

Sygn. akt I ACa 525/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 listopada 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Eugeniusz Skotarczak
Sędziowie:	SSA Maria Iwankiewicz SSO del. Zbigniew Ciechanowicz (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 28 listopada 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa A. Ż. i J. Ż.

przeciwko D. G. i G. G.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 16 maja 2013 r., sygn. akt I C 1199/09

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I, III i IV w taki sposób, że:

I. oddala powództwo w całości,

II. odstępuje od obciążania powodów kosztami procesu i kosztami sądowymi,

2. oddala apelację w pozostałym zakresie,

3. odstępuje od obciążania powodów kosztami postępowania apelacyjnego.

SSO del. Z. Ciechanowicz SSA E. Skotarczak SSA M. Iwankiewicz

Sygn. akt I ACa 525/13

Uzasadnienie wyroku z dnia 28 listopada 2013 r.

Powodowie J. Ż. i A. Ż. wnieśli o solidarne zasądzenie od pozwanych G. G. i D. G. kwoty 80 000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 27 października 2009 r. tytułem obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości położonej w M.

przy ul. (...) na działce nr (...) zabudowanym budynkiem mieszkalnym oraz udziałem do 1/3 części „nieruchomości drogowej” położonej na działce nr (...). Jako podstawę roszczenia wskazano art. 560 § 1 k.c., dodając, iż pozwany będąc jednocześnie kierownikiem budowy dokonał szeregu samowolnych zmian projektu, które spowodowały wystąpienie wad ujawnionych dopiero po zawarciu umowy sprzedaży. Pismem z dnia 17 września 2012 r. powodowie rozszerzyli powództwo do kwoty 142 044,64 zł. na którą składały się koszty wzmocnienia więźby dachowej, koszty wymiany posadzki, 1/3 kosztów naprawy drogi i koszty doprowadzenia wentylacji do stanu zgodnego ze sztuką budowlaną.

Pismem z dnia 23 kwietnia 2013 r. powodowie cofnęli powództwo ponad kwotę 87 774,74 zł.

Pozwani G. G. i D. G. zażądali oddalenia powództwa podnosząc, iż powodowie zapoznali się ze stanem faktycznym, technicznym i prawnym nieruchomości. Następnie podali, iż zmiany projektowe i wykonawcze miały nieznacznym charakter: konstrukcja więźby jest właściwa ze względu na lekkie pokrycie dachu blachodachówką, że kanalizacja jest drożna, że minimalna grubość posadzki była zachowana.

Wyrokiem z dnia 16 maja 2013 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie w sprawie o sygn. akt I C 1199/09 zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kwotę 87 774,74 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 27 października 2009 r. (pkt I), umorzył postępowanie co do kwoty 54 271,90 zł (pkt II), zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powodów tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 7 633,78 zł (pkt III) i nakazał pobrać solidarnie do pozwanych na rzecz Skarbu Państwa - Sąd Okręgowy w Szczecinie kwotę 785,45 zł tytułem nieuiszczonych wydatków w sprawie.

Powyższe rozstrzygnięcie oparto o następujące ustalenia:

W dniu 28 października 2008 r. strony zawarły umowę sprzedaży, na podstawie której powodowie J. Ż. i A. Ż. nabyli od pozwanych G. G. i D. G. działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,0725 ha zabudowaną budynkiem mieszkalnym oraz udział do 1/3 części w nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,0291 ha położonych w M. przy ul. (...). W umowie wskazano, iż na działce nr (...) pozwany w ramach prowadzonej działalności gospodarczej pod nazwą (...) w S. na podstawie pozwolenia na budowę wznosił w 2007 r., nie oddany dotychczas do użytkowania budynek mieszkalny w stanie surowym zamkniętym i opisano wykonane dodatkowo elementy. Cenę nieruchomości określono łącznie na kwotę 700 000 zł, która została uiszczona w całości. Następnie sprzedający m.in. zobowiązali się w § 8 umowy utwardzić płytami betonowymi, ażurowymi do dnia 31 grudnia 2008 r. działkę nr (...) spełniającą rolę drogi oraz przekazać kupującemu dziennik budowy i projekt architektoniczno - budowlany budynku.

