



WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2011 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

po rozpoznaniu w dniu 16 czerwca 2011 r. w K.

na rozprawie

sprawy z powództwa B. M.

przeciwko G. B.-B.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w B.u-B.

z dnia 14 grudnia 2010 r., sygn. akt I C 130/08

1) zmienia zaskarżony wyrok:

- a) w punkcie 2/ w ten sposób, że – niezależnie od kwoty zasadzonej w punkcie 1/ – zasądza od pozwanej na rzecz powódki 10318,94 (dziesięć tysięcy trzysta osiemnaście i 94/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 1 grudnia 2010 r., w pozostałej zaś części powództwo oddała,
- b) w punkcie 3/ w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powódki 390 (trzysta dziewięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu,
- c) w punkcie 4/ w ten sposób, że nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w B.-B.) od powódki z zasądanego roszczenia 433,88 (czterysta trzydzieści trzy i 88/100) złotych, od pozwanej zaś 290 (dwieście dziewięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu wydatków sądowych;

2) w pozostałej części obie apelacje oddała;

3) nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w B.-B.) od powódki z zasądanego roszczenia 1202 (jeden tysiąc dwieście dwa) złote, od pozwanej zaś 802 (osiemset dwa) złote tytułem nie uiszczony części opłaty od apelacji powódki;

- 4) zasądza od powódki na rzecz pozwanej 1865 (jeden tysiąc osiemset sześćdziesiąt pięć) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Powódka początkowo wniosła o wydanie jej wolnego od wad fizycznych i prawnych lokalu mieszkalnego nr 10 w budynku nr 5 przy ul. K. w B.-B.. W toku postępowania żądanie swe wielokrotnie modyfikowała, ostatecznie zaś wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej odszkodowania: 34463,98 zł z tytułu obniżenia ceny, 17856,02 zł z tytułu zwrotu poniesionych przez nią nakładów i po 2000,-zł miesięcznie od 28 lipca 1999 r. z tytułu utraconych pożytków; alternatywnie wniosła o zasądzenie na jej rzecz 34817,-zł jako kosztów usunięcia wad lokalu, a także zwrotu poniesionych nakładów i utraconych pożytków.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów postępowania. Zarzuciła, że powódka wiedziała o wadach lokalu, że uprawnienia powódki wygasły, że przed nabyciem lokalu powódka miała możliwość dokonania jego oględzin, z czego skorzystała, że usunęła wszystkie wady, które zgłosiła jej powódka, wreszcie że powódka miała możliwość zamieszkania w nabytym przez nią lokalu.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w częściowym uwzględnieniu powództwa zasądził od pozwanej na rzecz powódki 34817,-zł z odsetkami od 10 sierpnia 2009 r., w pozostałej zaś części powództwo oddalił i orzekł o kosztach. Przytoczył Sąd następujące motywy swego rozstrzygnięcia:

W dniu 16 listopada 1998 r. sporządzono protokół odbioru i przekazania wielorodzinnego budynku mieszkalnego położonego w B.-B. przy ul. K., w którym stwierdzono, że obiekt odpowiada przeznaczeniu i spełnia warunki do otrzymania wymaganego przez prawo budowlane pozwolenia na użytkowanie. W załączniku do tego protokołu wykonawca udzielił gwarancji na wykonane przez siebie elementy tego budynku.

W dniu 17 marca 1999 r. w B.-B. odbył się przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż lokalu mieszkalnego nr 10 i w jego wyniku wybrano ofertę powódki. Powódka dokonała oględzin lokalu i zgłosiła jego wady: brak schodów z budynku do ogrodu, ściekanie wody z okien, brak oznakowania budynku, nieczynny zamek w bramie wejściowej, zacieki na suficie i nad grzejnikami, rozbite okna w piwnicy, nieumocowaną rynnę, zardzewiałą bramę i brak wycieraczek przed wejściem do budynku i uzależniła podpisanie umowy od udzielenia odpowiedzi jej pismo z dnia 9 kwietnia 1999 r., w którym zgłosiła wady. W odpowiedzi pozwana wskazała, że niektóre z tych wad zostaną usunięte, a pozostałe nie istnieją. Wskazała, że projekt zagospodarowania działki nie przewidywał schodów do ogrodu, że nie stwierdzono ściekania wody z okien, że zamek w bramie wejściowej jest czynny, że nie stwierdzono zacieków ani rozbitych szyb w piwnicy i że wycieraczka znajduje się w wiatrołapie budynku.

