

Sygn. akt VI ACa 932/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 maja 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia Agata Wolkenberg

Sędziowie: Małgorzata Borkowska

del. Grzegorz Tyliński (spr.)

Protokolant: Patryk Pałka

po rozpoznaniu w dniu 20 kwietnia 2021 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. S.

przeciwko B. N. i G. N.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 29 września 2020 r., sygn. akt III C 1300/13

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) **w punkcie pierwszym w ten sposób, że zasądza solidarnie od B. N. i G. N. na rzecz Z. S. kwotę 73 000 zł (siedemdziesiąt trzy tysiące złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 10 stycznia 2019 r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie powództwo oddala;**

b) **w punkcie drugim i trzecim, w ten sposób, że stosunkowo rozdziela pomiędzy stronami koszty postępowania, przyjmując iż powódka wygrała sprawę w 81%, zaś pozwani w 19%, szczegółowe wyliczenie tych kosztów pozostawiając referendarzowi sądowemu w Sądzie Okręgowym w Warszawie;**

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza solidarnie od B. N. i G. N. na rzecz Z. S. kwotę 6 156 (sześć tysięcy sto pięćdziesiąt sześć) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 932/20

UZASADNIENIE

Powódka Z. S. wniosła o zasądzenie tytułem zwrotu, od pozwanych solidarnie kwoty 90 000 zł, stanowiącej równowartość obniżenia ceny za sprzedaną powódce nieruchomości gruntową zabudowaną domem jednorodzinny, stanowiącą działkę gruntu nr (...), położoną w miejscowości J. przy ul. (...), gm. R., a które to obniżenie następuje

w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad, wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 29 lutego 2012 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

Pozwani B. N. i G. N. wnieśli o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 29 września 2020 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo (punkt 1.); zasądził od Z. S. na rzecz B. N. i G. N. solidarnie kwotę 4 417 zł tytułem kosztów procesu (punkt 2.) oraz nieuiszczone koszty sądowe przejął na rachunek Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie (punkt 3.). Rozstrzygnięcie to zapadło przy następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

W dniu 2 września 2009 r. pozwani zawarli z powódką oraz jej mężem B. M. umowę przedwstępną sprzedaży. Zgodnie z ust. 3 § 10 tej umowy w przypadku stwierdzenia wad istotnych w wykonaniu budynku, wady te zostaną usunięte przez sprzedających bez zbędnej zwłoki, w uzgodnionym przez sprzedających terminie oraz kupujących terminie uzasadniającym charakter wad, po czym podpisany zostanie odpowiedni protokół potwierdzający usunięcie wad. Do sprzedaży nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, a stanowiącej działkę gruntu numer (...) o powierzchni 440 m², położoną przy ul. (...) w miejscowości J., w gminie R. doszło w dniu 15 września 2009 r. W treści ust. 3 § 7 strony oświadczyły, że rękojmia za wady fizyczne rozpoczęła się z dniem protokolarnego wydania budynku. Powódka wprowadziła się do budynku w czerwcu 2010 r. Pierwszej zimy pojawił się problem z utratą ciepła w budynku przez dach. W pokojach można było zaobserwować ślady mrozu na pęknięciach ścian. W trakcie przeprowadzonego na zlecenie powódki badania termowizyjnego w dniu 2 lutego 2012 r. wykazane zostały usterki w postaci: braku odpowiedniej izolacji okien przez co ciepło przenika z wnętrza domu w miejscu połączenia ościeżnicy okna ze ścianą, braku odpowiedniej izolacji przy osadzaniu okna, braku w izolacji termicznej wewnątrz budynku, braku izolacji tarasu na zewnątrz co powodować miało wyziębienie ściany i podłogi w salonie. W dniu 23 lutego 2012 r. powódka wystosowała do pozwanych pismo informujące o ujawnionych wadach budynku oraz wzywające do zwrotu odpowiedniej części wynagrodzenia otrzymanego za sprzedaż budynku. W piśmie tym Z. S. żądała obniżenia wynagrodzenia o kwotę 115 000 zł, które pozwani otrzymali za nabycie przedmiotowej nieruchomości. W dniu 22 sierpnia 2012 r. pomiędzy stronami zostało zawarte porozumienie, na mocy którego ustalono, że: w okresie od 1 do 15 lipca 2013 r. pozwana B. N. usunie wady budynku wynikające z przyczyn leżących po jej stronie poprzez zaizolowanie tarasu, usunięcia wady w garażu i kotłowni (łuszcząca się farba na ścianach od strony podłogi), uzupełnienie izolacji dachu od strony dachu oraz ścian w miarę potrzeby, ewentualnie innych uzasadnionych wad, które pojawią się w trakcie prac naprawczych; Z. S. wskaże inspektora nadzoru, który miał nadzorować zakres wykonywanych przez B. N. prac; wynagrodzenie inspektora nadzoru miało zostać pokryte przez B. N. po wcześniejszej akceptacji przez jego wysokości; w sytuacji gdy w okresie od 1 do 15 lipca 2013 r., warunki atmosferyczne uniemożliwią przystąpienie do prac naprawczych strony miały uzgodnić niezwłocznie nowy termin ich wykonania.

Sąd Okręgowy ustalił ponadto, iż braki w izolacji budynku wskazane w badaniu termowizyjnym wykonanym na zalecie powódki zostały potwierdzone przez wynajętego przez powódkę inspektora B. A., który miał nadzorować pracowników zatrudnionych przez pozwanych w lipcu 2013 r. W miejscu, gdzie skuto taras widoczne były usterki budowlane. Mróz przedostawał się do budynku, albowiem jego izolacja była uszkodzona. W kotłowni widoczna była wilgoć na ścianach. Uszkodzona była także wiatroizolacja na dachu, co powodowało, że konieczna była jego naprawa. Inspektor ten po dokonaniu oględzin nieruchomości wskazywał zakres prac jaki miał być wykonany oraz to w jaki sposób winny być one przeprowadzone. Zakres ten był ustalony na ok. 1 - 2 tygodnie przed przystąpieniem do prac. W połąci dachowej budynku objętego sporem uwidoczniły się istotne wady i braki w ociepleniu, co spowodowało konieczność podjęcia napraw polegających m. in na: zdjęciu pokrycia z dachówki, uzupełnieniu brakującej wełny mineralnej, założeniu nowej folii wiatrochronnej, ułożeniu pokrycia z dachówki oraz poprawieniu obróbek. Ponadto w budynku występowały liczne mostki termiczne co było wynikiem istnienia wad i braków w ociepleniu ścian, nieszczelności pomiędzy ramą okna i ościeżnicą. Pozwani zgadzali się na podjęcie prac naprawczych w dachu jedynie w miejscach, które wykazała kamera termowizyjna nie godzili się na zdjęcie i naprawę całej połąci dachu.

