

Sygn. akt I ACa 811/12

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 października 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Wiesława Kaźmierska
Sędziowie:	SA Dariusz Ryszał SA Edyta Buczkowska-Żuk (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Justyna Kotlicka

po rozpoznaniu w dniu 10 października 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa J. L. i M. L.

przeciwko "(...)" spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli i zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 8 października 2012 r., sygn. akt I C 718/07

**I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

**1. w punkcie pierwszym cenę sprzedaży ustala na kwotę 332 877,69 zł. (trzysta trzydzieści dwa tysiące osiemset siedemdziesiąt siedem złotych sześćdziesiąt dziewięć groszy);**

**2. w punkcie drugim w miejsce kwoty 367 000 zł. (trzysta sześćdziesiąt siedem tysięcy złotych) zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 332 877,69 zł. (trzysta trzydzieści dwa tysiące osiemset siedemdziesiąt siedem złotych sześćdziesiąt dziewięć groszy), a ponad tę kwotę powództwo oddala;**

**3. w punkcie piątym rozstrzyga, że koszty procesu w 82% ponosi pozwana, a w 18% ponoszą powodowie solidarnie, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu;**

**II. oddala apelację w pozostałej części;**

**III. rozstrzyga, że koszty postępowania apelacyjnego w 91% ponosi pozwana, a w 9% powodowie solidarnie, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu w sądzie pierwszej instancji.**

SSA E. Buczkowska-Żuk SSA W. Kaźmierska SSA D. Rysał

Sygn. akt I ACa 811/12

## UZASADNIENIE

Powodowie J. L. i M. L. domagali się zasądzenia od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwoty 406.920 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu w zamian za zobowiązanie do wydania przez powodów na rzecz pozwanego lokalu mieszkalnego położonego w (...) Nadto, wniesli o zasądzenie na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu wskazali, iż w dniu 30.11.2004 r. nabyli od pozwanego własność lokalu mieszkalnego położonego w (...), który okazał się posiadać wady wyrażające się w zawilgoceniu i zagrzybieniu ścian, co doprowadziło ich do skutecznego odstąpienia od umowy sprzedaży. Wskazali, iż dochodzona pozwem kwota stanowi równowartość szacunkową aktualnej wartości lokalu mieszkalnego przy przyjęciu, iż wartość 1 m<sup>2</sup> lokalu wynosi 6.000 zł, zaś podstawą prawną roszczenia są przepisy dotyczące rękojmi.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenia na jej rzecz od powodów solidarnie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu potwierdziła fakt odstąpienia powodów od umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego, wskazując jednakże, iż nie ponosi odpowiedzialności za poniesioną przez powodów szkodę jako wynikłą ze wzrostu cen nieruchomości w latach 2004-2007 r. Nadto, potwierdziła wystąpienie w lokalu powodów wad w postaci nadmiernej wilgoci i zagrzybienia, o których mowa w pozwie, przy czym zakwestionowała, aby ponosiła za nie odpowiedzialność.

W piśmie procesowym z dnia 10 maja 2011 r. powodowie wniesli o zobowiązanie pozwanej w trybie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c. do złożenia woli o treści: „(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. zobowiązuje się, w związku z odstąpieniem kupujących J. i M. L. od umowy sprzedaży nieruchomości położonej w (...) (...)-(...) P., dla której Sąd Rejonowy XX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) z dnia 30.11.2004 r., do: a) przejęcia w/w nieruchomości na własność z dniem uprawomocnienia się wyroku i jej odbioru we wskazanym poniżej terminie, b) zapłaty z dniem uprawomocnienia się wyroku na rzecz J. i M. L. kwoty 392.690 zł stanowiącej równowartość ww. nieruchomości oraz poniesionych na jej rzecz nakładów, przy czym dokonanie przez (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. odbioru nieruchomości nastąpi w terminie 3-ch miesięcy od daty wpływu powyższej kwoty na wskazany niżej numer rachunku bankowego J. i M. L. oraz zapłaty ww. kwoty w dacie uprawomocnienia się wyroku na rachunek bankowy kupujących o numerze (...)”. Nadto wniesli o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów odsetek od kwoty 392.690 zł od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty, zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów na podstawie art. 566 § 1 k.c. odszkodowania w kwocie 3.498,98 zł tytułem zwrotu kosztów aktu notarialnego kupna nieruchomości wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 30.11.2004 r., a także zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu. Zgłosili także żądanie alternatywne umożliwiające powodom wykonanie remontu w lokalu mieszkalnym na koszt dłużnika, które jednak cofnęli na rozprawie w dniu 15 czerwca 2011 r.

W piśmie procesowym z dnia 24 września 2012 r., po ostatecznym sprecyzowaniu pkt 1 żądania pozwu, powodowie domagali się zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: pozwany (...) sp. z o.o. z siedzibą w S. nabywa od powodów J. L. i M. L. własność nieruchomości – lokalu mieszkalnego numer (...) znajdującego w budynku numer (...) położonym w W., gmina K. wraz z pomieszczeniem przynależnym – piwnicą oznaczoną numerem (...) dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) oraz udziałem wynoszącym 105/10.000 części w częściach wspólnych budynków i we własności działki gruntu numer (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i

Zachód w S. XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) oraz udziałem wynoszącym 26/10.000 części w działkach gruntu numer (...) dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeżne i Zachód w S. XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) za kwotę 367.000 zł, a powodowie J. L. i M. L. oświadczają, że własność opisanego powyżej lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość wraz z określonymi udziałami w częściach wspólnych gruntu przenoszą na pozwaną (...) sp. z o.o. z siedzibą w S..

Wyrokiem z dnia 8 października 2012 r. (sygn. akt I C 718/07) Sąd Okręgowy w Szczecinie: zobowiązał pozwaną (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do złożenia oświadczenia woli następującej treści: (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kupuje od powodów J. i M. małżonków L. własność nieruchomości, tj.: lokalu mieszkalnego nr (...), stanowiącego odrębną własność, położonego w budynku nr (...) w W., gmina D., powiat K. wraz z pomieszczeniem przynależnym w postaci piwnicy oznaczonej nr (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...) wraz z udziałem wynoszącym 105/10.000 części w częściach wspólnych budynków i we własności gruntu nr (...) dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz udziałem wynoszącym 26/10.000 części w działkach gruntu nr (...), dla których Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...) za zapłatą ceny sprzedaży w kwocie 367.000 zł, natomiast powodowie J. L. i M. L. oświadczają, iż własność tego lokalu mieszkalnego wraz z opisanymi wyżej udziałami w częściach wspólnych nieruchomości przenoszą na rzecz pozwanego (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. (pkt 1.); zasądził od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz powodów J. L. i M. L. ustawowe odsetki od kwoty 367.000 zł od dnia uprawomocnienia się wyroku w niniejszej sprawie (pkt 2.); zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 3.498,98 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 14 czerwca 2011 r. (pkt 3.); oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt 4.); kosztami procesu obciążył w 91% pozwanego i w 9 % powodów, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu (pkt 5.).

Powyższe rozstrzygnięcie zostało wydane w oparciu o ustalenia faktyczne i rozważania prawne, z których Sąd pierwszej instancji wywiódł wniosek o zasadności powództwa w przeważającej części.

Skoro powodowie domagali się w istocie zobowiązania pozwanego do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie konkretnej umowy, to należało zdaniem Sądu ocenić, czy istnieje ważne zobowiązanie obligujące pozwanego do zawarcia takiej umowy, wynikające z wcześniejszej czynności prawnej dokonanej pomiędzy stronami bądź wprost z ustawy.

Sąd wymienił kwestie w sprawie bezsporne, które zasadniczo determinują przedmiot zagadnień spornych, stanowiąc jednocześnie punkt wyjścia do rozważań. Mianowicie przyjął, iż bezspornie w przedmiotowym lokalu mieszkalnym powodów po jego sprzedaży wystąpiły wady uzasadniające skorzystanie przez powodów z uprawnień związanych z rękojmią za wady rzeczy sprzedanych, tj. uprawnieniem do odstąpienia od umowy, z którego de facto powodowie skorzystali. W swoim piśmie z dnia 7.03.2007 r. powodowie w oparciu o art. 560 § 1 i 2 k.c. złożyli pozwanemu oświadczenie o odstąpieniu od umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w (...) zawartej w dniu 30.11.2004 r. wraz z wezwaniem do zapłaty odszkodowania, podając iż przyczyną odstąpienia od umowy są wady zmniejszające użyteczność lokalu obejmujące pęknięcia ścian, nacieki (grzyb) na ścianach, nieszczelne drzwi wejściowe, rdzę na balkonie. Usterki te nie zostały usunięte pomimo pisemnych wezwań pozwanego do usunięcia przyczyn zawilgocenia i zagrzybienia mieszkania oraz propozycji ich usunięcia. Jednocześnie powodowie zobowiązali pozwanego do zapłaty równowartości lokalu mieszkalnego położonego w (...) według ówczesnie obowiązujących cen wolnorynkowych w kwocie 344.500 zł (pow. 65 m<sup>2</sup>, 5.300,- zł za 1 m<sup>2</sup>) oraz kwoty 5.000 zł tytułem odszkodowania za wydatki związane z przeprowadzką i remontem mieszkania po pracach ekipy remontowo budowlanej jak i kwoty 5.000 zł tytułem zadośćuczynienia. Łącznie powodowie żądali wówczas od pozwanego zapłaty kwoty 354.000 zł (k.116-120). Oświadczenie o odstąpieniu od umowy sprzedaży pozwany przyjął do wiadomości – co znajduje odzwierciedlenie w jego piśmie z dnia 30.03.2007 r.- wyrażając zgodę na zawarcie niezbędnych umów przenoszących własność przedmiotowej nieruchomości na rzecz pozwanego – jednakże z jednoczesnym zwrotem nie żądanej kwoty 354.000

zł lecz uiszczonej przez powodów ceny sprzedaży lokalu w wysokości 170.321,10 zł. Żądanie zapłaty kwoty 344.000 zł pozwany uznał zaś za niezasadne, podobnie jak kwoty 5.000 zł tytułem odszkodowania i kwoty 5.000 zł tytułem zadośćuczynienia.

