

Sygn. akt VA Ca 317/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 grudnia 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym

Przewodniczący: Sędzia SA Przemysław Kurzawa

Sędziowie: SA Robert Obrębski (spr.)

SA Bernard Chazan

Protokolant: Katarzyna Iwanicka

po rozpoznaniu w dniu 2 grudnia 2020 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa M. D. (1) i M. P. (1)

przeciwko M. D. (2) i T. J.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z

dnia 10 kwietnia 2018 r., sygn. akt IV C 1076/12

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza solidarnie od M. D. (2) i T. J. solidarnie na rzecz M. D. (1) i M. P. (1) kwotę 4050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Robert Obrębski Przemysław Kurzawa Bernard Chazan

Sygn. akt VA Ca 317/20

## UZASADNIENIE

Pozwem z 26 czerwca 2012 r. M. P. (2) i M. D. (1) wnieśli o zasądzenie solidarnie na swoją rzecz od K. S., T. J. i M. D. (2) kwoty 110091,60 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 26 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty tytułem obniżenia, w ramach rękojmi, ceny za nabycie przez powodów od pozwanych współników spółki cywilnej domu jednorodzinnego, wraz z udziałem w gruncie, z powodu jego wad, które zostały ze strony powodów wykryte w ramach jego eksploatacji, zwłaszcza w sezonie zimowym, który ujawnił nieszczelność oknem, przemarzanie ścian, zacieki, jak też zawilgocenie niewłaściwych w stosunku do projektu desek tarasu oraz pleśń i zawilgocenie elewacji z desek nieposiadających odpowiedniej odporności na ich zastosowanie do tego celu. Powodowie wskazywali, że ujawnione wady znacząco obniżały wartość domu i cel umowy zawartej przez strony. Nie zostały ponadto, pomimo wezwań ze strony powodów, usunięte przez pozwanych. Na podstawie art. 560 w zw. z art. 638 k.c. powodowie wystąpili z tego powodu z żądaniem obniżenia ceny o zmniejszoną z powodu tych wad wartość budynku, z zachowaniem przewidzianych dla tego roszczenia terminów, licznych od daty wykrycia wad opisanych w ekspertyzie zamówionej przez powód, i zaprzeczali, aby sposobem eksploatacji, w tym zaniechaniem zabezpieczenia elewacji oraz tarasu, przyczynili się do ich powstania albo do obniżenia wartości budynku.

Pozwani wnosili o oddalenie powództwa. Zaprzeczali, aby dom nabyty przez powodów został wykonany wadliwie i podnosili, że powodowie znacząco przyczynili się do powstałego stanu tarasu i elewacji drewnianej brakiem z ich strony odpowiedniego zabezpieczenia desek w tym zakresie zastosowanych w trakcie budowy, jak też że nie dochowali aktów staranności potrzebnych do tego by skutecznie dochodzić uprawnień z tytułu rękojmi. Nie poinformowali każdej z osób pozwanych i nie dotrzyмали terminów przewidzianych na dochodzenie tej kategorii roszczenia.

Wyrokiem z 10 kwietnia 2018 r. Sąd Okręgowy zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kwotę 110019,60 zł z ustawowymi odsetkami od 26 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 12118 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Nakazano też pozwany uiszczenie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 26570,26 zł tytułem kosztów sądowych.

Na podstawie zebranych dowodów, w tym opinii biegłych, Sąd Okręgowy ustalił okoliczności dotyczące zawarcia przez strony umowy przedwstępnej z 10 grudnia 2007 r. o wybudowanie przez pozwanych domu jednorodzinnego, którego powierzchnia miała wynosić 178,09 m<sup>2</sup>, oraz przeniesienia na oboje powodów jego własności za cenę ustaloną na 860000 zł. Sąd Okręgowy ustalił, że umowa przyrzeczona wyodrębnienia nieruchomości zabudowanej domem, z większej nieruchomości obejmującej całe osiedle, została przez strony zawarta 30 czerwca 2009 r. Ustalono też zostało, że już w lutym 2009 r. powodowie, tak jak inne osoby z sąsiedztwa, zgłaszali usterki, które zostały potwierdzone przez ekspertyzę sporządzoną po sezonie zimowym 2010/2011. Wynikało z niej, że wady mają charakter wykonawczy oraz że użyto niewłaściwych materiałów do wykończenia elewacji drewnianej i do wykonania tarasów. Według ustaleń Sądu Okręgowego, w maju 2011 r. powodowie wzywali pozwanych do usunięcia tych usterek, które zostały opisane w ekspertyzie. Odpowiedź otrzymali w czerwcu 2011 r. po upływie terminu określonego art. 568 § 1 k.c. W protokole z lipca 2011 r., podpisanym przez M. D., jak ustalił Sąd Okręgowy, strona pozwana zobowiązała się do usunięcia tych wad, w tym do eliminacji przyczyn osadzanie się glonów na drewnianej elewacji budynku. Do usunięcia tych wad ze strony pozwanych jednak nie doszło, mimo że powodowi w maju 2012 r. po raz kolejny skierowali do pozwanych takie wezwania. Jego bezskuteczność była przyczyną zlecenie przez powodów rzeczoznawcy wyceny usterek. Pełny koszt ich wyeliminowania został w niej określony na kwotę 110019 zł, odpowiadającą należności głównej zgłoszonej w pozwie.