Sąd Okręgowy ustalił również, iż ostatecznie dekarze nie przystąpili do prac związanych z naprawą dachu, zaś strony finalnie nie doszły do konsensusu w zakresie zarówno terminu realizacji niezbędnych prac naprawczych jak i ich

zakresu. Występujące w budynku wady można było podzielić na dwa rodzaje: wady polegające na niezgodności wykonania budynku z projektem budowlanym oraz wady polegające na braku ocieplenia budynku. Dodatkowo budynek został posadowiony niżej niż przewidywał to projekt budowlany - poziomy parteru miał być bowiem posadowiony o 3 stopnie schodów nad terenem posesji, tymczasem jest on usytuowany jedynie o 2 stopnie wyżej niż teren okalający obiekt, co w efekcie skutkuje zwiększoną możliwością napływu wody deszczowej z terenu oraz większą penetracją wody gruntowej na ściany podziemia i posadzki. Objęty sporem budynek został postawiony za nisko względem drogi, co powodowało, że w garażu pojawiała się woda. Przyczyną dostawania się wody z zewnątrz do garażu był także brak 8% nachylenia pojazdu do garażu. Z uwagi na brak właściwej izolacji w budynku dokonano naprawy okien oraz parapetów, które zostały naprawione przez firmę zewnętrzną wynajętą przez powódkę. Od momentu zakupu domu powódka zgłaszała pozwanym występujące w budynku usterki. Pozwani w reakcji na powyższe wysyłali ekipę budowlaną, która miała je usunąć. Jednakże mimo podjęcia prób ich naprawy usterki nie zostały wyeliminowane. Wartość nakładów koniecznych do poniesienia w przedmiotowym budynku w celu usunięcia ujawnionych wad fizycznych i usterek, liczona według zasad rynkowych - równoznaczna ze zmniejszeniem wartości rynkowej nieruchomości na skutek istnienia tych wad i usterek w dniu sprzedaży wynosiła 73 000 zł

Przedmiotem ustaleń pierwszoinstancyjnych było również to, iż w dniu 24 lutego 2015 r. została zawarta pomiędzy synem powódki (działającym w imieniu matki) i R. B. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą (...) Usługi blacharsko - dekarские umowa na wykonanie prac dekarских. Zakres prac obejmował: zerwanie poszycia dachu, demontaż obróbek blacharskich, demontaż obróbek kominowych, zerwanie folii paroprzepuszczalnej, dołożenie ocieplenia wełną mineralną, montaż nowej folii paroprzepuszczalnej, wybicie łat i kontr łat, montaż obróbek blacharskich, ułożenie dachu wraz z gąsiorami. Wartość wykonanych prac wynosiła 27 500 zł. Nieruchomość przy ul. (...) w miejscowości J. posiadała wadliwie wykonaną izolację cieplną ścian i stropów. Izolacja cieplna jest w dużych fragmentach z technicznego powodu nie do przyjęcia, ponieważ nie spełnia warunków technicznych określonych w ustawie – Prawo Budowlane. Ubytki ciepła istniały zanim pozwani oddali powódce budynek. Główną i podstawową przyczyną niezachowania parametrów warstwy ociepleniowej stropodachu jest samowolna zmiana konstrukcji więźby dachowej, jakiej dokonała strona pozwana oraz nieprzestrzeganie zasad wiedzy technicznej- sztuki budowlanej.

Wnioskiem z dnia 19 sierpnia 2011 r. powódka wniosła do Sądu Rejonowego w Pruszkowie o zabezpieczenie dowodu przez dokonanie oględzin pomieszczeń budynku - domu jednorodzinnego położonego w J. przy ul. (...), a także jego ścian zewnętrznych z udziałem biegłego z zakresu budownictwa w celu stwierdzenia wystąpienia wad powstałych w wyniku nienależytego przeprowadzenia procesu budowy.

W tak ustalonych okolicznościach faktycznych Sąd Okręgowy uznał, iż zgłoszone w niniejszym postępowaniu powództwo podlegało oddaleniu.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy ocenił kwestie związane z legitymacją czynną powódki do dochodzenia roszczeń objętych niniejszym pozwem. Powódka wraz z mężem na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej nabyła od pozwanych nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalnym. Każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa - art. 209 k. c. Czynności zachowawcze, o których stanowi wyżej wskazany przepis dotyczą przedmiotów majątkowych należących do majątku wspólnego. Mają one służyć interesom obojga małżonków oraz zmierzać do przeciwdziałania zdarzeniom, których rezultatem byłoby pomniejszenie tego majątku. W razie podjęcia czynności zachowawczych przez jednego z małżonków w postaci wytoczenia powództwa, dopiero sprzeciw wobec takiego żądania drugiego z małżonków powoduje brak legitymacji procesowej. Legitymacja procesowa czynna, jako wynikająca z czynności zarządu majątkiem dorobkowym przysługuje zatem rozłącznie każdemu z małżonków. Oznaczało to, że inicjatywa procesowa powódki, o ile nie spotkała się ze sprzeciwem jego małżonka, co w niniejszej sprawie nie ma miejsca, pozostawała w pełni skuteczna. Sąd Okręgowy nie miał tu wątpliwości, że powódka posiadała tu legitymację czynną uprawniającą do wystąpienia z powództwem.

