

Sygn. akt VI ACa 503/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 września 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Jacek Sadowski (spr.)

Sędziowie: SA Małgorzata Kuracka

SO (del) Magdalena Sajur - Kordula

Protokolant: Izabela Nowak

po rozpoznaniu w dniu 23 sierpnia 2016 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

przeciwko R. M.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 30 października 2013 r.

sygn. akt IV C 1198/11

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) **w punkcie pierwszym częściowo w ten sposób, że oddała powództwo co do kwoty 160.244,54 zł wraz z ustawowymi odsetkami i tym samym obniża zasądzoną kwotę do 39.755,46 zł (trzydzieści dziewięć tysięcy siedemset pięćdziesiąt pięć złotych czterdzieści sześć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami;**

b) **w punktach drugim, trzecim, czwartym i piątym w całości w ten sposób, że o kosztach procesu orzeka zgodnie z zasadą ich stosunkowego rozdzielenia ustalając, że powód wygrał sprawę w 20 % zaś pozwany w 80 % i szczegółowe wyliczenie tych kosztów pozostawia referendarzowi sądowemu w sądzie pierwszej instancji;**

II. w pozostałym zakresie apelację pozwanego oddala;

III. zasądza od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz R. M. kwotę 10.160 zł (dziesięć tysięcy złotych sto sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje pobrać od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w W. kwotę 3.629,63 zł (trzy tysiące sześćset dwadzieścia dziewięć złotych sześćdziesiąt trzy grosze);

V. nakazuje pobrać od R. M. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w W. kwotę 907,41 zł (dziewięćset siedem złotych czterdzieści jeden groszy).

Sygn. akt VI ACa 503/14

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w tej sprawie (...) Spółka z o. o. w W. domagała się zasądzenia od pozwanego R. M., prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą (...), kwoty 200.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Podstawą prawą roszczenia o zapłatę było żądanie obniżenia ceny z tytułu wad budowlanych.

Pozwany R. M. nie uznał powództwa i wnosił o jego oddalenie. Pozwany złożył pozew wzajemny, domagając się zasądzenia od spółki (...) spółka z o. o. w W. kwoty 138 148,98 zł wraz z odsetkami w wysokości ustawowej od dnia wniesienia pozwu. Pozwana wzajemna Spółka (...) wносиła o oddalenie tego powództwa.

Wyrokiem z dnia 16 grudnia 2009 r. Sąd Okręgowy w W. zasądził od R. M. na rzecz (...) sp. z o.o. kwotę 200.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 30 grudnia 2003 r. do dnia zapłaty oraz oddalił powództwo wzajemne.

Na skutek apelacji pozwanego i powoda wzajemnego R. M., Sąd Apelacyjny w W. wyrokiem z dnia 24 maja 2011 roku oddalił apelację w zakresie rozstrzygnięcia o powództwie wzajemnym oraz uchylił zaskarżony wyrok w zakresie rozstrzygnięcia o powództwie głównym i w tej części sprawę przekazał sądowi okręgowemu do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu sąd apelacyjny wskazał, że podstawą wniesionego powództwa było roszczenie o obniżenie ceny, a więc roszczenie mające swoje źródło w przepisach dotyczących odpowiedzialności za wady fizyczne. Sąd pierwszej instancji natomiast roszczenie powoda potraktował jako roszczenie odszkodowawcze z tytułu odpowiedzialności ex contractu, w szczególności zaś ustalając wysokość należnego powodowi świadczenia wprost odwołał się do szkody poniesionej przez powoda na skutek zaistnienia wad budynku. W efekcie rozstrzygnięcie wydane przez sąd okręgowy w zakresie powództwa wniesionego przez spółkę (...) prowadziło do konstrukcji zbiegu podstaw odpowiedzialności, co skutkowało wybiórczym konstruowaniem z fragmentów dwóch różnych reżimów prawnych (odpowiedzialności ex contractu oraz odpowiedzialności za wady fizyczne rzeczy) jednej podstawy odpowiedzialności. Tym samym sąd okręgowy nie rozpoznał żądania zawartego w pozwie, co na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. skutkowało uchyleniem w tej części zaskarżonego wyroku. Uchylając zaskarżony wyrok w zakresie dotyczącym powództwa głównego sąd apelacyjny nakazał przede wszystkim określenie w prawidłowy sposób charakteru reżimu prawnego stanowiącego podstawę zgłoszonych w tej sprawie roszczeń, uwzględniając odrębności reżimu odpowiedzialności odszkodowawczej oraz odpowiedzialności z tytułu rękojmi. W przypadku oparcia rozstrzygnięcia na reżimie odpowiedzialności z tytułu rękojmi konieczne jest ustalenie zakresu obniżenia wartości budynku na skutek powstałych wad, a tym samym ustalenie proporcji obniżenia ceny należnej wykonawcy. Sąd apelacyjny wskazał przy tym, że precyzyjne określenie reżimu odpowiedzialności pozwanego jest istotne nie tylko dla właściwego wyznaczenia zakresu jego odpowiedzialności, ale również dla właściwej oceny zgłoszonego w tej sprawie zarzutu potrącenia dotyczącego pobranych kaucji gwarancyjnych.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 30 października 2013 r. uwzględnił powództwo w całości zasadzając od pozwanego na rzecz powoda kwotę 200.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 30 grudnia 2003 roku do dnia zapłaty.

