Sygn. akt I Ca 394/16

# WYROK
## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 16 listopada 2016 r.***

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Krzysztof Nowaczyński (spr.)

Sędziowie: SO Dorota Twardowska

SO Arkadiusz Kuta

Protokolant: st. sekr. sąd. Joanna Kmin

po rozpoznaniu w dniu 16 listopada 2016 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa H. K.

przeciwko M. T.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Braniewie

z dnia 29 czerwca 2016 r. sygn. akt I C 465/13

1. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w części uwzględniającej powództwo (pkt I) i obniża zasądzoną od pozwanego na rzecz powódki kwotę 9.106,75 zł do kwoty 8.698,89 zł (osiem tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt osiem złotych osiemdziesiąt dziewięć groszy) z odsetkami ustawowymi od dnia 21 listopada 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty oraz oddala powództwo w pozostałym zakresie;

b) w części orzekającej o kosztach procesu (pkt III) i ustala, że szczegółowego ich wyliczenia dokona referendarz sądowy według zasady stosunkowego rozdziału przy założeniu, że powódka wygrała proces w 90%;

2. oddala apelację w pozostałym zakresie;

3. zasądza od pozwanego M. T. na rzecz powódki H. K. kwotę 914,40 zł (dziewięćset czternaście złotych czterdzieści groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.

SSO Krzysztof Nowaczyński SSO Dorota Twardowska SSO Arkadiusz Kuta

Sygn. akt I Ca 394/16

# UZASADNIENIE

Powódka H. K. domagała się zasądzenia od pozwanego M. T. kwoty 9.607,25 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 17 marca 2013 roku do dnia zapłaty, w tym kwoty 9.106,75 zł z tytułu obniżenia wartości lokalu mieszkalnego z powodu ujawnienia wad fizycznych rzeczy sprzedanej, kwoty 403,92 zł tytułem kosztów sporządzonej dokumentacji (ekspertyzy budowlanej i kosztorysu remontu), kwoty 25,87 zł tytułem kosztów wywołanych próbą ugodową i kwoty 70,89 zł tytułem kosztów wykonanego remontu schodów. Zażądała nadto zwrotu kosztów procesu.

Pozwany M. T. wniósł o oddalenie powództwa w całości, jako bezpodstawnego. Wskazywał, że powódka nie kwestionowała stanu technicznego nabytej rzeczy, zaś sporny obiekt spełnia obowiązujące normy.

Wyrokiem z dnia 29 czerwca 2016 r. Sąd Rejonowy w Braniewie zasądził od pozwanego M. T. na rzecz powódki H. K. kwotę 9.106,75 zł wraz z odsetkami ustawowymi, od dnia 1 stycznia 2016 r. odsetkami ustawowymi za opóźnienie, od dnia 21 listopada 2013 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałej części i ustalił, że powódka i pozwany ponoszą koszty procesu odpowiednio w 5% i 95%, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu. Orzeczenie to było wynikiem następujących ustaleń i wniosków:

W dniu 31 grudnia 2009 roku strony zawarły umowę przedwstępną, w której pozwany zobowiązał się sprzedać powódce lokal mieszkalny nr (...) w budynku nr (...) przy ulicy (...) w B. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. Nabywca oświadczył, że zapoznał się z koncepcją urbanistyczną terenu, planem architektonicznym budynku i lokalu wraz z załącznikiem, akceptując bez zastrzeżeń przyjęte rozwiązania. Następnie w umowie z dnia 1 lipca 2010 roku strony powyższej umowy przedwstępnej ustanowiły odrębną własność powyższego lokalu mieszalnego, z którym to prawem związany był udział w wysokości (...) części w nieruchomości wspólnej, tj. prawie współużytkowania wieczystego działek nr (...) oraz we współwłasności niepodzielnych części wspólnych budynku mieszkalnego i urządzeń niesłużących wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Lokal ten wraz ze wskazanym udziałem M. T. sprzedał H. K. za kwotę 212168,16 zł.

Ustalono również, że na mocy decyzji nr (...) z dnia 16 listopada 2009 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w B. udzielił M. T. pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w B.. Dla budynku sporządzono świadectwo charakterystyki energetycznej. Lokal nr (...) został H. K. wydany w marcu 2010 roku. Nie sporządzono protokołu z tej czynności. Powyższy budynek M. T. wybudował w oparciu o zaadaptowany projekt Biura (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w O..

