

Sygn. akt I ACa 732/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lutego 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Eugeniusz Skotarczak (spr.)
Sędziowie:	SSA Marta Sawicka SSA Małgorzata Gawinek
Protokolant:	sekr. sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 13 lutego 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa J. P. i A. P.

przeciwko H. J. i L. J.

z udziałem po stronie pozwanych interwenienta ubocznego (...) Spółki Akcyjnej w S.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 2 sierpnia 2012 r., sygn. akt I C 1262/10

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. zasądza od pozwanych H. J. i L. J. solidarnie na rzecz powodów J. P. i A. P. solidarnie kwotę 54.973,18 zł (pięćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset siedemdziesiąt trzy złote osiemnaście groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 maja 2010 roku,

2. oddala powództwo w pozostałej części,

3. zasądza od pozwanych H. J. i L. J. solidarnie na rzecz powodów J. P. i A. P. solidarnie kwotę 8.440 zł (osiem tysięcy czterysta czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powodów solidarnie kwotę 3.117 zł (trzy tysiące sto siedemnaście złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Powodowie J. P. i A. P. pozwem z 15 stycznia 2008r. wystąpili przeciwko H. J. i L. J. o zapłatę kwoty 80.723,15 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 4 stycznia 2008 r. oraz o zasądzenie od pozwanych na ich rzecz kosztów postępowania. W uzasadnieniu pozwu powodowie podnieśli, że w dniu 17 stycznia 2005 r. zawarli z pozwanymi umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) za cenę 270.000 zł, którą w całości uiszcili. Pozwani jednak świadomie i celowo przy zawarciu umowy sprzedaży zataili znane im ukryte wady lokalu mieszkalnego. Powodowie wskazali, że na wysokość dochodzonej kwoty składa się na kwota 52.973,18 zł tytułem obniżenia wartości nieruchomości nabytej przez powodów, kwota 2.000 zł wydatkowana przez powodów na sporządzenie przez rzeczoznawcę ekspertyzy budowlanej, kwota 6.000 zł tytułem kosztów remontu ścian budynku, wnętrza pomieszczeń i posadzek, kwota 3.500 zł tytułem kosztów pomp odciągających wody gruntowe, kwota 3.300 zł tytułem kosztów prowizji biura nieruchomości, kwota 2.420,87 zł tytułem zwrotu części opłat sądowych oraz kwota 10.529,10 zł tytułem wynagrodzenia za czynności związane z prowadzeniem robót remontowych i czynności mających doprowadzić budynek do stanu technicznego wolnego od wad.

Pozwani H. J. i L. J. w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na ich rzecz kosztów procesu. Pozwani zaprzeczyli, aby świadomie i celowo zataili wady lokalu mieszkalnego. Powodowie zostali przez nich poinformowani o stanie mieszkania, w tym o występujących zawilgoceniach w części pomieszczeń przyziemia oraz o pracach wykonanych przez pozwanych (w tym przez firmę (...) S.A.), celem ich usunięcia. Pozwani podali, że powodowie od chwili sprzedaży do połowy 2007 r. nie zgłaszali żadnych uwag dotyczących stanu technicznego lokalu i dopiero w połowie września 2007 r. powiadomili pozwanych o zalaniu części piwnicznej lokalu.

Pismem z 25 sierpnia 2008 r. pozwani H. i L. J. wnieśli o przyznanie (...) S.A. w S. jako wykonawcy spornego lokalu. W dniu 27 listopada 2008 r. do procesu w charakterze interwenienta ubocznego przystąpiło (...) S.A. w S..

Wyrokiem z dnia 28 maja 2010 r. (sygn. akt I C 39/08) Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanych H. J. i L. J. na rzecz powodów A. P. i J. P. solidarnie kwotę 59.024 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 15 stycznia 2008 r., w pozostałej części oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu.

Apelację od wyroku wnieśli pozwani oraz interwenient uboczny.

W wyniku ich rozpoznania wyrokiem z dnia 16 listopada 2010 r. (sygn. akt I ACa 496/10) Sąd Apelacyjny w Szczecinie uchylił zaskarżony wyrok, zniósł postępowanie w całości od dnia wniesienia pozwu i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Szczecinie do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, z uwagi na nieważność postępowania.

Pozwani w piśmie z dnia 4 listopada 2011 r. wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie na ich rzecz od powodów kosztów procesu.

Powodowie w piśmie z dnia 8 grudnia 2011 r. podtrzymali żądanie pozwu oraz wszelkie zarzuty podniesione w pismach znajdujących się w aktach sprawy.

Interwenient uboczny (...) S.A. w S. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy wyrokiem z dnia 2 sierpnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo (pkt I.), zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 3617 zł tytułem zwrotu kosztów

zastępstwa procesowego (pkt II.) oraz zasądził od powodów solidarnie na rzecz interwenienta ubocznego kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na ustaleniach faktycznych i prawnych, na podstawie których uznał powództwo za nieuzasadnione. Sąd powołał przepisy art. 560 § 1 i 2 k.c. oraz art. 566 § 1 k.c. Wskazał następnie, że w przedmiotowej sprawie powodowie J. P. i A. P. domagali się od pozwanych H. J. i L. J. zapłaty kwoty 80.723,15 zł w związku z wadami występującymi w lokalu przy ul. (...), który pozwani sprzedali powodom. Na żadaną przez powodów sumę składało się m.in. odszkodowanie za straty, jakich doznali przy zakupie lokalu mieszkalnego z wadą oraz zwrotu poniesionych nakładów, a także kwota wynikająca z obniżenia wartości sprzedanego lokalu o 50 %.

W okolicznościach sprawy nie ulegało wątpliwości Sądowi I instancji, że lokal mieszkalny przy ul. (...) w S. w dacie zbywania go powodom przez pozwanych posiadał wady budowlane będące wadami ukrytymi w postaci m.in. nieprawidłowo wykonanej izolacji ścian piwnic i posadzek w piwnicach i garażu i nieprawidłowo wykonanego odprowadzenia wody deszczowej z ulicy, co wynika z opinii R. M. i biegłej sądowej T. W..

Sąd Okręgowy uznał jednak, że powodowie nie zachowali terminów wynikających z art. 563 § 1 k.c. oraz art. 568 § 1 k.c., przy czym nie miał zastosowania art. 568 § 2 k.c.

Powodowie zakupili lokal mieszkalny w dniu 17 stycznia 2005 r., natomiast w okresie od listopada 2004r. do stycznia 2005r. wielokrotnie oglądali to mieszkanie przy ul. (...). Było ono bardzo zadbane i wówczas nie nosiło żadnych widocznych śladów zalania czy też zawilgocenia. W trakcie oględzin pomieszczenia piwnicznego, powodowie dostrzegli w wybrzuszenie w narożniku ściany, wskazujące na możliwość występowania w przeszłości zalania. Powódka zapytała o wybrzuszenie pozwanych, w związku z czym pozwana wyjaśniła, że w lokalu występowały problemy z drenażem, które zostały rozwiązane przez firmę (...) po zgłoszeniu usterki, w ramach rękojmi i od tego czasu zawilgocenie w lokalu już nie występuje, nie miały też miejsca zalania. Pozwani nie wskazywali na inne wady lokalu i też żadne inne wady podczas oględzin dokonywanych przez powodów się nie ujawniły. Co więcej, podłoga w pomieszczeniu piwnicznym zaadaptowanym na sypialnię, pokryta była dębową deską barlinecką, która nie nosiła śladów odkształceń, wskazujących na zalanie czy też zawilgocenie pomieszczeń. Powodowie nie żądali od pozwanych żadnej dokumentacji dotyczącej lokalu i nie dopytywali się szczegółowo o stan techniczny lokalu, wskazując, że powódka jest z wykształcenia architektem i jest w stanie samodzielnie ocenić ten stan. Odnośnie dawnego zawilgocenia narożnika ściany pozwani wyjaśnili powodom, że jest ono związane z nieprawidłowym drenażem, gdyż pozwani byli subiektywnie przekonani, że właśnie ta usterka spowodowała powstanie wybrzuszenia w ścianie narożnikowej pomieszczenia piwnicznego.

Natomiast kluczowym dla ustalenia, że powodowie nie dopełnili aktu staranności w postaci zgłoszenia pozwanym wad nabytego lokalu, Sąd uznał okoliczność, że w powyższym lokalu już wiosną 2005 r. doszło do jego zalania, a potem miały miejsce kolejne zalania. Powodowie faktu tego powodom nie zgłaszali, zakładając, że zalewania są związane z wodą opadową. Dopiero, gdy w sierpniu 2007r., w wyniku gwałtownych opadów deszczowych na terenie S. w ponadprzeciętnej wysokości (co potwierdził Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej), doszło do zalania lokalu powodów, powodowie zaczęli dociekać, co może być przyczyną tego zalania. H. J. przekazała powódce odnalezione dokumenty związane z nieruchomością przy ul. (...). Z tej właśnie dokumentacji powódka dowiedziała się o występującym w pomieszczeniach piwnicznych lokalu przy ul. (...) zawilgoceniu i o tym, że już pozwani kierowali do wykonawcy budynku- firmy (...) pretensje związane z zawilgoceniem ścian lokalu i firma (...) wykonywała prace zmierzające do uszczelnienia ścian budynku. Wówczas powodowie zwrócili się do rzeczoznawcy R. M., który w listopadzie 2007 r. wydał wstępną opinię odnośnie stanu technicznego nieruchomości przy ul. (...). Z wniosków tej opinii, potwierdzonych następnie ekspertyzą z 2008 r., jednoznacznie wynika, że w budynku tym brak jest właściwej izolacji powłokowej zabezpieczającej przed wodą i wilgocią gruntową i brak jest izolacji termicznej na ścianach zewnętrznych poniżej terenu.

