

Sygn. akt I ACa 542/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 października 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Ewa Tkocz
Sędziowie :	SA Lucyna Świdorska-Pilis (spr.) SO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 28 października 2016 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa M. K. i A. K. (1)

przeciwko J. S. (1) i J. S. (2)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Częstochowie

z dnia 14 marca 2016 r., sygn. akt I C 34/13

1) zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) uchyla wyrok zaoczny z dnia 14 marca 2016 r.,

b) zasądza od pozwanej J. S. (1) na rzecz powodów kwotę 6.908,14 (sześć tysięcy dziewięćset osiem i 14/100) złotych, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 13 lutego 2013 roku,

c) zasądza od pozwanego J. S. (2) na rzecz powodów kwotę 6.908,14 (sześć tysięcy dziewięćset osiem i 14/100) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 13 lutego 2013 roku,

d) oddala powództwo w pozostałej części,

e) zasądza od powodów na rzecz pozwanych kwotę 6.215,14 (sześć tysięcy dwieście piętnaście i 14/100) złotych z tytułu zwrotu kosztów procesu,

f) nakazuje pobrać od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Częstochowie kwotę 1.751,13 (tysiąc siedemset pięćdziesiąt jeden i 13/100) złotych z tytułu nieuiszczonych kosztów sądowych,

g) nakazuje ściągnąć od powodów z zasądzzonego roszczenia kwotę 5.253,40 (pięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt trzy i 40/100) złote z tytułu części nieuiszczonych kosztów sądowych;

2) oddala apelację w pozostałej części;

3) zasądza od powodów na rzecz pozwanych kwotę 4.767,23 (cztery tysiące siedemset sześćdziesiąt siedem i 23/100) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska SSA Ewa Tkocz SSA Lucyna Świdarska-Pilis

I ACa 542)16

## UZASADNIENIE

Powodowie M. K. i A. K. (1) wnosili o zasądzenie na ich rzecz solidarnie od pozwanych J. S. (1) i J. S. (2) kwoty 70 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz o zasądzenie na ich rzecz solidarnie od pozwanych J. S. (1) i J. S. (2) kwoty 76 200 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu. Nadto powodowie wnosili o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazywali, iż w dniu 19 sierpnia 2010r. strony zawarły umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Na podstawie tej umowy J. S. (1) i J. S. (2) sprzedali A. i M. małżonkom K. całą zabudowaną nieruchomość za cenę w łącznej kwocie 255 000 zł. Po wydaniu nieruchomości w posiadanie, powodowie stwierdzili szereg niezgodności ze stanem jaki wskazywali sprzedający i zlecieli rzeczoznawcy budowlanemu sporządzenie opinii stanu technicznego budynku mieszkalnego. Ponadto powierzchnia użytkowa działki nr (...) jest w rzeczywistości mniejsza niż wskazana przez pozwanych w przedmiotowej umowie.

Wyrokiem zaocznym z dnia 3 października 2012 r. w sprawie sygn. I C 190/12 Sąd Okręgowy w Częstochowie zasądził od pozwanych J. S. (1) i J. S. (2) solidarnie na rzecz powodów M. K. i A. K. (1) solidarnie kwotę 146 200 zł wraz z ustawowymi odsetkami (bez podania daty początkowej odsetek) i orzekł o kosztach procesu.

Od powyższego wyroku w dniu 27 grudnia 2012 r. pozwani wnieśli sprzeciw, wnosząc o uchylenie wyroku zaocznego i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na ich rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwani wskazywali, iż w dniu sprzedaży powodowie posiadali kompletną wiedzę na temat stanu technicznego przedmiotowego budynku i od początku negocjacji wiedzieli, że budynek składa się z dwóch części powstałych w różnym czasie, o różnym standardzie i wybudowanych przy użyciu odmiennych materiałów i technologii. Zdaniem pozwanych powodowie mieli pełną świadomość, że przystosowanie budynku do ich potrzeb będzie wymagać innych nakładów w starej części, a innego w nowej, wybudowanej w 2006 r. Pozwani stwierdzili, iż roszczenie powodów dotyczące zwrotu zapłaty za różnicę powierzchni działki opisanej w umowie sprzedaży a realną powierzchnią działki wynika z faktu, że powodowie uznają, że przysługuje im prawo jedynie do ogrodzonej części nieruchomości.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Częstochowie zasądził solidarnie od pozwanych J. S. (2) i J. S. (1) na rzecz powodów A. K. (1) i M. K. solidarnie kwotę 55 126,28 zł wraz z ustawowymi odsetkami w wysokości w wysokości 13 % od dnia 25 maja 2012 r. do dnia 22 grudnia 2014 r. a w wysokości 8% od dnia 23 grudnia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych w stosunku rocznym oraz dalszymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie w razie zmiany ich wysokości; oddalił powództwo w pozostałej części; nie obciążył powodów kosztami procesu w części oddalającej powództwo; nakazał pobrać od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Częstochowie kwotę 6 654,32 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych,

których powodowie nie byli obowiązani uiścić i odstąpił od ściągnięcia z zasądzonego na rzecz powodów roszczenia kosztów sądowych w części, co do której powództwo zostało oddalone.