Podstawą wydanego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne i oceny prawne sądu pierwszej instancji:

W dniu 27 lipca 1999 roku strony zawarły umowę o roboty budowlane, na podstawie, której powód (...) sp. z o.o. zlecił pozwanemu R. M., prowadzącemu działalność gospodarczą pod nazwą (...), wykonanie budynku wielomieszkaniowego z podziemnym dwukondygnacyjnym garażem, o powierzchni użytkowej 2.487,10 m⁽²⁾, przy ul. (...) w W.. Przedmiotem umowy było również wykonanie projektu zabezpieczenia wykopu i zabezpieczenie wykopu. Pozwany miał wykonać przedmiotowy budynek z własnych materiałów. Wartość całkowitą robót ustalono na kwotę

w złotych polskich, będącą równowartością 1 534 140 USD. Termin wykonania budynku strony ustaliły na dzień 15 grudnia 2000 roku, natomiast termin zakończenia odbioru końcowego na dzień 30 grudnia 2000 roku. Umowa przewidywała również, że rozliczenie będzie następowało na podstawie faktur częściowych, wystawianych za odebrane roboty, a z każdej faktury potrącane będzie 2 % sumy faktury netto (bez VAT) jako zabezpieczenie należytego wykonania umowy, służące zaspokojeniu roszczeń zamawiającego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy. W szczególności zamawiający miał prawo potrącać z zabezpieczenia przysługujące mu kary umowne i koszty prac zastępczych. Przy czym zabezpieczenie to przepadało na rzecz spółki (...) w przypadku, gdy wykonawca nie usunie wad ujawnionych w okresie gwarancji w ciągu 60 dni od daty otrzymania pisemnego powiadomienia o zaistnieniu wad przedmiotu umowy. Wykonawca udzielił na okres 1 roku od dnia podpisania końcowego protokołu odbioru rękojmi za wady: pokrycia dachu, robót malarskich, podłoży posadzki. Dla pozostałych robót okres rękojmi wynosił 3 lata od dnia podpisania końcowego protokołu odbioru.

Zakres robót objętych umową określono w załączniku nr (...) do umowy. Określono w szczególności wygląd elewacji w ten sposób, że przewidziano ją jako tynk akrylowy barwiony w masie na siatce z włókna szklanego systemu (...) oraz wskazano, że wykonanie elewacji według zaproponowanego projektu, to jest z elementami aluminiowymi, piaskowcem i wstawkami z drewna łąkowego podniesie koszt elewacji o około 300.000 zł. Kwota ta została przez powoda na rzecz pozwanego zapłacona.

