

Sygn. akt *I ACa 452/19*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 lipca 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia **Małgorzata Goldbeck-Malesińska**

Sędziowie: **Elżbieta Fijałkowska**

Ewa Staniszevska /spr./

Protokolant: **st.sekr.sąd. Kinga Kwiatkowska**

po rozpoznaniu w dniu 4 lipca 2019 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **E. K.**

przeciwko **M. P.**

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 26 września 2018 r. sygn. akt XII C 1013/17

I. oddala obie apelacje;

II. rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego pozostawia Sądowi pierwszej instancji w orzeczeniu końcowym.

Ewa Staniszevska Małgorzata Goldbeck-Malesińska Elżbieta Fijałkowska

--	--	--

I A Ca 452/19

UZASADNIENIE

Wyrokiem częściowym z dnia 26 września 2018r. Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od pozwanego M. P. na rzecz powódki E. K. kwotę 45.000 zł z ustawowymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 23 lipca 2013r. do dnia zapłaty tytułem obniżenia ceny za wady centralnego ogrzewania, oddalając powództwo z tego tytułu w pozostałej części, a nadto oddalił powództwo o zadośćuczynienie.

W uzasadnieniu wyroku Sąd powołał się na następujące ustalenia faktyczne i wnioski prawne.

Pozwany M. P. prowadzi działalność gospodarczą.

W ramach tej działalności wybudował na działce nr (...) o powierzchni 0,05.98 ha, położonej w G., przy ul. (...), objętej księgą wieczystą nr (...) dom jednorodzinny – w stanie deweloperskim. Właścicielem działki był pozwany i jego żona K. P..

Aktem notarialnym z dnia 29 sierpnia 2011r., sporządzonym w Kancelarii Notarialnej w G. przed notariuszem S. K., Rep. (...) M. P. i K. P. sprzedali wyżej opisaną zabudowaną działkę powódce E. K., jej mężowi W. K. (do 2/3 na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej) i córce J. K. (do 1/3) za łączną cenę 400 000 złotych (k. 31-35). Dom posadowiony na nieruchomości był w stanie deweloperskim – bez pieca CO.

Powódka, jej mąż oraz córka i wnuczka zamieszkali w zakupionym domu.

Po rozpoczęciu sezonu grzewczego w grudniu 2011r. powódka zgłosiła pozwanemu, że instalacja CO w zakresie ogrzewania podłogowego w niektórych pomieszczeniach działa wadliwie (niesporne). Pozwany zlecił kontrolę termograficzną, która wykazała nieprawidłowości. Wówczas pozwany zlecił na własny koszt prace naprawcze, w ramach których zerwano miejscowo podłogę i dokonano wymiany wadliwych (nieszczelnych) rur. Po jakimś czasie powódka ponownie zgłosiła nieprawidłowe działanie instalacji, pozwany wówczas zlecił wlanie do obiegu tzw. szkła wodnego, informując powódkę, że substancja ta zasklepi ewentualne drobne nieszczelności rur (niesporne).

Po rozpoczęciu nowego sezonu grzewczego ponownie pojawił się problem z działaniem ogrzewania.

W dniu 26 października 2012 roku na zlecenie pozwanego wykonano płukanie instalacji CO, a następnie przeprowadzono próbę ciśnieniową instalacji ogrzewania podłogowego.

W dniu 10 grudnia 2012r. dokonano naprawy kotła, którego nie można było uruchomić. Po wyjęciu pompy stwierdzono, że przyczyną awarii są zanieczyszczenia w postaci przezroczystych nitek owiniętych wokół wirnika. Po usunięciu zanieczyszczeń kocioł został uruchomiony.

W dniu 3 stycznia 2013r. nastąpiła wymiana pompy. Wykonawca M. Z. wpisał w protokole, że przyczyną uszkodzenia pompy był brak wzbudzenia i odpowietrzenia przed sezonem grzewczym. Po regulacji i uruchomieniu rozdzielacza wykonawca stwierdził, że urządzenia te działają poprawnie.

Za wszystkie wyżej opisane badania i naprawy zapłacił pozwany – poza tymi które były realizowane w ramach gwarancji kotła (niesporne).