Nie sposób jednakże zdaniem Sądu I instancji uznać, że pozwani mieli świadomość występowania tych wad i celowo zataili przed powodami te wady, chcąc w 2004 r. sprzedać im nieruchomość. Jak wynika z zeznań pozwanego L. J., od

momentu wprowadzenia się przez pozwanych do budynku przy ul. (...), w 2001 r. miało miejsce jedno poważniejsze zalanie garażu budynku, w związku z czym, w sierpniu 2001 r. pozwani zgłosili (...) wystąpienie wilgoci na ścianach zewnętrznych budynku w części podpiwniczonej. Takie zgłoszenie pozwani ponowili 10 maja 2004 r. domagając się rozwiązania sprawy zawilgocenia ścian piwnicznych w lokalu w ramach rękojmi. Było to wówczas, gdy w narożniku w pomieszczeniu sypialnym usytuowanym w części piwnicznej nieruchomości, powstało wybrzuszenie, o którym była już wyżej mowa. Aby żądanie to zostało uwzględnione, jako, że zgłoszone zostało już po terminie wynikającym z rękojmi za wady, pozwani za podpowiedzią pracownika firmy wskazali, że już czterokrotnie były zbijane tynki wewnątrz mieszkania z uwagi na zamakanie, mimo, że w rzeczywistości tynki były zbijane przez pozwanego tylko raz. Powyższe skłoniło firmę (...) do wyjątkowego, nieodpłatnego naprawienia usterki już po upływie okresu wynikającego z rękojmi za wady budynku. Dodatkowo, pozwany L. J. we własnym zakresie wykonał odkopanie części fundamentowej z zewnątrz, w trakcie którego stwierdził istnienie tam wód gruntowych. Prace wykonane przez (...) usunęły ujawnione usterki i w nieruchomości przy ul. (...) nie występowały już więcej żadne nieprawidłowości związane z jej zalewaniem czy też zawilgoceniem. Firma (...) założyła także zawór, chroniący przed zalewaniem garaży wodą deszczową. W związku z powyższym, zdaniem Sądu, pozwani mieli prawo przypuszczać, że usterki związane z zalewaniem części piwnicznej nieruchomości zostały usunięte. Stąd też nie było potrzeby wspominania o tym powodom, gdy ci byli zainteresowani zakupem lokalu przy ul. (...).

Sąd I instancji podkreślił, że powodowie nabyli lokal przy ul. (...) w styczniu 2005 r., a aż do jesieni 2007 r. nie zgłaszali pozwany wystąpienia w nim żadnych wad, mimo, że strony utrzymywały kontakty towarzyskie. Powodowie nie kierowali w stosunku do pozwanych żadnych roszczeń, mimo, że już w 2005 r. doszło do zalania ich garażu, a potem to zalewanie jeszcze się powtórzyło. Nie sposób uznać zatem, że powodowie do 2007 r. nie mieli świadomości występowania wad w lokalu, skoro normalnie go użytkowali, mieszkali w nim i starali się walczyć z występującym w nim zawilgoceniem, które stwierdzili. Powodowie o tym, że zalewanie i zawilgocenie lokalu może być związane z wadliwym wykonaniem izolacji przeciwwodnej dowiedzieli się dopiero z dokumentów, które pozwani im przekazali jesienią 2007 r. Do tego czasu powodowie nie podejmowali żadnych działań zmierzających do wyjaśnienia przyczyn zalewania nieruchomości. Pozwani przekonani, że wady w izolacji budynku zostały przez firmę (...) skutecznie usunięte, dokumentację tę powodom przekazali. Zachowanie tego rodzaju w świetle zasad doświadczenia życiowego jest naturalne i nie można przypisać mu cechy świadomej odmowy przedstawionych dokumentów jak tego chcą powodowie. Przeciwnie, gdyby pozwani wiedzieli, że wada ta nie została usunięta i nadal w lokalu występuje, naturalnym byłoby, że w ślad za informacją, iż nie mają dokumentów takowych by nie przekazali. Przekazanie przez pozwanych w 2007 r. dokumentacji powodom świadczy o tym, że nie mieli oni zamiaru celowego zatajenia wad lokalu. Według wiedzy pozwanych, sprzedawany przez nich lokal nie miał innych wad, poza tymi, na które zwrócili uwagę powodom. Brak było zatem podstaw do informowania powodów o tym, że w przeszłości pozwani kierowali do wykonawcy jakiegoś roszczenia z tym związane i przekazywania powodom dokumentacji z tym związanej. Ponadto, pozwani sami zamieszkiwali w tym budynku ponad 5 lat i w tym czasie, poza jedynym powstałym w związku z zalaniem zaciekami w narożniku sypialni usytuowanej w piwnicy, żadne inne wady budynku się nie ujawniły. Pozwani nie mogli zatem celowo zataić przed powodami wad budynku, gdyż sami nie wiedzieli o ich istnieniu.

W tej sytuacji brak jest zdaniem Sądu podstaw do zastosowania art. 568 § 2 k.c., nie można bowiem w sprawie uznać, że upływ terminów wynikających z rękojmi jest w niniejszej sprawie wyłączony w związku z tym, że sprzedający-pozwani podstępnie zataili przez powodami wadę lokalu przy ul. (...). Powodowie, zawiadamiając pozwanych o wykrytych wadach lokalu mieszkalnego dopiero we wrześniu 2007 r., przekroczyli termin z art. 563 § 1 k.c., tracąc tym samym uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy. Zważywszy natomiast na treść art. 568 § 1 k.c. i okoliczność, że pozwani wydali powodom lokal w styczniu 2005 r., to wygasły uprawnienia powodów do realizowania roszczeń z rękojmi opartych na art. 566 k.c. Z tych też przyczyn, żądanie zapłaty skierowane przeciwko pozwany, obejmujące m.in. żądanie obniżenia ceny i naprawienia szkody poniesionej wskutek istnienia wady, Sąd w całości oddalił.

Nawet jednak, gdyby przyjąć jak chcą powodowie, że zgłosili swoje roszczenie w terminie, to zdaniem Sądu wobec wyżej wskazanych okoliczności nie wykazali oni przesłanki w postaci świadomego zatajenia przez pozwanych wady

lokalu, ponieważ pozwani nie byli „sprawcami” wady i nie ponosili odpowiedzialności za występujące wady, o których nie wiedzieli.

O kosztach postępowania należnych pozwanym i interwenientowi ubocznemu orzeczono w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c. oraz art. 107 zd.3 k.p.c.

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodzili się powodowie. W wywiezionej apelacji zaskarżyli ww. wyrok w części, tj. do kwoty 63.090,67 zł, zarzucając:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 563 § 1 i 3 k.c. poprzez stwierdzenie, iż powodowie uchybili miesięcznemu terminowi zawiadomienia pozwanym o wadzie, oraz art. 471 k.c. w związku z art. 415 k.c.;

2) naruszenie przepisów postępowania cywilnego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. oraz 328 § 2 k.p.c. przez wadliwą i oczywiście błędną ocenę materiału dowodowego w postaci dowodów znajdujących się w aktach sprawy, a dotyczących nieuwzględnienia w żadnym zakresie podnoszonych przez powodów zarzutów a dotyczących wad stwierdzonych przez biegłego sądowego, czym Sąd Okręgowy naruszył przepisy 278 i następnym k.p.c., jak i przez nienależyte rozważenie całości zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez pominięcie istotnych dowodów stwierdzających istnienie ujawnionych wad.

Na tej podstawie apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie na rzecz powodów uznanej przez Sąd Okręgowy sygn. akt: I C 38/06 kwoty 59.024 zł jako bezspornej wskazanej przez biegłą T. W. w opinii, zasądzenie zwrotu kosztów postępowania za wszystkie instancje oraz kosztów zastępstwa prawnego wg norm przypisanych, zwrotu kosztów biegłej sądowej w kwocie 3.766,76 zł i pozostałej kwoty w wysokości 300 zł z tytułu ekspertyzy rzeczoznawcy R. M., ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu z pozostawieniem rozstrzygnięcia o kosztach należnych stronie powodowej za wszystkie instancje.

