

Sygn. akt I ACa 967/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 maja 2018 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Gawinek (spr.)
Sędziowie:	SSA Krzysztof Górski SSA Halina Zarzeczna
Protokolant:	st. sekr. sądowy Karolina Ernest

po rozpoznaniu w dniu 26 kwietnia 2018 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Ł. M. i M. M.

przeciwko Z. K. i B. K.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów i pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim

z dnia 31 maja 2017 roku, sygn. akt I C 1185/15

**I. oddala apelacje obu stron,**

**II. znosi między stronami koszty postępowania apelacyjnego.**

SSA Krzysztof Górski SSA Małgorzata Gawinek SSA Halina Zarzeczna

Sygn. akt I ACa 967/18

## UZASADNIENIE

Powodowie M. M. i Ł. M. 4 grudnia 2014 wnieśli pozew do Sądu Rejonowego w Gorzowie Wielkopolskim o zasądzenie solidarnie od pozwanych B. K. i Z. K. kwoty 50 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu. Złożyli też wniosek o zasądzenie od pozwanych na ich rzecz kosztów postępowania. Powodowie podali, że w 27 czerwca 2013 pozwani sprzedali im nieruchomość gruntową położoną w N., nr KW (...), zabudowaną domem mieszkalnym o powierzchni 136 m<sup>2</sup>, za cenę 300 000 zł. Po zakupie powodowie przystąpili do remontu domu tj. wykończenia elewacji, położenia płytek na tarasie i schodach, nosili się też z zamiarem malowania ścian. Pierwsze wady budynku odkrył Z. M., któremu powodowie zlecieli prace wykończeniowe domu. Z inicjatywy powodów 17 sierpnia 2013 doszło

do spotkania z pozwanymi, przy udziale S. B. i Z. M., odnośnie wad budynku i naprawy tych wad. Okazało się, że w efekcie wad i odstępstw od projektu, budynek nierówno osiada, co powoduje pęknięcia ścian i grozić może całkowitym zniszczeniem budynku. Koszt usunięcia wad powodowie określili na kwotę 58 636 zł, a kwoty 50 000 zł domagali się z tytułu obniżenia ceny.

Pozwani B. K. i Z. K. wnieśli o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powodów solidarnych na rzecz pozwanych solidarnych kosztów procesu. Podali, że powodowie wiedzieli o wszystkich wadach nieruchomości wymienionych w pozwie przed zawarciem umowy, jak i w chwili wydania nieruchomości, co zwalnia pozwanych od odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady.

Powodowie w piśmie procesowym z 13 października 2015 rozszerzyli żądanie pozwu o kwotę 100 544 zł, domagając się zapłaty kwoty 150 544 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty pierwotnie dochodzonej jak w pozwie, a od kwoty 100 544 zł od dnia doręczenia mniejszego pisma stronie przeciwnej. Powodowie podali, że kwoty 98 000 zł domagają się tytułem obniżenia ceny z tytułu wad budynku, a kwoty 52 544 zł tytułem odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy sprzedaży, tj. sprzedaży budynku z wadami (k.488-491).

Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim postanowieniem z 22 października 2015 uznał się niewłaściwy rzeczowo i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Gorzowie Wielkopolskim, który to wyrokiem z 31 maja 2017, w sprawie I C 1185/15, zasądził solidarnie od pozwanych B. K. i Z. K. na rzecz powodów solidarnych M. M. i Ł. M. kwotę 56.024 z ustawowymi odsetkami od kwoty 3.480 zł od 26 marca 2015, a od kwoty 52.544 zł od 10 października 2016 (pkt I); w pozostałej części powództwo oddalił (pkt II); zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanych solidarnych kwotę 1.795,42 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu (III); nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim tytułem brakującej części wynagrodzeń biegłych od powodów kwotę 2.478,16 zł, a od pozwanych kwotę 1.455,43 zł (IV); nie obciążył pozwanych obowiązkiem zwrotu Skarbowi Państwa brakującej części opłaty sądowej (V).

Sąd Okręgowy ustalił, że pozwani Z. i B. K. byli właścicielami nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę numer (...), położoną w N. przy ulicy (...), nr KW (...). Na nieruchomości tej posadowiony jest murowany budynek mieszkalny z roku 1999, o powierzchni zabudowy 136 m<sup>2</sup> oraz budynek gospodarczy sprzed 1945 roku. Pozwani sami, „sposobem gospodarczym” budowali ten dom i w nim mieszkali. Budynek ten posiada poddasze użytkowe, ale pozwani nie zdążyli go ocieplić ani wykończyć, brak było też schodów na poddasze.

Pozwani postanowili sprzedać tę nieruchomość. Korzystali z usług pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, jednak bezskutecznie. Powodowie M. i Ł. M. w tym samym czasie poszukiwali domu, który mogliby zakupić i natrafili na ogłoszenie o sprzedaży znajdujące się na nieruchomości pozwanych. Strony 9 maja 2013 zawarły umowę przedwstępną sprzedaży ww. nieruchomości, a 27 czerwca 2013 pozwani sprzedali powodom tę nieruchomość, za cenę 300 000 zł. Powodowie posiłkowali się zaciągniętym kredytem hipotecznym, w tym kwotą 30 000 zł na realizację remontu budynku mieszkalnego (elewacja – tynk i malowanie; położenie płytek na tarasie, chodniku, wokół domu i na schodach oraz wykonanie opierzenia blachą na ganku). Zgodnie ze sporządzonym 3 czerwca 2013 (na potrzeby udzielenia kredytu) operatem szacunkowym rzeczoznawcy majątkowego, wartość nieruchomości po wykonaniu robót wykończeniowych (wartość przyszła) wynosić miała 340 000 zł, natomiast wartość obecna wynosić miała 310 000 zł.