Pismami z dnia 23 stycznia 2013r. pełnomocnik powódki wezwał pozwanego do wymiany następujących elementów: kotła, rozdzielacza z pompą, instalacji CO, a nadto do wyczyszczenia głowic przy grzejnikach i wymiany dachówki przy kominie. Wskazał, że pomimo podejmowanych przez pozwanego prób przywrócenia prawidłowego działania instalacji CO nadal jest ona wadliwa, a powódka nie ma sprawnego ogrzewania domu i nie może korzystać z ciepłej wody.

W odpowiedzi na powyższe pełnomocnik pozwanego odmówił uznania roszczeń powódki.

W dniu 17 stycznia 2013r. pracownik autoryzowanego serwisu kotłów D. stwierdził, że wymiennik kotła jest zanieczyszczony, co powoduje nieprawidłową pracę urządzenia. Zastosowane szkło wodne mogło nieodwracalnie zanieczyścić kocioł.

Producent kotła i producent grzejników oświadczyli, że kontakt tych urządzeń ze szkłem wodnym może mieć nieprzewidziane, niekorzystne konsekwencje.

Dalej występowały problemy z pracą pieca i instalacji CO.

Posadzka w domu, stanowiącym składnik zakupionej przez powódkę nieruchomości nie została wykonana zgodnie z projektem, zastosowano materiał właściwy do posadzki z ogrzewaniem podłogowym, z zastrzeżeniem niejednorodności jastrychu cementowego, podłoga przy tym nie posiada odpowiedniej grubości, zwłaszcza w zakresie warstwy termicznej, dla której obniżenie grubości z 10 na 8 cm generuje większe straty ciepła.

Instalacja CO założona w domu powódki posiada wszystkie elementy, które taka instalacja powinna zawierać, natomiast nie ma projektu, z którym można by porównać jej wykonanie. Natomiast instalacja ta ma wady w postaci nieszczelności, przy czym częściowo wady te zostały naprawione przed procesem, poprzez usunięcie nieszczelnych fragmentów i wstawienie nowych, a w toku procesu ujawniono nieszczelność w trzecim obiegu ogrzewania podłogowego. Została też zanieczyszczona poprzez wlanie szkła wodnego. Ujawnione do tej pory nieszczelności, przy zastosowanych materiałach i dodatkowo zanieczyszczeniu działaniami pozwanego stwarzają ryzyko ujawnienia się nieszczelności na innych odcinkach. W tych okolicznościach przywrócenie stanu instalacji zgodnego z umową kupna wymaga skucia posadzki, demontażu rurociągów grzejnych, usunięcia izolacji podłogi oraz odbudowy podłogowego systemu grzejnego, poprzez położenie nowych rurociągów grzejnych, położenie izolacji tych rurociągów, realizacji wylewek betonowych i położeniu płyt posadzki. Koszt takiego przedsięwzięcia należy oszacować na 45.000 złotych.

W toku postępowania nie potwierdzono, by piec CO pozostawał niesprawny – biegłemu J. Z. nie udało się uzgodnić z powódką możliwości uruchomienia pieca. Funkcjonowanie instalacji CO w zakresie kaloryferów, w tym podgrzewu ciepłej wody jest możliwe po odłączeniu uszkodzonego obwodu.

Dokumentacja lekarska powódki nie budziła wątpliwości, ale powódka w procesie nie wykazała związku skutkowo – przyczynowego pomiędzy wadami instalacji CO a swoim stanem zdrowia, w szczególności nie wykazała, by doszło do naruszenia jej dóbr osobistych czy też rozstroju zdrowia poprzez zawinione działanie pozwanego, a tylko w takim wypadku można by rozważać przyznanie zadośćuczynienia na podstawie art. 445 k.c. i art. 448 k.c. Nie ma podstaw do uznania, że powódka od kilku lat nie możliwości korzystania z bieżącej, ciepłej wody.

Kluczowym dowodem w sprawie była opinia biegłego z dziedziny energetyki i techniki ciepłej.

Ponowne badanie instalacji, a w szczególności próba ciśnieniowa pod wyższym ciśnieniem, wykonana przez biegłego dr J. Z. potwierdziły zarzuty powódki co nieprawidłowości działania instalacji, która istotnie okazała się nieszczelna.

