

*Sygn. akt VI ACa 1677/17*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 4 kwietnia 2019 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący – Sędzia SA – Ksenia Sobolewska - Filcek*

*Sędzia SA – Agata Zajac (spr.)*

*Sędzia SO del. – Natalia Piasta - Serafin*

*Protokolant: sekr. sądowy Martyna Arcon-Jakubiak*

po rozpoznaniu w dniu 4 kwietnia 2019 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa D. G. i C. G.

przeciwko (...) Sp. z o.o. w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 18 sierpnia 2017 r., sygn. akt XXV C 869/13

I. oddala apelację;

II. zasądza od (...) Sp. z o.o. w W. na rzecz D. G. i C. G. kwotę 4 050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 1677/17

## UZASADNIENIE

Powodowie D. G. oraz C. G. wnieśli o zasądzenie od (...) Sp. z o.o. w W. na swą rzecz solidarnie:

- kwoty 196.380,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 lipca 2011 roku do dnia zapłaty tytułem obniżenia ceny za przedmiot umowy sprzedaży na podstawie przepisów prawa związanych z rękojmią za wady rzeczy – domu położonego przy ul. (...) w C.,
- kwoty 8.985,29 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 lipca 2011 roku do dnia zapłaty tytułem naprawienia szkody poniesionej na skutek istnienia wady rzeczy sprzedanej w związku z żądaniem obniżenia ceny,
- kwoty 10.477,31 zł jako odszkodowania za nienależyte wykonanie przez pozwanego umowy sprzedaży,
- kosztów procesu.

Powodowie wskazali, że roszczenie w zakresie kwoty 196.380,00 zł opierają na przepisach art. 560 § 1 i 3 k.c. Zastrzeżenia dotyczące budynku zgłosili już w protokole przekazania im budynku mieszkalnego. Następnie zgłaszali pozwanemu systematycznie dalsze ujawniające się wady: brak wentylacji pomieszczenia toalety na parterze budynku,

rdzewiejące balustrady, przemarzanie ściany zewnętrznej w pomieszczeniu sypialni na piętrze. Zdaniem powodów, strona pozwana miała świadomość braku wentylacji grawitacyjnej w pomieszczeniu w.c. i fakt ten podstępnie przed nimi zataiła. Na skutek wad sprzedanej nieruchomości powodowie ponieśli szkodę w postaci wydatków na wyposażenie i zaaranżowanie toalety w kwocie 8.985,29 zł, podczas gdy nie jest możliwe korzystanie z tego pomieszczenia. Kwota 10.477,31 zł stanowi koszty przerobienia ogrodzenia i wykonania dodatkowego podjazdu oraz naprawy rdzewiejącego ogrodzenia działki.

Pismem z dnia 10.09.2013 r. powodowie zmienili żądanie pozwu wskazując, że alternatywną podstawę prawną żądania zasądzenia na ich rzecz kwot 85.000,00 zł, 110.000,00 zł, 1.380,00 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 1 lipca 2011 r. do dnia zapłaty (pkt. 1 pozwu) oraz kwoty 8.985,29 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1.07.2011 r. do dnia zapłaty (pkt. 2 pozwu) stanowi art. 471 k.c.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa podnosząc, że roszczenia powodów z tytułu rękojmi wygasły z uwagi na upływ terminów z art. 568 § 1 i 563 § 1 k.c. 16 lutego 2012 r., ponieważ odbiór budynku nastąpił w dniu 16 lutego 2009 r. wobec tego ich roszczenia z tytułu rękojmi wygasły 16 lutego 2012 roku, a mimo zawezwania do próby ugodowej nie nastąpiła przerwa biegu roszczenia. Pozwany zaprzeczył także jakoby istniały jakiegokolwiek przesłanki do zapłaty na rzecz powodów kwoty 196.380,00 zł z tytułu obniżenia ceny za przedmiot umowy, kwestionując istnienie jakiegokolwiek wad budynku. Zdaniem pozwanego, powodowie nie wykazali żadnych okoliczności uzasadniających ich żądanie, nie zawiadomili o wadach w terminach przewidzianych stosownymi przepisami prawa, powodowie mogą korzystać z pomieszczenia toalety na parterze budynku. Pełnomocnik pozwanego zakwestionował także wysokość roszczeń, zgłoszonych przez powodów.

Pismem z dnia 20.10.2015 r. pełnomocnik powodów wniósł o uwzględnienie w kwocie dochodzonej przez powodów także kosztów związanych z wynajęciem przez nich domu na okres ok. 2 miesięcy – podczas których wykonywane będą prace budowlane w zamieszkiwanym przez nich budynku wskazując ostatecznie, że żąda kwoty 5000 zł odpowiadającej kosztom wynajmu za 1 miesiąc.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa także w tym zakresie.