W dalszej kolejności Sąd I instancji zważył, iż powódka wnosila tu o zasądzenie tytułem zwrotu od pozwanych solidarnie kwoty 90 000 zł stanowiącej równowartość obniżenia ceny za sprzedaną powódce nieruchomość gruntową

zabudowaną domem jednorodzinny, a które to obniżenie następuje w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad. Powódka swoje roszczenie wywodziła z przepisów o rękojmi. Na tym tle Sąd Okręgowy uznał, iż istotne znaczenie miało ustalenie, kiedy doszło do wydania powódce spornej nieruchomości. Bezspornym pozostawał fakt, że w dniu 15 grudnia 2009 r. powódka wraz z mężem zawarła z pozwanymi w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Stosownie zaś do § 7 wydanie przedmiotowej nieruchomości kupującym już nastąpiło, co zostało potwierdzone podpisaniem protokołu odbioru. Strony oświadczyły także, że rękojmia za wady fizyczne rozpoczęła się z dniem protokolarnego wydania budynku. W takiej sytuacji zastosowanie znalazły tu zatem przepisy o rękojmi jednakże w brzemieniu obowiązującym na datę zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, albowiem ustawa nowelizująca m. in. przepis art. 568 Kodeksu cywilnego w art. 51 stanowiła, że do umów zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. W myśl art. 568 § 1 k. c. (w brzemieniu obowiązującym na dzień zawarcia umowy sprzedaży) uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają po upływie roku, a gdy chodzi o wady budynku - po upływie lat trzech, licząc od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana. Zgodnie z § 2 upływ powyższych terminów nie wyłącza wykonywania uprawnień z tytułu rękojmi, jeżeli sprzedawca wadę podstępnie zataił. Termin ten nie jest terminem przedawnienia, ale terminem zawitym o charakterze prekluzyjnym. W takiej sytuacji upływ tego terminu i będące jego konsekwencją wygaśnięcie uprawnienia kupującego następuje z mocy prawa, zaś sąd bierze je pod uwagę z urzędu, a nie na zarzut strony przeciwnej. Uprawnienia wykonane po jego upływie nie wywołują skutków prawnych i w konsekwencji nie spowodują powstania po stronie nabywców roszczeń o obniżenia ceny rzeczy obciążonej wadą. Na tle tych rozważań Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, iż zgodnie z zapisami umowy przedwstępnej z dnia 2 września 2009 r. wydanie przedmiotu umowy kupującym zgodnie ze standardem wykończenia zewnętrznego oraz standardem wykończenia wewnętrznego nastąpi na podstawie podpisanego przez strony protokołu zdawczo - odbiorczego w terminie 7 dni roboczych licząc od dnia, w którym upłynie określony zgodnie z treścią § 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane termin na zgłoszenie przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego sprzeciwu od zakończenia budowy budynku, jednak nie później niż w terminie do dnia 30 października 2009 r. Z kolei zgodnie z zapisami umowy sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego, wydanie przedmiotowej nieruchomości już nastąpiło (§ 7 umowy sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego). Przy przyjęciu, że przedmiot umowy był wydany najpóźniej w dniu 15 września 2009 r. (data sporządzenia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego), to uprawnienia z tytułu rękojmi wygasły zgodnie z art. 568 § 1 k. c. – najpóźniej we wrześniu 2012 r., tymczasem powództwo zostało wniesione dopiero 5 listopada 2013 r., czyli po upływie terminu zawitego z art. 568 § 1 k. c. Fakt zgłaszania przez powódkę w pismach skierowanych do pozwanych w dniu 23 lutego 2012 r., a więc przed upływem trzyletniego terminu od wydania nieruchomości, informacji o ujawnionych wadach budynku oraz wzywania do zwrotu odpowiedniej części wynagrodzenia otrzymanego za sprzedaż budynku, nie było czynnością wystarczającą do zachowania terminu określonego w art. 568 § 1 k. c. do dochodzenia roszczeń z tego tytułu. Sąd I instancji wskazał również, iż z utrwalonych poglądów doktryny oraz orzecznictwa Sądu Najwyższego, które to nabrały mocy zasady prawnej wynika, iż termin określony w art. 568 § 1 k. c. ma charakter terminu prekluzyjnego, a skutek jego upływu prowadzi do wygaśnięcia roszczenia, dla którego został zastrzeżony. W dalszej kolejności zwrócono uwagę, iż różnie kwalifikowany był normatywny charakter uprawnień z rękojmi przysługujących nabywcy. W szczególności wątpliwości dotyczyły normatywnego charakteru uprawnień określonych w art. 560 k. c., a więc prawa odstąpienia od umowy oraz obniżenia ceny. W poglądach tych dość jednolicie ukształtowało się stanowisko, iż jedynie odstąpienie od umowy ma charakter prawa kształtującego, zaś pozostałe wymienione uprawnienia z rękojmi, w tym żądanie obniżenia ceny mają charakter roszczeń (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 2004 r. III CZP 96/03). W takiej sytuacji Sąd I instancji przyjął, iż w odniesieniu do uprawnień z rękojmi, mających charakter roszczeń, w tym także do roszczenia o obniżenie ceny, termin z art. 568 § 1 k. c. jest terminem zawitym do realizacji ich na drodze sądowej. Po jego upływie roszczenia te wygasają i nie mogą być skutecznie dochodzone przed sądem. Dla zachowania tego terminu nie wystarczy zatem zawiadomienie sprzedawcy o wadzie i zażądanie obniżenia ceny. Konieczne jest wystąpienie przez kupującego w tym terminie ze stosownym powództwem do sądu, zgodnie bowiem ze stosowanym w drodze analogii art. 123 § 1 pkt 1 k. c., zgodnie z którym bieg terminu do dochodzenia roszczenia przerywa dokonana przed sądem czynność przedsięwzięta bezpośrednio w celu dochodzenia roszczenia, a nie zgłoszenie roszczenia dłużnikowi.

