

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 16 sierpnia 2019 r. (złożenie w siedzibie sądu) powodowie F. S. i M. R. wnieśli przeciwko pozwanej (...)C., U. R. Sp. J. z siedzibą w S. o zapłatę solidarnie na rzecz powodów kwoty 5100 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 18 sierpnia 2017 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według norm przepisanych z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej w wysokości 34 zł. Podstawą faktyczną roszczenia było ujawnienie przez powodów istotnych ukrytych wad budynku, w którym położone są dwa lokale mieszkalne zakupione od pozwanej w dniu 29 sierpnia 2014 r. powodowie wskazali, że żądanie opierają o dyspozycję przepisu z art. 560 § 1 k.c. domagając się obniżenia ceny nieruchomości oraz wskazali na żądanie zapłaty odszkodowania.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu zaprzeczyła twierdzeniom pozwu w zakresie istnienia wad fizycznych lokali sprzedanych, stanu technicznego budynku położonego w S. przy ul. (...), jak również stanu poszczególnych wskazanych przez powodów elementów tego budynku lub zagospodarowania jego otoczenia, powoływanego przez powodów zakresu prac budowlanych potrzebnych do usunięcia wad budynku opisanych w pozwie. Nadto podniósł zarzut braku legitymacji czynnej powodów, braku istnienia po stronie powodów roszczeń z rękojmi, braku przerwania biegu przedawnienia roszczeń dochodzonych pozwem, istnienia podstaw do zasądzenia na rzecz powodów jakiegokolwiek należności na zasadzie solidarności wierzycieli.

W toku procesu strona powodowa rozszerzyła powództwo o kwotę 15.300 zł i wniosła o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwoty 20.400 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 18 sierpnia 2017 r. do dnia zapłaty i kosztów zastępstwa według norm przepisanych z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej.

Pismo zawierające rozszerzenie powództwa zostało doręczone pełnomocnikowi pozwanej w dniu 14 kwietnia 2022r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie F. S. i M. R. zawarli w formie aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem P. C. (1) (Rep A nr 6041/2014), w dniu 29 sierpnia 2014r. z pozwaną (...) C., U. (...) Spółką jawną, umowę sprzedaży dwóch lokali mieszkalnych. Na mocy tej umowy powodowie prowadzący wówczas działalność gospodarczą pod firmą (...) R., (...) spółka cywilna z siedzibą w S. nabyli na zasadach współwłasności łącznej wspólników spółki cywilnej lokal mieszkalny numer (...) znajdujący się na drugiej kondygnacji budynku położonego w S. przy ul. (...) składający się z dwóch halli, łazienki, kuchni, pokoju, jadalni i garderoby oraz pomieszczeń przynależnych trzech piwnic i kotłowni (o łącznej powierzchni użytkowej 148,37 m²) oraz lokal mieszkalny numer (...) znajdujący się na drugiej kondygnacji budynku położonego w ww. budynku składający się z dwóch klatek schodowych, hallu, łazienki, kuchni, pokoju, jadalni oraz pomieszczenia przynależnego poddasza nieużytkowego (o łącznej powierzchni użytkowej 100,25 m²). Z własnością lokalu numer (...) związany był udział wynoszący (...) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali objęte księgą wieczystą KW nr (...). Z własnością lokalu numer (...) związany był udział (...) części w ww. nieruchomości wspólnej. Budynek przy ul. (...) jest budynkiem dwulokalowym i składa się wyłącznie z pomieszczeń sprzedanych powodom.

Cenę przedmiotów umowy strony umówiły na kwotę 732.000 zł, przy czym za lokal numer (...) na kwotę 432.000 zł, zaś za lokal numer (...) na kwotę 300.000 zł. Pozwana spółka zobowiązała się wydać lokale stanowiące przedmiot umowy wolne od osób i rzeczy w posiadanie powodów po zapłacie części należnej ceny do dnia wydania, w terminie do dnia 6 października 2014 r.

Lokale mieszkalne stanowiące przedmiot sprzedaży powstały z wyodrębnienia ich w istniejącym budynku na podstawie akty wyodrębnienia lokali mieszkalnych. Pozwana zakupiła nieruchomość zabudowaną domem mieszkalnym jednorodzinny (w którym doszło później do wyodrębnienia dwóch lokali mieszkalnych) stanowiącą działkę nr (...) w S. w dniu 14 kwietnia 2011 r. Budynek został wzniesiony w latach 70 lub 80, XX wieku. Przed sprzedażą lokali mieszkalnych pozwana wykonała remont pomieszczeń, remont dachu, dobudowała zewnętrzną klatkę, dokonała wymiany instalacji elektrycznej i centralnego ogrzewania. Pozwana wstawiła nowe drzwi do piwnicy w miejscu dotychczas istniejących, wykonała nowe miejsce parkingowe. Zakres prac remontowych nie obejmował termoizolacji i hydroizolacji budynku.

Przy transakcji powodowie nie otrzymali projektów, dokumentów powykonawczych, dokumentacji technicznej, z których wynikać mogło kiedy powstał budynek i jakie dokładnie prace zostały wykonane w trakcie prac dokonanych przez pozwaną.

Niesporne, a nadto dowód:

- umowa z dnia 29.08.2014 r. k. 11-17;
- odpis KW o nr (...) k. 53-66;
- odpis KW o nr (...) k. 67-81;
- odpis KW o nr (...) k. 82-98;
- umowa sprzedaży i ustanowienia hipoteki wraz z protokołem zdawczym k. 108-109, 110;
- opis nieruchomości k. 106;
- zeznania A. R. k. 142 i verte;
- przesłuchanie F. S. k. 182-183;
- przesłuchanie M. R. k. 183i verte.

Na skutek silnych opadów deszczu w dniu 21 lipca 2017r. doszło do zalania pomieszczeń piwnicznych przystosowanych przez powodów na pomieszczenia biurowe. Woda wdarła się wnętrza budynku przesiąkając przez ściany fundamentowe oraz podłogę.

Dowód:

- fotografie k. 161-180 oraz płyta CD k.181;
- zeznania świadka M. N., k. 141-144,
- przesłuchanie F. S. k. 182-183;
- przesłuchanie M. R. k. 183i verte,
- opinia uzupełniająca biegłego, k. 308, 310.

Pismem datowanym na dzień 21 lipca 2017 r. powodowie powiadomili pozwaną o ujawnionych wadach fizycznych budynku przy ul. (...) w S. polegających na niewłaściwym wykonaniu odprowadzenia wody i izolacji oraz ocieplenia budynku, wzywając do przeprowadzenia oględzin nieruchomości w terminie 7 dni od otrzymania wezwania. Równocześnie powodowie zawiadomili pozwaną o wadach przedmiotu sprzedaży wiadomością SMS-ową.

Pismem z dnia 28 lipca 2017 r. pozwana zażądała uszczegółowienia zawiadomienia o wadach.

Niesporne, a nadto dowód:

- pismo z dnia 21.07. 2017 r. k. 19;

- pismo z dnia 28.07.2017 r. k. 30.

Powodowie zlecieli ocenę techniczną dotyczącą zewnętrznych ścian fundamentowych piwnic w budynku przy ul. (...) w S. firmie (...), którą podmiot ten wykonał w dniu 1 sierpnia 2017 r.

Zgodnie ze sporządzoną ekspertyzą stan techniczny fundamentowych piwnic był średni, a izolacja pionowa oraz pozioma cechowała się złym stanem technicznym i stanowiła główną przyczynę zawilgocenia ścian fundamentowych. Zewnętrzne ściany fundamentowe piwnic od strony południowej pozbawione były hydroizolacji pionowej i poziomej oraz w narożniku południowo-zachodnim brak było izolacji termicznej, zaś ściany zachodnia i północna pozbawione były izolacji termicznej od głębokości 20 cm poniżej poziomu terenu na całej długości. Izolacja przeciwwilgociowa od strony zachodniej w wielu miejscach była uszkodzona mechanicznie i rozwarstwiona. Stwierdzono brak drenażu opaskowego odprowadzającego wody gruntowe wokół ścian południowej, zachodniej i północnej budynku. Istniejąca wówczas izolacja przeciwwilgociowa z lepiku była w wielu miejscach uszkodzona i nieszczelna co powodowało wnikanie wód gruntowych w głąb muru. Izolacja termiczna ścian fundamentowych wykonana była ze styropianu o głębokości 30-50 mm sięgający głębokości od 20 do 70 cm poniżej poziomu terenu. Ściany fundamentowe były pociągnięte wilgocią do wysokości około 40 cm powyżej poziomu ławy.

Rzeczoznawca ten określił koszt usunięcia wad na kwotę 18.512,08 zł. Prace jakie należało wykonać obejmowały: demontaż opaski z kostki brukowej, wykopy mechaniczne i ręczne wzdłuż ścian fundamentowych, przygotowanie ścian do renowacji, nałożenie ciężkiej izolacji przeciwwodnej na ścianach fundamentowych, wykonanie ze styropianu termoizolacji ścian, ułożenie drenażu opaskowego, odtworzenie opaski z kostki betonowej.

