

Sygn. akt I ACa 281/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 lutego 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Elżbieta Kuczyńska
Sędziowie	:	SA Jadwiga Chojnowska (spr.) SO del. Elżbieta Siergiej
Protokolant	:	Elżbieta Niewińska

po rozpoznaniu w dniu 25 stycznia 2016 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. M.**

przeciwko **A. G., (...) Spółce jawnej w W.**

z udziałem interwenienta ubocznego (...) Spółki jawnej A. K., T. O. w B.

o zapłatę i rentę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 29 grudnia 2014 r. sygn. akt I C 1769/11

I. uchyla zaskarżony wyrok w pkt I w części oddalającej powództwo o zapłatę kwoty 707.121,73 (siedemset siedem tysięcy sto dwadzieścia jeden 73/100) zł oraz w pkt II, III i IV i w tym zakresie przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Białymstoku, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego;

II. oddala apelację w zakresie żądania zapłaty kwoty 615.815,24 (sześćset piętnaście tysięcy osiemset piętnaście 24/100) zł.

(...)

UZASADNIENIE

W. M. wniosła o zasądzenie od pozwanych (...)w W. i A. G. kwot:

- 707.121,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 19 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty z tytułu odstąpienia od umowy kupna - sprzedaży;
- 120.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 8 października 2010 r. do dnia zapłaty z tytułu uszkodzenia mienia w wyniku pożaru spowodowanego zwarcie wadliwie położonej instalacji elektrycznej;
- 400.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 8 października 2010 r. do dnia zapłaty tytułem zadośćuczynienia;
- 4.165,88 zł miesięcznie z tytułu renty;
- 45.824,68 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 19 października 2010 r. do dnia zapłaty z tytułu renty odszkodowawczej.

W uzasadnieniu wskazała, że w dniu 15 grudnia 2008 r. zakupiła od (...) nieruchomość w zabudowie szeregowej na (...)w W.. W celu sfinansowania umowy zaciągnęła kredyt na cele mieszkaniowe. W budynku zamieszkała w kwietniu 2009 r. W trakcie robót wykończeniowych oraz w okresie użytkowania domu wyszły na jaw jego liczne wady budowlane. Pomimo wezwań pozwany nie naprawił stwierdzonych usterek. Po przeprowadzeniu na jej zlecenie ekspertyzy technicznej budynku, w wyniku której stwierdzono kolejne wady, pozwany nie przystąpił do ich usunięcia. W konsekwencji w dniu 19 kwietnia 2010 r. odstąpiła od umowy kupna sprzedaży zabudowanej nieruchomości. Kwota 707.121,70 zł jest sumą następujących żądań: 465.000 zł - z tytułu zwrotu ceny zapłaconej za przedmiot umowy; 175.000 zł - z tytułu zwrotu kosztów poniesionych na wykończenie budynku wraz z kosztami robocizny; 8.806 zł - z tytułu zwrotu kosztu aktu notarialnego wraz z opłatami skarbowymi i podatkiem od czynności cywilnoprawnych; 9.082,63 zł - z tytułu poniesionych kosztów w związku z pozyskaniem kredytu częściowo finansującego nieruchomość; 26.642 zł - z tytułu odsetek od kredytu; 6.100 zł - z tytułu zwrotu kosztów wykonania ekspertyzy budowlanej wraz z kosztorysem; 6.200 zł - z tytułu nadwyżki kosztów za ogrzewanie; 985,10 zł - z tytułu rachunków za energię elektryczną; 500 - zł z tytułu przeprowadzek; 8.806 zł - z tytułu kosztów zakupu i montażu kotła.

Ponadto wskazała, że w dniu 8 października 2010 r. w budynku wybuchł pożar, który spowodował straty w wysokości 120.000 zł. Jego przyczyną była wadliwa instalacja elektryczna, za którą odpowiadał deweloper, a w konsekwencji jest on odpowiedzialny również za zaistnienie zdarzenia i powstałe szkody materialne i niematerialne. Skutkiem pożaru jest również choroba afektywna dwubiegunowa, powstała w wyniku ciągłego stresu oraz szoku pourazowego, stąd wносиła o zasądzenie zadośćuczynienia w kwocie 400.000 zł, odszkodowania w wysokości 45.824,68 zł oraz renty odszkodowawczej w kwocie 4.165,88 złotych miesięcznie.

(...)w W. i A. G. (wspólnik tej spółki) wnosili o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki kosztów procesu według norm prawem przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko w odniesieniu do wad nieruchomości wskazali, iż przez cały okres trwania konfliktu deweloper starał się dobrowolnie naprawić część z nich, jednak powódka nie chciała udostępnić mu nieruchomości. W przedmiocie pozostałych zgłaszanych wad pozwany wielokrotnie wyjaśniał powódce przyczyny ich powstania, które nie były zależne od sprzedawcy. Wskazywali, że brak współdziałania powódki sprawił, iż jej oświadczenie o odstąpieniu od umowy jest bezskuteczne, bowiem nieudostępnienie nieruchomości wykonawcy robót powoduje niemożliwość naprawy ujawnionych wad. Podkreślali, iż podtrzymują zamiar dokonania naprawy uznanych wad. Odnosząc się do pożaru podawali, że miejsce lokalizacji źródła ognia - pomieszczenie salonu oraz podłączanie części urządzeń elektrycznych przez powódkę wskazują na niedopatrzania z jej strony lub osoby, która na jej zlecenia montowała w budynku osprzęt elektryczny. W konsekwencji za bezzasadne uznawali żądania zapłaty odszkodowania, zadośćuczynienia i renty.

Pismem z dnia 18 lipca 2012 r. (...)w B. przystąpiła do udziału w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego po stronie pozwanej. Spółka wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 29 grudnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Białymstoku oddalił powództwo. Zasądził od powódki, na rzecz pozwanych kwoty po 7.217 zł. tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz na rzecz interwenienta ubocznego kwotę 13.230 zł tytułem zwrotu opłaty sądowej.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne.

W. M. w dniu 15 grudnia 2008 r., na mocy aktu notarialnego Rep. A Nr (...), zakupiła od firmy (...) sp. j. nieruchomość w zabudowie szeregowej, położoną na (...)w W. przy ul. (...), oznaczoną w ewidencji gruntów numerem(...) o powierzchni 0,0273 ha. Na zakup nieruchomości zaciągnęła kredyt na cele mieszkaniowe. Głównym wykonawcą budynku, w tym prac budowlanych i instalacji elektrycznych, była (...)w B..

Powódka, po uprzednim urządzeniu domu, zamieszkała w nim około kwietnia 2009 r. W trakcie prac wykończeniowych stwierdziła istnienie wielu niedociągnięć budowlanych. Zauważone wady zgłosiła pozwanej. Pismem z dnia 2 października 2009 r. wezwała spółkę do dokończenia prac dewelopersko - budowlanych w terminie do dnia 31 października 2009 r., wskazując jednocześnie prace należne do wykonania. Wobec odkrycia wad ukrytych w dniu 4 października 2009 r. pismem z dnia 11 października 2009 r. wezwała pozwaną do ich usunięcia w terminie czternastu dni ciągłych licząc od dnia odebrania wezwania. Wskazała, iż nieukończenie tych prac w terminie spowoduje odstąpienie od umowy kupna-sprzedaży tej nieruchomości. Końcowo oświadczyła, iż w przypadku niedokonania czynności przedstawionych w wezwaniu powoła biegłego rzeczoznawcę, który dokona oceny stanu faktycznego budowy oraz jego zgodności z założeniami projektu. Powyższe wezwanie zostało podpisane przez obie strony.

W dniu 20 października 2009 r. odbyły się oględziny nieruchomości, w których uczestniczyli: powódka, pozwany A. G., projektant M. T. (1), wykonawca i kierownik budowy M. T. (2) oraz rzeczoznawca budowlany - J. S.. Wyniki oględzin ujęto w notatce. Pozwana zobowiązała się w terminie 14 dni ustosunkować do stwierdzonych w notatce wad, co uczyniła w piśmie z dnia 2 listopada 2009 r. Strony w pisemnej korespondencji (powódka w pismach z dnia 9 listopada 2009 r., 12 listopada 2009 r., 30 listopada 2009 r. oraz 10 grudnia 2009 r., zaś pozwana w pismach z dnia 20 listopada 2009 r. i 21 grudnia 2009 r.) prezentowały odmienne stanowiska donośnie wad wskazanych przez powódkę w notatce z dnia 20 października 2009 roku. Ostatecznie pozwana uznała wady w postaci: niewykonania podjazdu na posesję, zacieków na elewacji przy tarasie, rdzy na elementach stalowych ogrodzenia i uszkodzenia sztachet, nieestetycznego wykończenia drzwi wejściowych pod progiem, ocieplenia ściany zewnętrznej przy garażu oraz nieprawidłowego zaprogramowania pilota. Ustosunkowując się do pozostałych wad uznała, że prace zostały wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną i obowiązującymi przepisami a przyczyny ich powstania są od niej niezależne.