Sąd Okręgowy ustalił, iż do 19 maja 2009 r. pozwany pełnił na budowie niniejszej nieruchomości obowiązki kierownika budowy i projektanta. Pismami z dnia 17 grudnia 2008 r., 2 stycznia 2009 r. i 9 lutego 2009 r. powodowie zażądali od pozwanych usunięcia dostrzeżonych wad budynku, zaś pismem z dnia 24 kwietnia 2009 r. do naprawy drogi.

Pozwany pełniąc funkcję kierownika budowy część usterek usunął, a część nie. Powodowie w dniu 25 maja 2009 r. powierzyli funkcję kierownika budowy Z. Ż..

Opierając się o ustalenia i wnioski poczynione przez powołanego w sprawie biegłego A. M. Sąd I instancji stwierdził, iż wszystkie zmiany wprowadzone w projekcie budowlanym wykonano niezgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, zaś budynek tak wzniesiony posiadał wady budowlane. Stwierdzono, iż projekt budynku pominął całkowicie projekt konstrukcji więźby dachowej, więc koniecznym stało się wzmocnienie więźby dachowej. Następnie ustalono: wadliwie wykonane posadzki - zła jakość betonu, zbyt mała warstwa krusząca się i załamująca; zamontowanie kanalizacji w ziemi w sposób niezgodny z dokumentacją i z niewłaściwego materiału, co czyniło koniecznym jej ponowne wykonanie; niewykonanie kanałów wentylacyjnych, wentylacji grawitacyjno - nawiewnej garażu, co powoduje konieczność wybudowania brakujących kanałów wentylacyjnych oraz wymiany kominków wywiewnych na właściwe dla pokrycia dachu blachodachówką. W końcu stwierdzono konieczność wymiana drogi wewnętrznej na działce nr (...) z uwagi na złe wykonanie nie odpowiadające przepisom, sztuce budowlanej i umowie stron. Sąd uznał, że droga nie spełniała waloru użytkowego wskutek zapadania podłużnego i poprzecznego na całej długości.

Sąd Okręgowy ustalił, iż koszty naprawy brutto w zakresie więźby dachowej wyniosły: 14 078,91 zł, w zakresie posadzki - 61 982,50 zł, naprawy drogi 5355,11 zł oraz doprowadzenia wentylacji do stanu zgodnego ze sztuką budowlaną 6 358,22 zł.

Pismem z dnia 2 października 2009 r. powodowie wezwali pozwanych do zapłaty kwoty 120 000 zł. w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania, lecz pozwani odmówili zapłaty.

Oceniając tak ustalony stan faktyczny Sąd Okręgowy powództwo co do zasądzonej kwoty uznał za zasadne, gdyż oparte o treść art. 560 § 1 i 3 k.c. Sąd stwierdził, iż zakupiona przez powodów nieruchomość ma wady fizyczne, co wynika wprost z opinii pisemnej i ustnej biegłego sądowego z zakresu budownictwa lądowego A. M., która w ocenie Sądu I instancji była w pełni przekonująca zwłaszcza w zakresie ustalenia, iż wszystkie wprowadzone w projekcie budowlanym zmiany wykonano niezgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego. Sąd uznał, iż biegły posiada właściwe kwalifikacje dla sporządzenia w sprawie opinii, zaś uprawnienie z zakresu wytrzymałości materiałów nie jest konieczne w sytuacji, gdy posadzka położona w domu sprzedanym powodom kruszyła się w rękach.

W ocenie Sądu Okręgowego pozwani nie wykazali, aby powodowie byli świadomi istnienia wad w chwili nabywania domu, gdyż ujawnienie wad wymagało wiedzy specjalistycznej, co nastąpiło gdy powodowie zwrócili się o pomoc do Z. Ż., któremu powierzyli dodatkowo obowiązki kierownika budowy. Natomiast wady kanalizacji ujawniły się, gdy zaczęto jej używać, zaś znak drogowy dotyczący ograniczenia dopuszczalności ciężkości pojazdów pojawił się dopiero po stwierdzeniu skutków używania drogi wewnętrznej.

Akcentując, iż instytucja obniżenia ceny opisana w treści art. 560 § 1 i 3 k.c. ma na celu przywrócenie pełnej ekwiwalentności świadczenia stron, Sąd Okręgowy opierając się na wydanej w sprawie opinii biegłego ustalił wartość robót związanych z usunięciem wad nieruchomości na kwotę 87 774,74 zł i zasądził ją z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia przedsądowego wezwania pozwanych do zapłaty.