W takiej sytuacji Sąd Okręgowy zważył, iż z przedstawionego materiału procesowego nie wynikało, że miało miejsce jakiegokolwiek inne zdarzenie, przerywające bieg tego terminu. Co prawda strona powodowa dołączyła do materiału dowodowego postanowienie Sądu Rejonowego w Pruszkowie, I Wydział Cywilny z dnia 5 października 2011 r. o zabezpieczenie dowodu próbując w ten sposób wskazać na przerwanie biegu terminu z art. 568 § 1 k. c., jednakże powyższa czynność nie mogła skutecznie przerwać biegu terminu prekluzji. Z akt tamtej sprawy wynikało, że w dniu 19 sierpnia 2011 r. powódka wniosła o zabezpieczenie dowodu przez dokonanie oględzin pomieszczeń budynku - domu jednorodzinnego położonego w J. przy ul. (...), a także jego ścian zewnętrznych z udziałem biegłego z zakresu budownictwa w celu stwierdzenia wystąpienia wad powstałych w wyniku nienależytego przeprowadzenia procesu budowy. Złożony wniosek o zabezpieczenie dowodu nie przerwał skutecznie biegu przedawnienia roszczenia z rękojmi. O skutecznym przerwaniu upływu terminu z art. 568 § 1 k. c. można byłoby mówić w sytuacji, gdyby powódka przed jego upływem wystąpiła z wnioskiem o np. zawezwanie małżonków N. do próby ugodowej w zakresie roszczeń z tytułu rękojmi. W takiej sytuacji roszczenie powódki z tytułu rękojmi za wady fizyczne dochodzone w niniejszy procesie (pozwem złożonym w dniu 5 listopada 2013 r.) i oparte na art. 560 k. c. nie mogło doprowadzić do obniżenia ceny zakupionej nieruchomości z uwagi a upływ terminu przewidzianego w art. 568 § 1 k. c. (obowiązującym w dacie wydania nieruchomości) skutkujący wygaśnięciem przedmiotowego uprawnienia. Tym samym powództwo musiało w ocenie Sądu I instancji podlegać oddaleniu.

Dodatkowo Sąd I instancji podkreślił, iż termin z art. 568 § 1 k. c. ma charakter terminu zawitego (prekluzyjnego) i jego upływ powoduje bezwzględny skutek w postaci wygaśnięcia uprawnień kupującego. Termin ten jako zawity charakteryzuje się znacznym rygoryzmem, a jego celem jest niewątpliwie ograniczenie czasowe rękojmi za wady fizyczne jako instytucji w istocie niesprzyjającej pewności obrotu i nakładającej na sprzedawcę odpowiedzialność za wady sprzedanych rzeczy według bardzo surowych reguł. Nie może zatem budzić wątpliwości, że po upływie terminu z art. 568 § 1 k. c. uprawnienia z rękojmi wygasają i nie mogą być tym samym skutecznie dochodzone przed sądem.

Dodatkowo w ocenie Sądu I instancji w sprawie nie miała zastosowania regulacja wskazująca, że terminy nie wygasają, jeśli sprzedawca wadę podstępnie zataił. O podstępnym zatajeniu wady fizycznej przez sprzedawcę można mówić wtedy, gdy sprzedawca celem utrudnienia wykrycia wady przez kupującego umyślnie tę wadę ukrył bądź też wiedząc o istnieniu wady, nie poinformował o niej kupującego. Za wykładnią taką przemawia brzmienie przepisu art. 568 § 2 k. c. (obowiązującego w dacie wydania nieruchomości), w którym mówi się o podstępnym zatajeniu, które nie musi przecież polegać na konkretnym działaniu sprzedawcy (tj. nie musi przybrać postaci czynności zmierzających do zamaskowania wady), ale może sprowadzać się do zaniechania, tj. przemilczenia przez sprzedawcę, że wada istnieje. Do przyjęcia podstępnego zatajenia wady nie wystarcza wiedza sprzedawcy o wadzie i nie poinformowanie o tym kupującego. Podstępne zatajenie wymaga umyślności, działania sprzedawcy, które może przejawiać się w maskowaniu wady lub udzielaniu kupującemu zapewnienia. Za podstępne zatajenie wady jest bowiem uważane także umyślne działanie sprzedawcy, które ma na celu utrudnienie wykrycia wady przez kupującego. W ocenie Sądu Okręgowego na gruncie niniejszej sprawy brak było przesłanek pozwalających przypisać pozwanym kwalifikowane działanie w postaci podstępnego zatajenia wady. Powódka mimo reprezentowania przez zawodowego pełnomocnika nie wykazała w tym zakresie żadnej inicjatywy dowodowej. Na gruncie niniejszej sprawy mamy do czynienia z ujawnieniem się wady budynku podczas procesu jego użytkowania. Wady zostały wykryte w trakcie badania termowizyjnego w dniu 2 lutego 2012 r., a następnie strona powodowa wysłała do pozwanych pismo informujące o ich ujawnieniu, Strona pozwana podjęła czynności zmierzające do ich naprawy jednakże w niewystarczającym zakresie. Nic nie stało na przeszkodzie, aby powódka we właściwym terminie wystąpiła na drogę sądową w zakresie roszczeń z rękojmi.

Sąd Okręgowy rozważał także możliwość zastosowania na gruncie niniejszej sprawy, a zatem w odniesieniu do upływu terminu zawitego art. 5 k. c., co sprowadzało się do odpowiedzi na pytanie, czy w szczególnych okolicznościach kupujący może zniweczyć skutek wygaśnięcia uprawnień z tytułu rękojmi na skutek upływu terminu zawitego przez odwołanie się do zasad współżycia społecznego. W ocenie tego Sądu nie jest uprawnione stosowanie art. 5 k. c. do terminów zawitych, powodujących wygaśnięcie uprawnień, ponieważ w przypadku takich terminów nie mamy do czynienia z wykonywaniem prawa podmiotowego, które sąd mógłby poddać ocenie. Chodzi tu zaś niewątpliwie o wiążącą dla sądu dyspozycję normy prawnej (tu - art. 568 § 1 k. c.) i to o charakterze bezwzględnie obowiązującym,

którą to normę sąd ma obowiązek uwzględnić z urzędu, bez potrzeby oczekiwania na zarzut strony przeciwnej. Sąd I instancji wskazał również, iż nie można przypisać artykułowi 5 k. c. funkcji samodzielnie źródła prawa.