Wyrokiem z dnia 18 sierpnia 2017 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanego (...) Sp. z o.o. w W. solidarnie na rzecz powodów D. G. oraz C. G. kwotę 84.212,18 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 6 listopada 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty, w pozostałym zakresie powództwo oddalił, zasądził od stron wzajemnie koszty procesu – przy uwzględnieniu solidarności w tej mierze powodów, częściowo je rozdzielając przy ustaleniu zasady że powodowie wygrali postępowanie w 40%, zaś pozwany w 60% szczegółowe rozstrzygnięcie pozostawiając w tej mierze referendarzowi sądowemu.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

W dniu 13.03.2009 r. powodowie kupili zabudowaną nieruchomość w miejscowości C., gmina P.. Standard wykończenia budynku był określony w załączniku do umowy przedwstępnej sprzedaży budynku mieszkalnego.

W dniu 16.02.2009 r. w obecności obojga powodów nastąpiło przekazanie protokołem budynku. Powodowie stwierdzili wówczas takie wady w nieruchomości jak: konieczność poprawy tynków w sypialni, poprawa pionu kątownika, brak górnej listwy drzwi garażowych, wyczyszczenie elewacji budynku.

Mailem z dnia 20.04.2009 r. powodowie zawiadomili pozwanego o następnych wadach budynku takich jak: pęknięcie tynku na suficie, cieknąca instalacja w kuchni, domofon niedziałający, brak wentylacji grawitacyjnej w toalecie na parterze. W odpowiedzi na powyższe pozwany pismem z dnia 20.11.2009 r. poinformował powodów, że nie można zrobić dodatkowej wentylacji w pomieszczeniu toalety. Pismem z dnia 21.10.2009 r. powodowie podali, że zgłoszone wady nie zostały usunięte, nadto następuje korozja ogrodzenia zewnętrznego, kolizja otwarcia bramy wjazdowej

z furtką wejściową na posesję. W odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia 10.03.2010 r. pozwany poinformował powodów, że ich zastrzeżenia są bezpodstawne.

Dalszym pismem z daty 31.05.2011 r. powodowie poinformowali pozwanego, że ujawniła się kolejna wada w postaci przemarzania ścian zewnętrznych w pomieszczeniach na I piętrze. W piśmie z dnia 20.09.2010 r. pozwany stwierdził, że przemarzanie ściany zewnętrznej przy oknie w sypialni na piętrze, jest wadą nieusuwalną i z tego tytułu oczekuje na propozycje powodów odnośnie obniżenia ceny z umowy.

Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w W. odmówił uzgodnienia projektu zamiennego dotyczącego wykonania wentylacji w pomieszczeniu higieniczno – sanitarnym, oddzielnym ustępie wskazując, że w pomieszczeniu tym nie wykonano kanału wentylacji wyciągowej, zgodnie z założeniami projektowymi. Z protokołu nr (...) z okresowej kontroli przewodów kominowych wynika brak wentylacji w łazience na parterze oraz zakaz podpięcia kanałów do wentylacji kotłowni.

Powodowie złożyli skargę do Rzecznika Odpowiedzialności Zawodowej (...) Okręgowej Izby Architektów na H. G., autora projektu budowlanego czternastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej w miejscowości C. – w tym należącego do nich - wskazując na liczne usterki w projekcie jego autorstwa, co spowodowało że w ich budynku istnieją różnego rodzaju wady.

Pismem z dnia 10.06.2010 r. powodowie wezwali pozwanego do usunięcia następujących wad:

- dostosowania toalety do stanu zgodnego z przepisami w zakresie wentylacji grawitacyjnej,
- zlikwidowania przyczyny przemarzania garażu,
- dostosowania ogrodzenia frontowego,
- dostosowania podjazdu oraz chodnika,
- naprawy rdzewiejących balustrad

w terminie do 24.06.2011 r.

Powodowie wydali na wykonanie nowych bram 4.900 zł, zakup piasku – 369 zł, cement – 141,60 zł, zaprawę – 191,88 zł, cement – 219,28 zł, kostkę nastalit 376,76 zł, cement – 57,50 zł, obrzeże szare – 96,09 zł, usługę transportową - 110 zł, ekolazur szary – 702,97 zł, kontener na odpady – 450 zł, taras i podjazd – 3.840 zł, wyposażenie do toalety 16.121,73 zł, grzejnik – 3.589,24 zł, klej – 272,01 zł, montaż ogrzewania 8.025 zł, montaż kotłowni 1.498 zł.

I. W. jest sąsiadką powodów, bywa u nich w domu. W trakcie wizyt widziała, że w toalecie nie ma wentylacji, co powoduje że łazienka jest нефункциjonalna, nie można jej wykończyć. Także gdy brama jest odsunięta, to nie można wejść na posesję. I. W. pozostaje w sporze z pozwanym. J. C. to także sąsiadka powodów z osiedla. Ma takie same obserwacje odnośnie stanu ich nieruchomości zabudowanej budynkiem i podobnie jest w sporze z pozwanym. Jej zdaniem, gdy tylko wchodzi się do pomieszczenia w.c., czuć, że w łazience nie ma wentylacji.

H. G., architekt zaproponował powodom rozwiązanie alternatywne odnośnie pomieszczenia w.c., które wiązałyby się z koniecznością poniesienia przez nich kosztów w wysokości 500 zł. Jego zdaniem, przyjęcie zaproponowanego rozwiązania umożliwiłoby działanie wentylacji. Wskazał też, że w zakresie wjazdu do garażu jego projekt został wykonany niepoprawnie, co spowodowało zgłaszane przez powodów zastrzeżenia.