Na podstawie rozbieżnych opinii biegłych W. W. i L. T., Sąd Okręgowy ustalał zakres wad wykonawczych w budynku powodów oraz wartość prac niezbędnych do ich usunięcia. Na podstawie zaś opinii biegłej I. H. na kwotę 675089 zł ustalona została wartość budynku nabytego przez powodów na podstawie umowy z 30 czerwca 2009 r. z uwzględnieniem wad, które na podstawie tych opinii zostały określone jako istotne. Obniżenie więc wartości budynku z powodu tych wad zostało oszacowane przez Sąd Okręgowy na podstawie opinii biegłej H. na kwotę 184911 zł.

Oceniając znaczenie prawne dokonanych ustaleń, Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione w całości, a tym samym podlegające uwzględnieniu w pełni na podstawie art. 560 § 3 w zw. z art. 556 § 1 i art. 638 k.c., czyli w oparciu o przepisy dotyczące rękojmi za wady fizyczne rzeczy sprzedanej, w szczególności mające zastosowanie również do umowy o budowę domu oraz przeniesienie własności zabudowanej nieruchomości, również dlatego, że w przekonaniu Sądu Okręgowego, zarzuty pozwanych nie były uzasadnione. Nie zostało w każdym razie przez pozwanych wykazane, aby powodowie nie mieli uprawnień dotyczącego obniżenia ceny. Wady budynku, obniżające wartość domu powodów, zostały bowiem wykazane opiniami biegłych, w tym zwłaszcza I. H.. Powodowie także podejmowali wymagane czynności zachowawcze w zakresie zgłaszania wad po ich ujawnieniu i potwierdzeniu prywatną opinią, jak też poprzez bezskuteczne wyznaczanie pozwany terminów na usunięcie tych wad. Sąd Okręgowy nie podzielił też w świetle opinii biegłych zarzutu, aby wady powstały po przejściu niebezpieczeństwa ich powstania na powodów jako osoby nabywające nieruchomość od pozwanych. Z opinii biegłych wprost także wynikało, że istotne wady miały charakter wykonawczy. Nie powstały więc na etapie eksploatacji przez powodów własnego domu, w szczególności wskutek braku należytego zabezpieczenia drewna użytego do wykonania elewacji domu i tarasu. Przez pozwanych zastosowane zostało bowiem drewno nieodpowiednie, bez wymaganej odporności na warunki atmosferyczne, mimo że w projekcie był przewidziany inny jego rodzaj, spełniający takie wymagania.