Sąd I instancji zwrócił także uwagę, iż roszczenie o obniżenie ceny przewidziane w art. 560 k. c., nie jest roszczeniem odszkodowawczym, gdyż szkodą w rozumieniu art. 471 k. c. w zw. z art. 361 § 2 k.c. jest różnica między stanem majątku poszkodowanego istniejącym przed zdarzeniem wywołującym szkodę i po nim, a więc między innymi obniżenie wartości rzeczy wadliwej, a nie jej ceny w sposób określony w art. 560 § 3 k. c. Nie jest dopuszczalne w takiej sytuacji badanie przez sąd z urzędu, czy nie zachodzą podstawy do przyjęcia odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego. Skoro bowiem powód w pozwie dokonał wyboru reżimu odpowiedzialności pozwanego z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej i ukształtował w ten sposób ramy procesu, w tym zakres obrony pozwanego oraz kognicji sądu, sąd nie może z urzędu zmienić podstawy odpowiedzialności pozwanego na odszkodowawczą, bowiem zakłóciłoby to równowagę procesową stron oraz naruszyło zasadę bezstronności sądu. Powódka reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika występując na drodze sądowej dokonała wyboru uprawnień, jasno wskazała w uzasadnieniu pozwu, że jej roszczenie oparte jest na rękojmi za wady rzeczy (wady budynku). Sąd ten mając na uwadze powyższe oraz treść art. 321 k. p. c. nie mógł tym samym sam zmienić podstawy dochodzonych przez powódkę roszczeń. Zwłaszcza jeśli weźmie się pod uwagę okoliczność, że strona powodowa mimo wyraźnego podniesienia przez pozwanych zarzutu prekluzji roszczeń, w dalszym ciągu je popierała nie modyfikując w tym zakresie powództwa. Przejawem niezależności odpowiedzialności odszkodowawczej od odpowiedzialności z tytułu rękojmi jest również i to, że utrata uprawnień przysługujących w oparciu o przepisy o rękojmi wskutek upływu terminu określonego w art. 568 § 1 k. c. nie prowadzi do utraty roszczeń odszkodowawczych.

Te rozważania doprowadziły Sąd Okręgowy do wniosku o konieczności oddalenia tak zgłoszonego powództwa.

O kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego orzeczono w oparciu o zasadę wskazaną w art. 98 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia z dnia 29 września 2020 r. wniosła powódka Z. S., zaskarżając go w całości i zarzucając:

1. sprzeczność poczynionych przez sąd orzekający istotnych ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, wyrażające się w przyjęciu przez sąd orzekający mylnego poglądu, że w istniejącym stanie faktycznym zaistniały przesłanki do przyjęcia, iż nastąpiło przedawnienie roszczenia z tytułu rękojmi za wady fizyczne nieruchomości:

a) pomimo treści zawartego w dniu 22 sierpnia 2012 r. pomiędzy stronami porozumienia, w którym pozwana B. N. zobowiązała się do usunięcia wad budynku i tym samym uznała roszczenie, co de facto rozpoczęło na nowo bieg terminu na realizację przedmiotowego roszczenia;

b) pomimo sprzedaży przez pozwaną B. N. przedmiotowej nieruchomości z podstępny zatajeniem wad istotnych budynku, co wyłączyło z godnie z treścią § 2 art. 568 k. c. wpływ terminu zawitego wskazanego w § 1.

2. naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie art. 233 § 1 k. p. c., poprzez dokonanie przez sąd nieracjonalnej zebranego materiału dowodowego w sposób sprzeczny z zasadami logicznego rozumowania, wyrażające się w poczynieniu wniosków końcowych wbrew treści złożonego w dniu 22 sierpnia 2012 r. przez pozwaną B. N. oświadczenia uznającego roszczenie i tym samym przerywającego bieg terminu wskazanego w art. 568 § 1 k. c., a także wbrew oczywistości zaistnienia przesłanek z § 2 wskazanego przepisu.

Podnosząc powyższe zarzuty apelująca wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie powództwa zgodnie z treścią żądania wskazanego w pozwie oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm prawem przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki była zasadna, zaś zaskarżony wyrok winien ulec stosownej zmianie.

W ramach pierwszego z podniesionych w apelacji zarzutów zważyć należało, iż Sąd Okręgowy dokonał nieprawidłowej wykładni art. 568 k. c. (w brzmieniu obowiązującym w dacie zawierania przez strony umowy sprzedaży), co determinowały nieusprawiedliwiony w takiej sytuacji pogląd o wygaśnięciu roszczenia, które służyło powódce. Uwzględnienie pierwszego z zawartych w apelacji powódki zarzutów, czyni ocenę drugiego bezprzedmiotowym. Dokonanej przez Sąd Okręgowy wykładni art. 568 k. c. nie sposób było podzielić przynajmniej z kilku grup przyczyn.