Oceniając skutki prawne powyżej opisanej sytuacji Sąd przyjął, iż powodowie skutecznie złożyli pozwanemu oświadczenie o odstąpieniu od przedmiotowej umowy sprzedaży, pozwany zaś nie zakwestionował zasadności odstąpienia, przez co nastąpiło zniweczenie więzi obligacyjnej, której podstawą była umowa sprzedaży z dnia 30.11.2004 r. W tym względzie, tak ocena prawna stosunku prawnego jak i stanowiska stron są zgodne. Sporne zaś pozostają kwestie związane z realizacją dyspozycji przepisu art. 560 § 2 k.c. oraz zasadność roszczenia powodów związanego z faktem skutecznego odstąpienia od umowy sprzedaży mającego podstawy w przepisie art. 566 § 1 k.c.

Kwestie zasadnicze Sąd ustalił w oparciu o opinię sądową sporządzoną przez biegłego sądowego J. B. (1), uzupełnioną opinią uzupełniającą, oraz opinię sądową biegłego budownictwa lądowego J. W. (1). Natomiast opinię sądową sporządzoną przez biegłego Z. A. (1) Sąd uwzględnił w zakresie wartości przedmiotowego lokalu mieszkalnego oraz ustaleń w zakresie stwierdzonych zawilgoceń i zagrzybień, a opinię sądową sporządzoną przez biegłego A. C. (1) - w zakresie stwierdzonych zawilgoceń i zagrzybień.

Na podstawie opinii biegłych J. B. (1) i J. W. (1), potwierdzonych i uszczegółowionych wyczerpującymi wyjaśnieniami biegłych na rozprawach sądowych, Sąd ustalił, że przyczynami zawilgocenia i zagrzybienia pleśniowego przegród w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w (...) są nieprawidłowo wykonane izolacje termiczne powierzchni ścian oraz niewykonanie prawidłowych zabezpieczeń termicznych w miejscach wykonanych wieńców żelbetonowych w całym obiekcie, brak właściwej izolacji termicznej balkonu, niewłaściwa izolacja termiczna balkonu przynależnego do lokalu nr (...), zlokalizowanego nad pokojami nr (...) lokalu nr (...), brak należytej izolacji termicznych przewodów centralnego ogrzewania, brak projektowanej charakterystyki i wymagań w zakresie obciążenia cieplnego budynku, nie ujęcie wymagań szczegółowych stawianych elementom budynku dotyczących oszczędności energii i odpowiedniej izolacji cieplnej przegród, nieuwzględnienie wpływu mostków cieplnych punktowych, liniowych oraz geometrycznych na jakość izolacyjną pionowych i poziomych przegród budowlanych, jak również dla całego budynku. Wady izolacji termicznej powodują odmienne temperatury w obrębie struktury tej samej ściany (w granicach kilku stopni Celsjusza), co powoduje ubytki ciepła w pomieszczeniach rozdzielonych daną ścianą (tzw. mostki termiczne punktowe, liniowe i geometryczne). Dodatkowo, w lokalu tym przewody instalacji centralnego ogrzewania nie posiadają należytej izolacyjności termicznej, co jest przyczyną miejscowego przegrzewania posadzki w lokalu powodów oraz sufitu od instalacji centralnego ogrzewania lokalu znajdującego się nad lokalem nr (...). Powyższe błędy projektowe doprowadziły do ujawnienia w lokalu powodów istotnych wad w postaci występowania zawilgocenia ścian w obrębie wieńców i balkonów oraz pojawienie się pleśni w miejscach silnego zawilgocenia przegród budowlanych. Z uwagi na te wady lokal mieszkalny powodów w okresach jesienno-zimowo-wiosennych będzie permanentnie zawilgaczany. Nadto w skutek nie wyeliminowania na etapie projektowania mostków termicznych lokal ten narażony jest na nadmierne straty energetyczne.

Sąd wyjaśnił, że wady w zakresie izolacji termicznej oraz w zakresie centralnego ogrzewania są wadami istotnymi. Usunięcie ich jest możliwe ale wiąże się dużym nakładem pracy obejmującym wymianę izolacji balkonu przynależnego do lokalu nr (...), wymianę izolacji termicznej na wszystkich wieńcach żelbetonowych, skucie posadzek betonowych wzdłuż przewodów centralnego ogrzewania, zalanie bruzd masą naprawczą, odtworzenie podłóg i posadzek oraz potrzebą wydatkowania znacznych środków finansowych. Szacunkowy koszt prac naprawczych wynosi 149.300 zł. Ustalono nadto, iż przedmiotowe mieszkanie jest prawidłowo użytkowane przez lokatorów w znaczeniu utrzymywania wymaganej temperatury wewnętrznej oraz wilgotności względnej powietrza wewnętrznego. Jednoznacznie wskazano, iż przyczynami pojawiania się pleśni na przegrodach zewnętrznych są liniowe mostki cieplne spowodowane nieciągłościami oraz nieprawidłowym wykonaniem warstw izolacji cieplnej. Jak podał biegły J. B. (1) w sensie użytkowym są to wady bardzo istotne. Ustalono, iż ocieplenie wieńca jest nieprawidłowo wykonane i przemarza, co może wynikać z niechlujnego wykonawstwa, z zastosowania niewłaściwych materiałów, złego wykonania szczegółu, przy czym te okoliczności można stwierdzić dopiero po wykonaniu odkrywk, gdyż termografia pokazuje wszystkie

elementy składowe wynikowo. Biegły podczas badania stwierdził nieciągłości izolacji na badanych powierzchniach we wszystkich badanych pomieszczeniach.

Zdaniem Sądu wnioski opinii biegłego J. W. (1) pozwalają na przyjęcie, iż lokal powodów jest obciążony istotnymi wadami wynikającymi z błędnych założeń projektu budowlanego z uwagi na zastosowane rozwiązania w zakresie ochrony cieplnej tego lokalu, nie spełniających wymogów art. 5 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Sąd argumentował, że dla powyższych ustaleń nie ma znaczenia podnoszona przez pozwanego odmienna ocena przez ww. biegłych funkcjonowania w lokalu mieszkalnym powodów wentylacji grawitacyjnej. W szczególności powodowie w sposób właściwy użytkują ten lokal jeżeli chodzi o utrzymanie wymaganej temperatury wewnętrznej, zaś odmiennie są wnioski biegłego J. B. (1) jedynie w zakresie wpływu szczelności okien na wymianę powietrza w pomieszczeniach, w których zgodnie z projektem nie przewidziano wentylacji grawitacyjnej. Kwestia ta nie ma zasadniczego wpływu na występujące w lokalu powodów wady lokalu. Również zarzut pozwanego powoływania się przez biegłego J. W. (1) na nieobowiązujące w dacie sporządzania projektu przepisy i normy budowlane nie ma zdaniem Sądu znaczenia dla oceny wystąpienia szeregu istotnych wad w budynku. Świadek M. S. wskazywał, iż izolacja została zaprojektowana prawidłowo, ale jednocześnie nie potrafił wskazać jaką normę stosował zespół projektowy do projektowania izolacji termicznej tego budynku. Przyjęcie zatem, iż faktycznie pozwany zastosował właściwą normę izolacji termicznej nie daje żadnych podstaw do twierdzeń, iż izolacja ta wykonana została prawidłowo.

Takie ustalenie uzasadniało w ocenie Sądu słuszność i skuteczność odstąpienia powodów od umowy sprzedaży na podstawie art. 560 § 1 k.c. Wobec tego istota sporu sprowadzała się do ustalenia wysokości świadczeń stron w realizacji art. 560 § 2 k.c. w zw. z art. art. 494 k.c. oraz odszkodowania określonego w art. 566 § 1 k.c.