Wada w postaci przeprogramowania pilota została usunięta. Pozwana zobowiązała się do wykonanie podjazdu oraz poprawienia wykończenia pod progiem drzwi wejściowych w terminie do 31 grudnia 2009 r., natomiast pozostałe wady, ze względów technologicznych, miały być usunięte do 30 kwietnia 2010 r. Prace zaplanowane na grudzień nie zostały ostatecznie wykonane z powodu braku porozumienia co do terminu oraz niesprzyjających warunków pogodowych. Pozwana w piśmie z dnia 21 grudnia 2009 r. podała, że prace zostaną wykonane na wiosnę do 30 kwietnia 2010 r.

Postępowanie w sprawie o zawezwanie do próby ugodowej zainicjowane przez powódkę w dniu 11 grudnia 2009 r. przed Sądem Rejonowym w Białymstoku, nie doprowadziło do zawarcia ugody. Pozwana odmówiła zapłaty kwoty 230.000 zł z tytułu 58 wad fizycznych oraz prawnych nieruchomości. Wskazała, że większość wad jest niezasadna, część z nich została uznana i po jej stronie i generalnego wykonawcy jest wola naprawienia zasadnych usterek w terminie dogodnym dla powódki. Jednocześnie wskazała, że ustosunkowanie się do kolejnych ujawnionych wad nastąpi dopiero po ich obejrzeniu.

W dniu 29 stycznia 2009 r. powódka zleciła przeprowadzenie ekspertyzy budowlanej dotyczącej jakości robót ogólnobudowlanych i kosztów ich usunięcia. Pismem z dnia 1 lutego 2010 r. pozwana wyznaczyła termin oględzin na 18 lutego 2010 r. W odpowiedzi na nie powódka podała, że odebrała je w dniu 27 lutego 2010 r. i chciałaby, aby przy

wyznaczaniu oględzin uwzględnić jej obowiązki pracownicze. W dniu 22 lutego 2010 r. pozwana wyznaczyła kolejny termin - 18 marca 2010 r. W dniu 15 marca 2010 r., z uwagi na problemy z uzgodnieniem terminu, leżące po stronie powódki, prosiła o wskazanie przez nią dogodnego dla niej terminu, informując jednocześnie, że wymaga ustalenia termin do usunięcia wad uzgodnionych wcześniej (do 30 kwietnia 2010 r.). W piśmie tym znalazł się zapis, że z powodu braku możliwości ustalenia terminów do czasu otrzymania propozycji nie będą wykonywane żadne prace.

Powódka w dniu 19 kwietnia 2010 r. poinformowała pozwaną, że odstępuje od umowy kupna- sprzedaży nieruchomości przy ulicy (...) w W.. Jako przyczynę wskazała istnienie w budynku wad istotnych (nieusuwalnych) oraz licznych pozostałych, które zostały stwierdzone ekspertyzą budowlaną z dnia 12 kwietnia 2010 r. autorstwa rzeczoznawcy budowlanego M. T. (3), wykonaną na jej zlecenie. Ekspertyza określała zakres robót do wykonania, a załączony kosztorys napraw wskazywał, że koszt usunięcia wszystkich ujawnionych wad budynku wyniesie 96.847,19 zł. Jednocześnie powódka zaproponowała rozwiązanie powyższej sytuacji w drodze ugody.

W odpowiedzi na powyższą wiadomość pozwana poprosiła o dostarczenie kserokopii ekspertyzy budowlanej oraz konkretnej propozycji ugody. Powódka zasugerowała termin spotkania po 4 maja 2010 r. Stronom nie udało się uzgodnić dogodnego terminu.

W dniu 8 października 2010 r. w domu powódki wybuchł pożar, w wyniku którego częściowemu spaleniu uległo wnętrze salonu oraz okopceni uległy pozostałe pomieszczenia domu. P. P., sporządzający opinię na potrzeby prowadzonego dochodzenia wskazał, że jedyną wytłumaczalną i najbardziej prawdopodobną przyczyną pożaru było uszkodzenie instalacji elektrycznej w obrębie zabezpieczonego gniazda elektrycznego, ponadto stwierdził, że zgromadzony materiał dowodowy oraz przeprowadzone oględziny miejsca pożaru pozwalają wykluczyć inne ewentualne przyczyny powstania tego zdarzenia tj. możliwość podpalenia oraz niewłaściwe użytkowanie. Postanowieniem z dnia 9 grudnia 2010 r. postępowanie w sprawie nieumyślnego spowodowania zdarzenia, które zagrażało życiu i zdrowiu wielu osób albo mienia w wielkich rozmiarach w postaci pożaru w budynku mieszkalnym, zostało umorzone. Po pożarze powódka wyprowadziła się z nieruchomości. Obecnie mieszka w W..

W toku sprawy Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu pożarnictwa A. U., który po ustosunkowaniu się do zastrzeżeń stron ostatecznie wskazał, że w przypadku wykluczenia przez biegłego z zakresu elektryczności związku przyczynowego pomiędzy pożarem a instalacją elektryczną najbardziej prawdopodobną przyczyną pożaru było zaprószenie ognia od kominka. Z uwagi na powyższe Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu instalacji elektrycznych P. K., który po przeprowadzeniu badań instalacji oraz gniazdka elektrycznego jako potencjalnego źródła ognia wskazał, że uszkodzenie instalacji elektrycznej ponad wszelką wątpliwość nastąpiło pod wpływem działania przyczyny zewnętrznej, znajdującej się poza samą instalacją elektryczną. W jego ocenie gniazdo elektryczne nie było przyczyną powstania pożaru ani nie stanowiło źródła ognia, ponadto instalacja elektryczna zasilająca gniazdko nie jest uszkodzona w sposób mogący wywołać pożar. Również stanowczo i całkowicie wykluczył wpływ zawilgocenia ścian na uszkodzenie gniazda elektrycznego wtykowego i znajdującego się w ścianie odcinka zasilającej go instalacji elektrycznej. Jako przyczynę pożaru wykluczył także zwarcie instalacji elektrycznej.

Powyższe opinie biegłych Sąd uznał za sporządzone w sposób prawidłowy i rzetelny, poddające się pozytywnej weryfikacji w oparciu o kryteria takie jak: zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziom wiedzy sporządzających, podstawy teoretyczne opinii, a także sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w nich wniosków. W ocenie Sądu biegli przedstawili w sposób nie budzący wątpliwości tok swojego rozumowania w dochodzeniu do wniosków końcowych opinii, tym samym podzielił w całości stanowisko wyrażone przez biegłych. Wskazał również, że po sporządzeniu opinii przez biegłego z zakresu instalacji elektrycznych opinia biegłego z zakresu pożarnictwa stała się pełna i przestała budzić jakiegokolwiek wątpliwości.

Sąd oddalił także wnioski powódki o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego bądź instytutu uznając, że przeprowadzona w sprawie opinia była pełna, jasna i przeprowadzona prawidłowo, a biegły z zakresu elektryczności wyciągnął wnioski na podstawie oględzin puszki kontaktu i swojego długoletniego doświadczenia.