Sąd ustalił następnie, że w miejsce przewidzianego w projekcie styropianu ocieplającego ścianę piwnic o grubości 8 cm zastosowano styropian o grubości 5 cm, w miejsce zaś styropianu ocieplającego ściany nadziemia o grubości 17 cm zastosowano styropian o grubości 12 cm. Niestaranie docieplono ościeże otworów okiennych, niewłaściwie uszczelniono ramy okienne. Niezgodnie z projektem nie zamontowano również ław kominowych do pozostałych, poza spalinowym, kominów. Nadto nie zainstalowano nasad kominowych na kominach i przewodach za wyjątkiem komina spalinowego oraz wentylacyjnego z kotłowni. Wbrew projektowi nie zastosowano także opaski wokół budynku, co skutkowało zawilgoceniem i zabrudzeniem tynku ścian elewacji i elewacji słupów pod balkonami na styku z gruntem i powyżej. Farba na elewacji budynku całkowicie wyblakła bez zachowania jakiejkolwiek założonej w projekcie kolorystyki elewacji. Uwidoczniły się zacieki i zabrudzenia elewacji, nierówny tynk, rysy i pęknięcia, niestaranne obróbki ościeży okiennych, odpadający i popękany tynk słupów loggi i lica płyty balkonów. W obłożonych płytkami gres schodach ujawniły się liczne ubytki i pęknięcia płytek i fug oraz popękany i odparzony tynk lica schodów zewnętrznych.

Ustalono, że wszystkie wymienione usterki stanowią wadę budowlaną. Koszt usunięcia wad do stanu zgodnego z projektem wynosi 239.432,62 zł, w tym docieplenie ścian 175.240,41 zł, wykonanie ław kominiarskich i nasad kominowych 28.689,89 zł, wykonanie opaski wokół budynku 11.304,77 zł, pomalowanie budynku 20.589,04 zł, zaś remont schodów zewnętrznych 3.608,51 zł. Koszt robót budowlanych spełniających niższe normy techniczne od zakładanych w projekcie wynosi 147.096,21 zł, w tym docieplenie 84.037,42 zł, wykonanie ław kominiarskich 10.163,65 zł, wykonanie opaski 11.304,77 zł, malowanie elewacji 30.767,72 zł i montaż nawiewników okiennych 10.822,63 zł.

Sąd ustalił nadto, że zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w B., w związku ze zgłaszanymi przez właścicieli wadami, zorganizował w dniu 9 sierpnia 2011 roku przegląd gwarancyjny stanu technicznego lokali i części wspólnych budynku, z którego spisano protokół, gdzie ujęto stwierdzone usterki. M. T. w piśmie z dnia 6 października 2011 roku zobowiązał się do usunięcia tych wad. Wykonał jednak jedynie uzupełnienie uzbrojenia dachu i uzupełnił wyposażenie budynku. Wobec tego wspólnota zleciła rzeczoznawcy M. P. sporządzenie ekspertyzy technicznej budynku, za którą zapłaciła 6.150 zł. Następnie, wobec potwierdzenia w ekspertyzie licznych wad budynku, zleciła S. R. sporządzenie projektu remontu i kosztorysu budowlanego, za co zapłaciła 1.500 zł. W dniu 12 lipca 2012 roku Wspólnota złożyła w Sądzie Rejonowym w Braniewie wniosek o zawezwanie M. T. do próby ugodowej za opłatą 40 zł. Za jego przygotowanie zapłaciła radcy prawnemu wynagrodzenie w kwocie 450 zł. Z uwagi na pogarszający się stan schodów zewnętrznych stanowiących zagrożenie dla zdrowia Wspólnota przeprowadziła ich remont, którego łączny koszt wyniósł 1.342,75 zł.

Sąd Rejonowy zważył, że poczynione wyżej ustalenia stanu faktycznego oparto na wyjaśnieniach stron w zakresie, w jakim były one zgodne, zeznaniach świadków oraz zgromadzonych w aktach sprawy dokumentach, których prawdziwość nie była kwestionowana. Kluczowe znaczenie dla merytorycznej oceny powództwa przypisać należało pisemnej opinii biegłego z zakresie budownictwa i (...) z dnia 24 lipca 2015 roku.