R. K., inżynier sanitarny, wskazał że zamiennie rozwiązanie odnośnie pomieszczenia toalety zaproponowane przez H. G. było możliwe do zrealizowania. Wskazał także, że o ile wentylacja ustępu została przewidziana w projekcie, o tyle nie została wykonana. Toalety nie można natomiast zaadaptować na inne pomieszczenie. R. R., inżynier pożarnictwa, potwierdził iż zaproponowane rozwiązania nie zagrażały zdrowiu, ani życiu ludzi, przebywających w budynku.

Wyrokiem Sądu Polubownego z dnia 20.06.2013 r. zasądono od pozwanego (...) Sp. z o.o. w W. (generalnego wykonawcy prac budowlanych polegających na ukończeniu budowy 14 budynków mieszkalnych, zlokalizowanych w miejscowości C.) na rzecz (...) Sp. z o.o. w W. kwotę 442.411 zł z tytułu odszkodowania - obniżenia wynagrodzenia związanego z rękojmnią za wady występujące w budynkach – w tym należących do powodów.

Budynek, należący do powodów, składa się z części mieszkalnej i gospodarczej. W skład części mieszkalnej należy zaliczyć: przedsiónek, salon, jadalnię, hall, pomieszczenie w.c. na piętrze, trzy sypialnie, dwie łazienki, garderobę, poddasze – w którym znajdują się pokój i łazienka. Część gospodarcza to garaż i kotłownia.

Biegły ds. budownictwa potwierdził brak wentylacji grawitacyjnej w pomieszczeniu w.c. na parterze budynku – w celu usunięcia tej wady należy wymurować oddzielny pion wentylacyjny. Wskazał także, że przyjęty w projekcie sposób rozwiązania tej wentylacji był niezgodny z polską normą.

Ślady przemarzania ścian, sygnalizowane przez powodów, zostały stwierdzone i potwierdzone w toku wizji lokalnej w sypialniach na piętrze. Są one zlokalizowane w obszarze ościeży okiennych i tarasu. Efekt ten niezgodny jest z projektem – dla usunięcia wady w tym zakresie należałoby zdemontować okna narożne i zamontować nowe, przesunąć także witryny.

Brama wjazdowa, w ocenie biegłego, nie musiała być wymieniana przez powodów na bramę o skrzydłach rozwieralnych. Kolidacja z tego tytułu istniała tylko dlatego że pozwany zainstalował furtkę w bezpośrednim sąsiedztwie bramy, faktycznie nie istniała kolidacja furtki z otwartą bramą. Nie trzeba było wykonywać podjazdu, lecz wyłącznie chodnik z płytek łączący furtkę z wejściem do budynku. Koszty obciążające pozwanego z tego tytułu powinny sprowadzać się do wydatków na przeniesienie furtki w odległe od bramy miejsce i wykonanie chodnika na odcinku furtka – wejście główne do budynku tj., ok. 9 m. Biegły wskazał, że rdzewienie balustrad nie stanowi wady istotnej, lecz związane jest z negatywnymi wpływami atmosferycznymi, co pociąga za sobą konieczność okresowej konserwacji. Ogółem koszt robót, związanych z usunięciem wad to 47.371,11 zł.

W kolejnej opinii biegły sądowy ds. budownictwa wskazał że koszty przebiccia stropów żelbetowych, koszty wykonania komina ponad dachem, wartości okna w salonie do wymiany, demontażu montażu drzwi, poszczególnych materiałów i robocizny prac, pomiarów ogrodzenia frontowego, zdemontowania posadzki, przerobienia instalacji elektrycznej, zasadności i wymiany ocieplenia w miejscach gdzie przedostawała się woda – a więc wszystkich kosztów związanych z usunięciem wad w budynku -wynoszą łącznie z podatkiem VAT 84.212,18.

Biegły wskazał szczegółowo, że koszty wyliczone przez niego dotyczą:

- zakresu robót związanych z budową dodatkowego komina wentylacyjnego wewnątrz budynku poprzez kondygnacje z wyprowadzeniem go ponad dach, co pociągnie (m.in.) za sobą koszt: zdemontowania posadzki drewnianej w łazience na piętrze, odkucia kamienia z posadzki na poddaszu, koszt zakupu demontażu, montażu sufitów kartonowo – gipsowych, koszt przerobienia instalacji elektrycznej, zabezpieczenia posadzek, schodów etc.,
- okien, docieplenia ścian, tynku strukturalnego, w tym kosztów przesunięcia okna w garażu, zasadności i kosztów wymiany ocieplenia w miejscach gdzie przedostawała się woda pomiędzy ocieplenie a mur,
- prac związanych z przebudową tarasu,
- przerobienia ogrodzenia frontowego w związku z jego kolidacją z furtką,
- wykonania izolacji przeciwwodnej metodą iniekcji w garażu

