

Sygn. akt I ACa 1254/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 maja 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Roman Sugier (spr.)
Sędziowie :	SA Anna Bohdziewicz SO del. Jacek Włodarczyk
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 12 maja 2017 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa A. B.

przeciwko E. Z.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Częstochowie

z dnia 21 września 2016 r., sygn. akt I C 344/12

uchyla zaskarżony wyrok:

- w punkcie 1, 3, 4 i 5 w całości

- w punkcie 2 odnośnie do żądania zapłaty kwoty 30 582,23 (trzydzieści tysięcy pięćset osiemdziesiąt dwa i 23/100) złote z odsetkami i w tym zakresie sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu w Częstochowie do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

SSO del. Jacek Włodarczyk	SSA Roman Sugier	SSA Anna Bohdziewicz
---------------------------	------------------	----------------------

Sygn. akt I ACa 1254/16

## UZASADNIENIE

Powódka A. J. w pozwie skierowanym przeciwko E. Z. (Z.) wniosła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kwotę 75.000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Uzasadniając żądanie pozwu powódka podała, że nabyła od pozwanego nieruchomość zabudowaną budynkiem wolnostojącym. Cena kupna wynosiła 210.000 złotych. W ramach tej ceny pozwany zobowiązał się dostarczyć nadto elementy do ogrodzenia nieruchomości za kwotę 10.000 złotych. Według powódki pozwany zataił, że budynek jest wzniesiony niezgodnie z projektem i ma wady zmniejszając jego wartość i użyteczność.

Koszt usunięcia tych wad ekspert, na zlecenie powódki, wycenił na kwotę 47.331,39 złotych. Ekspertyza kosztowała powódkę 6.150 złotych.

Powódka podała, że na kwotę dochodzoną w pozwie składa się 53.481 zł (47.331 + 6.150) tytułem obniżenia ceny za nieruchomość oraz kwota stanowiąca różnicę między kwotą dochodzoną pozwem a kwotą 53.481 zł jako łączne odszkodowanie za stratę finansową powódki wynikającą z konieczności usunięcia wad we własnym zakresie. Wydatki z tego tytułu powódka szczegółowo wyspecyfikowała w pozwie.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa i o zasądzenie od powódki na jego rzecz zwrotu kosztów procesu. Zaprzeczył jakoby budynek sprzedany powódce miał wady fizyczne zmniejszające jego wartość czy użyteczność. Konieczność wykonania niektórych robót wynika z tego, że powódka nabyła budynek w stanie surowym.

Pozwany zakwestionował też wysokość nakładów niezbędnych do usunięcia wad o jakich mowa w pozwie oraz związek robót wskazanych przez firmę, której powódka zleciła naprawę, z rzekomymi wadami budynku. Zakwestionował też szkodę powódki opisaną w pozwie.

Wyrokiem z dnia 21 września 2016 roku Sąd Okręgowy w Częstochowie zasądził od pozwanego na rzecz powódki 22.989,77 złotych z ustawowymi odsetkami i odsetkami za opóźnienie od 10 maja 2016 r. (pkt 1), oddalił powództwo w pozostałej części (pkt 2) zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 698,44 zł z tytułu kosztów procesu (pkt 3) oraz nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa od pozwanego 639,02 złotych a od powódki z zasądzonego roszczenia kwotę 1.422,35 złotych (pkt 4).

Wyrok Sądu pierwszej instancji oparty został na następujących ustaleniach faktycznych.

W dniu 5 stycznia 2012 r. pozwany sprzedał powódce A. J. (posługującej się obecnie nazwiskiem J. – B.) nieruchomość położoną w W. przy ul. (...) za kwotę 210.000 złotych. Na nieruchomości usytuowany był budynek mieszkalny w budowie, wolnostojący, bez podpiwniczenia (w stanie surowym otwartym).

Po zawarciu umowy powódka wykryła wady tego budynku polegające na jego zrealizowaniu niezgodnie z projektem budowlanym w oparciu o jaki miał być wznoszony.

Według projektu budynek musiał być posadowiony na zbrojonych łąwach fundamentowych na których miał być wzniesiony fundament z bloczków betonowych. W istocie elementy te wykonano jako monolit poprzez wykonanie łąw i fundamentów w wykopie wykonanym w gruncie. Z tych względów fundament pozbawiony był przewidzianej w projekcie izolacji pionowej. Przy wykonaniu więźby dachowej zastosowano deski kalenicowe o grubości 25 mm zamiast przewidzianych w projekcie desek o grubości 80 mm, co ma wpływ na wytrzymałość konstrukcji dachu. Nadproża wykonano z bloczków ceramicznych zamiast z gotowych elementów prefabrykowanych. W budynku brak jest wieńca na ścianach kolankowych a kotwy są usytuowane w większym rozstawie niż przewidywał to projekt i bez wykonania słupków kotwienia. Oparcie słupów konstrukcyjnych na poddaszu A. wymagało wykonanie żeber rozdzielczych w celu zapobieżenia pęknięcia stropów w wyniku obciążenia konstrukcją dachu.