W dniu 30 grudnia 2000 roku powód (...) sp. z o.o. dokonał odbioru budynku. W załączniku nr (...) do sporządzonego protokołu odbioru wskazano wady i terminy ich usunięcia. W trakcie użytkowania w budynku zaczęły się ujawniać dalsze wady, które powód zgłaszał pozwanemu. Przedsiębiorstwo pozwanego przystępowało do ich usuwania, jednakże pewnych wad nie udało się usunąć. Do wad tych należało: przenikanie zapachów pomiędzy pomieszczeniami położonymi na różnych kondygnacjach, przenikanie hałasów pomiędzy sąsiadującymi pomieszczeniami oraz nieprawidłowe wykończenie elewacji zewnętrznej-zastosowanie drewna rodzimego (sosnowego) zamiast egzotycznego (tekowego) oraz nieprawidłowe wykonawstwo (zwichrowania, spękania, wypaczenia, rozsychanie, odrywanie się desek), jak również nieprawidłowe wykonanie daszków szklanych. Kwestia wad elewacji zewnętrznej była wskazywana przez przedstawicieli wykonawcy podczas narad koordynacyjnych, które odbyły się jeszcze przed oddaniem budynku-w dniach 7 listopada 2000 roku oraz 14 listopada 2000 roku. Część z tych prac (między innymi zamontowanie tzw. tynków suchych) wykonywane było przez podwykonawców pozwanego R. M.. Po odkryciu części tych prac okazało się, że są one wykonane wadliwie-pomiędzy pustakami porotherm zastosowano zbyt duże odległości, co powodowało niezabezpieczone żadną spoiną szpary pomiędzy sąsiednimi lokalami. Przyjęcie rozwiązania opartego na tynkach suchych związane było ze zmianą koncepcji aranżacji najwyższej kondygnacji (polegającej na dobudowaniu jednej kondygnacji więcej), zaś przyjęcie tego rozwiązania pozwalało na rozłożenie instalacji centralnego ogrzewania oraz wykonanie szlicht sukcesywnie od najniższej kondygnacji, pomimo braku zadaszzenia. Przyczynami istniejących wad były: w zakresie przenikania zapachów-nieprawidłowe wykonanie kominów wentylacyjnych (w miejsce cegieł o grubości co najmniej 12 cm, zastosowano płyty kartonowo-gipsowe), w zakresie nieodpowiedniego tłumienia dźwięków pomiędzy pomieszczeniami-zbyt duże odstępki pomiędzy pustakami porotherm, jak również nieprawidłowe odległości pomiędzy plackami mocującymi płyty kartonowo-gipsowe do ścian, w zakresie elewacji drewnianej-nieprawidłowe zaimpregnowanie deszczulek, jak również zbyt sztywny ich montaż nie uwzględniający rozszerzalności termicznej takich elementów, a także zastosowanie innego, mniej odpornego na warunki atmosferyczne niż zaplanowanego w projekcie drewna, w końcu wreszcie przyczyną pęknięcia zadaszzeń szklanych-zbyt mała grubość szkła zastosowanego do tych prac.

Wartość usunięcia tych wad wynosiła 303.419,69 zł.

Pismem z dnia 29 grudnia 2003 roku powód zgłosił żądanie obniżenia ceny o kwotę 200.000 zł, z powodu nie usunięcia wad budynku, pomimo wielokrotnych wezwań. Natomiast pozwany wezwał powoda do zwrotu kaucji gwarancyjnej w kwocie 138,148,98 zł.