W przedstawionych powyżej okolicznościach Sąd uznał, że w sprawie mają zastosowanie przepisy k.c. regulujące umowę sprzedaży, odpowiedzialność sprzedawcy za wady oraz uprawnienia kupującego tj. art. 535 k.c. art. 556 § 1 k.c. i art. 560 § 1 k.c., a roszczenie powódki w zakresie zwrotu świadczeń wynikających z odstąpienia od umowy nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd wskazał, że prawo odstąpienia od umowy przez kupującego nie może być realizowane w sytuacji, gdy sprzedawca niezwłocznie i bez nadmiernych niedogodności dla kupującego wymieni wadliwą rzecz na rzecz wolną od wad albo wadę usunie. Samo wykazanie złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy nie przesądza jeszcze o losie umowy i skuteczności zarzutu. Dopiero w sytuacji, gdy sprzedawca nie skorzysta ze swej możliwości tamowania uprawnienia do odstąpienia od umowy i nieskuteczne okażą się naprawa lub wymiana przedmiotu sprzedaży, odstąpienie od umowy wywoła skutek w postaci upadku umowy. Sąd stwierdził, że w wypadku działania lub zaniechania przez kupującego, które uniemożliwia sprzedawcy realizację deklarowanej przez niego gotowości niezwłocznego usunięcia wad, kupującemu nie przysługuje prawo odstąpienia od umowy (odwołał się do wyroku Sądu Najwyższego z 15 grudnia 2000 r. w sprawie IV CKN 191/00).

Sąd wskazał, że w odniesieniu do wad ujętych w notatce z dnia 20 października 2009 r. to z uwagi na nieudostępnienie przez powódkę pozwanej nieruchomości w celu ich usunięcia nie mogły one być podstawą odstąpienia od umowy.

W ocenie Sądu ze zgromadzonej w aktach sprawy bogatej korespondencji wynika, że działania powódki uniemożliwiły pozwanej, deklarującej chęć uzgodnienia dogodnego dla obu stron terminu, ostatecznie usunięcie wykazanych wad. Powódka w pismach wielokrotnie wskazywała, że jej dyspozycyjność jest bardzo ograniczona i oczekuje propozycji spotkań w terminach wolnych od swoich zawodowych zobowiązań, jednocześnie sama nie wskazywała terminów jej pasujących. Zachowanie powódki ostatecznie wymusiło na pozwanej jednostronne wyznaczanie terminów, jednakże powyższe działanie okazało się nieskuteczne. Zdaniem Sądu brak współpracy powódki w zakresie usuwania wad oraz wyznaczenia terminu oględzin, a także utrudniony kontakt potwierdzili słuchani w sprawie świadkowie G. A. i D. K.. Znamienne, w ocenie Sądu, było również to, że zeznający w sprawie w charakterze świadków sąsiedzi powódki nie zgłaszali żadnych zastrzeżeń co do kontaktu z pozwaną, wskazali, iż w sytuacji zgłaszania wad, były one oceniane a następnie usuwane. Sąd wskazał także, że powódka nie dała pozwanej możliwości ustosunkowania się i usunięcia wad ujętych w ekspertyzie budowlanej z dnia 12 kwietnia 2010 r., bowiem niezwłocznie po jej otrzymaniu odstąpiła od umowy. Działanie tego rodzaju spowodowało, że pozwana nie miała żadnej możliwości skorzystania z przysługującego jej uprawnienia do niezwłocznego usunięcia wad. Sąd zaakcentował, że nieudostępnianie nieruchomości pozwanej oraz uniemożliwienie jakiegokolwiek odniesienia się do wad wskazanych w ekspertyzie budowlanej spowodowało brak realnej możliwości naprawy ujawnionych wad. W tych okolicznościach Sąd uznał, że oświadczenie powódki o odstąpieniu od umowy sprzedaży nieruchomości było bezskuteczne.

W ocenie Sądu również roszczenia związane z pożarem nie zasługiwały na uwzględnienie.

Sąd przyjął, że w toku postępowania powódka nie udowodniła przesłanek odpowiedzialności deliktowej pozwanej przewidzianych art. 415 k.c., do których należą: zdarzenie, z którym system prawny wiąże odpowiedzialność na określonej zasadzie, szkoda i związek przyczynowy między owym zdarzeniem a szkodą. Powódka wywodziła, że do pożaru doszło z powodu źle zainstalowanej instalacji elektrycznej, za którą odpowiadał deweloper w okresie obowiązywania gwarancji i rękojmi, w konsekwencji deweloper odpowiada za zniszczenie budynku. Zdaniem Sądu przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe całkowicie wykluczyło powyższą możliwość. Z opinii biegłego z zakresu elektryczności P. K. jednoznacznie wynika, że źródłem ognia, a co za tym idzie przyczyną pożaru, nie mogło być zwarcie instalacji elektrycznej. Sąd przyznał, iż treść i wnioski płynące ze wzajemnie się uzupełniających opinii biegłych nie pozwalają bezsprzecznie ustalić przyczyny pożaru, jednak stanowczo zaprzeczają twierdzeniu powódki w zakresie wadliwej instalacji elektrycznej. Oceniając opinię P. P., która została sporządzona w niedługim czasie po pożarze i wskazywała instalację elektryczną jako przyczynę pożaru Sąd podał, że biegły jedynie hipotetycznie wskazał powyższą przyczynę - na drodze eliminacji pozostałych przyczyn. Podkreślił też, iż biegły ten nie posiłkował się przy wydawaniu opinii opinią biegłego z zakresu elektryczności. W ocenie Sądu, tak P. P., jak i biegły z zakresu pożarnictwa A. U. nie posiadali odpowiedniej wiedzy aby prawidłowo ocenić instalację elektryczną oraz na tej podstawie wysunąć wnioski. Sąd zwrócił uwagę na to, iż biegły A. U. ostatecznie wycofał się w całości z ocen stanu gniazdka i wniosków

wypracowanych na jej podstawie, stwierdzając, iż jego wiedza w tym zakresie jest niewystarczająca. Jednocześnie biegły ten postawił tezę, że w sytuacji wykluczenia przez biegłego z zakresu elektryczności związku przyczynowego pomiędzy pożarem a instalacją elektryczną najbardziej prawdopodobną przyczyną pożaru było zaproszenie ognia, gdyż innych zewnętrznych źródeł ognia w obrębie zachodzenia procesu spalania nie było.

Zdaniem Sądu wnioski płynące z opinii biegłych obaliły tezę powódki, jakoby winę za pożar oraz odpowiedzialność za jego skutki ponosił pozwany. W konsekwencji roszczenia z jakimi wystąpiła przeciwko stronie przeciwnej są bezzasadne.

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, określoną w art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa, zaskarżając go w całości. Orzeczeniu temu zarzuciła:

1. naruszenie art. 560 § 1 k.c. poprzez uznanie, że oświadczenie jej woli o odstąpieniu od umowy z pozwaną było bezskuteczne w sytuacji, gdy pozwana wielokrotnie stanowczo odmawiała usunięcia niektórych wad budynku albo pozostawiała żądania w zakresie ich usunięcia bez reakcji,

2. naruszenie art. 415 § 1 k.c. poprzez oddalenie powództwa w sytuacji, gdy jej szkoda wynikała z zawinionego działania pozwanych,

3. naruszenie art. 217 § 1 k.p.c., art. 227 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c. poprzez bezzasadne oddalenie jej wniosków dowodowych, zaniechanie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonanie dowolnej, nie zaś swobodnej oceny dowodów, brak wszechstronnej oceny dowodów z opinii biegłych, przesłuchania stron, zeznań świadków i większości dopuszczonych dowodów z dokumentów, a także błędne ustalenie istotnych okoliczności faktycznych, w sposób sprzeczny z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, a także zasadami prawidłowego rozumowania oraz doświadczenia życiowego, a w szczególności poprzez:

a) nieuwzględnienie przy dokonywaniu ustaleń faktycznych dokumentów zgromadzonych w aktach postępowania wskazujących na to, że pozwana wielokrotnie odmawiała usunięcia niektórych wad budynku albo pozostawiała jej żądania w tym zakresie bez odpowiedzi oraz nie usunęła stwierdzonych wad budynku niezwłocznie po złożeniu przez powódkę oświadczenia o odstąpieniu od umowy z tej przyczyny,

b) zaniechanie ustalenia, że niektóre z wad budynku miały charakter nieusuwalny,

c) uznanie, że uniemożliwiła pozwanej potwierdzenie wystąpienia oraz usunięcie wad budynku, podczas gdy z materiału dowodowego niniejszej sprawy wynika, że współpracowała z pozwaną w tym zakresie,

d) ustalenie, że przyczyną pożaru nie była praca instalacji elektrycznej podczas, gdy taki wniosek wynika z dowodów, które Sąd pierwszej instancji uznał za wiarygodne, w tym opinii biegłego z zakresu pożarnictwa P. P.,

e) oparcie rozstrzygnięcia na opinii biegłego A. U., podczas, gdy wnioski sformułowane przez biegłego były niestanowcze i wewnętrznie sprzeczne,

f) ustalenie faktu istotnego dla rozstrzygnięcia - przyczyny pożaru - w oparciu o opinię biegłego ds. instalacji elektrycznych, podczas, gdy ustalenie przyczyn pożaru wymaga wiadomości specjalnych z zakresu pożarnictwa,

g) wykluczenie, jako przyczyny pożaru wady instalacji elektrycznej i zaniechanie ustalenia przyczyny pożaru, a zatem przedwczesne ustalenie, że pozwana nie ponosi odpowiedzialności za szkodę, jakiej doznała w rezultacie pożaru,

4. naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez wadliwe uzasadnienie wyroku, niepozwalające na poddanie go kontroli instancyjnej, polegające na zaniechaniu przedstawienia procesu dokonanej przez Sąd Okręgowy oceny dowodów,

5. naruszenie art. 102 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i obciążenie jej kosztami procesu, w sytuacji, gdy okoliczności sprawy, w tym jej sytuacja życiowa, uzasadniały zaniechanie obciążania jej tymi kosztami.

