

Sygnatura akt I ACa 201/21

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 listopada 2021 roku

**Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny**

w składzie:

Sędzia Leon Miroszewski

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Karolina Ernest

po rozpoznaniu w dniu 20 października 2021 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. P. i A. P.

przeciwko T. L. (1) i A. L. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 18 stycznia 2021 roku, sygnatura akt I C 269/19

**I. prostuje oznaczenie imienia pozwanej w komparycji oraz z punktach I. i III.**

**wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 18 stycznia 2021 roku, sygnatura**

**akt I C 269/19, w ten sposób, że zamiast imienia (...) wskazuje imię (...),**

**z uwzględnieniem odmiany deklinacyjnej;**

**II. oddala apelację;**

**III. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kwotę 4.050,00 (cztery tysiące) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Leon Miroszewski

Sygnatura akt: I ACa 201/21

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 18 stycznia 2021 roku, w sprawie o sygnaturze akt I C 269/19, Sąd Okręgowy w Szczecinie w punkcie I. zasądził solidarnie od pozwanych T. L. (1) i A. L. (1) solidarnie na rzecz powodów M. P. i A. P. kwotę 102.949,23 złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot: 100.000 zł od dnia 28 marca 2019 r. do dnia zapłaty, 2.949,23 zł od dnia 9 lipca 2019 r. do dnia zapłaty; w punkcie II. oddalił powództwo w pozostałym zakresie; w punkcie III. ustalił, że koszty postępowania w całości ponoszą pozwani T. L. (1) i A. L. (1), przy czym ich szczegółowe wyliczenie pozostawił referendarzowi sądowemu.

Powodowie dochodzili roszczenia zapłaty z tytułu szkody obejmującej koszty usunięcia wad budynku jednorodzinnego zakupionego od pozwanych prowadzących działalność deweloperską. te początkowo ukryte ujawniały się z czasem użytkowania budynku w różnych porach roku.

Sąd Okręgowy ustalił, że powodowie zakupili od pozwanych w dniu 23 grudnia 2009 roku działkę gruntu numer (...) o obszarze 0,0497 ha zabudowaną jednorodzinny budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej 138,00 m<sup>(2)</sup> oraz udział wynoszący 1/2 części w niezabudowanej działce gruntu nr (...) o obszarze 0,0202 ha stanowiącej drogę dojazdową - powstałe po podziale geodezyjnym działki gruntu nr (...). Nieruchomość ta posadowiona jest przy ul. (...) w D.. Przedmiotowy budynek mieszkalny został wybudowany na wymienionej działce przez pozwanych w ramach prowadzonej przez nich działalności gospodarczej pod nazwą (...) spółka cywilna T. L. (1) i A. L. (1). Opisaną nieruchomość została zakupiona przez powodów na ich majątek wspólny za kwotę 600.000,00 zł zgodnie z fakturą VAT nr (...) wystawioną przez (...) Spółka cywilna A. L. (1) T. L. (1). Budynek mieszkalny wraz z działką został przekazany powodom przez pozwanych w dniu 16 stycznia 2010 roku. Sprzedany powodom budynek był nowy. Zgodnie z wystawionym świadectwem charakterystyki energetycznej dla budynku mieszkalnego nr (...) spełniał on wymagania wg WT2008 (rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - Dz. U. Nr 690, z późn. zm.). Przed zawarciem umowy sprzedaży, powodowie zawarli z pozwanymi umowę rezerwacyjną z dnia 21 września 2009 r., której przedmiotem była nabyta następnie nieruchomość gruntowa i budynkowa. Budowę przedmiotowego budynku pozwani w ramach prowadzonej działalności ukończyli w dniu 24 sierpnia 2009 r. Podczas przeprowadzonych przeglądów przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych – z dnia 28 lipca 2009 r., sprawdzenia szczególności instalacji gazowej – z dnia 18 sierpnia 2009 r., badania sprawności urządzeń elektrycznych – z dnia 30 lipca 2009 r., odbioru wykonania przyłącza do kanalizacji sanitarnej – z dnia 29 lipca 2009 r. nie stwierdzono wad.

Dalej Sąd Okręgowy ustalił, że powodowie po wprowadzeniu się do budynku zwrócili uwagę na stopniowo ujawniające się wady techniczne i budowlane. Wady te, początkowo ukryte, ujawniały się z czasem użytkowania budynku w różnych porach roku. Powodowie stwierdzili początkowo następujące wady: różnice temperatur w budynku, wychłodzenie budynku, nieprawidłowo docieplony dach, źle ułożona wełna docieplająca oraz miejscowy jej brak, brak docieplenia belek nadproży nad oknami, a także brak izolacji rur. Nadto stwierdzono brak cyrkulacji wody w obiegu c.w.u. oraz nieprawidłowo, wadliwie ułożoną dachówkę. Dodatkowo do izolacji użyto wełny o grubości 15 cm zamiast 20 cm. O powyższych wadach powodowie informowali pozwanych telefonicznie. Żadne naprawy skutecznie jednak nie zostały przez nich wykonane.

Celem pełnego udokumentowania stanu technicznego budynku oraz stwierdzonych wad powodowie wystąpili do Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, II Wydziału Cywilnego z wnioskiem w trybie zabezpieczenia o przeprowadzenie oględzin przez biegłego sądowego z zakresu budownictwa na okoliczność ustalenia wad w wykonaniu dachu oraz okien na piętrze, ocieplenia dachu, właściwości zastosowanych przy ociepleniu materiałów, a także braku ocieplenia rur wentylacyjnych w przedmiotowym budynku. Wnioski z tych oględzin zostały zawarte w opinii biegłego Z. K. (sygn. akt II Co 154/17).

W oględzinach biegłego sądowego uczestniczyli: powód A. P. oraz pozwany T. L. (1). W wyniku przeprowadzonych oględzin biegły stwierdził następujące wady:

1/ w pokryciu dachu:

- wychodzenie dachówki z płaszczyzny dachu,
- nieprzyleganie do siebie zamków dachówek, występują szczeliny,
- zwichrowania i złamania dachówek,
- brak klamrowania i przykręcania dachówek zgodnie z instrukcją w newralgicznych miejscach na dachu,

- brak wykonanych poprawnie koszy z wyprowadzeniem na połąć dachu,
- brak dachówki przy lukarnie,
- dachówka w koszu,
- pomiędzy daszkami lukarn brak dachówek,
- nie założono dachówek wentylacyjnych,
- wody deszczowe odprowadzono bezpośrednio na połąć dachową i nie za pomocą rur spustowych,
- brak właściwego połączenia gąsiora z połącią dachową,
- założono źle przycięte dachówki

2/ w kominach wentylacyjnych:

- założono kominki wentylacyjne odpowietrzające do instalacji kanalizacyjnej w miejscu kominów wentylacyjnych - niezgodnie z Polską Normą (PN-89/B-10425),

3/ w obróbkach blacharskich:

