka potwierdziła, że uzyskała od pozwanego zwrot kosztów badania geologicznego i cofnęła pozew w tym zakresie.

W dniu 10 listopada 2011 r. powódka zmodyfikowała powództwo w części dotyczącej roszczenia o usunięcie wad i wniosła o zmniejszenie przez Sąd świadczenia powódki wynikającego z obowiązku zapłacenia ceny z umowy sprzedaży nieruchomości zawartej z pozwaną spółką w dniu 12 listopada 2008 roku o kwotę 80 000 zł, tj. do kwoty 1 060 000 zł oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 80 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty przekraczającej wartość świadczenia wynikającego z obniżenia ceny.

Postanowieniem z dnia 7 grudnia 2011 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie stwierdził swą niewłaściwość rzeczową i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie.

W piśmie procesowym z dnia 17 kwietnia 2012 roku pozwana spółka podniosła, że roszczenie powódki o obniżenie ceny wygasło albowiem zostało zgłoszone po upływie trzyletniego okresu rękojmi (art. 568 § 1 k.c.), który upłynął w dniu 23 października 2011 r. albowiem nieruchomość została wydana powódce w dniu 23 października 2008 r. Ponadto pozwana spółka zarzuciła, że nieprawdą jest, że powódka nie wiedziała w dniu zawarcia umowy sprzedaży, iż budynek przy ul. (...) posadowiony jest poniżej poziomu drogi osiedlowej.

W piśmie procesowym z dnia 20 września 2012 r. powódka sprecyzowała żądanie pozwu i wniosła o zasądzenie kwoty 10 850 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 czerwca 2010 roku do dnia zapłaty, w tym jako składnik tej kwoty zamiast badania geologicznego powódka wskazała koszt wykonania badania kamerą termowizyjną; upoważnienie powódki do usunięcia na koszt pozwanego wad fizycznych budynku i gruntu i przyznania powódce sumy potrzebnej do usunięcia tych wad dochodzonych z tytułu rękojmi za wady fizyczne ewentualnie na podstawie art. 471 k.c. zasądzenie kosztów związanych z usunięciem wad fizycznych tytułem odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy z dnia 12 listopada 2008 r.

Po zakończeniu rozprawy w dniu 9 stycznia 2013 r. pełnomocnik powódki oświadczył, że cofa żądanie dotyczące obniżenia ceny.

Postanowieniem z dnia 28 stycznia 2015 r. Sąd oddalił wniosek pozwanej spółki o wyłączenie biegłego S. B. albowiem doszedł do przekonania, że nie zaistniały żadne przyczyny przewidziane w przepisach art. 48 i 49 k.p.c. które znajdują zastosowanie w związku z treścią przepisu art. 281 k.p.c. W ocenie Sądu biegły S. B. zachował się prawidłowo nie dopuszczając do udziału w czynnościach dowodowych osób trzecich nie będących stronami, czy ich umocowanymi przedstawicielami.

Na rozprawie w dniu 17 lipca 2015 r. powódka wskazała, że z tytułu badania budynku kamerą termowizyjną wnosi o zasądzenie kwoty 850 zł.

W piśmie procesowym z dnia 15 listopada 2016 r. powódka ponownie sprecyzowała roszczenie wnosząc o zasądzenie kwoty 10 850 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 czerwca 2010 r. do dnia 31 grudnia 2015 r., a od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty odsetkami ustawowymi za opóźnienie; o upoważnienie jej do usunięcia na koszt pozwanego wad fizycznych budynku i gruntu tj. wad wynikających z niewłaściwego posadowienia budynku oraz niewłaściwego osuszenia gruntu działki, jak również z niewłaściwej termoizolacji budynku, zmniejszających wartość i użyteczność nieruchomości, a dochodzonych z tytułu rękojmi za wady fizyczne budynku. Powódka zażądała również przyznania jej przez Sąd sumy potrzebnej do wykonania czynności niezbędnych do usunięcia wad na koszt pozwanego w wysokości ustalonej na podstawie opinii biegłego A. L. tj. drenaż i kanalizacja deszczowa kwota 109 487,21 zł, a pozostałe usterki 42 622,44 zł – łącznie 152 109,65 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia 31 grudnia 2015 r., a od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. Ewentualnie powódka wniosła na podstawie art. 471 k.c. o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kosztów związanych z usunięciem wad fizycznych nieruchomości tytułem odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy z dnia 12 listopada 2008 r. w łącznej kwocie 152 109,65 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia 31 grudnia 2015 r., a od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

Na rozprawie w dniu 2 marca 2017 r. powódka cofnęła roszczenie o obniżenie ceny. Pozwana spółka nie wyraziła zgody na cofnięcie pozwu.

Wyrokiem z dnia 30 marca 2017 r. Sąd Okręgowy w Warszawie:

- w punkcie pierwszym umorzył postępowanie w zakresie zobowiązania pozwanej spółki do usunięcia wad poprzez wykonanie ocieplenia budynku zgodnie z ustaleniami stron z dnia 07 kwietnia 2010 r.;

- w punkcie drugim oddalił powództwo o zapłatę kwoty 10 850 zł wraz z ustawowymi odsetkami;

- w punkcie trzecim oddalił powództwo o zmniejszenie świadczenia powódki wynikającego z obowiązku zapłacenia ceny z umowy sprzedaży nieruchomości zawartej z pozwaną spółką w dniu 12 listopada 2008 r. do kwoty 1 060 000 zł oraz o zasądzenie od pozwanej spółki na rzecz powódki kwoty 80 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami;