Wskazując na powyższe wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kosztów postępowania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji wraz z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów postępowania.

Jednocześnie, na podstawie art. 380 k.p.c., zaskarżyła postanowienie Sądu pierwszej instancji z dnia 15 grudnia 2014 r. o oddaleniu jej wniosków dowodowych (w szczególności wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii zespołu biegłych albo z opinii instytutu naukowo-badawczego), które to postanowienia nie podlegały zaskarżeniu w drodze zażalenia, a miały wpływ na rozstrzygnięcie sprawy.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja częściowo była uzasadniona.

Dochodzone pozwem roszczenia pieniężne były wywodzone z dwóch źródeł: odstąpienia od umowy sprzedaży nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym oraz wystąpienia pożaru w budynku mieszkalnym. Zasadność żądań dochodzonych pozwem, odwołujących się do tych podstaw faktycznych, wymagała osobnego zbadania i tak też to uczynił Sąd pierwszej instancji. Wnioski prawne, jakie ten Sąd postawił, zostały podzielone przez Sąd Apelacyjny jedynie w odniesieniu do roszczeń o zapłatę i rentę, wywodzonych ze zdarzenia, jakie miało miejsce w dniu 8 października 2010 r. W zakresie roszczeń powiązanych z odstąpieniem od umowy wniesiona apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszym rzędzie Sąd Apelacyjny uznał za właściwe wypowiedzenie się do tej części apelacji, która zarzucała bezpodstawne oddalenie powództwa o zapłatę kwoty 707.121,73 zł (roszczeń wywodzonych z tytułu odstąpienia od umowy sprzedaży zabudowanej nieruchomości).

Na wstępie zaznaczyć należy, iż umowę sprzedaży nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) o pow. 0,0273 ha, położonej w W. przy ul. (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny z garażem w zabudowie szeregowej o pow. użytkowej 147,65 m² wraz z zagospodarowanym terenem nieruchomości w postaci ogrodzenia i podjazdów zawarto w dniu 15 grudnia 2008 r., a więc przed wejściem w życie ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2011 r. poz. 1377). W umowie sprzedaży znajduje się zapis - § 1 ust. 3a, że roboty zostały wykonane zgodnie z projektem technicznym i warunkami pozwolenia na budowę w pełnym zakresie. Umowa ta została poprzedzona zawarciem w dniu 26 maja 2008 r. przez pozwaną spółkę z powódką, w formie pisemnej, umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. W § 2 umowy przedwstępnej znajduje się zapis, że pozwana spółka zobowiązuje się wybudować na nieruchomości budynek mieszkalny, zaś § 3, że załącznikiem do umowy są dane techniczne domu. Powyższe oznacza, że projekt techniczny budynku wraz z pozwoleniem na budowę stanowił o właściwościach sprzedawanej nieruchomości. Okoliczności te zdają się być niesporne między stronami.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego słusznie też Sąd I instancji w zasięgu swojej oceny prawnej miał na względzie przepisy k.c. dotyczące umowy sprzedaży w brzmieniu obowiązującym w dniu 15 grudnia 2008 r.

Z pisemnych motywów orzeczenia zdaje się wynikać, iż Sąd podzielił stanowisko powódki, iż sprzedana nieruchomość posiadała wady fizyczne w rozumieniu art. 556 § 1 k.c. (ocenił, iż powódka nie odstąpiła skutecznie od umowy, gdyż uniemożliwiła pozwanej spółce ich usunięcie - dotyczyło to wad stwierdzonych na jesieni 2009 r., jak i wskazanych w ekspertyzie technicznej sporządzonej w pierwszym półroczu 2010 r.).

Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie przez Sąd Okręgowy, jak i stanowiska pozwanych prezentowane w toku postępowania, pozwalały przyjąć, iż wady, które zgłaszała powódka (na pewno te, które były uznawane jako wady

przez spółkę) były zgłaszane w terminie przewidzianym art. 563 § 1 k.c. Pomędzy stronami istniał spór - występował on już na jesieni 2009 r. - czy określone nieprawidłowości w pobudowaniu domu, garażu, zagospodarowaniu terenu, niezgodności z dokumentacją techniczną oraz pozwaniem na budowę, stanowią wady fizyczne sprzedanej nieruchomości w rozumieniu art. 556 § 1 k.c.

W piśmie z dnia 2 listopada 2009 r., będącego odpowiedzią na notatkę z dnia 20 października 2009 r., spółka (...) zakwestionowała zgłoszoną wadę w postaci mniejszej powierzchni utwardzonej (twierdziła, że do tej powierzchni wliczona winna być powierzchnia tarasu); twierdziła, że woda z tarasu spływa we właściwym kierunku - zastoiny nie przekraczają dopuszczalnej normy; pęknięcia na szlachcie cementowej tarasu spowodowane są nieprężeniami wewnętrznymi i nie mają wpływu na walory wytrzymałościowe i użytkowe tarasu; garaż w budynku spełnia normę; izolacja przegrody między garażem wewnętrznym budynku a pomieszczeniami mieszkalnymi spełnia wymogi izolacyjności termicznej. Uwagi swoje w powyższym zakresie podtrzymała w piśmie z dnia 20 listopada 2009 r. W pismach, które spółka przesłała powódce w listopadzie i grudniu 2009 r., wyrażała zgodę na usunięcie tych wad, które uznawała (pisma powódki i odpowiedzi na nie znajdujące się na k. od 247 do 275). Część z wad godziła się usunąć w okresie jesienno-zimowym, inne zaś wiosennym. Na zgłoszone we wniosku o zawezwanie do próby ugodowej wady pozwana odpowiedziała, z tym że kwestionowała część z nich, stwierdzając, iż nie stanowią one wad sprzedanej nieruchomości (k. 270-273 i 277-279 akt). Niespornym jest w sprawie, że uznawane przez pozwaną wady, które miały być usunięte do końca kwietnia 2010 r. do tej daty nie zostały usunięte.

Treść korespondencji między stronami dowodzi, iż powódka domagała się usunięcia wskazywanych przez siebie wad (było ich wiele i dotyczyły one budynku, jak i również ukształtowania terenu). Sygnalizowała np. w wezwaniu z dnia 11 października 2009 r., że nieusunięcie wad ukrytych, stwierdzonych w dniu 4 października 2009 r., w terminie 14 dni spowoduje odstąpienie przez nią od umowy (k. 250 akt). W piśmie z dnia 30 listopada 2009 r., odpowiadając na kolejne pismo pozwanej (nie zgadzając się z częścią argumentów) twierdziła, że korzysta z uprawnień z rękojmi, a nie gwarancji (k. 266-268). We wniosku o zawezwanie do próby ugodowej żądała zapłaty kwoty 230.000 zł „z tytułu wad prawnych i fizycznych”. Wobec nieprzystania przez pozwaną spółkę na warunki ugody i kwestionowania występowania niektórych zgłaszanych przez nią wad podjęła czynności zmierzające do ustalenia opinią specjalistyczną stanu nabytej przez nią nieruchomości i ewentualnie kosztów usunięcia występujących wad. Treść opinii rzeczoznawcy budowlanego M. T. (3) była asumptem do złożenia oświadczenia woli określonej treści.

Podkreślić należy, że w odpowiedzi na pozew pozwana spółka nie kwestionowała faktu, że otrzymała w dniu 19 kwietnia 2010 r. w formie elektronicznej oświadczenie powódki, że odstępuje ona od umowy sprzedaży nieruchomości (k. 340 akt). Takie samo stanowisko zajął pozwany A. G. (k. 401 akt).