- brak właściwych obróbek wokół lukarn i komina,

4/ w parapetach zewnętrznych:

- brak parapetów zewnętrznych,

5/ w ławach i stopniach kominiarskich:

- brak zabezpieczenia dojść do kominów przed poślizgiem, nie założono ław kominiarskich,

6/ we włązie dachowym:

- założono włąz dachowy o wymiarach 41 x 71 cm niezgodnie z przepisami tj. z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

7/ w oknach:

- brak właściwego uszczelnienia okien na ich obwodzie, gdzie należało wykonać trzy izolacje termiczne,
- okna nie są mocowane do nadproży,

8/ w ocienieniu przewodów wentylacyjnych:

- brak zastosowania izolacji zgodnej z przepisami, brak ocieplenia przewodów wentylacyjnych,

9/ w murlatach:

- brak właściwego ocieplenia murlata,

10/ w lukarnach:

- ocieplono lukarny styropianem gr 10,0 cm, a więc niezgodnie z projektem (w projekcie gr. 15,0 cm),

11/ w ocienieniu połąci dachu:

- ocieplono połąc dachową wełną mineralną o gr. 15,0 cm, a więc niezgodnie z projektem (w projekcie gr. 20,0 cm),
- stwierdzono brak ciągłości założonej wełny mineralnej, co doprowadza do powstawania mostków termicznych i wychładzania poddasza.

Sąd Okręgowy ustalił, że powyższe wady istniały w momencie przejścia odpowiedzialności na rzecz powodów. Wady te powstały w czasie budowy budynku. Mają one wpływ na sposób użytkowania zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości i powodują dyskomfort użytkownika i wzrost opłat. Powodowie doznali dodatkowych wydatków celem naprawy istniejących wad. Budynek, o którym mowa nie został wykonany zgodnie ze sztuką budowlaną. Posiada cechy ustalone przez strony i jest wykonany niezgodnie z oferowanym przez pozwanych przedmiotem umowy. Powodowie ponieśli dodatkowe wydatki celem naprawy istniejących wad. Nadto w dniu 18 września 2018 roku zgłosili w Starostwie Powiatowym w P. zamiar montażu dwóch okien połaciowych w budynku jednorodzinny dwulokalowy na terenie działki nr (...) położonej przy ul. (...) w D.. Decyzją z dnia 20 listopad 2018 roku Starosta (...) wniósł sprzeciw do powyższego zgłoszenia i zobowiązał powodów do uzupełnienia zgłoszenia o stosowną dokumentację.

Postanowieniem z dnia 9 maja 2019 r. Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w sprawie z wniosku M. P. i A. P. z udziałem T. L. (1) i A. L. (1) – o zabezpieczenie dowodu, sygn. akt II Co 154/17, nakazał pobrać od M. P. i A. P. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie kwotę 2.949,23 zł tytułem kosztów sądowych. Powyższa należność stanowiła równowartość wynagrodzenia biegłego sądowego Z. K. za sporządzoną w listopadzie 2018 r. pisemną opinię.

Powodowie wykonali w ścianie pomiędzy garażem a WC przejście zakładając podciąg z ceowników stalowych oraz w połąci dachowej dwa okna połaciowe. Przebudowa nie miała wpływu na powstanie wad fizycznych budynku. Powodowie stwierdzili jeszcze inne wady, nieujętych dotychczas w opinii biegłego: a) nieprawidłowo wykonana elewacja - źle ułożony styropian, brak kleju po obwodzie płyty styropianowej (który na łączeniach przepuszcza wiatr), co objawia się wychładzaniem ścian, przewiewami pod parapetami i w puszkach elektrycznych, a także zimną podłogą w pobliżu ścian, pomimo ogrzewania podłogowego, b) nieprawidłowo zamontowane drzwi wejściowe - wylewka pod drzwiami styka się z polbrukiem na zewnątrz, drzwi zostały osadzone w ten sposób, że powstała szczelina, nie można ich wyregulować na zawiasach, wychładzają przedsionek i podłogę, brak spełnienia parametrów termicznych drzwi; ościeżnica jest krzywo zamontowana, nie ma kątów prostych i z tego powodu nie można bardziej przesunąć drzwi na zawiasach; w sezonie letnim, gdy drzwi się nagrzeją obcierają zamki na dole drzwi; w górnej części drzwi jest szczelina przez którą wieje zimne powietrze jesienią i zimą; należało wykonać trzy warstwy izolacji termicznej: wewnętrznej, środkowej i zewnętrznej, c) nieprawidłowo zamontowane okna - spowodowało to nieszczelności skutkujące przewiewem i wychładzaniem pomieszczeń, d) nieprawidłowo zamontowane drzwi tarasowe - wylewka pod drzwiami łączy się bezpośrednio z tarasem, brak izolacji co powoduje przewiewy i wychładzanie pomieszczenia; po zdjęciu osłony rolety okiennej widać braki ocieplenia; po zdjęciu kostki betonowej widać brak ocieplenia; po wykonaniu odkrywki widać brak ocieplenia ościeżnicy; okno przy drzwiach tarasowych - po zdjęciu parapetu widać braki ocieplenia; można również założyć gotowe nadproża do rolet zewnętrznych. W ich wnętrzu jest miejsce na kasetę, która jest też umieszczona w specjalnym styropianowym profilu mocowanym do nadproża od spodu, e) nieprawidłowo zamontowane rolety zewnętrzne - pozwani zamontowali szynę zamiast docieplenia, górna kasetka została zamocowana na nadprożu bez izolacji, powoduje to wlot powietrza nad roletą; prawidłowy montaż należało wykonać, biorąc pod uwagę energooszczędność w taki sposób, by płaszcz rolety był odsunięty kilka centymetrów od szyb okna; powstała pustka powietrzna między płaszczem a oknem jest dodatkowym izolatorem termicznym; w przypadku gdy ściana jest ocieplona od zewnątrz, kasetę łączy się z murem poprzez ocieplenie wykorzystując specjalne tuleje dystansowe; można również założyć gotowe nadproża do rolet zewnętrznych, w ich wnętrzu jest miejsce na kasetę, która jest też umieszczona w specjalnym styropianowym profilu mocowanym do nadproża od spodu, f) nieprawidłowo wykonana instalacja pod system alarmowy – instalacja została wyprowadzona z garażu, wada polega na tym, że centrala alarmowa nie może znajdować się w pomieszczeniu chronionym czujką zwłoczną, g) przewody wentylacji grawitacyjnej powinny mieć przekrój min. 150 mm, a zamontowane są o przekroju 100 mm,