Opinia biegłego z zakresu energetyki i techniki ciepłej dr J. Z. jest wiarygodna i mogła stanowić podstawę przyjęcia kluczowych ustaleń w sprawie, zarówno co do zakresu wad instalacji, jak i wyliczenia kwoty o którą – wobec istnienia tych wad – powinna zostać obniżona cena nabycia nieruchomości. Wątpliwości Sądu nie budzi sposób wyliczenia tej sumy, jako równoważnej kosztom, jakie muszą ponieść nabywcy, celem przywrócenia instalacji do stanu, jaki gwarantowała im umowa. Alternatywa 1 umożliwi też zastosowanie prawidłowej izolacji podłogi.

Sąd Okręgowy wskazał, że strony łączyła umowa sprzedaży nieruchomości, przy czym powódce jako kupującej w przypadku wady przedmiotu sprzedaży przysługuje roszczenie z art. 560 k.c. o obniżenie ceny. Wyniki postępowania dowodowego wskazują na istnienie wad w zakresie instalacji centralnego ogrzewania i w związku z tymi wadami roszczenie jest usprawiedliwione co do zasady. Natomiast słuszny był zarzut pozwanego, że skoro piec nie był objęty łączącą strony umową sprzedaży, to jego ewentualna wadliwość nawet gdyby była spowodowana pracami naprawczymi pozwanego, nie może uzasadniać roszczenia o obniżenie ceny, a takie właśnie roszczenie zostało zgłoszone w pozwie.

Powódka była jedną z trzech osób kupujących nieruchomość i jest jej współwłaścicielką. Pozostałe osoby: mąż powódki W. K. i jej córka J. K., jak wynika z ich zeznań przychylają się do roszczeń powódki. Zatem należało uznać, że powódka ma prawo dochodzić całości roszczenia na rzecz swoją i pozostałych współwłaścicieli – na podstawie art. 209 kodeksu cywilnego, zgodnie z którym każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Dopóki żaden ze współwłaścicieli nie sprzeciwi się podjęciu czynności przez współwłaściciela, to dochodzenie jakiegokolwiek roszczenia związanego z rzeczą wspólną

uważa się za czynność zmierzającą do zachowania wspólnego prawa. W ocenie Sądu żądanie obniżenia ceny, choć uregulowane w przepisach innej księgi kodeksu cywilnego ściśle jest związane z rzeczą wspólną, jej substancją i pomimo, że źródłem tego roszczenia jest umowa sprzedaży, należy stosować art. 209 k.c.

Po drugiej stronie umowy, tj. sprzedających z kolei oprócz pozwanego M. T. występowała jego żona, jako współwłaścicielka nieruchomości. Powódka natomiast skierowała powództwo wyłącznie przeciwko M. T.. W ocenie Sądu każdy z małżonków solidarnie odpowiada za zobowiązania wynikające ze sprzedaży nieruchomości. Małżonkowie byli właścicielami nieruchomości na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej. Wspólnie przystąpili do umowy sprzedaży, zaciągając tym samym zobowiązanie wynikające z tej umowy, a dotyczące ich wspólnego mienia, zatem ich odpowiedzialność jest solidarna, na podstawie art. 370 k.c.

Sąd w punkcie 1 wyroku częściowego zasądził – na podstawie art. 560 k.c. - od pozwanego na rzecz powódki kwotę 45 000 zł tytułem obniżenia ceny, określonej w umowie sprzedaży z dnia 29 sierpnia 2011r. Instalacja CO była na tyle wadliwa, że cena nieruchomości powinna zostać obniżona o całkowity koszt jej wymiany, bo – jak wynika z opinii, a w szczególności wyjaśnień biegłego J. Z. – tylko taki sposób gwarantuje prawidłowe działanie instalacji, która była już kilkakrotnie naprawiana, poprzez wymianę fragmentów rurociągu. Odsetki od tej kwoty zostały zasądzone od dnia 23 lipca 2013r., tj. od dnia wniesienia pozwu, gdyż przed wniesieniem pozwu roszczenie zostało zgłoszone pozwanemu i od tej pory pozostawał on w opóźnieniu (art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c.).