- w punkcie czwartym oddalił powództwo o upoważnienie powódki do usunięcia na koszt pozwanej spółki wad fizycznych budynku i gruntu nieruchomości nabytej przez powódkę w dniu 12 listopada 2008 r. oraz o przyznanie powódce sumy potrzebnej do wykonania czynności niezbędnych do usunięcia wad nieruchomości na koszt pozwanego w wysokości 152 109,65 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie;

- w punkcie piątym zasądził od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz B. M. kwotę 94 175,30 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 30 września 2016 r. do dnia zapłaty;

- w punkcie szóstym oddalił powództwo ewentualne w pozostałym zakresie;

- w punkcie siódmym stosunkowo rozdzielił koszty pomiędzy stronami, uznając, że powódka ponosi koszty w wysokości 42,21 %, a pozwana spółka ponosi koszty w wysokości 57,79 %, pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia i rozważania:

(...) sp. z o.o. w W. pełniła funkcję inwestora w czasie budowy przez inwestora zastępczego jednorodzinny budynek mieszkalny na działce gruntu o nr (...) położonej w miejscowości S. przy ulicy (...).

W dniu 14 lutego 2008 r. B. M. i (...) sp. z o.o. zawarli na piśmie umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości.

W dniu 14 sierpnia 2008 r. powódka przy udziale inż. W. oraz przedstawiciele pozwanej spółki dokonała przeglądu nieruchomości, ustalając wady i usterki uniemożliwiające odbiór budynku. W sporządzonym w dniu 20 sierpnia 2008 r. wykazie wad i usterek stanowiącym załącznik do protokołu strony wskazały, że problemem podstawowym jest posadowienie budynku znacznie poniżej rzędnej poziomu drogi osiedlowej. Strony przyjmując za niemożliwą korektę posadowienia budynku ustaliły rozwiązania techniczne, które umożliwiłyby rozwiązanie tego problemu.

W dniu 23 października 2008 r. B. M. i przedstawiciele pozwanej spółki dokonali odbioru technicznego budynku mieszkalnego. W tym dniu powódce wydano nieruchomość.

W dniu 12 listopada 2008 r. powódka i pozwana spółka zawarły w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, na podstawie której pozwana spółka sprzedała powódce nieruchomość stanowiącą działkę gruntu o nr(...) o powierzchni 920 m² zabudowaną jednorodzinny budynek mieszkalny, położoną w miejscowości S. przy ulicy (...), za cenę w kwocie 1 118 670 zł. Ponadto w umowie powódka i pozwana spółka złożyły zgodne oświadczenia, że wydanie nieruchomości nastąpiło w dniu 23 października 2008 r., oraz że bieg rękojmi za wady fizyczne nieruchomości rozpoczął się w dniu jej wydania.

Powódka prowadziła z pozwaną spółką korespondencję dotyczącą wad nieruchomości oraz ich usuwania. Część wad została usunięta przez pozwaną spółkę.

Ze sporządzonej w marcu 2010 r. opinii geologicznej wynika, że na nieruchomości istnieje tendencja do gromadzenia się wód opadowych i wód spływających na teren posesji z wyżej położonej ulicy, w formie zawieszonych na stopie gliniastych mułów. Z uwagi na brak warstwy chłonnej umożliwiającej odprowadzenie wody opadowej do gruntu, sugeruje się rozważenie wykonania drenażu zdejmującego wodę ze stropu gliniastych namułów, podłączonego do uprzednio wykonanego zbiornika.

W dniu 17 marca 2011 roku pozwana spółka zwróciła powódce kwotę 850 zł w rozliczeniu kosztów związanych z wykonaniem badania geologicznego.

Pismem z dnia 2 czerwca 2010 roku B. M. za pośrednictwem pełnomocnika wezwała pozwaną spółkę do niezwłocznego usunięcia wad budynku i nieruchomości.

W dniu 28 czerwca 2010 r. B. M. złożyła do Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie przeciwko spółce (...) wniosek o zawiązanie do próby ugodowej.

Wady nieruchomości wynikające ze zbyt niskiego posadowienia budynku to: brak drenażu wzdłuż łąk fundamentowych oraz systemu odprowadzenia wody z drenażu w warunkach za niskiego posadowienia budynku; brak odprowadzenia wody z wykonanego wzdłuż budynku odwodnienia liniowego, w tym również związana z tym wada braku odpowiedniej niwelety w/w odwodnienia liniowego; w pomieszczeniach przedsiönka i w pomieszczeniach pod schodami stwierdzono na ścianach w pasie około 40 cm przy posadzce wybrzuszenia farby z ciemnymi przebarwieniami świadczące o zawilgoceniu i destrukcji tynku oraz najprawdopodobniej o zagrzybieniu. W celu

usunięcia części wymienionych wad w 2009 r. na nieruchomości wykonano prace związane z przyłączami kanalizacji deszczowej zbierającymi wody deszczowe z dachu budynku do 5 studni chłonnych zakrytych. Wartość kosztorysowa wykonanych przyłączy kanalizacji deszczowej do istniejących studzienek chłonnych betonowych o przekroju 1000 mm wokół budynku przy ul. (...) wynosi 14 945,26 zł według cen z chwili wykonania tj. z 2009 r. Ponadto konieczne jest jeszcze wykonanie drenażu na nieruchomości, które to roboty powinny być realizowane w sprzyjających warunkach atmosferycznych, wtedy kiedy nie będzie dużych opadów deszczu i woda gruntowa będzie na względnie niskim poziomie od istniejącego terenu. Wartość kosztorysowa wykonania w przyszłości drenażu wokół budynku przy ul. (...) w S. bez pompowania wody z igłofiltrów wynosi 36 607,60 zł.