W uzasadnieniu apelacji powodowie powtórzyli stanowisko, że pozwani świadomie i celowo zataili przy zawarciu umowy sprzedaży znane im wady lokalu mieszkalnego. O świadomym działaniu pozwanym świadczy fakt, iż pozwani przy zawarciu umowy sprzedaży nie przekazali żadnych dokumentów (mimo ich posiadania) wskazujących na fakt występowania wad. Biegła sądowa stwierdziła, iż budynek posiadał wady w dacie nabycia nieruchomości przez powodów w postaci

nieprawidłowo wykonanej izolacji ścian piwnic i posadzek w piwnicach i garażu w postaci nieprawidłowo wykonanego odpływu wody deszczowej w piwnicy. Wady powyższe

doprowadziły do podtopień pomieszczeń garażowych i piwnicznych budynku. Ujawnienie

tych wad wymagało natomiast szczegółowych badań oraz wiadomości specjalnych, które

wyłącznie posiada biegły z dziedziny budownictwa. Powodowie wskazali, że są uprawnieni do żądania zwrotu poniesionych kosztów, czyli zgłoszenia sprzedającemu żądania obniżenia ceny, jako żądanie naprawienia szkody wskutek istnienia wady. Powodom jako kupującym przysługuje w stosunku do pierwotnego właściciela (sprzedającego) roszczenie z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy sprzedanej. Biegła w swojej opinii ustaliła, iż wartość rynkowa budynku przy cenie zakupu 270.000 zł winna być obniżona o kwotę 57.024 zł + 2000 zł opinia rzeczoznawcy M.. W akcie notarialnym sprzedający świadomie i celowo nie złożyli oświadczenia o stanie technicznym budynku, nie spisali protokołu zdawczo-odbiorczego pomieszczeń mieszkania, nie przekazali powodom dokumentów z technicznego odbioru mieszkania od firmy developerskiej- interwenienta ubocznego, iż występuje nie tylko wybrzuszenie w mieszkaniu, lecz wilgoć na ścianach zewnętrznych. Świadczą o tym pisma skierowane do interwenienta ubocznego przez pozwanego w dniu 14.08.2001 r. oraz 10.05.2004r. Powyższe wady wystąpiły już podczas odbioru mieszkania przez pozwanym od interwenienta ubocznego, co odzwierciedla protokół zdawczo-odbiorczy znajdujący się w aktach sprawy. Powodowie o wadach występujących w zakupionym lokalu powzięli więc wiadomość dopiero w memencie, **gdy na swój koszt powołali rzeczoznawcę R. M., który w formie ustnej poinformował, po dokonaniu oględzin, że lokal mieszkalny ma poważne wady.** Było to przyczyną wysłania przez powodów do pozwanym zawiadomienia o fakcie stwierdzenia wad i wezwania do dobrowolnej zapłaty

pismem z dnia 24.10.2007 roku. Stwierdzenie wad mogło być dokonane po zrobieniu odkrywek. Zarzuty formalne podniesione w zaskarżonym wyroku, a dotyczące uchybienia terminowi zgłoszenia roszczeń z tytułu rękojmi, są zatem całkowicie bezzasadne. Natomiast ustawowa odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu za wady sprzedanej rzeczy ma charakter absolutny, to znaczy sprzedawca nie może się z niej zwolnić. Obciąża go ona niezależnie od tego, czy to on spowodował wadliwość rzeczy, czy ponosi w tym zakresie jakąkolwiek winę, a nawet - czy w ogóle wiedział lub mógł wiedzieć, że sprzedawana rzecz jest wadliwa. Wystarczającą przesłanką tego rodzaju odpowiedzialności jest ustalenie, że wydana i odebrana przez kupującego rzecz jest wadliwa.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie od powodów na swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego za II instancję według norm przepisanych.

Podobnie interwenient uboczny wniósł o oddalenie apelacji powodów oraz zasądzenie od nich solidarnie na swoją rzecz kosztów postępowania przed drugą instancją wedle norm przepisanych, przy uwzględnieniu kosztów zastępstwa radcy prawnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na częściowe uwzględnienie.

Sąd pierwszej instancji na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego w sposób co do zasady prawidłowy ustalił stan faktyczny w sprawie i chronologię wydarzeń istotnych w płaszczyźnie podstawy faktycznej powództwa. Ustalenia te, które w istocie nie były kwestionowane przez apelujących, Sąd Odwoławczy zasadniczo więc akceptuje i czyni integralną częścią uzasadnienia swojego rozstrzygnięcia. Sąd drugiej instancji jest jednak obowiązany w pełnym zakresie rozpoznać ponownie sprawę merytorycznie, w granicach zaskarżenia. Sąd Apelacyjny podzielił więc zarzuty podniesione przez powodów w apelacji co do wadliwej subsumpcji tak ustalonej podstawy faktycznej z treścią obowiązujących w tej mierze przepisów prawa materialnego.

Syntetycznie rzecz ujmując przypomnieć należy, że spór w rozpoznawanej sprawie powstał na tle zgłoszonych przez powodów roszczeń z tytułu rękojmi za ukryte wady fizyczne sprzedanej im przez pozwanych rzeczy – lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S. – w postaci żądania obniżenia ceny o 52.973,18 zł, a nadto, zapłaty odszkodowania w kwocie 2.000 zł wydatkowanej na sporządzenie przez prywatnego rzeczoznawcę ekspertyzy budowlanej, jak i dodatkowo innych kosztów poniesionych w związku z wykonanymi przez nich pracami remontowymi. Przedmiotowe roszczenia, co nie było kwestionowane przez strony, zostały oparte na treści art. 560 § 1 i 3 k.c. oraz art. 566 § 1 k.c. w zw. z art. 471 k.c., a zatem dochodzone w ramach odpowiedzialności z rękojmi.

Analogicznie uznał Sąd Okręgowy, tym niemniej analizując zebrany w sprawie materiał dowodowy wyraził ocenę, że powodowie nie zachowali terminów określonych w art. 563 § 1 k.c. oraz art. 568 § 1 k.c. dla dochodzenia roszczeń w reżimie rękojmi, przy czym nie miał zastosowania art. 564 k.c. i art. 568 § 2 k.c. Przyczyną oddalenia przez Sąd I instancji powództwa w całości stało się uznanie, że na skutek upływu ww. terminów uprawnienia powodów wygasły.

Takie stanowisko Sądu pierwszej instancji podważali apelujący, wskazując na naruszenie przez ten Sąd reguły swobodnej oceny dowodów wyrażonej w art. 233 § 1 k.p.c., zwłaszcza jeśli chodzi o ocenę treści opinii biegłego sądowego T. W.. Sąd Odwoławczy podzielił zastrzeżenia apelujących w części, a to w zakresie terminowości zawiadomienia sprzedawców o wadzie, co skutkowało przyjęciem, że powodowie dopełnili aktu staranności wynikającego z art. 563 § 1 k.c.

Zgodnie z przytoczonym przepisem kupujący traci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia. Podstawową kwestię stanowi przeto wykładnia pojęcia „wykrycia wady”, który to moment wyznacza kupującemu początek biegu jednomiesięcznego terminu na powiadomienie sprzedawcy o wadzie. W cytowanym przepisie chodzi więc wyraźnie o moment faktycznego, definitywnego „wykrycia” wady przez kupującego, nie zaś o jego domniemania, przeczcucia w tym zakresie czy stopień determinacji do stanowczego ustalenia wad. Po pierwsze zatem, przy takim ujęciu w realiach rozpoznawanej sprawy

nie ma znaczenia okoliczność, czy powodowie zawiadomili w ciągu miesiąca pozwanych o zalaniu ich garażu, do którego doszło już w 2005 r., zamiast zwlekać z tym dopiero do czasu zalania całości pomieszczeń znajdujących się na najniższej kondygnacji zakupionego lokalu, co miało miejsce w sierpniu 2007 r. Po wtóre, indyferentnym jest podnoszony przez Sąd I instancji fakt, iż właśnie dopiero po tej ostatniej dacie powodowie podjęli aktywne działania celem ustalenia przyczyn takiego stanu rzeczy. Wskazać zarazem trzeba, iż w sprawie została sporządzona opinia przez biegłego sądowego z zakresu budownictwa lądowego i szacowania nieruchomości. Z zawartych w niej wniosków wynika wyraźnie, iż biegły stwierdził wady ukryte budynku, w którym znajduje się przedmiotowy lokal, już w dacie nabycia nieruchomości przez powodów. Wady te polegały na: nieprawidłowo wykonanej izolacji ścian piwnic i posadzek w piwnicach i garażu oraz nieprawidłowo wykonanym odpływie wody deszczowej z ulicy. Biegła wskazała, iż wymienione wady prowadziły do podtopień pomieszczeń garażowych i piwnicznych budynku. Dodatkowo jednoznacznie i konsekwentnie biegła sądowa wyrażała stanowisko, że stwierdzenia tych wad mógł dokonać tylko profesjonalista posiadający uprawnienia do oceny stanu technicznego budynku. Co więcej, biegła uznała, iż wadliwość budynku można było stwierdzić po dokonaniu odkrywek na zewnątrz i wewnątrz wykończonego budynku przez osobę posiadającą wiedzę i stosowne uprawnienia. Wreszcie biegła wskazała, że wadliwość wykonania izolacji pionowej i poziomej budynku ujawnił rzeczoznawca budowlany działający na zlecenie powodów.