Biegły wskazał, że z uwagi na brak wentylacji w łazience na parterze niezbędne jest wykonanie wentylacji poprzez wykonanie nowego pionu wentylacyjnego wyprowadzonego dachówką przejściową ponad dach. Biegły szczegółowo uzasadnił konkretny sposób wykonania prac w domu powodów, co pociąga za sobą wymierne koszty. Wskazał,

że poszczególne warstwy tarasu zostały wykonane niewłaściwie, nie zachowano reżimu domu technologicznego. Warstwa dociskowa była za cienka co spowodowało, że faktycznie się skruszyła. Wszystkie wskazane szczegółowo w opinii usterki spowodowały zaciekanie wody na elewację zewnętrzną i ścianę wewnętrzną. Z tego powodu w kosztorysie uwzględniono także naprawy tynków wewnętrznych i zewnętrznych oraz miejscowe naprawy tynków elewacyjnych. Uwzględniono także malowanie ścian, sufitów wewnątrz oraz na zewnątrz. Biegły wskazał także, że zamontowano zbyt wysokie okno balkonowe, co spowodowało iż normatywne grubości warstw tarasu nie zostały zachowane. Przyjęta w tym zakresie technologia uwzględniała powierzchniowe odprowadzanie wody na zewnątrz, co związane było z koniecznością wykonania uszczelnienia podpłytkowego, mającego na celu nie dopuścić do penetracji wilgoci w warstwy tarasu. Powyższe pozostaje w związku z dociepleniem ścian, zapobieganiem ich przemarzaniu.

Pismem z dnia 30.06.2011 roku powodowie wezwali pozwanego do zapłaty w terminie do 08.07.2011 r. kwoty 221.842,60 zł z tytułu obniżenia ceny, odszkodowania stanowiącego równowartość wyposażenia łazienki, niemożliwego do wykorzystania z uwagi na wadę budynku.

D. G. oraz C. G. złożyli do Sądu Rejonowego dla Warszawy Woli wnioski o wezwanie pozwanej Spółki do próby ugodowej.

Dokonując powyższych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy oparł się na dowodach w postaci dokumentów prywatnych, zeznań świadków, zeznań stron, opinii biegłych ds. budownictwa.

Sąd Okręgowy wskazał, że złożone do akt dokumenty nie były kwestionowane i są wiarygodne.

Sąd Okręgowy dał też wiarę zeznaniom świadków wskazując, że były one spójne z pozostałymi dowodami w sprawie – wnioskami wypływającymi z dokumentów, czy wreszcie z opinii biegłych sądowych, sporządzonych na poczet niniejszej sprawy.

Najistotniejsze znaczenie w sprawie miały w ocenie Sądu Okręgowego konkluzje wynikające z opinii biegłych.

Pierwsza opinia, sporządzona przez biegłego sądowego ds. budownictwa H. W. (1), potwierdziła występowanie w budynku i posesji wad, wskazywanych przez powodów w piśmie przygotowawczym w sprawie. Opinia ta – w zakresie przede wszystkim kosztów związanych z likwidacją wad, była przez strony kwestionowana. Z uwagi na powyższe do akt złożono kolejną opinię sporządzoną przez innego biegłego sądowego ds. budownictwa z listy biegłych Sądu Okręgowego w Warszawie. Obie opinie były zgodne co do istnienia i charakteru wad budynku, drugi biegły natomiast inaczej ocenił koszty związane z usuwaniem wad występujących w nieruchomości. Sąd Okręgowy uznał, że biegły przekonująco i spójnie wskazał wyliczenie kosztów, wskazując zaproponowany sposób usunięcia wad – naprawy i koszty które się z tym wiążą. Koszty wskazane i uzasadnione przez biegłego uwzględniają konkretne technologie, koszty ich wdrożenia, czy wreszcie zabezpieczenia pomieszczenia w trakcie wykonywania prac budowlanych. Opinia została wykonana na podstawie oględzin nieruchomości, bezpośredniej oceny jej stanu, jak i w oparciu o wszechstronną analizę wszelkiego rodzaju cenników, czy dokumentacji technicznej.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że art. 560 § 1 i 3 k.c. nie mógł stanowić oparcia dla powództwa z uwagi na upływ terminów zawitych, związanych z roszczeniami w tym zakresie. Ponieważ odbiór budynku nastąpił w dniu 16 lutego 2009 r., wobec tego roszczenia D. G. oraz C. G. z tytułu rękojmi wygasły z dniem 16 lutego 2012 roku.

Sąd Okręgowy, przytaczając treść uchwały Sądu Najwyższego z dnia 13.05.1987 r. (III CZP 82/86, OSNCP 1987/12/189) wskazał, że uprawnienia z art. 471 k.c. stanowią kontraktowe roszczenie odszkodowawcze, nie związane z szczególnym reżimem rękojmi, co oznacza iż może być ono dochodzone także po ewentualnej utracie uprawnień z tytułu rękojmi.

W ocenie Sądu Okręgowego, w niniejszej sprawie zastosowanie znajduje więc przepis art. 471 k.c., sprzedawca ponosi odpowiedzialność za szkodę w pełnym wymiarze, odszkodowanie obejmuje w takiej sytuacji stratę i utracone korzyści, wynikające z istnienia wady.