Pozostałe wady nieruchomości powódki to: za niskie posadowienie krawężnika jezdni drogi ogólnodostępnej w strefie wjazdu do garażu i związane z tym za płytkie zagłębienie koryta ścieku wzdłuż krawężnika jezdni; koleiny w nawierzchni wjazdu do garażu z kostki brukowej; brak właściwej wentylacji pustki powietrznej nad wełną mineralną w połaciach dachowych; brak ciągłości izolacji termicznej widoczny pod obróbkami blacharskimi boków attyki nad wejściem do budynku; brak systemowych płotków śniegowych w połaciach dachowych nad tarasami, chodnikami i wjazdem do garażu; brak listwy startowej na linii folia kubełkowa – tynk elewacyjny cokołu budynku i związane z tym drobne ubytki tego tynku; brak odpowiedniego kąta powierzchni gładów okiennych i drzwi balkonowych na elewacji oraz promieniste pęknięcia tynku elewacyjnego od naroży otworów okiennych; zabrudzenia elewacji pianką poliuretanową; drobny ubytek tynku elewacyjnego w narożu gładu drzwi wejściowych; uszkodzenie opuszczonej drabiny wejścia na poddasze nieużytkowe w miejscu mocowania zawiasów; uszkodzenie połączeń folii paroizolacyjnej na poddaszu nieużytkowym i oderwanie fragmentów paraizolacji przy wyjściu na dach; brak otworu na wyczystkę w przewodzie spalinowym kominka. Koszty wykonania robót naprawczych, które usuną wymienione wady wynoszą 42 622,44 zł.

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie niekwestionowanych przez strony dokumentów, złożonych w odpisach, których wiarygodność nie budziła wątpliwości Sądu oraz na podstawie opinii biegłych A. L. i S. B. i zeznań powódki B. M..

Następnie Sąd Okręgowy wskazał, że z racji częściowego cofnięcia żądania w zakresie zobowiązania pozwanej spółki do usunięcia wad poprzez wykonanie ocieplenia budynku istnieje podstawa do umorzenia postępowania w tej części, o czym orzeczono w punkcie pierwszym na podstawie przepisów art. 355 § 1 k.p.c. w zw. z art. 203 § 1 i 4 k.p.c. Niemożliwe było jednak umorzenie postępowania co do cofnięcia pozwu o obniżenie ceny sprzedaży z uwagi na brak zgody pozwanej spółki.

Następnie Sąd wskazał, że powódka swoje roszczenia opierała na przepisach dotyczących rękojmi za wady fizyczne rzeczy tj. przepisie art. 556 i następnym kc w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, tj. na dzień 12 listopada 2008 r. Sąd Okręgowy przypomniał treść art. 556 kc i 560 kc i wskazał, że jednym z roszczeń, których dochodziła powódka było żądanie obniżenia ceny zakupu nieruchomości o kwotę 80 000 zł, a więc ukształtowanie przez Sąd łączącego strony stosunku prawnego wynikającego z umowy sprzedaży z dnia 12 listopada 2008 r. w zakresie ceny zakupu, oraz żądanie zasądzenia kwoty 80 000 zł z tytułu obniżonej ceny sprzedaży od pozwanej spółki na rzecz powódki. W tej części pozwany wskazywał na przedawnienie roszczenia, jednak Sąd I instancji uznał, iż doszło do uchybienia terminowi zawitemu i utraty uprawnień z tytułu rękojmi (pkt 3 wyroku). Jednak zdaniem Sądu, nie powoduje to utraty roszczeń na zasadach ogólnych z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania (art. 471 k.c.).

Kolejnym roszczeniem powódki B. M. było żądanie upoważnienia powódki do usunięcia na koszt pozwanej spółki wad fizycznych gruntu i budynku położonych w S. przy ul. (...) wraz z przyznaniem powódce sumy potrzebnej na wykonanie czynności niezbędnych do usunięcia wad w wysokości 152 109,65 zł. Przy czym Sąd zauważył, że powódka modyfikując roszczenie dotyczące usunięcia wad zgłosiła roszczenie ewentualne o zapłatę odszkodowania w wysokości 152 109,65 zł na podstawie art. 471 k.c.

Odnosnie tego żądania Sąd przypomniał treść przepisów art. 561 § 2 kc i art. 480 § 1 kc i wskazał, że przepis art. 561 § 2 kc nie znajdzie zastosowania w sprawie, ponieważ spółka (...) nie jest wytwórcą rzeczy tj. naniesień budowlanych dokonanych na działkę gruntu o nr o nr 79/24, w tym wybudowanego jednorodzinne budynek mieszkalnego. W toku niniejszego procesu powódka nie kwestionowała podnoszonej przez pozwaną spółkę okoliczności, że prace budowlane na nieruchomości, w tym prace związane z budową domu, wykonywał inwestor zastępczy. W takiej sytuacji wytwórcą rzeczy w rozumieniu art. 561 § 2 k.c. był inwestor zastępczy, a nie pozwana spółka, co prowadzi do tego, że B. M. nie mogła skutecznie żądać od spółki (...) usunięcia wad szczegółowo opisanych w stanie faktycznym niniejszego uzasadnienia. Wobec tego żądanie powódki upoważnienia jej do usunięcia wad na koszt pozwanego okazało się bezzasadne (punkt 4 wyroku). Sąd zauważył też, że niedopuszczalne jest połączenie żądania upoważnienia powódki do usunięcia wad na koszt pozwanej spółki z żądaniem przyznania od pozwanej sumy pieniężnej potrzebnej do usunięcia tych wad. Wynika to z tego, że dopiero dokonanie czynności (lub usunięcie skutków działania dłużnika) przez wierzyciela powoduje przekształcenie się zobowiązania dłużnika z obowiązku czynienia lub nieczynienia w obowiązek zwrotu wierzycielowi poniesionych kosztów. Nie ma przy tym znaczenia, czy wierzyciel nie opóźnił się z wykonaniem zastępczym, gdyż przez ten cały czas dłużnik mógł skrócić czas zwłoki, spełniając świadczenie. W takiej sytuacji co do zasady powódka zwrotu kosztów usunięcia wad mogłaby dochodzić w odrębnym postępowaniu po ich poniesieniu. Oczywiście powódka mogłaby domagać się na podstawie art. 1049 § 1 zdanie 2 k.p.c. przyznania jej przez sąd odpowiedniej sumy od pozwanej spółki do dokonania tej czynności.