brak jest też nawiewników, h) brak obiegu cyrkulacyjnego ciepłej wody użytkowej oraz brak izolacji rur centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody – zgodnie z obowiązującymi od 2009 roku przepisami przewody ciepłej wody użytkowej powinny być izolowane cieplnie otuliną o grubości ścianki co najmniej 20 mm dla rur o średnicy do 22 mm i 30 mm dla rur o średnicy do 50 mm; wymagane grubości ścianek otuliny odnoszą się do materiału izolacyjnego o współczynniku przewodności cieplnej 0,035 W/(m<sup>2</sup>K), a w przypadku zastosowania materiałów o innej izolacyjności, grubość otuliny należy tak dobrać, aby uzyskać wymaganą ochronę przed uciezką ciepła, i) zapadanie się polbruku przy studzienkach kanalizacyjnych - dokonano odkrywki pieszo-jezdni – przekrój: kostka betonowa 6,0 cm, piasek z chudym betonem 12,0 cm, nasypany gruz; prawidłowo wykonana pieszo jezdnia - konstrukcja pieszo-jezdni: 8 cm kostka brukowa betonowa szara/antracytowa, 5 cm podsypka cementowo - piaskowa 1:4, 20 cm kruszywo łamane 0/32 stabilizowane mechanicznie, 30 cm warstwa odsączająca, podsypka piaskowa, podłoże gruntowe zagęszczone do WZ=1.00 doprowadzone do klasy nośności G1, j) zła jakość dachówek – pozwani w ofercie przedstawili, iż pokrycie dachu będzie dachówką betonową C.; głównym założeniem technologii C. jest zapewnienie trzech najważniejszych cech doskonałej dachówki: wytrzymałości, gładkości powierzchni i estetyki zaś innowacja technologii C. polega na zastosowaniu trzech warstw, z których każda zapewnia wysoką jakość dachówek betonowych, warstwa nośna zapewnia maksymalną wytrzymałość dachówki, zastosowanie warstwy drobnoziarnistej nadaje dachówce wyjątkowo gładką powierzchnię oraz zwiększa jej odporność na zabrudzenia i porostanie mchem, warstwa ta nie przepuszcza wody i jest nienasiąkliwa, dzięki czemu dachówki posiadają zwiększoną mrozoodporność, a także ochronę przed erozją i działaniem kwaśnych deszczy, dodatkowo powierzchnia dachówki jest podwójnie pokryta powłoką akrylową L., która zabezpiecza przed niekorzystnym działaniem czynników atmosferycznych i promieni UV, nadając szlachetny połysk oraz intensywny i trwały kolor; stwierdzono, iż powłoka ochronna jest starta i zużyta, powierzchnia betonu zbyt porowata, z licznymi pojawiającymi się zabrudzeniami, z wykwitami i porostami, co świadczy iż założono dachówkę inną niż w ofercie.

W oparciu o opinię biegłego kosztorysowa wartość robót do wykonania na nieruchomości pozwanych w celu usunięcia wad budynku wynosi 128.347,16 zł brutto. Dodatkowo stwierdzono, iż kocioł zamontowano pod schodami w związku z czym brak jest możliwości sprawdzenia ciśnienia w naczyniu przeponowym. Powodowie wykonali inspekcję części instalacji poziomej wraz z studzienkami w związku z zatorami kanalizacji sanitarnej zewnętrznej od odcinka kuchennego. Stwierdzono, załamanie instalacji poziomej 160 na odcinku 15,0 m co doprowadziło do zatoru. Koszt usunięcia powyższych wad wynosi 128.347,16 zł. Powodowie wyrażali wolę ugodowego załatwienia sprawy i kontaktowali się w tym celu z pozwanymi jednakże nie przyniosło to żadnego rezultatu.

Mając na uwadze dokonane ustalenia Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione w całości. Stwierdził, że zakreśloną przez fakty wskazane przez powodów podstawę prawną żądania stanowił art. 471 k.c., jako regulujący odpowiedzialność odszkodowawczą dłużnika – w tym przypadku pozwanych – w sytuacji, gdy w świetle okoliczności sprawy doszło do niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania z powodu okoliczności, za które dłużnik ten jest odpowiedzialny. Wskazując przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej na gruncie powołanego przepisu Sąd Okręgowy stwierdził, że regulacja ta wprowadza domniemanie wzruszalne, zgodnie z którym do niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania dochodzi na skutek okoliczności, za które dłużnik odpowiada (domniemanie winy dłużnika). Wskazał również Sąd Okręgowy na obowiązek należytej staranności, zgodnie z art. 472 k.c. i odpowiedzialność za jej niezachowanie

Charakteryzując stosunek prawny stron Sąd Okręgowy stwierdził, że strony zawarły w dniu 26 grudnia 2009 r. umowę sprzedaży zabudowanej nieruchomości. Wskazał, że umowa sprzedaży jest umową dwustronnie zobowiązującą, której skutkiem jest zobowiązanie się sprzedawcy do przeniesienia własności rzeczy lub prawa na kupującego oraz zobowiązanie się kupującego do zapłacenia umówionej ceny. Zwrócił też uwagę na normę art. 354 § 1 k.c., zgodnie z którą dłużnik powinien wykonać swoje zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie określone zwyczaje – także w sposób odpowiadający tym zwyczajom. Dłużnik, w relacji z wierzycielem, obowiązany jest do staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju (należyta staranność). Należyta staranność dłużnika w zakresie

prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności (art. 355 § 1 i 2 k.p.c.).

Dalej Sąd Okręgowy stwierdził, że w realiach niniejszej sprawy, na mocy łączącej strony umowy sprzedaży pozwani zobowiązali się sprzedać powodom zabudowaną budynkiem mieszkalnym nieruchomość. Budynek ten został pierwotnie wybudowany przez pozwanych w ramach prowadzonej przez nich działalności gospodarczej pod nazwą (...) spółka cywilna T. L. (1) i A. L. (1). Strony nie łączyła przy tym żadna umowa o roboty budowlane, a jedynie umowa z 21 września 2009 r. nazwana umową rezerwacyjną stanowiąca jedynie surogat umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości zawartej bez formy aktu notarialnego i wywołujące zbliżone do niej skutki. Z kolei powodowie w zamian za przeniesienie na ich rzecz prawa własności nieruchomości uiszcili za przedmiot umowy ustaloną cenę w kwocie 600.000,00 zł zgodnie z fakturą VAT wystawioną przez stronę pozwaną. Sama czynność przekazania nieruchomości dokonana została w dniu 16 stycznia 2010 r., co potwierdza protokół zdawczo-odbiorczy znajdujący się w aktach.