Sąd Okręgowy uznał za bezsporne, iż pozwany ponosi odpowiedzialność za wykonanie umowy – a więc stan nieruchomości zabudowanej budynkiem, którą nabyli powodowie – w takim zakresie, w jakim nie została ona prawidłowo wykonana, wskazując na wyrok Sądu Polubownego z dnia 20.06.2013 r. zasądający od (...) Sp. z o.o. w W. (generalnego wykonawcy prac budowlanych polegających na ukończeniu budowy 14 budynków mieszkalnych, zlokalizowanych w miejscowości C.) na rzecz (...) Sp. z o.o. w W. kwotę 442.411 zł z tytułu odszkodowania - obniżenia wynagrodzenia związanego z rękojmią za wady występujące w budynkach – w tym należącego do powodów.

Także pozostałe dowody – zeznania świadków I. W. i J. C., samych stron, treść decyzji Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w W. potwierdzając, że w toalecie nie została wykonana wentylacja – brak jest kanału wentylacji wyciągowej, zgodnie z założeniami projektowymi. Podobnie w trakcie okresowej kontroli przewodów kominowych stwierdzono brak wentylacji w łazience na parterze, wydano zakaz podpięcia kanałów do wentylacji kotłowni. Konkluzje co do powyższego potwierdzili zgodnie biegli sądowi, w swych opiniach sporządzonych na potrzeby niniejszej sprawy. Podobnie w toku oględzin stwierdzono ślady przemarzania ścian w sypialniach na piętrze. Były one zlokalizowane – jak stwierdzili biegli - w obszarze ościeży okiennych i tarasu. Biegli zgodni byli także co do konieczności przerobienia ogrodzenia frontowego w związku z jego kolizją z furką. Całościowy koszt związany z powyższym (przy uwzględnieniu podatku VAT) to 84.212,18 zł. Wyliczenia – szczegółowe - w tym zakresie zawarte zostały w opinii biegłego sądowego ds. budownictwa. Taką też kwotę sąd uznał za zasadną i uwzględnił w orzeczeniu powziętym w niniejszej sprawie.

W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy uznał powództwo za bezzasadne stwierdzając, że rdzewienie balustrad, jak wynika z opinii biegłego, nie stanowi wady istotnej, lecz związane jest z negatywnymi wpływami atmosferycznymi. Tym samym nie jest zasadne w tym zakresie żądanie zasądzenia z tego tytułu kwoty 7.380 zł.

Z uwagi na wskazaną przez biegłych możliwość wykonania wentylacji grawitacyjnej w pomieszczeniu toalety, szkodą poniesioną przez powodów nie jest też kwota 8.985,29 zł stanowiąca koszt zakupionego wyposażenia toalety oraz materiałów wykończeniowych.

Za bezzasadne Sąd Okręgowy uznał też żądanie uwzględnienia kosztów związanych z wynajęciem przez powodów domu na czas wykonywania prac budowlanych w budynku wskazując, że budynek powodów posiada powierzchnię ok. 180,30 m, składa się z III kondygnacji, istnieją więc hipotetyczne możliwości, by domownicy mogli zamieszkiwać w okresie prac remontowych w budynku, nie ma zaś podstaw do przyjęcia, że zakres prac remontowych wymaga opróżnienia budynku.

Rozstrzygnięcie w zakresie należności ubocznych oparto na art. 481 k.c. – przy czym ich bieg określono od dnia następnego po dniu doręczenia odpisu pozwu pozwanemu, przyjmując że dopiero ono stanowi skuteczne wezwanie do zapłaty (art. 455 k.c.). W sprawie brak jest bowiem dowodu doręczenia odpisu pisma procesowego z dnia 10.06.2011 r., wzywającego do zapłaty w terminie do 24.06.2011 r., brak jest też w dowodach w sprawie uzasadnienia dla daty odsetek ustawowych wskazanej pozwem.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98, 100, 108 § 1 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniósł pozwany, zaskarżając wyrok częściowo, tj. w zakresie punktów I i III i zarzucając:

1. naruszenie art. 471 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, że pozwany ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za szkodę powodów powstałą w związku z nienależytym wykonaniem umowy sprzedaży z dnia 13 marca 2009 r., podczas gdy brak podstaw do przypisania pozwanemu odpowiedzialności z tytułu

nienależytego wykonania umowy sprzedaży, a tym samym nie sposób uznać, by powstanie wad w budynku, którego dotyczy niniejsze postępowanie, było następstwem okoliczności, za które pozwany ponosi odpowiedzialność;

2. naruszenie art. 471 k.c. w zw. z art. 6 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na błędnym przyjęciu, że powodowie wykazali w toku postępowania, iż spełnione zostały wszystkie przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej, tj. istnienie szkody, niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy sprzedaży i adekwatny związek przyczynowy między nienależytym wykonaniem zobowiązania i szkodą, podczas gdy powodowie nie wykazali zakresu odpowiedzialności pozwanego z tytułu umowy sprzedaży (tj. jakie zobowiązanie poczynił pozwany na gruncie umowy sprzedaży), charakteru i wysokości rzekomo poniesionej szkody, a także istnienia związku przyczynowego między działaniem bądź zaniechaniem pozwanego a wystąpieniem tej szkody;