Z przedstawionej wyżej w skrócie treści opinii biegłego sądowego wynikają zatem następujące wnioski, które Sąd pierwszej instancji zupełnie pominął swych rozważaniach prawnych.

W pierwszej kolejności, nie sposób zaakceptować poglądu Sądu Okręgowego, że samo „zalanie” garażu czy pomieszczeń piwnicznych i garażowych lokalu przy ul. (...) stanowiło wadę rzeczy w rozumieniu uregulowań prawnych dotyczących rękojmi, w tym w szczególności omawianego art. 563 § 1 k.c. Następstw istnienia wady lokalu nie można bowiem w żadnym razie utożsamiać z samymi wadami, natomiast właśnie owe stany zalewania budynku stanowiły jedynie następstwa istniejących w tym lokalu wad ukrytych. Biegła jednoznacznie stwierdziła przecieć, że „wadami” budynku były braki w izolacji przeciwwilgociowej i przeciwwodnej, które „doprowadzały” do podtopień pomieszczeń. Tym samym okoliczność, że już w 2005 r. doszło do zalania garażu powodów wcale nie świadczy, iż powodowie już od tego momentu mieli świadomość występowania wad w lokalu, że je „wykryli”. Nawet bowiem fakt, iż do zalania doszło powtórnie – choć w znacznie poważniejszych rozmiarach – w sierpniu 2007 r., nie przesądzał o tym, że już wówczas wykryli oni wady rzeczy. Jak już powyżej wyjaśniono, odwołując się do opinii biegłej, samo „podtopienie” czy „zalanie” nie stanowiło „wady” budynku, lecz było jej skutkiem.

Po wtóre, Sąd Okręgowy z naruszeniem przepisów art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 278 k.p.c. uznał, że do wykrycia wad budynku w postaci stwierdzonych przez biegłego sądowego braków ciągłości projektowanej izolacji termicznej i braku projektowanej izolacji przeciwwodnej nie było wymagane posiadanie wiadomości specjalnych w zakresie oceny stanu technicznego budynku. Wyraźnie przecieć biegła T. W. wskazywała, iż wykrycia wad mógł dokonać wyłącznie tego rodzaju specjalista. Odpowiednio więc w judykaturze wyrażane jest stanowisko, że wykrycie wady rzeczy, której konstrukcja i właściwości nie są znane użytkownikowi nie posiadającemu wiadomości specjalnych, następuje - w rozumieniu art. 563 k.c. - wtedy, kiedy kupujący definitywnie przekonał się, że nabyta rzecz nie nadaje się do użytku zgodnie z jej przeznaczeniem. Wtenczas zazwyczaj dopiero w momencie zapoznania się z ekspertyzą wykonaną przez specjalistę można przypisywać kupującemu „wykrycie wady” (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 sierpnia 2004 r., I CK 91/04, OSNC 2005/7-8/140, i z dnia 14 lutego 1967 r., I CR 521/66, OSNC 1967/9/164). W realiach rozpatrywanej sprawy pierwsza ekspertyza prywatnego rzeczoznawcy R. M. pochodziła z listopada 2007 r., przy czym oględziny budynku zostały przez niego dokonane w październiku 2007 r. Gdyby więc nawet liczyć bieg terminu z art. 563 § 1 k.c. od tego momentu, to wówczas zawiadomienie o stwierdzonych uchybieniach połączone z wezwaniem do zapłaty dokonane pismem z dnia 24 października 2007 r., wysłanym w dniu 25 października a doręczonym pozwany w dniu 30 października 2007 r., niewątpliwie świadczyłoby o zachowaniu ustawowego, jednomiesięcznego terminu. Niezwłocznie bowiem po tym, jak rzeczoznawca przy okazji oględzin wskazywał na istnienie prawdopodobnych wad budynku, powodowie podjęli aktywne działania celem zasygnalizowania pozwanym tego rodzaju problemu. W tej sytuacji nie można zatem byłoby zarzucić powodom braku staranności i terminowości w ich działaniu.

Notabene, jeśli by nawet przyjąć koncepcję interwenienta ubocznego wyrażoną w odpowiedzi na apelację (vide: str. 3, a nawet przez Sąd I instancji – vide: str. 10 uzasadnienia), że powodowie dowiedzieli się o przyczynach zalewania dopiero z dokumentacji związanej z lokalem przekazanej im przez pozwanych we wrześniu 2007 r. (na skutek braku dokładniejszych danych należałoby przyjąć ostatni dzień tego miesiąca), to zawiadomienie dokonane wskazywanym pismem z dnia 24 października 2007 r. również należałoby uznać za dokonane z zachowaniem ustawowego terminu. Abstrahując zaś jeszcze dalej od treści opinii biegłego, gdyby też wręcz przyjąć wariant, iż powodowie zawiadomili pozwanych o wadach w rozmowie telefonicznej we wrześniu 2007 r., tj. po zalaniu ich pomieszczeń garażowych i piwnicznych do którego doszło w sierpniu 2007 r., to również i w tym przypadku termin z art. 563 § 1 k.p.c. należałoby uznać za dochowany. Sąd pierwszej instancji pominął bowiem okoliczność, że choć wcześniej sporadycznie zdarzało się częściowe zalewanie pomieszczeń garażowych, to po raz pierwszy dopiero w sierpniu 2007 r. doszło do zalania całości najniższej kondygnacji lokalu. Stąd zjawisko, które do tej pory z racji swych istotnie mniejszych rozmiarów nie wzbudziło poważnych niepokojów u powodów, dopiero w sytuacji całościowego podtopienia lokalu mogło wzbudzić w nich podejrzenie o istnienie wad budynku.

Tym niemniej Sąd Apelacyjny pragnie zaznaczyć, że w realiach analizowanej sprawy żadna z wymienionych wyżej wersji nie wyznacza w sposób prawidłowy momentu wykrycia przez J. P. oraz A. P. wad lokalu sprzedanego im przez H. i L. J.. Sąd Odwoławczy zwraca bowiem uwagę na pozostałą treść opinii biegłego sądowego T. W., w której jednoznacznie została wyrażona konkluzja, iż wadliwość przedmiotowego budynku można było stwierdzić dopiero po dokonaniu odkrywek na zewnątrz i wewnątrz wykończonego budynku przez osobę posiadającą wiedzę i stosowne uprawnienia (k. 221). Tego rodzaju konkluzję przedstawił także prywatny rzeczoznawca budowlany w swej pierwszej opinii z 26 listopada 2007 r. (a potwierdził ją także na rozprawie), wskazując, iż przyczyny podtapiania podłogi oraz ścian w pomieszczeniach garażu oraz w piwnicy będzie można ustalić po wykonaniu odpowiednich odkrywek (k. 18), co miało miejsce dopiero w lutym 2008 r. dla celów sporządzenia drugiej opinii, tj. już po wniesieniu pozwu w dniu 15 stycznia 2008 r. Koresponduje z tym stwierdzenie biegłego sądowego, że wadliwość wykonania izolacji pionowej i poziomej budynku ujawnił dopiero rzeczoznawca budowlany działający na zlecenie powodów. W rezultacie należy przyjąć, że niniejszy pozew spełniający też niewątpliwie funkcję zawiadomienia o wadach, a oparty już tylko na przypuszczeniach prywatnego rzeczoznawcy bez wykonania jeszcze odkrywek, doręczony pozwany w lutym 2008 r., został wniesiony do sądu wręcz jeszcze przed momentem, kiedy można byłoby powodom przypisać wykrycie wady w rozumieniu art. 563 § 1 k.c. W takim stanie rzeczy w sposób oczywisty wyznaczony w tym przepisie ustawy termin został przez powodów dochowany. Na marginesie jedynie Sąd Apelacyjny wyjaśnia, że takie rychłe działanie powodów znajduje swe racjonalne uzasadnienie, gdy weźmie się pod uwagę, że najwcześniej po 17 stycznia 2008 r. upływał 3-letni termin dla dochodzenia uprawnień z art. 568 § 1 k.c.