Sąd I instancji nie zgodził się z pozwanymi, że wypełnili oni względem powodów swoje zobowiązanie w sposób prawidłowy. W tej mierze wskazał, że skoro pozwani budowali na nieruchomości określony budynek przeznaczony do sprzedaży, to był on budynkiem nowym, w trakcie którego wznoszenia pozwani mieli szczególny obowiązek uwzględnienia zasad wiedzy technicznej (zasad sztuki budowlanej), których normatywną podstawą jest zwłaszcza art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333). Pozwani realizując inwestycję zobowiązani byli nie tyle do dostarczenia pozwanym budynku określonej jakości, ale do wybudowania budynku przeznaczonego do sprzedaży, którego wykonanie w pełni odpowiadałoby wytycznym zawartym w dokumentacji budowlanej, składającej się chociażby z szeregu (załączonych do akt sądowych) projektów budowlanych w zakresie instalacji sanitarnej, konstrukcji, architektury, instalacji elektrycznej, architektoniczno-budowlanej, instalacji elektroenergetycznej zewnętrznej, czy świadectwa charakterystyki energetycznej. Z kolei pozwani, nabywając przedmiotową nieruchomość, mieli prawo oczekiwać, że nabywają budynek wolny od wad. Wbrew temu pozwani, po zakończeniu inwestycji, w trakcie której przecież sprawowali nadzór nad prawidłowością wykonania robót przez podwykonawców, zbyli nieruchomość, co do której w trakcie eksploatacji na przestrzeni lat ujawniały się wady techniczne i budowlane, których charakter uniemożliwiał powodom bezproblemowe wykorzystywanie ich własności na cel mieszkaniowe.

Sąd Okręgowy wskazał, że twierdzenia powodów o występujących na nieruchomości wadach potwierdzone zostały w opinii sporządzonej w trybie zabezpieczenia dowodu w sprawie przed Sądem Rejonowym Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie. Wówczas biegły z zakresu budownictwa Z. K. potwierdził występowanie na nieruchomości szeregu wad pierwotnych, dotyczących pokrycia dachu, kominów wentylacyjnych, obróbek blacharskich, ław i stopni kominiarskich, wjazdu dachowego, okien, przewodów wentylacyjnych, lukarn, połączeń dachu. Identyczne wnioski zawarte zostały także w dopuszczonej w niniejszej sprawie opinii tego samego biegłego. W opinii tej wyszczególniono także dodatkowe wady budynku, które również ujawnione zostały przez powodów. Dotyczyły to wad nieprawidłowo wykonanej elewacji, nieprawidłowo zamontowanych drzwi wejściowych, nieprawidłowo zamontowanych okien, nieprawidłowo zamontowanych drzwi tarasowych, nieprawidłowo zamontowanych rolet zewnętrznych, nieprawidłowo wykonanej instalacji pod system alarmowy, zbyt małego przekroju przewodów wentylacji grawitacyjnej, braku nawiewników, braku obiegu cyrkulacyjnego ciepłej wody użytkowej oraz braku izolacji rur centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, zapadania się polbruku przy studzienkach kanalizacyjnych oraz złej jakości dachówek.

Jak przyjął Sąd Okręgowy, wady te istniały już w momencie przejścia odpowiedzialności za nieruchomość nabytą przez powodów. Zdaniem tego Sądu całokształt materiału dowodowego nie pozostawia wątpliwości, że wady te powstały w czasie budowy budynku, a zatem stanowią efekt działania pozwanych, realizujących inwestycję w ramach działalności gospodarczej (przez swoich podwykonawców).

Uznał ten Sąd, że charakter wad, a w szczególności porównanie projektów budowlanych i zasad wiedzy technicznej z wybudowanym domem przez pozwanych w jego finalnej wersji, pozwala na stwierdzenie, że przedmiotowy budynek nie został wykonany zgodnie ze sztuką budowlaną. Mając na uwadze także treść łączącej strony umowy, budynek

wykonany jest niezgodnie z oferowanym przez pozwanych przedmiotem umowy. Podkreślił, że nie ma racji pozwany, który twierdził, że nie sposób „rozliczać go” ze zgodności budynku z projektem, bowiem powodowie nabyli „gotowy produkt” i jako taki mieli wielokrotnie możliwość zapoznania się z jego stanem technicznym. Oczywiście jest zdaniem Sądu Okręgowego, że taka argumentacja miałaby sens gdyby przedmiotem umowy był budynek wieloletni, w którym nie jest możliwe na pierwszy rzut oka stwierdzenie jego wad, zaś dokładna analiza w tym zakresie wymaga w przypadku przeciętnego obywatela zasięgnięcia pomocy specjalisty z zakresu budownictwa. Tymczasem budynek sprzedany przez pozwanych można określić jako nowy, dotychczas nieużytkowany, po zakupie wymagający wykończenia wedle upodobań nabywcy. Powodowie nabywając budynek z rynku pierwotnego mieli prawo oczekiwać zgodności jego wykonania z najlepszą wiedzą techniczną, tymczasem ujawniony charakter wad powoduje, że przedmiotowy budynek nie tylko nie spełnia swojej funkcji, ale naraża powodów na nieuzasadnione koszty związane ze zwiększonymi opłatami za opał (gaz i brykiet), szkodę w postaci przyspieszonej degradacji niektórych elementów budynku (np. zawilgocenie lub zagrzybienie ścian), szkodę w postaci konieczności poniesienia wydatków na naprawy oraz dyskomfort fizyczny i psychiczny związany w zamieszkiwaniu w budynku, który nie spełnia podstawowych wymogów. W tej sytuacji na etapie budowy rolą pozwanych było dopilnowanie podwykonawców, by efekt ich pracy był do zaakceptowania w świetle roli, jaką budynek miał spełniać w przyszłości. Po stronie pozwanych doszło zatem do naruszenia przepisów i norm właściwych przy budowie budynku, w wyniku czego stwierdza się niezgodność i odstępstwa od dokumentacji projektowej, która stanowiła podstawę wybudowania przedmiotowego budynku.

Sąd Okręgowy stwierdził, że braku wad na nieruchomości w momencie jej sprzedaży nie potwierdzają przeprowadzone przeglądy przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych, sprawdzenia szczególności instalacji gazowej, badania sprawności urządzeń elektrycznych, odbioru wykonania przyłącza do kanalizacji sanitarnej. Nie kwestionując w żaden sposób wiarygodności tych dokumentów, wskazał, że część wad ujawnionych w budynku powodów było wadami ukrytymi, które mogły zostać w prosty sposób przeoczone, niezauważone w trakcie sporządzania dokumentacji odbiorczej.

Sąd I instancji dostrzegł także, nawiązując tym samym do argumentacji pozwanych, że powodowie na przedmiotowej nieruchomości dokonali już niektórych napraw we własnym zakresie. Niemniej, jak wskazano w opinii biegłego i co wynika z zeznań powoda, prace dotyczyły w szczególności wykonania ściany pomiędzy garażem a WC (roboty ograniczone zostały do założenia podciągu z ceowników stalowych) oraz wbudowania w połaci dachowej dodatkowych dwóch okien połaciowych. W tym przypadku charakter prac nie miał wpływu na powstanie, czy zwiększenie się wad fizycznych budynku. Nie sposób tym samym stwierdzić, by takimi naprawami pozwani mogli przyczynić się do powstania szkody w rozumieniu art. 362 k.c. Brak było tym samym także podstaw do miarkowania wysokości szkody.