Wobec tego, że pierwotne roszczenie B. M. o upoważnienie powódki do usunięcia wad oraz przyznanie sumy potrzebnej do ich usunięcia zostało oddalone, co znalazło wyraz w punkcie 4 wyroku, konieczne stało się orzekanie o zgłoszonym przez powódkę żądaniu ewentualnym o zapłatę odszkodowania w wysokości 152 109,65 zł. Ewentualne roszczenie odszkodowawcze powódka oparła na podstawie art. 471 k.c.

Zdaniem Sądu Okręgowego w przypadku wad rzeczy sprzedanej, oprócz rękojmi za wady rzeczy, możliwe jest dochodzenie roszczeń przeciwko sprzedawcy na zasadach ogólnych, tj. według reguł zawartych w art. 471 i następnym kc. Jest to możliwe zarówno obok jednoczesnego korzystania z instytucji szczególnych (art. 566 § 1 k.c.) jak i bez korzystania z tych instytucji. Sąd Okręgowy powołał tu orzeczenie Sądu Najwyższego, że możliwości dochodzenia przez kupującego roszczenia odszkodowawczego na zasadach ogólnych nie eliminuje nawet utrata przez kupującego uprawnień z tytułu rękojmi za wady rzeczy (tak SN w wyroku z dnia 25 sierpnia 2004 r. w sprawie IV CK 601/03, w wyroku z dnia 01 kwietnia 2011 r. w sprawie III CSK 220/10).

Dalej Sąd I instancji przypomniał treść przepisu art. 471 kc i wskazał, jakie przesłanki należy wykazać, aby skutecznie uzyskać odszkodowanie. Powódka zobowiązana była zatem udowodnić szkodę pozostającą w normalnym związku przyczynowym z działaniem pozwanej spółki stanowiącym nienależyte wykonanie zobowiązania, natomiast spółka (...) mogła wykazywać, iż nienależyte wykonanie zobowiązania jest wynikiem okoliczności, za które odpowiedzialności nie ponosi.

Sąd nie miał wątpliwości, że strony wiązała umowa sprzedaży zabudowanej nieruchomości i że sprzedaż rzeczy wadliwej (towaru wadliwego) stanowi nienależyte wykonanie zobowiązania sprzedawcy.

W ocenie Sądu nienależyte wykonanie umowy przez pozwaną spółkę polegało na sprzedaży B. M. nieruchomości zabudowanej obciążonej licznymi wadami, które zostały stwierdzone w opiniach biegłego A. L. i biegłego S. B. w postaci: braku drenażu wzdłuż ław fundamentowych oraz systemu odprowadzenia wody z drenażu w warunkach za niskiego posadowienia budynku; braku odprowadzenia wody z wykonanego wzdłuż budynku odwodnienia liniowego, w tym również związana z tym wada braku odpowiedniej niwelety w/w odwodnienia liniowego; ponadto w pomieszczeniach przedsiionka i w pomieszczeniach pod schodami stwierdzono na ścianach w pasie około 40 cm przy posadzce wyrzucenia farby z ciemnymi przebarwieniami świadczące o zawilgoceniu i destrukcji tynku oraz najprawdopodobniej o zagrzybieniu; za niskie posadowienie krawężnika jezdni drogi ogólnodostępnej w strefie wjazdu do garażu i związane z tym za płytkie zagłębienie koryta ścieku wzdłuż krawężnika jezdni; koleiny w nawierzchni wjazdu do garażu z kostki brukowej; brak właściwej wentylacji pustki powietrznej nad wełną mineralną w połaciach dachowych; brak ciągłości izolacji termicznej widoczny pod obróbkami blacharskimi boków attyki nad

wejściem do budynku; brak systemowych płotków śniegowych w połaciach dachowych nad tarasami, chodnikami i wjazdem do garażu; brak listwy startowej na linii folia kubełkowa – tynk elewacyjny cokołu budynku i związane z tym drobne ubytki tego tynku; brak odpowiedniego kąta powierzchni gładów okiennych i drzwi balkonowych na elewacji oraz promieniste pęknięcia tynku elewacyjnego od naroży otworów okiennych; zabrudzenia elewacji pianką poliuretanową; drobny ubytek tynku elewacyjnego w narożu gładu drzwi wejściowych; uszkodzenie opuszczanej drabiny wejścia na poddasze nieużytkowe w miejscu mocowania zawiasów; uszkodzenie połączeń folii paroizolacyjnej na poddaszu nieużytkowym i oderwanie fragmentów paraizolacji przy wyjściu na dach; brak otworu na wyczystkę w przewodzie spalinowym kominka.