W dniu 29 kwietnia 1999 r. pozwana ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego nr 10 w budynku przy ul. K. i lokal ten, wraz ze związanym z jego własnością udziałem w nieruchomości wspólnej zbyła za 114879,93 zł powódce, po czym w dniu 25 maja 1999 r. wydała go jej.

W piśmie z dnia 12 lipca 1999 r. powódka zgłosiła pozwanej liczne wady lokalu. Część ze stwierdzonych wad została usunięta. Powódka ponownie zgłosiła wady lokalu, a pismem z dnia 23 marca 2000 r. poinformowała Zarząd Gospodarki Mieszkaniowej w B.-B.j, że z uwagi na wady lokalu nie może go zasiedlić.

W mieszkaniu powódki od początku występowały rysy i pęknięcia ścian oraz zawilgocenie ścian, wady wykładziny dywanowej i szkodliwość kleju, za pomocą którego została ona zamocowana do podłoża, a także wadliwość drzwi wejściowych.

Zgłaszane przez powódkę wady były usuwane, przy czym w przypadku nieskuteczności napraw podejmowano próby usuwania wad inną metodą. Pozwana do

usuwania wad wzywała wykonawcę A. D.. Wadliwość kleju użytego do wykładzin została usunięta. Usunięta też została wierzchnia warstwa wylewki nasączonej klejem. Na podstawie zawartej między pozwaną a mieszkańcami ugody doszło do wymiany na jej koszt wykładzin.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta B.-B. wszczął postępowanie administracyjne w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. K. W lokalu powódki stwierdził na tynku konstrukcyjnych ścian wewnętrznych i zewnętrznych występowanie licznych rys i pęknięć, w kuchni znaczne zawilgocenie tynku gipsowego ściany szczytowej budynku, a pod stropem tego pomieszczenia zarzysowania, a także na ścianie osłonowej klatki schodowej biegnące przez całą jej grubość pionowe pęknięcia.

W lokalu powódki w 2000 r. Śląska Wojewódzka Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w K. nie stwierdziła przekroczenia dopuszczalnego stężenia benzenu. Podniesiono jednak, że zainstalowana w tym mieszkaniu wykładzina z klejem może prowadzić do przekroczenia dopuszczalnego stężenia benzenu.

Wobec stwierdzenia wadliwego stanu technicznego budynku przy ul. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dnia 10 stycznia 2001 r. nakazał Gminie B.-B. doprowadzenie tego stanu do zgodności z obowiązującymi przepisami, a także nakazał usunąć wykładziny dywanowe z pomieszczeń mieszkalnych i wykonać w ich miejsce posadzkę z materiałów, co do których istnieje pewność, że nie będą emitowały szkodliwych czynników.

Właściciele mieszkań znajdujących się w budynku przy ul. K, w tym powódka, zgłosili 9 maja 2001 r. Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego pęknięcie ścian i fundamentów oraz ich moknięcie i wadliwą wentylację w mieszkaniach.

Sąd Rejonowy w B.-B. 9 października 2001r. oddalił powództwo Gminy B.-B. przeciwko powódce o zapłatę kosztów utrzymania nieruchomości za okres od sierpnia 1999 r. z tym uzasadnieniem, że zgłoszone przez powódkę wady i usterki jej mieszkania nie zostały usunięte, wskutek czego ta nie może w pełni korzystać z przysługującego jej prawa korzystania z mieszkania.