3. naruszenie art. 321 k.p.c. przez zasądzenie ponad żądanie, polegające na uwzględnieniu powództwa w części na zasadzie art. 471 k.c., na podstawie okoliczności faktycznych, które nie mogły stanowić podstawy do zasądzenia odszkodowania, tj. na podstawie wyceny wartości robót niezbędnych do usunięcia wad budynku, zawartej w opinii biegłej B. W., podczas gdy o wartości ewentualnej szkody poniesionej przez powodów stanowić może wyłącznie różnica pomiędzy wartością rynkową wadliwego budynku, a ceną zapłaconą przez powodów, której to różnicy powodowie nie udowodnili, zarówno co do jej istnienia, jak i co do wysokości;

4. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c.

a) w zw. z art. 6 k.c. poprzez nieprawidłowe przyjęcie przez sąd I instancji, że powodowie w toku postępowania wykazali fakt nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwanego, rodzaj i wysokość szkody oraz istnienie adekwatnego związku przyczynowego między nienależytym wykonaniem zobowiązania i szkodą, podczas gdy sąd I instancji nie ustalił, jakie konkretne zobowiązanie obciążało pozwanego na gruncie umowy sprzedaży, na czym polegało niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania po stronie pozwanego, jaką szkodę oraz w jakiej wysokości ponieśli powodowie oraz czy między nienależytym wykonaniem zobowiązania przez pozwanego a szkodą zachodzi adekwatny związek przyczynowy;

b) poprzez dokonanie wybiórczej i dowolnej oceny materiału dowodowego, polegającej na pominięciu i nie odniesieniu się do następujących dokumentów:

- decyzji Starosty (...) nr (...) z dnia 29 lutego 2008 r. (przeniesienie na pozwaną decyzji Starosty nr (...) zatwierdzającej projekt budowlany i zezwalającej na budowę)

- trzech zawiadomień o zakończeniu budowy z dnia 28 listopada 2008 r. adresowanych do (...) Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego wraz z pieczęciami Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego złożonymi w dniu 19 grudnia 2008 r., z których wynika, że Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nie wniósł sprzeciwu w myśl art. 54 ustawy prawo budowlane, wobec czego obiekty budowlane (a w tym budynek) zostały przyjęte do użytkowania;

- decyzji Starosty (...) nr (...) z dnia 1 lutego 2007 r. w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę 14 budynków mieszkalnych, w tym budynku będącego przedmiotem postępowania,

- decyzji Starosty (...) nr (...) z dnia 2 września 2008 r. w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę instalacji gazowej na osiedlu domów jednorodzinnych w C.

z których to dokumentów jednoznacznie wynika, że pozwany dołożył należytej staranności w zakresie wykonania umowy sprzedaży poprzez uzyskanie wszelkich niezbędnych pozwoleń i zatwierdzeń, w związku z czym ewentualne niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy sprzedaży jest następstwem okoliczności, za które pozwany nie ponosi odpowiedzialności;

5. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez nieprawidłową i nielogiczną ocenę sporządzonych w sprawie opinii biegłych, polegającą na:

- uznaniu, że opinie biegłego H. W. (2) i opinia biegłej B. W. uzupełniały się i były ze sobą zgodne co do istoty, różniąc się jedynie co do wyceny, podczas gdy opinie te zawierały sprzeczne ustalenia – m.in. w opinii biegłego H. W. (1) brama wjazdowa do budynku nie wymagała wymiany na bramę o skrzydłach rozwieralnych, natomiast biegła B. W. zawarła w swojej opinii wnioski przeciwne, co w konsekwencji oznacza, że sąd I instancji nie zapoznał się wnikliwie z treścią obu opinii,

- nieuzasadnionym przyjęciu za podstawę rozstrzygnięcia zarówno co do zasady, jak i co do wysokości, opinii B. W., z jednoczesnym pominięciem wniosków wynikających z opinii biegłego H. W. (1), podczas gdy opinia tego biegłego była równie wyczerpująco uzasadniona, spójna i rzetelna.

Wskazując na powyższe pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w części przez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów postępowania I instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów postępowania w II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie wyroku w części objętej zaskarżeniem i przekazanie sprawy sądowi I instancji o ponownego rozpoznania.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja pozwanego nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny w pełni przyjmuje za własne.

Za bezzasadne Sąd Apelacyjny uznał zarzuty pozwanego zmierzające do zakwestionowania poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń.

W szczególności błędny jest podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c., gdyż nie jest możliwe łączne naruszenie obu wskazanych norm prawnych w sposób opisany w apelacji. Wskazane przepisy nie pozostają ze sobą w żadnym związku. Odrębną kwestią jest bowiem ocena dowodów dokonana przez sąd i poczynione w oparciu o te dowody ustalenia, a odrębną – prawidłowa subsumpcja poczynionych ustaleń pod odpowiednią normę prawa materialnego, w tym określającą zasady rozkładu ciężaru dowodu.