W ocenie Sądu Okręgowego powódka udowodniła szkodę w postaci konieczności poniesienia wydatków związanych z usunięciem wad zakupionej od spółki (...) zabudowanej nieruchomości. Zgodnie z opinią biegłego S. B. koszt wykonania odwodnienia działki wyniósł 14 945,26 zł, natomiast wartość prac potrzebnych do wykonania drenażu bez pompowania wody z igłofiltrów wynosi 36 607,60 zł. W ocenie Sądu nie było podstaw do obciążania pozwanej spółki dodatkowymi kosztami w zakresie wykonania drenażu i ustalenia wartości wykonania drenażu z pompowaniem wody z igłofiltrów. Szczególnie, że jak wyjaśniał biegły nie będzie miało to wpływu na funkcjonowanie drenażu. Wysokość kosztów związanych z usunięciem pozostałych wad została ustalona na kwotę 42 622,44 zł na podstawie opinii biegłego A. L.. Wobec tego powódka poniosła szkodę w łącznej wysokości 94 175,30 zł. Kwota taka będzie konieczna do usunięcia wad i doprowadzenia nieruchomości do stanu, który pozwoli na jej prawidłowe użytkowanie i zapobiegnie niszczeniu budynku. Sąd uznał też, że pomiędzy szkodą a nienależytym wykonaniem umowy istnieje normalny związek przyczynowy. Sąd nie miał wątpliwości, że sprzedaż nieruchomości obciążonej wadami, jest okolicznością, za którą spółka (...) odpowiada wobec powódki na podstawie art. 471 k.c. Natomiast w ocenie Sądu pozwana spółka w niniejszym procesie nie sprostowała ciężącemu na niej obowiązki i nie wykazała, że nienależyte wykonanie umowy jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności.

W tej sytuacji Sąd doszedł do przekonania, że roszczenie odszkodowawcze powódki jest zasadne do kwoty 94 175,30 zł (punkt 5 wyroku).

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 445 k.c.. Sąd uznał, że odsetki ustawowe za opóźnienie od dochodzonego roszczenia odszkodowawczego należą się od dnia, w którym powódka wykonując zobowiązanie Sądu wskazała kwotę odszkodowania jakiego domagała się w ramach roszczenia ewentualnego od pozwanej spółki. Wskazane pismo zostało 30 września 2016 r. przesłane pozwanej. Zdaniem Sądu dopiero od tego dnia pozwana spółka pozostawała w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia albowiem wtedy dopiero знаła wysokość żądania odszkodowawczego powódki. Przy czym należy zauważyć, że koszty usunięcia wad nieruchomości były znane stronom z chwilą sporządzenia opinii przez biegłych, jednak do 30 września 2016 roku nie było wiadomo jakiej kwoty odszkodowania domaga się B. M.. W takiej sytuacji odsetki ustawowe za opóźnienie należało zasądzić od 30 września 2016 roku do dnia zapłaty.

Z przedstawionych wyżej powodów Sąd Okręgowy w pozostałym zakresie oddalił roszczenie ewentualne, co znalazło wyraz w punkcie 6 wyroku.

Bezasadne okazało się również dochodzone przez powódkę roszczenie odszkodowawcze o zapłatę łącznej kwoty 10 850 zł, w ramach którego powódka domagała się ostatecznie odszkodowania za koszty cyklinowania i lakierowania podłogi – 5 000 zł; koszty zwiększonego ogrzewania w sezonie 2009/2010 z uwagi na nieprawidłową izolację termiczną budynku – 3 200 zł; - koszty nadzoru w celu usunięcia wad budynku - 1 800 zł; zwrot kosztów badania kamerą termowizyjną – 850 zł. W ramach dochodzonego odszkodowania w kwocie 10 850 zł powódka dokonała zmiany jednego z elementów składających się na to łączne odszkodowanie zastępując koszty opinii geologicznej w kwocie 850 zł, kosztami badania kamerą termowizyjną w kwocie 850 zł.

W ocenie Sądu I instancji powódka nie udowodniła zgodnie z przepisami art. 6 k.c. i 232 k.p.c., że należy jej się odszkodowanie za cyklinowanie i lakierowanie podłogi w wysokości 5 000 zł i kwota 3 200 zł z tytułu zwrotu 30 % kosztów ogrzewania w sezonie grzewczym 2009/2010, albowiem do wykazania tych okoliczności niezbędne były

wiadomości specjalne, a więc zgodnie z art. 278 § 1 k.p.c. zasadne byłoby wnioskowanie przez powódkę o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego. Dowody przedstawione przez powódkę nie pozwoliły na ustalenie, że odpowiedzialność za zniszczenie parkietu ponosi pozwana spółka, oraz że koszt naprawy parkietu wynosi 5 000 zł, a także jaka część wydatków na ogrzewanie wynikała z nieprawidłowej izolacji budynku.

Bezzasadne było też żądanie zwrotu kosztów wynagrodzenia dla ustanowionego przez powódkę inspektora nadzoru albowiem powódka nie wykazała w oparciu o jakie kryteria oszacowała wysokość kosztów związanych z ustanowieniem inspektora nadzoru. Ponadto takie koszty zdaniem Sądu Okręgowego zostały uwzględnione w kosztach wyliczonych przez biegłych związanych z usunięciem wad.

Nie było również podstaw do uwzględnienia żądania roszczenia o zwrot wynagrodzenia za badanie kamerą termowizyjną albowiem powódka nawet nie wykazała w oparciu o jakie kryteria oszacowała wysokość kosztów związanych z tym badaniem. Powódka nie udowodniła też konieczności przeprowadzenia badania.