Sąd pierwszej instancji ustalił m.in., że w dniu 12 lipca 2010 r. pomiędzy J. S. (1) i J. S. (2), a powodami A. K. (1) i M. K. doszło do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny, położonym w miejscowości (...), obręb (...), Gmina P., powiat (...). Pozwani oświadczyli, iż są współwłaścicielami każdy po 1/2 udziału w przedmiotowej nieruchomości, gdzie łączna powierzchnia nieruchomości wynosi 00 38 45 ha i jest oznaczona ewidencyjnie jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w C., X Wydział Zamiejscowy Ksiąg Wieczystych w K. prowadzi Księgę Wieczystą KW nr (...). Następnie w dniu 19 sierpnia 2010 r. strony zawarły umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości przed notariuszem M. W. w Kancelarii Notarialnej w C., Repertorium (...) Nr (...). Na podstawie tej umowy J. S. (1) i J. S. (2) sprzedali A. i M. małżonkom K. całą zabudowaną nieruchomość, za cenę w łącznej kwocie 255 000 złotych. J. S. (1) oraz J. S. (2) zobowiązali się wydać przedmiotową nieruchomość w posiadanie kupujących w terminie do dnia 4 września 2010 roku, po uprzednim otrzymaniu całej ceny sprzedaży. W akcie notarialnym sprzedający oświadcza, że na przedmiotowej nieruchomości posadowiony był budynek mieszkalny, jednorodzinny, murowany z materiału mieszanego pustaka, cegły i elementów drewna, parterowy z poddaszem użytkowym. Określono dane metrykalne budynku jak w umowie przedwstępnej. W § (...) przedmiotowej umowy określono, iż nieruchomość jest zabudowana domem jednorodzinny parterowym z poddaszem użytkowym, 5-izbowym z lat 50-tych o pow. zabudowy 83,27m<sup>(2)</sup> i powierzchni użytkowej 101,80 m<sup>(2)</sup> oraz części rozbudowanej, 3-izbowej z roku 2005 o pow. zabudowy 26,97 m<sup>(2)</sup> i powierzchni użytkowej 59,20m<sup>(2)</sup>. Budynki z materiału mieszanego: bali drewnianych, pustaka i cegły. Budynek docieplony, z elewacją z sidingu, z dachem dwuspadowym, krytym onduliną falistą. Sprzedający przedstawili jako załącznik do umowy Potwierdzenie Zgłoszenia do Użytkowania Budynku Mieszkalnego z dnia 6 stycznia 2006 r., wydane przez PINB w K.. Po wydaniu nieruchomości w posiadanie, powodowie stwierdzili szereg niezgodności ze stanem jaki wskazywali sprzedający i zlecieli rzeczoznawcy budowlanemu sporządzenie opinii stanu technicznego budynku mieszkalnego. Zlecona opinia została sporządzona w październiku 2011 r. przez rzeczoznawcę budowlanego A. S. (1). Podstawą wydania opinii był projekt budowlany rozbudowy budynku mieszkalnego ze zmianą dachu autorstwa J. K. (1) z 1996 r., informacje ustne przekazane przez właścicieli budynku oraz oględziny i pomiary wykonane podczas wizji lokalnej przeprowadzonej w dniu 9 września 2011 r. W punkcie III opinii przedstawiono dane metrykalne budynku, ustalone na podstawie dokumentacji projektowej. Budynek składa się z dwóch części:

- części starej o wymiarach 9,7x5,8m zbudowanej w latach 30-tych, powierzchni zabudowy 56,3m<sup>2</sup>, powierzchni użytkowej 42,6m<sup>2</sup> i kubaturze 264,57 m<sup>3</sup>;

- części nowej o wymiarach 9,7 x 4,35m, o powierzchni zabudowy 42,2m<sup>(2)</sup>, powierzchni użytkowej 60,6 m<sup>(2)</sup>, kubaturze 279,74 m<sup>(3)</sup>. W punkcie IV opinii rzeczoznawca przedstawił opis konstrukcji i stanu istniejącego budynku. Budynek złożony ze starej części drewnianej i dobudowanej części nowej stanowi całość i jest ocieplony oraz pokryty sidingiem PCV w kolorze białym. Fundamenty budynku wykonane są z kamienia wapiennego i cegły. Ściany zewnętrzne w części starej są konstrukcji drewnianej, ocieplone płytami paździerzowymi i wełną mineralną gr. 2-3 cm. Ściany zewnętrzne części nowej murowane z pustaków ceramicznych i cegły dziurawki, ocieplone styropianem. Stropy w części starej drewniane o przekroju 17x15cm, w części nowej gęstożebrowy typu Akermana. Dach drewniany, w części starej pokryty blachą trapezową, w części nowej pokryty płytami falistymi bitumicznymi. Okna w całym budynku były PCV. Ściany zewnętrzne w części starej nie posiadały szczeliny wentylacyjnej, folii paroizolacyjnej i folii paroprzepuszczalnej. Takie wykonanie ocieplenia wg. rzeczoznawcy były nieprawidłowe ponieważ skraplająca się para wodna oraz woda z opadów atmosferycznych zawilgacała ocieplenie z wełny mineralnej i drewnianą konstrukcję ścian. Ściany wewnętrzne w części starej były drewniane i w związku z brakiem izolacji poziomej były zawilgocone. Szczelne obudowanie tych ścian płytami g-k nie pozwalało wysychać ścianom. Uszkodzeniu uległo drewno ścian oraz wykładziny ścian z płyt g-k. We wnioskach rzeczoznawca zalecał przeprowadzenie remontu starej części w trybie pilnym. Remont powinien polegać na demontażu sidingu PCV i ocieplenia wełną i płytami paździerzowymi ze starej części budynku. Po usunięciu zniszczonych i zagrzybionych elementów drewnianych ścian zewnętrznych, drewno

miało być zaimpregnowane i ponownie ocieplone. Pismem z dnia 13 października 2011 r. powodowie wezwali J. S. (1) i J. S. (2) do obniżenia ceny, wobec wykrycia wad fizycznych zakupionego budynku, o kwotę 70 000 złotych. W dniu 19 października 2011r. na zlecenie M. K. i A. K. (1) został sporządzony pomiar nabytej działki położonej w K. nr(...), który wykazał, że jej powierzchnia użytkowa wynosi 00 25 90 ha, nie zaś 00 38 45 ha, jak to zostało wskazane przez pozwanych w umowie sprzedaży. W dniu 25 października 2011r. M. i A. K. (1) wystosowali pismo do strony pozwanej, celem uzupełnienia poprzedniego wezwania i obniżenia ceny dodatkowo o kwotę 76 200 złotych z powodu wykrycia kolejnych wad polegających na różnicy w powierzchni działki ogrodzonej ujętej w umowie sprzedaży a rzeczywistą powierzchnią działki ogrodzonej.