Powodowie zaraz po zakupie przystąpili do prac. Zerwali tapety. Wykonawca zwrócił im uwagę na ujawnione pęknięcia ścian. Pismem z 9 września 2013 powodowie zawiadomili pozwanych o tym, że nieruchomość została sprzedana z wadami ukrytymi. Działając na zlecenie powodów S. B. 30 stycznia 2014 sporządził opinię budowlaną o stanie technicznym budynku mieszkalnego jednorodzinnego położonego przy ul. (...) w N., stwierdzając występowanie zarysowań i pęknięć ścian budynku mieszkalnego. Na podstawie kosztorysu naprawy szkód sporządzonego do ww. opinii przez F. C., łączny koszt usunięcia wad ww. nieruchomości (naprawa elewacji, naprawa tarasu, wzmocnienie fundamentów) wynosić miał 58 636 zł. Pismem z 12 maja 2014 powodowie zawiadomili pozwanych o wadach w zakupionej nieruchomości oraz wezwali ich do usunięcia stwierdzonych wad. Pismem z 24 czerwca 2014 pozwani oświadczyli, że kwestionują roszczenie co do zasady i co do wysokości. Powodowie pismem z 12 marca 2015

poinformowali pozwanych, że w lutym 2015 ujawniły się dalsze wady ukryte budynku zakupionego 27 czerwca 2013 w postaci braku wentylacji skutkującej zawilgoceniem i zagrzybieniem pomieszczeń..

Sąd Okręgowy ustalił przy tym, że w dacie oględzin i zakupu przedmiotowej nieruchomości przez powodów widoczna była rysa w salonie na suficie, rysa w łazience oraz pęknięcie na zewnątrz budynku, na tarasie. Powodowie mieli możliwość zauważenia tych usterek . Powodowie widzieli też na zewnątrz budynku pod oknami zaszpachlowane miejsca mogące wskazywać na istnienie w tym miejscu rys w tynku. W budynku tym mogły wówczas ewentualnie występować inne rysy i pęknięcia, ale pod położonymi tapetami; mogły być też zaszpachlowane. Ściany zewnętrzne budynku były przygotowane do położenia elewacji. W dacie zakupu nie było widocznej wilgoci w pomieszczeniach mieszkalnych, jednak występująca w budynku wilgoć mogła być wówczas jeszcze niewidoczna.

Powodowie nabyli budynek mieszkalny wewnątrz wykończony, a na zewnątrz otynkowany. Po zakupie przystąpili do wykończenia elewacji, położenia płytek na tarasie i schodach, zerwania tapet i malowania pomieszczeń. Zakres wykonanych prac remontowo-wykończeniowych nie miał wpływu na powstanie wilgoci i pleśni w kuchni i w salonie.

Sąd stwierdził, że fundamenty budynku zostały wykonane przez pozwanych niezgodnie z projektem budowlanym i sztuką budowlaną, co skutkowało nierównomiernym ich osiadaniem, a to spowodowało pęknięcia ścian budynku. Przyczyną pęknięcia ścian budynku są wady konstrukcyjne fundamentów.

Sąd ustalił nadto, że na obecność pleśni na ścianach wewnętrznych wpływają różne czynniki. Pleśń może rozwijać się w środowisku o podwyższonym zawilgoceniu i umiarkowanych temperaturach. Bardzo ważnym elementem zabezpieczającym budynek przed wilgocią jest izolacja pionowa, niezbędne jest idealne połączenie izolacji poziomej i pionowej. Pozwani położyli izolację poziomą pod posadzką parteru, ale nie wykonali izolacji pionowej ścian fundamentowych. Ponadto rury pionu wentylacyjnego z okapu kuchennego, nie zostały wyprowadzone ponad dach budynku a jedynie na poddasze, gdzie gromadziły się przez lata opary, co doprowadziło do kondensacji pary wodnej w pomieszczeniach, czego skutkiem jest grzyb, pleśń i coraz mocniejszy wraz z upływem czasu odór wilgoci. Obecność pleśni w narożnikach ścian kuchni i salonu oraz przy nadprożach okien wynika z niedocieplenia ścian i nadmiernej kondensacji wilgoci w pomieszczeniach (brak wentylacji).

Sąd ustalił, że wartość rynkowa budynku mieszkalnego w N. przy ulicy (...) bez gruntu wynosi 318 000 zł. Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej wynosi 30 000 zł ( w tym budynek gospodarczy ). Koszty usunięcia wad budynku w zakresie pęknięć budynku i braku wentylacji wynoszą 62 512,29 zł. Koszt ten należy zwiększyć o kwoty: 3 445,69 zł (koszt dokumentacji); 2 871,41 zł (koszt nadzoru) oraz 156,60 zł (koszt wywozu i utylizacji gruzu). Całkowity koszt usunięcia skutków stwierdzonych nieprawidłowości stanowi ogółem kwotę 68 985,99 zł. Udział wad (pęknięcia i zawilgocenia ścian) w wartości budynku stanowi 14 %. Wysokość obniżenia wartości budynku na skutek w/w wad stanowi 44 520 zł (318 000 zł x 14%).

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo okazało się zasadne jedynie częściowo. Sąd ten podał, że powodowie ostatecznie wnosili o zasądzenie na ich rzecz od pozwanych kwoty 150 544 zł, w tym kwoty 98 000 zł tytułem obniżenia ceny z tytułu wad budynku - na podstawie przepisów kodeksu cywilnego o rękojmi przy sprzedaży, a kwoty 52 544 zł tytułem odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy sprzedaży - na podstawie art. 471 kc .

Po przedstawieniu treści przepisów art. 556 kc, art. 556<sup>1</sup> § 1 pkt 1 kc, art. 577 kc, art. 560 § 1 i § 3 kc, art. 568 kc oraz art. 471 kc, Sąd pierwszej instancji wskazując na orzecznictwo, podał że istotą obniżenia ceny w oparciu o art. 560 § 1 i 3 kc jest przywrócenie pełnej ekwiwalentności świadczeń stron danej umowy, a obniżenie winno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad (art. 560 § 3 kc), co na ogół sprowadza się do prostego działania arytmetycznego. Natomiast wysokości kosztów niezbędnych do usunięcia stwierdzonych wad, nie determinuje wysokości roszczenia z tytułu obniżenia ceny; koszt usunięcia wad pośrednio wpływa na zakres obniżenia wartości rzeczy wadliwej, jednakże ostatecznie nie jest to wartość decydująca. Bardzo ważną cechą i istotnie rzutującą na wartość nieruchomości stanowi stan techniczny budynku.