W świetle powyższych ustaleń faktycznych sąd okręgowy uznał wniesione powództwo za zasadne. Jak wskazał, w świetle stanowiska powoda, w tym przytoczonej przez niego podstawy faktycznej i prawnej żądania, dochodzone w tej sprawie roszczenie oparte jest na reżimie odpowiedzialności z tytułu rękojmi. Powód w związku z występującymi wadami budynku domaga się obniżenia ceny zapłaconej za wykonane przez pozwanego roboty. Powołując się na dowody z opinii biegłych sądowych A. D. i J. W. sąd okręgowy wskazał, że udowodnione zostało występowanie wad budynku. Natomiast fakt obniżenia wartości budynku ze względu na istniejące wady potwierdziła opinia biegłego H. W. (1). Ustalił on bowiem, że obniżenie wartości budynku na skutek istniejących wad jest nawet rzędu-18,87 % ceny umownej. Opierając się na tych dowodach, sąd okręgowy uznał, że obniżenie ceny, której domagał się w tej sprawie powód, oznacza obniżenie wynagrodzenia stanowiącego umownie określoną wartość robót, o kwotę zmniejszenia wartości budynku wobec istniejących w nim wad. Zgodnie z opiniami biegłych, zmniejszenie z tego powodu wartości budynku jest znaczne i wynosi, co najmniej kwotę 303 419, 69 zł. Tym samym żądana w pozwie kwota 200 000 zł jest uzasadniona. Ponadto, jak wskazał sąd okręgowy, w sytuacji, gdy roszczenie powoda opiera się na odpowiedzialności w reżimie rękojmi, niezasadnym jest zgłoszony przez pozwanego zarzut potrącenia odnoszący się do reżimu odpowiedzialności odszkodowawczej. Z tych względów sąd okręgowy na podstawie art. 560 § 1 i § 2 k.c. w związku z art. 637 § 2 k.c. uwzględnił wniesione w tej sprawie powództwo.

Apelację od wydanego wyroku wniosła strona pozwana, zaskarżając wyrok sądu okręgowego w zakresie rozstrzygnięć zawartych w punktach 1, 2 i 4 wyroku i wnosząc o zmianę wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W apelacji zawarte zostały następujące zarzuty:

1. Naruszenie prawa procesowego:

(a) art. 386 § 6 KPC poprzez pominięcie i niewykonanie przez sąd okręgowy wskazań sądu apelacyjnego wyrażonych w wyroku z dnia 24.05.2011 r.;

(b) art. 233 § 1 oraz art. 328 §2 KPC poprzez przyjęcie za miarodajną opinii biegłej - bez wymaganego prawem procesowym wyjaśnienia - w sytuacji, gdy opinia ta wynikała z niezrozumienia przez biegłą polecenia sądu, kompetencje biegłej jako fachowca do spraw budownictwa były nieprzydatne dla ustalenia odpowiedzialności w reżimie rękojmi, opinia nie spełniała wymaganych kryteriów rzetelności i fachowości;

2. Sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału oraz niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy poprzez ustalenie, że obniżenie wartości przedmiotowego budynku na skutek istniejących wad wynosi 18,87% ceny umownej, w sytuacji, gdy procent podany w opinii biegłej nie dotyczył wad będących przedmiotem niniejszej sprawy, oraz brak wyjaśnienia, o ile wartość budynku zmniejszyła się na skutek wad, za które odpowiada pozwany:

3. Naruszenie prawa materialnego:

(a) art. 637 § 2 KC w zw. z art. 560 § 3 KC poprzez zastosowanie elementów pochodzących z reżimu odpowiedzialności odszkodowawczej (koszty naprawienia wad) przy obliczeniu obniżenia ceny, a więc elementu odpowiedzialności z reżimu rękojmi;

(b) art 5. KC w zw. a art. 637 § 2 KC i art. 560 §3 KC poprzez wydanie orzeczenia zasadzającego roszczenie z rękojmi stanowiące nadużycie prawa podmiotowego, prowadzące do bezpodstawnego wzbogacenia powoda i jako takie nie korzystające z ochrony prawnej.

Rozpoznając sprawę w granicach zaskarżenia sąd apelacyjny zważył, co następuje:

Zawarte w apelacji zarzuty są w znacznej części zasadne.