W tym względzie, w ocenie Sądu na uwagę zasługują wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 1987 r., sygn. akt III CZP 82/86, i z dnia 12 lutego 2002 r., sygn. akt I CKN 486/00. Według tego ostatniego art. 494 k.c. nie reguluje samych zasad odpowiedzialności w tych sytuacjach, które normuje art. 471 k.c. Podstawowym obowiązkiem stron jest zwrot świadczeń wzajemnych. Kupujący, który od umowy odstąpił, może żądać nadto odszkodowania w granicach pozytywnego interesu umowy obejmującego m.in. szkodę (stratę) spowodowaną koniecznością i faktem zastępczego zaspokojenia się po wyższej cenie. W szczególności może się ona wiązać ze wzrostem cen w okresie od daty zawarcia umowy i zapłaty ceny do czasu zastępczego zaspokojenia się w formie nabycia takiej samej lub podobnej rzeczy.

W sprawie zaś ustalono, iż wartość rynkowa lokalu mieszkalnego nr (...) położonej w (...), (...)-(...) P., wolnego od wad, według stanu na dzień 30.11.2004 r. (po wykonaniu przez właściciela robót wykończeniowych) i cen na dzień 15.08.2008 r. wynosi 367.000 zł. Wartość lokalu w stanie niewykończonym, tzw. deweloperskim, na dzień przekazania lokalu mieszkalnego oraz cen na dzień 15.08.2008r. wynosiła 321.000 zł. Natomiast wartość rynkowa nakładów prowadząca do pełnego wykonania robót wykończeniowych i cen na dzień 15.08.2008 r. wynosi 46.000 zł. Zatem dla określenia odszkodowania należnego powodom przyjęto ww. wartości. Sąd miał na uwadze, iż od wydania opinii biegłego Z. A. (1) określającej wartość lokalu powodów upłynął znaczny okres czasu, jednak żadna ze stron do zamknięcia rozprawy w sprawie tej wartości nie kwestionowała, a uwzględniając realia rynkowe w tym zakresie, znane Sądowi z urzędu wobec zlecenia biegłym z zakresu wyceny nieruchomości licznych opinii, stwierdzić należy, iż ceny sprzedaży nieruchomości poczynając od 2008 r. w pewnym zakresie ulegały wzrostowi, ale od 2010 r. tendencje tego wzrostu znacznie osłabły i aktualnie ceny nieruchomości faktycznie nie odbiegają od tych, które występowały na rynku w 2008 r. Stąd, w ocenie Sądu, zasadność określenia ww. wartości w oparciu o tą opinię biegłego i przy przyjęciu cen netto, czego powodowie ostatecznie nie kwestionowali.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w pkt 1 wyroku. Sąd zaznaczył, że zasadność zapłaty przez pozwanego odsetek od kwoty podlegającej zwrotowi na rzecz powodów określonej w tym punkcie uzależniona będzie od wiedzy pozwanego o obowiązku wydania lokalu zajmowanego przez powodów, a nastąpi w sytuacji gdy wydane orzeczenie okaże się zasadne i jako takie będzie prawomocne, stąd żądanie powodów dalej idące co do kwoty od jakiej domagali się odsetek i terminu od jakiego wniesli o ich zasądzenie podlegało w tym zakresie oddaleniu. Za zasadne uznał Sąd żądanie zasądzenia na rzecz powodów kwoty wydatkowanej na koszty związane ze sporządzeniem aktu notarialnego,

obejmującego czynność prawną (umowę sprzedaży), na podstawie, której stali się właścicielami przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Ponieważ powodowie nie wykazali, iż przed zgłoszeniem zasądzenia tej należności wzywali pozwanego do jej zapłaty, odsetki ustawowe od tej kwoty zasądzono od dnia następnego po dacie sporządzenia pisma w którym pozwany przyznaje fakt otrzymania wezwania do jej zapłaty, a żądanie dalej idące w tym zakresie także podlegało oddaleniu. Rozstrzygnięcie w przedmiocie zasad poniesienia kosztów procesu wydano w oparciu o przepis art. 108 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku w zakresie punktów 1., 2., 3. i 5., wywiodła pozwana, wnosząc o jego zmianę i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez oddalenie powództwa w zaskarżonej części, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, a nadto, o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Zaskarżonemu rozstrzygnięciu apelująca zarzuciła:

1) błędne ustalenie stanu faktycznego sprawy poprzez przyjęcie, iż pozwany uchylał się od przyjęcia oświadczenia woli powodów w przedmiocie zwrotnego przeniesienia lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku mieszkalnym numer (...) w W. z powrotem na pozwanego, podczas gdy w rzeczywistości taka sytuacja nie miała miejsca i w konsekwencji zobowiązanie pozwanego przez Sąd I instancji, w punkcie pierwszym sentencji wyroku, do złożenia oświadczenia woli o treści w tym punkcie wskazanej;

2) błędne ustalenie stanu faktycznego sprawy poprzez przyjęcie, iż:

- wady lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku mieszkalnym numer (...) w W. są następstwem okoliczności, za które odpowiada pozwany, tj:

- lokal mieszkalny powodów został zaprojektowany i wykonany w sposób nieprawidłowy, co skutkowało wystąpieniem w tym lokalu wad w postaci trwałego zawilgocenia ścian w obrębie wieńców i balonów oraz pojawieniem się pleśni w miejscach silnego zawilgocenia przegród budowlanych, tj. ścian,

- wady w zakresie izolacji termicznej oraz w zakresie centralnego ogrzewania są wadami istotnymi,

- lokal mieszkalny powodów był przez nich prawidłowo użytkowany,

a w konsekwencji naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów;

3) naruszenie przepisów prawa materialnego, poprzez ich niewłaściwe zastosowanie, które polega na tym, że Sąd przyjął za podstawę swojego rozstrzygnięcia łącz-nie następujące przepisy, tj. art. 560 § 2 w zw. z art. 494 w zw. z art. 471 k.c., w tym zwłaszcza przepis art. 471 k.c., którego Sąd I instancji nie powinien był zastosować, co skutkowało tym, że Sąd I instancji uznał, że obowiązek naprawienia szkody, o którym mowa w treści tych przepisów, obejmuje zarówno interes negatywny, jak i pozytywny, co oznacza, iż naprawienie szkody obejmuje również utraconą przez powodów korzyść w postaci poniesienia ewentualnych dodatkowych kosztów na zakup nowego mieszkania (lucrum cessans);

4) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 405 k.c. poprzez odmowę jego zastosowania i w konsekwencji ustalenie, iż zasadnym jest zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kwoty 367.000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi, co zdaniem pozwanego, doprowadziło do bezpodstawnego wzbogacenia się powodów;

5) naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 316 § 1 k.p.c. poprzez wydanie wyroku przy wzięciu za jego podstawę wyłącznie stanu rzeczy istniejącego w 2008 r., zamiast istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy;

6) naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 98 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, iż stroną przegrywającą sprawę jest pozwany, podczas gdy, przy prawidłowym ustaleniu stanu faktycznego sprawy oraz

właściwym zastosowaniu przepisów prawa materialnego, to strona powodowa powinna zostać zobowiązana przez Sąd do zwrotu kosztów postępowania sądowego.

W uzasadnieniu apelacji skarżąca rozwinęła argumentację dla opisanych wyżej zarzutów, w szczególności podważając dokonaną przez Sąd pierwszej instancji ocenę opinii biegłych sądowych, sporządzonych dla celów niniejszego postępowania, oraz przyjęcie przez Sąd wartości lokalu mieszkalnego nieadekwatnej do daty orzekania.

W odpowiedzi na apelację powodowie wniesli o jej oddalenie w całości i zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych w postępowaniu odwoławczym.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanej okazała się uzasadniona jedynie w części.

Na podstawie zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego Sąd Okręgowy dokonał w większości prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne, za wyjątkiem tych dotyczących aktualnej wartości lokalu mieszkalnego powodów. Na aprobatę Sądu odwoławczego - również jednak przy uwzględnieniu wcześniejszego zastrzeżenia - zasługuje dokonana przez Sąd pierwszej instancji ocena prawna.

Syntetycznie rzecz ujmując przypomnieć należy, że spór w rozpoznawanej sprawie powstał na tle zgłoszonych przez powodów roszczeń z tytułu rękojmi za wady fizyczne sprzedanego im przez pozwaną lokalu mieszkalnego, a związanych z odstąpieniem przez nich od tej umowy sprzedaży w trybie art. 560 § 2 k.c. W związku z powyższym J. i M. L. domagali się od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. zobowiązania do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie takiej powrotnej umowy sprzedaży (tym razem od powodów jako sprzedających na rzecz pozwanej jako kupującej) oraz zasądzenia kwoty obejmującej pierwotną cenę sprzedaży, powiększoną jednak do wysokości aktualnej wartości tego lokalu w wyniku wzrostu cen nieruchomości po 2004 roku, i zwrotu poniesionych przez nich kosztów zawarcia pierwotnej umowy sprzedaży.