W ocenie Sądu Okręgowego w Częstochowie instancji koszt prac remontowych związanych z dociepleniem ścian zewnętrznych wykonanych z bali drewnianych wynosi 13 826,28 zł brutto, w tym podatek w skali 8%. Wartość obniżenia wartości rynkowej budynku nieruchomości z tytułu wady docieplenia budynku została ustalona na kwotę 41 300,00 zł. W tym zakresie decydujące znaczenia mają opinie sporządzone przez biegłych. Należało zatem przyjąć, że roszczenie powodów oparte zostało na podstawie art. 405 kc. Cena budynku mieszkalnego, którą powodowie uiszcili w całości była wyższa od ceny, którą powinni oni uiszczyć według rzeczywistego metrażu i stanu fizycznego budynku mieszkalnego, stanowiło zatem świadczenie nienależne w rozumieniu art. 410§2 kc i dlatego orzekł Sąd jak w pkt 1 wyroku.

Od powyższego rozstrzygnięcia apelację złożyli pozwani, wnosząc o jego zmianę poprzez uchylene pkt. 1,3,4 oraz 5 oraz wydanie orzeczenia, co do istoty sprawy poprzez oddalenie powództwa w całości; zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanych solidarnie kosztów procesu; obciążenie powodów solidarnie kosztami sądowymi w całości. Jako żądanie ewentualnie zgłoszony został wniosek o uchylene zaskarżonego wyroku we wskazanej części, tj. w zakresie pkt. 1, 3, 4 i 5 oraz przekazanie w tym zakresie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania odwoławczego.

Skarżący zarzucali:

1. naruszenie art. 207 § 6, art. 217 § 2 w zw. z art. 187 § 1 pkt 2 i § 2 pkt 1 oraz art. 162 kpc, poprzez dopuszczenie i przeprowadzenie przez Sąd pierwszej instancji spóźnionych dowodów z opinii biegłego A. S. (2) oraz biegłego A. K. (2), a w rezultacie błędne uznanie roszczenia powodów za częściowo udowodnione;

2. naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez niedokonanie wszechstronnego rozważenia zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz przekroczenie swobodnej oceny dowodów i zastąpienie jej oceną dowolną, stanowiące zarazem błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzekania, a polegające na:

2.1. jednoczesnym uznaniu opinii biegłych A. K. (2) i A. S. (2) za wiarygodne, pomimo że ww. opinie pozostają ze sobą w sprzeczności, co do zakresu wad fizycznych oraz kosztów ich usunięcia,

2.2. ustaleniu odpowiedzialności pozwanych z tytułu istnienia wad fizycznych poprzez zsumowanie wysokości spadku wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości ustalonej przez biegłego A. S. (2) oraz kosztów usunięcia wad fizycznych w wysokości ustalonej przez biegłego A. K. (2);

2.3. uznaniu za wiarygodną opinii biegłego A. S. (2);

2.4. uznaniu ustalonej przez biegłego A. S. (2) wysokości spadku wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości za prawidłową, pomimo że wynika ona bezpośrednio z ustalonego przez tegoż biegłego kosztu usunięcia wad budowlanych, które to koszty usunięcia Sąd I instancji pominął przy orzekaniu, uznając w zamian za wiarygodne koszty w wysokości ustalonej przez biegłego A. K. (2);

2.5. pominięciu wpływu remontów wykonanych przez powodów po dacie sprzedaży na stan nieruchomości, pomimo iż wpływ ten był sygnalizowany w opiniach biegłych A. S. (2) oraz biegłego A. K. (2), co stanowi zarazem naruszenie art. 278 § 1 Kpc poprzez zastąpienie przez Sąd I instancji własnych ustaleń opiniami biegłych;

2.6. uznaniu za wiarygodne dowodów z zeznań świadków B. K., N. K., J. K. (2) oraz przesłuchania stron: M. K. i J. S. (1), pomimo że pozostają one ze sobą w sprzeczności, co do stanu wiedzy powodów w dacie zawarcia umowy sprzedaży na temat przedmiotowej nieruchomości oraz informacji przekazywanych przez pozwanych w ww. zakresie; uznaniu za wiarygodne dowodów z zeznań świadków B. K., N. K. oraz przesłuchania strony M. K., co do stanu wiedzy powodów w dacie zawarcia umowy sprzedaży na temat przedmiotowej nieruchomości, informacji przekazywanych przez pozwanych w ww. zakresie oraz istnienia wad fizycznych, pomimo że pozostają one w sprzeczności z zasadami doświadczenia życiowego, oraz uznanymi za wiarygodne przez Sąd pierwszej instancji umową przedwstępną z dnia 12 lipca 2010 r., umową sprzedaży nieruchomości z dnia 19 sierpnia 2010 r., zeznaniami J. K. (2) oraz J. S. (1), a także z opiniami biegłych A. S. (2) i A. K. (2);

3. naruszenie art. 328 § 2 kpc poprzez niewyjaśnienie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku podstawy prawnej wyroku i niewskazanie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przyczyn, dla których Sąd dał w całości wiarę wszystkim zeznaniom świadków; stron; dowodom z dokumentów, w szczególności umowie przedwstępnej z dnia 12 lipca 2010 r., umowie sprzedaży nieruchomości z dnia 19 sierpnia 2010 r., opiniom biegłych A. S. (2) i A. K. (2), pomimo że dowody te pozostają ze sobą we wzajemnej sprzeczności;

4. naruszenie art. 321 § 1 kpc poprzez wydanie orzeczenia wykraczającego poza granice żądania powodów;

5. naruszenie art. 347 kpc, poprzez nie zawarcie w sentencji zaskarżonego wyroku rozstrzygnięcia, co do utrzymania w mocy albo uchylenia wyroku zaocznego Sądu Okręgowego w Częstochowie z dnia 3 października 2012 r., sygn. akt: I C 190/12;

6. naruszenie art. 100 kpc w zw. z art. 113 ust. 1 i ust. 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, poprzez bezzasadne odstępianie od obciążania powodów kosztami procesu oraz nałożenie obowiązku zwrotu kosztów sądowych wyłącznie na pozwanych;

7. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzekania poprzez bezzasadne przyjęcie, że powodowie w dacie zawarcia umowy sprzedaży nie posiadali kompletnej oraz wyczerpującej wiedzy na temat przedmiotu sprzedaży, co stoi w bezpośredniej sprzeczności z § (...) przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 12 lipca 2010 r. oraz § (...) in fine umowy sprzedaży z dnia 19 sierpnia 2010 r., a także z zeznaniami świadka J. K. (2), oraz przesłuchaniem strony J. S. (1);

8. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzekania poprzez bezzasadne uznanie, iż pisma powodów z dnia 13 października 2011 r. oraz dnia 25 października 2011 r., wzywające pozwanych do obniżenia ceny sprzedaży wobec wykrycia wad fizycznych, zostały pozwany prawidłowo dostarczone, a w konsekwencji jednoczesne naruszenie art. 563 § 1 kc, poprzez jego niezastosowanie, pomimo że powodowie nie dochowali przewidzianego miesięcznego terminu na zawiadomienie pozwanych o wykryciu wady, co wywołuje skutek w postaci utraty uprawnień z tytułu rękojmi;

9. naruszenie art. 405 w zw. z art. 410 § 1 i § 2 kc, poprzez bezzasadne ich zastosowanie w sytuacji, w której powodowie żądają obniżenia ceny sprzedaży z uwagi na wady fizyczne rzeczy sprzedanej;

10. naruszenie art. 558 § 1 w zw. z art. 65 § 1 kc poprzez bezzasadne jego niezastosowanie, pomimo że na mocy § (...) przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 12 lipca 2010 r. strony zgodnie postanowiły o wyłączeniu odpowiedzialności pozwanych z tytułu rękojmi;

11. naruszenie art. 557 § 1 kc (w brzmieniu określonym w tekście jednolitym - Dz.U.2014.121), poprzez jego niezastosowanie, pomimo że powodowie w dacie zawarcia umowy sprzedaży posiadali kompletną oraz wyczerpującą wiedzę na temat przedmiotu sprzedaży, który to fakt zwalnia pozwanych od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, co bezpośrednio wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego;

12. błędne uznanie, iż zastosowanie w niniejszej sprawie znajdował § 321 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, pomimo że zgodnie z § 330 pkt 1 ww. rozporządzenia jego przepisów nie stosuje się do robót wykonywanych na podstawie projektów budowlanych zatwierdzonych przed dniem wejścia w życie ww. rozporządzenia;

13. naruszenie art. 481 § 1 kc, poprzez zasądzenie ustawowych odsetek od dnia wniesienia pozwu, podczas gdy w przypadku uznania powództwa za częściowo uzasadnione prawidłowym było zasądzenie ich od dnia wyrokowania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja w dużej mierze zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności rozważenia wymagają zarzuty naruszenia przepisów postępowania. Należy podkreślić, że prawidłowość zastosowania lub wykładni prawa materialnego może być właściwie oceniona jedynie na kanwie niewadliwie ustalonej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Skuteczne zatem zgłoszenie zarzutu dotyczącego naruszenia prawa materialnego wchodzi zasadniczo w rachubę tylko wtedy, gdy ustalony przez sąd pierwszej instancji stan faktyczny, będący podstawą zaskarżonego wyroku, nie budzi zastrzeżeń. Jest to pogląd powszechnie przyjęty w orzecznictwie.

Sąd pierwszej instancji, dokonując ustaleń stanu faktycznego w pierwszej części poczynił ustalenia w zasadzie niesporne, odnoszące się do zawarcia przez strony umów, a następnie zlecenia dokonania ekspertyz. W tym zakresie Sąd Apelacyjny owe niesporne ustalenia podziela i przyjmuje za własne.

Błędnie natomiast w ramach części ustalającej Sąd pierwszej instancji przepisał treść opinii biegłych. Opinia biegłych winna być dopuszczoną w sprawie, gdy zachodzi konieczność powzięcia wiadomości specjalnych, gdy sąd oceni i przypisze w określonym stanie faktycznym ewentualną podstawę prawną, na podstawie, której winien ocenić żądanie pozwu. Dodać też należy, że dowód z opinii biegłych przeprowadzany jest wówczas, gdy dla rozstrzygnięcia sporu zachodzi konieczność powzięcia wiadomości specjalnych, nie posiadanych przez Sąd. Tego typu sytuacja w sprawie niewątpliwie zachodziła. Jednakże przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, czy biegłych, a w szczególności postawienie biegłym prawidłowej tezy dowodowej, winno być wynikiem po pierwsze dokonania ustaleń faktycznych, a po wtóre prawidłowej subsumcji czyli zastosowania właściwych przepisów prawa materialnego. W ramach ustaleń stanu faktycznego dopuszczalne jest jedynie przytoczenie faktów stwierdzonych przez biegłego, np. (w danym wypadku) jaki jest koszt usunięcia wad, czy też jaka jest wartość rynkowa nieruchomości, a nie powielanie procesu myślowego biegłego, czy metod, przy pomocy których biegły udzielił odpowiedzi na pytanie Sądu.

Reasumując: Sąd Apelacyjny podziela ustalony przez Sąd pierwszej instancji stan faktyczny w przedstawionym powyżej (w ramach części historycznej niniejszych motywów) zakresie.

Dodatkowo Sąd Apelacyjny ustala:

Po dokonaniu przez powodów ekspertyzy przez rzeczoznawcę budowlanego A. S. (1) oraz po dokonaniu w dniu 19 października 2011 r., na zlecenie M. K. i A. K. (1), pomiaru nabytej działki powodowie wystosowali pisma z dnia 13 października 2011 r. i z 25 października 2011 r. W pismach tych powodowie domagali się od pozwanych zapłaty 70 000 zł z tytułu wad budynku oraz 76 200 zł z tytułu zmniejszonej powierzchni działki oraz zwrotu kosztów pomiarów. Pismo z 13 października 2011 r. kierowane było do pozwanych na adres: D(...), a powodowie pod tym adresem nie mieszkali już od października 2010 r. Pismo z 25 października 2011 r. adresowane było do bliżej nieokreślonej w niniejszym procesie osoby (J. F. K- 16). Powodowie nie otrzymali pisma z dnia 13 października 2011 r. Wobec prawomocnego oddalenia powództwa w zakresie powierzchni nieruchomości, zbędnym stało się dokonywanie ustaleń, czy powodowie otrzymali pismo z dnia 25 października.