W sprawie z powództwa Gminy B.-B. przeciwko powódce o zapłatę kosztów utrzymania nieruchomości za okres od października 2000 r. do 14 kwietnia 2004 r. strony zawarły ugodę, w której powódka zobowiązała się zapłacić 819,98 zł.

Wyrokiem z dnia 10 stycznia 2005 r. Naczelny Sąd Administracyjny uwzględnił skargę kasacyjną powódki w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji udzielającej pozwolenia na użytkowanie budynku przy ul. K. Ostatecznie uprawomocniła się decyzja Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego stwierdzająca nieważność decyzji Prezydenta B.-B. z dnia 18 stycznia 1999 r., udzielającej pozwolenia na użytkowanie budynku przy ul. K. Wobec przedłożenia przez Gminę B.-B. wymaganych dokumentów, z których wynikało, że stan techniczny elementów konstrukcyjnych, wykończeniowych oraz instalacji wewnętrznych nie budzi zastrzeżeń, dnia 27 listopada 2006 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego udzielił jej pozwolenia na użytkowanie budynku przy ul. K.

W protokole z okresowej kontroli przewodów kominowych z 16 grudnia 2006 r. stwierdzono nieszczelność przewodów kominowych, wskazując na konieczność zamontowania nawiewników ciśnieniowych. Powódka (wraz z innymi osobami) w piśmie z dnia 9 maja 2007 r. żądała od pozwanej usunięcia wadliwie wykonanych robót budowlanych wykończeniowych i remontowych, a szczególnie do pokrycia dachu wraz z obróbkami i odwodnienia zewnętrznego za pomocą rynien i rur spustowych oraz parapetów zewnętrznych.

Przez cały okres użytkowania budynku występowały w nim wady. Były one usuwane (choć niektóre nieskutecznie), co potwierdzają zapisy w licznych protokołach i notatkach. Także w mieszkaniu nr 10 wykonawcy usuwali wady i niedoróbki. Istotne usunięte wady to: zlikwidowanie przed 17 grudnia 2007 r. wykładziny dywanowej i warstwy kleju pod tą wykładziną, poprawienie malowania szpalet, wyregulowanie drzwi do łazienki, zlikwidowanie zabrudzeń wykładziny w przedpokoju i zlikwidowanie nieszczelności dachu.

W mieszkaniu powódki nadal występują wady, i to te ujawnione już w 2000 r. Jedną z najistotniejszych jest spowodowane napływem wody z zewnątrz zawilgocenie ściany w

kuchni, co wymaga natychmiastowej naprawy. Zlikwidowania wymagają spękania i zarysowania murów, poprawić należy wadliwe zabezpieczenie wejścia do mieszkania, a zamocowanie drzwi należy uszczelnić pod względem termicznym przez wypełnienie szczelin między ościeżem i ościeżnicą materiałem izolacyjnym zalecanym przez producenta drzwi. Koszt likwidacji wad wewnątrz mieszkania oszacowany został na 16730,70 zł, na zewnątrz zaś – 14732,34 zł netto, co daje łącznie 31463,04 zł netto. Wartość robót budowlanych brutto, z 7% VAT oraz z kosztami usługi przygotowania zadania do realizacji, doradztwa technicznego i zapewnienia właściwego nadzoru wynosi łącznie 34817,-zł.

Ujawnione w mieszkaniu powódki wady są usuwalne. Ewentualne wątpliwości dotyczące zabudowania wadliwych bloczków mogą być wyeliminowane poprzez zlecenie jednostkom specjalistycznym badań laboratoryjnych tego materiału. Ewentualna likwidacja wad trwałych polegająca na wymianie bloczków jest niemożliwa, ale jedynie w przypadku udowodnienia zabudowania wadliwego materiału może nastąpić obniżenie wartości mieszkania.

Powódka ponosiła koszty eksploatacji mieszkania.

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 wolną od wad albo niezwłocznie wady usunie.