Analizę zarzutów apelacyjnych należało zatem rozpocząć od zastrzeżeń sformułowanych przez skarżącego pod kątem rzekomo błędnych ustaleń faktycznych Sądu I instancji, polegających na tym, iż pozwany uchylał się od przyjęcia oświadczenia woli powodów w przedmiocie zwrotnego przeniesienia własności ich lokalu mieszkalnego. Tymczasem, przede wszystkim żadne tego typu ustalenie faktyczne nie zostało dokonane przez Sąd Okręgowy. Wręcz przeciwnie, Sąd ten w przyjętym w sprawie stanie faktycznym wyraźnie wskazał, że „pismem z dnia 30.03.2007 r. pozwany przyjął do wiadomości oświadczenie o odstąpieniu przez powodów od umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w (...) i wyraził zgodę na zawarcie niezbędnych umów przenoszących własność przedmiotowej nieruchomości na rzecz pozwanego”, tyle tylko że „z jednoczesnym zwrotem uiszczonej przez powodów kwoty ceny w wysokości 170.321,10 zł. Żądanie zapłaty przez powodów kwoty 354.000 zł uznała za niezasadne, podobnie jak kwoty 5.000 zł tytułem odszkodowania i kwoty 5.000 zł tytułem zadośćuczynienia. Wskazał, iż wypłacenie powodom równowartości przedmiotowego lokalu mieszkalnego według obowiązujących cen wolnorynkowych prowadziłoby do bezpodstawnego wzbogacenia powodów kosztem Spółki (...)” (strona 5 uzasadnienia).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego należało przyjąć, że w rzeczywistości apelującej chodziło bardziej o naruszenie przez Sąd I instancji przepisu materialnego w postaci art. 64 k.c., poprzez zobowiązanie jej do złożenia oświadczenia woli, pomimo braku ku temu uzasadnionych podstaw. Podkreślenia wobec tego wymaga, iż bezsporny jest między stronami fakt skutecznego odstąpienia przez powodów pismem z dnia 7 marca 2007 r. od przedmiotowej umowy sprzedaży (wyraźnie zostało to powtórzone jeszcze na stronie 3 apelacji), a jednocześnie fakt konsekwentnego negocjowania przez stronę pozwaną, na etapie przedsądowym i w toku niniejszego procesu, podstaw do przyznania powodom ceny lokalu wyższej aniżeli kwota 170,321,10 zł, wynikająca z umowy sprzedaży tego lokalu z dnia 30 listopada 2004 r. W tym samym duchu sformułowania została także treść samej apelacji. Stąd wyraźnie widać niekonsekwencję w stanowisku skarżącej, która dla uzasadnienia swego zarzutu omawianego w tej części rozważań przekonuje, iż zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli w myśl art. 64 k.c. jest zbyt ciężkie, gdyż okoliczność ta „nie była sporna”, a z drugiej strony kwestionuje, aby w razie powrotnego przeniesienia własności tego lokalu

mieszkalnego miała zapłacić kwotę wyższą aniżeli 170.321,10 zł. W tej sytuacji apelująca nie może skutecznie przekonać, iż zbędne było zobowiązanie jej przez Sąd I instancji do złożenia oświadczenia woli, jak w punkcie 1. sentencji zaskarżonego wyroku, kiedy nie wszystkie essentialia negotii takiej umowy były pomiędzy stronami uzgodnione. Skoro więc brak było konsensusu co do wysokości świadczenia pozwanej i właśnie ta kwestia stała na przeszkodzie dobrowolnemu przystąpieniu przez pozwaną spółkę do takiej umowy, mimo niekwestionowanego skutecznego odstąpienia przez powodów w dniu 7 marca 2007 r. od umowy z dnia 30 listopada 2004 r., to jak najbardziej istniały uzasadnione podstawy do wydania przez sąd orzeczenia stwierdzającego jej obowiązek do złożenia oświadczenia woli o skonkretyzowanej treści. Tym bardziej, że zarazem należy dostrzec i ten aspekt sprawy, iż tego rodzaju orzeczenie w istocie leży w interesie samej pozwanej i służy zapewnieniu jej należytej ochrony prawnej. Gdyby bowiem poprzestać tylko na rozstrzygnięciu w przedmiocie samej zapłaty, to pozwana zostałaby wówczas obciążona obowiązkiem zapłaty, lecz jednocześnie w świetle treści księgi wieczystej właścicielami lokalu nadal pozostawaliby powodowie, zaś doprowadzenie do zmiany takiego wpisu - w oparciu o samo oświadczenie o odstąpieniu od umowy - byłoby z pewnością znacznie utrudnione, jeśli w ogóle możliwe.

Przechodząc natomiast do oceny pozostałych zarzutów skarżącej Sąd Apelacyjny wskazuje, iż dotyczyły one ustaleń Sądu I instancji co do istnienia wad lokalu mieszkalnego w (...) za które miałyby ponosić odpowiedzialność pozwana, ewentualnej ich istotności i kosztów usunięcia, a także podstaw do zasądzenia na rzecz powodów kwoty wyższej, aniżeli cena tego mieszkania z dnia zawarcia pierwotnej umowy, a odpowiadającej jego aktualnej wartości.

Sąd odwoławczy wskazuje, że w mieszkaniu powodów występowały i występują zawilgocenia i zagrzybienia, o czym przekonuje dobitnie fakt, iż pozwana uznała odstąpienie od umowy z takich przyczyn za uzasadnione i skuteczne. Apelująca stoi jednak stanowczo na stanowisku, iż wady te powstały z przyczyn, za które odpowiedzialni są kupujący. Rozstrzygnięcie tej kwestii ma zaś zasadnicze znaczenie dla oceny, czy i w jakim zakresie przysługiwało stronie powodowej także żądanie naprawienia szkody, za wyjątkiem wynikającego z art. 560 § 2 k.c. w zw. z art. 494 k.c. zwrotu ceny, którą sama uiściła w wykonaniu umowy sprzedaży.

Dokonanie miarodajnych ustaleń w tej mierze wymagało natomiast wiadomości specjalnych, stąd zgodnie z art. 278 k.p.c. Sąd pierwszej instancji dopuścił na te okoliczności kolejno opinie czterech biegłych sądowych: Z. A. (1), następnie A. C. (1), J. B. (1) i wreszcie J. W. (1). W związku z powyższym kluczowe znaczenie odgrywała właśnie ocena tych opinii biegłych pod kątem ich wiarygodności, gdyż nie były one jednomyślne.

Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd przepisu art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu. Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając (tak: Sąd Najwyższy m.in. w orzeczeniach z dnia 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, LEX nr 52753; z dnia 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347; z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, LEX nr 53136; z dnia 16 grudnia 2005 roku, III CK 314/05, LEX nr 172176; z dnia 13 października 2004 r., III CK 245/04, LEX nr 174185). Wobec tego zarzucenie naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów nie może polegać na przedstawieniu przez stronę alternatywnego stanu faktycznego, a tylko na podważeniu podstaw tej oceny z wykazaniem, że jest ona rażąco wadliwa lub oczywiście błędna (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347; z dnia 2 kwietnia 2003 r., I CKN 160/01, LEX nr 78813; z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 274/03, LEX nr 164852; z dnia 29 czerwca 2004 r., II CK 393/03, LEX nr 585758).

Zważyć przy tym należy, że opinia biegłego podlega oczywiście ocenie – przy zastosowaniu przepisu art. 233 § 1 k.p.c. – na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych



w niej wniosków. Strona, która zamierza skutecznie zdeprecjonować wartość dowodową opinii biegłego sądowego, którą Sąd uznał za wiarygodną, i chce zakwestionować wnioski w niej wyrażone, powinna zatem przytoczyć rzeczowe argumenty, uzasadniające jej twierdzenia podważające miarodajność tej opinii.

Zaznaczyć przy tym trzeba, iż same różnice w opiniach biegłych, nawet znaczne, nie stanowią jeszcze podstawy do uwzględnienia wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego, bowiem ocena dowodów i wskazanie tych, którym przyznaje się walor wiarygodności, jest rzeczą sądu i mieści się w ramach swobody określonej w art. 233 § 1 k.p.c. Niemniej taka ocena sądu musi być poparta dokładnym wyjaśnieniem rozbieżności w tych opiniach i wykazaniu przyczyn, dla których oparto ustalenia na jednych dowodach, a odmówiono wiary innym (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2005 r., IV CK 526/04, LEX nr 177281). W judykaturze ugruntowany jest też pogląd, że samo niezadowolenie strony z oceny przedstawionej przez biegłych nie uzasadnia potrzeby dopuszczenia przez Sąd dowodu z opinii innych biegłych, czy też nie może stać się uzasadnioną przyczyną zdeprecjonowania ich wniosków (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2009 r., II CSK 642/08, LEX 511998, i z dnia 16 września 2009 r., I PK 79/09, LEX 553670).