Apelację od wyroku Sądu I instancji złożyli pozwani G. G. i D. G. skarżąc go w całości i żądając zmiany poprzez oddalenia powództwa, ewentualnie uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

Pozwani zaskarżonemu orzeczeniu zarzucili:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego:

a. art. 6 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że powodowie udowodnili swoje roszczenia co do zasady i wysokości,

b. art. 65 k.c. w zw. z § 1, 3 i 4 pkt 1 umowy sprzedaży z dnia 28 października 2008 r. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie i niezastosowanie art. 353 1 k.c., co skutkowało przyjęciem że przedmiotem sprzedaży nie był dom w tzw. stanie surowym zamkniętym, a więc dom w trakcie budowy, a nadto, iż na pozwanych ciążył obowiązek urządzenia na swój koszt drogi wraz z ciągami komunikacyjnymi dla pieszych, czy dodatkowych kanałów wentylacyjnych.

c. art. 560 § 3 k.c. poprzez błędną interpretację i niewłaściwe zastosowanie, co skutkowało przyjęciem, że koszty remontu wyliczone przez biegłego były tożsame z obniżeniem wartości domu w stanie surowym zamkniętym,

d. w postaci Polskich Norm, które są przepisami bezwzględnie obowiązującymi przez ich niezastosowanie, co spowodowała przyjęcie opinii sporządzonej przez biegłego sądowego jako pełnej i prawidłowej w zakresie oceny podłoża betonowego tzw. warstwy wyrównawczej i więźby dachowej,

e. naruszenia przepisów rozp. Min. Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakie winny spełniać budynki i ich usytuowanie poprzez ich błędną interpretację i niewłaściwe zastosowania oraz uchwały

Rady Gminy D. nr (...) poprzez jej niezastosowanie, co spowodowało zasądzenie przez Sąd kwoty należnej rzekomo z tytułu roszczenia o naprawienie drogi oraz wykonanie dodatkowej instalacji wentylacyjnej w garażu.

2. naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 kpc, poprzez dokonanie uchybiającej zasadom logicznego rozumowania oraz zasadom doświadczenia życiowego, dowolnej oceny dowodów w postaci umowy sprzedaży domu, dziennika budowy, korespondencji stron, zeznań stron czy opinii biegłego A. M.,

3. błędu w ustaleniach faktycznych mającego istotny wpływ na treść wydanego w sprawie orzeczenia polegającego na przyjęciu, że:

a. pozwani nie sprzedali domu w stanie surowym zamkniętym,

b. pozwani byli zobowiązani do wybudowania drogi wewnętrznej i chodników do posesji powodów,

c. powodowie nie byli w stanie zrozumieć zapisów umowy, gdyż nie posiadali wiadomości specjalnych.

Uzasadniając zarzuty apelacyjne pozwani akcentowali, iż przedmiotem umowy nie były roboty wykończeniowe, lecz dom w stanie surowym zamkniętym. Pozwani kwestionowali rzetelność opinii biegłego sądowego i jej przydatność dla rozstrzygnięcia sprawy. Wskazywali na zastosowanie przez biegłego uchylonych w 2003 r. przepisów prawa, podnosili fakt dokonywania oględzin będących podstawą opinii przez asystentów biegłego, a nie przez biegłego osobiście, następnie stosowanie nieadekwatnych i nielegalizowanych przyrządów do pomiaru stanu posadzki betonowej - młotka S..

Dodatkowo pozwani zwracali uwagę, iż zakwestionowana jakość posadzki dotyczyła 162 m², co wymagało poddania badaniom od 6 do 12 miejsc, a faktycznie badanie dotyczyło jednego miejsca i było dokonane przy pomocy młotka S.. Nie dokonano pobrania próbek i oddania ich do badań laboratoryjnych. Nadto, biegły sądowy nie dostrzegł na ułożonej przez powodów podłodze drewnianej żadnych wybrzuszeń, załamań, wypaczeń.

Biegły oceniając stan więźby dachowej nie odniósł się konstruktywnie do zarzutu, iż wbicie ilości gwoździ i blach zaproponowanych przez biegłego osłabi całą konstrukcję powodując rozwarstwienie drewna, zaś w swojej opinii uzupełniającej określając, iż może to być mniejsza ilość nie podał jaka i o ile zmniejszą się koszty. Biegły jednocześnie nie zakwestionował kompetencji świadka B.. Biegły w sposób niezasadny ujął kwestię związane z podstemplowaniem zagrożonych sufitów, gdyż w swojej opinii nie stwierdził jakiegokolwiek zagrożenia, które nie wynikały z zeznań świadków J. O., M. B. i T. C.. W ocenia pozwanych ustne wyjaśnienia biegłego podważyły wszystkie ustalenia poczynione w opinii pisemnej.