I tak przede wszystkim zwrócić należy uwagę, iż Sąd Okręgowy prawidłowo zważył, iż prawodawca wprowadził w art. 568 k. c. prekluzję. Brak podjęcia wskazanych w tym uregulowaniu działań prowadzić będzie do wygaśnięcia wskazanych tam roszczeń. Zwrócić jednak należy uwagę, iż prawodawca nie wskazał tu, jakiego rodzaju działania winny być podjęte, aby służące kupującemu roszczenie nie wygasło. W tym zakresie Sąd Okręgowy uznał, iż w takiej sytuacji brak wygaśnięcia roszczenia może wywołać jedynie podjęcie przeciwko zobowiązanemu stosownych działań przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania roszczeń tego rodzaju, nakazując, bez szerszego uzasadnienia, stosowanie w drodze analogii uregulowanie wskazane w art. 123 § 1 pkt 1 k. c. Sąd Apelacyjny nie znajduje tu podstaw do stosowania takiej analogii, przede wszystkim z tej przyczyny, iż regulacja zawarta w art. 568 k. c. ma charakter kompletny – do zachowania terminu określonego w tym uregulowaniu wystarcza podjęcie jakichkolwiek działań przez uprawnionego do zachowania swoich roszczeń. Spostrzeżenie to ma szczególnie istotne znaczenie z uwagi na społeczno – gospodarcze przeznaczenie praw podmiotowych służących stronie umowy sprzedaży. Zwrócić bowiem należało uwagę, iż – poza żądaniem obniżenia ceny, uprawniony może podejmować również inne działania – m. in. żądać usunięcia wady. Usunięcie wady ze swej istoty jest czynnością długotrwałą – zwłaszcza jeżeli, tak jak miało to miejsce w realiach niniejszej sprawy, prowadzi do usunięcia wady budynku mieszkalnego. W takiej sytuacji – przy przyjęciu prezentowanego przez Sąd Okręgowy – stanowiska, prowadziłyby to do sytuacji, w której pomimo, iż zobowiązany podejmuje działania zmierzające do usunięcia wady (organizuje plac budowy, dokonuje częściowej rozbiorczy lub odkrycia elementów podlegających naprawie itp.), uprawniony zmuszony byłby do inicjowania postępowania sądowego, aby nie doszło do wygaśnięcia jego roszczenia. Rozważania te mają o tyle istotny charakter, iż uregulowanie zawarte w art. 568 k. c. ma w istocie charakter uniwersalny i dotyczy – lege non distinguente - wszystkich roszczeń z tytułu rękojmi, które mogą być dochodzone przez uprawnionego. Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, iż zarówno językowa, jak i funkcjonalna wykładnia art. 568 k. c. w ówczesnym brzmieniu nie pozwalała na przyjęcie, iż jedyną czynnością konieczną dla zachowania roszczeń, byłoby wystąpienie z powództwem przed sądem powszechnym (lub inną skargą przed organem powołanym do rozpoznawania spraw danego rodzaju). Skoro prawodawca nie zawarł tu żadnych dalszych ograniczeń, zaś z wyżej wskazanych przyczyn stosowanie w drodze analogii art. 123 § 1 k. c. nie mogło być uznane za dopuszczalne, należało uznać, iż w istocie każda czynność określona w ustawie, a podjęta w celu realizacji roszczeń z tytułu rękojmi wyklucza prekluzję wskazaną w art. 658 k. c. W tym zakresie Sąd Apelacyjny w pełni podziela pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy na tle ówczesnego stanu prawnego, a zawarty w uzasadnieniu wyroku tego Sądu z dnia 31 sierpnia 1973 r., sygn. akt II CR 396/73, w myśl którego Zgodnie z art. 568 § 1 k. c. uprawnienia z rękojmi za wady fizyczne wygasają po upływie roku od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana, natomiast przepis ten nie określa formy realizacji uprawnień, co usprawiedliwia wniosek, że kupujący może realizować swoje uprawnienia przez złożenie jednostronnego oświadczenia woli w sposób przewidziany w postanowieniach k. c. o formie czynności prawnych (art. 73 i in. k. c.). Zgłoszenie więc uprawnień w formie pisemnej czyni zadość wymogom przewidzianym w art. 568 § 1 k. c. i jest prawnie skuteczne, jeżeli pismo zostało doręczone sprzedającemu przed upływem roku od nabycia rzeczy, przy zachowaniu oczywiście aktu pilności z art. 563 § 1 k. c. Oczywiście pogląd ten zachowuje swoją aktualność również, co do wad budynku i trzyletniego terminu, po upływie którego uprawnienia kupującego z tytułu rękojmi wygasną. Pogląd, zgodnie z którym do zachowania terminów, o których mowa w art. 568 § 1 k. c. (w ówczesnym brzmieniu) wystarczające jest zawiadomienie sprzedawcy o wadzie wyrażany był również w doktrynie (por. W. Katner w: Z. Radwański [red.] System prawa prywatnego t. 7, Prawo zobowiązań – część szczegółowa, Warszawa 2011, str. 143).

Dodatkowo porównać należało regulację zawartą w art. 568 k. c., z podobną – zawartą w art. 344 § 2 k. c., a dotyczącą wygaśnięcia roszczeń z tytułu ochrony naruszonego posiadania. W tym drugim przypadku prawodawca wyraźnie

powiązał wygaśnięcie roszczenia z brakiem jego dochodzenia we wskazanym terminie – tego rodzaju przesłankę wskazując wprost w brzmieniu tego unormowania. Przy regulacji zawartej w art. 568 k. c. prawodawca na takie powiązanie nie zdecydował się. Okoliczność ta – odmienne uregulowanie reżimu wygaśnięcia roszczenia wskazanego w art. 344 § 2 oraz 568 § 1 k. c. - również powinna prowadzić do poglądu, iż reżim obu tych regulacji jest odmienny, a tym samym tym bardziej nie należy bezwzględnie uzależniać braku wygaśnięcia uprawnień z tytułu rękojmi od wystąpienia przez uprawnionego na drogę sądową.

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, iż nie sposób było podzielić stanowiska Sądu Okręgowego, zgodnie z którym jedynym sposobem uniknięcia wygaśnięcia roszczenia było wytoczenie w terminie wskazanym w art. 568 k. c. powództwa przeciwko pozwanym. Nie oznacza to jednak, iż powódka zwolniona była z zachowania innych wynikających z ustawy reżimów czasowych – przede wszystkim rozważyć należy, czy powódka dochowała miesięcznego terminu do powiadomienia zobowiązanego o swoich roszczeniach (art. 563 § 1 k. c. w ówczesnym brzmieniu) oraz czy doszło do zawiadomienia zobowiązanych o wadzie w terminie wskazanym w wyżej analizowanym art. 568 § 1 k. c. Na obie te kwestie należało udzielić odpowiedzi twierdzącej.