Usunięcie tej wady wymagało eliminację słupów i oparcie płatwi na murłacie poprzez wprowadzenie płatwi łamowej. Było to też niezbędne ze względu wzrost siły rozpierających działających na ścianki kolankowe ze względu na zmianę w stosunku do projektowanego pokrycia dachu. Powódka pokryła dach dachówką betonową.

Inne odstępstwa od projektu to zwiększenie wysokości ścianek kolankowych, zmiana konstrukcji schodów wewnętrznych, niższa o 5 cm niż w projekcie wysokość pomieszczeń parteru, niewłaściwe zabudowanie pustaków typu MAX w nadprożach i pod murlatami, niewłaściwe połączenie więźby dachowej i brak izolacji pod murlatami.

Wadami mającymi wpływ na użyteczność i wartość budynku były:

- niestaranne wykonanie ław i murów fundamentowych bezpośrednio „w gruncie”,
- brak izolacji pionowej fundamentów,
- niewłaściwość (wymiarowo) płatew kalenicowa,
- niewłaściwe kotwienie murlat (zbyt duży rozstaw między kotwami),
- brak żeber rozdzielczych w stropie dla oparcia słupów konstrukcji dachowej,
- nieprawidłowe wbudowanie pustaków MAX (poziome zamiast pionowego ułożenie szczelin) nad nadprożami drzwiowymi i pod murlatami,
- nieprawidłowe połączenia więźby dachowej,
- brak izolacji przeciwwilgociowej po murlatami.

Koszt usunięcia tych wad w ramach naprawy wynosił 22.989,77 złotych.

Powódka usunięcie wad zleciła Zakładowi(...) J. F.. Za wykonane roboty zapłaciła 47.33,34 złotych.

Mając na względzie powyższe okoliczności Sąd Okręgowy podał, że w razie nabycia rzeczy obciążonej wadami kupujący może dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji, rękojmi lub roszczeń odszkodowawczych.

Dochodzenie roszczeń z tytułu rękojmi, oparte na art. 566 kc, wymaga wykazania istnienia wad rzeczy nabytej. Nie wyklucza to dochodzenia niezależnie od nich roszczeń odszkodowawczych opartych na przepisie art. 471 kc.

W takim przypadku kupujący powinien wykazać, że rzecz nabyta miała wady, szkodę jaka z tego wynikła i związek przyczynowy między wadami i szkodą.

Zdaniem Sądu powódka wykazała istnienie wad opisanych w części ustalającej motywów wyroku. Wady te wpływają na użyteczność i wartość budynku. Koszt wad, które możliwe były do usunięcia Sąd ustalił w oparciu o opinię biegłego z zakresu budownictwa, którą uznał za rzetelną i przekonująco uzasadnioną. Wady zostały usunięte na koszt powódki. Dlatego Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 22.989,77 złotych z odsetkami od dnia wpływu do sądu opinii biegłego ustalającej zasadny koszt naprawy.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia Sąd wskazał przepis art. 566 kc, art. 481 i art. 100 kpc.

Wyrok został zaskarżony przez obie strony.

Pozwany zakwestionował rozstrzygnięcie w części uwzględniającej powództwo (pkt 1) oraz orzekającej o kosztach (pkt 3 i 4).

Podniósł zarzut błędu w ustaleniach faktycznych będących podstawą rozstrzygnięcia poprzez przyjęcie, że powódka uznała stwierdzone wady budynku. Zarzucił, że tego rodzaju zakres robót nie wynika z dowodu w postaci wpisów w dokumentach budowy, który przeprowadzono w sprawie. Wypisy te wskazują bowiem jedynie na wykonanie izolacji pionowej fundamentów i wymianę 36 punktów MAX w nadprożach.

Powołując się na to pozwany zarzucił też naruszenie przepisu art. 566 § 1 kc oraz naruszenie tego przepisu poprzez przyjęcie, że niestaranne wykonanie fundamentów betonowych i brak ich izolacji poziomej wpływa na użyteczność budynku i na obniżenie jego wartości mimo, że co innego wynika z opinii biegłego przeprowadzonej w sprawie.