Dowód:

- ocena techniczna z dnia 1.08.2017 r. wraz z dokumentacją fotograficzną na płycie CD k. 20-29 i k. 37;

- zeznania M. N. k. 141-142 wraz z płytą CD k. 144.

Powodowie zlecieli wykonanie prac związanych z naprawą izolacji przeciwwilgociowej fundamentów, M. N., który prace te wykonał. (...) związane z wykonaniem prac hydroizolacyjnych zakupili powodowie, a ich cena łącznie wynosiła ok. 10000 zł. (...) związane z drenażem nabywał wykonawca robót.

Dowód:

- zeznania M. N. k. 141-142 wraz z płytą CD k. 144.

Powód F. S., jako współnik spółki cywilnej (...), w piśmie z dnia 1 sierpnia 2017 r. uszczegółowił zawiadomienie o wadach fizycznych nieruchomości. Jednocześnie w piśmie tym złożył oświadczenie o obniżeniu ceny o kwotę 50.000 zł wskazując na: brak termoizolacji ścian piwnicy, brak ciężkiej izolacji przeciwwodnej ścian piwnicy, brak studni rewizyjnych na kanalizacji deszczowej, brak drenażu opaskowego, pęknięty kielich od rynny. Oświadczenie zostało odebrane przez pozwaną w dniu 17 sierpnia 2017 r.

Dowód:

- oświadczenie z dnia 1.08.2017 r. wraz z potwierdzeniem odebrania oświadczenia k. 31-32, 33-34, 35.

W odpowiedzi na zawiadomieniu o wadach, pismem z dnia 7 sierpnia 2017 r. pozwana wskazała, że po dokonaniu w dniu 3 sierpnia 2017 r. oględzin, uznała zawiadomienie o wadach jak i sformułowanie oświadczenia o obniżeniu ceny

za bezzasadne. Oględziny budynku zdaniem pozwanej wykazały, że sposób wykonania izolacji pionowej ścian piwnicy odpowiada normom obowiązujących w czasie, gdy budynek został wybudowany.

Dowód:

- pismo z dnia 7.08.2017 r. k. 36.

Powodowie złożyli w dniu 28 sierpnia 2017 r. przeciwko pozwanej wniosek o zaważanie do próby ugodowej w sprawie zapłaty kwoty 200.000 zł tytułem obniżenia wartości budynku z uwagi na występujące wady nieruchomości oraz tytułem roszczenia odszkodowawczego wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia wniosku do dnia zapłaty. Sprawa została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym Szczecin-Centrum w Szczecinie pod sygnaturą XII GCo 228/17.

Na posiedzeniu w dniu 23 listopada 2017 r. nie doszło do zawarcia ugody, a na wyznaczonym posiedzeniu stawili się pełnomocnicy stron.

Niesporne, a nadto dowód:

- wniosek z dnia 28.08.2017 r. wraz z załącznikami k. 2-3 i k. 7-29 akt o sygn. XII GCo 228/17 i k. 112-113;

- protokół z dnia 23.11.2017 r. k. 39 akt o sygn. XII GCo 228/17.

Na podstawie umowy o przeniesienie oraz zamianę zawartą w formie aktu notarialnego przed notariuszem P. C. (2) (Rep A 548/2018) dnia 9 marca 2018r. doszło do przeniesienia prawa własności lokali mieszkalnych numer (...) położonych w budynku przy ul. (...) z majątku wspólnego współników (...) R., (...) spółki cywilnej do odrębnych majątków F. S. i M. R. oraz zamiany lokali. W następstwie tej czynności prawnej właścicielem lokalu nr (...) przy ul. (...) w S. stał się powód M. R., zaś lokalu nr (...) przy ul. (...) w S. powód F. S..

Dowód:

- odpis KW o nr (...) k. 53-66;

- odpis KW o nr (...) k. 67-81;

- odpis KW o nr (...) k. 82-98.

W sierpniu 2018 roku doszło do zmiany umowy spółki (...) R., S. poprzez zmianę współników. Ze spółki wystąpił powód M. R., zaś wstąpił do niej P. Ł..

Dowód:

- wydruk z wyszukiwarki REGON k. 99;

- wydruk z (...) k. 100-105.

Wady budynku przy ul. (...) w S. wynikały z niskiej jakości zastosowanych materiałów i błędów wykonawczych. Wady te nadawały się do usunięcia poprzez wykonanie prac naprawczych w postaci: rozbiórki opaski wokół budynku, odkrywka ścian fundamentowych do poziomu ławy, wykonanie izolacji przeciwwodnej ścian fundamentowych, ścian piwnic i ław fundamentowych, wykonanie izolacji termicznej ścian piwnic poniżej poziomu terenu, wykonanie systemu odprowadzania wód gruntowych przy pomocy drenażu opaskowego, zasypanie odkrytych elementów z prawidłowym zagęszczeniem, odtworzenie opaski wokół budynku, wykonanie zadaszenia nad wejściem z zewnątrz do piwnicy, udroźnienie kraterów ściekowych. Przy uwzględnieniu wad fizycznych budynku obniżenie ceny transakcyjnej zakupu dwóch lokali winno wynosić 20400 zł. Procent wadliwych elementów w budynku w odniesieniu do całego budynku wynosił 2,79 %.

Dowód:

- opinia biegłego k. 207-230;
- uzupełniająca opinia ustna wraz z załącznikami k. 298-309 i płyta CD k. 310.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu w części.

Przede wszystkim trzeba wskazać, że sprawa była prowadzona według przepisów obowiązujących po nowelizacji, która weszła w życie w dniu 7 listopada 2019r., lecz z pominięciem przepisów o postępowaniu gospodarczym. Zgodnie z treścią art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 4 lipca 2019r. o zmianie ustawy – kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw, w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy ustaw zmienianych w art. 1 i art. 5, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Jednocześnie stosownie do art. 10 ww. ustawy do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, które na podstawie ustaw zmienianych w art. 1 i art. 3 podlegałyby rozpoznaniu w postępowaniu w sprawach gospodarczych, nie stosuje się przepisów o tym postępowaniu. Właściwy do rozpoznania takich spraw pozostaje sąd właściwy według przepisów dotychczasowych.

Należało także wskazać, że sprawa od samego początku była prowadzona w postępowaniu zwykłym, nie uproszczonym. Wynikało to z jej zakwalifikowania przez Przewodniczącego (k. 39), który skierował sprawę do postępowania zwykłego.

Powodowie w pierwszej kolejności dochodzili swojego roszczenia na podstawie art. 560 kc. Na wstępie należało więc wskazać - jak słusznie zauważyła pozwana, -, że z uwagi na datę zawarcia pomiędzy stronami umowy sprzedaży, zastosowanie znajdowały przepisy Kodeksu cywilnego sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (Dz. U. z 2014 r. poz. 827), która weszła w życie 25 grudnia 2014r. Zgodnie z art. 51 tej ustawy, do umów zawartych przed dniem jej wejścia w życie stosuje się przepisy dotychczasowe. Skoro więc umowa sprzedaży została zawarta 29 sierpnia 2014r., należało stosować przepisy sprzed tej nowelizacji. I tak, zgodnie z art. 560 § 1 i 3 k.c. (w brzmieniu sprzed 25 grudnia 2014 r.) jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny. Jednakże kupujący nie może od umowy odstąpić, jeżeli sprzedawca niezwłocznie wymieni rzecz wadliwą na rzecz wolną od wad albo niezwłocznie wady usunie. Ograniczenie to nie ma zastosowania, jeżeli rzecz była już wymieniona przez sprzedawcę lub naprawiana, chyba że wady są nieistotne. Jeżeli kupujący żąda obniżenia ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej, obniżenie powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad.

Nadto powodowie już w treści pozwu wskazywali również na możliwość rozpoznania żądania jako odszkodowania. W tym miejscu trzeba wskazać, że pełnomocnik powodów na rozprawie w dniu 19 sierpnia 2020r. (k. 141), sprecyzował, że podstawę prawną powództwa stanowią przepisy dotyczące rękojmi za wady przy sprzedaży. Następnie jednak w piśmie procesowym z dnia 4 maja 2022r. (k. 281) wskazał, że powodowie w razie, uznania utraty uprawnień z tytułu rękojmi, dochodzą roszczenia tytułem odszkodowania z art. 471 kc. Podobne stanowisko podtrzymali w piśmie z 17 października 2022r. (k. 324). Tym samym niewątpliwie należało to rozumieć jako odwołanie, czy też zmianę oświadczenia procesowego, które co do zasady jest możliwe. Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 lutego 2011 r., I CSK 252/10 w literaturze i orzecznictwie przyjmuje się obecnie jako ogólną zasadę dopuszczalność odwoływania przez strony tzw. procesowych oświadczeń woli, stanowiącej przejaw urzeczywistnienia reguły dyspozycyjności. W judykaturze utrwaliło się trafne stanowisko o istnieniu określonej cezury czasowej możliwości odwoływania procesowych oświadczeń woli przez strony. Decydujące znaczenie w tym zakresie będą miały przede wszystkim przepisy prawa procesowego (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2004 r., II CK 80/03, niepubl., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2002 r., IV CKN 917/00, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 2007 r., IV CSK 110/07, niepubl.). W uzasadnieniu wyroku z dnia 19 marca 2002 r., IV CKN 917/00 i w

uzasadnieniu wyroku z dnia 20 stycznia 2004 r., II CK 80/06, przyjęto trafne stwierdzenie, że odwołanie procesowe oświadczenia woli może nastąpić do czasu, w którym "nie osiągnie ono (to oświadczenie) skutku w postaci orzeczenia kończącego postępowanie".