Dalej Sąd Okręgowy wskazał, że z punktu widzenia podstawy prawnej żądania pozwu bez znaczenia pozostaje podnoszona przez pozwanych okoliczność, że gdyby powodowie zgłaszali jakiegokolwiek usterki czy wady, pozwani nie tylko przyjechaliby do powodów w celu ustalenia czy faktycznie takie zaistniały, ale również w przypadku stwierdzenia wad, dokonaliby napraw gwarancyjnych.

Wobec powyższych ustaleń Sąd Okręgowy skonkludował, że pozwani nieprawidłowo wykonali swoje zobowiązanie względem powodów, dostarczając im budynek obciążony licznymi wadami. Odnosząc się zaś do przesłanek odpowiedzialności kontraktowej pozwanych, Sąd ten stwierdził, że spełniona została pierwsza z nich, tj. niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, będące następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność.

Zdaniem Sądu I instancji w realiach niniejszej sprawy zaistniały także okoliczności, które przemawiają za uznaniem, że powodowie ponieśli w związku z nienależytym wykonaniem przez pozwanych zobowiązania szkodę majątkową. Sąd ten uznał roszczenie powodów w całości co do wysokości.

Przyjął, że w odniesieniu do szkody stanowiącej wartość koniecznych do wykonania prac remontowo-naprawczych na nieruchomości, konieczne było ustalenie, czy wady techniczne budynku, stwierdzone w toku sprawy, podlegają naprawie, a jeśli tak, to ile wynosi ewentualny koszt takich robót. W tym zakresie odpowiedź udzielona została

przez biegłego sądowego w opinii dopuszczonej w niniejszej sprawie. Opinia biegłego potwierdziła występowanie wad budynku mieszkalnego należącego do powodów, nabytego od pozwanych, spowodowanych wykonaniem budynku niezgodnie ze sztuką budowlaną i obowiązującymi normami i przepisami. Zgodnie z przedstawionym przez biegłego kosztorysem wykonania robót naprawczych, wysokość szkody wynosi 118.839,96 zł netto, 128.347,16 zł brutto. Kosztorys ten obejmuje prace do wykonania na dachu, w zakresie stolarki, instalacji, robot tynkarskich, robót malarskich, urządzenia terenu i pracy przy elewacji.

Szkodę stanowi zdaniem Sądu Okręgowego uszczerbek majątkowy po stronie powodów w postaci różnicy między aktualnym stanem ich majątku jako wierzycieli – w postaci nieruchomości z wadami, a stanem hipotetycznym, jaki by istniał, gdyby budynek wykonany został prawidłowo (gdyby zobowiązanie zostało wykonane prawidłowo). Szkodą powodów w świetle art. 471 k.c. był koszt usunięcia wad. Obowiązek naprawienia szkody powstaje już z chwilą jej wyrządzenia, tj. sprzedaży wadliwego budynku. Moment powstania tego obowiązku jest niezależny od tego, czy powodowie dokonali już naprawy nieruchomości, bądź czy w ogóle zamierzają dokonać stosownych napraw.

Powodowie domagali się zapłaty kwoty 100.000,00 zł tytułem szkody stanowiącej koszt koniecznych do wykonania robót. Biegły sądowy wskazał na wyższy koszt tych prac, aniżeli domagali się zapłaty powodowie, toteż mając na uwadze art. 321 k.p.c., zgodnie z którym Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie, należało przyznać powodom kwotę 100.000,00 zł.

W ocenie Sądu Okręgowego również uzasadniona okazała się argumentacja strony powodowej dotycząca poniesionej szkody w wysokości 2.949,23 zł stanowiącej równowartość wynagrodzenia biegłego sądowego za sporządzoną opinię w ramach postępowania o zabezpieczenie dowodu, sygn. akt II Co 154/17. Nie ulega wątpliwości, że powodowie, chcąc poddać wstępnej kontroli swoje twierdzenia w zakresie ujawnionych wad budynku i tym samym przygotować się prawidłowo do przyszłego procesu przeciwko pozwany, mogli zasięgnąć opinii, która w tej sytuacji ma wyższy walor dowodowy, aniżeli opinia sporządzona przez rzeczoznawcę z pominięciem przepisów procedury cywilnej, stanowiąca w istocie jedynie dokument prywatny.

W ocenie Sądu Okręgowego, pomiędzy nienależytym wykonaniem zobowiązania pozwanych względem powodów, a powstała szkoda w postaci wartości koniecznych do wykonania prac remontowych, a także wysokością wynagrodzenia biegłego sądowego za sporządzoną opinię w trybie zabezpieczenia dowodu, występuje także związek przyczynowy (art. 361 § 2 k.c.). Gdyby pozwani wybudowali budynek należący do powodów zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, a także sprzedali powodom budynek pozbawiony wad, szkoda w majątku powodów w ogóle by nie powstała.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Powodowie domagali się zasądzenia odsetek od wskazanych kwot (100.000,00 zł + 2.949,23 zł) od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Byłoby to możliwe, gdyby powodowie wcześniej wezwali pozwanych do zapłaty świadczenia. Tymczasem powodowie takiego wezwania do pozwanych nie skierowali. W aktach sądowych znajduje się jedynie korespondencja w sprawie ugodowego zakończenia sporu, która jednakże nie spełnia wymogów dotyczących oficjalnego wezwania do zapłaty (tym bardziej, że rozmowy między stronami prowadzone były pomiędzy profesjonalnymi pełnomocnikami). W takiej sytuacji zasadą jest zasądzenie odsetek od dnia następującego po dniu doręczenia odpisu pozwu – w przypadku kwoty 100.000,00 zł, tj. 28 marca 2019 r. (k. 141), a w przypadku kwoty 2.949,23 zł od dnia następującego po dniu doręczenia rozszerzonego powództwa, tj. 9 lipca 2019 r. (oświadczenie pełnomocnika, k. 322). Roszczenie odsetkowe podlegało zatem częściowemu oddaleniu.

Zdaniem Sądu Okręgowego pozwani nie zdołali wykazać żadnej przesłanki, która pozwoliłaby na zwolnienie ich z odpowiedzialności za szkodę wywołaną wadami przedmiotowej nieruchomości w majątku powodów.