Wobec powyższego Sąd oddalił roszczenie o zasądzenie odszkodowania w kwocie 10 850 zł (punkt 2 wyroku).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. uznając, że w związku z częściowym uwzględnieniem żądania koszty powinny być stosunkowo rozdzielone. Biorąc pod uwagę wartość uwzględnionego żądania w kwocie 94 175,30 zł oraz wartość przedmiotu sporu w kwocie 162 960 zł, Sąd doszedł do przekonania, że powódka B. M. wygrała proces w 57,79 %, zaś spółka (...) wygrała w 42,21 %. Szczegółowe wyliczenie kosztów Sąd pozostawił referendarzowi sądowemu stosownie do treści art. 108 § 1 k.p.c.

Z wydanym rozstrzygnięciem nie zgodziły się obie strony.

Apelacja strony pozwanej dotyczyła punktów 5 i 7 wyroku i zarzucono sądowi naruszenie przepisów postępowania:

- art. 233 § 1 kpc poprzez całkowicie dowolną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego i w konsekwencji błędne ustalenie odnośnie świadomości powódki co do nabycia nieruchomości z wadami fizycznymi,

- art. 233 § 1 kpc, art. 227 kpc i art. 232 kpc poprzez całkowicie dowolną ocenę dowodów i uwzględnienie roszczenia odszkodowawczego wyłącznie na podstawie opinii, które są nieprzydatne dla rozstrzygnięcia, bowiem zabrakło w sprawie opinii dotyczącej ustalenia różnicy pomiędzy aktualną wartością nieruchomości z wadami a wartością domu bez wad, co potwierdziłoby wysokość szkody,

- art. 217 § 2 kpc, art. 233 § 1 kpc i art. 281 kpc przez błędne uznanie za prawidłową i wiarygodną opinii biegłego S. B., który powinien być wyłączony od rozpoznania sprawy i w sytuacji, gdy opinia oparta jest na niekompletnym projekcie, i jest wewnętrznie sprzeczna,

- art. 227 kpc w zw. z art. 328 § 2 kpc przez oddalenie wniosku dowodowego pozwanej o przesłuchanie świadków,

- art. 100 kpc przez nieprawidłowe rozdzielanie kosztów procesu,

oraz naruszenie prawa materialnego, tj.:

- art. 471 kc przez błędne przyjęcie, że spółka nienależycie wykonała swoje zobowiązanie skoro sprzedała powódce budynek posadowiony poniżej drogi, podczas gdy wiedza i akceptacja tej wady wyłączają odpowiedzialność odszkodowawczą strony pozwanej,

- art. 471 kc w zw. z art. 355 § 1 i 2 kc przez błędne ustalenie wysokości szkody i uznanie, że jest to wysokość wydatków związanych z usunięciem wad nieruchomości, podczas, gdy szkoda jest różnicą wartości pomiędzy rzeczą pozbawioną wad i wadliwą,

- art. 471 kc w zw. z art. 363 § 2 kc przez błędne ustalenie wysokości szkody i przyjęcie cen z II kwartału 2013 r., a nie z daty orzekania.

Mając na uwadze powyższe pozwana spółka wniosła o zmianę wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz przyznanie kosztów za obie instancje, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Apelacja powódki dotyczyła kwoty 18.968,49 zł i wskazywała na rozstrzygnięcie w punktach 5, 6 i 7 wyroku. Powódka zarzuciła sądowi naruszenie przepisu art. 233 § 1 kpc przez dowolną ocenę materiału dowodowego oraz naruszenie prawa materialnego, tj. art. 481 § 1 kc polegające na częściowym oddaleniu żądania odsetkowego i art. 363 § 2 kc polegające na obniżeniu wartości szkody o koszty drenażu z pompowaniem wody z igłofiltrów.

W związku z tymi zarzutami powódka wniosła o zmianę wyroku i dosądzenie brakującej kwoty oraz stosowne rozstrzygnięcie w zakresie kosztów.

Postanowieniem z dnia 22 września 2017 r. Sąd Okręgowy w Warszawie odrzucił apelację powódki co do punktu 5, uznając że nie ma ona interesu w zaskarżeniu tej części orzeczenia.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacje wniesione przez strony nie są zasadne, bowiem zarzuty w nich podniesione nie zasługują na uwzględnienie.

Sąd I instancji dokonał prawidłowych ustaleń stanu faktycznego, a podjęte rozstrzygnięcie znajduje oparcie w obowiązujących przepisach oraz w wywiedzionych na ich podstawie niewadliwych rozważaniach prawnych, które Sąd odwoławczy w pełni podziela i przyjmuje za własne. Należy podkreślić, iż Sąd Okręgowy przeprowadził ocenę dowodów w sposób prawidłowy z punktu widzenia ich wiarygodności i mocy w rozumieniu przepisu art. 233 § 1 kpc. Sąd oparł się przy orzekaniu na opiniach biegłych i dokumentach i z zebranego materiału dowodowego wyciągnął logiczne wnioski. Dokonana przez Sąd I instancji ocena dowodów nie nosi znamion dowolności, jest zgodna z zasadami doświadczenia życiowego. Z zebranego materiału dowodowego nie da się wyinterpretować innego stanu faktycznego, niż uczynił to Sąd, a zarzuty stawiane orzeczeniu są jedynie polemiką, szczególnie jeśli chodzi o apelację powódki, która w zasadzie nawet nie wskazała czego konkretnie dotyczy zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 kpc. Również zarzuty naruszenia art. 232 i 227 kpc podniesione przez stronę pozwaną nie zasługują z powyższych względów na uwzględnienie. Opinie biegłych były przydatne dla rozpoznania sprawy, bowiem sąd nie dysponuje wiedzą fachową w zakresie budowy domów i drenażu podmokłego terenu i bez opinii rozstrzygnięcie sprawy było niemożliwe. Zarzut, że nie został przeprowadzony dowód na okoliczność różnicy pomiędzy wartością budynku z wadami a wartością budynku prawidłowo wybudowanego jest nietrafny również dlatego, że powódka inaczej sformułowała swoje powództwo i w ostateczności wносиła o odszkodowanie za nienależyte wykonanie umowy (k. 637 akt), a nie za utratę wartości domu. Zgodnie z treścią przepisu art. 363 § 1 kc strona powodowa ma prawo zdecydować w jaki sposób chce rozliczyć swoją szkodę. Natomiast to powódka poniesie ryzyko czy kwota wyliczona hipotetycznie wystarczy jej na pokrycie kosztów usunięcia wad.