Obniżenie ceny nieruchomości o wartość usunięcia wady budynku jest prawidłowe, gdyż koszt usunięcia wady fizycznej faktycznie obniżył wartość rzeczy sprzedanej o ten właśnie koszt. Jednocześnie przysługujące kupującym uprawnienia z tytułu rękojmi wskutek wadliwości przedmiotu sprzedaży nie pozbawiają go prawa do poszukiwania najlepszej dla siebie w danych okolicznościach rekompensaty. Kupujący może zatem dochodzić swoich uprawnień z tytułu rękojmi za wady, ale też może żądać odszkodowania za faktyczną szkodę, jakiej doznał wskutek wadliwości rzeczy. Szkada wywołana wadą nieusuwalną sprowadza się do obniżenia wartości przedmiotu umowy w stosunku do tego, jaki posiadałby, gdyby roboty zostały wykonane prawidłowo. Szkada związana z wadą usuwalną odpowiada kosztom usunięcia tej wady.

Za przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy Sąd uznał m.in. dowody z zeznań świadków oraz przesłuchania powodów i pozwanego. Po przytoczeniu fragmentów zeznań świadków P. Ś., Z. M., S. B., P. Z. i L. K. oraz powodów i pozwanego Sąd wskazał, że z zeznań pozwanego nie wynika, by powodowie posiadali wiedzę o wadach tego budynku. Pozwani twierdzili, że powodowie o wadach wiedzieli, ale pozwany przesłuchiwany przez Sąd wskazywał, że w ocenie pozwanych przyczyną tych spękań były przejeżdżające tiry, że „wszyscy tak mają w N. ”, że budynek pracuje. Pozwany wskazywał, iż wprawdzie kazał powodom zwracać uwagę na rysy, jednak rys tych powodom nie pokazywał. Zeznania pozwanego w tym zakresie znajdują odzwierciedlenie również w zeznaniach powodów.

Sąd stwierdził przy tym, że umowa przedwstępna podlega interpretacji jak każda inna umowa i jej zapisy nie mogą zwalniać sprzedających od odpowiedzialności, w tym np. za wady ukryte. Bezsprzeczne jest że przed zakupem powodowie widzieli nieruchomości i zastrzeżeń do jej stanu technicznego nie zgłaszali, co nie uprawnia do wyprowadzenia wniosku, że w razie późniejszego ujawnienia wad stanu technicznego zamknęli sobie drogę do dochodzenia ewentualnych przysługujących im roszczeń. Powodowie przed zakupem widzieli przynajmniej jedną rysę, która była wówczas zaszpachlowana (na zewnątrz pod oknami) , ewentualnie dwie . Z dokumentacji fotograficznej wynika, że powodowie mogli widzieć (mieli możliwość zobaczenia) rysę na tarasie, w salonie na suficie oraz w łazience oraz ewentualnie inne miejsca zaszpachlowane. Zdaniem Sądu, skoro ściany budynku były przygotowane do położenia elewacji, to nie musiało to rodzić przypuszczeń po stronie powodowej, że są to nie tylko pęknięcia tynku, a pęknięcia ścian. Pęknięcia tynku należałoby bowiem traktować jako występujące w granicach normalności, natomiast pęknięcia ścian to już wady budynku. Sąd zwrócił uwagę, że sam pozwany utrzymywał, że nie wszystkie pęknięcia z zewnątrz miały odbicie wewnątrz, bo były tapety. Powodowie nie zgłaszają jako wady pęknięć tynku, a pęknięcia ścian będące efektem wady budynku w postaci wadliwych fundamentów, co jest niewątpliwie, gdyż ściany budynku popękały. Taka jest konkluzja opinii obu biegłych sądowych sporządzających opinie na zlecenie sądu w niniejszej sprawie . Zdaniem biegłej S. aby dojść do takiego wniosku nie trzeba kuć fundamentów celem sprawdzenia czy i jakie zbrojenie położono, co byłoby zresztą ryzykowane dla stabilności budynku. Biegła dysponuje doświadczeniem zawodowym i w ocenie sądu w sposób przekonywający przedstawiła w opinii i na rozprawie swój tok rozumowania . Można tylko domniemywać jakie rozwiązanie konstrukcyjne pozwani zamierzali zastosować, zasadniczo technologicznie dopuszczalne, ale nie zastosowane prawidłowo. Zdaniem biegłej odpowiedź na pytanie o prawidłowość zastosowania alternatywnej do projektu metody budowy fundamentów musi być negatywna, w innej sytuacji nie byłoby pęknięć ścian konstrukcyjnych . Z całą pewnością ławy nie są wykonane na podsypce betonowej, co stwierdziła biegła podczas oględzin. Sąd zważył przy tym, że nawet gdyby powodowie widzieli pęknięcia elewacji czy tynku, to nie mieli oni wiedzy o wadach konstrukcyjnych budynku, fundamenty były niewidoczne. Pozwani natomiast mieli wiedzę, budując dom, że fundamenty są postawione niezgodnie z projektem budowlanym, a jak wynika z opinii biegłych i niezgodnie ze sztuką budowlaną .

Zdaniem Sądu niezasadny jest zarzut pozwanych, że do powstania zagrzybienia w budynku przyczynili się powodowie, bowiem przyczyny powstania wilgoci i zagrzybienia istniały od daty budowy budynku (zła izolacja oraz zła wentylacja). Brak izolacji był możliwy do ujawnienia dopiero po odkryciu fundamentów ( k- 732 ). Po paru latach użytkowania budynku mógł nadejść moment krytyczny i to stało się już po zakupie nieruchomości przez powodów. Pozwani nie wykazali również, by jakiegokolwiek prace prowadzone przez powodów przyczyniły się do powstania zagrzybienia.