Odnosząc się do zarzutu, że termin przedawnienia roszczenia o odszkodowanie ex contractu rozpoczyna się w chwili, w której powstała szkoda pozostająca w związku z naruszeniem zobowiązania, a nie w chwili samego wykonania umowy, Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że początek biegu przedawnienia roszczenia odszkodowawczego ex contractu



może się rozpocząć, gdy spełnione zostaną jego wszystkie przesłanki. Oczywiście jest, że do powstania roszczenia nie wystarcza sam fakt naruszenia zobowiązania przez dłużnika, bowiem stanowi to wyłącznie jedno z trzech przesłanek odpowiedzialności. Dla stwierdzenia chwili powstania roszczenia decydujące znaczenie ma moment, w którym wierzyciel może wezwać dłużnika do zapłaty odszkodowania. Zatem termin wymagalności roszczenia ex contractu rozpoczyna się w momencie powstania szkody – pozostającej oczywiście w związku przyczynowym ze zdarzeniem go wywołującym, bez względu na fakt jej usunięcia przez wierzyciela we własnym zakresie. Termin ten nie może się także rozpocząć wcześniej, aniżeli data samego wykonania świadczenia w ramach umowy przez dłużnika. Roszczenie o naprawienie szkody ex contractu istnieje w ramach osobnego stosunku prawnego, niż pierwotny stosunek zobowiązaniowy. Osobno należy zatem traktować zobowiązania z tytułu rękojmi za wady sprzedanej, a osobno roszczenia odszkodowawcze ex contractu na podstawie art. 471 k.c. Zatem zdaniem Sądu Okręgowego roszczenie odszkodowawcze powodów jest wymagalne i może być dochodzone przed sądem. Skoro wady budynku istniały od początku, już w momencie zbycia nieruchomości, to termin przedawnienia liczony powinien być od tego momentu. Zgodnie z brzmieniem art. 118 k.c., obowiązującym w dniu zawarcia umowy sprzedaży, termin przedawnienia wynosił 10 lat. Strony zawarły stanowiącą przedmiot rozpoznania sprawy umowę sprzedaży w dniu 23 grudnia 2009 r., zaś powództwo sprawie wniesione zostało w dniu 1 marca 2019 r. Zakładając zatem możliwie najdalszą datę rozpoczęcia biegu terminu przedawnienia roszczenie powodów nie uległo przedawnieniu. Nie ma przy tym znaczenia data przekazania pozwanyemu budynku na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, bowiem czynność ta stanowiła jedynie element zawartej umowy sprzedaży i była wyłącznie czynnością techniczną. Umowa sprzedaży jest umową konsensualną, a nie realną – dla realizacji jej skutków jest wymagane jedynie przeniesienie prawa własności, nie zaś wydanie rzeczy kupującemu.

Zasądzenie od pozwany solidarnie na rzecz powodów Sąd Okręgowy uzasadnił powołaniem się na treść art. 369 k.c. oraz na fakt, iż w łączącej strony umowy sprzedaży po stronie kupujących i sprzedających występowała więcej niż jedna osoba. Okoliczność ta wpływa na ustalenie zobowiązania solidarnego między wierzycielami i dłużnikami w ramach istniejącego stosunku zobowiązującego.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. uznając, że powodowie – pomimo częściowego oddaleniu powództwa w zakresie roszczenia odsetkowego – wygrali sprawę w całości. Stąd na pozwanych należało nałożyć obowiązek poniesienia kosztów postępowania, przy czym w oparciu o art. 108 k.p.c. ich szczegółowe wyliczenie pozostawiono referendarzowi sądowemu.

Pozwani wnieśli apelację od tego wyroku zaskarżając go w całości. Wyrokowi zarzucili:

1. Naruszenie prawa materialnego, to jest: a) art. 471 k.c. w zw. z art. 6 k.c. oraz art. 535 § 1 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie, poprzez przyjęcie odpowiedzialności pozwanych za wady tkwiące w rzeczy sprzedanej, a nie za szkodę spowodowaną wadą wynikłą z nienależytego wykonania umowy, polegającego na wydaniu kupującemu rzeczy wadliwej i tym samym utożsamieniu pojęcia szkody z kosztem naprawy wad, podczas gdy w przypadku dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na zasadzie art. 471 k.c. w związku z wadliwym wykonaniem umowy sprzedaży szkodę należy pojmować jako różnicę pomiędzy wysokością zapłaconej przez sprzedawcę ceny, a wartością rzeczy wadliwej w chwili jej wydania kupującemu, a tak pojmowanej szkody powodowie, wbrew obowiązującemu prawu, nie wykazali; b) art. 535 § 1 k.c. w zw. z art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez ich niezastosowanie przejawiające się zaniechaniem ustalenia zgodnego zamiaru stron, wynikającego z wykładni ich oświadczeń woli, składających się na treść umowy sprzedaży, skutkujące zaniechaniem ustalenia substancji nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy sprzedaży, a w konsekwencji oderwanie ustaleń Sądu w zakresie odpowiedzialności kontraktowej pozwanych od umówionego przedmiotu ich świadczenia; c) art. 548 § 1 k.c. w zw. z art. 361 § 1 k.c. i w zw. z art. 362 k.c. przez jego niezastosowanie, podczas gdy wobec łączącej strony umowy sprzedaży nieruchomości niebezpieczeństwo uszkodzenia rzeczy przechodzi na kupującego w chwili jej wydania, tym samym na powodów z chwilą wydania przeszło ryzyko pogorszenia rzeczy oraz obowiązki związane z utrzymaniem rzeczy w należyтым stanie i prawidłowym jej zabezpieczeniem, jak chociażby informowanie sprzedawcy o wadach rzeczy, co z kolei prowadzi do wniosku, że powstanie szkody, jej rozmiary i adekwatny związek pomiędzy szkodą, a zdarzeniem je powodującym zostały przez Sąd nieprawidłowo ocenione zarówno w kontekście adekwatnego związku przyczynowego, jak i samego faktu

przyczynienia się powodów do rozmiarów szkody; d) z ostrożności procesowej – również art. 363 § 2 k.c. w zw. z art. 362 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, w której zgłoszenie szkody po niemal 10 latach od wykonania zobowiązania przez pozwanych stanowi szczególną okoliczność, o której mowa w art. 363 § 2 k.c., w związku z czym wysokość odszkodowania powinna być oceniana względem cen nie z daty ustalenia odszkodowania, lecz daty wydania nieruchomości, bowiem zaniechanie powodów przyczyniło się do znacznego zwiększenia wysokości zasądanego odszkodowania, z uwagi na znaczny wzrost cen od momentu wydania nieruchomości, do momentu wyrokowania (wniesienia pozwu)

2. Naruszenie przepisów postępowania, mające wpływ na wydane w sprawie rozstrzygnięcie, a więc: a) art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. i w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. oraz w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., poprzez przyjęcie, że powodowie wykazali szkodę i jej wysokość w niniejszym postępowaniu oraz że jednocześnie wysokość szkody poniesionej przez powodów wynika z opinii biegłego, podczas gdy przeprowadzona w sprawie opinia biegłego w istocie wskazuje wyłącznie na wady nieruchomości i koszt ich naprawy; b) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 316 § 1 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c. poprzez oparcie ustaleń w zakresie umowy łączącej strony na podstawie opinii biegłego sądowego i przeprowadzoną w niej analizę odnoszącą się do tego, co było przedmiotem umowy pomiędzy stronami, kiedy ocena ta nie wymagała wiedzy specjalnej i należała nie do biegłego, ale do Sądu oceniającego cały istniejący stan sprawy, a czego Sąd zaniechał; c) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 316 § 1 k.p.c. poprzez dowolną i sprzeczną z zasadami logiki ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i w efekcie uznanie, że: i. powodowie swoim zaniechaniem w zakresie zgłaszania pozwanych wad nie przyczynili się do powiększenia szkody poprzez doprowadzenie do sytuacji, w której pozwani utracili faktyczną możliwość ich naprawy, co z jednej strony pozwoliłoby zminimalizować koszty napraw, a z drugiej strony skorzystać z przysługujących pozwanych uprawnień z udzielonych im przez wykonawców nieruchomości, albo skorzystać z uprawnień regresowych wobec tych wykonawców, podczas gdy to zaniechanie doprowadziło do pogłębienia wad, utraty roszczeń pozwanych do wykonawców i znacznego powiększenia kosztów związanych z ich usunięciem.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanych kosztów postępowania przed Sądem I instancji, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego realizowanego przez adwokata, wedle stawek określonych w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie, z uwzględnieniem odsetek od tych kosztów, zgodnie z art. 98 § 1<sup>1</sup> k.p.c.; zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanych kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według stawek z wskazanego wyżej Rozporządzenia, z uwzględnieniem odsetek od tych kosztów.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od pozwanych zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