Zdaniem Sądu powódka podstawy prawnej swoich roszczeń upatrywała w art. 560 § 1 k.c., ewentualnie w art. 471 k.c. Z uwagi na całokształt ujawnionych w toku postępowania okoliczności sprawy zasadne było oparcie się na pierwszej ze wskazanych podstaw uprawniającej kupującego do żądania obniżenia ceny. Przepis ten, podobnie jak pozostający z nim w związku art. 568 k.c., należało odczytywać w brzmieniu obowiązującym do dnia 24 grudnia 2014 roku, a zatem aktualnym na chwilę zawierania umowy sprzedaży przez strony. Przepis art. 568 § 1 k.c. przewidywał trzyletni termin zawity dla skorzystania z uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne budynku, licząc od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana. Zgodnie zaś z § 2, upływ tego terminu nie wyłącza wykonania uprawnień z tytułu rękojmi, jeżeli sprzedawca wadę podstępnie zataił. Wydanie powódce lokalu nastąpiło w marcu 2010 roku, zaś z pozwem wystąpiła ona w dniu 27 czerwca 2013 roku. Jak przyjmuje jednak judykatura wskazany w § 1 termin nie może zacząć rozpocząć biegu przed zawarciem umowy sprzedaży. Stąd w okolicznościach niniejszej sprawy powódka wystąpiła z żądaniem obniżenia ceny opartym na rękojmi z zachowaniem ustawowego terminu. Nie budziło też wątpliwości, że powódce H. K. służyła wyłączna legitymacja czynna w tej sprawie do dochodzenia roszczenia opartego na rękojmi za wady fotyczne rzeczy sprzedanej.

W ocenie Sądu pierwszej instancji dla stwierdzenia zasadności podstaw żądania decydujące znaczenie miała pisemna opinia biegłego z zakresie budownictwa i (...) z dnia 24 lipca 2015 roku. Strony jej nie kwestionowały, a zatem Sąd, mając na uwadze jej jasność, pełność i wyczerpujący charakter, oparł na jej wnioskach ustalenia faktyczne w analizowanym zakresie. W rzeczonej opinii biegły szeroko skomentował pojęcie wady, odnosząc je do stwierdzonych uchybień pozwanego w procesie budowy opartym na projekcie budowlanym. Biegły potwierdził przy tym wątpliwości powódki co do zgodności wybudowanego przez pozwanego budynku z przyjętymi w projekcie rozwiązaniami i wiedzą techniczną. W opinii biegły zaproponował dwa warianty mające na celu zrekompensowanie żądań powódki. W ocenie Sądu, za relewantny uznać należało wyłącznie pierwszy z nich, w szczególności wobec faktu, że pozwany nie wykazał, by zaistniały podstawy do zastosowania przewidzianych w opinii „tańszych" rozwiązań, przy założeniu spełnienia określonych przesłanek (w zakresie docieplenia budynku i wykonania nasad kominowych). Nie wykazał także pozwany, by powódka wiedziała o wadach w chwili zawierania umowy. W § 3 ust. 1 umowy przedwstępnej nabywca potwierdził zapoznanie się wyłącznie z koncepcją urbanistyczną terenu, planem architektonicznym budynku i lokalu, którego w żaden sposób nie można utożsamiać z projektem budowlanym i zawartymi w nim rozwiązaniami technicznymi. Także samo sporządzenie świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynku nie wyłącza odpowiedzialności pozwanego, nawet przy przyjęciu, że powódka zapoznała się z jego treścią. Zostało ono zapewne sporządzone w oparciu o parametry zawarte we wspomnianym projekcie, skoro został on tylko zaadaptowany do warunków lokalnych. W samym świadectwie nie wymienia się grubości styropianu użytego do ocieplenia budynku. Nie były natomiast dokonywane zmiany w projekcie. Ponadto w zakresie zastosowanego przez pozwanego styropianu cieńszego niż przewidziany w projekcie nie chodzi o samą niezgodność z tym projektem, a

o skutki, jakie wywołała. Nabyta przez powódkę rzecz ma bowiem obniżone parametry użyteczności (docieplenie, elewacja, schody, opaska), a w pewnym zakresie jest niekompletna (opaska, ławy i nasady kominiarskie), co umniejsza jej wartość. Wnioski biegłego w tym zakresie były jednoznaczne.