Sąd Apelacyjny przyjmuje jako własne ustalenie Sądu Okręgowego, że powódka w dniu 19 kwietnia 2010 r. złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy, a więc kształtujące na nowo prawa i obowiązki stron umowy sprzedaży.

W ocenie Sądu Apelacyjnego materiał dowodowy zgromadzony w sprawie uprawniał do stwierdzenia, że przed tą datą powódka nie skorzystała z uprawnienia z tytułu rękojmi do obniżenia ceny nieruchomości. Domagała się usunięcia wad, zakreślając odpowiedni termin. Tego rodzaju zachowanie można oceniać przez pryzmat treści art. 561 § 2 k.c. Nie ma sporu co do tego, iż nie wszystkie wady wymienione w wezwaniu powódki z dnia 11 października 2009 r. zostały usunięte w zakreślonym terminie. Nieznaczna część z uznawanych przez pozwaną wad została usunięta, część z nich była ona skłonna usunąć do końca grudnia 2009 r. (nie doszło do tego z powodu niezgodnienia przez strony terminu ich usunięcia oraz warunków atmosferycznych), część wad pozwana godziła się usunąć na wiosnę 2010 r., występowanie części wad kwestionowała. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy powódka złożyła po upływie terminu wskazanego w wezwaniu z dnia 11 października 2009 r. (jedynie na marginesie zauważyć należy, że w piśmie tym znajduje się także zapis, iż bezskuteczność zakończenia prac w podanym terminie skutkuje odstąpieniem od umowy, pod tym pismem znajduje się podpis dewelopera - pozwanego A. G.). Szczególnego podkreślenia wymaga, że oświadczenie o odstąpieniu od umowy zostało złożone w sytuacji, gdy pozwana jako sprzedawca uznawała występowanie jedynie niektórych wad, kwestionując występowanie innych zgłoszonych przez kupującą.

Podnieść też należy, że powódka dążyła do zawarcia ugody w trybie postępowania pojednawczego wskazując kwotę, jaka jest dla niej satysfakcjonująca by załatwić polubownie występujący spór. Zdaniem Sądu odwoławczego wnioski o zawezwanie do próby ugodowej i żądanie w nim zapłaty kwoty 230.000 zł nie może być oceniany jako oświadczenie kupującej o obniżenie ceny o tę kwotę. Zauważyć także należy, że ani powódka nie twierdziła, że żądała w ramach rękojmi obniżenia ceny, ani pozwani nie podnosili, że W. M., przez złożeniem oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy, skorzystała wcześniej z innego uprawnienia rękojmiowego, a mianowicie obniżenia ceny. Sąd Apelacyjny prezentuje stanowisko, że domaganie się przez kupującego, w okresie przed złożeniem oświadczenia o odstąpieniu od umowy, usunięcia wad nie unicestwia prawa do odstąpienia od umowy, tym bardziej gdy oświadczenie zostało złożone po upływie wcześniej wyznaczonego terminu do usunięcia wad, z jednoczesnym wskazaniem, że niedochowanie tego terminu spowoduje odstąpienie od umowy (art. 561 § 3 k.c.).

Pozwani, poczynając od złożenia odpowiedzi na pozew, podnosili, że odstąpienie od umowy jest bezskuteczne, gdyż przez cały okres trwania konfliktu spółka chciała dobrowolnie naprawić powstałe w budynku wady, ale powódka nie chciała udostępnić jej nieruchomości, co potwierdzają złożone do akt sprawy pisma, a nadto, iż nadal sprzedawca podtrzymuje zamiar dokonania naprawy ujawnionych wad, które zostały szczegółowo wskazane w odpowiedzi na pozew.

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko pozwanych, jednakże nie dokonał analizy treści korespondencji pomiędzy stronami trwającej od października 2009 r. do maja 2010 r. i nie zajął stanowiska w przedmiocie wad zgłaszanych przez powódkę, które to nie były uznawane przez pozwaną jako wady i w związku z tym nie była ona skłonna ich usuwać.

W tym miejscu wskazać należy, że w piśmie z dnia 19 kwietnia 2013 r. powódka zgłosiła szereg wniosków dowodowych, w tym wnioskowała o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa celem wyjaśnienia m.in. występowania wad fizycznych, ich zakresu i istotności (k. 625 akt). W piśmie procesowym z dnia 27 maja 2013 r. pozwani, zaś z dnia 25 czerwca 2013 r. interwenient uboczny, wnioskowali o ich oddalenie jako spóźnionych (pozwani godzili się na przeprowadzenie ewentualnie dowodu z opinii biegłego z zakresu pożarnictwa).

Sąd Okręgowy przeprowadził dowód z zeznań świadków zawnioskowanych w tym piśmie procesowym, a także przeprowadził dowód z opinii biegłego z zakresu pożarnictwa (wniosek w odniesieniu do tego dowodu znajdował się także w tym piśmie procesowym).

W takiej sytuacji trudno podzielić stanowisko pozwanych i interwenienta ubocznego, że wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa był spóźniony. Zarzut apelacji dotyczący tej kwestii był słuszny.

Uzupełniając postępowanie dowodowe Sąd Apelacyjny dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa celem zweryfikowania zgłaszanych przez powódkę wad (ich występowania) oraz istotności stwierdzonych wad.

Z opinii biegłego Z. W. wynika, że w nabytej przez powódkę w formie umowy sprzedaży nieruchomości występują wady, które wyłączają normalne korzystanie z nieruchomości zgodnie z celem zawartej umowy i czynią nabytą nieruchomość niezdatną do zwykłego użytku w postaci: niewłaściwie wykonanej termoizolacji ścian (zewewnętrznych a także ścian garażu) oraz tarasów, loggi i balkonu; niewłaściwie wykonanej hydroizolacji tarasów, loggi i balkonu; niezachowania projektowanych rzędnych tarasów i przyległego terenu; braku spadku terenu od strony ogrodu; niezachowanie szerokości garażu, która jest niezgodna zarówno z projektem, jak i niezgodna z minimalnymi wymaganiami. Biegły wskazał także, że nastąpiło zmniejszenie w stosunku do projektu nawierzchni utwardzonej. Zdaniem biegłego pozostałe wady zgłaszane przez powódkę nie są wadami istotnymi, co nie oznacza, że nie stanowią problemu i nie powinny być usunięte. W załączniku nr 2 do opinii przedstawiono analizę współczynnika przenikania ciepła dla różnych rozwiązań materiałowych.

Z uwagi na zgłoszone do opinii liczne uwagi przez pozwanych oraz interwenienta ubocznego w uzupełniającej pisemnej opinii biegły odniósł się do nich, wskazując, że podtrzymuje wniosek opinii w zakresie niezachowania

projektowanych rzędnych tarasów i przyległego terenu (projekt zakładał, że poziom terenu będzie niższy o 15 cm od poziomu tarasów, a faktyczna różnica wynosi 0,00 cm). W odniesieniu do garażu biegły wskazał, że oględziny wykazały, iż przy jego budowaniu nie zachowano szerokości projektowanej (2,71 m), jak i minimalnej (2,7 m), przy czym konieczne jest ponadto docieplenie jego ścian. W trakcie oględzin stwierdzono szerokość garażu - 2,66 cm. Biegły podtrzymał swoje wnioski, dodatkowo rozszerzając argumentację odnoszącą się do wad wskazywanych przez niego jako istotne. Te wady, jak i rozbieżności między stanem faktycznym a stanem opisanym w projekcie, polegające na niewykonaniu (zmniejszeniu) powierzchni utwardzonej, jak i te, które nie niosą żadnych ujemnych skutków w eksploatacji nieruchomości, zdaniem biegłego, nie są spowodowane pożarem, rozłożoną matą plastikową, brakiem należytej dbałości o nieruchomość, a także nie są spowodowane stanem instalacji wodnej.