Z tych względów pozwany wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów procesu ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

Powódka zaskarżyła wyrok w części oddalającej powództwo o zapłatę dalszej kwoty 30.582,23 złotych (pkt 2) oraz częściowo w części dotyczącej orzeczenia o kosztach (pkt 4).

Zarzuciła naruszenie przepisu art. 568 § 3 kc w związku z art. 227 kpc poprzez pominięcie dowodów pozwalających na ustalanie wartości niewykonanej części składowej budynku w postaci ławy fundamentowej z izolacją poziomą i wieńca dachu oraz naruszenie przepisu art. 568 § 3 kpc w związku z art. 233 kpc poprzez niewłaściwą ocenę dowodu z opinii biegłego przeprowadzonej w sprawie, który nierzetelnie wyliczył koszty związane z koniecznością usunięcia ubytków w ścianach fundamentowych i wykonania ich izolacji. Powódka podniosła, że przyjęty w opinii wykop, niezbędny do wykazania tych robót, winien wynosić minimum 130 cm szerokości a nie 60 cm jak to przyjął biegły.

Dlatego wniosła o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa dla ustalenia kosztów wykonania ław fundamentowych z izolacją poziomą, kosztów wykonania wieńca i rdzeni oraz różnicy między kosztami wykopu o szerokości 60 cm w stosunku do kosztów wykopu o szerokości 130 cm oraz kosztów rapówki pod izolację.

Powołując się na powyższe powódka wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku przez zasądzenie od pozwanego na jej rzecz dalszej kwoty 30.582,23 złotych z odsetkami i kosztów procesu lub o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Zdaniem powódki uwzględnienie apelacji pozwoli jej na uzyskanie kwoty 53.481 złotych o zasądzenie której wniosła w pozwie z tytułu obniżenia ceny zakupu nieruchomości.

W odpowiedzi na apelację pozwanego powódka wносиła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów.

Podniosła, że kwestionowana przez pozwanego część wyroku dotyczy świadczenia należnego jej z tytułu oświadczenia o obniżeniu ceny.

Świadczenie tego rodzaju uzależnione jest od usunięcia wad i nie wymaga wykazania poniesienia kosztów ich usunięcia.

Pozwany wnosił o oddalenie apelacji powódki i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny w Katowicach zważył co następuje:

Zaskarżony wyrok nie może się ostać w takim zakresie w jakim został zaskarżony przez obie strony.

Mimo prawidłowego wskazania roszczeń jakie kupujący rzecz obarczoną wadami może zgłaszać w stosunku do sprzedaży Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty sprawy.

Z motywów zaskarżonego wyroku, odwołującego się, jak należy przypuszczać, do przepisu art. 566 § 1 in fine kc, wynika że zasądzona od pozwanego na rzecz powódki kwota stanowi odszkodowanie w wysokości uzasadnionych kosztów usunięcia wad budynku.

Idąc tym tokiem rozumowania powódka kwestionuje wielkość odszkodowania z tego tytułu, dążąc do wykazania że koszty te były wyższe a nadto wskazuje na to, że niektóre odstępstwa od projektu wymagały obniżenia ceny w

większym zakresie. Polemizując z apelacją pozwanego powódka utrzymuje też, że roszczenie o obniżenie ceny nie wymaga wykazania kosztów naprawy.

Pozwany twierdzi zaś, że powódka w przeważającej części nie wykazała, że usunęła wady budynku.

Ta polemika z wywodami Sądu Okręgowego wynika z tego, że nie rozpoznał on roszczenia powódki zgodnie z żądaniem zgłaszanym w pozwie.

Z tego co podano wyżej składało się ono z dwóch rodzajów roszczeń. Roszczenia o zapłatę kwoty 53.481 złotych z tytułu obniżenia ceny za wady budynku oraz roszczenia o zapłatę kwoty 22.675 złotych z tytułu odszkodowania za szkody powódki pośrednio związane z wadami budynku. To drugie roszczenie zostało prawomocnie oddalone co nie jest kwestionowane przez powódkę. Na obecnym etapie postępowania rozstrzygnięcia wymaga, czy powódce służy roszczenie o obniżenie ceny o kwotę 53.481 złotych.

Z motywów zaskarżonego wyroku wynika, że świadczenie zasądzone na rzecz powódki to odszkodowanie z tytułu kosztów usunięcia wad. Powódka nie zgłosiła w tym zakresie roszczenia aczkolwiek z uzasadnienia pozwu wskazuje na to, że uznaje, iż cena zakupu winna być obniżona o kwotę jaką wydatkowała na usunięcie wad budynku.