Sąd a quo wskazał, że w opinii biegły ustalił także współczynnik stosunku, w jakim wartość wolnego od wad lokalu mieszkalnego powódki wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej pozostaje do wartości tego lokalu obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad, na 0,041. Odnosząc go do ceny lokalu w umowie sprzedaży z dnia 1 lipca 2010 roku, daje to kwotę 8.698,89 zł. Powódka wskazała jednak także dalszą podstawę swoich żądań, tj. art. 471 k.c., stanowiącego podstawę odpowiedzialności odszkodowawczej strony umowy z tytułu nienależytego jej wykonania. W tym zakresie ciężar dowodu, że nienależyte wykonanie umowy jest skutkiem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności, spoczywał na pozwanym. Pozwany tymczasem nie zgłosił żadnych wniosków dowodowych na obronę swoich racji. Koszt usunięcia wad biegły określił na 239.432,62 zł. Biorąc pod uwagę wielkość udziału powódki w nieruchomości wspólnej, tj. (...) części, jej żądanie usprawiedliwione jest także ponad kwotę 8.698,89 zł, tj. do kwoty żądnej pozwem 9.106,75 zł. Według tego przeliczenia powódce należałaby się bowiem kwota 12.642,04 zł.

W pozostałym zakresie powództwo okazało się niezasadne. W szczególności, wobec treści art. 186 § 2 k.p.c., nie przysługuje jej zwrot części kosztów wywołanych próbą ugodową. Nie została zachowana tożsamość podmiotowa w obu sprawach. Z wnioskiem wzywającym do próby ugodowej wystąpiła bowiem Wspólna Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...) w B. i to ona poniosła związane z tym koszty, tj. opłatę od wniosku i ewentualne wynagrodzenie radcy prawnego. Podobnie rzeczona Wspólnota zleciła sporządzenie ekspertyzy technicznej, opracowanie projektu remontu z kosztorysem oraz przeprowadziła remont schodów. Związane z tym wydatki pokryła z własnych środków. Powódka nie może zatem, nawet będąc jej członkiem, domagać się ich zwrotu proporcjonalnie do wielkości swojego udziału w nieruchomości wspólnej. Kwoty te wykraczają poza pojęcie szkody wynikłej z nienależytego wykonania umowy przez sprzedawcę rzeczy.

O kosztach procesu orzeczono na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., ustalając, że powódka wygrała go w 95%. Stosownie do dyspozycji art. 108 § 1 in fine, ich szczegółowe wyliczenie pozostawiono referendarzowi sądowemu.

W apelacji od powyższego wyroku pozwany M. T. domagał się jego zmiany przez oddalenie powództwa w całości i obciążenie powódki kosztami procesu za obie instancje, ewentualnie wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Zarzucił:

- nierozpatrzenie przez Sąd wszystkich istotnych w sprawie zagadnień, a w szczególności brak ustalenia, czy podstawę prawną roszczenia stanowi przepis art. 560 § 1 k.c., czy też art. 471 k.c.;

- naruszenie powyższych przepisów prawa materialnego oraz art. 557 § 1 k.c. poprzez dokonanie niewłaściwej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego;

- naruszenie art. 560 § 1 k.c. poprzez błędne jego zastosowanie i uwzględnienie żądania pozwu, pomimo niewykazania przez powódkę spełnienia przesłanki polegającej na obowiązku złożenia oświadczenia o obniżeniu ceny.

W uzasadnieniu apelacji wskazywano, że powódka wywodziła swoje roszczenie z normy art. 560 k.c., co znalazło odzwierciedlenie w uzasadnieniu pozwu. Tymczasem takiego żądania obniżenia ceny nie udowodniła, a ponadto nie złożyła pozwanemu oświadczenia w przedmiocie obniżenia ceny sprzedaży, nie wskazując o jaką kwotę cena sprzedaży powinna zostać obniżona. Sąd pierwszej instancji przyjął nadto, że powództwo opierało się również na normie art. 471 k.c., pomimo tego, że żądania naprawienia szkody nie sformułowano ani w pozwie, ani w trakcie procesu. Zawierając umowę przedwstępną i umowę sprzedaży odrębnego lokalu wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i nieruchomości strony precyzyjnie opisały przedmiot umowy oraz odniosły się do wiedzy powódki o stanie technicznym lokalu i budynku, w którym lokal ten jest usytuowany. W dacie zawarcia umowy strona powodowa nie kwestionowała też stanu nieruchomości. Wskazywane w prywatnej ekspertyzie oraz opinii biegłego sądowego wady budynku powódka mogła bez trudu ustalić po objęciu lokalu w posiadanie i wskazać pozwanemu przed zawarciem umowy sprzedaży. Nie można też mówić o ujawnieniu się wad, skoro kwestionowany stan istniał już w dniu zakupu