Niezależnie od zmiany dokonanej przez powodów w toku procesu, należało również podkreślić, że „nie istnieje obowiązek przytaczania w pozwie podstawy prawnej dochodzonego roszczenia w doktrynie oraz orzecznictwie Sądu Najwyższego nie jest kwestionowane, że sąd nie jest związany zaprezentowaną przez powoda oceną prawną powołanych przez niego faktów. Kwalifikacja prawna dochodzonego roszczenia należy zatem do sądu - w myśl zasady da mihi factum, dabo tibi ius - a zatem przyjęcie przez sąd innej podstawy prawnej niż wskazana w pozwie nie stanowi wyjścia poza granice żądania, określone w art. 321 § 1 k.p.c. (zob.m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2003 r., V CKN 115/01, LEX nr 407051; z dnia 15 września 2004 r., III CK 352/03, LEX nr 589984; z dnia 6 grudnia 2006 r., IV CSK 269/06, LEX nr 233045, a także z dnia 24 maja 2007 r., V CSK 25/07, OSNC - ZD 2008, Nr 2, poz. 32;) - tak słusznie wskazał Sąd Okręgowy w Bydgoszczy VIII Ga 191/14

Skoro więc powodowie sformułowali ostatecznie (a wcześniej już w pozwie), przed wydaniem w sprawie wyroku, swoje roszczenie na zasadzie rękojmi, jak i żądaniu odszkodowania z art. 471 kc, konieczne stało się rozpoznanie żądania zakreślonego okolicznościami faktycznymi wskazanymi w pozwie, na obu podstawach prawnych. Jednocześnie należało wskazać, że wszystkie pisma procesowe pełnomocnika powodów, zawierające jego oświadczenia co do podstawy prawnej żądania, były doręczane pełnomocnikowi pozwanej. Strona pozwana musiała więc mieć świadomość w zakresie ewolucji i modyfikacji stanowiska powodów i wskazywanych podstaw prawnych. Co więcej zmiana w zakresie żądania podstawy prawnej powództwa, co oczywiste podyktowana była stanowiskiem pozwanej, zarzucającym m.in. wygaśnięciem roszczenia z tytułu rękojmi. Pozwana w zakresie takich wniosków powodów nie składała żadnych zastrzeżeń, tym samym należało rozpoznać żądanie na obu podstawach prawnych, tj. z art. 560 kc oraz art. 471 kc. Należy także podkreślić, że zmiana była możliwa z uwagi na prowadzenie postępowania zwykłego oraz bez przepisów działu IIa kodeksu cywilnego, w tym art. 458⁸ § 1 kpc.

W tym względzie słusznie wypowiedział się również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 1 kwietnia 2011 r., III CSK 220/10, gdzie wskazał, że: „Sąd może uwzględnić żądanie także na innej podstawie prawnej niż wskazanej przez powoda, jeżeli tylko nie wykracza poza ramy faktyczne określone w pozwie. Zasada ta ma także zastosowanie w sprawach gospodarczych. Z tego względu, że sąd może ocenić powództwo na podstawie różnych podstaw prawnych, w uzasadnieniu pozwu okoliczności faktyczne powinny być na tyle dokładnie sprecyzowane, aby można było jednoznacznie określić wchodzące w rachubę podstawy prawne, właściwe do oceny przedstawionego pod osąd roszczenia powoda. Jest to konieczne w celu zapewnienia możliwości podjęcia właściwej obrony przez pozwanego, w szczególności poprzez możliwość powołania odpowiednich faktów i zarzutów istotnych z punktu widzenia norm prawa materialnego, mogących mieć zastosowanie do oceny przedstawionej w pozwie podstawy faktycznej powództwa. 2. Roszczenia o zwrot spełnionego świadczenia, w związku z odstąpieniem od umowy sprzedaży oraz o zapłatę odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy sprzedaży nie są tożsame pod względem ich podstaw materialno-prawnych, przedmiotu żądania (zwrot spełnionego świadczenia oraz zapłata odszkodowania pieniężnego) oraz przesłanek warunkujących ich uwzględnienie, a tym samym - pośrednio - podstawy faktycznej tych roszczeń. 3. Utrata przez kupującego uprawnień z tytułu rękojmi za wady rzeczy, w tym do odstąpienia o umowy sprzedaży, jak również brak podstaw do skutecznego odstąpienia od umowy sprzedaży na podstawie art. 491 § 1 k.c., nie eliminuje możliwości dochodzenia przez kupującego roszczenia odszkodowawczego na zasadach ogólnych o naprawienie szkody doznanej przez kupującego wskutek nienależytego spełnienia świadczenia przez sprzedawcę poprzez sprzedaż rzeczy wadliwej. Strona powinna jednak wyraźnie określić w pozwie, że żąda również oceny zgłoszonego żądania jako roszczenia odszkodowawczego w razie uznania braku podstaw do uwzględnienia powództwa o zwrot spełnionego świadczenia.” . Ostatecznie więc tak też uczyniła strona powodowa, która pierwotnie w pozwie, a następnie w kolejnych pismach procesowych wskazywała wyraźnie na rozpoznanie żądanie również w kontekście odszkodowania.

W sprawie niesporne było zawarcie w dniu 29 sierpnia 2014r. umowy sprzedaży na rzecz powodów, na współwłasność łączną, jako współników spółki cywilnej, dwóch lokali nr (...), treść tej umowy, zalanie w lipcu 2017r. budynku składającego się z ww. lokali.

Spór dotyczył przede wszystkim: istnienia wad lokalu i budynku, przedawnienia roszczeń odszkodowawczych, wygaśnięcia żądania z tytułu rękojmi, legitymacji czynnej powodów, zakresu prac naprawczych, solidarności powodów, winy pozwanej co do ewentualnych wad budynku.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do najdalej idącego zarzutu braku legitymacji czynnej, zdaniem sądu nie był on zasadny. Przede wszystkim na kwestię legitymacji czynnej nie miał wpływu fakt zmian podmiotowych dokonanych w spółce cywilnej, w której byli oni w czasie zawarcia umowy sprzedaży współnikami. Sąd dostrzegł, że nieruchomości została nabyta przez powodów na zasadach współwłasności łącznej współników spółki cywilnej. Niemniej przed wystąpieniem powoda M. R. ze spółki (a wstąpieniem do niej P. Ł.) powodowie dokonali przeniesienia własności nieruchomości lokalowych, o których mowa w pozwie z majątku wspólnego na swoje majątki odrębne. Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowienie z dnia 11 maja 2004 r.: „Dopuszczalne jest dokonywanie przesunięć majątkowych pomiędzy majątkiem wspólnym współników spółki cywilnej, a ich majątkami odrębnymi. Jednak, podobnie jak w odniesieniu do wspólności majątkowej małżeńskiej, przesunięcia takie muszą odpowiadać wymaganiom dotyczącym określonego rodzaju czynności prawnych prowadzących do przeniesienia prawa podmiotowego. Dla "przekształcenia" współwłasności łącznej nieruchomości we współwłasność w częściach ułamkowych, niezbędne jest złożenie oświadczenia woli o przeniesieniu własności nieruchomości. Bez takiego oświadczenia, złożonego w formie aktu notarialnego, nie wystąpi skutek w postaci wyjścia prawa własności nieruchomości z majątku wspólnego współników spółki cywilnej i jego przejścia, w postaci udziałów wyrażonych ułamkami, do majątków odrębnych współników; formułując to inaczej można stwierdzić, że nie nastąpi przesunięcie majątkowe pomiędzy poszczególnymi masami majątkowymi. W sytuacji zatem, gdy wolą współników jest, aby określone prawo przestało być składnikiem majątku wspólnego, a stało się składnikiem majątku odrębnego lub majątków odrębnych, niezbędne jest dokonanie stosownej czynności prawnej lub rozwiązanie umowy spółki.” (vide: II CK 267/03, LEX nr 585755).