Według Sądu Okręgowego opinia biegłego sądowego B. S. nie jest

w pełni przydatna, by na jej podstawie rozstrzygać niniejszą sprawę, ponieważ biegły wyszedł poza zlecenie Sądu, dokonał inwentaryzacji budynku z uwzględnieniem projektu budowlanego i wszelkie wątpliwe elementy zaliczył do wad budynku. Powodowie nie zakupili domu „według projektu”, a według stanu faktycznego. Przedmiotem umowy stron był istniejący zamieszkały budynek, powodowie kupowali go w stanie wykończenia jaki widzieli, a więc z poddaszem do wykończenia i ocieplenia, elewacją do położenia i innymi drobnymi pracami do zrobienia - na które wskazuje biegły S.. Okoliczność, że powodowie mimo sugestii pozwanych nie chcieli wejść na poddasze przemawia na niekorzyść powodów. Powodowie mieli świadomość, że kupują dom do wykończenia i wewnętrznego odświeżenia. Te okoliczności determinowały zaoferowaną przez powodów i przyjętą przez pozwanych cenę. Biegły S. natomiast do wad budynku zaliczył elementy projektu, m.in. takie które jeszcze bezspornie pozostawały do wykonania. Wynik matematyczny takiego założenia doprowadził do absurdalnego wniosku, że pozwani sprzedali powodom nieruchomości za 300.000 zł i powinni im jeszcze dopłacić kwotę rzędu 150.000 zł m.in. na jego wykończenie. Zatem błędne założenie biegłego B. S. dyskwalifikuje przydatność opinii w znacznej części. Opinia ta była natomiast przydatna, jeżeli chodzi o ocenę rzeczywistych wad i wycenę nieruchomości. Do Sądu przemawia natomiast to, co przedstawiła biegła sądowa A. S., że wadą budynku nie jest to, że fundamenty budynku zostały zrobione niezgodnie z projektem, ale wadą jest to że fundamenty te są zrobione niezgodnie ze sztuką budowlaną. Według biegłego sądowego B. S. wartość rynkowa budynku mieszkalnego bez gruntu wynosi 318 000 zł (taką samą wartość przyjęła również za swym poprzednikiem biegła A. S. ). Wedle opinii biegłej A. S. udział wad (pęknięcia i zawilgocenia ścian) w koszcie budynku stanowi 14 %. Wysokość obniżenia wartości budynku stanowi 44 520 zł (318 000 zł x 14%). Odejmując od kwoty 318 000 zł kwotę 44 520 zł daje to 273 480 zł. Dodając do tej kwoty wartość gruntu (30 000 zł według biegłych sądowych), daje to kwotę 303 480 zł. Powodowie uścili cenę 300 000 zł, stąd rachunkowa nadpłata 3 480 zł. Do zasądzenia z tytułu rękojmi należna jest zatem kwota 3 480 zł. Ustawowe odsetki od tej kwoty należne są od dnia 26.03.2015 r., tj. od dnia doręczenia pozwu, ponieważ pozwani wcześniej nie byli wzywani do zapłaty (brak dowodu doręczenia w aktach sprawy). Pozew doręczono w dniu 25.03.2015 r. (k.201-202), stąd ustawowe odsetki należne są od dnia następnego do dnia zapłaty.

Odnosząc się natomiast do roszczenia z tytułu odszkodowania za nienależne wykonanie umowy sprzedaży wskazać należy, iż zdaniem Sądu interesu powodów nie zaspokaja żądanie obniżenia ceny, ponieważ zmuszeni są oni do dokonania prac naprawczych budynku. Pozwani sprzedali powodom dom z przeznaczeniem do wykończenia (przeprowadzenia drobnego remontu), a w rzeczywistości okazało się iż jest potrzeba przeprowadzenia remontu kapitalnego nieruchomości. W ocenie Sądu Okręgowego na tym właśnie polega szkoda strony powodowej. Powodowie zmuszeni są wykonać remont, by zachować substancję budynku w stanie niepogorszonym. Zważyć należy przy tym, że pozwani sami budowali przedmiotowy budynek mieszkalny i mają wiedzę o występujących niezgodnościach z projektem budowlanym, który daje gwarancję wzniesienia budynku zgodnie ze sztuką budowlaną (fakt ten jest istotny w świetle przepisu art. 471 k.c.). Istotne wady budynku mieszkalnego dotyczą fundamentów oraz izolacji budynku. Opinie dwóch biegłych sądowych są tym zakresie zgodne. Powodowie w dacie zakupu o tych wadach nie wiedzieli, gdyż sami pozwani jak deklarują nie widzieli że takie wady w ich budynku występują (dając wiarę zeznaniom strony pozwanej), a więc z całą pewnością powodów o nich nie informowali. Pozwanym wiadome były fakty stwierdzone przez biegłych sądowych, co do technologii wykonania fundamentów i izolacji budynku, odstępstwa od projektu i zasad sztuki budowlanej, a błędna ocena obciąża pozwanych. Koszt prac naprawczych według biegłego B. S. wynosić miał 150 544,53 zł, jednak Sąd tę wartość odrzucił z przedstawionych już przyczyn. Natomiast według biegłej sądowej A. S. koszt usunięcia wad budynku wynosi 62 512,29 zł. Na rozprawie wyraziła ona przekonanie że z dużą dozą prawdopodobieństwa wykonanie prac przez nią przewidzianych i oszacowanych do tej kwoty zapobiegnie degradacji budynku. Koszt ten należy zwiększyć zgodnie z opinią biegłej o kwoty: 3 445,69 zł (koszt dokumentacji); 2 871,41 zł (koszt nadzoru) oraz 156,60 zł (koszt wywozu i utylizacji gruzu). Całkowity koszt usunięcia skutków stwierdzonych nieprawidłowości stanowi zatem ogółem kwotę 68 985,99 zł. Żądanie powodów z tego tytułu to jednak tylko 52 544 zł, a Sąd jest związany żądaniem i stanem faktycznym sprawy przedstawionym przez stronę powodową i nie może orzekać ponad żądanie. Sąd zasądził z tego tytułu więc kwotę 52 544 zł tytułem odszkodowania z ustawowymi odsetkami od dnia sporządzenia opinii przez biegłą sądową A. S. (k.747). Kwota powyższa stanowi koszt naprawy, zatem zdaniem

Sądu przy określeniu od kiedy należne są ustawowe odsetki od zasądzonej kwoty, należy brać pod uwagę poziom cen i datę sporządzenia opinii przez biegłą sądową tj. 10.10.2016 r.

Zdaniem Sądu Okręgowego, skoro rzeczywisty koszt naprawy jest wyższy niż kwota 52 544 zł, to można też zasądzić na rzecz powodów kwotę 3 480 zł z tytułu obniżenia ceny, gdyż nie dojdzie w tym przypadku do bezpodstawnego wzbogacenia po stronie powodowej. Łącznie należało zatem zasądzić na rzecz powodów kwotę 56 024 (52 544 zł + 3 480 zł).