Przenosząc powyższe uwagi natury teoretycznej na kanwę realiów niniejszej sprawy Sąd Apelacyjny stwierdza, że Sąd Okręgowy właściwie ocenił wszystkie opinie biegłych sądowych sporządzone dla celów niniejszego postępowania oraz wyjaśnił powody, dla których za wiarygodne – w zakresie przyczyn wadliwości lokalu małżonków L. - uznał opinie J. B. (1) i J. W. (1), a posiłkowo również opinię A. C. (1). Sąd odwoławczy co prawda dostrzega, iż Sąd pierwszej instancji niewiele miejsca poświęcił ocenie opinii biegłego Z. A. (1) i przyczynom, dla których uznał ją za wiarygodną jedynie w zakresie wartości lokalu oraz stwierdzonych zawilgoceń i zagrzybień, ale już nie ich genezy, którą biegły ten przedstawiał zgola odmiennie od opinii pozostałych biegłych.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie ma jednak racji apelująca, która postuluje przyznanie przymiotu wiarygodności opinii sporządzonej właśnie przez biegłego Z. A. (1) - w pełni, a odmówienie go pozostałym trzem opiniom.

Rozważania na tej płaszczyźnie należy rozpocząć od zaakcentowania, iż wnioski zawarte w opinii biegłego Z. A. w przedmiocie źródeł stwierdzanych w lokalu powodów zawilgoceń i zagrzybień, a wskazujących na przyczyny leżące po stronie kupujących, miały charakter odosobniony w świetle wniosków pozostałych biegłych sądowych. Okoliczność, że pozwana z odwoływania się do stanowiska tego jednego biegłego, które było dla niej korzystne, uczyniła sobie oręż w niniejszym procesie jest zatem zrozumiała z punktu widzenia jej linii obrony, lecz nie mogła zasługiwać na uwzględnienie jeśli chodzi o meritum, gdyż w porównaniu do pozostałych opinii wykonanych w sprawie poważne wątpliwości budzi jej rzetelność, podstawy teoretyczne oraz zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej. Natomiast apelująca konsekwentnie poprzestaje tylko na jej czysto subiektywnej ocenie, sprowadzającej się po prostu do negacji stanowiska innych biegłych sądowych, poza Z. A..

Tymczasem należy pamiętać, że ocena dowodu z opinii biegłego sądowego wymaga ustosunkowania się do mocy przekonywającej rozumowania biegłego i logicznej poprawności wyciągniętych przez niego wniosków. Nie można więc oprzeć ustaleń wyłącznie na podstawie konkluzji opinii biegłego, jak czyni to skarżąca, lecz koniecznym jest sprawdzenie poprawności poszczególnych elementów składających się na trafność wniosków końcowych.

Należy wobec tego wskazać zdaniem Sądu odwoławczego, iż miarodajność opinii biegłego Z. A. podważa już sama tylko metodologia, w oparciu o którą doszedł on do swych wniosków o powstaniu zagrzybienia ścian wewnętrznych w lokalu powodów na skutek doprowadzenia przez nich do nagromadzenia zbyt dużej wilgotności (wobec suszenia odzieży w dużej ilości w zamkniętym pomieszczeniu i braku właściwego wietrzenia) oraz do wycieku z urządzeń sanitarnych, które nie wchodziły w skład sprzedawanego mieszkania w stanie deweloperskim. Mianowicie biegły oparł się w tej mierze na analizie dokumentów znajdujących się w aktach sprawy oraz oględzinach nieruchomości. Natomiast już biegły A. C. wskazywał, iż prawdopodobną przyczyną takich zjawisk może być tzw. mostek cieplny, do którego stwierdzenia same oględziny nie wystarczają i możliwe jest to dopiero przy użyciu kamery termowizyjnej. Na taką możliwość wskazywał też świadek R. M.. Badania przy pomocy tego rodzaju urządzenia dokonali zaś następnie, niezależnie od siebie, biegli J. B. i J. W., którzy doszli do jednakowych wyników i wniosków o wadliwości lokalu

powodów właśnie spowodowanego nieprawidłowym wykonaniem izolacji termicznej w tym mieszkaniu. Takie wyniki badań, uzyskane przez dwóch różnych biegłych i przy pomocy specjalistycznego sprzętu, muszą zatem prowadzić do zdyskredytowania wniosków opinii Z. A., opartych jedynie na pobieżnych oględzinach rzeczy, bez tego rodzaju sprzętu. Nadto, rzetelność wniosków tego biegłego w owym zakresie wydaje się wątpliwa także kiedy zważy się, iż swoje twierdzenie o wycieku z urządzeń sanitarnych oparł na tezie o braku awarii instalacji c.o., wynikającej z opinii prywatnej W. H., k. 380.

Jak wyjaśnił również biegły A. C. teza Z. A. odnośnie wadliwości lokalu na skutek systematycznego suszenia prania w pokoju jest błędna, gdyż co najwyżej mogłoby to spotęgować powstanie pleśni ścian, ale nie je spowodować. Sąd Apelacyjny przychylił się do takiego stanowiska, gdyż pozostaje ono w zgodzie ze wskazaniami doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej. Nie ma wszak zakazu suszenia wypranej odzieży w pokojach w lokalu mieszkalnym, a mimo to - choć wcale nie jest to rzadką praktyką - w takich lokalach mieszkalnych nie powstają ślady pleśni, jak słusznie przekonywał ww. biegły sądowy. Także biegły J. B. choć przyznawał, iż zawilgocenia mogą powstać w mieszkaniu wobec niewłaściwej eksploatacji, to jednak wyjaśniał, że gdyby była tam właściwa izolacja termiczna to takie zjawiska natychmiast zniknęłyby. Z kolei biegły J. W. stwierdził w swej opinii, iż nawet krótkotrwałe i jednostkowe zalanie mieszkania nie mogło i nie spowodowało zawilgocenia i zagrzybienia tego lokalu. Taki wniosek koresponduje zaś także ze zgromadzonymi w sprawie dokumentami, z których przecież wynika, że pierwsze wzmianki o występujących na ścianach mieszkania powodów naciekach („grzybie”) pojawiły się już w 2005 r. (vide: pismo z dnia 14 maja 2005 r. k. 24-26), a zatem jeszcze przed wyciekami wody, do którego doszło w 2006 r. (zob. też zeznania L. B. k. 204, 205v.).

Natomiast obiektywnym źródłem danych dotyczących przedmiotowej nieruchomości musiały zostać uznane badania biegłych J. B. i J. W. przy pomocy kamer termowizyjnych, które zostały załączone do ich opinii, a które dają możliwość zorientowania się nawet laikowi, że zachodzą znaczące różnice temperatur na obszarze przegród budowlanych w jednym pomieszczeniu. Jak wyjaśnili natomiast zgodnie wskazani biegli, dopuszczalne są oczywiście pewne niewielkie różnice w temperaturach, lecz nie w zakresie stwierdzonym w mieszkaniu powodów, gdzie różnice te sięgały miejscami nawet 7 stopni. Wyniki badań przeprowadzonych przy pomocy kamery termowizyjnej przez J. W. pokrywały się przy tym z wynikami badań J. B.. Obaj ci biegli spójnie również wskazywali niewłaściwe wykonanie izolacji termicznej jako przyczynę zawilgocenia i zagrzybienia ścian w mieszkaniu powodów, odnosząc się szczegółowo do zarzutów pozwanej i wykazując ich nietrafność w opiniach uzupełniających. O takim prawdopodobieństwie wspominał także w swej opinii biegły A. C., jak i w opinii prywatnej i złożonych zeznaniach R. M., co dodatkowo zdaje się wspierać argumentację o rzetelności opinii J. B. i J. W..

Zaznaczyć przy tym należy, iż opinia A. C. – jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku – została potraktowana przez Sąd pierwszej instancji właśnie jedynie posiłkowo. I tak też należało ją traktować, skoro biegły ten wyraźnie powtarzał, iż ocena skuteczności izolacji termicznej, wykonanej w lokalu powodów, możliwa jest jedynie za pomocą kamery termowizyjnej, którą nie dysponował podczas dokonywanych oględzin. Stąd swoje wnioski mógł formułować jedynie w kategoriach pewnego prawdopodobieństwa, a zweryfikowały je następnie dopiero badania przy pomocy takiego specjalistycznego sprzętu przez kolejnych dwóch biegłych. Z tych względów nie mogły okazać się skutecznymi podniesione przez apelującą zarzuty w stosunku do oceny przez Sąd Okręgowy opinii biegłego A. C..