W sytuacji, gdy z opinii biegłej I. H. wynikało, że obniżenie wartości domu nabywców z powodu jego istotnych wad potwierdzonych przez biegłych wyniosło ponad 184911 zł, powództwo o zasądzenie solidarnie od pozwanych jako współników spółki cywilnej kwoty 110019,60 zł w całości zasługiwało na uwzględnienie, wraz z odsetkami ustawowymi za okres wskazany w pozwie. O kosztach procesu Sąd Okręgowy zaś orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i w oparciu o art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Dwie apelacje od wyroku Sądu Okręgowego zostały wniesione przez wszystkich pozwanych. Osobna apelacja K. S. została jednak prawomocnie odrzucona postanowieniem Sądu Okręgowego z 27 listopada 2018 r. Apelacją pozostałych pozwanych wyrok Sądu Okręgowego został zaskarżony w całości. Pozwani zarzucili Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 563 k.c. przez wadliwe uznanie, że powodom przysługuje roszczenie o obniżenie ceny z tytułu rękojmi, wynikające z przeoczenia, że powodowie zawiadamiali o wadach tylko M. D., a do pozostałych pozwanych zgłoszenie wad zostało wysłane po upływie terminu. Następny zarzut dotyczył naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 227 i art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nieuzasadnione dowodami z opinii biegłych przyjęcie, że powodowie wykazali istnienie, jak również wysokość szkody oraz przyczynienie się samych skarżących do powstania usterek w domu nabytym przez powodów. Kolejny zarzut odnosił się do naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 233 § 1 k.p.c. poprzez oparcie ustaleń dotyczących zakresu wad w tym domu na opinii biegłej I. H., mającej tylko uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego, lecz nie dysponującej uprawnieniami z zakresu budownictwa, oraz niedostrzeżenie wniosków z opinii biegłych W. W. i J. T., z których wynikało, że nie były to wady wykonawcze, lecz również powstałe wskutek niewłaściwego użytkowania budynku przez powodów, którzy winni ponosić odpowiedzialność z tego tytułu. Na podstawie tych zarzutów pozwani wnosili o zmianę wyroku Sądu Okręgowego poprzez oddalenie powództwa w stosunku do skarżących i obciążenie powodów kosztami procesu według norm przepisanych, ewentualnie o jego uchylenie oraz przekazania tej sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego jej rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację M. D. (2) i T. J. powodowie wnosili o jej oddalenie oraz obciążenie pozwanych poniesionymi kosztami postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

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

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie. Ustalenia Sądu Okręgowego były poprawne. Oparte zostały ponadto na prawidłowej ocenie dowodów, w tym przede wszystkim opinii biegłych, mimo że były one częściowo rozbieżne. Przy ocenie dowodów, na których Sąd Okręgowy oparł ustalenia dotyczące wad domu nabytego przez powodów na podstawie umowy z 30 czerwca 2009 r. od pozwanych, nie doszło do naruszenia reguł swobodnej ich oceny z art. 233 § k.p.c. Zarzuty dotyczące naruszenia tego przepisu nie były tym samym w żadnej części uzasadnione, zwłaszcza że nie zostały dokładnie określone w apelacji, w tym zakresie zbyt mało precyzyjnej, aby można było zakwestionować ustalenia Sądu Okręgowego. Poprawnie Sąd Okręgowy zastosował ponadto wskazane w apelacji przepisy prawa materialnego, w tym art. 563 k.c., a przede wszystkim art. 560 § 3 k.c. w brzmieniu obowiązujących w dacie zawarcia przez strony tej umowy, w odniesieniu do okoliczności sprawy, na tle których uzasadnione było przyjęcie, że powodowie zachowali terminy na zgłoszenie i dochodzenie przed Sądem Okręgowym roszczenia z rękojmi z tytułu wad budynku o obniżenie ceny w stosunku do kwoty ustalonej w umowie w stopniu proporcjonalnym od ustalonego przez Sąd Okręgowy, w oparciu o opinię biegłej sądowej I. H., obniżenia wartości domu powodów ze względu na wady związane z budową tego domu przez pozwanych jako współników spółki cywilnej, wspólnie więc prowadzących w tym zakresie działalność gospodarczą, standard wykonywania której obejmował jego wzniesienie bez istotnych wad, które nie były związane z eksploatacją budynku przez powodów, lecz z wadliwym jego wybudowaniem przez pozwanych.

Pomiędzy opiniami biegłych faktycznie występowały różnice nie tylko co do kwot, lecz również w zakresie dotyczącym określenia wad budynku, które miały charakter wykonawczy, z tytułu których pozwanym należało przypisać odpowiedzialność z tytułu rękojmi uregulowanej art. 556 i nast. k.c. Pierwsza opinia została sporządzona przez biegłego W. W.. Sposób jej sporządzenia był poprawny. Zawarte w niej wnioski i argumenty uzasadniały przyjęcie, że nie tylko w zakresie posadowienia okien i innych elementów mających wpływ na szczelność budynku, lecz również w zakresie realizacji drewnianej elewacji oraz tarasu wystąpiły wady wykonawcze, w szczególności polegające na

użyciu przy budowie niewłaściwych elementów drewnianych na zewnątrz budynku, które nie spełniały kryteriów izolacyjnych i miały bezpośredni wpływ na jego stan i sposób eksploatacji, zwłaszcza że powodowie nie zostali o tym poinformowani, ani też pouczeni o potrzebie wykonywania szczególnych czynności konserwacji albo innego rodzaju zabezpieczenia tych elementów przed ich degradacją, która została przedstawiona na zdjęciach załączonych do pozwu.

