

Sygn. akt III Ca 1972/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Teresa Kołeczko - Waclawik (spr.)

Sędzia SO Barbara Braziewicz

Sędzia SR (del.) Anna Hajda

Protokolant Aleksandra Sado – Stach

po rozpoznaniu w dniu 9 kwietnia 2014 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa M. M. i K. M.

przeciwko J. M., E. M., K. J. i B. J.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 27 września 2013 r., sygn. akt I C 910/11

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powodów solidarnych kwotę 1200 (tysiąc dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSR (del.) Anna Hajda SSO Teresa Kołeczko – Waclawik SSO Barbara Braziewicz

Sygn. akt III Ca 1972/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Gliwicach uchylił w całości wyrok zaoczny z dnia 27 września 2011r. wydany w sprawie, zasądził solidarnie od pozwanych J. M., E. M., K. J. i B. J. na rzecz powodów M. M. i K. M., na podstawie art. 535 k.c. w zw. z art. 471 k.c., kwotę 17.988,27 zł z ustawowymi odsetkami od 14 lipca 2011r. oddalił powództwo w pozostałym zakresie i zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kwotę 4.237,30 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawą wydanego rozstrzygnięcia było ustalenie, że strony łączyła umowa sprzedaży zawarta w dniu 28 maja 2007r., na mocy której pozwani sprzedali powodom działkę zabudowaną wolnostojącym, jednorodzinny budynek mieszkalnym w stanie surowym otwartym, dwukondygnacyjnym, niepodpiwniczonym wzniesionym zgodnie z projektem architektoniczno-budowlanym, prawem budowlanym i sztuką budowlaną. W dniu zawarcia umowy, wbrew oświadczeniom pozwanych złożonym przed notariuszem, budynek nie był jeszcze w całości wzniesiony. W dacie wydania w dniu 31 sierpnia 2007r. budynek był w stanie surowym otwartym zgodnym z opisem zawartym w akcie notarialnym. Po wydaniu budynku ujawniły się w nim wady, a to niewłaściwe osadzenie murałów więźby dachowej

i wady konstrukcyjne więźby powodujące nierówności połączenia dachowej, niewłaściwe osadzenie okien, przesunięcie instalacji kanalizacyjnej polegające na wyprowadzeniu rur kanalizacyjnych z łazienki w pokojach. Na podstawie opinii biegłego budowlanego, zgodnie z wnioskiem powodów ustalił sąd I instancji koszt doprowadzenia budynku do stanu zgodnego ze sztuką budowlaną i prawem budowlanym na kwotę 17.988,27 zł. Kwota ta stanowiła różnicę między ceną zapłaconą pozwanym za niewadliwy przedmiot sprzedaży, a wartością rzeczy wadliwej w chwili jej wydania powodom. Powołując przepis art. 471 k.c. podniósł, że sprzedawca odpowiada na powołanej podstawie nie za wady, ale za szkodę spowodowaną wadą wynikającą z nienależytego wykonania umowy polegającego na wydaniu kupującemu rzeczy wadliwej. Wskazał, że pozwani, podnosząc iż zawarli umowę w zakresie wzniesienia domu ze specjalistą z zakresu budownictwa domów dochowali należytej staranności w wykonaniu zobowiązania w stosunku do powodów, nie podnieśli zarzutu z art. 429 k.c. Nie uwzględnił podnoszonego przez pozwanych zarzutu przedawnienia roszczenia wskazując, że wbrew ich twierdzeniom, stron nie łączyła umowa o dzieło lecz umowa sprzedaży, a roszczenia z tej umowy nie zawieranej między przedsiębiorcami zgodnie z regulacją art. 118 k.c. przedawniają się z upływem 10 lat. Rozważył też Sąd Rejonowy, że gdyby nawet uznać, jak tego żądali pozwani, że nie mogli zawrzeć umowy sprzedaży rzeczy, której nie posiadali, tj., części składowej nieruchomości w postaci budynku w stanie surowym otwartym, to zakładając, że strony zawarły jakąkolwiek umowę poza umową sprzedaży, to umowa ta miała cechy umowy o roboty budowlane, a nie o dzieło, a roszczenia zgłoszone w trybie art. 471 k.c. z tej umowy przedawniają się również z upływem 10 lat.

O odsetkach sąd I instancji orzekł na podstawie art. 455 k.c. i art. 480 k.c., a o kosztach procesu na podstawie art. 100 k.p.c.

W apelacji w zakresie uwzględnionego powództwa i orzeczenia o kosztach procesu pozwani zarzucili naruszenie:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez rozpatrzenie zebranego w sprawie materiału dowodowego w sposób dowolny,
- art. 455 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie,
- art. 471 k.c. poprzez jego błędną wykładnię w zakresie poniesienia szkody.