Wreszcie też nie zasługują na uwzględnienie sugestie podnoszone przez stronę pozwaną w toku procesu, jakoby fakt posiadania pewnych wiadomości specjalnych przez powódkę J. P., z racji jej zawodu jako architekta, miałyby sprzeciwiać się ww. wnioskowi, opartemu na treści opinii biegłej sądowej. Przede wszystkim bowiem, jak ustaliła biegła T. W., dla stwierdzenia wad budynku koniecznym było wykonanie odkrywek, czego dokonał dopiero rzeczoznawca R. M. w lutym 2008 r., a przynajmniej pozwani nie wykazali, aby wcześniej takie odkrywki były samodzielnie wykonywane przez powodów. Ponadto, wiedza fachowa posiadana przez architekta nie jest równoznaczna z wiedzą specjalisty z zakresu wykonawstwa robót budowlanych. Można byłoby oczywiście wymagać od J. P. umiejętności dokonania porównania projektu budynku, stanowiącego załącznik do pozwolenia na budowę, z dokumentacją powykonawczą. Na tej podstawie możliwym stałoby się ustalenie ewentualnych odstępstw od projektu na etapie wykonywania prac budowlanych. Takie istotne odstępstwa od projektu (tj. brak ciągłości projektowanej izolacji termicznej i brak projektowanej izolacji przeciwwodnej) zostały stwierdzone przez prywatnego rzeczoznawcę R. M. i przez biegłą T. W., lecz dopiero w wyniku odkrywek w lokalu przy ul. (...). Jak zeznał bowiem R. M. na rozprawie w dniu 19 lipca 2012 r., nie było dokumentacji powykonawczej, tylko dokumentacja projektowa, stąd nie można było stwierdzić co wykonano a co zmieniono w stosunku do projektu. Z kolei J. T., przedstawiciel wykonawcy, potwierdził w trakcie przesłuchania, iż najprawdopodobniej rzeczywiście nie została wykonana dokumentacja powykonawcza. Stąd

bez wykonania odkrywek, a jedynie w oparciu o dokumentację projektową, stwierdzenie odchyłeń od projektu było w analizowanym przypadku niemożliwe nawet przez największych specjalistów w tej dziedzinie.

Reasumując powyższe rozważania, Sąd Apelacyjny – odmiennie aniżeli Sąd Okręgowy – uznał, iż termin z art. 563 § 1 k.c. został w sprawie zachowany, co dezaktualizowało podnoszoną przez powodów kwestię podstępного zatajenia stwierdzonych wad lokalu przez pozwanych po myśli art. 564 k.c. Zagadnienie takie mogłoby jeszcze odgrywać znaczenie stosownie do art. 568 § 2 k.c., w razie przyjęcia, iż zastosowanie w niniejszej sprawie znajdował określony w art. 568 § 1 k.c. roczny termin, od dnia wydania rzeczy kupującemu, dla dochodzenia uprawnień z tytułu rękojmi, który bez wątpliwości w tej sprawie już by minął.

Uwzględnivszy jednak zaprezentowaną wcześniej argumentację, w szczególności odnoszącą się do sporządzonej w sprawie opinii biegłego sądowego, Sąd Apelacyjny nie dostrzega - zgadzając się w tej mierze z Sądem pierwszej instancji - uzasadnionych podstaw do przypisania pozwany „podstępnego zatajenia wad”. Pod tego rodzaju pojęciem powszechnie rozumie się umyślne ukrycie wady, które ma na celu utrudnienie wykrycia wady przez kupującego. Za zachowanie takie należy uznać ukrycie lub zamaskowanie wadliwości, a co najmniej sytuację, w której sprzedawca, wiedząc o istnieniu wady, nie poinformował o niej kupującego (vide: wyroki Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2002 r., V CKN 1070/00, OSNC 2003/6/88, i z dnia 1 kwietnia 2003 r., II CKN 1382/00, LEX nr 78819). Tymczasem, jak już ustalono, stwierdzenie wad mogło zostać dokonane tylko przez osobę posiadającą specjalistyczną wiedzę w zakresie budownictwa i to dopiero po dokonaniu odkrywek w przedmiotowym lokalu. Pozwani nie byli świadomi istnienia wad w postaci nieprawidłowości w projektowanej izolacji przeciwwilgociowej i przeciwwodnej, nie posiadają bowiem w tym zakresie wiedzy fachowej. Stąd nawet odkopanie przez L. J. we własnym zakresie części fundamentowej i stwierdzenie tam wód gruntowych, o czym mowa w piśmie z 10 maja 2004 r. (k. 17), co stało się asumptem do wykonania prac naprawczych przez specjalistyczną firmę na zlecenie przedsiębiorstwa (...) mających polegać na m.in. zastosowaniu dodatkowej izolacji, nie może dowodzić świadomości sprzedających co do istnienia wad. Biegła wyraźnie stwierdziła, że pozwani nie będący profesjonalistami w zakresie wykonawstwa robót budowlanych nie mogli dokonać oceny prawidłowości usuwania wad przez dewelopera (k. 225). Natomiast po wykonaniu w 2004 r. tychże prac naprawczych zawilgocenia już się nie ujawniały. Także przedstawiciel spółki (...) podczas przesłuchania wyraził przekonanie, iż wykonana w 2004 r. nowa izolacja miała stanowić skuteczną naprawę zgłaszanych problemów z wilgocią w pomieszczeniach przygruntowych w lokalu przy ul. (...). Innymi słowy, mogło to uzasadniać także subiektywne przeświadczenie pozwanych o braku istnienia wad sprzedawanego lokalu. Natomiast nieprzedstawienie powodom przed transakcją sprzedaży dokumentacji, obrazującej takowe, wcześniejsze problemy z wilgocią w mieszkaniu w części podpiwnicza, aż do momentu wyraźnego żądania kupujących z września 2007 r., najprawdopodobniej było podyktowane po prostu obawą sprzedających przed - w ich mniemaniu niezasadną wobec skutecznie wykonanych prac naprawczych - rezygnacją z zakupu przez zainteresowane osoby lub ewentualnie niechęcią do negocjacji ceny ofertowej, do czego przyczynek niewątpliwie mogłyby stanowić właśnie takie dokumenty. Tego rodzaju okoliczności nie wypełniają jednak dyspozycji art. 568 § 2 k.c. czy to art. 564 k.c.

Pozostała w ten sposób kwestia, który z terminów oznaczonych w art. 568 § 1 k.c. miał zastosowanie w niniejszej sprawie. Zgodnie bowiem z art. 568 § 1 k.c. 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 wydana kupującemu. Sąd Okręgowy, bez jednak szerszej refleksji, przyjął w tej mierze jak się wydaje termin roczny, z czym jednak nie zgadza się Sąd Odwoławczy. W tym miejscu zaznaczyć trzeba, iż Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiąza go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (vide: uchwała Sądu Najwyższego w składzie 7 sędziów z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55). Sąd Apelacyjny wyraża zatem przekonanie, iż w sprawie miał zastosowanie 3-letni termin, licząc od dnia wydania rzeczy powodom, zastrzeżony dla wad budynku.

Sąd Odwoławczy, w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę, podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 25 stycznia 2006 r., I CK 247/05 (LEX nr 346091). W tymże orzeczeniu Sąd Najwyższy zauważył, iż w doktrynie zdecydowanie przeważa stanowisko opowiadające się za szerokim rozumieniem pojęcia „budynek” użytego

w przepisie art. 568 § 1 k.c., nieograniczającym się do znaczenia, jakie nadają mu przepisy Prawa budowlanego, obecnie art. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 106 poz. 1126 ze zm.), zgodnie z którym budynkiem jest obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach. Taka definicja budynku nie odpowiada zakresowi zastosowania ani celowi art. 568 § 1 k.c., który z jednej strony ma niewątpliwie ograniczać czasowo rękojmię, jako instytucję niesprzyjającą pewności obrotu oraz kształtującą odpowiedzialność według bardzo surowych reguł, a z drugiej strony przewidziane w nim terminy mają uwzględniać także interesy uprawnionego i dawać możliwość ujawnienia się w czasie ich trwania wad rzeczy. Dlatego ustawodawca zróżnicował długość terminu prekluzyjnego w zależności od rodzaju rzeczy i realnego czasu ujawniania się wad. Z tych względów do wykładni użytego w art. 568 § 1 k.c. pojęcia "budynek" nie jest przydatna nie tylko definicja tego pojęcia przyjęta w Prawie budowlanym, lecz także definicje innych pojęć zawarte w przepisach tego prawa, jak na przykład definicja "obiektu budowlanego", którą objęte są tak różne obiekty, jak budynki, lotniska, fortyfikacje, budowle sportowe oraz obiekty tzw. małej architektury, którymi są przykładowo kapliczki i krzyże przydrożne oraz piaskownice i huśtawki. Wielkość, wartość, zakres robót koniecznych do powstania takich obiektów, jak również sposób ich użytkowania i okres ujawniania się ewentualnych wad są tak różne, że nie ma podstaw do objęcia ich wspólnym określeniem "budynek" użytym w art. 568 § 1 k.c., jak sugerują zwolennicy szerokiej definicji tego pojęcia, postulujący objęcie nim "obiektów budowlanych" w rozumieniu art. 3 pkt 1 Prawa budowlanego. Sąd Najwyższy wyraźnie zatem stanął na stanowisku, że definicje zawarte w Prawie budowlanym przyjęte są dla potrzeb wynikających z prawa administracyjnego i nie można ich przenosić wprost do art. 568 § 1 k.c., którego cel jest zupełnie inny i który używa pojęcia "budynek" w innym znaczeniu. Zważywszy przede wszystkim na cel omawianego przepisu uznał, że w istocie ustawodawcy chodziło o obiekt budowlany o złożonej konstrukcji oraz poważnym znaczeniu gospodarczym i użytkowym, którego ewentualne wady mogą nie ujawnić się w krótkim czasie jednego roku od dnia wydania i dlatego konieczne jest objęcie takiego obiektu trzyletnim terminem prekluzyjnym. Powyższe stanowisko Sądu Najwyższego spotkało się z aprobatą przedstawicieli doktryny (zob. Paweł Ochmann, glosa do ww. wyroku z 25 stycznia 2006 r. Glosa 2012/4/40-44).