Z odpisów z ksiąg wieczystych spornych lokali nr (...) wynika, że doszło do zawarcia przez współników spółki cywilnej umowy przesuwej własności nieruchomości lokalowych na ich odrębne majątki jeszcze przed wystąpieniem powoda M. R. ze spółki i przystąpieniem do niej P. Ł.. Ma to o tyle istotne znaczenie, że gdyby takowego przeniesienia własności współnicy nie dokonali, nieruchomości te stanowiłyby współwłasność współników spółki cywilnej w nowej odsłonie podmiotowej. To wiązałoby się z koniecznym współuczestnictwem po stronie powodowej wszystkich współników spółki cywilnej w aktualnym składzie osobowym. Z taką sytuacją jednak nie mamy do czynienia. Właścicielami lokali nadal są wyłącznie powodowie lecz już nie jako współwłaściciela łączni, a każdy z nich jako właściciel jednego z zakupionych lokali, tj. powód M. R. lokalu nr (...), a powód F. S. lokalu nr (...). Jednocześnie należy wskazać, że zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Nie ujawniły się zaś w sprawie żadne okoliczności i dowody, które obalałyby to domniemanie. Tym samym niewątpliwie zarówno w chwili zawierania umowy sprzedaży (gdyż co oczywiste spółka cywilna nie posiada bytu prawnego), jak w chwili orzekania, to wyłącznie powodowie byli właścicielami spornych lokali i części wspólnych, a przez to posiadali legitymację czynną do dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi za wady, jak i odszkodowania.

Jedynie więc na marginesie należało wskazać, że nie miała w takiej sytuacji znaczenia umowa cesji (k. 186) przedłożona przez powodów, gdyż P. Ł. nigdy nie był uprawniony z tytułu rękojmi wobec pozwanej.

W dalszej kolejności należało odnieść się do żądania obniżenia ceny wynikającego z rękojmi przy sprzedaży i zarzutów pozwanej w tym zakresie. Stosowanie do art. 568 § 1 k.c. (w brzmieniu sprzed 25 grudnia 2014 r.) uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają po upływie roku, a gdy chodzi o wady budynku - po upływie lat trzech, licząc od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana. W przedmiotowej sprawie 3-letni termin.

Następnie należało ustalić, w jakim terminie powodowie mieli prawo zgłosić swoje uprawnienia z rękojmi. W tym względzie w pełni podzielono stanowisko wyrażone m.in. w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2014 r., II CSK 505/13, gdzie wskazano, że: „samodzielny lokal mieszkalny, o jakim mowa w ustawie z 1994 r. o własności lokali nie stanowi budynku w rozumieniu art. 568 § 1 k.c., jednakże jego właścicielowi przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi za wady budynku, w którym lokal jest położony, w szczególności gdy wady te uzewnętrzniają się jako wada lokalu (np. zagrzybienie, zawilgocenie mieszkania wskutek nieprawidłowych izolacji poziomych i pionowych). Uprawnienia te wygasają po upływie trzech lat.”

Rację miała również pozwana, że terminy powyższe mają charakter terminów zawitych (prekluzji sądowej), po ich upływie uprawnienia wygasają (na tle uprzedniego stanu prawnego tak wyraźnie: orzecznictwo - patrz uchwała SN z 5 lipca 2002 r., III CZP 39/02, LexPolonica nr 356401, OSN 2004, nr 7-8, poz. 93 oraz wyrok SN z 5 stycznia 2005 r., II CK 330/04, LexPolonica nr 378873, OSNC 2005, nr 12, poz. 215 z glosą aprobującą K. Kocha, MoP 2008, nr 5, s. 270 oraz wyrok SN z 5 sierpnia 2005 r., II CK 28/05, LexPolonica nr 394642, OSNC 2006, nr 6, poz. 107).

Na gruncie uprzednio obowiązującego stanu prawnego, żywe były również problemy wynikające z doktrynalnych kontrowersji co do charakteru roszczeń czy też uprawnień prawo kształtujących z rękojmi (por. uwagę 9 do art. 561). W tym względzie w pełni podzielono stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 5 lipca 2002 r. III CZP 39/02: „Nie ma natomiast jednolitości stanowisk co do charakteru pozostałych uprawnień z tytułu rękojmi, w tym uprawnienia do żądania obniżenia ceny rzeczy sprzedanej. W odniesieniu do tego uprawnienia w doktrynie prezentowane są zasadniczo dwa poglądy. Według pierwszego, przeważającego, przysługujące kupującemu żądanie obniżenia ceny jest roszczeniem majątkowym, a według drugiego, jest to także prawo kształtujące. Rozróżnienie to ma istotne znaczenie, przyjęcie bowiem pierwszego stanowiska oznacza, że kupujący ma jedynie prawo dochodzenia od sprzedawcy określonego zachowania - odpowiedniego obniżenia ceny i zwrotu nadpłaconej różnicy, jeśli zapłata ceny nastąpiła, natomiast przyjęcie prawnokształtującego uprawnienia do obniżenia ceny oznacza przyznanie kupującemu prawa do jednostronnego doprowadzenia, tylko mocą oświadczenia woli, do obniżenia ceny rzeczy wadliwej. W orzecznictwie Sądu Najwyższego brak jednoznacznych wypowiedzi w tym przedmiocie. Z poglądu wyrażonego w wyroku z dnia 31 sierpnia 1973 r., II CR 396/73 (OSPika 1974, nr 9, poz. 191), wydanego w sprawie dotyczącej odstąpienia od umowy z powodu wady rzeczy sprzedanej, zdaje się wynikać, że Sąd Najwyższy wszystkie uprawnienia wynikające z rękojmi uznaje za prawa kształtujące, choć nie zostało to jednoznacznie stwierdzone. W uzasadnieniu wyroku z dnia 15 stycznia 1997 r., III CKN 29/96 (OSP 1997, nr 7-8, poz. 144), w sprawie, w której strona powodowa żądała obniżenia ceny kupionego samochodu z powodu jego wad, Sąd Najwyższy stwierdził natomiast, że dochodziła ona „roszczenia z tytułu rękojmi, polegającego na żądaniu obniżenia ceny pojazdu”, co wskazuje, że uprawnienie przewidziane w art. 560 § 1 k.c. do żądania obniżenia ceny uznał za roszczenie majątkowe.”. W orzeczeniu tym Sąd Najwyższy nie zgodził się, z koncepcją zakładającą, że art. 568 § 1 k.c. przewiduje termin dla zrealizowania uprawnień z rękojmi wobec sprzedawcy, a nie termin sądowego dochodzenia tych uprawnień i roszczeń. W tym względzie Sąd Najwyższy wskazał więc jednoznacznie, że: „Taka wykładnia terminu z art. 568 § 1 k.c., w odniesieniu do roszczeń majątkowych wynikających z rękojmi, pozostaje także w sprzeczności z określonym na wstępie jego niewątpliwym celem, jakim jest rygorystyczne czasowe ograniczenie działania rękojmi, realizowane przez wprowadzenie znacznie ostrzejszego niż terminy przedawnienia terminu zawitego. Prowadziłaby ona bowiem nie do czasowego ograniczenia uprawnień z rękojmi, lecz do znacznego ich wydłużenia, co pozbawiałoby sensu zachowanie przez ustawodawcę w art. 568 § 1 k.c. terminu zawitego. Wydłużałoby także okres niepewności obrotu oraz bezwzględnej odpowiedzialności z rękojmi sprzedawcy, bez dostatecznej potrzeby, skoro istnieje przyjęta przez Sąd Najwyższy możliwość złagodzenia dla kupującego skutków upływu terminu zawitego z art. 568 § 1 k.c. na podstawie art. 5 k.c., a ponadto może on, także po upływie tego terminu, podnieść zarzuty z tytułu rękojmi wobec zgłoszonych roszczeń sprzedawcy, jeżeli dochował wymaganych aktów staranności (art. 568 § 3 k.c.), oraz realizować roszczenia odszkodowawcze zgodnie z art. 566 k.c. Z tych względów należy przyjąć, w odniesieniu do uprawnień z rękojmi, mających charakter roszczeń, w tym także do roszczenia o obniżenie ceny, że termin z art. 568 § 1 k.c. jest terminem zawitym do realizacji ich na drodze sądowej. Po jego upływie roszczenia te wygasają i nie mogą być skutecznie dochodzone przed sądem. Dla zachowania tego terminu nie wystarczy zatem zawiadomienie sprzedawcy o wadzie i zażądanie obniżenia ceny. Konieczne jest wystąpienie przez kupującego w tym terminie ze stosownym powództwem do sądu, zgodnie bowiem ze stosowanym

w drodze analogii art. 123 § 1 pkt 1 k.c., bieg terminu do dochodzenia roszczenia przerywa dokonana przed sądem czynność przedsięwzięta bezpośrednio w celu dochodzenia roszczenia, a nie zgłoszenie roszczenia dłużnikowi.”

Pogląd ten należało podzielić, z samego bowiem sformułowania użytego w art. 560 § 1 k.c., określającego to uprawnienie jako "żądanie" obniżenia ceny, wynikał jego roszczeniowy, a nie prawokształtujący charakter. (...) w sensie prawnym to możliwość dochodzenia od oznaczonej osoby określonego zachowania się, co jest charakterystyczne dla roszczenia. Określenie to nie jest natomiast adekwatne dla prawa kształtującego, które polega na jednostronnym układaniu stosunku prawnego przez samego uprawnionego. Z tych wszystkich względów przewidziane w art. 560 § 1 k.c. (w brzmieniu sprzed 25 grudnia 2014r.) uprawnienie kupującego do żądania obniżenia ceny rzeczy wadliwej należy uznać za roszczenie majątkowe.