Sąd odwoławczy dostrzega również, że w opiniach biegłych A. C. i J. B. jako współistniejącą przyczynę zawilgocenia i zagrzybienia lokalu powodów wskazano brak odpowiedniej wentylacji, natomiast biegły J. W. jako jedyną przyczynę takiego zjawiska wskazał tę dotyczącą nieprawidłowej izolacji termicznej, ustalając, iż wentylacja grawitacyjna została wykonana w sposób prawidłowy. Taka różnica w stanowisku biegłych sądowych nie ma jednak tak naprawdę wpływu na wynik sprawy, skoro jak wykazały niepodważone przez pozwanego badania przy pomocy kamery termowizyjnej, w lokalu powodów występują znaczne nieciągłości izolacji termicznej, a pomiędzy takim stanem wykonania izolacji i zagrzybieniem ścian lokalu powodów istnieje normalny związek przyczynowo-skutkowy. Samo to jest już więc wystarczające, aby uznać, iż pozwana ponosi odpowiedzialność za wadliwość lokalu. Podobnie rzecz ma się z ustaleniem przez biegłego sądowego J. W., iż izolacja termiczna w lokalu powodów nie tylko została niewłaściwie wykonana, ale została już nawet niewłaściwie zaprojektowana. Nawet bowiem gdyby podzielić zastrzeżenia apelującej,

iz biegły ocenił zgodność projektu z normami jeszcze wówczas nie obowiązującymi, to przecież nie ma to w rzeczywistości znaczenia dla rozstrzygnięcia, skoro już samo leżące w ramach obowiązków sprzedawcy wadliwe wykonanie izolacji termicznej – a to zdaniem Sądu Apelacyjnego zostało bez wątpliwości wykazane - przesądzało, iż mamy do czynienia z wadą wynikającą z okoliczności, za które pozwana ponosi odpowiedzialność.

W ocenie Sądu Apelacyjnego biegli J. B. i J. W. w sposób dokładny, merytoryczny i przekonujący wyjaśnili również w opiniach uzupełniających wszelkie zastrzeżenia do ich opinii, sygnalizowane już przez stronę pozwaną w toku postępowania w pierwszej instancji, a następnie powtórzone w apelacji. Stąd zdaniem Sądu Apelacyjnego nie ma tu potrzeby powielania tej argumentacji biegłych, z zaznaczeniem, iż to biegli dysponują wiadomościami specjalnymi i za niedopuszczalne należy uznać wszelkie próby zastępowania dowodu z opinii biegłych twierdzeniami strony wymagającymi takiej wiedzy, czy opinią wykonaną przez inne osoby na zlecenie prywatnej strony, która może być rozpatrywana wyłącznie jako dowód z dokumentu prywatnego i w żadnym razie nie można mu przypisać znaczenia dowodu służącego uzyskaniu wiadomości specjalnych. Nadto, Sąd odwoławczy wskazuje, iż nie było zadaniem biegłych oceniać sposób wykonania izolacji termicznej w innych lokalach mieszkalnych tego samego budynku, gdyż nie ma to znaczenia dla oceny żądań powodów. Natomiast jeśli chodzi o wyciek wody, do którego doszło w lokalu powodów w 2006 r., to treść uzasadnienia zaskarżonego wyroku potwierdza, że Sąd I instancji wziął tę okoliczność pod uwagę, niemniej biegli A. C., J. B. i J. W. wyjaśnili, że doszło wtedy do kapilarnego podsiąkania ścian i zarazem wskazywali na inne przyczyny utrzymującego się stale w lokalu powodów zawilgocenia i zagrzybienia ścian. Biegły J. W. w swej opinii wyraźnie wskazał, że takie jednostkowe i krótkie zalanie mieszkania nie mogło być i nie było przyczyną takiego zjawiska. Natomiast sami powodowie konsekwentnie podnosili, iż wada sprzedanego lokalu uzewnętrznia się w formie zawilgocenia i zagrzybienia ścian. Nie można natomiast czynić stronie powodowej zarzutu, iż nie potrafiła już w pozwie dokładnie określić przyczyn takiego niepożądanego stanu rzeczy (co zresztą nie jest konieczne), kiedy wyjaśnienie tej kwestii wymagało wiadomości specjalnych i sporządzenia opinii przez biegłych sądowych, przy użyciu do badań kamery termowizyjnej. Poza tym również zarzut pozwanej, iż w związku z wykonaniem przez powodów pewnych zmian w lokalu nie jest to już ten sam lokal będący przedmiotem umowy sprzedaży z 30 listopada 2004 r., nie może zasługiwać na uwzględnienie. Nawet okoliczność wprowadzenia zmian (np. pod względem przeznaczenia niektórych pomieszczeń) nie ma wpływu na fakt istnienia w tym lokalu wady, za którą odpowiada pozwana, tj. w zakresie izolacji termicznej, którą przecież wykonywał sprzedawca.

Z tych względów Sąd odwoławczy stwierdza, że apelująca nie wzruszyła prawidłowej oceny Sądu I instancji co do wadliwości lokalu powodów z przyczyn, za które odpowiada pozwana spółka, jak i co do tego, że wady te mają charakter istotny a koszty usunięcia takich wad są wysokie (co potwierdzili biegli A. C., J. B. i J. W. oraz ma to w pełni odzwierciedlenie w zasadach doświadczenia życiowego i logiki). Warto w tym miejscu też przypomnieć, że sama pozwana przyznawała walor skuteczności odstąpieniu przez powodów od umowy w trybie art. 560 § 2 k.c. Oznacza to równocześnie, że istnienia wadliwości lokalu powodów nie negowała.

Nietrafne są również dalsze zarzuty apelującej, dotyczące naruszenia przepisów art. 560 § 2 w zw. z art. 494 w zw. z art. 471 k.c. Tego rodzaju podstawa prawna rozstrzygnięcia znajduje uzasadnienie w poglądach wyrażanych w orzecznictwie, które wyraźnie podzielił Sąd pierwszej instancji, a i podziela je Sąd Apelacyjny. Sąd Najwyższy tak w uchwale siedmiu sędziów z dnia 13 maja 1987 r., III CZP 82/86 (OSNC 1987/12/189), jak i w wyroku z dnia 12 lutego 2002 r., I CKN 486/00 (OSP 2003/3/36), stwierdził bowiem, że w wypadku gdy kupujący odstępuje od umowy z powodu wady rzeczy sprzedanej (art. 560 § 2 k.c.) jego uprawnienia określone w art. 494 k.c. obejmują również roszczenia o naprawienie szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania w granicach dodatniego interesu umowy; do zasad tej odpowiedzialności ma zastosowanie art. 471 k.c. Natomiast obowiązek sprzedawcy naprawienia szkody na podstawie art. 494 w zw. z art. 560 § 2 i art. 471 k.c. obejmuje też stratę wynikającą ze wzrostu ceny w okresie od dnia zapłaty przez nabywcę ceny do dnia zastępczego zaspokojenia się w drodze nabycia innej rzeczy tego samego rodzaju.

W tych orzeczeniach szczegółowo wyjaśniono, że przepis art. 560 § 2 k.c. stanowi, iż jeżeli kupujący odstępuje od umowy z powodu wady rzeczy sprzedanej, strony powinny sobie nawzajem zwrócić otrzymane świadczenia według przepisów o odstąpieniu od umowy wzajemnej. W związku z tym ma zastosowanie przede wszystkim art. 494 k.c., według którego strona, która odstępuje od umowy wzajemnej, obowiązana jest zwrócić drugiej stronie wszystko, co

otrzymała od niej na mocy umowy; może żądać nie tylko zwrotu tego, co świadczyła, lecz również naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania.

Oprócz tego skutki prawne odstąpienia od umowy z powodu wady fizycznej rzeczy sprzedanej reguluje oczywiście także art. 566 § 1 k.c., stanowiąc, że kupujący może żądać naprawienia szkody poniesionej wskutek istnienia wady. W przepisie tym uregulowane są w zróżnicowany sposób dwie sytuacje. W wypadku gdy szkoda jest następstwem okoliczności, za które sprzedawca nie ponosi odpowiedzialności, kupujący może żądać tylko naprawienia szkody, którą poniósł przez to, że zawarł umowę, nie wiedząc o istnieniu wady; w szczególności może żądać zwrotu kosztów zawarcia umowy, kosztów odebrania, przewozu, przechowania i ubezpieczenia rzeczy oraz zwrotu dokonanych nakładów w takim zakresie, w jakim nie odniósł korzyści z tych nakładów. Odpowiedzialność w tym wypadku ma charakter obiektywny, oparta jest na zasadzie ryzyka. Naprawienie szkody w tym wypadku ogranicza się do tzw. negatywnego interesu umowy. Natomiast wówczas, gdy szkoda jest następstwem okoliczności, za które sprzedawca ponosi odpowiedzialność, odstępującemu od umowy przysługuje roszczenie o naprawienie szkody poniesionej wskutek istnienia wady.