Nie można więc utożsamiać pojęcia „budynek”, użytego w art. 568 § 1 k.c., z analogicznym pojęciem na gruncie ustawy Prawo budowlane, jak sugeruje to w swej odpowiedzi na apelację interwenient uboczny. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, pojęcie „budynek” z tego przepisu z powodzeniem można odnosić do lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem sprzedaży w niniejszej sprawie. W literaturze przedmiotu także można spotkać się już z poglądem, iż trzyletni termin z art. 568 § 1 k.c. znajdzie zastosowanie w przypadku wady nieruchomości budynkowej, nieruchomości lokalowej, budynku będącego częścią składową nieruchomości, a także wadliwości lokalu stanowiącego przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa (zob. Uprawnienia kupującego z tytułu rękojmi za wady fizyczne nieruchomości i lokalu będącego przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa, B. Książek, Palestra 2006/7-8/21). Trzeba już na wstępie podkreślić, że treść przepisu art. 568 § 1 k.c. jest niezmienna od daty uchwalenia Kodeksu cywilnego. Tymczasem instytucja odrębnej własności lokali została wprowadzona ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2000.80.903 j.t. ze zm.). Przemawia to za uznaniem, iż skoro treść analizowanego przepisu datuje się na 1964 rok, to jego wykładnia, w tym użyte tam pojęcie „budynek”, musi uwzględniać zmiany ustrojowe oraz legislacyjne, które nastąpiły później, w tym właśnie wspomnianą ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Poza tym taki wniosek jest w pełni uzasadniony w realiach rozpoznawanego przypadku. Trzeba mieć na względzie specyfikę budowy lokalu zakupionego przez powodów od pozwanych, albowiem wchodzi on w skład budynku w tzw. zabudowie bliźniaczej, a w każdym z tych dwóch pionów zostały wydzielone po dwa mieszkania: jeden na parterze wraz z garażem i piwnicą, oraz drugi na piętrze z garażem, małą piwnicą i strychem użytkowym. W rezultacie na budynek przy ul. (...), w odróżnieniu od wzorcowego bloku mieszkalnego, składają się tylko cztery lokale mieszkalne, a do każdego z nich przynależy pomieszczenie garażowe w podpiwniczeniu. W tej sytuacji trudno jest oddzielić wadliwości samego lokalu należącego do powodów od wadliwości całego tego budynku (tj. w zakresie jego izolacji pionowej i poziomej), czego wyrazem jest choćby opinia biegłego sądowego, która traktuje o „wadach budynku” w postaci odstępstw od jego dokumentacji projektowej. Konstrukcja lokalu powodów również więc świadczy o jej złożoności i przemawia za tym, że jego wady mogły nie ujawnić się w krótkim czasie jednego roku od dnia wydania, do zalania całej części podpiwniczonej doszło przecież dopiero po upływie dwóch i pół roku od wydania. Wreszcie też wskazać trzeba, iż o wadach budynku nie informowali spółki (...) powodowie samodzielnie jako właściciele lokalu przy ul. (...), ale wszyscy

czterej właścicieli lokali (o numerach (...), (...), (...), (...)) jako stanowiący Wspólnoty Lokalne w S. przy ul. (...) (vide: k. 707, 708), obejmujące cały przedmiotowy budynek w zabudowie bliźniaczej.

W tej sytuacji Sąd Apelacyjny, przyjmując na podstawie art. 568 § 1 k.c. trzyletni termin dla dochodzenia roszczeń powodów z tytułu rękojmi, uznał, iż do dnia wytoczenia niniejszego powództwa z 15 stycznia 2008 r. termin ten jeszcze nie upłynął. Zgodnie z ww. przepisem początek jego biegu wyznacza bowiem moment wydania kupującemu rzeczy, a w rozpoznawanym przypadku do wydania lokalu doszło na pewno dopiero po dniu 17 stycznia 2005 r., czyli zawarciu umowy sprzedaży, a do dnia 20 stycznia 2005 r. (vide: § 7 umowy sprzedaży).

W konsekwencji oba terminy, od których uzależnione jest skuteczne dochodzenie roszczeń w reżimie odpowiedzialności z tytułu rękojmi, zostały zachowane, a zarazem bez wątpienia wady zostały stwierdzone, co czyniło koniecznym rozważanie zasadności roszczeń zgłoszonych przez powodów co do wysokości.

Nie ma bowiem racji Sąd pierwszej instancji, że skoro pozwani nie byli „sprawcami” wady to nie ponoszą oni odpowiedzialności za występujące wady lokalu, o których nie wiedzieli. Zgodnie właśnie z art. 556 § 1 k.c. sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego, albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niepełnym (rękojmia za wady fizyczne). Przewidziana w art. 556 § 1 i następnym k.c. odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy jest zatem odpowiedzialnością bezwzględną, której wystarczającą przesłanką faktyczną jest ustalenie, że sprzedana kupującemu rzecz wykazuje cechy kwalifikujące ją w danym stosunku prawnym jako rzecz wadliwą. Sprzedawca nie może się z niej zwolnić, jest ona niezależna od winy, obciąża go niezależnie od tego, czy to on spowodował wadliwość rzeczy, czy ponosi w tym zakresie jakąkolwiek winę a nawet czy w ogóle widział lub mógł wiedzieć o tym, że sprzedana rzecz jest wadliwa (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2010 r., IV CNP 76/09, LEX nr 852575; wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 25 listopada 1998 r., I ACa 351/98, Apel.-Lub. 1999/2/3; wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 5 marca 2009 r., V ACa 484/08, LEX nr 508538). W rezultacie brak świadomości po stronie pozwanych o istnieniu wady nie wyłącza ich odpowiedzialności z tytułu rękojmi, gdyż wystarczającą przesłanką tego rodzaju odpowiedzialności jest ustalenie, że sprzedana rzecz wykazuje cechy kwalifikujące ją w danym stosunku prawnym jako rzecz wadliwą. Takie wady lokalu przy ul. (...) zostały w sprawie bezspornie wykazane.

Wobec tego wyjaśnienia wymagało, iż powodowie w apelacji ograniczyli swe żądania, zaskarżając wyrok Sądu I instancji jedynie w części, wnosząc o zasądzenie na ich rzecz: kwoty 57.024 zł tytułem obniżenia ceny i kwoty 2.300 zł (2.000 zł + 300 zł) tytułem odszkodowania wyrażającego się w poniesionych w tej sumie kosztach zasięgnięcia opinii u prywatnego rzeczoznawcy, a nadto, o zasądzenie kosztów postępowania za wszystkie instancje, w tym zwrotu wydatkowanych przez nich zaliczek na opinię biegłego sądowego.

Przed wszystkim zatem powodowie stosownie do art. 560 § 1 k.c. żądali od pozwanych obniżenia ceny sprzedaży wynoszącej 270.000 zł, a uiszczonej przez nich w całości za - jak się okazało - posiadający wady lokal przy ul. (...). Obniżenie tego rodzaju powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad (art. 560 § 3 k.c.). Biegły sądowy w opinii wyliczył, że wartość sprzedanego lokalu ze stwierdzonymi wadami w stosunku do wartości tego lokalu pozbawionego wad byłaby niższa o 21,12 %, co w stosunku do rzeczywiście uiszczonej przez kupujących ceny odpowiada kwocie 57.024 zł. Strona pozwana nie kwestionowała takich wyliczeń biegłego. W tym stanie rzeczy co do zasady taka właśnie suma stanowiła kwotę należną powodom od pozwanych tytułem obniżenia ceny. Sąd Apelacyjny zasądził jednak ostatecznie z tego tytułu na rzecz powodów kwotę 52.973,18 zł, zgodnie z ich roszczeniem procesowym wyrażonym w pozwie (k. 7). Zgodnie z art. 321 § 1 k.p.c. Sąd jest bowiem związany żądaniem strony i nie może zasądzać ponad takie żądanie. Tymczasem w niniejszej sprawie, po wydaniu przez biegłego sądowego przedmiotowej opinii, powodowie nie zmodyfikowali żądania procesowego poprzez rozszerzenie swego pierwotnego żądania z sumy 52.973,18 zł do wysokości 57.024 zł, z kolei na etapie postępowania odwoławczego byłoby to już niedopuszczalne (art. 383 k.p.c.). W konsekwencji

żądanie procesowe powodów ograniczało się w tej mierze do sumy 52.973,18 zł, którą to Sąd Odwoławczy zasądził od pozwanych na ich rzecz.