lokalu i powódka z tym się godziła. Lokale i budynki, do wznoszenia których wykorzystuje się wysokiej jakości materiały, posiadają też odpowiednio wyższa cenę. W niniejszej sprawie cena zakupu była atrakcyjna właśnie z uwagi na zastosowanie w procesie budowlanym materiałów o niższym standardzie. Odnosząc się do sprawy ocieplenia budynku pozwany podkreślał, że powódka miała możliwość sprawdzenia grubości warstwy styropianu, aż do daty zawarcia umowy, czego nie uczyniła. Zastosowano ocieplenie zgodne z normami branżowymi, zaś opinie biegłych odnoszą się wyłącznie do zaleceń wynikających z projektu budowlanego. Budynek zaś został odebrany przez nadzór budowlany i powódka znała powyższy stan faktyczny i zakupując lokal za umówioną – atrakcyjną cenę, godziła się z nim. Tym samym opinia biegłego D. nie mogła mieć zasadniczego znaczenia dla rozpoznania sprawy dotyczącej roszczenia opartego na przepisie art. 560 k.c., i dlatego strona pozowana nie odnosiła się do treści tej opinii.

Powódka H. K. domagała się oddalenia apelacji i zasądzenia na jej rzecz od pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego co do zasady okazała się niezasadna.

Sąd pierwszej instancji poczynił w sprawie trafne ustalenia faktyczne i na ich podstawie wyciągnął właściwe wnioski, które prowadziły do uwzględnienia żądania pozwu w znacznej części. Rację ma jedynie skarżący, że żądanie pozwu należało oceniać na podstawie art. 560 k.c., gdyż takie żądanie dotyczące obniżenia ceny zakupu lokalu i udziału w nieruchomości wspólnej zgłosiła w pozwie powódka domagając się z tego tytułu zapłaty kwoty 9.106,75 zł. Wprawdzie powódka domagała się również zasądzenia odszkodowania z tytułu kosztów poniesionych przez Wspólnotę z tytułu próby ugodowej, kosztów opinii rzeczoznawcy i wynagrodzenia pełnomocnika, ale w tym zakresie roszczenie prawomocnie oddalono w całości, wobec czego nie ma potrzeby odnoszenia się do tej części żądania. Natomiast w uzasadnieniu roszczenia podstawowego powódka wskazywała wyraźnie na przepisy dotyczące rękojmi za wady rzeczy sprzedanej i zgodnie z art. 560 § 1 i 3 k.c. domagała się obniżenia ceny zakupu o powyższą kwotę, która odpowiada stosunkowi w jakiej wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad, w tym przypadku kosztów naprawy (por. uzasadnienie pozwu – k. 4). Tak też orzekał Sąd I instancji wskazując w uzasadnieniu wyroku, że biegły w niekwestionowanej opinii ustalił współczynnik stosunku, w jakim wartość wolnego od wad lokalu mieszkalnego powódki wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej pozostaje do wartości tego lokalu obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad. Wyniósł on 0,041 i odnosząc go do ceny lokalu z umowy z dnia 1 lipca 2010 r. ustalił należną kwotę obniżenia ceny na 8.698,89 zł. Następnie jednak uznał Sąd a quo, że powódka podawała również dalszą podstawę odpowiedzialności pozwanego, tj. art. 471 k.c. i skoro niewątpliwie pozwany wykonał zobowiązanie w sposób nienależyty, to ponosi również odpowiedzialność odszkodowawczą na tej podstawie prawnej i z tego tytułu powódka mogła dochodzić nawet kwoty wyższej niż zasądzone świadczenie w kwocie 9.106,75 zł.