Za bezzasadny Sąd Apelacyjny uznaje też zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

W orzecnictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd, że postawienie zarzutu obraży art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, przy użyciu wyłącznie argumentów jurydycznych, że sąd rażąco naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy (por. m.in. wyrok z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, LEX). Przepis ten może zostać naruszony w wyniku nieuwzględnienia przez sąd przy ocenie poszczególnych dowodów zasad logicznego rozumowania, doświadczenia życiowego, całokształtu zebranego materiału dowodowego, przeprowadzenia określonych dowodów niezgodnie z zasadami procedury cywilnej, na przykład niezgodnie z zasadą bezpośredniości. Postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania przez skarżącego uchybienia podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów. Nie jest przy tym wystarczające jedynie wskazanie odmiennych ustaleń, jakie zdaniem skarżącego powinny zostać poczynione. Nie może więc być uznany za zasadny zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., który w żaden sposób nie odnosi się do oceny dowodów dokonanej przez Sąd Okręgowy, a jedynie stanowi nieuzasadnioną polemikę z ustaleniami Sądu, wskazując które z ustaleń były zdaniem skarżącego błędne, a jakie powinny być te prawidłowe.



Podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. jedynie ogólnie wskazuje na brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego z przywołaniem dowodów, jakie – w ocenie skarżącego – zostały przez Sąd Okręgowy pominięte, jednak bez analizy wpływu tych dowodów na treść dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń. W istocie z treści apelacji nie sposób wywnioskować, jakie ustalenia faktyczne skarżący kwestionuje, poza ogólnym stanowiskiem, iż nie ponosi on odpowiedzialności za wady budynku.

Wskazane w apelacji skarżącego dokumenty dotyczące uzyskania przez pozwanego zezwoleń i zatwierdzeń wymaganych w toku procesu budowlanego, odnoszące się do zatwierdzenia projektów budowlanych i przyjęcia obiektów do użytkowania, wbrew twierdzeniom skarżącego, w żaden sposób nie podważają ustaleń Sądu Okręgowego co do istnienia wad w sprzedanym powodom budynku ani nie świadczą o tym, że pozwany dołożył należytej staranności w zakresie wykonania umowy sprzedaży, zaś ewentualne niewykonanie lub nienależyte wykonanie tej umowy jest następstwem okoliczności, za które pozwany nie ponosi odpowiedzialności. To na pozwanym jako inwestorze, nie zaś na organach administracji, spoczywał obowiązek odebrania przedmiotu umowy o roboty budowlane, sprawdzenia istnienia wad i żądania ich usunięcia od wykonawcy.

Skarżący, stawiając zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., w żaden sposób nie wskazał, na czym polegał błąd Sądu Okręgowego dotyczący oceny tych dowodów.

Jedynie zarzuty odniesione przez skarżącego do poszczególnych dowodów przeprowadzonych w toku postępowania dotyczą dowodu z opinii biegłych.

Nie ma jednak podstaw do uznania, że wskazane rozbieżności w treści obu opinii podważają ich wiarygodność i moc dowodową. Skarżący wskazuje na sprzeczność opinii biegłych B. W. i H. W. (2) co do konieczności wymiany bramy wjazdowej do budynku na bramę o skrzydłach rozwieralnych oraz szacowanych kosztów usunięcia istniejących wad. Sąd Okręgowy w swoich rozważaniach szczegółowo odniósł się jednak do tych kwestii. Przede wszystkim należy podkreślić, że oboje biegli byli zgodni co do istnienia wady w zakresie zamontowania bramy wjazdowej, odmiennie jedynie określając zakres prac niezbędnych do jej usunięcia. Ponadto sam zarzut odmiennego oszacowania kosztów związanych z usunięciem istniejących wad przez dwu biegłych nie daje podstaw do uznania, że opina przyjęta przez Sąd Okręgowy za podstawę ustaleń w tym zakresie jest wadliwa.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia są prawidłowe i znajdują pełne oparcie w zgromadzonych w toku postępowania dowodach, które zostały wszechstronnie i prawidłowo ocenione, z zachowaniem zasad wskazanych w art. 233 § 1 k.p.c.

Za całkowicie chybione Sąd Apelacyjny uznaje zarzuty skarżącego zmierzające do wykazania, że nie był on podmiotem, który wybudował budynek, ani producentem materiałów użytych przy budowie, a zatem nie mógł wiedzieć o istnieniu wad budynku przy zachowaniu należytej staranności właściwej dla przedsiębiorcy.

Przede wszystkim pozwany był świadom istnienia wad budynku, o czy świadczy powołany przez Sąd Okręgowy wyrok sądu polubownego, zgodnie z którym na rzecz pozwanego została zasądzona odpowiednia kwota wynikająca z obniżenia ceny także budynku nabytego ostatecznie przez powodów, od generalnego wykonawcy prac budowlanych.