- ustaleń powyższych dokonał Sąd Apelacyjny na podstawie dowodów przedstawionych przez pozwanych na okoliczność wadliwości doręczenia wyroku zaocznego. Na K-102-104 znajdują się kserokopie dowodów osobistych

pozwanym, z których wynika, że już w październiku 2010 r. zamieszkiwali oni w S. przy ul. (...). Miał to i na uwadze Sąd pierwszej instancji, uznając że sprzeciw od wyroku zaocznego złożony został w terminie.

Dodatkowo Sąd Apelacyjny ustala:

Ściany starej części budynku wykonane zostały z bali drewnianych, a nie murowanych z pustaków i cegły, jak wskazano w projekcie rozbudowy budynku z 1996 r. Odmienna konstrukcja ścian zewnętrznych skutkowałą nie spełnieniem warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki. Brak właściwego oporu cieplnego ściany zewnętrznej mógł w warunkach zimowych powodować kondensację pary wodnej na powierzchni wewnętrznej ścian w miejscach liniowych mostków termicznych. Wada ta była wadą ukrytą. Koszt prac remontowych związanych z dociepleniem ścian zewnętrznych wykonanych z bali drewnianych wynosi 13 826,28 zł brutto. Wartość obniżenia wartości rynkowej nieruchomości z tytułu istnienia wady ocieplenia budynku ustalona przez biegłego A. S. (2) wynosi 42 200 zł.

- ustaleń powyższych dokonał Sąd Apelacyjny na podstawie opinii biegłego A. K. (2) (K- 417). W zakresie zmniejszenia wartości nieruchomości ustaleń dokonał Sąd Apelacyjny na podstawie opinii biegłego A. K. (2) i opinii biegłego A. S. (2).

Wobec mnogości postawionych zarzutów naruszenia procedury cywilnej wskazać przyjdzie, że są one w większości uzasadnione, bowiem Sąd pierwszej instancji dopuścił się szeregu uchybień proceduralnych. Przedstawione one zostaną częściowo poniżej, bowiem wobec wadliwości rozstrzygnięcia, część uchybień procesowych nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sporu, część natomiast omówiona zostanie w ramach uzasadniania zmiany zaskarżonego rozstrzygnięcia.

Zważyć przyjdzie:

W pierwszej kolejności podnieść należy, że Sąd pierwszej instancji rozpoznał niniejszą sprawę pod kątem nieprawidłowej podstawy prawnej. Powodowie reprezentowani przez fachowego pełnomocnika owej podstawy nie przytoczyli, jednakże nawet i w takiej sytuacji (fachowej reprezentacji) obowiązku takowego strona powodowa nie ma. Sąd bowiem związany jest jedynie przywołaną podstawą faktyczną. W sprawie przedstawiała się ona wyraźnie: powodowie powoływali się na zawarcie umowy kupna-sprzedaży, a następnie wykrycie wad. Owe wady, na które powoływali się i w wyniku których żądają obniżenia ceny o 70 000 zł (czy też zasądzenia 70 000 zł), wyszczególnione zostały w dołączonej do pozwu opinii rzeczoznawcy, z której wynika, że w części starej-drewnianej ocieplenie zostało dokonane nieprawidłowo płytą paździerzową i wełną, a szczelne obudowanie tych ścian płytami gipsowo-kartonowymi nie pozwalało wyschnąć ścianom, co spowodowało zawilgocenie. W wyniku tegoż uszkodzeniu uległo drewno oraz okładziny ścian. Z powodu wad stara część wymaga przeprowadzenia remontu w trybie pilnym. Z opinii też wynika, że belki stropowe są w dobrym stanie, lecz przy najbliższym remoncie należy je skontrolować. Natomiast nowa część budynku jest w dobrym stanie. Te fakty stanowią podstawę faktyczną powództwa, w ramach której należało rozpoznać żądanie pozwu. W tym miejscu wskazać należy, że Sąd pierwszej instancji po przesłuchaniu szeregu świadków, w trakcie rozprawy z dnia 11 września 2013 r., zobowiązał pełnomocnika powodów do wskazania wad fizycznych i podania, co składa się na żadaną kwotę 70 000 zł i - co więcej - wobec pisma pełnomocnika powodów, iż nie jest w stanie udzielić odpowiedzi, gdyż akta sprawy przekazane zostały biegłemu geodecie, przewodniczący przedłużył ów termin aż do lutego 2014 r. Było to procedowanie całkowicie błędne, jako że – jak już zostało podniesione wyżej – podstawa faktyczna żądania winna być ustalona w pierwszej kolejności, przed rozpoczęciem postępowania dowodowego, jako baza w ramach której przeprowadzane jest postępowania dowodowe. Niezrozumiałe jest też przedłużenie owego terminu. Pełnomocnik powodów winien znać podstawę faktyczną żądania swych klientów, bez konieczności dostępu do akt sądowych. Rozważania te są o tyle mało istotne, jako, że pełnomocnik powodów w piśmie z dnia 17 lutego 2014 r. ( K-247) podał, że wadami są:

- a) złe ocieplenie starej części budynku
- b) zawilgocenie ścian wewnętrznych (efekt w/w)

- c) mniejsza grubość belek stropowych
- d) pokrycie dachu częściowo eternitem.

Pokrywa się to w zasadzie z wadami podanymi w pozwie.

Natomiast żądana kwota 70 000 zł to koszt usunięcia owych wad. Stosując zatem najbardziej liberalne podejście co do precyzowania żądania, owe wyżej przytoczone okoliczności stanowią o podstawie faktycznej niniejszego pozwu, w ramach której należało rozpoznać sprawę.

Powodowie powoływali się również na to, że nieruchomości posiada mniejszą powierzchnię. Kwestia ta pozostaje już jednak poza zasięgiem rozważań Sądu Apelacyjnego, jako że w tym zakresie powództwo zostało prawomocnie oddalone.