W opinii biegłego T. zaprezentowane zostały odmienne jednak wnioski co do materiałów drewnianych, które zostały użyte do wykonania przez pozwanych tarasu oraz elewacji zewnętrznej. Po upływie znacznego już czasu od oddania budynku do użytkowania przez powodów, biegły nie był w stanie, jak argumentował, ocenić, czy zastosowane zostały poprawne elementy drewniane, o odpowiedniej izolacyjności na warunki atmosferyczne, czy też do stanu, który biegły mógł zaobserwować, przyczynił się sposób ich używania, w tym również brak odpowiednich czynności zabezpieczających. W tym zakresie opinia tego biegłego nie była przekonująca. Została bowiem sporządzona z przeoczeniem istotnie wcześniej wykonanej opinii przez biegłego W. W., a ponadto także z przeoczeniem materiału dowodowego załączonego do pozwu, w tym zdjęć oraz prywatnej ekspertyzy, która została wykonana na zlecenie powodów przed wniesieniem sprawy, a nawet przed wystosowaniem do pozwanych wezwań do ich usunięcia, z maja 2011 r. Ekspertyzie tej nie można było przypisać mocy dowodowej opinii biegłego sądowego. Stwierdzony w niej stan można było zaś wykorzystać w sposób zbliżony do dowodu z oględzin, który w trakcie procesu nie mógł być przeprowadzony z wymaganą wiarygodnością. Siłą rzeczy mógł bowiem oddawać znacznie późniejszy stan materiałów drewnianych niż to było opisywane w prywatnej ekspertyzie przedprocesowej. Dowody załączone przez powodów do pozwu jako pochodzące z okresu dużo wcześniejszego niż moment sporządzenia opinii przez biegłego T. należało jednak wykorzystać jako materiał pomocniczy, pozwalający na rozstrzygnięcie rozbieżności istniejących pomiędzy opiniami biegłych W. W. i J. T., czyli do przyjęcia na potrzeby oceny zasadności powództwa, że wady wykonawcze dotyczyły także wykonania tarasu i drewnianej elewacji. Już z tego powodu uzasadnione było przyjęcie, że sposób eksploatacji elementów drewnianych na zewnątrz domu powodów, nawet jeśli nie pomógł w utrzymaniu ich właściwego stanu, to jednak obciążał pozwanych jako wykonawców budynku, który również w tym zakresie został wzniesiony z wadami ukrytymi, które mogły zostać ujawnione tylko w trakcie korzystania z niego przez nabywców. Zarzut apelacji, nietrafnie uznany za naruszenie zasad z art. 233 § 1 k.p.c., jakoby sposób eksploatacji domu przez powodów przesądził o złym stanie drewnianej elewacji oraz tarasu, nie mógł z podanych względów zasługiwać na akceptację Sądu Apelacyjnego. Przyczyną sprawczą, pierwotną było bowiem zastosowanie przez pozwanych wadliwego drewna, które nie było wystarczająco izolacyjne i odporne na oddziaływanie czynników atmosferycznych, w tym przede wszystkim wilgoci wynikającej z opadów deszczu i śniegu.

Analiza opinii biegłej H. w zakresie wad, które zostały w niej uznane za istniejące, zresztą wyłącznie istotnych, z wyłączeniem około 10 % tychże wad, czyli w wymiarze określony na 27 % stanu budynku, wykazuje, że była ona niemalże zbieżna z opinią biegłego W. W., w każdym razie w tej części tych opinii, która dotyczyła określenia wad istotnych, mających więc wpływ na określenia obniżenia wartości budynku nabytego przez powodów w momencie zawarcia umowy z 30 czerwca 2009 r. Bezzasadne były tym samym zarzuty apelacji, jakoby wartość dowodową opinii biegłej H. podważało oznaczenie wad istotnych przez osobę niemającą uprawnień w branży budowlanej.