W pozostałej części Sąd powództwo oddalił.

Sąd Okręgowy oparł się na zgromadzonych w aktach sprawy dokumentach, na opiniach biegłych sądowych, na zeznaniach świadków i przesłuchaniu stron. Wskazał, że takie rozstrzygnięcie tworzy logiczną i spójną całość. Poda, że strony nie kwestionowały prawdziwości i wiarygodności dokumentów, a Sąd nie dopatrywał się przyczyn, dla których miałyby czynić to z urzędu. Rozstrzygnięcie niniejszej sprawy wymagało pozyskania przez Sąd wiadomości specjalnych (art. 278 k.p.c.), dlatego też Sąd dopuścił dowód z opinii biegłych sądowych. Brak dziennika budowy utrudniał zajęcie stanowiska biegłym ale oczywistym dla obu biegłych było to że w trakcie budowy popełniono szereg błędów, co do których pozwani nie zdołali wykazać aby nie byli ich świadomi. Opinie Sąd uznał za sporządzone w sposób rzetelny i profesjonalny (aczkolwiek z zastrzeżeniami wyartykułowanymi pod adresem opinii biegłego B. S.). Opinie te są wyczerpujące i w pełni wystarczają, by poczynić stosowne ustalenia faktyczne w sprawie.

Sąd oddalił wniosek o uzupełniającą opinię biegłego sądowego B. S. (k.915), gdyż nie było potrzeby dopuszczenia takiego dowodu. Celem wyjaśnienia swoich wątpliwości i zastrzeżeń stron sąd natomiast skorzystał z możliwości przesłuchania biegłych na rozprawie, co rozwiało wątpliwości sądu. Wskazać w tym miejscu należy na stanowisko Sądu Najwyższego, zgodnie z którym: „Dowód z opinii biegłego jak i instytutu ma szczególny charakter, a mianowicie korzysta się z niego w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych. Do dowodów tych nie mogą więc mieć zastosowania wszystkie zasady o prowadzeniu dowodów, a w szczególności art. 217 § 1 k.p.c. W konsekwencji nie można przyjąć, że Sąd obowiązany jest dopuścić dowód z kolejnych biegłych w każdym wypadku, gdy opinia złożona jest niekorzystna dla strony. W świetle art. 286 k.p.c. Sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z dalszych biegłych, gdy opinia złożona już do sprawy zawiera istotne braki, względnie też nie wyjaśnia istotnych okoliczności” (wyrok SN z 15 lutego 1974 r., sygn. akt II CR 817/73, opubl. LEX nr 7404). Sąd dał wiarę zeznaniom świadków, zeznania te bowiem były spójne z pozostałym materiałem dowodowym zebrany w sprawie. Sąd dał wiarę również okolicznościom przytaczanym przez strony w trakcie ich przesłuchania, w zakresie w jakim są niesprzeczne wzajemnie i z pozostałym zebrany w sprawie materiałem dowodowym.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. oraz art. 102 k.p.c., a o kosztach sądowych na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. oraz art. 102 k.p.c.

Wyrok ten zaskarżyły obie strony.

Powodowie wywiedli apelację odnośnie oddalenia powództwa, co do kwoty 40.313,10 zł oraz zawartych w punktach III i IV rozstrzygnięć o kosztach, zarzucając:

- naruszenie art. 560 § 3 kpc, poprzez jego niezastosowanie bądź błędne zastosowanie na skutek przyjęcia, że obniżenie ceny sprzedanej rzeczy wadliwej może odpowiadać tylko ujemnej różnicy pomiędzy ceną zapłaconą za rzecz, a wartością rzeczy nie zaś stosunkowi, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad, co może odpowiadać kosztom usunięcia wad bądź udziałowi wadliwych elementów w wartości rzeczy,

- błąd w ustaleniach faktycznych i naruszenie art. 233 § 1 kpc, polegające na błędnym przyjęciu, w oparciu o opinię biegłej A. S., że koszt usunięcia wad budynku nie przekracza kwoty 68.985,99 zł, gdy tymczasem biegła nie wyceniła kosztów usunięcia wszystkich wad ustalonych przez Sąd, w szczególności związanych z wadami ławy fundamentowej

i ścian fundamentowych z izolacją a których to koszt usunięcia wynosił dodatkowo 27.351,11 zł, co wyliczył biegły sądowy B. S.,

- błąd w ocenie materiału dowodnego i naruszenie art. 233 § 1 kpc, poprzez sprzeczne z materiałem dowodowym przyjęcie, że opinia biegłego sądowego B. S. jest nieprzydatna w całości dla ustalenia kosztów usunięcia wad, gdy tymczasem nie została ona zakwestionowana innymi dowodami jak zważeniami Sądu I instancji w zakresie kosztów usunięcia wad ławy fundamentowej i ścian fundamentowych przez co błędnie ustalono, że koszt usunięcia wad zamyka się w kwocie 68.985,99 zł,

- naruszenie art. 321 kpc, poprzez przyjęcie że przedmiot wyrokowania określa wskazana nazwa roszczenia i ewentualnie zaproponowana przez stronę podstawa prawna żądania, a nie zespół twierdzeń pozwu i dalszych pism procesowych, których to prawdziwość twierdzeń wykazano w toku procesu i które samodzielnie (bez dodatkowych okoliczności) uzasadniają zasądzenie roszczenia choćby z innej podstawy prawnej niż sugerowana przez stronę, a przez to oddalenie powództwa w części z tego powodu, że roszczenie określono jako obniżenie ceny mimo, że wykazano zasadność roszczenia w tej części na podstawie art. 471 kc.

Powodowie domagali się zatem zasądzenia obok kwoty zasądzonej w pkt I wyroku nadto kwoty 40.313,10 zł (czyli łącznie 96.337,10 zł) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 10 października 2016 oraz zmiany orzeczenia w zakresie kosztów procesu (pkt III wyroku) i obciążenia powodów zwrotem kosztów sądowych (pkt IV wyroku) w stosunku do wyniku postępowania tj. poprzez zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kwoty 2.442 zł, oraz obciążenia pozwanych kosztami procesu do na rzecz Skarbu Państwa do kwoty 1.416,09 zł. Złożyli też wniosek o zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Apelacja zawiera uzasadnienie zarzutów.