Przy tak określonej podstawie faktycznej całkowicie błędne było uwzględnienie roszczenia powodów na podstawie art. 405 kc, a tym bardziej na podstawie art. 410 kc, stanowiącego o nienależnym świadczeniu. Przepis art. 410§2 kc zawiera definicję nienależnego świadczenia, pod którą niedopuszczalne jest przypisanie świadczenia z tytułu zawartej ważnej umowy. W orzecznictwie i literaturze ugruntowane jest stanowisko, że reżim odpowiedzialności z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia może mieć zastosowanie, gdy strony nie łączy stosunek kontraktowy, czy deliktowy, bądź owa podstawa odpadnie. Jest to rzecz powszechnie przyjęta, nie wymagająca jakiegokolwiek dalszego komentarza. Z tego typu sytuacją nie mamy do czynienia w sprawie. Strony zawarły ważną umowę kupna-sprzedaży, a zatem źródło ewentualnych roszczeń powodów mogą stanowić przepisy odnoszące się do rękojmi za wady rzeczy sprzedanej, bądź też normy regulujące odpowiedzialność za nienależyte wykonanie zobowiązania (art. 471 i nast. kc).

Jeśli chodzi o odpowiedzialność z tytułu rękojmi to zastosowanie mają regulacje sprzed nowelizacji kc dokonanej ustawą z dnia 30 maja 2014 r., zmieniającą kodeks cywilny z dniem 25 grudnia 2014 r. (Dz. U. z 2014 r., poz. 827). Pozew złożony został 16 stycznia 2012r., umowa sprzedaży miała miejsce w sierpniu 2010 r., a wady ujawniły się najpóźniej w październiku 2011 r. Już tylko marginalnie Sąd Apelacyjny zauważa, że zawarcie – i to tylko w umowie przedwstępnej – postanowienia, że „kupujący oświadczają, że znany jest im stan nieruchomości i w przyszłości nie będą z tego tytułu rościć żadnych pretensji” nie wyłącza odpowiedzialności sprzedających z tytułu rękojmi. Oświadczenia to zostało bowiem zawarte jedynie w umowie przedwstępnej.

Obowiązujące w owym czasie normy dotyczące rękojmi za wady rzeczy sprzedanej posiadały następujące brzmienie:

art. 560 § 1 kc:

Jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny.

Art. 563 § 1 kc:

Kupujący traci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia.

Art. 563§ 3 kc:

Do zachowania terminów zawiadomienia o wadach rzeczy sprzedanej wystarczy wysłanie przed upływem tych terminów listu poleconego.

Art. 568 § 1 kc:

Uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają gdy chodzi o wady budynku - po upływie lat trzech, licząc od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana.

Z żądania pozwu wywnioskować należy, że powodowie żądają właśnie obniżenia ceny zakupu nieruchomości (do pozwu dołączone jest pismo, w którym domagają się o tę kwotę obniżenia ceny), a z treści pisma pełnomocnika z 17 lutego 2014 r. wynika, że obniżenie ma być zastosowane według kosztów usunięcia wad.

Powodowie nie mogą jednakże wywodzić swego roszczenia z wyżej przytoczonych przepisów dotyczących rękojmi za wady rzeczy sprzedanej, bowiem nie dochowali miesięcznego terminu z art. 563§1 kc. Jak bowiem ustalił Sąd Apelacyjny (zob. ustalenia wyżej) pismo z dnia 13 października 2011 r. wystosowane zostało do pozwanych na adres, pod którym już od roku nie zamieszkiwali. Rzeczą powodów w tak poważnej sytuacji, gdy żądali obniżenia ceny aż o 70 000 zł i gdy przesłanką takowego żądania jest zgłoszenie wady sprzedającemu, było dopilnowanie, czy pismo z dnia 13 października 2011 r. dotarło do pozwanych. Jak widać bowiem w toku egzekucji roszczenia zasądzonego wyrokiem zaocznym, możliwe okazało się ustalenie prawidłowego adresu pozwanych.

Zgodnie z utrwalonym orzecnictwem w sytuacji utraty roszczeń z tytułu rękojmi można dochodzić roszczeń z art. 471 kc, stanowiącego o szkodzie spowodowanej nienależytym wykonaniem umowy. Co do samej zasady roszczenie to jest dopuszczalne, a wynika z utrwalonej już linii orzeczniczej. W szczególności w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 30 grudnia 1988 r. (III CZP 48/88) Sąd Najwyższy m.in. zawarł tezę, że niezależnie od naprawienia szkody poniesionej przez kupującego na skutek tego, że zawarł umowę, nie wiedząc o istnieniu wady podlegającej zasadom rękojmi (art. 566 § 1 kc), kupujący może na zasadach ogólnych odpowiedzialności kontraktowej (art. 471 i nast. kc) dochodzić odszkodowania w pełnym zakresie (pkt. 18 uchwały).

Istnieje jednakże zasadnicza różnica pomiędzy uprawnieniami z tytułu rękojmi, a uprawnieniami wynikającymi z art. 471 kc. Dla zastosowania bowiem odpowiedzialności z art. 471 kc koniecznym jest wykazanie przesłanki szkody, podczas gdy przy odpowiedzialności z tytułu rękojmi uprawniony zobowiązany jest jedynie do wykazania istnienia wady zakupywanego przedmiotu. Tymczasem powodowie mogli żadnej szkody nie ponieść. Mogła bowiem zaistnieć taka sytuacja, że nieruchomość zakupiona została po tak niskiej cenie, że nawet w sytuacji zaistnienia konieczności usuwania wad, po stronie powodów nie zachodziłaby szkoda w rozumieniu art. 361§2 kc. Tego typu sytuacja jednakże nie zachodzi, bowiem jak wynika z opinii biegłego A. S. (2) wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosić powinna 212 600 zł. Nieruchomość nie została zatem zakupiona okazjonalnie. W tej sytuacji o szkodzie powodów stanowić może jedynie koszt usunięcia wad rzeczy zakupionej i to wad ukrytych. Nie jest bowiem dopuszczalna w ramach szkody z art. 471 kc ingerencja w zasadę swobody kontraktowej.