Ponadto powodowie o istnieniu wad wielokrotnie pozwanego informowali, jednak pozwany nie podjął żadnych działań zmierzających do wyjaśnienia tych kwestii czy do podjęcia próby usunięcia wad, ograniczając się do samego kwestionowania ich istnienia.

Sąd Apelacyjny nie znalazł też podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 321 k.p.c.

Sąd Okręgowy rozstrzygając niniejszy spór odniósł się jedynie do twierdzeń i okoliczności faktycznych wskazanych przez powodów w uzasadnieniu pozwu i nie wyszedł w żadnym zakresie ponad zgłoszone przez powodów żądanie, zarówno co do jego wysokości, jak i podstawy faktycznej. Ocena, czy zasądzona kwota odpowiada poniesionej przez

powodów szkodzi wynikającej z nienależytego wykonania przez pozwanego zobowiązania, nie może być zaś dokonana w ramach zarzutu naruszenia art. 321 k.p.c.

Trafnie Sąd Okręgowy uznał, że ustalone okoliczności faktyczne dają podstawy do przyjęcia, że doszło do nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwanego, tj. sprzedaży rzeczy wadliwej i nieusunięcia istniejących wad mimo wezwania.

W świetle ugruntowanego stanowiska judykatury, jeśli kupiony towar jest wadliwy, nabywca ma wybór co do sposobu uzyskania rekompensaty od sprzedawcy: może dochodzić swych praw z rękojmi za wady, może też żądać odszkodowania za faktyczną szkodę, jakiej doznał wskutek wadliwości towaru. Oprócz rękojmi, w przypadku wad rzeczy sprzedanej, możliwe jest dochodzenie roszczeń przeciwko sprzedawcy na zasadach ogólnych, tj. według reguł art. 471 i nast., k.c. i to zarówno obok jednoczesnego korzystania z instytucji szczególnych (art. 566 § 1 k.c.) jak i bez korzystania z tych instytucji. Możliwość 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, LEX nr 120972; w wyroku z dnia 1 kwietnia 2011 r. w sprawie III CSK 220/10, LEX nr 1129119).

Analiza uzasadnienia pozwu, a także kolejnych pism procesowych pełnomocnika powodów wskazuje, że roszczenie powodów, mimo iż pierwotnie było wywodzone z reżimu odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej, ostatecznie zostało oparte o treść art. 471 k.c. i sformułowane jako roszczenie odszkodowawcze. Powodowie udowodnili fakt nienależytego wykonania zobowiązania, rodzaj i wysokość szkody oraz istnienie normalnego związku przyczynowego między nienależytym wykonaniem zobowiązania, a szkodą.

Z ustaleń Sądów Okręgowych wynika, że strony wzięła umowa sprzedaży budynku, zaś sprzedaż towaru wadliwego stanowi nienależyte wykonanie zobowiązania sprzedawcy.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 6 lutego 2018 r. IV CSK 83/17, szkodą w rozumieniu art. 361 § 2 k.c. jest nie tylko poniesiony już przez poszkodowanego koszt usunięcia wad, ale również zrealizowanie obiektu budowlanego z wadami. Poszkodowany nie musi samodzielnie, z własnych środków pokrywać straty, ma jedynie obowiązek zapobiegania zwiększaniu rozmiarów szkody. W konsekwencji może konstruować roszczenie odszkodowawcze, jako odpowiadające kwocie wydatków koniecznych do usunięcia stwierdzonych wad, o ile tylko zmierzają do ograniczenia lub wyłączenia szkody, są celowe oraz wystarczająco uzasadnione i mieszczą się w granicach wyznaczonych przez konstrukcję normalnego związku przyczynowego (art. 361 § 1 k.c.). Z kolei zasada pełnej kompensacji szkody (art. 361 § 2 k.c.) przemawia za tym, że wysokość odszkodowania powinna obejmować wszelkie koszty usunięcia stwierdzonych wad, a zatem zarówno materiały jak i robociznę.

Zasądzona od pozwanego kwota obejmuje jedynie koszt usunięcia tych wad, które niewątpliwie istniały w dacie zawarcia umowy sprzedaży i których usunięcie jest konieczne dla zapewnienia powodowi prawidłowego korzystania z nabytej nieruchomości.

Nie ma też żadnych podstaw do uznania, że pozwany nie ponosi odpowiedzialności za skutki sprzedaży wadliwej rzeczy.

Odpowiedzialność kontraktowa przewidziana w art. 471 k.c. opiera się na domniemaniu winy dłużnika, którego pozwany w żaden sposób nie obalił.

Wyłączenie odpowiedzialności wynikającej z art. 471 k.c. jest bowiem możliwe wówczas, gdy zostanie wykazane przez spełniającego wadliwe świadczenie niepieniężne, że nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności. Pozwany w tym zakresie nie zaoferował żadnych dowodów, zaś z prawidłowych ustaleń dokonanych przez Sąd Okręgowy wynika, że miał świadomość istnienia wad, bezpodstawnie jednak odmawiał ich usunięcia, zmierzając do uniknięcia jakiegokolwiek odpowiedzialności z tego tytułu.

Mając powyższe na względzie i uznając podniesione w apelacji zarzuty za bezzasadne, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.