Odnosząc się zaś do żądania odszkodowania wyrażającego się w poniesionych przez powodów kosztach wynagrodzenia prywatnego rzeczoznawcy R. M., to znajduje ono podstawę prawną w art. 566 § 1 k.p.c., zgodnie z którym jeżeli z powodu wady fizycznej rzeczy sprzedanej kupujący odstępuje od umowy albo żąda obniżenia ceny, może on żądać naprawienia szkody poniesionej wskutek istnienia wady, chyba że szkoda jest następstwem okoliczności, za które sprzedawca nie ponosi odpowiedzialności; w ostatnim wypadku kupujący może żądać tylko naprawienia szkody, którą poniósł przez to, że zawarł umowę, nie wiedząc o istnieniu wady; w szczególności może żądać zwrotu kosztów zawarcia umowy, kosztów odebrania, przewozu, przechowania i ubezpieczenia rzeczy oraz zwrotu dokonanych nakładów w takim zakresie, w jakim nie odniósł korzyści z tych nakładów. Roszczenie odszkodowawcze, o którym mowa w art. 566 § 1 k.c., nie ma charakteru uprawnienia rękojmiowego. Jest to odrębne roszczenie z tytułu odpowiedzialności kontraktowej, które można zgłosić jako roszczenie samodzielne (art. 471 k.c.) lub towarzyszące realizacji uprawnień z rękojmi (art. 566 § 1 k.c. w zw. z art. 471 k.c.). Nie ma przeszkód, aby kupujący, który nie odstępuje od umowy ani nie żąda obniżenia ceny, mógł wystąpić z przewidzianym w art. 471 k.c. roszczeniem za nienależyte wykonanie umowy sprzedaży. Może ono być nawet tożsame z tym, jakie m.in. przewidują przepisy o rękojmi, występujące bowiem między nimi różnice dotyczą głównie szerszego w przypadku rękojmi katalogu roszczeń, szerszego zakresu odpowiedzialności (w przypadku rękojmi nawet wykazanie, że szkoda jest następstwem okoliczności, za które sprzedawca nie odpowiada, nie wyłącza jego odpowiedzialności w granicach ujemnego interesu umownego) oraz czasu, w którym można ich dochodzić i skutków upływu terminu. Przepis ten obejmuje wszak swoim zakresem dwa stany faktyczne. Pierwszy - gdy szkoda jest następstwem okoliczności, za które sprzedawca ponosi odpowiedzialność. Drugi - gdy przeprowadzi on udaną ekskulpację, wykazując, że szkoda jest następstwem okoliczności, za które sprzedawca nie ponosi odpowiedzialności. W pierwszej sytuacji nie wydaje się, aby istniały jakiegokolwiek ograniczenia w zakresie odszkodowania, jakiego może od sprzedawcy domagać się poszkodowany kupujący. Natomiast w drugim przypadku poszkodowany kupujący jest uprawniony do uzyskania odszkodowania, mimo iż gdyby jego dochodzenie było oparte na ogólnej formule odpowiedzialności dłużnika, takiej możliwości byłby pozbawiony. Przyznając mu prawo do odszkodowania, art. 566 § 1 zd. 2 k.c. ogranicza jednak jego rozmiar do zwrotu nakładów, jakie poniósł w związku z wdaniem się w umowę, w rezultacie której przedmiot świadczenia w ostateczności jest dotknięty wadą fizyczną.

W obu zatem przypadkach z art. 566 § 1 k.c. należne kupującym odszkodowanie obejmuje te nakłady, które ponieśli oni w wyniku zawarcia umowy sprzedaży, której przedmiot okazał się dotknięty wadą fizyczną. Niewątpliwie tego rodzaju kosztem jest wydatek kupujących na poczet ekspertyzy prywatnego rzeczoznawcy, dzięki której pozyskali oni fachową wiedzę w przedmiocie istnienia i rodzaju wad w budynku, co umożliwiło im zgłoszenie uprawnień z tytułu rękojmi. Z treści umowy o dzieło zawartej z R. M. oraz wystawionego przezeń rachunku nr (...) wynika, że jego wynagrodzenie z tytułu sporządzenia opinii wynosiło 2.300 zł. Tymczasem, analogicznie jak w przypadku żądania powodów o obniżenie ceny, sąd był związany ich żądaniem procesowym w tej mierze, a te zostało ograniczone do sumy 2.000 zł (k. 7). W rezultacie i w tym przypadku należało zasądzić na ich rzecz od pozwanych kwotę 2.000 zł, zgodnie z ich procesowym żądaniem.

Z tych wszystkich względów zasądzona przez Sąd Apelacyjny łącznie kwota wyniosła 54.973,18 zł, a w pozostałym zakresie powództwo musiało ulec oddaleniu. Rozstrzygnięcie o odsetkach ustawowych znajdowało natomiast oparcie w przepisie art. 481 § 1 k.c., przy czym odsetki zasądzono od dnia 28 maja 2010 r., tj. od dnia wyrokowania przez Sąd Okręgowy w Szczecinie w sprawie po raz pierwszy (sygn. akt I C 39/08), zgodnie z kształtem żądania sprecyzowanym przez pełnomocnika powodów na rozprawie apelacyjnej w dniu 13 lutego 2013 r.

Abstrahując zaś od przedstawionego wyżej stanowiska, nawet gdyby hipotetycznie przyjąć, że powodowie w niniejszym przypadku nie dochowali terminów z art. 563 § 1 k.c. oraz art. 568 § 1 k.c., a jednocześnie pozwany nie można przypisać umyślnego ukrycia wad sprzedawanego lokalu, to należałoby wspomnieć, że utrata w ten sposób uprawnień z tytułu rękojmi nie pozbawia kupującego możliwości kompensaty nienależyte wykonanej umowy na podstawie innych tytułów. Niezależnie od uprawnień przysługujących kupującemu z tytułu rękojmi, może on bowiem

na zasadach ogólnych żądać odszkodowania za szkodę wyrządzoną wadami rzeczy (art. 471 k.c.). Chodzi tu o szkodę będącą następstwem okoliczności, za które sprzedawca ponosi odpowiedzialność. Stosuje się więc ogólne zasady odpowiedzialności umownej (art. 471-474 k.c.). Dochodzenie pełnego odszkodowania za szkodę wynikłą z wady rzeczy nie jest uzależnione od wykonania przez kupującego uprawnień z tytułu rękojmi. Nie podlega jej reżimowi, co oznacza, że kupujący może dochodzić roszczenia odszkodowawczego także po utracie uprawnień z tytułu rękojmi (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 stycznia 1979 r., II CR 1/79, LEX nr 8160; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 1998 r., III CKN 405/97, LEX nr 484676; wyrok Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie z dnia 9 kwietnia 2008 r., I ACa 65/11, LEX nr 1213836; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23 stycznia 2008 r., VI ACa 1348/06, LEX nr 446213). W takim przypadku nie wystarcza jednak wykazanie, że rzecz wydana kupującemu była dotknięta wadami, co ma miejsce w przypadku ochrony opartej na rękojmi. Konieczne jest w takiej sytuacji wykazanie przez kupującego ogólnych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 471 k.c.

Powyższe oznacza, że dla skutecznego dochodzenia roszczenia o naprawienie szkody powodowie byli obowiązani wykazać, że kupiony lokal miał wady, że ponieśli szkodę oraz że istnieje normalny związek przyczynowy między wadą a szkodą. Zdaniem Sądu Apelacyjnego także takie przesłanki odpowiedzialności kontraktowej na zasadach ogólnych zostały w niniejszej sprawie spełnione.

Trzeba pamiętać, że sprzedawca odpowiada z mocy art. 471 k.c. nie za same wady, których wszak pozwani niewątpliwie „sprawcami” nie byli, ale za szkodę spowodowaną wadą wynikłą z nienależytego wykonania umowy polegającego na wydaniu kupującemu rzeczy wadliwej. W niniejszej sprawie okoliczność nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwanych jest okolicznością bezsporną, skoro sprzedali powodom wadliwy lokal. W następstwie tego zdarzenia powodowie doznali natomiast szkody, która przede wszystkim wyraża się w różnicy między wysokością zapłaconej sprzedawcy ceny, będącej ekwiwalentem niewadliwego przedmiotu sprzedaży, a wartością rzeczy wadliwej w chwili jej wydania kupującym (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2005 r., II CK 291/05, LEX nr 188547). Na odszkodowanie należne powodom analogicznie składałaby się taka różnica w cenie, wynikająca z różnicy wartości przedmiotowego lokalu w stanie niewadliwym i z wadami, a ustalona przez biegłego sądowego na sumę 57.024 zł, z czego żądanie powodów ograniczone zostało w pozwie do 52.973,18 zł, a nadto także koszt prywatnej opinii rzeczoznawcy w sumie 2.000 zł, zgodnie z żądaniem pozwu.