Pozwani wywiedli apelację, co do zasądzenia na rzecz powodów solidarnych kwoty powyżej 29.952,25 zł, zarzucając naruszenie przepisów:

1. art. 557 § 1 kpc poprzez uznanie, iż do obciążających pozwanych wad sprzedanej nieruchomości należy zaliczyć rysy i pęknięcia ścian widoczne tak na elewacji tak we wnętrzu budynku mieszkalnego, w sytuacji gdzie:

a/. Sąd I instancji wskazuje na str. 10 akapit pierwszy uzasadnienia wyroku, że cyt: powodowie o występujących wadach nieruchomości wiedzieli lub łatwo mogli się dowiedzieć, ponieważ rysy były widoczne,

b/. powodowie kilkakrotnie dokonywali oględzin budynku przed zakupem i odnotowali rysy i pęknięcia na elewacji budynku i zbieżne z nimi pęknięcia w jego wnętrzu, a wobec braku zachowania należytej staranności nie oglądali dokumentacji budynku oraz nie sprawdzili stanu poddasza i kotłowni,

c/. powodowie nie kwestionowali zastanego przed umową sprzedaży stanu budynku, w tym w umowie przedwstępnej potwierdzili, że cyt: nieruchomość widział i nie wnosi zastrzeżeń do stanu technicznego i użytkowego części składowych nieruchomości a w szczególności budynku mieszkalnego",

d/. zdjęcia umieszczone na ofercie internetowej pośrednika w obrocie nieruchomościami J.Z. (w tym jego zeznania) ukazywały wyraźne pęknięcia elewacji i ścian budynku,

e/. powodowie przed zakupem nieruchomości dla celu skorzystania ze wsparcia kredytowego posiłkowali się „bankową” wyceną nieruchomości odzwierciedlającą stan rys i pęknięć ścian elewacji i wewnątrz budynku,

f/. powodowie już przed zakupem nieruchomości od pozwanych wyrażali wolę dokonania prac wykończeniowych budynku mieszkalnego (w tym: kładzenia tynku i malowania elewacji; położenie płytek na tarasie, chodniku, wokół domu i na schodach oraz opierzenia blachą na ganku) i w tym celu jeszcze przed zakupem nieruchomości zaciągnęli kredyt w wysokości 30.000,00 zł.

g/. pęknięcia elewacji budynku wraz ze zbieżnymi im pęknięciami wewnątrz budynku były widoczne dla innych osób po zakupie nieruchomości, w tym już w lipcu i sierpniu 2013 r. dla robotników z ekipy budowlanej (m. in. P. Ś., Z. M.) oraz dla rzeczoznawcy inż. S. B..

2. art. 233 § 1 kpc i art. 253 kpc poprzez;

a/. dowolne obciążenie pozwanych z tytułu odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy sprzedaży kosztami związanymi z pracami elewacyjnymi budynku i wnętrzem ścian, w tym: zeskrobanie i zmycie starej farby w pomieszczeniach, przecieranie istniejących tynków zewnętrznych, docieplenie płytami styropianowymi, kładzenie i uzupełnienie tynków na elewacji, malowanie elewacji, dwukrotne malowanie farbami emulsyjnymi powierzchni wewnętrznych, zerwanie starych tapet i układanie nowych tapet, rozebranie licowania oraz licowanie ścian płytkami terakotowymi i glazurowanymi (pkt. 9-15, 18-28 i 29 kosztorysu biegłej A. S.),

b/. poprzez brak docenienia faktu, iż powodowie już w umowie przedwstępnej zakupu nieruchomości z dnia 09.05.2013 r. jako kupujący oświadczyli, że przedmiotową nieruchomość widział i nie wnosi zastrzeżeń do sianu technicznego i użytkowego części składowych nieruchomości a w szczególności budynku mieszkalnego", co zdaniem pozwanych stanowi o braku ich odpowiedzialności za tę część robót naprawczych nad wadami budynku (pkt. 9-15, 18-28 i 29 kosztorysu biegłej A. S.), które były widoczne przed zakupem nieruchomości nawet dla laika, a dotyczą tak widocznej elewacji budynku, tak widocznego malowania, tak położonych tapet, tudzież zastanego przed zakupem licowania ścian.

Wskazując na powyższe zarzuty, pozwani wnieśli o zmianę wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez zasądzenie od pozwanych solidarnych na rzecz powodów solidarnych kwoty 29.952.52 zł wraz z odsetkami od: - 3.480,00 zł od 26 marca 2015; - 26.472,25 zł od 10 października 2016; zasądzenie od powodów solidarnych na rzecz pozwanych solidarnych kosztów procesu za postępowanie przed sądem I i II instancji.

W apelacji przedstawiono uzasadnienie zarzutów.

Każda ze stron wniosła o oddalenie apelacji przeciwnika procesowego i obciążenie go

Kosztami postępowania apelacyjnego.

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

Apelacje obu stron okazały się niezasadne.

Sąd Apelacyjny nie stwierdził wadliwości postępowania przed Sądem pierwszej instancji skutkujących nieważnością postępowania. Kontrola instancyjna przeprowadzona w granicach każdej z wywiedzionych apelacji, nie wykazała też uchybień przepisom prawa materialnego oraz zarzucanych przez apelujących błędów dotyczących oceny materiału dowodowego. Dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne dotyczące okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia w sprawie znajdują odzwierciedlenie w przytoczonych na ich poparcie dowodach, a ich prawna ocena w kontekście weryfikacji żądań powodów i zarzutów pozwanych zasługuje na aprobatę. Sąd ustalenia te oraz wyprowadzone na ich podstawie wnioski prawne Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne.

Dodać przy tym należy, że obszernie przytoczenie ustaleń Sądu Okręgowego oraz wniosków i argumentów przedstawionych na ich poparcie, we wstępnej części niniejszego uzasadnienia, czyni niecelowym ponowne ich przedstawianie przez Sąd odwoławczy (por. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 marca 1999 r., II CKN 217/98, LEX nr 1213477). Odnosząc się zatem do zarzutów strony skarżącej oraz oceniając prawidłowość zastosowania przez Sąd pierwszej instancji norm prawa materialnego, Sąd Apelacyjny ponowi motywy Sądu Okręgowego jedynie w zakresie niezbędnym dla podkreślenia istotnych w sprawie kwestii.