Niejednoznaczne było również stanowisko zarówno doktryny, jak i orzecznictwa co do możliwości stosowania w zakresie terminów zawitych, przepisów dotyczących zawieszenia i przerwy biegu jak przy przedawnieniu. W tym jednak względzie sąd podziela tę część stanowisk orzeczniczych i doktrynalnych, która opowiada się za analogicznym stosowaniem przepisów w zakresie przedawnienia do terminów zawitych. Tak uznał m.in. ww. uchwałę Sąd Najwyższy, a nadto dopuścił taką analogię Sąd Najwyższy w: postanowieniu z 22.04.2015 r., II CSK 560/14., z 28.05.2015 r., III CSK 352/14, z 5.11.1976 r., III CRN 202/76, w uchwale z 10.03.1992 r., III CZP 10/92, uchwale z 20.05.1978 r., III CZP 39/77. Nadto w komentarzu do art. 568 kc pod red. prof. dr hab. E. G. wskazano, że: „sąd w aktualnym stanie prawnym do zawieszenia i przerwania biegu terminów zawitych z art. 568 § 1 KC należy stosować na zasadzie analogii uregulowanie dotyczące biegu terminów przedawnienia”.

Oznaczało to, że na gruncie przedmiotowej sprawy doszło w dniu 28 sierpnia 2017r. do przerwania biegu terminu zawitego, określone w art. 568 kc na dochodzenie roszczeń powodów. W tym bowiem dniu powodowie złożyli w sądzie wnioski o zawezwanie do próby ugodowej. Posiedzenie w tym przedmiocie odbyło się 23 listopada 2017r. i od tego czasu na nowo biegł termin na 3-letni. Nie sposób również uznać, aby wniosek stanowił jedynie pozorną próbę ugodzenia się, a tym samym konieczności uznania, że nie przerwał biegu terminu. Po pierwsze od chwili ujawnienia wad (lipiec 2017r.) do chwili złożenia wniosku o zawezwanie do próby ugodowej minął niewiele ponad miesiąc. W tym czasie powodowie wymieniali z pozwaną korespondencję celem ustalenia stanu faktycznego i próbowali się porozumieć. Co istotne wniosek wpisuje się w ramy prowadzonych uzgodnień. Po drugie na wyznaczone posiedzenie stawili się pełnomocnik powodów co wskazuje na realną wolę zawarcia ugody. Po trzecie wreszcie brak innych dowodów wskazujących na istnienie wyłącznie celu w postaci przerwania biegu przedawnienia. Po czwarte we wniosku powodowie wskazali stan faktyczny sprawy w ramach którego wyraźnie wskazali żądanie z tytułu rękojmi, jako związanego z wadami, oraz z tytułu odszkodowania. W uzasadnieniu powoływali się zarówno na oświadczenie o obniżeniu ceny, istniejące wady, jak i wprost wskazywali na istnienie roszczenia odszkodowawczego. Uznać więc należało, że wniosek przedmiotowo mieścił się w sformułowanym obecnie żądaniu pozwu. Skoro więc do wydania nieruchomości miało dojść do 6 października 2014 r. (a na pewno nie doszło do tego wcześniej niż w chwili zawarcia umowy), po przerwaniu biegu terminu zawitego wygasł on z końcem 2020r. Tymczasem powodowie złożyli pozew o kwotę 5100 zł w dniu 16 sierpnia 2019r., kiedy roszczenie nie było jeszcze przedawnione.

Dla zachowania spójności rozważań w kontekście zarzutu przedawnienia, należało tu odnieść się do żądania w zakresie powództwa rozszerzonego do kwoty 20400 zł. Pismo w tym względzie pełnomocnik powodów złożył w dniu 15 marca 2022r. Niewątpliwie więc roszczenie z tytułu obniżenia ceny w tym czasie już wygasło, z uwagi na upływ 3-letniego terminu, a tym samym ponad kwotę 5100 zł, nie mogło być dochodzone. Rozważając kwestię przedawnienia należało także wskazać, że również w zakresie żądania odszkodowania z art. 471 kc zarzut przedawnienia był trafny. Zdaniem sądu bez żadnych wątpliwości transakcja handlowa w postaci umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 29 sierpnia 2014r. została zawarta przez stronu w związku z prowadzeniem przez nie działalności gospodarczej. Tym samym termin przedawnienia roszczenia odszkodowawczego, zgodnie z art. 118 kc wynosił 3 lata, od dnia kiedy roszczenie stało się wymagalne. Stosownie do art. 120 kc jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, bieg terminu rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie. Niewątpliwie roszczenie powodów było i mogło być sformułowane najwcześniej w chwili powzięcia przez nich informacji o istnieniu wad i wysokości szkody.

Taką zaś informację powodowie powzięli - jak sami wskazywali - z chwilą wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę tj. 1 sierpnia 2017r. Tym samym również roszczenie odszkodowawcze uległo przedawnieniu z końcem 2020r. Nie mieli również racji powodowie, starając się wykazać, że termin w tym względzie winien wynosić 10 lat. Wszelkie rozważania i rozróżnienia w zakresie odmienności prowadzenia działalności gospodarczej, od prowadzenia przedsiębiorstwa, nie miały zdaniem sądu miejsca w stanie faktycznym. Powodowie bez żadnych wątpliwości nabyli lokale nie tylko jako wspólnicy spółki cywilnej, lecz również właśnie w celu prowadzenia tam działalności gospodarczej, polegające m.in. na najmie pojazdów, dochodzeniu odszkodowań, itd. Jak wskazywali sami powodowie czynność podejmowana przez podmiot gospodarczy wchodzi w zakres jego działalności gospodarczej, gdy pozostają w normalnym, funkcjonalnym związku z tą działalnością, w szczególności podejmowane są w celu realizacji zadań związanych z przedmiotem działalności. Niewątpliwie nabycie nieruchomości (lokali) mających być siedzibą spółki cywilnej, gdzie realizowali zadania związane z tą działalnością, w oczywisty sposób miało z nią związek.

Nadto należało wskazać, że wniesienie pozwu częściowego, tj. wyłącznie o kwotę 5100 zł, nie mogło przerwać biegu terminu przedawnienia co do pozostałej części, która nie była pozwem objęta. W tym względzie należy podzielić stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia z dnia 17 września 2021r. I (...) 258/21, gdzie wskazano, że „w aktualnym stanie prawnym nie ma podstawy do przyjęcia, że wytoczenie powództwa o odszkodowanie przerywa bieg przedawnienia co do całości roszczenia, choćby jego rozmiar określony w pozwie był niższy.” Słusznie Sąd Najwyższy wskazał tam, że odmienne ustalenie oznacza „przyjęcie nieznaney prawu konstrukcji warunkowego przerwania biegu przedawnienia, które dezaktualizuje się, jeżeli do rozszerzenia powództwa jednak nie dojdzie”.

Podobnie wypowiadają się przedstawiciele doktryny wskazując, że: „nie ulega również wątpliwości, że przerwanie biegu przedawnienia następuje tylko w odniesieniu do roszczenia będącego przedmiotem mediacji (co do mediacji jako przyczyny przerwania biegu przedawnienia zob. jednak Nb 32), uznania albo postępowania zainicjowanego jedną z czynności uprawnionego, o których mowa w art. 123 § 1 pkt 1 KC. Jeśli czynnością taką jest wytoczenie powództwa, to bieg przedawnienia roszczenia następuje wyłącznie w stosunku do roszczenia stanowiącego jego podstawę i tylko w zakresie objętym żądaniem pozwu (zob. np. wyr. SN z 3.2.2017 r., II CSK 400/16, L.; wyr. SN z 5.6.2007 r., I CSK 86/07, L.; wyr. SN z 26.2.1985 r., IV PR 19/85, OSNCP 1985, Nr 11, poz. 183; wyr SA w W. z 13.10.2017 r., I ACa 1161/16, L.; por. uw dot. powództwa z art. 189 KPC zamieszczone w komentarzu do art. 117 KC, Nb 13)” – tak w prof. P. M. w komentarzy do art. 123 kc (wyd. 1/Strugała). Nie ignorując tej części orzecznictwa, która wskazuje, że rozszerzenie powództwa, na skutek ustalenia w toku procesu odszkodowawczego innej wartości szkody, niż zakładał powód, powoduje, że pierwotnie złożony pozew przerywa bieg przedawnienia co do całości roszczenia odszkodowawczego, należało stwierdzić, że w niniejszej sprawie taka sytuacja nie miała miejsca. Po pierwsze wszelkie orzeczenia w tym względzie wskazują na sytuację nieznanymi przez poszkodowanego wysokości szkody w chwili składania pozwu, zmiany cen w toku procesu, bądź braku możliwości powzięcia wiedzy o wysokości szkody, tymczasem powodowie już w chwili składania pozwu znali wartość swojej szkody, a jednocześnie wartość, o jaką cena winna być obniżona. Jak już wcześniej wskazano powoływali się bowiem na kosztorys wykonawcy, a co więcej na chwilę składania pozwu prace naprawcze zostały już wykonane, co jednoznacznie przesądzało o świadomości wysokości roszczenia odszkodowawczego. Powodowie precyzując roszczenie w tym zakresie wskazywali właśnie na koszt niezbędny do naprawy szkody. W takiej sytuacji rozszerzenie powództwa, o dalszą część roszczenia, nie wynikało z nowych, nieznanych powodom wcześniej okoliczności, jak np. cena, czy zakres szkody (tym bardziej, że biegły w całości oparł się wyłącznie na dowodowych złożonych przez powodów), lecz wyłącznie powzięciu woli dochodzenia całości wierzytelności. Tym samym złożenie przez powodów powództwa jedynie o kwotę 5100 zł, należało uznać jako złożonego „na próbę”, co w okolicznościach sprawy nie mogło wynikać z braku świadomości do co wartości ich żądania. Po drugie sami wyraźnie wskazali, że pozwem dochodzą jedynie części znanej im wierzytelności. Po trzecie wreszcie zasadniczym żądaniem powodów było obniżenie ceny, a nie odszkodowanie. Tym samym wszelkie stanowiska judykatury odnoszące się do rozszerzenia powództwa w zakresie odszkodowania, czy zadośćuczynienia i wyjątkowego rozszerzania przerwania terminów przedawniania, nie miały zastosowania do roszczenia z tytułu rękojmi.