Przyjąć należy, że powodowie w niniejszym procesie wykazali swoją szkodę. Szkada powodów to koszt usunięcia wad, który ustalony został ostatecznie na kwotę 13 816,28 zł. Sąd pierwszej instancji nie zasądził kwoty kosztów usunięcia wad, wynikającej z wcześniejszej opinii biegłego (według biegłego A. S. (2) K- 295 do 320 koszt usunięcia tych wad wynosi 29 499 zł), a powodowie nie zaskarżyli niniejszego rozstrzygnięcia, stąd też Sąd Apelacyjny nie czuł się władnym dla podwyższenia owej kwoty. Z tych samych względów Sąd Apelacyjny – wobec niezaskarżenia przez powodów oddalenia powództwa w zakresie kosztów usunięcia pozostałych wskazywanych przez nich wad (grubość belek stropowych, pokrycie dachu eternitem) – nie czuł się już w obowiązku ustosunkowywania do oddalenia powództwa w tym zakresie. Nawiasem tylko mówiąc, biegły A. S. (2) podał, że nie spotkał się z przypadkami, aby kupujący nie zauważyli z czego jest wykonany dach, a kolejny biegły skupił się już tylko na kwestii złego ocieplenia, podając że belki w starej części węższe i skonkludował, że koszt usunięcia wad ukrytych zamyka się kwotą 13 816,28 zł.

Sąd pierwszej instancji całkowicie nieprawidłowo zasądził 13 816,28 zł (koszt usunięcia wad) i dodatkowo 42 200 zł (obniżenie wartości budynku z powodu tychże właśnie wad). Orzekł więc jak gdyby dwukrotnie z tej samej przyczyny. Jak już zostało wyżej omówione, szkodą powodów w świetle art. 471 kc jest koszt usunięcia wad. Nie można przyjąć za Sądem pierwszej instancji, że płacąc wyższą cenę powodowie doprowadzili do bezpodstawnego wzbogacenia pozwanych. Po pierwsze w sytuacji ważnej umowy wysokość ceny kupna nie może być oceniana pod kątem przepisów z art. 405 i nast. kc (co zostało omówione powyżej), a po wtóre istnieje swoboda kontraktowa. Skoro powodowie, po zapoznaniu się z przedmiotem transakcji, zdecydowali się zapłacić umówioną kwotę, ewentualne obniżenie ceny może wynikać z przedstawionych wyżej norm, a nie być wynikiem ustalania rzeczywistej wartości rynkowej.

W sposób błędny zasądził Sąd pierwszej instancji należne w jego ocenie kwoty od pozwanych jako dłużników solidarnych i to na rzecz powodów jako wierzycieli solidarnych. Solidarność (zarówno po stronie wierzycieli jak i dłużników) może wynikać z ustawy lub czynności prawnej – stanowi o tym art. 369 kc. Takiej podstawy brak. Pozwani byli współwłaścicielami w częściach ułamkowych – po 1/2 części (pозwana otrzymała połowę nieruchomości w drodze darowizny, a pozwany w drodze sprzedaży) i oba udziały stanowiły ich majątek osobisty. Kwotę 13 816,28 zł należało więc zasądzić w połowie od pozwanego i w połowie od pozwanej. Również po stronie powodowej nie zachodzi solidarność czynna. Nie wynika ona bowiem z tego, że powodowie są małżonkami (art. 30§1 kro stanowi jedynie o odpowiedzialności solidarnej za zobowiązania zaciągnięte przez jednego z małżonków w sprawach wynikających z zaspokajania zwykłych potrzeb rodziny). Dlatego też połowa kwoty 13 816,28 zł (6 908, 14 zł) winna być zasądzona od każdego z pozwanych na rzecz powodów łącznie.

Nieprawidłowo Sąd pierwszej instancji zasądził odsetki zwłoki. Uzasadniając swe rozstrzygnięcie w tej materii powołał się Sąd ogólnikowo na treść art. 481 kc, nie wskazując zasadności daty początkowej biegu odsetek. Domyślać się jedynie należy, że chodzi tu o datę złożenia w Sądzie Okręgowym pozwu. Zgodnie z normą art. 481 kc jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Powodowie domagali się zasądzenia odsetek zwłoki od dnia wniesienia pozwu. Byłoby to możliwe w sytuacji wcześniejszego wezwania pozwanych do zapłaty. Tymczasem, co zostało już wyżej omówione, pozwani takowego wezwania nie otrzymali. W takiej sytuacji zasadą jest zasądzenie odsetek od daty doręczenia odpisu pozwu. Również i w tym zakresie Sąd pierwszej instancji popełnił błąd proceduralny, bowiem po złożeniu przez pozwanych sprzeciwu od wyroku zaocznego i przyjęciu przez przewodniczącego posiedzenia, że sprzeciw został złożony w terminie, odpis pozwu nie został pozwanym w ogóle doręczony, lecz jedynie został doręczony odpis wyroku zaocznego. W tej sytuacji w ocenie Sądu Apelacyjnego należne odsetki za opóźnienie należało zasądzić od daty doręczenia pozwanym odpisu wyroku zaocznego (K-111)

Sąd pierwszej instancji z naruszeniem zasad procedury cywilnej nie odniósł się do wydanego wcześniej wyroku zaocznego. Jak stanowi bowiem art. 347 kpc po ponownym rozpoznaniu sprawy sąd wydaje wyrok, w którym wyrok zaoczny w całości lub części utrzymuje w mocy albo uchyla go i orzeka o żądaniu pozwu. W zaistniałej sytuacji funkcjonują w obrocie prawnym dwa wyroki Sądu Okręgowego w Częstochowie, co jest niedopuszczalne. Wobec całkowicie błędnej redakcji wyroku zaocznego (zasądzenia danej kwoty solidarnie i na rzecz wierzycieli solidarnych) Sąd Apelacyjny, zmieniając wyrok Sądu pierwszej instancji i odnosząc się do wcześniej wydanego wyroku zaocznego, nie był w stanie zgodnie z przepisem cyt. normy art. 347 kpc częściowo wyrok zaocznego utrzymać w mocy, a częściowo uchylić go w tym zakresie powództwo oddalić. Z tego też względu Sąd Apelacyjny uchylił wyrok zaoczny w całości i ponownie orzekł o żądaniu pozwu.