Zważywszy, że wadliwość wydanego rozstrzygnięcia, zdaniem każdej ze stron, stanowiła między innymi skutek błędów Sądu pierwszej instancji przy dokonywaniu oceny dowodów, a o prawidłowości zastosowania norm prawa

materialnego należy rozstrzygać po stwierdzeniu, że nie miały miejsca uchybienia przy ustalaniu istotnych dla rozstrzygnięcia faktów, w pierwszej kolejności należało ocenić prawidłowość procedowania Sądu Okręgowego w tym zakresie. Wskazać przy tym należy, że Sąd odwoławczy, niezależnie od tego, czy prowadzi sam postępowanie dowodowe, czy jedynie weryfikuje ustalenia faktyczne dokonane przez sąd pierwszej instancji, ma obowiązek samodzielnej oceny materiału dowodowego zebranego w sprawie. Jednakże - jak wielokrotnie wyjaśniano w orzecznictwie Sądu Najwyższego - zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie. Sąd drugiej instancji ocenia bowiem legalność oceny dokonanej przez Sąd Okręgowy, czyli bada czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 kpc. Należy zatem mieć na uwadze, że - co do zasady - Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych (por. przykładowo postanowienie z dnia 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99, Prok. i Pr. 2001 r., nr 5, poz. 33, postanowienie z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99, nie publ., wyrok z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139, ).

Podkreślić też trzeba, że w ramach swobody oceny dowodów, mieści się też wybór określonych dowodów spośród dowodów zgromadzonych, pozwalających na rekonstrukcję istotnych w sprawie faktów. Sytuacja, w której w sprawie pozostają zgromadzone dowody mogące prowadzić do wzajemnie wykluczających się wniosków, jest sytuacją immanentnie związaną z kontradyktoryjnym procesem sądowym. Weryfikacja zatem dowodów i wybór przez Sąd orzekający w pierwszej instancji określonej grupy dowodów, na podstawie których Sąd odtwarza okoliczności, które w świetle przepisów prawa materialnego stanowią o istotnych w sprawie faktach stanowi realizację jednej z płaszczyzn swobodnej oceny dowodów. Powiązanie przy tym wynikających z dowodów tych wniosków w zgodzie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego wyklucza możliwość skutecznego zdyskwalifikowania dokonanej przez Sąd oceny, tylko z tej przyczyny, że w procesie zgromadzono też dowody, prowadzące do innych, niż wyprowadzone przez Sąd pierwszej instancji, wniosków.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego ocena dowodów dokonana przez Sąd pierwszej instancji w przedmiotowej sprawie nie narusza, ani reguł logicznego myślenia, ani zasad doświadczenia życiowego czy właściwego kojarzenia faktów. Nie sposób również przypisać Sądowi błędu w ocenie mocy poszczególnych dowodów. Zaznaczyć przy tym należy, że Sąd orzekający w pierwszej instancji - oceniając pojedyncze dowody - zgodnie z przepisem art. 233 § 1 kpc - odniósł ich znaczenie do całego, zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Powodowie upatrywali naruszenia przepisu art. 233 § 1 kpc, w błędnym ich zdaniem przyjęciu w oparciu o opinię biegłej A. S., że koszt usunięcia wad budynku nie przekracza kwoty 68.985,99 zł, gdy tymczasem biegła nie wyceniała kosztów usunięcia wszystkich wad ustalonych przez Sąd, w szczególności związanych z wadami ławy fundamentowej i ścian fundamentowych z izolacją a których to koszt usunięcia wynosił dodatkowo 27.351,11 zł, co wyliczył biegły sądowy B. S.. Zdaniem powodów przy tym Sąd bezpodstawnie przyjął, że opinia biegłego sądowego B. S. jest nieprzydatna dla ustalenia kosztów usunięcia wad, gdy tymczasem - według powodów - nie została ona zakwestionowana innymi dowodami niż zważeniami Sądu I instancji w zakresie kosztów usunięcia wad ławy fundamentowej i ścian fundamentowych, przez co błędnie ustalono, że koszt usunięcia wad zamyka się w kwocie 68.985,99 zł.

Odnosząc się do tak wyartykułowanego zarzutu w pierwszej kolejności wskazać należy, że nawet jego uznanie za uzasadniony (co nie ma miejsca w niniejszej sprawie) nie mogłoby doprowadzić do zmiany rozstrzygnięcia w

postulowanym przez skarżących kierunku, bowiem Sąd Okręgowy uwzględnił roszczenie odszkodowawcze powodów w całej żądanej przez nich z tego tytułu kwocie, co zostanie poniżej omówione.

Niezależnie od tej kwestii wskazać należy, że wbrew stanowisku powodów Sąd Okręgowy przedstawił klarowne i rzeczowe argumenty, które nie pozwalały mu – w części - na oparcie się na opinii biegłego B. S.. Podzielając tę argumentację podkreślić należy, że za koszt usunięcia wad w szczególności uznać nie można wartości wszystkich prac nie wykonanych zgodnie z pierwotnym projektem, w tym tych, co do których powodowie mieli świadomość, że będą musieli jej przeprowadzić.

Dodać też należy, że strona powodowa nie przedstawiła okoliczności mogących stanowić o naruszeniu przez Sąd Okręgowy, któregoś z wyznaczników oceny dowodów określonych w art. 233 § 1 kpc, fakt że strona powodowa przychyliła się do opinii która jest dla niej bardziej korzystna, nie jest wystarczający aby uznać, że ocena dokonana przez Sąd orzekający w pierwszej instancji jest wadliwa.

Niezasadny okazał się również zarzut naruszeń art. 233 § 1 kpc przedstawiony w apelacji pozwanych, w tym również ten powiązany z naruszeniem art. 253 kpc.