Powódka nie wykazała natomiast, by doszło do naruszenia jej dóbr osobistych czy też rozstroju zdrowia poprzez zawinione działanie pozwanego, a tylko w takim wypadku można by rozważać przyznanie zadośćuczynienia na podstawie art. 445 k.c. i art. 448 k.c. Z samego faktu nienależytego wywiązania się z umowy nie można wywodzić takiego roszczenia. Sąd zatem oddalił powództwo o zasądzenie kwoty 50.000 zł tytułem zadośćuczynienia za doznaną krzywdę.

Powyższy wyrok zaskarżyły obie strony.

Powódka zaskarżyła wyrok w punkcie 2 i 3 wnosząc o:

- zmianę zaskarżonego wyroku częściowego w zakresie zasądzenia kwoty głównej 75.000 zł jak w pozwie z dnia 6 maja 2013r.,
- zmianę zaskarżonego wyroku częściowego w zakresie zasądzenia kwoty głównej 50.000 zł tytułem zadośćuczynienia jak w piśmie rozszerzającym powództwo z dnia 16 grudnia 2016r.,
- zasądzenie od pozwanego stosownych kosztów procesowych i kwot odsetek.

Zaskarżonemu wyrokowi częściowemu zarzuciła:

- uchybienie zasadzie swobodnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego i dokonanie ustaleń faktycznych nieuwzględniających pełnego zakresu i wysokości dochodzonych roszczeń z tytułu gwarancji poprzez uwzględnienie kwoty wynikającej stricte z wad instalacji z pominięciem wnoszonych kwot wynikających z szerokiego wachlarza całokształtu prac i kosztów odtworzeniowych po wykonanych pracach naprawczych instalacji,
- uchybienie zasadzie swobodnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego i pominięcie ustaleń faktycznych w zakresie istotnych skutków wieloletniego braku ogrzewania domu wynikającego z wad instalacji ogrzewczej skupiając się wyłącznie na skutkach braku ciepłej wody.

Pozwany zaskarżył wyrok w punkcie 1 zarzucając:

- a) naruszenie prawa materialnego, tj.:

- art. 77 § 1 k.c. w związku z art. 158 k.c. poprzez uznanie, że oświadczenie powódki w przedmiocie obniżenia ceny było ważne pomimo niezachowania formy aktu notarialnego;
- art. 209 k.c. poprzez bezpodstawne przyjęcie, że czynności polegające na złożeniu oświadczenia w przedmiocie obniżenia ceny oraz wytoczenia powództwa o zwrot jej części są czynnościami zachowawczymi;
- art. 560 § 1 k.c. poprzez bezpodstawne utożsamienie kosztów usunięcia usterek ze zmniejszenie wartości rzeczy na skutek wady;
- art. 37 § pkt. 1 k.r.o. poprzez uznanie oświadczenia o obniżeniu ceny za ważne pomimo braku zgody współmałżonka;

b) naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 278 k.p.c. poprzez uznanie, że powódka wykazała wielkość obniżenia ceny, podczas gdy jest to okoliczność, której ustalenie wymaga wiadomości specjalnych rzeczoznawcy majątkowego, a także poprzez uznanie, że doprowadzenie domu do stanu odpowiedniego stanu technicznego wymaga naprawy instalacji grzewczej według najdroższej wersji.

Zarzucając powyższe wniósł o:

- a) zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa;
- c) zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacje nie zasługiwały na uwzględnienie.

Wbrew zarzutom skarżących dokonana przez Sąd I instancji ocena dowodów odpowiada zasadom doświadczenia życiowego oraz logiki i nie wykracza poza dopuszczalną swobodę. Przy czym słusznie, bo zgodnie z wymogami art. 278 par.1 k.p.c., Sąd za miarodajny w ocenie sprawności instalacji grzewczej i pieca oraz przyczyn ich nienależytego działania oparł się na dowodzie z opinii biegłego sądowego, ostatecznie biegłego dr. J. Z.. Fachowość, rzetelność i przydatność tej opinii w rozstrzygnięciu sporu nie budzi wątpliwości także Sądu II instancji.