Należy też wskazać, że Sąd Okręgowy nie naruszył przepisu art. 328 § 2 kpc. Uzasadnienie wyroku jest szczegółowe, pozwala na prześledzenie toku myślowego organu I instancji i poddaje się kontroli instancyjnej, bowiem zawiera wszystkie elementy wymienione w w/w przepisie. Podkreślenia wymaga to, że podstawą oddalenia wniosków dowodowych była ich zbędność dla postępowania. Okoliczności, na które mieliby zeznawać świadkowie – tj. kwestia odbioru budynku i stan budynku w tym czasie zostały wykazane dokumentami podpisanymi przez obie strony – protokołem odbioru i protokołem wad i usterek i dalsze dowodzenie w tej materii jest zbędne, zwłaszcza, że od dnia odbioru upłynęło około 10 lat. Ponadto dowód z przesłuchania świadków na okoliczność wiedzy powódki odnośnie wad również nie wniósłby nic nowego do sprawy, po pierwsze dlatego, że jeśli już ktokolwiek miałby zeznawać odnośnie świadomości wady u powódki to tylko powódka, a po drugie, dlatego że okoliczność, iż wada istniała w dniu odbioru nie była kwestionowana przez B. M..

Jeżeli chodzi o dalsze zarzuty wniesione przez stronę pozwaną, to Sąd Apelacyjny przychylił się do stanowiska Sądu Okręgowego i uznaje za pełnoprawny materiał dowodowy opinię biegłego S. B., który w sytuacji braku zgody powódki prawidłowo nie dopuścił osób postronnych do udziału w oględzinach. Jeśli pracownicy czy specjaliści ze strony pozwanego nie okazali ani do akt ani w czasie oględzin stosownych upoważnień, to należało ich uznać za osoby nieupoważnione do wzięcia udziału w czynności. Tym samym i oględziny przeprowadzone były prawidłowo i opinia wydana została w oparciu o prawidłową czynność oględzin. Brak jest też, przy złożonym oświadczeniu biegłego i oddaleniu wniosku o jego wyłączenie możliwości uznania, że biegły działał stronniczo na korzyść którejkolwiek ze stron procesu. Opinia została sporządzona w oparciu o prawidłowe dokumenty – biegły w opiniach uzupełniających – ustnej i pisemnej – odpowiedział szczegółowo na wszystkie zarzuty obu stron i wskazał, że projekt posiada wszystkie niezbędne uzgodnienia. Jeżeli strona pozwana kwestionowała kompletność projektu i wskazywała, że brakuje jakichś jego elementów, nie było przeszkód, aby wykazała co to jest, sama składając to na co się powołuje. W ocenie biegłych złożony materiał dawał podstawy do wydania kategoriycznych opinii, a oceniając je Sądy obu instancji nie stwierdziły wzmiankowanej niekompletności. Zarzuty dotyczące biegłego wskazują też na wewnętrzną sprzeczność opinii, której Sąd nie stwierdził. Wręcz przeciwnie opinia jest pełnoprawnym dowodem, sporządzona została zgodnie z wiadomościami specjalnymi biegłego, zawiera wszelkie elementy – wyjaśnienia, opisy i wnioski. Wreszcie też biegły opiniował ustnie uzupełniając na rozprawie i strony reprezentowane przez zawodowych pełnomocników miały możliwość, by zadawać pytania i zakwestionować dowód. Ponieważ jednak biegły odpowiedział na każde pytanie i uzasadniał swoje wypowiedzi, stronie pozwanej nie udało się podważyć tego dowodu. Niezadowolenie strony z wniosków opinii nie daje podstaw do twierdzenia, że opinia jest wewnętrznie sprzeczna, sprzeczność ta musi być oczywista i powodować, że dowód nie nadaje się do wykorzystania przez sąd.

Nie można też sądowi postawić zarzutu naruszenia przepisu art. 100 kpc i nieprawidłowego ustalenia proporcji rozliczenia kosztów. Sprawa toczyła się ostatecznie o 162.959,65 zł (10.850 zł + 152.109,65 zł), a została wygrana co do 94.175,30 zł, co stanowi 57,79 % wartości przedmiotu sporu. Kwota 80.000 zł nie była dodatkowym odrębnym żądaniem, ale dotyczyła obniżenia ceny, a ewentualnie w zamian za nią pojawiło się wyższe roszczenie z rękojmi, ewentualnie odszkodowawcze. Liczne zmiany powództwa mogły wprowadzić stronę pozwaną w błąd, jednak w ocenie obu sądów żądanie zapłaty 80.000 zł zawsze było nie obok żądania głównego, ale zamiast, czyli nie było podstawy, aby wartość tę wliczać do wartości przedmiotu sporu. Wynika to też pośrednio z tego, że Sąd nie pobrał od tej kwoty opłaty od pozwu, traktując ją zawsze jako żądanie ewentualne.