W przytoczonych przepisach występuje jednak zarówno pojęcie naprawienia szkody powstałej wskutek istnienia wady (art. 566 § 1 k.c.), jak i pojęcie naprawienia szkody wynikłej "z niewykonania zobowiązania" (art. 494 w związku z art. 560 § 2 k.c.). Mając na względzie takie zróżnicowanie Sąd Najwyższy stwierdził w uchwale z dnia 13 maja 1987 r., że naprawienia szkody powstałej wskutek wzrostu cen, jaki nastąpił między datą sprzedaży rzeczy a datą odstąpienia od umowy i datą późniejszą, nie można kwalifikować jako szkody powstałej wskutek istnienia wady - na podstawie art. 566 § 1 k.c. W judykaturze przeważa przy tym dodatkowo wykładnia, stosownie do której art. 566 § 1 k.c. ma charakter normy kolizyjnej, wskazującej możliwość wykorzystania przez kupującego roszczeń odszkodowawczych na zasadach ogólnych z art. 471 i nast. k.c., niezależnie od tego, czy przysługują mu uprawnienia z rękojmi, czy też one już wygasły (zob. również wyroki Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 1994 r., I CRN 140/94, LEX nr 549111; z dnia 7 lipca 2000 r., III CKN 889/98, LEX nr 51358; z dnia 25 sierpnia 2004 r., IV CK 601/03, M.Prawn. 2004/18/823; z dnia 6 maja 2005 r., II CK 673/04, LEX nr 301815). W powyższej uchwale Sąd Najwyższy wskazał więc, że naprawienie szkody w węższym zakresie, poniesionej przez kupującego, na skutek tego, że zawarł umowę, nie wiedząc o istnieniu wady, podlega całkowicie zasadom reżymu prawnego rękojmi. Odszkodowanie sprowadza się wówczas do negatywnego interesu umowy. W przeciwieństwie do tego, roszczenie o naprawienie szkody w szerszym zakresie, obejmującym pełną szkodę, może być uzasadnione tylko na podstawie art. 471 i nast. k.c.

W związku z tym Sąd Najwyższy zmierzył się z odpowiedzią na pytanie, czy w ramach przepisów art. 560 § 2, art. 494 i 471 k.c., a więc ogólnego reżymu odpowiedzialności kontraktowej, kupujący, który od umowy odstąpił z powodu wady fizycznej rzeczy, może dochodzić naprawienia szkody w zakresie tzw. pozytywnego interesu umowy. Wyjaśnił przeto, że zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 494 k.c. sprzedawca obowiązany jest przede wszystkim zwrócić kupującemu zapłaconą przez niego cenę, sam zaś otrzymuje rzecz dotkniętą wadą fizyczną. W warunkach inflacji, wzrostu cen kwota zapłacona przez kupującego będzie miała z reguły niższą wartość nabywczą. Na skutek tego kupujący, który zaspokoił się zastępczo, kupując później rzecz na wyższą cenę, ponosi szkodę (stratę). Szkoda ta może i powinna być naprawiona na zasadach ogólnych (art. 471 w związku z art. 494 i 560 § 2 k.c.) w ramach pozytywnego interesu umowy pozwalającego na naprawienie wszelkiej szkody zgodnie z regułami odpowiedzialności odszkodowawczej.

Podobne stanowisko wyraził także Sąd Najwyższy w uchwale podjętej w składzie Izby Cywilnej i Administracyjnej z dnia 30 grudnia 1988 r., III CZP 48/88 (OSNC 1989/3/36), stwierdzając, że obowiązek sprzedawcy naprawienia szkody na podstawie art. 494 w związku z art. 560 § 2 i art. 471 k.c. obejmuje także stratę wynikającą z późniejszego wzrostu ceny. W myśl art. 494 k.c. w zw. z art. 560 § 2 k.c. w razie odstąpienia od umowy sprzedawca ma obowiązek zwrócić zapłaconą przez kupującego cenę, wedle wartości nominalnej. Nie ma bowiem podstaw do nakładania na sprzedawcę wprost obowiązku zwrotu wyższej ceny za rzecz podobną, aktualnej w dacie późniejszej, a mianowicie w dacie złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy lub z daty zwrotu rzeczy. Rozwiązanie takie może jednak być krzywdzące dla nabywcy. Dlatego ochrony interesów nabywcy należy poszukiwać w innej podstawie prawnej.

Jak wynika to z dalszej części art. 494 k.c., kupujący może żądać także naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania.

Sąd Najwyższy w cytowanej uchwale z 30 grudnia 1988 r. zwrócić więc uwagę na ten istotny aspekt sprawy, że w warunkach inflacji, wzrostu cen kwota zapłacona przez kupującego pociąga za sobą pogorszenie - z punktu widzenia zasady ekwiwalentności świadczeń - sytuacji ekonomicznej kupującego, który jest zmuszony do odstąpienia od umowy. Kupujący ponosiłby bowiem szkodę, gdyby miał otrzymać tylko zwrot kwoty nominalnej (ceny). Szkoda ta może i powinna być zatem naprawiona na zasadach ogólnych (art. 471 w związku z art. 494 i 560 § 2 k.c.) w ramach pozytywnego interesu umowy, pozwalającego na naprawienie wszelkiej szkody zgodnie z regułami odpowiedzialności odszkodowawczej. Przepisu art. 494 k.c. bowiem nie można interpretować w oderwaniu od art. 471 k.c., który reguluje zasadnicze skutki niewykonania zobowiązania i zasadę odpowiedzialności za szkodę wynikłą między innymi z "niewykonania zobowiązania".

Jedynie dla porządku warto odnotować, odosobniony jednakowoż pogląd Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 20 października 1995 r., I ACr 493/95 (OSA 1995/11-12/71), który podstawy prawnej zasądzenia na rzecz kupujących w takim przypadku kwoty wyższej aniżeli cena w sumie nominalnej upatrywał w jej waloryzowaniu na podstawie art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c.

Wreszcie zaś - w kontekście zarzutów apelującego dotyczących konieczności wcześniejszego nabycia przez powodów nowego, podobnego lokalu mieszkalnego - Sąd odwoławczy pragnie wyraźnie zaakcentować, iż w uchwale z dnia 30 grudnia 1988 r. Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że należne na podstawie 494 k.c. i art. 471 k.c. odszkodowanie powinno zapewnić kupującemu nabycie później podobnej rzeczy. Stanowić ono będzie uzupełnienie otrzymanej tytułem zwrotu ceny. Odszkodowanie nie ogranicza się tylko do wypadku zastępczego zaspokojenia się kupującego w drodze nabycia przez niego później ze stratą podobnej rzeczy. Zgodnie z przepisem art. 363 § 2 k.c. wysokość odszkodowania z tego tytułu powinna być ustalona według ceny z daty ustalania odszkodowania.

Kontynuację takiego poglądu, który Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie podziela, można również odnaleźć w wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 2 lutego 1994 r., I ACr 661/93 (OSA 1995/1/1). Wskazano tamże, iż w warunkach inflacji i wzrostu cen, gdyby kupujący miał otrzymać tylko zwrot ceny nominalnej, to ponosiłby szkodę spowodowaną koniecznością zastępczego zaspokojenia się następnie po wyższej cenie, która może i powinna być naprawiona na zasadach ogólnych (art. 471 w zw. z art. 494 i art. 560 § 2 k.c.) w ramach pozytywnego interesu umowy, pozwalającego na naprawienie wszelkiej szkody zgodnie z regułami odpowiedzialności odszkodowawczej. Należne odszkodowanie powinno przy tym zapewnić kupującemu nabycie później takiej samej lub podobnej rzeczy, stanowiąc niejako uzupełnienie otrzymanej tytułem zwrotu ceny (chodzi więc o wyrównanie strat w postaci większego wydatku na nabycie na miejsce wadliwej nowej rzeczy po upływie pewnego czasu, co w normalnych, wolnych od inflacji warunkach nie wchodziłoby w grę).

Sąd odwoławczy pragnie więc zauważyć, iż gdyby rzecz nie miała wad i powodowie nie odstąpiliby od umowy, to aktualnie mogliby sprzedać na wolnym rynku przedmiotowy lokal mieszkalny za cenę odpowiadającą jego aktualnej wartości (wraz z poczynionymi tam nakładami), która znacznie odbiega od ceny określonej w 2004 r., i nabyć za nią lokal podobny. Takiej szansy zostali jednak pozbawieni, a w zamian pozwana proponuje jej wyłącznie zwrot ceny w sumie nominalnej, za którą nie jest w stanie obecnie nabyć mieszkania w zbliżonym standardzie. Natomiast pozwana uzyska w ten sposób lokal o wyższej wartości niż pierwotna cena sprzedaży (tym bardziej, że wcześniej był to lokal w stanie deweloperskim, a następnie zostały wykonane prace wykończeniowe etc.). Taka sytuacja prowadziłaby więc do nieuzasadnionego wzbogacenia sprzedawcy kosztem kupujących, którzy z powodu wad lokalu byli zmuszeni odstąpić od umowy sprzedaży. Z kolei stawianie przed nimi wymogu sfinalizowania zakupu nowego lokalu, przed wystąpieniem na drogę sądową z roszczeniem odszkodowawczym, nie ma uzasadnionych podstaw, co wyjaśniono już w cytowanych wyżej przykładach z judykatury, a jednocześnie takie rozwiązanie byłoby sprzeczne z zasadą racjonalizmu i realiami praktyki. Skoro bowiem przykładowo w niniejszym przypadku mieszkanie podobne do przedmiotowego jest warte obecnie ponad 300.000 zł, a miałyby zostać zwrócona powodom tylko cena pierwotna ok. 170.000 zł, to z uwagi na taką znaczną różnicę cen można przecież zakładać, iż nabycie nowego lokalu mogłoby być dla nich istotnie utrudnione,

jeśli nie niemożliwe. Gdyby zaś mimo wszystko przyjąć wersję apelującej, to Sąd odwoławczy wskazuje, że i tak rozstrzygnięcie nie uległoby zmianie, gdyż wówczas uzasadnione byłoby zwaloryzowanie kwoty nominalnej (ceny sprzedaży) na podstawie art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c., tak aby odpowiadała aktualnej cenie rynkowej tego lokalu.