W uzasadnieniu apelacji podnieśli, że ponieważ powodowie przed wniesieniem pozwu nie wzywali ich do naprawienia szkody z tytułu nienależytego wykonania umowy sprzedaży, gdyż w wezwaniach do zapłaty powoływali się na udzieloną im gwarancję, konstruując w ten sposób podstawę odpowiedzialności z art. 471 k.c. w zw. z art. 577 i n. k.c., a nie z art. 535 k.c., sąd I instancji winien zgłoszone przez nich w pozwie roszczenie oddalić jako przedwczesne. Zarzucili też, że w toku postępowania powodowie nie wykazali, że szkodę rzeczywiście ponieśli, albowiem nie negując istnienia wad sprzedanego budynku i kosztów naprawy ustalonych na podstawie opinii biegłego nie można było uznać jak uczynił to Sąd Rejonowy, iż szkoda równa jest kosztom naprawy, której jeszcze nie wykonano.

Wskazując na powyższe wniesli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz obciążenie powodów kosztami procesu za obie instancje.

Powodowie wniesli o oddalenie apelacji.

Sąd okręgowy zważył co następuje.

Apelacja nie mogła odnieść skutku.

Wbrew zarzutom apelacji, powodowie przed wniesieniem pozwu wzywali pozwanych do **naprawienia szkody** z tytułu nienależytego wykonania umowy z 28 maja 2008r.

W pismach z 2 maja 2009r., 2 listopada 2009r. a także 15 lipca 2010r. i 11 lutego 2011r. wskazując na występujące w budynku wady i związane z tym koszty naprawy podnosili, że są **poszkodowani** materialnie i moralnie i że w przypadku nie usunięcia wad wystąpią do właściwego sądu z **żądaniem odszkodowawczym**. Powoływali się przy tym w istocie na udzieloną im w § 6 umowy gwarancję, co nie zmienia faktu, iż przedmiotem ich żądania było

naprawienie szkody wynikającej ze sprzedaży wadliwego przedmiotu, a więc żądanie oparte na podstawie z art. 471 k.c. w zw. z art. 577 k.c., ale także oparte na ogólnej podstawie z art. 471 k.c. w zw. z art. 535 k.c. Taką zresztą podstawę roszczenia sformułowali ostatecznie na rozprawie w dniu 3 stycznia 2012r. Skarżący przy tym, formułując zarzut w zakresie podstawy prawnej kierowanych do nich przez powodów wezwań przedsądowych nie zarzucili, by miało to mieć jakikolwiek wpływ na podjęcie przez nich obrony w procesie.

Podnieść przy tym należy, że zobowiązania z tytułu gwarancji mają charakter akcesoryjny do sprzedaży. Jeżeli - jak miało to miejsce w stanie faktycznym sprawy - wada ujawni się przed upływem okresu gwarancyjnego, kupujący może dochodzić roszczeń z tego tytułu także po upływie terminu gwarancyjnego, przy czym dla dochodzenia roszczeń z gwarancji przed sądem zastosowanie mają ogólne terminy przedawnienia (art. 118 k.c.).

Stąd zarzut pozwanych, iż roszczenie odszkodowawcze dochodzone w pozwie nie było wymagalne i podlegało oddaleniu jako przedwczesne nie mogło odnieść skutku.

Nie jest też uzasadniony zarzut, iż powodowie nie wykazali, iż szkodę rzeczywiście ponieśli. Jak zasadnie wskazał Sąd Rejonowy w okolicznościach sprawy, szkodą powodów wyliczoną jako koszt doprowadzenia przedmiotu umowy do stanu niewadliwego, a więc zgodnego z umową (koszt usunięcia wad), jest w istocie kwota stanowiąca różnicę między wysokością zapłaconej pozwanym ceny będącej ekwiwalentem niewadliwego przedmiotu sprzedaży, a wartością rzeczy wadliwej w chwili jej wydania, niezależnie od tego, czy powodowie koszty usunięcia wad już ponieśli czy też nie. Płacąc bowiem pełną cenę za przedmiot niewadliwy ponieśli uszczerbek w swoim majątku gdyż otrzymali w zamian rzecz o niższej wartości.

Z tych względów, ponieważ wyrok Sądu Rejonowego jest trafny, apelacja jako bezzasadna została oddalona na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. zasądzając od pozwanych na rzecz powodów koszty zastępstwa ich profesjonalnego pełnomocnika w minimalnej stawce.

SSR (del.) Anna Hajda SSO Teresa Kołeczko-Waślawik SSO Barbara Braziewicz