Powodowie zażądali oddalenia apelacji i zasądzenia od pozwanych kosztów postępowania, oświadczając, iż w pełni popierają ustalenia faktyczne i prawne oraz argumentację i wywody dokonane przez Sąd I instancji. Oprócz odniesienia się do zarzutów zawartych w apelacji pozwanych powodowie zaakcentowali fakt, iż przedmiot sprzedaży posiadał wady fizyczne, co skutkuje koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów do przywrócenia nabytej przez powodów nieruchomości do stanu opisanego projektem architektoniczno budowlanym.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Zarzut pozwanych naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 560 § 3 k.c. poprzez błędną jego interpretację i niewłaściwe zastosowanie był trafny.

Ustalając wartość prac zmierzających do usunięcia wad dostrzeżonych w sprzedanej powodom nieruchomości i zasądzając obliczone stosownie do tych kryteriów odszkodowanie Sąd Okręgowy orzekł o roszczeniu nie wyartykułowanym w pozwie. Uwagę zwraca, iż powodowie byli reprezentowani przez radcę prawnego i podali wprost jako podstawę swoich żądań art. 560 § 1 k.c. dotyczący obniżenia ceny w ramach rękojmi za wady rzeczy. Podkreślenia wymaga, iż tak sformułowane roszczenie nie jest roszczeniem odszkodowawczym, albowiem szkodą w rozumieniu art. 471 k.c. będzie różnica między stanem majątku poszkodowanego istniejącym przed zdarzeniem wywołującym szkodę

i po nim, a więc między innymi obniżenie wartości rzeczy wadliwej, a nie jej ceny w sposób określony w art. 560 § 3 k.c. (zob. Sąd Najwyższy w wyroku z 11 grudnia 2011 r. V CSK 180/09, za SIP Lex nr 551156).

Sąd Okręgowy winien ustalić relację wartości rzeczy wolnej od wad do tej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad, co w niniejszej sprawie nie nastąpiło. Przy czym podkreślenia wymaga, iż analiza wniosków dowodowych składanych w toku postępowania przez powodów wskazuje na to, iż w pozwie wyartykułowali oni wnioski o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa, gdzie oprócz też nieadekwatnych do podanej podstawy prawnej żądania, sformułowano tezy dotyczące ustalenia wadliwości sprzedanej nieruchomości oraz kosztów które powodowie winni ponieść, aby przywrócić budynek do stanu zgodnego z projektem (k. 5). Powodowie wartość przedmiotu sprawy określili jako wartość niezbędnych do zabezpieczenia bezpieczeństwa nabytego domu robót. Konsekwencją takiego wniosku dowodowego było postanowienie dowodowe Sądu Okręgowego z dnia 9 listopada 2011 r. (k. 314) i brak zastrzeżeń powodów do opinii biegłego wyrażony w piśmie z dnia 17 września 2012 r. (k. 478). Pomimo zatem określenia w sposób precyzyjny roszczeń jako wynikających z instytucji rękojmi za wady rzeczy sprzedanej, a opartej o art. 560 § 1 k.c. powodowie sformułowali nieadekwatne dla dochodzenia tego roszczenia wnioski dowodowe.

Wskazana przez stronę powodową, reprezentowaną przez profesjonalnego pełnomocnika podstawa materialnoprawna roszczenia winna wyznaczać granice aktywności Sądu, zaś jej zmiana de facto stanowi przedmiotowe przekształcenie powództwa (por. wyrok Sądu Najwyższego z 23 lutego 1999 r. I CKN 252/98, OSNC 1999/9/152).

Jak wynika, z uzasadnienie przytoczonego wyżej wyroku Sądu Najwyższego z 11 grudnia 2011 r. wydanego w sprawie o V CSK 180/09 skoro powód w pozwie dokonał wyboru reżimu odpowiedzialności pozwanego z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej i ukształtował w ten sposób ramy procesu, w tym zakres obrony pozwanego oraz kognicji sądu, sąd nie może z urzędu zmienić podstawy odpowiedzialności pozwanego na odszkodowawczą, bowiem zakłóciłoby to równowagę procesową stron oraz naruszyło zasadę bezstronności sądu.