Biegły Z. W. złożył również wyjaśnienia do opinii na rozprawie w dniu 25 stycznia 2016 r., podtrzymując ją, złożył nadto odpowiedź na piśmie na kolejne zarzuty pełnomocnika pozwanych, zgłoszone po złożeniu opinii uzupełniającej (nie uznał ich trafności). W trakcie wysłuchania biegły wskazał, że opierał się na dowodach w postaci dokumentów zgromadzonych w sprawie i kierował się treścią tezy dowodowej.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego opinia biegłego Z. W. stanowi w pełni miarodajny dowód na okoliczność, iż nabyta przez powódkę nieruchomość posiadała wady, które nie były uznawane przez sprzedawcę jako wady w trakcie ich zgłaszania. Opinia ta jest przejrzysta, daje się zweryfikować w zakresie logicznego wnioskowania przez osobę nieobeznaną z wiadomościami specjalnymi. Biegły w sposób obszerny i jasny ustosunkował się do zarzutów jej stawianych przez pozwanych i interwenienta ubocznego. W ocenie Sądu Apelacyjnego biegły obronił w sposób przekonujący prezentowane wnioski.

Przechodząc do dalszych rozważań podnieść należy, że pozwana spółka sprzedawała nieruchomość, której stan winien odpowiadać projektowi technicznemu i warunkom pozwolenia na budowę w pełnym zakresie. Projekt techniczny i warunki pozwolenia na budowę stanowiły o właściwościach sprzedawanej nieruchomości. Z opinii biegłego z zakresu budownictwa wynika, że właściwości te nie zostały zachowane, gdyż niewłaściwie wykonano termoizolację ścian (zewnątrznych a także ścian garażu) oraz tarasów, loggi i balkonu; hydroizolację tarasów, loggi i balkonu; nie zachowano projektowanych rzędnych tarasów i przyległego terenu; brak jest spadku terenu od strony ogrodu; nie zachowano szerokości garażu, która jest niezgodna zarówno z projektem, jak i niezgodna z minimalnymi wymaganiami; zmniejszono w stosunku do projektu nawierzchnię utwardzoną. Mimo zgłaszania tych wad sprzedawca kwestionował wadę w postaci mniejszej powierzchni utwardzonej (twierdził, że do tej powierzchni wliczona winna być powierzchnia tarasu); twierdził, iż woda z tarasu spływa we właściwym kierunku - zastoiny nie przekraczają dopuszczalnej normy; pęknięcia na szlachie cementowej tarasu spowodowane są naprężeniami wewnętrznymi i nie mają wpływu na walory wytrzymałościowe i użytkowe tarasu; garaż w budynku spełnia normę; izolacja przegrody między garażem wewnętrznym budynku a pomieszczeniami mieszkalnymi spełnia wymogi izolacyjności termicznej. Z racji nieuznawania ich nie przystępowała do ich usunięcia.

Kwestia braku właściwej szerokości garażu była podnoszona przez powódkę od samego początku. W ocenie Sądu Apelacyjnego z dokumentacji projektowej wynika, że miał on mieć szerokość 2,71 m - po ociepleniu ścian. Jest bezspornym, że ściana garażu nie jest ocieplona i ma on obecnie szerokość 2,66 cm, a więc nie ma cech wynikających z umowy i już przez ten fakt nie spełnia warunków przewidzianych umową. Nie ma przy tym potrzeby sięgania do rozwiązań przewidzianych § 104 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. nr 75, poz. 690), bowiem ta kwestia została ustalona w zatwierdzonym projekcie technicznym. Można jedynie ogólnie stwierdzić, że stanowisko postojowe w garażu jednoprzestrzennym powinno mieć co najmniej szerokość 2,3 m z zachowaniem odległości między bokiem samochodu a ścianą lub słupem - co najmniej 0,5 m. Oznacza to, że jeżeli stanowisko garażowe znajduje się z jednej strony przy ścianie lub słupie, to minimalna szerokość winna być zwiększona o 0,5 m (z drugiej strony znajduje się bowiem inne stanowisko garażowe o szerokości 2,3 m, co pozwala na funkcjonalne korzystanie przy wsiadaniu i wysiadaniu z samochodu przy uwzględnieniu szerokości samochodów).

Biegły w sposób przekonujący wyjaśnił fakt niezachowania projektowanych rzędnych tarasu i przyległego terenu oraz braku spadku terenu od strony ogrodu w sposób obszerny ustosunkowując się do zgłoszonych w tym względzie zarzutów.

W opiniach uzupełniających biegły obronił wnioski przedstawione w opinii zasadniczej dotyczące niewłaściwie wykonanej termoizolacji ścian (zewnątrznych i ścian garażu) oraz tarasów, loggi i balkonu oraz hydroizolacji tarasów, loggi i balkonu. W odniesieniu do termoizolacji tarasów, loggi i balkonu oraz hydroizolacji tarasów, loggi i balkonu sprzedawca nie uznawał zgłoszonych wad.

Sąd Apelacyjny w takiej sytuacji nie uznał za uzasadnione wniosku dowodowego zgłoszonego przez pozwanych w piśmie procesowym z dnia 17 listopada 2015 r. o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji na okoliczność ustalenia zachowania projektowanych rzędnych tarasów i przyległego terenu na nieruchomości należącej do powódki oraz wniosku dowodowego interwenienta ubocznego zbliżonej treści. Nieuzasadnione były też wnioski zawarte w pkt 1, 2 i 7 pisma procesowego z dnia 19 listopada 2015 r. jako, że nie zmierzały one do wyjaśnienia istotnych w sprawie kwestii. Wniosek o przeprowadzenie dowodu z dokumentów podlegał oddaleniu jako spóźniony.

Podsumowując ten wątek rozważań, oceniając materiał dowodowy zgromadzony przed Sądami obu instancji, uznać należało, iż sprzedana przez pozwaną spółkę zabudowana budynkiem mieszkalnym wraz z garażem nieruchomość posiadała wady fizyczne, gdyż nie spełniała cech wynikających z projektu technicznego i warunków pozwolenia na budowę, o których istnieniu sprzedawca zapewniał, a które to wady zmniejszają użyteczność nabytej przez powódkę nieruchomości i część z nich należało uznać za wady istotne. Przed złożeniem oświadczenia o odstąpieniu od umowy kupująca zwracała się do sprzedawcy o ich usunięcie w wyznaczonym terminie. Pozwana spółka część zgłoszonych wad uznawała, proponując ich usunięcie w ustalonych przez strony terminach. Ostatecznie nie doszło do ich usunięcia z braku dojścia stron do porozumienia (te, które miały być usunięte w 2009 r.). Część z nich miała być usunięta do końca kwietnia 2010 r., ale również nie doszło do tego, gdyż strony nie potrafiły uzgodnić terminu dodatkowych oględzin. Marginalnie można jedynie wskazać, iż w odniesieniu do uznawanych przez pozwaną spółkę wad między stronami umowy brak było właściwego współdziałania w celu ich usunięcia, dotyczyło to także powódki. Powyższa konstatacja nie ma jednak istotnego znaczenia, gdyż sprzedawca negował niektóre zgłaszane wady sprzedanej nieruchomości i nie wyrażał chęci ich usunięcia. Powyższe dowodzi, iż konstatacja Sądu pierwszej instancji, odwołująca się do stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w wyroku z 15 grudnia 2000 r. w sprawie IV CKN 191/00, iż powódka swoimi działaniami i zaniechaniami uniemożliwiła sprzedawcy realizację deklarowanej przez niego gotowości niezwłocznego usunięcia wad, nie jest słuszna (nieusunięte byłyby bowiem nadal pozostałe, nieuznawane przez pozwaną wady).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego przepis art. 560 § 1 zd. 2 k.c., w okolicznościach faktycznych sprawy, nie miałyby zastosowania, także z innych przyczyn.

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 9 października 2002 r. w sprawie IV CKN 1372/00, że zgodnie z art. 560 § 1 k.c., w wypadku oświadczenia kupującego w przedmiocie odstąpienia od umowy, sprzedawcy przysługuje kontraprawienie, którego wykonanie może uniemożliwić kupującemu realizację odstąpienia od umowy. To kontraprawienie sprzedawcy, to niezwłoczne usunięcie wady, z tym że skuteczność działań sprzedawcy musi być oceniona z zastosowaniem niezwłocznego usunięcia wady, a nie niezwłocznego oświadczenia o gotowości naprawy. W motywach tego wyroku Sąd Najwyższy wskazał, że dla kontraprawienia sprzedawcy do ograniczenia możliwości kupującego w odstąpieniu od umowy, dla oceny czy istotnie sprzedawca zgłosił gotowość niezwłocznego usunięcia wad i podjął działania zmierzające do realizacji tego zamiaru, istotne nie są zdarzenia zaistniałe przed złożeniem oświadczenia o odstąpieniu od umowy, lecz zdarzenia powstałe po dotarciu tegoż oświadczenia woli do sprzedawcy. K. sprzedawcy, aby było skuteczne, musi nastąpić niezwłocznie (bez zbędnej zwłoki). Jeżeli miałyby miejsce późniejsze tego rodzaju działania to nie mogą one wykluczyć możliwości kupującego do odstąpienia od umowy.