Prawidłowo sąd okręgowy ustalił w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy, a także mając na uwadze wskazania sądu apelacyjnego co do dalszego postępowania zawarte w wyroku z dnia 24 maja 2011 r., występowanie w wybudowanym przez pozwanego budynku mieszkalnym przy ul. (...) w W. wad fizycznych skutkujących przenikaniem zapachów pomiędzy lokalami, co było spowodowane nieprawidłowym wykonaniem kominów wentylacyjnych, nadmierną akustycznością lokali, co wynikało ze zbyt dużych odstępów pomiędzy pustakami porotherm, jak również nieprawidłowych odległości pomiędzy plackami mocującymi płyty kartonowo-gipsowe do ścian, a także wad w zakresie elewacji drewnianej budynku wynikających z zastosowania innego, mniej odpornego na warunki atmosferyczne niż zaplanowane w projekcie, drewna oraz nieprawidłowego zaimpregnowania deszczulek i ich zbyt sztywnego montażu. Ustalenia faktyczne w tym zakresie nie były zresztą przedmiotem zarzutów w apelacji. Prawidłowo również sąd okręgowy uznał, że zgłoszone w tej sprawie roszczenie powoda o obniżenie zapłaconej ceny należy rozważyć w płaszczyźnie odpowiedzialności pozwanego z tytułu rękojmi.

Błędnie natomiast sąd pierwszej instancji ustalił spadek wartości rynkowej budynku z uwagi na występujące w budynku wskazane powyżej wady. Trafnie w tym zakresie skarżący podnosi w apelacji zarzuty dotyczące naruszenia zarówno art. 233 § 1 k.p.c., jak i art. 328 § 2 k.p.c., a w konsekwencji dokonanie wadliwych ustaleń faktycznych w tym zakresie.

Sąd okręgowy ustalenia co do spadku wartości rynkowej budynku wskutek wystąpienia wad oparł w całości na przeprowadzonych w tej sprawie dowodach z opinii biegłych z zakresu budownictwa – opinii biegłej H. W. oraz częściowo opinii biegłego A. D.. Trafnie ustalenia te zostały zakwestionowane w apelacji. W pierwszej kolejności zauważyć należy, że opinia biegłej H. W. sporządzona została w oderwaniu od ustaleń faktycznych poczynionych przez sąd okręgowy w tej sprawie, co wynikało zresztą z wadliwego postanowienia dowodowego wydanego przez sąd pierwszej instancji, który na rozprawie w dniu 19 lutego 2013 r. dopuścił dowód z opinii biegłego o specjalności budownictwa „na okoliczność ustalenia obniżenia wartości budynku na skutek powstałych wad” (k. 957). Brak sprecyzowania tezy dowodowej sprawił, że biegła w wydanej opinii odniosła się w istocie do wszelkich wadliwości budynku stwierdzonych przez mieszkańców w toku blisko 10-letniego użytkowania budynku, w tym określiła koszt napraw wad i usterek nie objętych podstawą faktyczną zawisłego w tej sprawie sporu. Z treści opinii biegłej (k. 969-983) wynika, że uwzględniła ona w sporządzonej opinii wszelkie koszty poniesione i konieczne do poniesienia przez wspólnotę w celu naprawy występujących wad i usterek, w tym m.in. koszty remontu pomieszczeń garażu po zalaniu, naprawę zjazdu garażu, wymianę poziomów ciepłej wody, czy remont balkonów. Ponadto ustalenie biegłej co do obniżenia wartości budynku o 18,87 % w stosunku do ceny zapłaconej przez powoda dokonane zostało w oparciu o porównanie wysokości zapłaconej ceny do kosztów wykonanych przez wspólnotę napraw. W efekcie, wyliczenia biegłej odnoszą się do potencjalnej szkody poniesionej w związku z wystąpieniem różnorodnych wad i usterek, a więc żądań nieobjętych pozwem, a nadto dotyczą kosztów poniesionych przez inny podmiot aniżeli powodowa spółka (wszelkie koszty zostały, jak wynika z treści opinii poniesione przez wspólnotę mieszkaniową). Ponadto sąd okręgowy w uzasadnieniu wyroku dokonując ustaleń faktycznych odwołał się do kwoty 303.419,69 zł, wskazując ją jako wielkość, o którą nastąpiło zmniejszenie wartości budynku. Kwota ta została ustalona w opinii biegłego A. D. (k. 409-419) i stanowiła, w ocenie biegłego wartość robót potrzebnych do usunięcia stwierdzonych wad i usterek. Ponownie więc sąd okręgowy dokonując ustaleń co do zmniejszenia wartości budynku na skutek wad na potrzeby ustalenia uzasadnionego obniżenia ceny odwołał się do kosztów koniecznych w tym zakresie napraw.