Stąd też w pełni zasadnie Sąd Okręgowy zasądził na rzecz powodów kwotę obejmującą zwrot ceny w kwocie nominalnej i wyrównanie tytułem wzrostu cen, co znajduje podstawę w treści art. 494 w zw. z art. 560 § 2 k.c. i art. 471 k.c. Art. 566 § 1 k.c. przewiduje zaś wprost, iż niezależnie nawet od tego, czy szkoda jest następstwem okoliczności, za które sprzedawca ponosi odpowiedzialność, kupujący może zawsze żądać naprawienia szkody, którą poniósł przez to, że zawarł umowę, nie wiedząc o istnieniu wady; w szczególności może żądać zwrotu kosztów zawarcia umowy, kosztów odebrania, przewozu, przechowania i ubezpieczenia rzeczy oraz zwrotu dokonanych nakładów w takim zakresie, w jakim nie odniósł korzyści z tych nakładów. Nie sposób więc kwestionować należnego powodom zwrotu poniesionych przez nich kosztów zawarcia umowy sprzedaży z dnia 30 listopada 2004 r.

Na aprobatę Sądu odwoławczego zasługiwały jednak zarzuty naruszenia art. 405 k.c. i art. 316 § 1 k.p.c., pod tym względem, iż wydając zaskarżony wyrok w dniu 8 października 2012 r. Sąd pierwszej instancji, przy ustaleniu uaktualnionej ceny lokalu w (...) oparł się na treści opinii biegłego sądowego Z. A. sporządzonej jednak w sierpniu 2008 r., która określała jego wartość na 367.000 zł. W tym czasie, co jest faktem powszechnie znanym, na rynku nieruchomości miały miejsce tak znaczące wzrosty cen nieruchomości, jak i w ostatnim okresie – znaczące spadki tych cen. Tymczasem, na co zwracał uwagę Sąd Najwyższy już w cyt. uchwale z dnia 30 grudnia 1988 r., wysokość odszkodowania zgodnie z art. 363 § 2 k.c. powinna być ustalona według ceny z daty ustalania odszkodowania. Naprawienie szkody ma przy tym wyrównać ubytek majątkowy poszkodowanego, ale nie może prowadzić do wzbogacenia go. W myśl więc ogólnej zasady, że odszkodowanie nie może być większe od doznanej szkody, sprzedawca jest zobowiązany do zapłaty odszkodowania w postaci różnicy między ceną z daty ustalenia odszkodowania a ceną, którą kupujący otrzymuje od niego tytułem zwrotu swego świadczenia (zob. też uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 września 1994 r., III CZP 105/94, OSNC 1995/2/26).

Przychylając się w związku z powyższym do stanowiska strony apelującej Sąd odwoławczy uzupełnił postępowanie dowodowe, dopuszczając postanowieniem z dnia 6 czerwca 2013 r. z urzędu dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność aktualnej wartości mieszkania położonego w (...), przy założeniu, iż lokal ten jest wolny od wad. W sporządzonej opinii biegła B. K. określiła zaś aktualną wartość przedmiotowego lokalu mieszkalnego na dokładnie 332.877,69 zł, zaokrąglając ją w górę do 333.000 zł (k. 994). Sąd Apelacyjny uznał tę opinię, uzupełnioną następnie ustnie na rozprawie apelacyjnej w dniu 10 października 2013 r., za wiarygodną i miarodajną do poczynienia na jej podstawie ustaleń co do aktualnej wartości lokalu mieszkalnego położonego w (...) wyrażającej się w sumie 332.877,69 zł, a nie jak przyjął Sąd I instancji – w sumie 367.000 zł, zważywszy na dyspozycję art. 363 § 2 k.c.

Biegła sądowa dokonała swoich wyliczeń w oparciu o tzw. metodę porównawczą, właściwie zastosowaną w realiach niniejszej sprawy (przy uwzględnieniu lokali najbardziej podobnych, położonych na tożsamym obszarze, co zapewnia najbardziej miarodajne wyniki). Opinia jest jasna, logiczna i pełna. Apelująca kwestionowała jej treść głównie przez pryzmat podważania przyjętej przez tą biegłą tezy, iż przedmiotowy lokal jest lokalem o podwyższonym standardzie, co miało niepośledni wpływ na określenie jego wartości. Przede wszystkim należało więc przypomnieć, iż już biegły Z. A. dla potrzeb swych wyliczeń przyjął podwyższony standard tego lokalu i wówczas strona pozwana takiej kwalifikacji nie negowała. Należy też podzielić ocenę biegłej, że nie sposób uznać standardu tego mieszkania za podstawowy, skoro jego stan, wykończenie i wyposażenie (w zabudowie) znacząco przewyższa niektóre lokale (np. często spotykane w starych kamienicach czy starszym budownictwie), a których standardu w ogóle wówczas nie można byłoby zakwalifikować. Jednocześnie standard lokalu powodów został uznany jedynie za podwyższony, ale nie wysoki. Nic także nie wskazuje na to, aby przeprowadzone przez powodów zmiany w lokalu miały znaczenie dla wartości tego lokalu, i co więcej w jakim konkretnie kierunku (jej zawyżenia czy zaniżenia). Tego argumentu zresztą nie podnoszono także w stosunku do opinii biegłego Z. A.. Sąd odwoławczy uznał wobec tego za niezasadne wszystkie zarzuty stawiane przez apelującą opinii biegłej B. K..

Z omówionych wyżej względów Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., w punkcie I. zmienił zaskarżony wyrok w punktach 1. i 2. w ten sposób, że odpowiednio w miejsce ceny sprzedaży i kwoty zasądzonej od pozwanej na rzecz powodów przyjął - skorygowaną z 367.000 zł – sumę 332.877,69 zł, przy uwzględnieniu solidarności wierzycieli, a ponad tę kwotę roszczenie o zapłatę oddalił. W tym miejscu należy zaznaczyć, iż zasądzeniu podlegała kwota dokładnie wyliczona przez biegłą, a nie kwota zaokrąglona. Jest oczywistym dla Sądu odwoławczego, że w przypadku sprzedaży na wolnym rynku cena sprzedaży została by zaokrąglona przynajmniej do pełnych setek złotych, jednakże nie można priori stwierdzić czy zaokrąglenie miałoby miejsce w górę czy w dół. Skoro biegła wybrała metodę porównawczą i dokładnie na jej podstawie wyliczyła cenę jednego metra kwadratowego, tylko w ten sam sposób wyrokując Sąd mógł uwzględnić zasądzone świadczenie. W innym przypadku doszłoby bowiem jedynie do przybliżonego wyliczenia szkody, mimo istnienia możliwości jego dokładnego ustalenia, a takie działanie jest niedopuszczalne w świetle art. 361 k.c. Natomiast ostateczny wynik sprawy czynił zasadnym dokonanie odpowiedniego skorygowania ustalonego w punkcie 5. zaskarżonego wyroku stosunku przegrany – wygrany, zgodnie z art. 100 k.p.c. i art. 108 § 1 zdanie drugie k.p.c., a dodatkowo z art. 105 § 2 k.p.c. w stosunku do powodów, na korzyść pozwanej tylko o 9%, co zarazem czyniło zasadnym tylko w takiej części zarzut apelującej pod kątem rozstrzygnięcia Sądu I instancji o kosztach procesu.

Natomiast apelacja w dalej idącym zakresie podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. (punkt II. sentencji wyroku).

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego wydane zostało na podstawie art. 100 k.p.c., art. 108 § 1 zdanie drugie k.p.c. i art. 105 § 2 k.p.c. Sąd odwoławczy mianowicie pozostawił ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu, przy przyjęciu, że pozwana przegrała w 91 % a powódka w 9 %, uwzględnivszy określoną w apelacji wartość przedmiotu zaskarżenia na 367.000 zł.

SSA E. Buczkowska-Żuk SSA W. Kaźmierska SSA D. Rysał