Tym samym roszczenie – niezależnie od jego podstawy prawnej – w zakresie rozszerzonym uległo wygaśnięciu, przedawnieniu i podlegało oddaleniu.

Przechodząc więc do rozważania materialnych aspektów żądanie powodów o zapłatę kwoty 5100 zł w kontekście żądania obniżenia ceny, uznano je za zasadne. Przypomnieć należy, że zgodnie z treścią art. 560 kc (w brzmieniu sprzed 25.12.2014r.) jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny. Jednakże kupujący nie może od umowy odstąpić, jeżeli sprzedawca niezwłocznie wymieni rzecz wadliwą na rzecz wolną od wad albo niezwłocznie wady usunie. Ograniczenie to nie ma zastosowania, jeżeli rzecz była już wymieniona przez sprzedawcę lub naprawiana, chyba że wady są nieistotne. Jeżeli kupujący żąda obniżenia ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej, obniżenie powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad. Przede wszystkim, skoro ustalono za Sądem Najwyższym (uchwała z dnia 5 lipca 2002 r. III CZP 39/02), że żądanie obniżenia ceny miało charakter majątkowy, a nie prawnokształtujący (oczywiście przed nowelizacją), to nie mógł ostać się zarzut pozwanej odnośnie złożenia oświadczenia o obniżeniu ceny wyłącznie przez jednego powoda (F. S.) i miał on skutku wobec drugiego. Zasadnicze bowiem znaczenia miało, to że powodowie wspólnie złożyli pozew o zapłatę, a przepis nie wymagał od nich, ani nie dawał im uprawnień do jednostronnego oświadczenia o obniżeniu ceny. Co więcej sąd podzieliła w całości orzecznictwo, dopuszczającego (w stanie faktycznym sprzed 25 grudnia 2014r.) żądanie przez uprawnionych wprost zapłaty, gdyż innego rodzaju żądania jak np. żądanie ukształtowania stosunku prawnego, nie wynikały z art. 560 kc, a tym samym, wypracowana w tym względzie praktyka sądów była słuszna (tak słusznie Sąd Apelacyjny w Warszawie VII AGa 183/18).

Co prawna pozwany nie składał takiego zarzut, jednakże dla pełnego obrazu sprawy należało także wskazać, że niewątpliwie powodowie dochowali również aktów staranności wymaganych w świetle art. 563 kc (w brzmieniu sprzed nowelizacji), § 1 kupujący traci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia, a w wypadku gdy zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach przyjęte, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca po upływie czasu, w którym przy zachowaniu należytej staranności mógł ją wykryć. Minister Handlu Wewnętrznego może w drodze rozporządzenia ustalić krótsze terminy do zawiadomienia o wadach artykułów żywnościowych. § 2. Jednakże przy sprzedaży między osobami utrata uprawnień z tytułu rękojmi następuje, jeżeli kupujący nie zbadał rzeczy w czasie i w sposób przyjęty przy rzeczach tego rodzaju i nie zawiadomił niezwłocznie sprzedawcy o dostrzeżonej wadzie, a w wypadku gdy wada wyszła na jaw dopiero później - jeżeli nie zawiadomił sprzedawcy niezwłocznie po jej wykryciu. § 3. Do zachowania terminów zawiadomienia o wadach rzeczy sprzedanej wystarczy wysłanie przed upływem tych terminów listu poleconego. Po pierwsze przy nabyciu nieruchomości powodowie nie mieli żadnego obowiązku, a nawet prawa dokonywać odkrywek fundamentów. Po drugie niezwłocznie po ujawnianiu wady w lipcu 2017r. pisemnie zawiadomili o wadze (k. 19), a następnie ponownie pisemnie zgłosili wadę i żądanie obniżenia ceny (k. 31-35).

Na okoliczność zaś istnienia wad i wysokości żądania, powodowie zaferowali dowód w postaci zeznań świadka M. N., własnego przesłuchania, dowód z opinii biegłego oraz kosztorysu i ekspertyzy. Stosownie do art. 556 kc (w brzmieniu sprzed nowelizacji) sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego, albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niepełnym (rękojmia za wady fizyczne). § 2. Sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana stanowi własność osoby trzeciej albo jeżeli jest obciążona prawem osoby trzeciej; w razie sprzedaży praw sprzedawca jest odpowiedzialny także za istnienie praw (rękojmia za wady prawne).

Jak wynikało z przeprowadzonych dowód istotnie sporny budynek posiadał wady w zakresie hydroizolacji i izolacji termicznej jego fundamentów. Zeznawał o tym świadek M. N., który sam dokonywał odkrywek fundamentów, sporządził dokumentację fotograficzną, ekspertyzę. Świadek przed sądem potwierdził treść sporządzonego przez siebie dokumentu i zeznał, że faktycznie na części fundamentów nie było w ogóle izolacji, na innych odcinkach izolacja sięgała jedynie 20 cm od powierzchni, a w innym miejscach była poprzerwana. Tożsame wnioski wyciągnął

ze zgromadzonego materiału dowodowego biegły sądowy. Wskazał on, że o ile nie dokonywał we własnym zakresie odkrywek fundamentów (co wiązałoby się niewątpliwie ze znacznie wyższymi kosztami opinii), o tyle na podstawie przedłożonych dowodów, w tym zdjęć jednoznacznie, ustalił przyczyny powstania wad: niewłaściwe wykonanie systemów odprowadzania wody i izolacji/ocieplenia fundamentów, ław i ścian, niewłaściwe wykonanie izolacji pionowej oraz poziomej; zewnętrzne ściany fundamentowe piwnic od strony południowej pozbawione są hydroizolacji pionowej i poziomej; w narożniku południowo-zachodnim brak izolacji termicznej; ściany zachodnia i północna pozbawione izolacji termicznej od głębokości 20 cm poniżej poziomu terenu na całej długości; izolacja przeciwwilgociowa od strony zachodniej w wielu miejscach uszkodzona mechanicznie i rozwarstwiona; istniejąca izolacja przeciwwilgociowa z lepiku w wielu miejscach uszkodzona i nieszczelna, co powoduje wnikanie wód gruntowych w głąb muru; izolacja termiczna ścian fundamentowych wykonana ze styropianu o grubości 30-50 mm sięga głębokości od 20 cm do 70 cm poniżej poziomu terenu; ściany fundamentowe podciągnięte wilgocią do wysokości około 40 cm powyżej poziomu ławy.

W świetle opinii biegłego, nie sposób uznać racji pozwanego, co do braku wad budynku i lokali oraz adekwatności jego stanu do wieku czy technologii budowy obowiązującej w chwili wznoszenia. W tym względzie biegły wypowiedział się jednoznacznie, że w każdym czasie, w tym również w latach 80 i 70 XX wieku, istniała technologia i wiedza, a w konsekwencji i przepisy prawa budowlanego, zobowiązujące do wykonania izolacji zabezpieczającej przed niszczącym wpływem wód gruntowych. Biegły jednoznacznie wskazywał, że wykonanie jedynie części izolacji, i to na niewystarczającej wysokości, świadczyło o nieprawidłowym zabezpieczeniu. Istotnie należało wskazać, że w aktualnie obowiązującym rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w § 317 postanowiono, że ściany piwnic budynku oraz stykające się z gruntem inne elementy budynku, wykonane z materiałów podciągających wodę kapilarnie, powinny być zabezpieczone odpowiednią izolacją przeciwwilgociową. § 2 Części ścian zewnętrznych, bezpośrednio nad otaczającym terenem, tarasami, balkonami i dachami, powinny być zabezpieczone przed przenikaniem wody opadowej i z topniejącego śniegu.