W świetle powyższego trafnie apelujący podniósł również zarzut naruszenia art. 637 § 2 k.c. w zw. z art. 560 § 3 k.c., a w konsekwencji zarzut naruszenia art. 386 § 6 k.p.c. Jak wskazał bowiem sąd apelacyjny w wyroku z dnia 24 maja 2011 r., kodeks cywilny przewiduje dwa odmienne reżimy odpowiedzialności wykonawcy obiektu budowlanego. Po pierwsze jest to odpowiedzialność odszkodowawcza ex contractu z tytułu nienależytego wykonania lub niewykonania umowy (art. 471 i n. k.c.). Po drugie jest to odpowiedzialność wykonawcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne obiektu budowlanego (art. 637 – 638 k.c. w zw. z art. 656 k.c.). Obydwa reżimy odpowiedzialności cechują się odrębnym charakterem, zakresem i przesłankami. W świetle art. 471 k.c. przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej ex contractu są: niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania przez dłużnika, powstanie szkody po stronie wierzyciela oraz istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy faktem nienależytego

wykonania lub niewykonania zobowiązania przez dłużnika a zaistniałą po stronie wierzyciela szkodą. Ponadto zgodnie z art. 471 k.c. dłużnik ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą tylko wówczas, jeśli niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które ponosi on odpowiedzialność. Przy czym art. 472 k.c. precyzuje, że zasadą jest odpowiedzialność dłużnika za niezachowanie należytej staranności przy wykonywaniu zobowiązania. Natomiast odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne nie ma charakteru odpowiedzialności odszkodowawczej. Jest to odpowiedzialność obiektywna, niezależna od powstania szkody w majątku wierzyciela oraz zawinionego zachowania dłużnika.

Uprawnienia z tytułu rękojmi służą zaspokojeniu zupełnie innych interesów uprawnionego niż roszczenia odszkodowawcze. Przewidziane w art. 637 § 2 w zw. z art. 560 § 1 i 3 k.c. uprawnienie do żądania obniżenia ceny z powodu istnienia wady także nie jest roszczeniem odszkodowawczym. Wskazać należy, że pogląd ten jest ugruntowany zarówno w orzecznictwie Sądu Najwyższego, jak i w doktrynie. W szczególności w orzecznictwie Sądu Najwyższego podkreśla się, że uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne nie mają charakteru odszkodowawczego i służą zaspokojeniu zupełnie innych interesów uprawnionego niż roszczenia odszkodowawcze i roszczenia z tytułu kar umownych. Przewidziane w art. 637 § 2 w zw. z art. 560 § 1 i 3 k.c. uprawnienie do żądania obniżenia ceny z powodu istnienia wady także nie jest roszczeniem odszkodowawczym (wyrok SN dnia 25 stycznia 2006 r., I CK 247/05, analogicznie: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 marca 2006 r., I CSK 22/05).