Reasumując, rozpoznając powództwo na płaszczyźnie odpowiedzialności opisanej art. 471 k.c. Sąd Okręgowy naruszył art. 321 § 1 k.p.c. i w konsekwencji niewłaściwie zastosował art. 560 § 1 k.c. co już samo przez się przesądziło o konieczności uwzględnienia apelacji, bez konieczności analizy pozostałych zarzutów apelacyjnych pozwanych.

Mając powyższe na uwadze w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c. zmieniono wyrok Sądu Okręgowego w pkt I, III i IV w taki sposób, iż oddalono powództwo w całości, zaś apelację w pozostałym zakresie, tj. skierowaną do pkt II wyroku, gdzie umorzono postępowania co do kwoty 54 271, 90 zł, jako oczywiście bezzasadną oddalono.

Natomiast, w oparciu o treść art. 102 k.p.c. odstąpiono od obciążania powodów kosztami procesu poniesionymi przez pozwanych w toku postępowania pierwszoinstancyjnego oraz kosztami sądowymi tymczasowo pokrytymi w tym postępowaniu przez Skarb Państwa - Sąd Okręgowy w Szczecinie w postaci wydatków na sporządzenie opinii biegłych.

Przytoczona tu regulacja przewiduje, że w wypadkach szczególnie uzasadnionych, sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Zgodnie z poglądem Sądu Najwyższego, przy ocenie przesłanek z art. 102 k.p.c. należy przede wszystkim wziąć pod uwagę fakty związane z samym przebiegiem procesu, tj. podstawę oddalenia żądania, zgodność zamiarów stron w sprawach dotyczących stosunku prawnego, który może być ukształtowany tylko wyrokiem, szczególną zawilgość lub precedensowy charakter sprawy albo subiektywne przekonanie powoda co do zasadności zgłoszonego roszczenia - trudne do zweryfikowania a limine, a ponadto sposób prowadzenia procesu przez stronę przegrywającą albo niesumienne lub oczywiście niewłaściwe postępowanie strony wygrywającej, która w ten sposób wywołała proces i koszty połączone z jego prowadzeniem. (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2011 r., sygn. akt II CZ 105/11). Odnosząc te kryteria do okoliczności niniejszej sprawy, podkreślić należy, to iż powodowie mogli mieć subiektywnie uzasadnione poczucie słuszności swoich roszczeń związanych z twierdzeniem o istnieniu wad budynku wzniesionego na sprzedanej przez pozwanych nieruchomości: krusząca się posadzka, nie tylko w miejscu badania biegłego, lecz również, jak wynika z materiału zdjęciowego załączonego do pozwu (k. 53-54), w innych miejscach: w kuchni, przy wejściu do domu, przy

wejściu do łazienki; niestaranne wykonanie więźby dachowej, z materiałów mogących wskazywać na ich przypadkowy dobór; brak połączenia przewodów wentylacyjnych z ich zakończeniami na dachu; wykonanie instalacji kanalizacyjnej przy użyciu materiałów nieadekwatnych do tego celu; czy wykonanie utwardzenia działki „drogowej” w nietrwały sposób. Następnie zwrócić należy uwagę na przyczynę porażki procesowej powodów, którą nie była merytoryczna bezzasadność ich oczekiwań procesowych lecz dowodzenie istnienia roszczeń przy pomocy nieadekwatnych wniosków dowodowych. Nie sposób również nie dostrzec tego, iż powodowie nabyli nieruchomość opisaną pozwem zaciągając znaczne zobowiązanie kredytowe, które zostało zabezpieczone hipoteką do kwoty 1 347 000 zł, co musiało wpłynąć na ich sytuację finansową.

Powyższe okoliczności legły również u podstaw odstąpienia od obciążania powodów kosztami postępowania apelacyjnego. Przy czym zwrócić należy uwagę na to, iż apelacja pozwanych nie została uwzględniona w całości, gdyż dotyczyła ona również postanowienia o umorzeniu przez Sąd I instancji postępowania co do kwoty 54 271, 90 zł.

SSO del. Zbigniew Ciechanowicz SSA Eugeniusz Skotarczak SSA Maria Iwankiewicz