Nie ma żadnych przekonujących podstaw do podzielenia zastrzeżeń pozwanego co do ustalonego w opinii zakresu koniecznych robót i ich wartości. W tym względzie skarżący zdaje się pomijać, że jak niespornie ustalono sam kilkakrotnie podejmował próby przywrócenia sprawności instalacji grzewczej przez miejscowe właśnie tylko naprawy, które okazały się całkowicie nieskuteczne. Co więcej, przez zastosowanie przy jednej z tych prób szkła wodnego, doszło do zanieczyszczenia instalacji grzejnika podłogowego. To zanieczyszczenie instalacji jest zaś podstawową przyczyną automatycznego wyłączania się pieca kotłowego, co w efekcie wyklucza korzystanie z ogrzewania podłogowego. Nie sposób więc przyjąć, że stanowisko biegłego nie znajdowało oparcia w logicznej analizie przyczyn nieszczelności i wadliwości instalacji grzewczej implikujących zakres napraw.

W świetle opinii biegłego sądowego J. nie ma też przekonujących podstaw do podzielenia zarzutu błędnych ustaleń faktycznych odnośnie do sprawności kotła. Biegły ten ustalił brak uszkodzeń technicznych wskazując, że jego wyłączanie się spowodowane jest zanieczyszczeniem filtra, to z kolei powodowane jest zanieczyszczeniem instalacji grzewczej. Usunięcie więc wad instalacji grzewczej usunie przyczynę niedziałania samego kotła (po uprzednim oczyszczeniu filtra). Automatyczne wyłączanie się kotła z powodu zanieczyszczenia filtra potwierdza właśnie sprawność jego działania (opinia k. 643, 644, 650, 900 i 902).

Nie znajdując przeto podstaw do kwestionowania zasadności stanowiska Sądu I instancji w omawianym zakresie, Sąd Apelacyjny podzielił i przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu I instancji.

W świetle tych ustaleń nie zasługiwał na podzielenie zarzut pozwanego naruszenia art. 209 k.c.

Podważając legitymację czynną powódki do dochodzenia roszczenia z tytułu obniżenia ceny tylko przez jednego współwłaściciela nieruchomości, apelujący akcentuje podzielność świadczenia pieniężnego, która wyklucza jego zdaniem potraktowanie takiego roszczenia jako czynności zachowawczej w rozumieniu art. 209 k.c. Na poparcie swojego stanowiska odwołuje się do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2018r. o sygn. akt III CZP 50/18. Tymczasem w uchwale tej Sąd Najwyższy nie wykluczył traktowania roszczenia pieniężnego jako czynności zachowawczej.

Przeciwnie, podkreślił właśnie, że nie można się zgodzić z tezą, iż roszczenia pieniężne, niezależnie od ich podstawy faktyczne i prawnej, nie będą podpadały pod przepis art. 209 k.c., tylko dlatego, że świadczenia z tego tytułu są podzielne w znaczeniu określonym w art. 379 § 1 k.c. Decydujące znaczenie ma to, czy dochodzenie takiego roszczenia ma na celu przywrócenie stanu sprzed uszkodzenia, czy pogorszenia rzeczy, a w konsekwencji ochronę wspólnego prawa. Do czynności zachowawczych należą roszczenia zmierzające do przywrócenia stanu rzeczy wspólnej do stanu właściwego, pozwalającego na normalne z niej korzystanie przez współwłaścicieli.

Taka sytuacja zachodzi w rozpatrywanej sprawie. Współwłaściciele tj. małżonkowie E. i K. K. oraz ich córka J. K. są współwłaścicielami w częściach ułamkowych domu położonego w G. przy ul. (...). Co istotne, nie jest to dom wielomieszkaniowy lecz jednorodzinny o wspólnych urządzeniach technicznych, w tym instalacji grzewczej. Wszyscy współwłaściciele mieszkają w tym domu, przy czym zważywszy tak na charakter domu, jak i na wiążące ich najbliższe więzy rodzinne jest oczywiste, że wspólnie podejmują decyzje odnośnie do sposobu korzystania z domu i jego gospodarzenia. Nie może też ulegać też wątpliwości, że niesprawność instalacji grzewczej dotyka ich w równym stopniu, rzutując na sposób korzystania przez każdego z nich z rzeczy wspólnej, w tym pomieszczeń wspólnych. Roszczenie powódki o obniżenie ceny dąży do zapewnienia stanu należytego rzeczy wspólnej, słusznie oczekiwanego według zapłaconej przez nich ceny, pozwalającego na prawidłowe korzystanie z rzeczy wspólnej przez każdego ze współwłaścicieli. Uzyskana kwota przeznaczona ma być na zainstalowanie systemu grzewczego służącego wszystkim mieszkańcom domu jednorodzinnego.