Stosownie do art. 471 k.c. in fine sprzedający mogą jednak wyłączyć swoją odpowiedzialność kontraktową wówczas, gdy dowiodą, iż nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które nie ponoszą oni odpowiedzialności. Dłużnik jest odpowiedzialny za niezachowanie należytej staranności, czyli staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju (art. 472 k.c., art. 355 § 1 k.c.). Ustalony w sprawie stan faktyczny nie daje podstaw do przyjęcia, aby pozwani wykazali wystąpienie okoliczności zwalniających ich od odpowiedzialności. Za wykazanie takich okoliczności – jak już wyjaśniano - nie może być uznane stwierdzenie, że nie będąc wykonawcą lokalu nie mieli oni wpływu na powstanie jego wad. Zasadnicze znaczenie ma w tej mierze kwestia winy sprzedawców za szkodę poniesioną przez kupujących wskutek wady sprzedanego im lokalu. A ta, w ocenie Sądu Odwoławczego, wyrażała się w nie udzieleniu przed sfinalizowaniem transakcji zakupu lokalu przy ul. (...), kompletnych, pełnych i szczegółowych informacji na temat istniejących w przeszłości przez długi okres czasu problemów pozwanych z zawilgoceniem części podpiwniczonej lokalu, w tym nawet zalewania garażu, oraz nie przekazaniu im wówczas istniejącej dokumentacji, w tym ich korespondencji w tym przedmiocie z wykonawcą budynku. Okoliczność, że takiego zaniechania pozwanych nie można traktować jako podstępnego zatajenia wady, nie wyklucza przypisania im winy w rozumieniu art. 471 k.c. Dopiero bowiem takie informacje pozwoliłyby kupującym uzyskać pełny obraz rzeczywistego stanu nieruchomości, a w rezultacie skrupulatnie przeanalizować decyzję o zakupie tego mieszkania, z pewnością zaś przynajmniej zastanowić się nad wysokością oferowanej przez pozwanych ceny mieszkania. Tymczasem pozwani nie przekazali powodom takich dokumentów ani informacji, choć kupujący w toku procesu stanowczo zapewniali, że gdyby wcześniej posiadali o nich wiedzę, to odstąpiliby w ogóle od pomysłu zakupu tego lokalu. Pozwani nie mogą przy tym bronić się stanowiskiem, iż byli subiektywnie przekonani o skutecznym rozwiązaniu w 2004 r. przez wykonawcę budynku ich dotychczasowych problemów z wilgocią w garażu i pomieszczeniu piwnicznym (zaadaptowanym jednak na pokój mieszkalny). Jak wynika bowiem z zebranego materiału dowodowego, problem ten

miał charakter długotrwały i poważny. Świadczy o tym najlepiej fakt, że wystąpienie wilgoci na ścianach zewnętrznych budynku w części podpiwniczonej zostało zgłoszone interwienientowi ubocznemu już w trakcie spisywania protokołu zdawczo – odbiorczego w 1998 r. (k. 15). Problemy te ujawniły się zatem już na etapie budowy lokalu, co skutkowało zbiciem tynków w pomieszczeniach piwnicznych i położeniem warstwy izolacyjnej. Następnie w sierpniu 2001r. pozwani ponownie zgłosili (...) wystąpienie wilgoci na ścianach zewnętrznych budynku w części podpiwniczonej, wskazując, iż poprzednio zastosowane środki okazały się nieskuteczne (k. 16). Ostatnio zaś w maju 2004 r. pozwani powtórnie zaalarmowali wykonawcę o zawilgoceniu ścian piwnicznych w lokalu, wskazując wręcz, że już czterokrotnie były zbijane tynki wewnątrz mieszkania z uwagi na zamakanie, co nie przyniosło pożądanych skutków. Ponadto, poinformowali oni interwienienta ubocznego, że w wyniku samodzielnie wykonanych odkrywek stwierdzili istnienie tam wód gruntowych, wskazali na konieczność wykonania prac naprawczych i ewentualnego zakupu urządzeń odwadniających (k. 17). Powyższe świadczy zatem doskonale o skali tego problemu, który występował w lokalu od samego początku, przez wszystkie lata zamieszkiwania tam przez pozwanych, który co pewien okres czasu przybierał na sile. W tym stanie rzeczy nie można ekskulpować pozwanych, którzy w zasadzie przemilczeli rozmiar tych problemów przed sprzedażą lokalu, poprzestając na skrótowym i nie oddającym rzeczywistego stanu rzeczy stwierdzeniu - w reakcji na zauważone przez kupujących wybrzuszenie w narożniku ściany, że w przeszłości istniały problemy z drenażem, które zostały usunięte poprzez wykonanie izolacji w ramach reklamacji przez spółkę (...). Tym bardziej wniosek ten zdaje się słuszny, gdy weźmie się pod uwagę, że z wilgocią mieszkania borykali się przez ponad cztery lata, kłopoty z tym związane nasilały się w pewnych dłuższych odstępach czasowych, a od wykonania prac naprawczych do sprzedaży lokalu minęło tylko pół roku. Wszystko to nakazywało sprzedającym przekazać kupującym przed sprzedażą lokalu rzetelną informację na temat stanu mieszkania, aby móc uznać, że została przez nich dochowana należyta staranność przy wykonywaniu zobowiązania. Skoro zaś tego nie uczynili, to powinni przyjąć odpowiedzialność za szkodę, którą ponieśli powodowie (nieświadomi skali problemów i właściwości lokalu, które obrazowała dokumentacja sprzed maja 2004 r.) na skutek zakupu lokalu dotkniętego wadami, a która wyrażała się przede wszystkim w różnicy pomiędzy wysokością zapłaconej przez nich ceny, będącej ekwiwalentem niewadliwego kupowanego lokalu, a wartością lokalu wadliwego, jak i kosztach wykonania prywatnej ekspertyzy stanu budynku przez specjalistę.

Z omówionych wyżej względów Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., orzekł jak w punkcie I. podpunktach 1. i 2. sentencji wyroku. Natomiast apelacja w pozostałym zakresie podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. (punkt II. sentencji wyroku).

Uwzględniając ostateczny kształt rozstrzygnięcia w przedmiocie żądań pozwu, nie mogło się też ostać orzeczenie o kosztach procesu w pierwszej instancji. Ostateczny wynik sprawy czynił zasadnym dokonanie zgodnie z art. 100 k.p.c. stosunkowego rozdzielenia kosztów (wygrana powodów – 54.973,18 zł w stosunku do żądania pozwu – 80.723,15 zł wyraża się w części stanowiącej 68 %, a w pozostałej części - 32 % wygrali pozwani). Na koszty procesu poniesione przez stronę powodową składały się następujące kwoty: 3.600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w pierwszej instancji (§ 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002r. nr 163 poz. 1349 ze zm.)), 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, 4.037 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu, łącznie 3.766,67 zł tytułem zaliczki na opinię biegłego sądowego, 2.700 zł tytułem zastępstwa procesowego podczas wcześniejszego rozpoznawania sprawy przez sąd drugiej instancji (sygn. akt I ACa 496/10) - § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 cyt. rozporządzenia, 1.264 zł tytułem opłaty sądowej od uprzednio wywiedzionej apelacji, co w sumie daje kwotę 15.384,67 zł, z czego należny był zwrot powodom rzędu 68% tej sumy, co daje kwotę 10.461 zł. Z kolei pozwani ponieśli następujące koszty: 3.600 zł tytułem zastępstwa procesowego w pierwszej instancji (§ 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002r. nr 163 poz. 1349 ze zm.)), 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, 2.700 zł tytułem zastępstwa procesowego podczas wcześniejszego rozpoznawania sprawy przez sąd drugiej instancji (sygn. akt I ACa 496/10) - § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 cyt. rozporządzenia, co daje łącznie kwotę 6.317 zł, z czego należny był im zwrot rzędu 32 % tej sumy, co daje kwotę 2.021 zł. Po wzajemnej kompensacie ww.

należności pozwani zobowiązani byli do zwrotu powodom kosztów procesu w wysokości 8.440 zł, o czym orzeczono w punkcie I. podpunkcie 3. sentencji wyroku.

Kierując się powyższymi przesłankami Sąd Odwoławczy orzekł także o kosztach postępowania apelacyjnego, uwzględnivszy, iż koszty procesu powodów wyrażały się w kwotach: 3.155 zł tytułem opłaty sądowej od apelacji i 2.700 zł tytułem zastępstwa procesowego (§ 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 cyt. rozporządzenia), z czego 68% odpowiada kwocie 3.981 zł, zaś pozwani ponieśli jedynie koszty zastępstwa procesowego w sumie 2.700 zł, z czego 32 % stanowi 864 zł, a po wzajemnej kompensacie tych należności pozostaje suma 3.117 zł jako należna powodom od pozwanych.

SSA M. Gawinek SSA E. Skotarczak SSA M. Sawicka