Zgodnie z art. 568§1 k.c. 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. Oznacza to, że po upływie tego terminu roszczenie o obniżenie ceny rzeczy wadliwej wygasa. W sprawie nie ma zastosowania art. 568§3 k.c., brak jest bowiem podstaw do przyjęcia, że pozwana istnienie wad budynku podstępnie zataiła. Z tych względów żądanie powódki zapłaty z tytułu obniżenia ceny nie mogło zostać uwzględnione.

W myśl art. 566§1 k.c. utrata uprawnień z rękojmi na skutek upływu przewidzianych w art. 568 k.c. terminów nie powoduje utraty roszczeń odszkodowawczych za nienależyte wykonanie zobowiązania na zasadach ogólnych.

Na skutek nienależytego wykonania umowy sprzedaży a następnie nieskutecznego usuwania przez pozwaną występujących w lokalu mieszkalnym powódki wad powódka poniosła szkodę w postaci istnienia wad i konieczności ich usuwania. Pozwana, która nie wykazała, że nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności, odpowiada za szkodę na podstawie art. 471 k.c. Z opinii biegłej wynika, że wady da się usunąć przy zastosowaniu właściwej technologii. W tych okolicznościach przyjąć należało, że powódka poniosła szkodę w wysokości 34817,-zł, bo taki jest koszt usunięcia istniejących w lokalu przez nią zajmowanym wad.

Brak było podstaw do zasądzenia na rzecz powódki żądanych przez nią kwot z tytułu poniesionych kosztów eksploatacyjnych mieszkania w oparciu o zaświadczenie z dnia 25 listopada 2010 roku, jak również zasądzenia na jej rzecz należności z tytułu utraconych korzyści. Twierdzenia jej, że z uwagi na występujące w mieszkaniu wady nie mogła w nim zamieszkać ani go wynająć, nie znalazły potwierdzenia. Z opinii biegłej nie wynika, że wady uniemożliwiały korzystanie z mieszkania; nawet ze sporządzonej na zlecenie powódki opinii P. S. wynika, że wady w obiekcie jedynie pogarszają korzystanie z niego. Skoro przy istniejących utrudnieniach powódka mogła mieszkać w nabytym lokalu, nie może domagać się ani zwrotu poniesionych kosztów, ani zwrotu utraconych korzyści.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach przywołał Sąd art. 100 k.p.c. (normę zawartą w jego zdaniu drugim).

Wyrok zaskarżyły obie strony.

Powódka, która zaskarżyła wyrok w części oddalającej jej powództwo, zarzuciła obrazę art. 566§1 i 3 k.c., art. 564 k.c. i art. 566§1 k.c. w związku z art. 471 k.c., sprzeczność ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz naruszenie przepisów proceduralnych (w zakresie art. 328§2 k.p.c.) i w oparciu o te zarzuty wniosła o zmianę wyroku przez zasądzenie na jej rzecz od pozwanej 114879,93 zł z odsetkami od 25 maja 1999

r. i kosztów procesu; alternatywnie wniosła o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

Pozwana z kolei zaskarżyła wyrok w części uwzględniającej powództwo. Zarzuciła obrazę art. 361§2 k.c. w związku z art. 471 k.c., a także obrazę art. 100 k.p.c., i w oparciu o te zarzuty wniosła o zmianę wyroku przez oddalenie powództwa, a na wypadek oddalenia apelacji – o zmianę wyroku w części orzekającej o kosztach przez zasądzenie na jej rzecz od powódki 5690,70 zł i przez stosowną modyfikację orzeczenia o kosztach należnych Skarbowi Państwa.

Każda ze stron wniosła o oddalenie apelacji strony przeciwnej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej w zakresie, w jakim zwalcza uwzględnienie powództwa o zapłatę, nie zasługuje na uwzględnienie, podniesione w niej bowiem w tym zakresie zarzuty uznać przyjdzie za chybione. Zasadnie natomiast zarzuca pozwana wadliwość rozstrzygnięcia o kosztach. Z kolei na częściowe uwzględnienie zasługuje apelacja powódki, niektóre spośród podniesionych w niej zarzutów są bowiem nie do odparcia.