Dodać więc tylko można, że z zeznań świadków K. K. i J. K. wynika jednoznacznie, że omawiane roszczenie powódka wytoczyła za zgodą i wiedzą pozostałych współwłaścicieli. To ostatnie czyni też bezzasadnym zarzut naruszenia art. 37 § 1 pkt.1 k.c., niezależnie już od okoliczności, że roszczenie nie jest związane z pobieraniem pożytków z nieruchomości.

Nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 77 § 1 k.c. w zw. z art. 158 k.c.

W tym względzie skarżący niesłusznie pomija (choć w dalszej części apelacji to zauważa), że umowa sprzedaży nieruchomości zabudowanej miała miejsce w dniu 29 sierpnia 2011r., a więc przed nowelizacją art. 560 k.c. ustawą z 30 maja 2014r., która weszła w życie z dniem 25 grudnia 2014r. Zgodnie zaś z przepisem przejściowym z art.51 ustawy z dnia 30 maja 2014r. o prawach konsumenta (Dz.U. 2014 poz. 827), do umów zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. Na gruncie zaś starego brzmienia art. 560 k.c. żądanie obniżenia ceny stanowiło roszczenie (por. uchwała 7 sędziów S.N. z 20 czerwca 2013r., III CZP/2/13 opubl. OSNC 2014 nr 2, poz.10). W konsekwencji skuteczność takiego żądania nie była zależna od złożenia oświadczenia w szczególnej formie.

W końcu, nie zasługiwał też na podzielenie zarzut naruszenia art. 560 § 1 k.c. (w istocie także § 3). Zgodnie z art. 560 § 3 k.c. obniżona cena powinna pozostawać w takiej proporcji do ceny wynikającej z umowy, w jakiej wartość rzeczy z wadą pozostaje do wartości rzeczy bez wady. Słusznie skarżący podnosi, że tak określony stosunek, co do zasady, nie jest tożsamy z wartością kosztów usunięcia wady. Nie oznacza to jednak wykluczenia możliwości obniżenia ceny o koszty usunięcia wady. Ocena ta zależy zawsze od konkretnych okoliczności faktycznych sprawy.

W realiach niniejszej sprawy istotne zaś było, że wada wystąpiła w budynku nowym, sprzedanym za cenę uwzględniającą poniesione przez pozwanego koszty jego budowy, łącznie właśnie z instalacją grzewczą. Nie ulega bowiem wątpliwości Sądu, już w świetle powszechnej wiedzy o zasadach działalności gospodarczej co do sposobu ustalania cen za usługi budowlane, że w cenie sprzedaży nieruchomości zabudowanej ujęte zostały wszystkie

poniesione przez pozwanego koszty budowy domu. Zasądzona kwota odpowiada zatem przewidzianej w art. 560 § 3 k.c. proporcji, pozwala na przywrócenie ekwiwalentności świadczeń stron z umowy z dnia 29 sierpnia 2011r.

Odnosnie do dalszych zarzutów z apelacji powódki.

W świetle poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych słusznie Sąd I instancji uznał powództwo o zasądzenie kwoty jako odpowiadającej wartości pieca kotłowego za bezzasadne.

Skoro powódka reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika procesowego opierała swoje żądanie o treść art. 560 k.c. w brzmieniu obowiązującym sprzed jego nowelizacji tj. o przepisy o obniżeniu ceny, a ustalone niespornie zostało, że w cenie nie była ujęta wartość kotła (ten zakupiła powódka samodzielnie) - to już z tej przyczyn brak było podstaw prawnych do jego uwzględnienia.

Nawet przyjmując z największą dla powódki korzyścią, że zachodziły podstawy do czynienia rozważań w płaszczyźnie art. 471 k.c. o poniesionej szkodzie, to nadal żądanie to nie zasługiwało na uwzględnienie.