Pozwana spółka po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy poprosiła o dostarczenie kserokopii ekspertyzy budowlanej oraz konkretnej propozycji ugody. Powódka zasugerowała termin spotkania po 4 maja 2010 r. Do

takiego spotkania nie doszło. Po złożeniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy zostały zerwane pomiędzy stronami kontakty. Sprzedawca nie przystępował do naprawy jakichkolwiek wad, nawet tych, które wcześniej uznawał. Nie występował do kupującej o udostępnienie nieruchomości celem naprawienia nieprawidłowości w budowanym budynku. Nie przejawiał żadnego zainteresowania losem sprzedanej nieruchomości. W takiej sytuacji brak było podstaw do przyjęcia, aby pozwana niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy zgłosiła gotowość usunięcia wad i podjęła działania zmierzające do realizacji tego zamiaru. W konsekwencji brak było podstaw do stwierdzenia, iż pozwana skutecznie wyłączyła możliwość odstąpienia od umowy przez powódkę.

Dodatkowo wskazać należy (co już sygnalizowano), iż po wniesieniu pozwu pozwani podtrzymywali zamiar dokonania naprawy ujawnionych wad (wymieniając je), a jednocześnie twierdzili, że inne wady zgłoszone przez powódkę tymi wadami nie są (dokonano także ich opisu).

Mając na względzie treść umowy, (łącznie umowy sprzedaży z wcześniej zawartą umową przedwstępną), jak i fakt, że niektóre wady zostały usunięte, niektóre zaś - mimo uznania ich przez pozwaną za wady - nieusunięte z uwagi na brak współdziałania stron umowy sprzedaży, a także występowanie sporu w przedmiocie wad nieuznawanych za wady przez sprzedającego. Sąd Apelacyjny zlecił wypowiedzenie się biegłemu z zakresu budownictwa, czy wady wskazywane przez powódkę mają charakter wad istotnych. Miał przy tym na uwadze rozbieżności interpretacyjne pojawiające się w doktrynie i orzecznictwie na gruncie interpretacji art. 560 § 1 zd. 3 k.c. (por. Czesława Żuławska, Komentarz do art. 560 k.c., stan na 15.04.2011 r., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2003 r. w sprawie II CKN 66/01). Biegły wskazał określone wady (były one omówione powyżej), wyrażając swoją ocenę, iż mają one charakter wad istotnych. Rodzaj tych wad i wpływ ich na bieżące korzystanie z domu, garażu, balkonu czy tarasów pozwala na przyjęcie, że są to wady istotne w ujęciu wskazywanym w opinii biegłego Z. W..

Reasumując, obrona strony pozwanej i interwenienta ubocznego, odwołująca się do tego, iż oświadczenie powódki o odstąpieniu od umowy było bezskuteczne, a które to stanowisko zostało podzielone przez Sąd Okręgowy, była nieusprawiedliwiona w okolicznościach niniejszej sprawy, a pogląd zaprezentowany w pisemnych motywach orzeczenia chybiony.

W tym miejscu zauważyć należy, że z protokołu rozprawy z dnia 28 października 2014 r. wynika, że Sąd Okręgowy postanowił ograniczyć rozprawę do zbadania samej zasady odpowiedzialności pozwanej (k. 968 akt). „Zbadanie” wywarło skutek w postaci ustalenia, że oświadczenie o odstąpieniu od umowy sprzedaży nieruchomości było nieskuteczne, czego efektem było oddalenie roszczeń powódki wywodzonych z tego tytułu.

Zgodnie z art. 560 § 3 k.c. skutkiem odstąpienia od umowy z powodu wady rzeczy sprzedanej jest zwrot nawzajem otrzymanych świadczeń według przepisów o odstąpieniu od umowy wzajemnej. Podkreślić należy, że skutek złożenia skutecznego oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy sprzedaży zabudowanej nieruchomości ciąży na stronach umowy obowiązki mające charakter obligacyjny, które polegają na obowiązku zwrotu wzajemnie otrzymanych świadczeń (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2007 r. w sprawie II CSK 140/07, uchwała Sądu Najwyższego 7 sędziów z dnia 27 lutego 2003 r. w sprawie III CZP 80/02). W uchwale z dnia 27 lutego 2003 r. w sprawie III CZP 80/02 Sąd Najwyższy wyraził stanowisko, że „Treść art. 494 k.c. oraz usytuowanie w księdze trzeciej kodeksu cywilnego dotyczącej zobowiązań, w tytule normującym wykonanie zobowiązań i skutki ich niewykonania, wskazuje, że reguluje on jedynie obowiązki stron odstępujących od umowy wzajemnej, nie przesądzając skutków takiego odstąpienia w sferze własności rzeczy będącej przedmiotem umowy. Skutków tych należy poszukiwać w księdze drugiej kodeksu cywilnego, odnoszącej się do własności, a w szczególności w przepisach art. 155 i 156 k.c., dotyczących przeniesienia własności rzeczy, które mają zastosowanie do uregulowanej w art. 535 k.c. umowy sprzedaży”. Jednocześnie wyraził pogląd, że „Za ugruntowane w orzecznictwie Sądu Najwyższego należy uznać stanowisko, zgodnie z którym odstąpienie od umowy sprzedaży nieruchomości, a także inne podobne czynności prawne, takie jak odstąpienie od umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego oraz rozwiązanie umowy sprzedaży nieruchomości, wywierają jedynie skutek obligacyjny, nie powodując automatycznie przejścia własności nieruchomości z powrotem na zbywcę i wymagają złożenia przez strony stosownego oświadczenia woli o powrotnym przeniesieniu własności”. Przywołał następujące orzeczenia: uchwała z dnia 17 listopada 1993 r., III CZP 156/93,

dotycząca odstąpienia od umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i sprzedaży znajdujących się na nim budynków; uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 30 listopada 1994 r., III CZP 130/94 dotycząca odstąpienia od umowy sprzedaży nieruchomości oraz uchwała z dnia 27 kwietnia 1994 r., III CZP 60/94, dotycząca rozwiązania umowy sprzedaży nieruchomości, uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 7 stycznia 1967 r., III CZP 32/66 i uchwała pełnego składu Izby Cywilnej z dnia 28 września 1979 r., III CZP 15/79 odnoszące się do skutków odwołania darowizny nieruchomości.

Sąd Apelacyjny podziela powyżej zaprezentowane stanowisko. Uprawnia ono do stwierdzenia, że po odstąpieniu od umowy powódka nie spełniła ciężącego na niej obowiązku w postaci zwrotu przedmiotu umowy sprzedaży w postaci prawem przepisanej formie - aktu notarialnego. Po złożeniu oświadczenia woli nadal korzystała z nieruchomości jak dotychczas - jak właściciel, aż do momentu pożaru w październiku 2010 r. (ustala tylko pomiędzy stronami korespondencja i zaprzestano komunikowania się w przedmiocie usuwania wad).

W pozwie powódka dochodziła zwrotu nie tylko ceny, ale też i wystąpiła z innymi roszczeniami odszkodowawczymi. Sąd Okręgowy nie rozpoznawał zgłoszonych roszczeń, wychodząc z założenia, że brak podstaw do ich dochodzenia z uwagi na łączącą strony umowę sprzedaży (bezskuteczność oświadczenia kształtującego prawa i obowiązki). W takiej sytuacji nie została rozpoznana istota sporu w zakresie żądań opiewających łącznie na kwotę 707.121,73 zł, a więc istniały podstawy do uchylecia w powyższym zakresie wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

W odniesieniu do roszczenia opiewającego na kwotę 615.815,24 zł oddalenie powództwa było słuszne.

W apelacji nie zarzucano, iż Sąd I instancji nieprawidłowo rozważał tzw. „szkodę pożarową” w kontekście przepisu art. 415 k.c. Inna podstawa prawna dochodzonego roszczenia nie była przywoływana przez powódkę ani w Sądzie Okręgowym, ani Sądzie Apelacyjnym. Skarżąca zarzuciła jedynie naruszenie art. 415 § 1 k.c. poprzez oddalenie powództwa, stwierdzając, że szkoda wynika z zawinionego działania pozwanych. Twierdziła, że ten przepis uzasadniał roszczenia odszkodowawcze.