Powyższe wadliwości skutkowały koniecznością uzupełnienia z urzędu postępowania dowodowego przed sądem apelacyjnym. Z tych względów sąd apelacyjny postanowieniem z dnia 2 czerwca 2015 r. dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości celem ustalenia, w jakim stosunku i w jakiej kwocie stwierdzone w toku postępowania wady budynku przy ul. (...) w W. obniżyły wartość rynkową tego budynku według stanu na dzień 30 grudnia 2000 r. Biegła M. D. w sporządzonej opinii pisemnej (k. 1102 – 1136), potwierdzonej i uzupełnionej w wyjaśnieniach pisemnych (k. 1160-1162) oraz na rozprawie przed sądem (k. 1178-1180) wskazała, że nie jest możliwe ustalenie obniżenia wartości rynkowej budynku na skutek stwierdzonych wad poprzez proste odniesienie wartości rynkowej budynku z wadami do wartości rynkowej tego budynku wolnego od wad. Wynika to z charakteru stwierdzonych wad (nadmierna akustyczność, przenikanie zapachów), które nie są zauważalne przy zakupie lokali przez nabywców i tym samym nie mają wpływu na cenę rynkową sprzedawanych lokali. Stają się one dopiero zauważalne i odczuwalne w toku korzystania z lokalu. Wniosek ten potwierdza analiza cen transakcyjnych uzyskanych za lokale mieszkalne sprzedawane w tym budynku. Z tych względów, celem ustalenia obniżenia wartości rynkowej budynku na skutek istniejących wad, biegła odniosła się do wartości robót skutkujących powstaniem budynku, do wartości robót wadliwych, a więc skutkujących powstaniem wad. Opierając się w tym zakresie na wartościach wskazanych w biuletynie cen obiektów budowlanych (...) biegła ustaliła, że wartość robót na skutek ich wadliwego wykonania w stosunku do robót niewadliwych kształtuje się na poziomie 0,62 %.

Sąd apelacyjny uznał powyższą opinię biegłej za prawidłową i przyjął jako podstawę własnych ustaleń faktycznych w tej sprawie. W tym zakresie co do wpływu stwierdzonych w toku postępowania wad na wartość rynkową budynku ustaloną w oparciu o porównanie wartości rynkowej robót budowlanych niewadliwych i skutkujących wadami, koniecznych do wybudowania budynku, sąd apelacyjny ustalił, że wartość budynku (robót koniecznych do jego wybudowania) uległa zmniejszeniu o 0,62 %. W pozostałym zakresie sąd apelacyjny jako podstawę rozstrzygnięcia przyjął ustalenia sądu pierwszej instancji – w tym co do istnienia relacji kontraktowej pomiędzy stronami oraz powstałych wad budynku.

W ocenie sądu apelacyjnego opinia biegłej jest przekonywująca, sporządzona poprawnie pod względem metodologicznym, zaś wynikające z niej wnioski logiczne i należycie umotywowane. Podkreślić należy, że stanowisko biegłej co do niemożności ustalenia obniżenia wartości rynkowej budynku na skutek stwierdzonych wad poprzez proste odniesienie wartości rynkowej budynku z wadami do wartości rynkowej tego budynku wolnego od wad znajduje wprost potwierdzenie w stanowisku strony powodowej, która w toku procesu przyznała, że ustalone wady nie miały wpływu na cenę sprzedawanych przez nią lokali (pismo procesowe powoda z dnia 15 grudnia 2015 r.: k. 1151). Sąd apelacyjny przyjął dokonane przez biegłą ustalenia (z natury rzeczy mające charakter szacunkowy) za prawidłowe. Wskazać bowiem należy, że zasadniczą funkcją roszczenia z tytułu rękojmi o obniżenie ceny jest przywrócenie