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

W niniejszej sprawie nie jest zagadnieniem spornym istnienie szkody polegającej na tym, że nieruchomość zakupiona przez powodów od pozwanych, nie odpowiada jakości założonej i przyjmowanej przez strony w chwili sprzedaży

Apelacja pozwanych, zwłaszcza w kontekście podstawowych jej zarzutów, została oparta na założeniu, że Sąd I instancji przyjął nieprawidłową konstrukcję odpowiedzialności pozwanych za szkodę, natomiast w sferze pojmowanej przez pozwanych konstrukcji tej odpowiedzialności powodowie, zdaniem skarżących, szkody nie wykazali. Innymi słowy, skarżący w istocie przyznali, że szkoda powstała, jednakże nie ma być ona kwalifikowana jako

Niezależnie od tego skarżący podnieśli zarzut przyczynienia się powodów do szkody, czym rzecz jasna dodatkowo potwierdzili, że szkoda wystąpiła.

Zanim nastąpi odniesienie się do wskazanych kwestii, będących zagadnieniami prawa materialnego, niezbędne jest rozważenie zarzutów naruszenia przepisów postępowania, bowiem dopiero po ostatecznym ustaleniu stanu faktycznego, co w postępowaniu apelacyjnym musi być poprzedzone co najmniej odniesieniem się do apelacyjnych

zarzutów naruszenia przepisów postępowania, możliwe jest dokonanie kwalifikacji prawnej rozstrzygnięcia, w tym ewentualne uzupełnienie lub modyfikacja podstawy prawnej przyjętej przez Sąd wydający zaskarżony wyrok.

Odnosząc się, w porządku odpowiadającym systematyce zarzutów procesowych skarżących, najpierw do pierwszego z tych zarzutów, należy wskazać, że chybione jest podnoszenie naruszenia art. 6 k.c. (nota bene będącego normą prawa materialnego) oraz art. 232 k.p.c. przy twierdzeniu, że sąd I instancji bezzasadnie przyjął, iż powodowie wykazali roszczenie. Przepis art. 6 k.c. stanowi o rozkładzie ciężaru dowodów, a nie o ocenie dowodów, zaś art. 232 k.p.c., w zakresie normy, która z pewnością miałyby być naruszona takim, nietrafnym – według pozwanych – przyjęciem, nie jest skierowany do sądu, lecz do stron. Przepis ten zawiera również normę wskazującą na możliwość, a niekiedy obowiązek, przeprowadzenia przez sąd dowodów z urzędu, jednakże z pewnością skarżącym nie chodzi o tą właśnie normę, skoro nie wskazują oni jakiegokolwiek potrzeby działania sądu z urzędu w celu zebrania materiału dowodowego.

W omawianym zarzucie wskazuje się też na naruszenie art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., natomiast opis tego zarzutu ewidentnie wskazuje na kwestionowanie zasady odpowiedzialności pozwanych przyjętej przez Sąd I instancji, a więc nawiązuje do oceny prawnej tego Sądu, a nie do stosowania przez ten Sąd przepisów procedury cywilnej, jest przy tym niejako powtórzeniem pierwszego z pośród wyspecyfikowanych zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Kolejny zarzut naruszenia przepisów postępowania, inkryminujący uchybienie przepisom art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 316 § 1 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c., w swoim opisie w ogóle nie nawiązuje do wskazanych norm prawa procesowego, jest nadto nieuprawnionym przypisywaniem Sądowi I instancji posłużenie się nie własną oceną prawną, co w żaden sposób nie odpowiada treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku. Sąd Okręgowy powołał się na opinię biegłego jedynie w zakresie ustaleń co do zakresu wad nieruchomości sprzedanej przez pozwanych powodom, czasu ich powstania oraz kosztów ich usunięcia, co przecież było zgodne z tezą dowodową postanowienia o dopuszczeniu i przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego, czego pozwani nie kwestionowali. Co więcej, o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego właśnie na te okoliczności wnosili sami pozwani w odpowiedzi na pozew (k. 144). To, że powyższe ustalenia faktyczne pozwoliły na dokonanie przyjętej przez Sąd Okręgowy kwalifikacji prawnej roszczenia powodów nie oznacza, że owa kwalifikacja została „podyktowana” temu Sądowi przez biegłego.

Dopiero ostatni z przedstawionych w apelacji zarzutów naruszenia przez Sąd I instancji przepisów postępowania, wskazujący na naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 316 § 1 k.p.c., odnosi się w pewnym zakresie do zastosowania przez ten Sąd procedury cywilnej, a ściślej, do oceny dowodów. Powyższe nie oznacza, że zarzut ten jest trafny. Wskazuje on na niezasadne – według skarżących – uznanie, że pozwani nie przyczynili się do szkody, co właściwie jest kwestionowaniem oceny prawnej, stanowiąc zresztą w tym zakresie nawiązanie do trzeciego z podniesionych przez skarżących zarzutów naruszenia prawa materialnego, natomiast – co istotne – zawiera założenie, że powodowie zaniechali zgłaszania pozwanym wad zakupionej od nich nieruchomości, co nijak ma się do ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego.

Sąd Okręgowy ustalił, że powodowie informowali pozwanych o stwierdzonych wadach telefonicznie, zaś ustalenia tego pozwani nie kwestionowali, również w apelacji. Podczas przesłuchania stron pozwany T. L. (1) twierdził o braku zgłoszenia w formie pisemnej, uznając, że wiąże go tylko takie zgłoszenie, nie zaprzeczał natomiast zgłoszeniom telefonicznym, czy ustnym.

Jak widać, zarzuty naruszenia przepisów postępowania nie były trafne, bądź to z uwagi na to, że nie wskazywały naruszeń procedury, bądź też z uwagi na bezpodstawność założeń przyjętych do formułowanych zarzutów.

Pozostając przy kwestii ustaleń dokonanych przez Sąd I instancji uznać należy je za prawidłowe, bez konieczności ich uzupełniania. Dotyczy to zarówno treści umowy stron, istnienia wad przedmiotu umowy, stwierdzonych podczas postępowania pierwszoinstancyjnego, jak i wysokości kosztów ich usunięcia, nota bene nie kwestionowanych przez pozwanych w apelacji.