Zdaniem Sądu odwoławczego Sąd I instancji oddalając w tym zakresie powództwo jako nieuzasadnione nie dopuścił się naruszenia art. 415 § 1 k.c., oraz przepisów proceduralnych wskazanych w apelacji.

Słusznie uznał, że odpowiedzialność deliktowa ukształtowana jest na zasadzie winy, co oznacza, iż wywodzący skutki prawne z określonego zdarzenia winien udowodnić, iż doszło do niego z powodu zawinionego działania czy też zaniechania strony pozwanej. W zakresie zasady odpowiedzialności stopień zawinienia nie ma istotnego znaczenia.

Powódka twierdziła, że do zaistnienia pożaru (zdarzenia wywołującego szkodę) doszło z powodu źle położonej instalacji elektrycznej przez pozwaną spółkę, za co odpowiadała ona w okresie rękojmi i gwarancji, przywoływała także, że wadliwość jej funkcjonowania może być związana z zawilgoceniem ściany, na której znajdowało się gniazdko kontaktowe. Wskazała zatem w czym upatruje winy pozwanej spółki.

Na okoliczność przyczyn pożaru powódka zawnioskowała dowód z opinii P. P. wydanej w sprawie I Ds. 2824/10 Prokuratury Rejonowej w Białymstoku oraz postanowienia wydanego w tej sprawie (postanowieniem z dnia 9 grudnia 2010 r. umorzono dochodzenie wobec stwierdzenia, że czyn nie zawiera znamion czynu zabronionego z art. 163 § 2 k.k. w zw. z art. 163 § 1 pkt 1 k.k. - (k. 664 akt). W sprawie tej została wydana opinia przez biegłego sądowego z zakresu ochrony przeciwpożarowej P. P.. Na użytek niniejszej sprawy opinia ta ma jedynie moc dokumentu prywatnego w rozumieniu art. 245 k.c. P. P. złożył również w niniejszej sprawie zeznania (świadek zawnioskowany przez stronę pozwaną) na okoliczność „przyczyny powstania pożaru, braku odpowiedzialności pozwanej spółki z tego tytułu, stanu budynku po pożarze, elementów, które uległy zniszczeniu w wyniku pożaru” - k. 337). Teza dowodowa zdaje się wskazywać, że zeznaniami tego świadka, celem wyjaśnienia dwóch pierwszych zagadnień, chciano wykorzystać jego wiedzę specjalną, a nie ustalić fakty znane świadkowi. Walec opinii biegłych miały opinie złożone w sprawie cywilnej przez specjalistów: z zakresu pożarnictwa - A. U. oraz elektryczności - P. K..

Sąd Okręgowy przeprowadził właściwą ocenę dowodu z opinii tychże biegłych. Słusznie zwrócił uwagę na brak stanowczości biegłego z zakresu pożarnictwa w formułowaniu końcowych wniosków opinii z dnia 14 grudnia 2013 r. (k. 736 i następne) oraz opinii uzupełniającej z dnia 3 marca 2014 r. (k. 785 i następne). W opinii z dnia 16 kwietnia 2014 r. biegły A. U. oraz w trakcie wysłuchania podał, że kwestię ewentualnego związku przyczynowego gniazdka z pożarem należałoby pozostawić biegłemu z zakresu elektryczności. W tej kwestii jego wypowiedź jest stanowcza. Podał jednocześnie, że jego zakres wiedzy w zakresie elektryczności jest nazbyt ogólny.

Opinia biegłego P. K. została wydana po przeprowadzeniu oględzin budynku mieszkalnego z udziałem przedstawicieli zainteresowanych oraz dokładnym przeanalizowaniu dowodów znajdujących się w aktach sprawy. Z opinii tej - na co zwrócił uwagę Sąd I instancji - wynika, że uszkodzenie gniazda elektrycznego dołączonego do akt sprawy nastąpiło pod wpływem działania przyczyny zewnętrznej, znajdującej się poza samą instalacją elektryczną. Część instalacji elektrycznej pozostała w budynku mieszkalnym, zasilająca to gniazdo wtykowe, nie jest uszkodzona w sposób mogący wywołać pożar. Zdaniem biegłego stanowczo należy wykluczyć wpływ zawilgocenia ścian na uszkodzenie gniazda elektrycznego wtykowego, dołączonego do akt i znajdującego się w ścianie odcinka zasilającej go instalacji elektrycznej. Biegły stwierdził też, że w instalacji elektrycznej w budynku nie doszło do zwarcia elektrycznego, stanowczo wykluczył udział instalacji elektrycznej w budynku jako źródła i przyczyny pożaru, wypowiadając się że kwestia zmian w instalacji elektrycznej dokonanych przez powódkę nie miała żadnego wpływu na powstanie pożaru. Ustosunkowując się szeroko do zarzutów przedstawionych na piśmie sporządzonym osobiście przez powódkę biegły podtrzymał w całości wnioski opinii, rozszerzając częściowo argumentację. Końcowo stwierdził, że nie istnieje potrzeba zmiany uprzednio wydanej opinii, ani jej uzupełnienia. Na rozprawie w dniu 15 grudnia 2014 r. biegły podtrzymał w całości wydaną opinię.

Opinia biegłego sądowego P. K. słusznie została uznana przez Sąd Okręgowy za w pełni miarodajny dowód, którym wyjaśniono kwestie przywoływane przez powódkę na rzecz przyczyn wystąpienia pożaru, a w konsekwencji poniesionej przez nią szkody. Wbrew zarzutom powódki umieszczonym w piśmie procesowym z dnia 20 sierpnia 2014 r. opinia biegłego jest opinią spójną. Zarzut stronniczości (tendencji) opinii należy uznać co najmniej za niestosowny. Opinię tę cechuje klarowność argumentacji i wyjątkowa wnikliwość. Wsnute wnioski końcowe są poprzedzone jasnym wywodem, który daje się zweryfikować przez osoby nieposiadające wiedzy specjalnej. Niekorzystne dla powódki wnioski opinii tegoż biegłego nie mogą uzasadniać powołania innego biegłego, zespołu biegłych czy też instytutu naukowego. Podkreślić należy, iż powódka wskazywała w toku postępowania określone przyczyny powstania pożaru (źle wykonaną instalację elektryczną przez pozwaną oraz inne wady budynku, które powodowały zawilgocenie ściany, na której znajdowało się gniazdo kontaktowe) i ustalenie, czy istotnie one występowały należało do biegłego posiadającego wiadomości specjalne z zakresu elektryczności. Biegły z zakresu pożarnictwa A. U., jak już wskazywano, takich wiadomości specjalnych nie posiadał, podobnie jak wydający opinię w sprawie Ds. 2824/10 Prokuratury Rejonowej w Białymstoku P. P. (okoliczność tę właściwie zaakcentował Sąd I instancji). Słusznie zatem Sąd Okręgowy nie uwzględnił wniosku powódki o przeprowadzenie dodatkowej opinii „biegłych niezależnych, rzetelnych”, którzy wyjaśniliby istotne zagadnienia w sprawie. Oddalając wniosek dowodowy Sąd I instancji nie dopuścił się naruszenia przepisów procesowych wskazanych w apelacji. Wbrew stanowisku skarżącej istotne kwestie w kontekście, czy działania (zaniechania) pozwanej spółki (przywoływane przez powódkę) były przyczyną wystąpienia pożaru zostały wyjaśnione opiniami biegłych. Nie sposób w takiej sytuacji mówić o zawinionym zachowaniu pozwanej spółki, które wyrządziło powódce szkodę.

Kierując się powyższymi względami Sąd Apelacyjny uznał, iż apelacja w części kwestionującej zasadność oddalenia roszczeń odszkodowawczych wywodzonych z zaistnienia pożaru, jest bezzasadna (art. 385 k.p.c.).

Wobec nierozpoznania istoty sprawy w zakresie żądań opiewających na kwotę 707121,73 zł wyrok oddalający powództwo o jej zapłatę oraz rozstrzygający o kosztach procesu podlegał uchyleniu a sprawa przekazaniu do ponownego rozpoznaniu Sądowi I instancji (art. 386 § 4 k.p.c. i art. 108 k.p.c.).

(...)