Takie stanowisko, co słusznie zarzucono w apelacji, nie mogło zasługiwać na uwzględnienie, gdyż doszło do pomieszania reżimów odpowiedzialności pozwanego. Otóż, jak wyjaśniono wyżej, powódka domagała się w pozwie zasądzenia świadczenia na podstawie art. 560 k.c. i dopiero na rozprawie w dniu 13 maja 2014 r. jej pełnomocnik doprecyzował, że „...podtrzymuję pozew w całości; chciałbym wskazać podstawę roszczenia na wypadek nieuwzględnienia powództwa opartego na rękojmi; wskazuję alternatywnie art. 467 k.c. (chodziło oczywiście o przepis art., 471 k.c.) jako odpowiedzialność odszkodowawczą z tytułu nienależytego wykonania umowy...” (por. protokół – k. 242). Zgodnie z art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c. pozew powinien zawierać dokładnie określone żądanie. Nie ma przeszkód aby w powództwach o zasądzenie świadczenia powód formułował również żądanie ewentualne na wypadek nieuwzględnienia żądania podstawowego. Wówczas jednak sąd rozstrzyga o żądaniu ewentualnym dopiero po oddaleniu pierwszego. Tak było w przedmiotowej sprawie, gdyż Sąd I instancji uwzględnił przecież roszczenie podstawowe dotyczące obniżenia ceny z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej, i dlatego nie było podstaw do orzekania o roszczeniu ewentualnym, czyli odpowiedzialności odszkodowawczej za nienależyte wykonanie zobowiązania. Dla takiej oceny bez znaczenia jest, że przy odpowiedzialności na podstawie art. 560 k.c. roszczenie zgłoszone przez powoda w niewielkiej części podlegałoby oddaleniu. To powódka dokonała wyboru reżimu, na którym opierała się odpowiedzialność pozwanego i subsumpcja ustalonego stanu faktycznego powinna odnosić się

do wskazywanej normy prawa materialnego. Jak trafnie wyjaśnił Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 27 kwietnia 2016 r. (VI ACa 671/15, Lex nr 2055073) „roszczenie o obniżenie ceny jest roszczeniem przewidzianym jedynie w art. 560 k.c., dotyczącym odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady; nie jest to roszczenie odszkodowawcze, gdyż szkodą w rozumieniu art. 471 k.c. w zw. z art. 361 § 2 k.c. jest różnica między stanem majątku poszkodowanego istniejącym przed zdarzeniem wywołującym szkodę i po nim, a więc między innymi obniżenie wartości rzeczy wadliwej, a nie jej ceny w sposób określony w art. 560 § 3 k.c.”.

Tak więc nie powinno budzić wątpliwości, że zebrany w sprawie materiał dowodowy należało oceniać na gruncie przepisów art. 560 § 1 i 3 k.c. Istotą instytucji obniżenia ceny jest przywrócenie ekwiwalentności świadczeń stron umowy. W wyniku skorzystania z tego uprawnienia przestaje obowiązywać dotychczasowe wynagrodzenie i może być ono ustalone na nowo oświadczeniem kupującego. Obniżona cena powinna pozostawać w takiej proporcji do ceny wynikającej z umowy, w jakiej wartość rzeczy z wadą pozostaje do wartości rzeczy bez wady. W razie sporu o zakres oczekiwanej obniżki o jej skali orzeka sąd w wyroku, zasądzając od sprzedawcy na rzecz kupującego jej zwrot (por. Z. Gawlik, Komentarz do art. 560 k.c., system informacji prawne Lex Omega). Rację ma pozwany, że warunkiem zastosowanie omawianej regulacji prawnej jest złożenie przez stronę oświadczenia o obniżeniu ceny. Jednak nawet przyjmując, że przed wystąpieniem z pozwem powódka nie sprecyzowała jednoznacznie takiego konkretnego oświadczenia woli, to oczywistym jest, że takie oświadczenie odpowiadające wymogom art. 560 § 1 k.c. zostało złożone w pozwie. Wobec tego zarzut pozwanego, że takiego oświadczenia nie złożono tak przed wytoczeniem powództwa, jak i po jego wniesieniu jest oczywiście nietrafny. Omawiając dalej zebrany materiał dowodowy należy wskazać, że Sąd pierwszej instancji zasadnie dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa B. D. celem ustalenia, czy wystąpiły nieprawidłowości w wykonawstwie budynku przy ulicy (...) stanowiące wady w częściach wspólnych budynku, a jeśli tak, to określenie stosunku, w jakim wartość wolnego od wad lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej pozostaje do jego wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad. Oczywistym więc powinno być, że zakreślona biegłemu teza dowodowa wyraźnie zmierzała do ustalenia stosunku w jakim powinno dojść do obniżenia ceny sprzedaży lokalu w wypadku istnienia wad budynku. Tym samym twierdzenia pozwanego w apelacji, że nie zajmował stanowiska odnośnie ustaleń opinii biegłego, gdyż nie dotyczyła ona „zgłoszonego roszczenia”, a odnosiła się do ewentualnej odpowiedzialności odszkodowawczej, są oczywiście nieuprawnione i musiały skutkować przyjęciem opinii za podstawę orzekania o żądaniu pozwu. W swojej opinii biegły D. stwierdził szereg wad budowlanych i odstępstw od projektu budowlanego, ustalił koszt niezbędnych prac budowlanych (naprawczych) na 239.432,62 zł, zaś wskaźnik stosunku, w jakim wartość wolnego od wad lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, należącego do powódki, pozostaje do jego wartości z uwzględnieniem istniejących wad na 0,041. Tak więc cena za sprzedany powódce lokal powinna być obniżona o kwotę 8.698,89 zł (212.168,16 x 0,041) i do takiej kwoty powództwo podlegało uwzględnieniu.