Zmiana rozstrzygnięcia pociągnęła za sobą konieczność zmiany orzeczenia w przedmiocie kosztów procesu za pierwszą instancję.

Powodowie żądali zasądzenia kwoty 146 200 zł – 100%

Zasądzone zostało łącznie 13 816,28 zł – x

$x = 9,4 \approx 10\%$ .

Przyjąć zatem należy, że powodowie utrzymali się ze swoim żądaniem w 10 %.

Powodowie ponieśli łącznie koszty w wysokości 3 634 zł. (koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3600 zł oraz opłatę od pełnomocnictwa 34 zł.).  $3\ 634 \times 10\% = 360\ \text{zł}$ .

Z kolei pozwani ponieśli łącznie koszty w wysokości 7 306 zł (honorarium pełnomocnika procesowego w wysokości 3600 zł, opłatę od pełnomocnictwa w kwocie 51 zł i opłatę od sprzeciwu – 3655 zł).  $7\ 306 \times 90\% = 6575,40$

Stosując zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu (art. 100 zdanie pierwsze kpc), na rzecz pozwanych należało zasądzić od powodów kwotę 6 215,40 zł ( $6\ 575,40 - 360 = 6\ 215,40$  zł).

Jeśli chodzi o koszty sądowe to wynosiły one łącznie 17 511,36 zł i zostały w całości pokryte z sum budżetowych Skarbu Państwa. Stosując zasadę z art. 113 ust 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2014, poz. 1025) nakazał Sąd Apelacyjny pobrać od pozwanych 10% owych kosztów ( $17\ 511,36 \times 10\% = 1\ 751,13$  zł). Jeśli chodzi o powodów to zwolnieni oni zostali od ponoszenia kosztów sądowych. Jedyną zatem formą pobrania od nich należnej części nieuiszczonych kosztów sądowych jest ściągnięcie ich z zasądzonego roszczenia. Mając jednakże na uwadze, że powodowie obciążeni zostaliby kwotą 15 760,22 zł (90% z 17 511,36), co przekracza wartość zasądzoną na ich rzecz kwoty, Sąd kierując się normą z art. 113 ust 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, nakazał ściągnąć z zasądzonego roszczenia 1/3 należnej od powodów na rzecz Skarbu Państwa kwoty, czyli 5 253,36 zł ( $15\ 760,22 : 3 = 5\ 253,36$ ).

Z przedstawionych względów Sąd Apelacyjny na podstawie powołanych wyżej przepisów oraz art. 386§1 kpc i art. 385 kpc orzekł jak w pkt. 1) i 2) wyroku.

\*\*\*

Orzeczenie Sądu Apelacyjnego w przedmiocie kosztów procesu za instancję odwoławczą uzasadniają normy z art. 108§1 kpc i art. 100 zdanie pierwsze kpc, przy zastosowaniu zasady stosunkowego rozdzielenia tych kosztów.

Wartość przedmiotu zaskarżenia wynosiła 55 126,28 zł – 100%

Zasądzona na rzecz powodów kwota obniżona została o 41 310 zł – x

$x = 74,9 \approx 75\%$ .

Koszty powodów w postępowaniu apelacyjnym to: opłata od apelacji w wysokości 2 756,31 zł oraz koszty pełnomocnika procesowego ustalone na podstawie § 2 pkt. 5 w związku z § 10 ust 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1 804) w wysokości 5 400 zł. Razem: 8 156,31 zł.  $8\ 156,31 \text{ zł} \times 75\% = 6\ 117,23$ .

Koszty pozwanych ograniczały się do honorarium pełnomocnika procesowego, ustalonego na podstawie § 2 pkt. 5 w związku z § 10 ust 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1 800), w wysokości 5 400 zł.  $5\ 400 \text{ zł} \times 25\% = 1\ 350$ .

Stosując zasadę stosunkowego rozdzielenia tych kosztów, należało zasądzić od powodów na rzecz pozwanych kwotę 4 767,23 zł ( $6\ 117,23 - 1\ 350 = 4\ 767,23$  zł).

Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw ku nieobciążaniu pozwanych kosztami postępowania apelacyjnego na rzecz przeciwników procesowego. Przepis art. 102 kpc stanowi odstępstwo od ogólnej reguły odpowiedzialności finansowej za wynik procesu, zawartej w art. 98 kpc. Ustanowiona w art. 102 kpc zasada słuszności, jako stanowiąca odstępstwo zasady odpowiedzialności za wynik procesu, jest rozwiązaniem szczególnym, wymagającym do swego zastosowania wystąpienia wyjątkowych okoliczności. Wymieniony przepis, choć nie konkretyzuje pojęcia przypadków szczególnie uzasadnionych, pozostawiając ich kwalifikację sądowi orzekającemu, winien być zastosowany wówczas, gdy w okolicznościach danej sprawy obciążenie strony przegrywającej kosztami procesu przeciwnika byłoby rażąco niezgodne z zasadami słuszności. W ocenie Sądu odwoławczego za skorzystaniem z dobrodziejstwa z art. 102 kpc nie przemawiają wskazywane w orzecznictwie okoliczności, takie jak np. to, gdy system skomplikowanych norm prawnych lub wysoce skomplikowany stan faktyczny wpływa na subiektywne przekonanie strony o swej racji. Tego typu sytuacja w sprawie nie zachodzi. Roszczenia powodów okazały się w znacznej mierze wygórowane. Powodowie skorzystali już z dobrodziejstwa zwolnienia od kosztów sądowych, proces niniejszy toczył się praktycznie na koszt Skarbu Państwa.

Pozwani nie ze swej winy ponieśli wysokie koszty procesu, nie wydaje się by słusznym byłoby, by koszty te nie zostały im zwrócone.

SSO Aneta Pieczyrak-Pisulińska SSA Ewa Tkocz SSA Lucyna Świdarska-Pilis