Tożsąmą treść miał ten przepis w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zaś w rozporządzeniu Ministra Administracji, (...) Terenowej i Ochrony (...) z dnia 3 lipca 1980 r. wskazano, że w § 254 w budynkach należy wykonać izolację poziomą i pionową w sposób uniemożliwiający kapilarne podnoszenie poziomu wody gruntowej przez konstrukcję ścian i stropów oraz zabezpieczający ściany i podłogi budynku, stykające się z gruntem, przed zawilgoceniem. A nadto w § 257 ust 1. powierzchnie przegród budowlanych w pomieszczeniach, w których ze względu na ich przeznaczenie może występować skraplanie się pary lub zawilgocenie przewodów instalacyjnych, powinny być wykonane z materiałów niewrażliwych na zawilgocenie, nienasiąkliwych i łatwo zmywalnych. 2. Elementy konstrukcyjne oraz zewnętrzne przegrody budowlane budynków powinny być zabezpieczone przed skraplanie się pary wodnej w warstwach izolacji termicznej przez właściwe rozwiązanie techniczne pod względem konstrukcji, doboru materiałów, wentylacji i ogrzewania.

Bez żadnych więc wątpliwości częściowy brak izolacji przeciwwilgociowej fundamentów, w postaci styropianu, lepiku czy papy asfaltowej, wskazywał na niewłaściwe, wadliwe wykonanie izolacji zarówno przeciwwodnej jak i cieplnej. Nie zachodziła tu przesłanka związana z naturalnym zużyciem i degradacją materiału, lecz z pierwotnym błędnym wykonaniem izolacji. Takie ustalenia wskazywały, że braki te stanowiły wadę w rozumieniu art. 556 kc, gdyż zmniejszały jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy.

Następnie należało podkreślić i przypomnieć, że odpowiedzialność z rękojmi „jest ukształtowana ostrzej aniżeli odpowiedzialność wynikająca z przepisów ogólnych. W literaturze prezentowany jest pogląd, iż ustawowa odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady sprzedanej rzeczy ma charakter absolutny, tzn. sprzedawca nie może się z niej zwolnić, obciąża go ona niezależnie od tego, czy to on spowodował wadliwość rzeczy, czy ponosi w tym zakresie jakąkolwiek winę, a nawet czy w ogóle wiedział lub mógł wiedzieć o tym, że sprzedawana rzecz jest wadliwa. Brak wiedzy, choćby nawet elementarnej, czy nawet podejrzeń w żaden sposób nie wpływają

na wyłączenie odpowiedzialności czy nawet jej ograniczenie. Ś. mówiąc, wystarczającą przesłanką faktyczną tego rodzaju odpowiedzialności, która powstaje już po wykonaniu świadczenia z umowy przez sprzedawcę (umorzeniu jego zobowiązania), jest ustalenie, że wydana i odebrana przez kupującego rzecz wykazuje cechy kwalifikujące ją w danym stosunku prawnym jako rzecz wadliwą” (tak słusznie w komentarzu do art. 556 kc, sprzed nowelizacji pod red. A. Kidyby Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część szczególna, wyd. II). Odpowiedzialność absolutna sprzedawcy z rękojmi pozostała aktualna również po zmianie przepisów. Tak utrwalone stanowisko jasno wyrażał również Sąd Najwyższym m.in. w wyroku z dnia 30 czerwca 2021 r., I NSNc 171/20, „do skutecznego powołania się przez kupującego na przepisy o rękojmi za wady fizyczne rzeczy, konieczne jest wykazanie wady rzeczy, która spowodowała zmniejszenie jej wartości lub użyteczności. Dopiero stwierdzenie istnienia takiej wady stanowi przesłankę do skorzystania przez kupującego z przepisów o rękojmi za wady fizyczne rzeczy. Wykazanie przez kupującego poniesionej szkody jest niewystarczające do pociągnięcia sprzedawcy do odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy. Wystąpienie wady fizycznej rzeczy ma miejsce w przypadku, gdy kupujący przekona się, że rzecz nie nadaje się do użytku zgodnie z przeznaczeniem lub że ma wady obniżające jej wartość. Powyższe ma zastosowanie również w przypadku wystąpienia braku właściwości rzeczy, gdzie konieczne jest równoczesne obniżenie wartości lub użyteczności rzeczy.

Odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi ma charakter absolutny. Odpowiedzialność sprzedawcy jest oceniana niezależnie od winy sprzedawcy, obciąża go bez względu na to, czy wiedział lub mógł wiedzieć o tym, że sprzedawana rzecz jest wadliwa, czy przyczynił się do powstania wady i nie może się od niej uchylić. Przepisy o rękojmi za wady fizyczne rzeczy mają zastosowanie zarówno do rzeczy nowych, jak i rzeczy używanych. W przypadku rzeczy używanych nie obejmują jednak wad fizycznych, będących następstwem używania rzeczy, zgodnie z jej przeznaczeniem. W przypadku rzeczy używanej, kupujący powinien uwzględnić okoliczność, że wpływ czasu i używanie rzeczy, nawet zgodnie z jej przeznaczeniem, może prowadzić do powstania wad rzeczy. W takim przypadku nie ma podstaw do przyjmowania odpowiedzialności z tytułu rękojmi za "wady" związane z upływem czasu używania. Wady fizyczne rzeczy mogą powstawać w wyniku nieprawidłowego używania rzeczy, w nieodpowiednich warunkach, poddawaniu nieodpowiedniej konserwacji lub przechowywaniu. Bez znaczenia dla odpowiedzialności sprzedawcy ma rozmiar czy istotność stwierdzonej wady fizycznej.”

Należało również wskazać, że nie miało znaczenia, że wada nie dotyczyła poszczególnych lokali, lecz części wspólnej budynku w postaci jej ścian zewnętrznych, fundamentów. Niewątpliwie wady takich elementów konstrukcyjnych, pozostają w ścisłym związku z istnieniem i funkcjonowaniem poszczególnych lokali. Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 października 2014e. II CSK 505/13, „właścicielowi samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi za wady budynku, w którym lokal jest położony, w szczególności wtedy, gdy wady dotyczą tego lokalu (art. 568 § 1 k.c.). (...) lokal mieszkalny, o jakim mowa w ustawie z 1994 r. o własności lokali nie stanowi budynku w rozumieniu art. 568 § 1 k.c., jednakże jego właścicielowi przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi za wady budynku, w którym lokal jest położony, w szczególności gdy wady te uzewnętrzniają się jako wada lokalu (np. zagrzybienie, zawilgocenie mieszkania wskutek nieprawidłowych izolacji poziomych i pionowych). Uprawnienia te wygasają po upływie trzech lat.”

Skoro więc powodowie wykazali istnienie wad budynku, co rzutowało na istnienie wad lokali, zobowiązani byli również do wykazania wysokości swojego żądania z tytułu obniżenia ceny sprzedaży. Zgodnie z art. 560 § 3 k.c. obniżona cena powinna pozostawać w takiej proporcji do ceny wynikającej z umowy, w jakiej wartość rzeczy z wadą pozostaje do wartości rzeczy bez wady. Przepis ten modyfikuje potoczne rozumienie szkody związane z przywróceniem rzeczy do stanu sprzed wystąpienia zdarzenia, z którego szkoda wynikała. Wymaga ustaleń w oparciu o badania rynku, ceny rzeczy niepełnowartościowej i pełnowartościowej. W tym względzie również wypowiedział się biegły ustalając, że wartość budynku z wadami, stanowiąca wartość obu lokali składających się na cały budynek, wynosiła 711600 zł, zaś wartość takiej nieruchomości bez wad wynosiła 732000 zł (co wynikało z umowy). Jednocześnie biegły dokonał obliczenia, wskazującego, że udział elementów wadliwych w całości budynku wynosił 2,79%. Opinię pierwotną biegły potrzymał również w ustnych wyjaśnieniach. Zdaniem sądu opinia w tym zakresie była logiczna i

prawkłowa. Mając bowiem na uwadze, że wada dotyczyła budynku, tj. jego części wspólnych, oddziałujących w taki sam sposób na wartość obu lokali, słusznie odniesiono wartość wadliwości do obu lokali o wartości łącznej 732000 zł. Wskazywało to, że obniżenie wartości całego budynku wynosiło łącznie 20400 zł. Nie miała racji pozwana, że wartość obniżenia należało odnoście do procentowego udziału powodów w przypadających im częściach wspólnych. Niewątpliwie – co zresztą wynikało z ww. wyroku Sądu Najwyższego – wada budynku odnosi się do bezpośrednio do wady poszczególnych lokali w nim się znajdujących. Wada części wspólnych, w oczywisty sposób rzutuje na wartość poszczególnych lokali. Tym samym ustalona proporcja winna być odniesiona również do wartości poszczególnych lokali będących własnością powodów. Nadto więc jedynie na marginesie - z uwagi na wyżej wskazane przyczyny uznania roszczenia ponad kwotę 5100 zł za przedawnionego i wygasłego - należało wskazać, że potencjalna wartość kwoty obniżenia ceny sprzedaży istotnie mogłaby wynosić 20400 zł.