Twierdzenie to nie znajduje oparcia w obowiązujących przepisach prawa.

Skoro powódka w pozwie zgłosiła roszczenie o obniżenie ceny, o jakim mowa w przepisie art. 560 § 1 kc, rzeczą Sądu była ocena zasadności tego roszczenia w oparciu o przepis art. 560 § 3 kc.

Stanowi on, że obniżona cena powinna pozostawać w takiej proporcji do ceny wynikającej z umowy, w jakiej wartość rzeczy z wadą pozostaje do wartości rzeczy bez wady.

Dyspozycja tego przepisu nie wymaga od kupującego usunięcia wady ani wykazywania związanych z tym kosztów.

Niezbędne jest natomiast ustalenie wartości rzeczy obciążonej wadą i jej stosunku do wartości rzeczy wolnej od wad. Koszty ewentualnego usunięcia wady przez kupującego mogą mieć jedynie pomocnicze znaczenie dla ustalenia wartości rzeczy obciążonej wadami.

Tezę tę dobitnie ilustruje spór między stronami co do odstępstwa od projektu w zakresie wykonania łąw fundamentowych i ścian fundamentów. Z dowodu z opinii biegłego jaką przeprowadzono w sprawie wynika, że projekt przewidywał wylanie zbrojonych łąw fundamentowych, zaopatrzenie ich w izolację poziomą a następnie wybudowanie fundamentów z bloczków betonowych zaizolowanych pionowo. W istocie łąwy i fundament wykonano jako monolit betonowy wykonany w wykopie w gruncie. Brak jest więc izolacji poziomej między łąwą a ścianą fundamentu oraz izolacji pionowej ścian fundamentu. Nie ustalono jednak czy i jaki wpływ ma to na wartość budynku. Z opinii biegłego przeprowadzanej w sprawie wynika, że mimo tego odstępstwa od projektu nie ma to istotnego wpływu na trwałość konstrukcji, gdyż betonowe fundamenty mają treść około 200 lat a trwałość budynku nabytego przez powódkę szacuje się na około 100 lat.

Przy uwzględnieniu tej okoliczności zbędnym jest dokładne ustalenie czy wykonanie przez powódkę izolacji pionowej ścian fundamentów wymagało wykopu o szerokości 60 cm czy 130 cm i jakie pociągałoby to koszty z tego tytułu. Podobna konstatacja dotyczy braku izolacji poziomej między łąwą fundamentową a ścianami fundamentów w sytuacji gdy wykonano je jak monolit.

Nie istnieje prosta zależność między kosztami usunięcia wad a obniżeniem wartości budynku.

W tym zakresie niezbędne było zasięgnięcie opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego posiadającego wiedzę specjalistyczną w zakresie budownictwa lub zespołu biegłych rzeczoznawcy majątkowego i biegłego z zakresu budownictwa, która pozwoliłaby na ustalenie czy wady i odstępstwa od projektu np. inny niż w projekcie sposób kotwienia murlat wpływają na wartość budynku nabytego przez powódkę.

Przy czym należy mieć także na względzie, że na cenę uiszczoną przez powódkę składała się nie tylko cena za budynek ale także cena za nieruchomość gruntową na której jest on usytuowany.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy za przesądzone należy uznać, że budynek zbywany przez pozwanego obarczony był wadami lub odstępstwami od projektu o jakich mowa w motywach zaskarżonego wyroku.

Niezasadne są zarzuty apelacji pozwanego, że powódka zapoznając się ze stanem budynku przed jego nabyciem miała możliwość stwierdzenia tych wad lub odstępstw od projektu np. co do braku izolacji fundamentów, izolacji pod murlatami, grubości listw kalemicowych, sposobu, kotwienia murlat, zabudowania pustaków nadproży czy braku wzmocnienia stropów pod słupami konstrukcyjnymi na poddaszu. Powódka nabyła nieruchomości z budynkiem w budowie jako konsument, bez wiedzy profesjonalnej, co do wymogów technologicznych dotyczących konstrukcji czy zabezpieczeń.

Z akt sprawy nie wynika też aby była informowana przez pozwanego o dokonanych odstępstwach od projektu i je akceptowała.

Z tych względów Sąd Apelacyjny na mocy art. 386 § 4 kpc uchylił zaskarżony wyrok w części w której się on nie uprawomocnił i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania co do zasadności roszczenia powódki dotyczącego obniżenia ceny za nabyty budynek i rozstrzygnięcie o kosztach procesu za obie instancje.

SSO del. Jacek Włodarczyk	SSA Roman Sugier	SSA Anna Bohdziewicz
---------------------------	------------------	----------------------