Jak już była mowa, podstawowe zarzuty pozwanych dotyczą kwalifikacji prawnej zasądzenia przez Sąd Okręgowy roszczenia na rzecz powodów. Sąd ten przyjął za podstawę prawną roszczenia art. 471 k.c. Podnosząc zarzut naruszenia

tego przepisu, w zw. z art. 6 k.c. oraz art. 535 k.c., skarżący przekonywali, że nienależyte wykonanie zobowiązania sprzedawcy powinno polegać na wykazaniu różnicy pomiędzy zapłaconą ceną a rzeczywistą wartością przedmiotu sprzedaży. Twierdząc, że „nie można traktować szkody wywołanej świadczeniem niepieniężnym definiowanej kosztem naprawy wad” skarżący nie przedstawili podstawy prawnej takiej oceny, a więc przepisu, który formułowałby zakaz określania szkody jako kosztu doprowadzenia rzeczy sprzedanej do stanu odpowiadającego zapłaconej cenie, a więc doprowadzenia do wartości ekwiwalentnej w stosunku do uiszczonej ceny.

Oczywiście można się zgodzić ze skarżącymi, że szkodę wynikającą z nienależytego wykonania świadczenia niepieniężnego może stanowić różnica między wartością świadczenia spodziewanego a wartością świadczenia spełnionego, natomiast nie mają racji pozwani, że jest to jedyna i niemodyfikowalna możliwość definiowania szkody w świetle powołanego przez nich art. 361 § 2 k.c. (co wynika także z judykatów powołanych w apelacji), zwłaszcza, że pamiętać należy o normie art. 363 § 1 k.c., wskazującej możliwości dochodzenia naprawienia szkody.

Odszkodowanie za szkodę polegającą na niewłaściwym wykonaniu umowy o wybudowanie i sprzedaż nieruchomości oraz wydaniu nieruchomości dotkniętej wadami, obejmuje uszczerbek majątkowy poniesiony przez nabywcę przez to, że do jego majątku weszła rzecz wadliwa, wymagająca naprawienia w celu stworzenia mu warunków do korzystania z niej w sposób zgodny z przeznaczeniem. Odszkodowanie należne nabywcy takiej nieruchomości może objąć wszystkie wydatki, jakie musi on ponieść w celu usunięcia wad rzeczy, na które mogą składać się w szczególności koszty materiałów i usług, co znajduje podstawę w art. 471 k.c. w zw. z art. 361 § 2 k.c. (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 2018 roku, I CSK 695/17; wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 29 listopada 2013 roku, I ACa 1099/13).

Jak widać, dokonana przez Sąd Okręgowy kwalifikacja prawna szkody doznanej przez powodów i zasądzenie tytułem jej naprawienia, nie były sprzeczne z zasadą odpowiedzialności kontraktowej, statuowaną treścią art. 471 k.c., co odpowiadało także normom art. 361 i 363 k.c. Jak już była mowa, skarżący nie zakwestionowali w apelacji wysokości tej szkody, ustalonej w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, nie twierdzili także, że wysokość szkody ustalonej poprzez porównanie wartości nabytej przez powodów nieruchomości, z wadami stwierdzonymi przez biegłego wydającego opinię na podstawie postanowień sądowych, z zapłaconą przez nich ceną, jest niższa, niż wysokość kosztów usunięcia wad, ustalonych przez tegoż biegłego.

Zupełnie niezrozumiały jest zarzut naruszenia art. 535 k.c. w zw. z art. 65 § 1 i 2 k.c. przez ich rzekome niezastosowanie. Wbrew założeniu wskazanemu w opisie tego zarzutu Sąd I instancji dokonał kwalifikacji prawnej umowy oraz określił jej przedmiot, powołując podstawę z art. 535 k.c. (s. 8 i 18-20 uzasadnienia zaskarżonego wyroku). W sprawie nie zarysowały się kontrowersje pomiędzy stronami w sprawie zgodnego zamiaru stron i celu umowy.

Jak już była mowa, do zarzutu tego nawiązuje zarzut naruszenia przepisów postępowania powołujący naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 378 § 1 k.p.c., przy czym jego treść wskazuje także na twierdzenie, że Sąd Okręgowy dokonał kwalifikacji prawnej stosunku prawnego stron na podstawie opinii biegłego (a więc wskazał na treść tego stosunku i podstawę prawa materialnego), a nie własnej oceny, której rzekomo zaniechał. Porównanie obu zarzutów wskazuje na – z jednej strony, powielenie zarzutów materialnych, przy powołaniu się odrębnie na przepisy prawa materialnego i procesowego, a z drugiej strony na niespójność argumentacji uzasadniającej powołany zarzut.

Podobnie rzecz się ma odnośnie zarzutu nieuwzględnienia przyczynienia się powodów do powstania szkody po ich stronie. Zarówno w zarzucie naruszenia prawa materialnego, powołującego niezastosowanie art. 362 k.c., jak i odpowiadającym mu zarzucie naruszenia przepisów postępowania, przyjęte zostało nieuprawnione założenie nieinformowania pozwanych przez powodów o dostrzeżonych wadach zakupionej nieruchomości. Jak wskazano wyżej, założenie to nie odpowiada niekwestionowanym przez pozwanych ustaleniom faktycznych w sprawie powiadomień telefonicznych powodów, kierowanych do pozwanego T. L. (1), o ujawnianych wadach.

Bezzasadność wskazanego założenia wyłącza możliwość przyjęcia, że powodowie przyczynili się do powstania szkody. Pozwani mieli możliwość działania w celu doprowadzenia do usunięcia wad sprzedanej powodom nieruchomości, również poprzez wystąpienia w tym zakresie do wykonawców robót budowlanych w sprawie jej wzniesienia. Do tego

celu nie było niezbędne uzyskanie ze strony powodów zgłoszenia pisemnego o wadach. Tylko na marginesie należy zauważyć, że pozwani częściowo podejmowali działania mające na celu dokonanie niezbędnych napraw na zgłoszenia powodów, co dodatkowo wskazuje, że o wadach wiedzieli.

Mając na uwadze powyższe rozważania należy skonstatować, że w zakresie istoty sprawy i kosztów procesu zaskarżony wyrok odpowiada prawu, z tą jedynie modyfikacją, że niezbędne było sprostowanie imienia pozwanej w komparycji i sentencji wyroku Sądu I instancji, co nastąpiło na podstawie art. 350 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Uznanie zaskarżonego wyroku za trafny musiało prowadzić do oddalenia apelacji na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto przy zastosowaniu zasady odpowiedzialności za wynik sprawy (art. 98 § 1 k.p.c.), co musiało skutkować zasądzeniem od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, uwzględniającego wynagrodzenie pełnomocnika powodów, wynikające z § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Leon Miroszewski