Co więcej niezależnie od tego sąd podziela również stanowisko orzecznictwa zgodnie, z którym „w art. 560 § 3 kc uregulowane są jedynie ogólnie sposób i skala obniżenia ceny. Użyte w tym artykule określenie można więc skonkretyzować w ten sposób, że obniżenie ceny rzeczy powinno uwzględniać koszt nakładów i starań niezbędnych do doprowadzenia rzeczy poprzez usunięcie wad, do stanu zgodnego z przeznaczeniem i umową.” (tak słusznie wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 31 października 2012 r.) oraz „obniżenie ceny rzeczy powinno uwzględniać koszt nakładów i starań niezbędnych do doprowadzenia rzeczy poprzez usunięcie wad, do stanu zgodnego z przeznaczeniem i umową. Taki sposób i skala obniżenia ceny pozwala w miarę w prosty sposób obliczyć o ile powinna ulec obniżeniu cena rzeczy wadliwej. Doświadczenie życiowe uczy, że często strony w ten sposób ustalają skalę obniżenia ceny w drodze porozumienia. Jeśli bowiem jakaś rzecz ma określoną wadę, to kupujący nabywają ją po cenie obniżonej o koszt usunięcia tej wady.” (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie V ACa 764/18 z dnia 27 maja 2019 r.).

Mając powyższe na uwadze, przede wszystkim należało wskazać, w świetle zeznań świadka M. N. oraz wyceny prac, że koszt naprawa wynosił ponad 18.000 zł, tak jak wskazywali powodowie w treści pozwu. Co więcej nawet bez opinii biegłego, posiadającego wiedzę specjalistyczną, można było uznać, że dochodzona pozwem kwota 5100 zł, z pewnością nie pokryłaby kosztów związanych z naprawą izolacji fundamentów, na którą zgodnie z opinią biegłego musiała składać się m.in.: rozbiorka opaski, odkrywka ścian fundamentowych, wykonanie izolacji przeciwwodnej, izolacji termicznej, wykonanie systemu odprowadzania wody. Jak wskazywał świadek same materiały zakupione przez powodów wynosiły ok. 10000 zł. Uznano więc, że powodowie skutecznie domagali się zasądzenia kwoty 5100 zł, o czym orzeczono w pkt I wyroku.

W związku z powyższym jedynie więc marginalnie należało wskazać, że ciężar dowodu w zakresie przesłanek istnienia wiarytelności odszkodowawczej opartej na art. 471 kc, istnienia związku przyczynowego oraz powstania szkody, w świetle art. 6 k.c. spoczywa na wierzycielu, tj. w niniejszej sprawie na powodach. Musieli ono najpierw udowodnić istnienie ważnego zobowiązania o określonej treści, w stosunku do którego czynili pozwanej (dłużnikowi) zarzuty jego naruszenia. W dalszej kolejności winni byli wykazać pozostałe przesłanki odpowiedzialności kontraktowej - szkodę, jej spowodowanie nienależywym wykonaniem zobowiązania oraz związek przyczynowy.

Odpowiedzialność kontraktowa opisana w powyższej normie, oparta jest na zasadzie winy, która jednak w tym przypadku stanowi domniemanie, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło na skutek okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Pozwana w rozpoznawanej sprawie nie wykazała żadnych przesłanek egzoneracyjnych. W szczególności nie miało znaczenia, że pozwana nie budowała spornego budynku, czy też nie wykonywała przy jego fundamentach żadnych prac, a jedynie kupiła go od pierwotnych właścicieli. Nadto pozwana poprzestała jedynie na własnych twierdzeniach, odnoście wykonania przez powodów szeregu prac w otoczeniu budynku, które miały podnieść teren oraz, że w sposób niewłaściwy wykonali adaptację lokali, co miało wpływ na zalanie. Po pierwsze odpowiedzialność odszkodowawczą powodowie wiązali z umową sprzedaży, a nie o roboty budowlane. W wyroku z dnia 12 grudnia 2017 r. VI ACa 571/16 Sąd Apelacyjny w Warszawie słusznie wskazał, że: „nie sposób przyjąć, że pozwana w prawidłowy sposób wykonała swoje zobowiązanie wynikające z umowy sprzedaży, skoro w wykonaniu tej umowy wydała powodom wadliwy przedmiot sprzedaży. Jak wskazano, pozwanej nie zwalnia z odpowiedzialności odszkodowawczej okoliczność, że sama nie wykonała budynku (...).” Po drugie pozwana w żadne sposób nie wykazała, aby prace adaptacyjne lokali czy też związane z otoczeniem budynku

istotnie miały jakikolwiek wpływ na zalanie, czy nieszczelność izolacji przeciwwodnej. Podobnie pozwana nie wykazała w żaden sposób, aby to np. niedrożna sieć odpływowa miała być przyczyną zalania. Co więcej to że jedna kratka odpływowa przy drzwiach do podpiwniczenia, na którą wskazywał w swoich zeznaniach przedstawiciel pozwanej, miała być niedrożna, w żaden sposób nie przesądzało o tym, że była to przyczyna przesiąknięcia wody przez ściany i podłogę budynku. Na takie zaś pochodzenie wady, wskazywał zarówno biegły analizujący dowody zgromadzone w aktach, świadek M. N., jak i powodowie. Po trzecie wreszcie jak wynikało z zeznań świadka M. N. oraz stron postępowania, pozwana w czasie kiedy była właścicielem budynku, co trwało kilka lat, również wykonała jego adaptacji, przerabiając dom jednorodzinny na budynek dwulokalowy. Wówczas także wykonała zewnętrzną klatkę schodową. Wskazuje to na świadomość pozwanej – w szczególności jako profesjonalisty w dziedzinie budownictwa - co do stanu budynku.

Rozważania w zakresie wysokości żądania odszkodowawczego, poczynione co do żądania z rękojmi, pozostają aktualne. Po pierwsze powodowie wskazywali na szkodę w postaci kosztów naprawy, wykazali jej wysokości do 5100 zł, zeznaniami świadka (który wskazywał, że same materiały były warte ok. 10000 zł), kosztorysem wykonawcy, oraz opinią biegłego (który wskazywał szereg czynności wymagających wykonania celem naprawy). Dodatkowo raz jeszcze należało wskazać, że już z samych zasad doświadczenia życiowego, wynikało, że wykonanie izolacji przeciwwodnej i termicznej fundamentów budynku, musiało przewyższać kwotę 5100zł.

Nadto bez wątplenia – choć powodowie na to nie wskazywali, a tym samym sąd nawet nie mógłby w świetle art. 321 kc o tym orzekać - szkoda powodów mogła polegać również na nabyciu nieruchomości o niższej wartości niż ustalona w umowie sprzedaży, a była to różnica pomiędzy wartością nieruchomości z wadami, a wolną od wad. Cena nie stanowiła więc ekwiwalentu budynku pełnowartościowego. W takiej sytuacji szkoda powodów również wynosiłaby 20400 zł. Jak słusznie wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 12 grudnia 2017 r. VI ACa 571/16 „zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, sprzedawca odpowiada z mocy art. 471 k.c. nie za wady, ale za szkodę spowodowaną wadą wynikłą z nienależytego wykonania umowy polegającego na wydaniu kupującemu rzeczy wadliwej. Szkoda ta wyraża się różnicą między wysokością zapłaconej sprzedawcy ceny, będącej ekwiwalentem niewadliwego przedmiotu sprzedaży, a wartością rzeczy wadliwej w chwili jej wydania kupującemu. Wyłączenie odpowiedzialności wynikającej z art. 471 k.c. jest możliwe wówczas, gdy zostanie wykazane przez spełniającego świadczenie niepieniężne, że nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności za które nie ponosi on odpowiedzialności (zob. wyrok SN z dnia 8 grudnia 2005 r., II CK 291/05, Legalis nr 97121).”

Z tych też powodów, jak i uznając wniosek (k. 324v.) za spóźniony (złożony dopiero na końcowym etapie procesu, mimo wcześniejszych ku temu możliwości) oraz mając na uwadze przedawnienie roszczenia w rozszerzonej części, pominięto dowód z opinii uzupełniającej na okoliczność dokonania kalkulacji naprawy ujawnionych wad.

Oddaleniu podlegało również żądanie zasądzenia świadczenia solidarnie. W okolicznościach sprawy solidarność wierzycieli nie wynikała ani z umowy łączącej strony, ani z ustawy, a wyłącznie takie okoliczności dają możliwość ustalenia istnienia solidarności zgodnie z treścią art. 367 kc. Tym samym roszczenie należało zasądzić na ich rzecz łącznie.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 kc, od chwili wymagalności, czego pozwany w odpowiedzi na pozew nie kwestionował.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 kpc. Powodowie wygrali sprawę w 25%. Na ich koszt składało się wynagrodzenie pełnomocnika 1800 zł, opłata skarbową łącznie 51 zł, opłata od pozwu 400 zł, zaliczka na biegłego 4000 zł, opłata od rozszerzenia 620 zł, łącznie 6659,94 zł z czego 25% to 1664,98 zł. Koszty pozwanej to wynagrodzenie pełnomocnika 1800 zł i opłata skarbową 17 zł, z czego 75% to 1362,75zł. Dokonując wzajemnej kompensaty orzeczono jak w pkt III.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)