zachwianej na skutek występujących wad ekwiwalentności świadczeń pomiędzy stronami. W wypadku umowy sprzedaży brak ekwiwalentności świadczeń wyraża się przede wszystkim w obniżeniu wartości rzeczy sprzedanej. W wypadku natomiast umowy o roboty budowlane (zgodnie z art. 656 § 1 k.c. do rękojmi za wady wykonywanego obiektu stosuje się odpowiednio przepisy o umowie o dzieło), brak ekwiwalentności świadczeń może być mierzony również poprzez odniesienie się do wartości wykonanych robót w stosunku do zapłaconego za nie wynagrodzenia. Tym samym przyjąć należy w okolicznościach tej sprawy, że obniżenie wynagrodzenia wykonawcy robót budowlanych powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim pozostaje wartość wykonanych przez niego robót wadliwych do wartości robót wykonanych bez wad. Z tych względów sąd przyjął ustalony przez biegłą współczynnik 0,67 % za podstawę wydanego rozstrzygnięcia. Wskazać ponadto należy, że wysokość wynagrodzenia wypłaconego pozwanemu przez powoda w wyniku wykonania zawartej przez strony umowy była bezsporna i wynosiła łącznie kwotę 1.614.140 USD (pismo procesowe powoda wraz z załącznikami: k. 1182-1198). Jak wynika z treści umowy zawartej przez strony w dniu 27 lipca 1999 r. wartość robót objętych umową ustalona została w złotych polskich z zastosowaniem klauzuli dolarowej według średniego kursu dolara USA w NBP, ogłoszonego w dniu wystawienia faktury (§ 2 ust. 1 umowy). Jak wynika z załączonych przez stronę powodową wykazów (k. 1184-1198) w toku wykonywania umowy strona pozwana wystawiała faktury w okresie od 2 sierpnia 1999 roku do dnia 6 lutego 2001 r. Celem ustalenia średniego kursu dolara w tym okresie, zgodnie z § 2 ust. 1 umowy, sąd apelacyjny ustalił średni kurs dolara USA w NBP w dniu 2 sierpnia 1999 r. oraz w dniu 6 lutego 2001 r. Zgodnie z danymi dostępnymi na stronie internetowej pod adresem: (...) / (zawierającej archiwalne zestawienia tabel kursowych), średni kurs dolara USA w NBP w dniu 2 sierpnia 1999 r. wynosił 3,8821 złotych, zaś w dniu 6 lutego 2001 – 4,0630 złotych. Średnia arytmetyczna z tych kursów wynosi: 3,9725 zł i taki współczynnik sąd apelacyjny przyjął dla ustalenia wartości żądania powoda wyrażonego w tej sprawie w polskich złotych. Tak więc: $1.614.140 \text{ USD} * 3,9725 \text{ PLN} = 6.412.171,15 \text{ PLN}$. Z kolei $0,62 \% * 6.412.171,15 \text{ PLN} = 39.755,46 \text{ PLN}$. W efekcie żądane w tej sprawie obniżenie wynagrodzenia na podstawie art. 637 § 2 k.c. (który to przepis, zgodnie z zasadą „tempus regit actum” znajduje w tej sprawie zastosowanie) w zw. z art. 656 § 1 k.c. powinno w tej sprawie wynieść kwotę 39.755,46 zł. Z tych względów uwzględniając w tej części apelację strony pozwanej sąd apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok poprzez oddalenie powództwa co do kwoty 160.244,54 zł. W pozostałym zakresie apelacja jako niezasadna podlegała oddaleniu.

Skarżący w apelacji podniósł dodatkowo zarzut naruszenia art. 5 k.c. poprzez „wydanie orzeczenia zasądającego roszczenie z rękojmi stanowiące nadużycie prawa podmiotowego, prowadzące do bezpodstawnego wzbogacenia powoda”. W tym zakresie wywód apelacji sprowadza się do zakwestionowania zasądzenia na rzecz kwoty 200.000 zł jako w istocie odszkodowania za istniejące wady, podczas gdy powód uzyskał już w tym zakresie zaspokojenie z kaucji gwarancyjnych potrąconych z wynagrodzenia wypłaconemu pozwanemu). W świetle treści zmienionego wyroku zarzut ten uznać należy za bezprzedmiotowy.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z zasadą ich stosunkowego rozdzielenia (art. 100 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c.). Poniesione przez pozwanego koszty to opłata od apelacji – 10.000 zł oraz koszty zastępstwa procesowego – 2700 zł. W wypadku powoda koszty te zamykają się w kosztach zastępstwa procesowego – 2.700 zł. Zważywszy, że pozwany uległ co do 20 % żądania strony powodowej – należy mu się zwrot kosztów procesu w 80 %, zaś powodowi w 20 %. W tym stosunku wskazane powyżej koszty zostały rozdzielone pomiędzy stronami, przy jednoczesnym zastosowaniu zasady ich częściowej kompensacji. W tym samym stosunku sąd rozdzielił pomiędzy strony nieuiszczone wydatki w postaci wynagrodzenia biegłego w postępowaniu odwoławczym, które zamknęły się kwotą 4537,04 zł.