Odnosząc się jeszcze pokrótce do zarzutów apelacji trzeba wskazać, że Sąd I instancji zasadnie przyjął, że nie zostało dowiedzione, iż powódka wiedziała o istnieniu wad przy zawieraniu umowy sprzedaży i godziła się na ich występowanie, gdyż było to związane z zastosowaniem niższej ceny za $1m^2$ sprzedawanego lokalu. W umowie przedwstępnej powódka potwierdziła jedynie fakt zapoznania się z koncepcją urbanistyczną terenu, planem architektonicznym budynku i lokalu, których oczywiście nie można utożsamiać z projektem budowlanym i zawartymi tam rozwiązaniami, do których pozwany się nie zastosował, co wynika niezbicie z opinii biegłego. Odbiór budynku przez nadzór budowlany, czy wystawienie świadectwa charakterystyki energetycznej niczego w tej ocenie nie zmienia, a nawet więcej dowodzi, że powódka, jako osoba nie posiadająca żadnej wiedzy budowlanej, mogła być tym bardziej przeświadczona o prawidłowym wykonawstwie inwestycji i nie ma żadnych wątpliwości, że większość istniejących i ujawnionych wad budowlanych mogła być ujawniona dopiero po zawarciu umowy sprzedaży lokalu (niezgodna z projektem grubość warstw styropianu użytego do ocieplenia budynku, niezamontowanie ław kominowych, brak opaski wokół budynku, wyblaknięcie farby na elewacji budynku, pęknięcia płytek gresowych na schodach). Oczywiście bez żadnego znaczenia jest też podnoszony w apelacji argument, że pozwany zbywając powódce lokal nie zapewniał jej, iż budynek został wzniesiony z zachowaniem wszelkich zaleceń zawartych w projekcie budowlanym, w tym np. grubości styropianu zastosowanego do ocieplenia ścian. Już tylko takie twierdzenia wskazują na wadliwe wykonanie umowy i uprawnie do obniżenia ceny, gdyż to pozwany powinien ewentualnie wykazać, że poczyniono między

stronami ewentualne odstępstwa od projektu budowlanego i powódka się na nie godziła, właśnie z uwagi na wskazywaną możliwość obniżenia kosztów inwestycji. Tymczasem pozwany nawet nie próbował przedstawić takich argumentów i poprzestał na gołosłownym twierdzeniu, że powódka powyższy stan faktyczny znała i zakupując lokal mieszkalny za umówioną – atrakcyjną cenę, godziła się z nim.

Z przedstawionych powyżej względów orzeczono jak w punkcie 1a wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 560 § 1 i 3 k.c. Zmieniono również orzeczenie o kosztach procesu przez ustalenie, że szczegółowego ich wyliczenia dokona referendarz sądowy według zasady stosunkowego rozdziału przy założeniu, że powódka wygrała proces w 90% (pkt 1b). W pozostałym zakresie apelację pozwanego oddalono, zgodnie z art. 385 k.p.c. (pkt 2). O kosztach procesu za drugą instancję postanowiono na mocy art. 100 k.p.c. Powódka wygrała postępowanie apelacyjne w 90%, wobec czego należała jej się kwota 1.080 zł (1.200 x 90%), zaś pozwany w 10% i należała mu się kwota 165,60 zł (1.656 x 10%). Różnica tych dwóch wartości dała kwotę 914,40 zł, którą należało zasądzić od pozwanego na rzecz powódki (pkt 3 wyroku).