Poczynione w sprawie ustalenia kwestionuje jedynie powódka. Spośród podniesionych przez nią w tym zakresie zarzutów w tej podstawie zaskarżenia mieści się jedynie ten, który dotyczy przyjęcia przez Sąd Okręgowy, że mogła ona mieszkać przez cały czas w nabytym od pozwanej lokalu, oraz odnoszący się do niemożliwości wymiany bloczków, z których wybudowany został dom przy ulicy K. Pozostałe zarzuty, mimo formalnego zamieszczenia ich wśród wskazujących na sprzeczność ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, do sfery ustaleń faktycznych się nie odnoszą. W szczególności przyjęcie przez Sąd Okręgowy, że pozwana wad lokalu przed powódką nie zataiła podstępnie, stanowi subsumcję stanu faktycznego normie prawnej, przynależy zatem nie do sfery faktów, a do sfery prawa materialnego. W szeroko rozumianej kwestii ustaleń faktycznych mieszczą się i inne podniesione przez powódkę zarzuty: niewyjaśnienia możliwości wymiany bloczków konstrukcyjnych na inne oraz usterek motywów wyroku.

Zasadnie powódka zarzuca, że motywy wyroku nie do końca czynią zadość wymogom art. 328§2 k.p.c., uchybienie to jednak nie musi samo przez się przesądzać o wadliwości wyroku. W orzecznictwie ugruntowany jest pogląd, że tego rodzaju usterka nie ma (bo nie może mieć) wpływu na treść zapadłego w sprawie rozstrzygnięcia i o ile nie skutkuje niemożnością przeprowadzenia kontroli instancyjnej wyroku, nie może prowadzić do jego wzruszenia. W sprawie niniejszej niemożność taka nie występuje, a niedostatki motywów usunięte mogą być w ramach postępowania apelacyjnego.

Wbrew wywodom powódki zebrany w sprawie materiał dowodowy dawał Sądowi Okręgowemu wszelkie podstawy do przyjęcia, że wymiana bloczków, z których wzniesiony został budynek przy ulicy K. w B.-B., nie jest możliwa. Nie dość, że wynika to wyraźnie z opinii biegłej, to zgodne jest to z doświadczeniem życiowym i z powszechną wiedzą, która mówi, że w istocie prowadziłyby to do rozebrania budynku i do wzniesienia go na nowo. Bezzasadnie też powódka zarzuca niewyjaśnienie tej kwestii przez zaniechanie prowadzenia przez Sąd Okręgowy z urzędu dowodu przez zlecenie badań laboratoryjnych jakości zabudowanego materiału. Wynikającą z art. 232 k.p.c. zasadą jest, że to strony obowiązane są wskazywać dowody na stwierdzenie faktów, z których wywodzą skutki prawne. Wprawdzie zdanie drugie tego artykułu zezwala na dopuszczenie dowodu nie wskazanego przez strony, muszą być jednak ku temu ważkie przyczyny, których w sprawie niniejszej nie sposób się dopatrzeć.

Zasadnie zwraca powódka uwagę na to, że sprzecznie z zebrany materiał dowodowy Sąd Okręgowy przyjął, iż mogła ona zamieszkiwać w nabytym od pozwanej lokalu. W świetle prawidłowego ustalenia, że pierwotna decyzja o zezwoleniu na użytkowanie budynku została uznana za nieważną teza ta nie może zostać zaakceptowana. To, że powódka mogła lokalem swym fizycznie władać i faktycznie w nim przebywać, nie

oznacza, że można było tego od niej wymagać lub wręcz stan taki akceptować. Nie sposób wszak przyjąć, że lokal w budynku, decyzja o możliwości zasiedlenia którego okazała się być nieważną, nadawał się w świetle przepisów prawa budowlanego do zamieszkania. Możliwość taka zaistniała dopiero po ponownym, tym razem już skutecznym udzieleniu zezwolenia na użytkowanie budynku, co miało miejsce 27 listopada 2006 r. Jeśli uwzględni się czas niezbędny do uprawomocnienia się decyzji oraz na faktyczne objęcie lokalu przez powódkę, stwierdzić należy, że realnie mogła ona zacząć korzystać z niego od 1 stycznia 2007 r. Teza powódki, jakoby także po tej dacie, aż do chwili obecnej, nie mogła ona z mieszkania korzystać, nie znajduje obiektywnie podstawy w materiale sprawy i stanowi jedynie przejaw jej subiektywnego o tym przeświadczenia.