Nie zaprzeczając, że biegła H. takich uprawnień nie posiadała, jako biegła z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego, nie można było pominąć tego, że określenie wad istotnych, mających wpływ na oznaczenie obniżenia wartości budynku, biegła oparła na materiale dowodowym, który wcześniej został w tej sprawie zebrany, w tym zwłaszcza na opinii biegłego z zakresu budownictwa W. W., której mocy dowodowej apelacja pozwanych nie podważała, ani też nie wskazywała wprost na rozbieżności kwotowe pomiędzy opinią W. W. a opinią biegłej I. H., której Sąd Okręgowy trafnie zlecił określenie zakresu obniżenia wartości budynku powodów wskutek wad, nie zaś usunięcia wad o istotnym w tym zakresie znaczeniu, tak jak biegłemu W. W.. Poprawna była tylko teza dowodowa zawarta w postanowieniu o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłej H., na wydanie którego Sąd Okręgowy się zdecydował dużo później, w istocie już po otwarciu zamkniętej początkowo rozprawy. Nie można było poprzestać na określeniu kosztów usunięcia wad istotnych z okresu dużo wcześniejszego. Roszczenie dochodzone przez powodów nie obejmowało ani pokrycia kosztów ich usunięcia, ani też przyznania kosztów zastępczego ich wyeliminowania, lecz dotyczyło obniżenia ceny w oparciu o art. 560 § 1 i 3 k.c. Nie można więc było poprzestać na ustaleniu kosztów usunięcia wad istotnych. Do rozstrzygnięcia o

zasadności roszczenia o obniżenie ceny konieczne było w każdym razie ustalenie obniżenia wartości budynku nabytego przez powodów wskutek wstąpienia wad obciążających pozwanych. Kwotowa wartość tego obniżenia została ustalona wyłącznie opinią biegłej H., która samodzielnie nie był uprawniona do określenia tych wad. Miała jednak kwalifikacje, których należy wymagać od osoby oceniającej wartość nieruchomości albo stopień jej obniżenia z określonych powodów, w tym ze względu na ukryte również wady wykonawcze. Co więcej, właśnie biegłemu rzeczoznawcy należało zlecić w tej sprawie ustalenie oszacowania tego rodzaju. Biegły z zakresu budownictwa nie musi bowiem dysponować wiedzą specjalistyczną w zakresie cen budynków, ich składowych albo parametrów wpływających na ustalenie albo obniżenie ceny nieruchomości zabudowanej, w warunkach lokalnego rynku nieruchomości.

Ustalenie stopnia, w którym wady obciążające pozwanych wpływały na obniżenie wartości nieruchomości nabytej przez powodów na podstawie umowy z 30 czerwca 2009 r., poprawnie zostało oparte na opinii biegłej H.. Jej wartość dowodowa nie została skutecznie podważona w apelacji. W jej treści skarżący nie wskazali zresztą na konkretne zarzuty dotyczące wad albo wpływu ich wystąpienia na określenie wartości domu powodów, a także jej obniżenia w porównaniu do ceny określonej w tej umowie na 860000 zł. Nie zostało podane, które konkretne wady nietrafnie zostały zaliczone do istotnych w tym zakresie i w jakich elementach obliczeń, zastosowanych parametrów, cen i wskaźników korygujących biegła popełniła błędy, na czym one mogły polegać i jaki miały wpływ na końcowy wynik opinii, we wnioskach której wartość obniżenia domu powodów została określona na łączną kwotę 184911 zł, z której na rzecz obojga powodów zasądzona, na podstawie art. 560 § 3 k.c., została wyłącznie kwota 1101960 zł. Tylko taka bowiem kwota została objęta żądaniem pozwu, które nie zostało rozszerzone nawet po sporządzeniu tej opinii przez biegłą. Nawet więc gdyby po stronie powodów można było dostrzec brak zabezpieczenia części drewnianych w okresie korzystania z nabytego domu, znacząca różnica między wysokością żądania a ustaleniami biegłej nie pozwalała na uznanie, aby wyrok Sądu Okręgowego pomijał ten element oraz by zasądzona w nim należność była przeszacowana. Wszystkie ustalenia Sądu Okręgowego były więc poprawne i zostały w całości przyjęte przez Sąd Apelacyjny za podstawę rozstrzygnięcia o zasadności apelacji, która została oparta na bezzasadnych zarzutach, również w zakresie dotyczącym powołanych w niej przepisów prawa materialnego.