W ocenie Sądu odwoławczego brak jest podstaw do przypisania dowolności stanowisku Sądu Okręgowego, co do zakresu obciążenia pozwanych odszkodowaniem za nienależyte wykonanie umowy sprzedaży. Po pierwsze Sąd nie ingeruje w przedstawione przez biegłą technologie usunięcia wad, jako że stanowi to domenę wiedzy fachowej. Nadto pozwani nie dostrzegają, że już tylko zakres roszczenia odszkodowawczego powodów wykluczał przyznanie od nich na rzecz powodów odszkodowania w pełnej kwocie wyliczonej przez biegłą, czego też Sąd Okręgowy nie uczynił. Dodać też należy, że świadczenie odszkodowawcze w tej sprawie, z uwagi na istotę jego przedmiotu, stanowi jedynie szacunkowo wyliczoną kwotę, na co pozwala przepis art. 322 kpc.

Sąd Apelacyjny nie podziela też stanowiska powodów, co do naruszenia przepisu art. 321 kpc. Zważyć bowiem należy, że zgodnie z przepisem art. 321 kpc pozostającym w ścisłym związku z art. 187 kpc - sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem ani zasądzać ponad żądanie. Sąd Okręgowy nie mógł zatem orzec o czymś innym niż domagali się powodowie zakreślając ramy każdego z roszczeń. W myśl bowiem przepisu art. 321 § 1 kpc, Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. W ugruntowanym orzecznictwie wskazywano niejednokrotnie, iż przepis art. 321 § 1 kpc wyraża kardynalną zasadę wyrokowania dotyczącą przedmiotu orzekania, według której sąd związany jest żądaniem zgłoszonym przez powoda w powództwie, a więc nie może wbrew żądaniu powoda art. 187 § 1 pkt 1 kpc zasądzić czegoś jakościowo innego albo w większym rozmiarze, czy też zasądzić powództwo na innej podstawie faktycznej niż wskazana przez powoda. Przewidziane w art. 321 kpc związanie Sądu żądaniem, poza wyjątkiem zawartym w art. 477<sup>1</sup> kpc, ma w procesie charakter bezwzględny i oznacza przywrócenie należytej rangi zasadzie dyspozycyjności (wyrok SN z dnia 15.05.2013 r. III CSK 268/12 LEX nr 1331308). Podkreślić przy tym należy, że związanie sądu granicami żądania obejmuje nie tylko związanie co do samej treści (w tym przypadku wysokości) żądania, ale także co do uzasadniających je elementów motywacyjnych (wyrok SN z dnia 9 maja 2008 r., III CSK 17/08, Lex nr 424385). Skoro powodowie reprezentowani przez fachowego pełnomocnika określili ramy każdego z dochodzonych żądań, Sąd nie mógł wbrew woli powodów dokonać „przesunięć” należności z poszczególnych tytułów. Nie było przy tym przeszkód aby strona śledząca przebieg procesu dokonała (co raz nastąpiło) modyfikacji swoich żądań, która to z uwagi na treść przepisu art. 383 kpc, w postępowaniu apelacyjnym nie jest już możliwa.

W tym stanie rzeczy za bezzasadne uznać należało zarzuty stron odnoszące się do naruszeń przez Sąd Okręgowy procedury cywilnej.

Zdaniem Sądu odwoławczego brak jest też podstaw do uznania, że zaskarżony wyrok w zakresie objętym apelacjami stron wydany został z naruszeniem przepisów prawa materialnego. Analiza zgromadzonego w aktach sprawy materiału procesowego wskazuje na wydanie przez Sąd Okręgowy wyroku w oparciu o właściwe i prawidłowo

zastosowane regulacje prawa materialnego. Jak już wskazano, również w tym zakresie Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu pierwszej instancji, bez konieczności ponownego jego przytaczania.

Brak jest podstaw aby uznać, że Sąd Okręgowy naruszył przepis art. 560 § 3 kpc, poprzez „jego niezastosowanie bądź błędne zastosowanie” na skutek przyjęcia, że obniżenie ceny sprzedanej rzeczy wadliwej może odpowiadać tylko ujemnej różnicy pomiędzy ceną zapłaconą za rzecz, a wartością rzeczy nie zaś stosunkowi, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad, co może odpowiadać kosztom usunięcia wad bądź udziałowi wadliwych elementów w wartości rzeczy. Zarzut ten strona powodowa przedstawiła nie tylko z pominięciem argumentacji Sądu Okręgowego w zakresie relacji pomiędzy roszczeniem o obniżenie ceny, a roszczeniem odszkodowawczym, ale też z pominięciem przeniesienia przez Sąd pierwszej instancji tych regulacji na realia niniejszej sprawy. Wyrażone przez apelujących w tym zakresie stanowisko nie dyskredytuje zasadności motywów, którymi kierował się Sąd Okręgowy stosując w sprawie przepisy prawa materialnego, w tym art. 560 § 3 kc. Efektem prawidłowo zastosowanych przez Sąd ten również regulacji prawa materialnego pozostaje, spójne i rzeczowe rozstrzygnięcie.

Niezasadny okazał się też zgłoszony przez pozwanych zarzut naruszenia art. 557 § 1 kpc. W pierwszej kolejności z tej przyczyny, że przedstawione w nim przez pozwanych przejawy tego naruszenia stanowią polemikę z oceną dowodów dokonaną przez Sąd, której to prawidłowości w kontekście przesłanek z art. 233 § 1 kpc strona pozwana nie wzruszyła. Nadto wskazywane przez pozwanych argumenty wypracowane zostały z pominięciem motywów jakimi kierował się Sąd Okręgowy zarówno oceniając dowody, jak i wyprowadzając na ich podstawie wnioski, co do faktów, które w świetle przepisów prawa materialnego, mają istotne znaczenie w sprawie.

Mając zatem na uwadze, że prawidłowości rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji nie obaliły zarzuty zgłoszone przez strony w apelacjach oraz że Sąd odwoławczy nie stwierdził uchybień, które winien brać pod uwagę z urzędu – na podstawie przepisu art. 385 kpc – wywiedzione w sprawie apelacje zostały oddalone jako bezzasadne.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 108 § 1 kpc w związku z art. 100 kpc, mając na uwadze, że każda ze strony wygrała postępowanie odwoławcze w zakresie apelacji przeciwnika procesowego, a przegrała co do własnej apelacji.

SSA Krzysztof Górski SSA Małgorzata Gawinek SSA Halina Zarzeczna