Biegły nie stwierdził bowiem uszkodzeń technicznych pieca. Jediną konieczną czynnością po wymianie instalacji grzewczej będzie oczyszczenie filtra. Kosztów tej czynności powódka w żaden sposób nie dowiodła. Okoliczność, że producent pieca pozbawił powódkę gwarancji i usług serwisowych, świadczy o przyjęciu przez niego, że nie zostały dochowane warunki gwarancyjne, nie dowodzi natomiast jeszcze niesprawności kotła i konieczności jego wymiany. Wskazuje co najwyżej na utratę pewnej wartości urządzenia czy konieczność ponoszenia odpłatnych usług serwisowych, które jednak znowu nie zostały wykazane, nie były zresztą przedmiotem roszczenia. Co więcej, powódka nie wykazała w ogóle wartości pieca, tym bardziej tylko podstaw żądania z tego tytułu kwoty 30.000 zł (75.000 – 45.000 zł).

Biegły podał, że miarodajna winna być cena z faktury zakupu pieca, której powódka jedna nie przedłożyła. Mąż powódki K. K. zeznał, że sam piec kosztował kilka tysięcy (k.-1160).

W ofercie robót załączonej do pozwu a sporządzonej przez przedsiębiorcę, wartość pieca została określona na 14.300 zł. Przy czym wycena ta dotyczyła kotła (...) 15 E, podczas gdy zamontowanym u powódki był kocioł gazowy M./II 24 T (k.24).

Nie było więc żadnych rzeczowych i miarodajnych podstaw do rozstrzygnięcia o wysokości tego żądania.

Nie zasługiwały na podzielenie także zarzuty powódki przeciwko jej żądaniu zasądzenia zadośćuczynienia, które mogło być rozpatrywane jedynie w płaszczyźnie przepisów z art. 24 § 1 k.c. w zw. z art. 448 k.c. albo art. 445 § 1 k.c.

Po pierwsze, zasadnie Sąd I instancji uznał, że z faktu, iż pozwany sprzedał rzecz z wadami obniżającymi wartość rzeczy sprzedanej, nie sposób wyprowadzać wniosku o zawinionym (co jest przesłanką zasądzenia zadośćuczynienia na podstawie art. 448 k.c.) naruszeniu przez pozwanego dobra osobistego powódki w postaci zdrowia, czy o popełnieniu przez niego czynu niedozwolonego w rozumieniu art. 415 k.c. w zw. z art. 445 § 1 k.c. (który zakłada naruszenie pewnych norm prawnych powszechnie obowiązujących, a nie samo nienależyte wywiązanie się z konkretnego zobowiązania). Tym bardziej, że pozwany nie pozostawał bierny i podejmował kilkakrotnie czynności zmierzające do usunięcia wad, tyle tylko że nieskutecznie. Powódka niewątpliwie odczuwała dyskomfort psychiczny i do pewnego stopnia dyskomfort fizyczny wynikający z niemożności niezakłóconego korzystania z domu, tak jak zresztą każda osoba będąca stroną nienależycie wykonanej umowy. Wszystko to jednak nie uzasadnia upatrywania normalnego związku przyczynowego z naruszeniem dóbr osobistych powódki z czynnościami pozwanego czy popełnieniem przez pozwanego czynu niedozwolonego uzasadniającego stosowanie art. 445§ 1 k.c.

Po drugie, słusznie Sąd I instancji uznał, że powódka nie wykazała, aby doznała tak jak twierdziła rozstroju zdrowia na skutek niemożności korzystania z podłogowej instalacji grzewczej.

Okoliczność ta nie wynika z dowodów z dokumentów w postaci wypisów ze szpitali czy zaświadczeń lekarskich, które dotyczą w większości chorób przewlekłych, niezwiązanych ze stanem przeziębienia, zdiagnozowanych przed zakupem nieruchomości. Treść tych dokumentów dowodzić może jedynie usilnego ale dowolnego poszukiwania przez powódkę dowodów na poparcie swoich twierdzeń. W tym już kontekście, z jedyne go zaświadczenia o pobycie powódki w szpitalu w związku z zapaleniem oskrzeli, nie sposób wyprowadzać wniosku o istnieniu normalnego związku przyczynowego akurat z ujawnionymi wadami domu. Nie było przy tym tak, że dom pozbawiony był w ogóle możliwości ogrzewania. Domownicy korzystali z ogrzewania kominkowego, co wynika z zeznań męża i córki powódki. Z przyczyn wyżej przedstawionych Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. apelacje stron oddalił jako bezzasadne. O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c.

Ewa Stanisze wska Małgorzata Goldbeck-Malesińska Elżbieta Fijałkowska