Jeżeli chodzi o naruszenie prawa materialnego, to również te zarzuty Sąd Apelacyjny uznaje za nietrafne. Wiedza powódki co do usytuowania budynku poniżej poziomu drogi nie ma znaczenia dla roszczenia odszkodowawczego. Powódka jako konsumentka mogła się na taką sytuację godzić, czyli mieć taką świadomość, jednak nie zdawać sobie sprawy, jakie są konsekwencje. B. M. nie została należycie poinformowana przez stronę pozwaną jakie mogą być skutki położenia domu poniżej drogi, tym bardziej, że z projektu dołączonego do umowy przedwstępnej wynikało, że usytuowanie budynku jest nieco inne i wyższe. Ponadto oczekiwała, że nawet jeśli budynek jest poniżej drogi, to jest prawidłowo odizolowany od wód, które mogą spływać w jego stronę z całego, wyżej położonego osiedla. Należyte wykonanie umowy i zastosowanie rozwiązań przewidzianych w projekcie doprowadziłoby do braku skutków. Dopiero jednak gdy doszło do nadmiernego zawilgocenia i zagrzybienia domu, a przez to do wystąpienia sytuacji zagrażającej życiu i zdrowiu (opinia mykologiczna) i gdy okazało się, że na posesję powódki zlewają się wszystkie wody gruntowe z całego osiedla, a budynek nie jest należycie izolowany, powódka zaczęła intensywniej domagać się usunięcia istotnej wady. Co więcej nie było przecież przeszkód do wybudowania budynku w takim miejscu, skoro wyraził na to zgodę stosowny organ administracyjny, jednak faktycznie dom powinien być odporny na wilgoć i odpowiednio zaizolowany, podczas gdy tutaj zastosowano w zasadzie żadną folię (grubość niemierzalna) i styropian nieodporny na wilgoć – co stwierdzili biegli w opinii i oględzinach. Wiedza i akceptacja powódki co do usytuowania budynku zatem nie wyłącza w ogóle odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego, bowiem była to wiedza co do usytuowania budynku, a nie co do wystąpienia wady odnośnie złej izolacji i niewykonania prawidłowego drenażu. Powyższe powoduje, że zarzuty naruszenia przepisu art. 471 kc w zw. z art. 355 § 1 i 2 kc nie zasługiwały na uwzględnienie.

Nietrafny jest też zarzut dotyczący wysokości odszkodowania, jeśli strona pozwana uznaje, że ceny wskazywane w opiniach były nieprawidłowe i dużo wcześniejsze (z II kwartału 2013 r.), nie było przeszkód, aby przed sądem I instancji żądać uaktualnienia opinii odnośnie tej kwestii. Ani powódka, ani strona pozwana nie wnosili o uaktualnienie opinii odnośnie cen.

Jeśli chodzi o zarzuty podnoszone przez powódkę, to trafne jest rozstrzygnięcie w zakresie odsetek. Pełnomocnik powoda nigdy przed 30 września 2016 r. (data z koperty – pismo k. 636 akt) nie sprecyzował daty, od której chce, aby były one naliczane w odniesieniu do żądania odszkodowawczego. Tym samym Sąd Okręgowy prawidłowo zasądził odsetki od tej daty. Wcześniejsze żądania ewentualne nie zawierały nawet kwoty jaka ma być zasądzona z tego tytułu. Powódka konsekwentnie domagała się przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego i dopiero po dysponowaniu takim dowodem, roszczenie oparte o przepis art. 471 kc zostało sprecyzowane. Tym bardziej zatem nie może być mowy o odsetkach wcześniejszych niż wskazane przez Sąd Okręgowy.

Drugi zarzut z apelacji powódki dotyczy nieuwzględnienia kosztów wypompowywania wody za pomocą filtrów cienkoigłowych. W tej materii uzasadnienie Sądu odnosi się do przyczyny ustalenia wysokości odszkodowania w taki sposób, że kwota 18.968,49 zł została pominięta i Sąd Apelacyjny nie widzi potrzeby powtarzania trafnej argumentacji Sądu I instancji. Ponadto podkreślić trzeba w tej części twierdzenie samego biegłego S. B., który wypowiedział się ustnie na rozprawie podczas składania w ten sposób opinii uzupełniającej, że oba wskazane przez niego rozwiązania przyniosą taki sam efekt. Nie ma zatem podstaw, by przyjąć wersję korzystniejszą dla powódki, skoro i bez wypompowania wody uda się osiągnąć oczekiwany rezultat. Biegły wskazał, że przyjął taką wersję, ponieważ pierwotnie sama strona pozwana zakładała, że dokona takiej czynności, choć jest ona zbędna dla osiągnięcia celu.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd Okręgowy, uznając trafność i prawidłowość zaskarżonego rozstrzygnięcia oraz bezpodstawność zarzutów obu apelacji, na podstawie art. 385 k.p.c. środki zaskarżenia oddalił jako bezzasadne.

Orzeczenie o kosztach zawarte w pkt 2 wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie zostało oparte o przepisy art. 100 kpc. Z uwagi na odmienną wartość przedmiotu zaskarżenia, uznać należało, że w większości wygrała powódka i to na jej rzecz została zasądzona różnica pomiędzy kosztami wynagrodzenia pełnomocników zawodowych. Stawka wynagrodzenia wynikała z rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości odnośnie wynagrodzeń pełnomocników zawodowych, obowiązującego w dacie wniesienia apelacji.

Wprawdzie wartość przedmiotu zaskarżenia była inna, jednak efekt dla obu stron jest identyczny i zarówno powódka jak i pozwany poniosą koszty postępowania zainicjowanego w instancji odwoławczej przez siebie.

SSO (del) Anna Strączyńska) SSA Dorota Markiewicz SSA Marzena Konsek-Bitkowska