I tak nawiązując do prawidłowo ustalonych w tym zakresie przez Sąd I instancji okoliczności faktycznych zwrócić należy uwagę, iż strony zawarły umowę w dniu 15 września 2009 r. – od tego dnia należy zatem liczyć termin do roszczeń z tytułu rękojmi, który z uwagi na to, iż wady dotyczyły budynku wynosić będzie trzy lata. Za datę ujawnienia wady w ocenie Sądu Apelacyjnego należało przyjąć dzień 2 lutego 2012 r. – datę badań wykonanych przez S. B.. Jakkolwiek w domu powódki panowała niekomfortowa temperatura również wcześniej, jednakże zwrócić należy uwagę, iż przyczyn niedogrzenia domu mieszkalnego może być wiele – przy czym tą przyczyną, która występuje najczęściej jest nieprawidłowa eksploatacja, polegająca czy to na nadmiernym wietrzeniu, czy też na nieprawidłowym zadaniu parametrów systemowi grzewczemu. Inną powszechnie występującą przyczyną niedogrzenia budynków jest nieprawidłowe dobranie elementów grzewczych, czy też ich nieprawidłowa eksploatacja. Wady wykonawcze budynku mieszkalnego w takiej sytuacji są parametrem, który sprawdzany jest w dalszej kolejności. Nie sposób nie zwrócić tu uwagi, iż ustalenie wad w zakresie wykonawstwa wymagało przeprowadzenia kosztownych badań termowizyjnych. Jest zatem czymś zupełnie zrozumiałym, iż właściciel budynku w pierwszej kolejności stara się zidentyfikować wady tymi narzędziami, które są najtańsze, a zatem najbardziej dla niego dostępne. Dopiero w wyniku niepowodzeń w stosowaniu tego rodzaju narzędzi, sięgać będzie po wymagające większych nakładów środki. Zwrócić też należało uwagę, iż w realiach faktycznych sprawy niniejszej, powódka mogła mieć pełne zaufanie do pozwanych, którzy – jak wynika z okoliczności faktycznych sprawy – mieli doświadczenie w budowie tego rodzaju obiektów. Należy zresztą zauważyć, iż kontrola jakości budynku w pierwszej kolejności winna obciążać pozwanych, którzy powinni jej dokonać jeszcze przed sprzedażą na rzecz powódki. Spostrzeżenie to jest o tyle istotne, iż jak wynika z umowy sprzedaży z dnia 15 września 2009 r. umowa ta realizowana była w ramach prowadzonej przez pozwaną B. N. działalności gospodarczej pod nazwą (...), a zatem standard działania pozwanej oceniany winien być z uwzględnieniem tej okoliczności (art. 355 § 2 k. c.). Te okoliczności prowadzą do wniosku, iż nie sposób powódce przypisać jakiegokolwiek opieszałości w ustalaniu przyczyn wad budynku.

Mając powyższe na uwadze od dnia 2 lutego 2012 r. należało liczyć miesięczny termin wskazany w art. 563 § 1 k. c. (w ówczesnym brzmieniu). Zwrócić należy uwagę, iż powódka pismo z zawiadomieniem o wadzie wysłała pozwanym już w dniu 23 lutego 2012 r., a pismo to zostało przez pozwanych odebrane w dniu 28 lutego 2012 r. W takiej sytuacji powyższy miesięczny termin został przez powódkę dochowany. Jednocześnie powiadomienie dokonane w tej dacie, spowodowało, iż powódka z zachowaniem trzyletniego terminu, o którym mowa w art. 568 § 1 k. c. (w ówczesnym brzmieniu) skierowała do pozwanych zawiadomienie o wadzie. Te okoliczności prowadzą zatem do wniosku, iż oba powyższe terminy zostały przez powódkę dochowane. Na marginesie – bo nie było to kwestionowane przez pozwanych – zauważyć należy, iż w pismach z dnia 23 lutego 2012 r. powódka domagała się obniżenia ceny – w zakresie nieznacznie wyższym, aniżeli zostało to ustalone w postępowaniu pierwszoinstancyjnym.

Nie uszło przy tym uwadze Sądu Apelacyjnego, iż strony postępowania w dniu 22 sierpnia 2012 r. podpisały porozumienie, treścią którego pozwani zobowiązywali się do usunięcia wskazywanych przez powódkę wad. Nie sposób jednak uznać, iż to porozumienie jakkolwiek niwelowało zawiadomienie pozwanych o wadzie, a tym bardziej aby

prowadziło do zrzeczenia się przez powódkę z realizacji przysługujących jej roszczeń o obniżenie ceny. Co więcej, to zachowanie pozwanych winno być piętnowane – uzyskali bowiem odroczenie podjęcia jakichkolwiek działań blisko o rok, a następnie działań tych nie podjęli. Jakkolwiek zawierając porozumienie z 22 sierpnia 2012 r. pozwani nie działali w sposób intencjonalny, jednakże obiektywnie uznać należało, iż wykonanie prac, o których mowa w tym przekraczało ich możliwości. Te rozważania prowadzą do wniosku, iż zawarcie tego głęboko niekorzystnego dla powódki porozumienia, do którego wykonywania pozwani zresztą w ogóle nie przystąpili, nie mogło wpływać na ocenę zgłoszonego w niniejszym postępowaniu powództwa.