Nie sposób było więc uznać, aby uwzględniając powództwo o zasądzenie wskazanej kwoty, Sąd Okręgowy naruszył art. 563 k.c. w brzmieniu z momentu nabycia przez powodów nieruchomości zabudowanej przez pozwanych jako współników spółki cywilnej. Obowiązek zawiadomienia sprzedawcy o wadzie, zwłaszcza w istotnym zakresie ukrytej, powstał po stronie powodów po jej wykryciu. Przydatna, a nawet niezbędna, była w tym zakresie specjalistyczna opinia, która została przez powodów zlecona, zwłaszcza że samodzielnie, bez pomocy fachowca, trudno było powodom ocenić rodzaj drewna użytego przez pozwanych na elewację domu powodów oraz wykorzystanego do urządzenia w nim tarasu. Zgłaszanie widocznych wad jeszcze przed odebraniem budynku nie mogło dotyczyć wad później ujawnionych, w czasie korzystania z budynku, w tym dotyczących szczelności i braku odporności na wilgoć. Po uzyskaniu tej ekspertyzy, która została też dołączona do pozwu, powodowie nie zwlekali ze zgłoszeniem wad, lecz już w maju 2011 r. wymagali się ich usunięcia. Zarzut, jakoby wezwanie zostało skierowane wyłącznie do M. D., nie był uzasadniony. Zawarcie i wykonanie umowy przedwstępnej i przyrzeczonej z 30 czerwca 2009 r. pozostawało w zakresie wspólnej działalności pozwanych jako współników spółki cywilnej, reprezentację której, również bierną, polegającą na przyjmowaniu oświadczeń skierowanych do wszystkich współników, mógł więc wykonywać każdy z pozwanych, stosownie do art. 866 k.c. Odmienne ustalenia nie zostały poczynione pomiędzy stronami w żadnej z tych umów, ani również w żadnym innym dokumencie. Czynności podejmowane przez D. były więc skuteczne w stosunku do wszystkich pozwanych, również w zakresie zgłoszenia wad i żądania ich naprawienia. Co więcej, skutek podobny wywołało podpisanie przez M. D. protokołu z lipca 2011 r. (k: 15), w którym pozwani w ten sposób reprezentowani zobowiązali się do usunięcia wad, które zostały im zgłoszone przez powodów. Okoliczność ich wystąpienia w zakresie w tym protokole opisanym została więc tym samym przyznana przez stronę pozwaną, mimo że protokół ten został podpisany przez jednego ze współników, o solidarnej odpowiedzialności których wobec powodów przesądzał art. 864 k.c. Po raz kolejny powodowie występowali o usunięcie wad pismem z maja 2012 (k: 136 i nast.). Ponowione w nim żądania nie zostały jednak przez pozwanych zaspokojone. Po stronie powodów powstało więc roszczenie z art. 560 § 1 k.c. o obniżenie ceny do poziomu określonego w § 3 tego przepisu, czyli w wysokości ustalonej przez Sąd Okręgowy na podstawie opinii biegłej I. H., której wartości dowodowej powodowie nie zdołali w tej sprawie podważyć.

Ani przed Sądem Okręgowym, ani nawet w apelacji nie występowali z wnioskiem o to, by inny biegły z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego określił inną wartość tego roszczenia, czyli poziom obniżenia wartości domu powodów wskutek istotnych wad, których pozwani na swój koszt nie usunęli. Każdy z przepisów podanych w apelacji został więc poprawnie zastosowany przez Sąd Okręgowy. Apelacja pozwanych nie zasługiwała z przedstawionych powodów na uwzględnienie.

Oddalenie apelacji uzasadniało obciążenie pozwanych solidarnie kosztami procesu poniesionymi przez powodów w postępowaniu apelacyjnym. Zgodnie z art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i przy zastosowaniu § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie Sąd Apelacyjny zasądził na rzecz powodów od pozwanych solidarnie kwotę 4050 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, na którą złożyła się podstawowa stawna za udział przed Sądem Apelacyjnym zawodowego pełnomocnika po stronie czynnej, czyli właściwa dla rodzaju sprawy oraz podanej w apelacji wartości przedmiotu jej zaskarżenia.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów i art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

Robert Obrębski Przemysław Kurzawa Bernard Chazan