Zwrócić także należy uwagę, iż roszczenie o obniżenie ceny jest roszczeniem wskazanym w art. 560 § 1 k. c. (w ówczesnym brzmieniu), a zatem zgłoszone w niniejszym postępowaniu roszczenie tam właśnie znajduje swoją podstawę materialnoprawną. Poszukując podstawy faktycznej roszczenia w istocie należy odwołać się do okoliczności faktycznych ustalonych już przez Sąd Okręgowy, albowiem ustalenia te nie wzbudzały wątpliwości. W istocie Sąd I instancji zasadnie odwoływał się tu do przeprowadzonych w sprawie dowodów z opinii biegłych, przy czym w ocenie Sądu Apelacyjnego pierwszorzędne znaczenia ma tu druga opinia biegłego sądowego R. K. złożona w dniu 30 stycznia 2018 r., z której wynika szereg wad w wykonawstwie sprzedanego powódce budynku (m. in. zbyt cienkie krokwie, zmiana rozstawu krokwi, wady co do wełny mineralnej – „upchniętej na siłę”, od różnych producentów o odmiennych parametrach, brak szczeliny wentylacyjnej, wykonanie połączeń dachowej niezgodnie z przepisami prawa budowlanego, wadliwe ocieplenie stropodachu, brak wełny izolacyjnej w niektórych obszarach, czy zafałszowane świadectwo charakterystyki energetycznej budynku). Marginalnie zwrócić należy uwagę, iż zafałszowanie świadectwa charakterystyki energetycznej budynku mogło stanowić o podstępny ukryciu wady przez sprzedających. Ujawnione w niniejszym postępowaniu okoliczności wskazują wprost, iż budynek wykonany przez pozwanych B. i G. N., a następnie sprzedany powódce i jej mężowi, został wykonany z oczywistym pogwałceniem elementarnych zasad sztuki budowlanej. Istnienie wad budynku, które nie tylko wpływają na komfort jego użytkowania, ale w ogóle podają w wątpliwość możliwość całorocznego zeń korzystania.

W takiej sytuacji do oceny pozostawała kwestia wysokości, o którą cena powinna być obniżona. Sąd Okręgowy zebrał w tym zakresie niejako dwojakiego rodzaju materiał procesowy – z jednej strony na materiał ten składa się szereg opinii biegłego A. Ż.. Metodyka pracy tego biegłego sprowadzała się do ustalenia kosztów, jakie byłyby konieczne do poniesienia, gdyby powodowie podjęli działania zmierzające do doprowadzenia budynku do stanu zgodnego z projektem oraz ze sztuką budowlaną. Na tej podstawie możliwym było do ustalenia, iż koszt podjęcia tego rodzaju działań wynosić będzie 51 417,85zł, przy kwota ta winna być dodatkowo powiększona o koszty docieplenia dachu wykonane przez stronę powodową. Tymczasem inny materiał procesowy, na który składały się opinie biegłego sądowego J. P. (przede wszystkim opinia uzupełniająca z dnia 30 listopada 2018 r., karta 1123 akt sądowych i nast.), na podstawie których należało ustalić, iż wartość nakładów koniecznych do poniesienia na usunięcie wad i usterek budynku powódki wynosiła ostatecznie 73 000 zł. Biegły J. P. obliczył tę wysokość stosując metodykę charakterystyczną dla metodyki stosowanej dla rzeczoznawców majątkowych, zaś wskazana kwota 73 000 zł stanowi, jak należy wnioskować, różnicę pomiędzy wartością budynku powódki bez wad, a wartością budynku ze wskazanymi w opinii R. K. wadami. W ocenie Sądu Apelacyjnego, skoro prawodawca przyznał kupującemu możliwość domagania się obniżenia ceny i z tego roszczenia korzysta w niniejszym postępowaniu powódka, to metodyka przyjęta przez biegłego J. P. w sposób dalece bardziej wierny oddaje tę intencję prawodawcy. Gdyby powódka dochodziła przeciwko pozwany roszczeń odszkodowawczych, wskazując, iż jej szkoda polega na konieczności pokrycia kosztów remontu, wówczas szkodę powódki lepiej odzwierciedlałaby metodyka przyjęta przez biegłego A. Ż.. Tego rodzaju sytuacja w sprawie niniejszej jednak nie występuje. Te rozważania prowadzą do wniosku, iż żądanie obniżenia ceny, winno być ocenione na podstawie materiału dowodowego, na który składa się opinia biegłego sądowego J. P.. W takiej sytuacji żądanie to należało uznać za zasadne do kwoty 73 000 zł.

Dokonując oceny zgłoszonego roszczenia odsetkowego, z uwagi na charakter sprawy, w szczególności wątpliwości co do zakresu wad budynku, odsetki te powinny być zasądzone od dnia doręczenia opinii biegłego J. P. z dnia 30 listopada 2018 r. Jakkolwiek w aktach sprawy brak jest dowodu doręczenia odpisu tej opinii (czyli wykonania zarządzenia z

dnia 5 grudnia 2018 r.), w dniu 10 stycznia 2019 r. (karta 1168 akt sądowych) pozwani złożyli zarzuty do tej opinii. Należało zatem uznać, iż w tej dacie opinia biegłego została już im doręczona.

Dokonując zmiany rozstrzygnięcia w jego merytorycznej części, należało dokonać również jego modyfikacji w zakresie kosztów postępowania. Uznając, iż powódka wygrała sprawę w 81% (stosunek uwzględnionej części roszczenia to jest 73 000 zł do wysokości dochodzonego roszczenia – 90 000 zł), a tym samym przegrała w 19%. Koszty te zgodnie z art. 100 k. p. c. winny zostać stosunkowo rozdzielone, zaś szczegółowe ich wyliczenie pozostawione referendarzowi sądowemu w Sądzie Okręgowym w Warszawie, zgodnie z art. 108 § 1 zd. 2 k. p. c.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny zmienił częściowo zaskarżony wyrok i orzekł co do istoty sprawy – stosownie do art. 386 § 1 k. p. c., w pozostałym zakresie oddalił apelację jako bezzasadną – zgodnie z art. 385 k. p. c.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto na podstawie art. 100 w zw. z art. 391 § 1 k. p. c., przy czym stosunkowe rozdzielone kosztów postępowania winno uwzględniać, iż powódka wygrała sprawę w drugiej instancji w 81%, zaś przegrała w 19%. Na koszty poniesione przez powódkę złożyły się – opłata od apelacji w wysokości 4 500 zł oraz koszty zastępstwa procesowego ustalone w oparciu o § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. poz. 1800 ze zm.) – w wysokości 4 050 zł, a zatem łącznie 8 550 zł, z czego 81% to 6 925,50 zł. Koszty pozwanych to koszty pełnomocnika, ustalone również na powyższej podstawie na kwotę 4 050 zł, zaś 19% z tej kwoty to 769,50 zł. Różnica tych dwóch kwoty wynosi 6 156 zł.

Z tych przyczyn orzeczono jak w sentencji.