Z przedłożonego przez powódkę zaświadczenia (k. 632) wynika, że w okresie od zakupu lokalu do końca 2006 r. powódka z tytułu kosztów jego utrzymania zapłaciła administratorowi łącznie 10472,80 zł, ale rzeczywiste obciążające ją w tym okresie koszty utrzymania nieruchomości wspólnej wyniosły 10318,94 zł. Tylko ta druga z nich obciążać może pozwaną, stanowiącą nadpłatę różnicę między nimi powódka bowiem mogła od administratora odzyskać własnym staraniem.

Z powyższymi korektami i uzupełnieniem ustalenia poczynione przez Sąd Okręgowy zasługują na akceptację i Sąd Apelacyjny uznaje je za podstawę swego w sprawie rozstrzygnięcia.

Nie wniosły niczego do sprawy zeznania przesłuchanych w toku postępowania świadków, którzy potwierdzili jedynie ustalone innymi dowodami okoliczności dotyczące licznych występujących w budynku przy ulicy K. wad. Podobnie ocenić należy zeznania samej powódki, które wobec ustalenia, że nabyty przez nią lokal miał liczne wady i że nie nadawał się do końca 2006 r. do zamieszkania, przestały mieć w sprawie istotne znaczenie. Z kolei zawarta w nich teza, że lokal nadal nie nadaje się do korzystania z niego, nie wytrzymuje krytyki w konfrontacji z opinią biegłej i jest – jak już wskazano – jedynie przejawem subiektywnego przekonania powódki.

Podniesione w obu apelacjach zarzuty obrazy prawa materialnego, które Sąd Okręgowy – co do zasady – zastosował trafnie, są w przeważającej mierze bezzasadne.

W ustalonym stanie faktycznym nie sposób przyjąć, że pozwana zbywając powódce lokal wraz z prawami z nim związanymi zataiła podstępnie występujące w nim wady. Te, które widoczne były już w dacie sprzedaży, zostały usunięte, inne zaś ujawniały się już w późniejszym czasie i stanowiły również dla pozwanej swego rodzaju niespodziankę. Nieskuteczność ich usuwania związana była z błędami technologicznymi, które też ujawniły się dopiero po niewczasie i które w związku z tym nie mogą być traktowane jako ukryte przez pozwaną, tym bardziej podstępnie. W konsekwencji nie mogła mieć w sprawie zastosowania norma art. 564 k.c. (a także art. 568§2 k.c.), czego dalszą konsekwencją jest utrata przewidzianych w art. 560§1 k.c. uprawnień powódki jako kupującej wskutek upływu określonego normą art. 568§1 k.c. trzyletniego terminu od wydania rzeczy sprzedanej, po upływie którego wszak uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne budynku wygasają. Nie może zatem powódka obecnie żądać ani obniżenia ceny, ani (tym bardziej) zwrotu całej zapłaconej za mieszkanie ceny.

Nie dopuścił się Sąd Okręgowy obrazy art. 566§1 k.c., normę tę bowiem prawidłowo zastosował, w wyniku czego rozstrzygnięcie swe, także co do zasady prawidłowo, oparł na przepisie art. 471 k.c. Kwestionowanie przez obie strony zastosowania tej ostatniej normy nie może zatem odnieść pożądanego przez nie skutku; w szczególności dotyczy to apelacji strony pozwanej, która zanegowała w niej samą możliwość kierowania w oparciu o nią w ustalonym stanie faktycznym sprawy roszczeń odszkodowawczych.

Roszczenia odszkodowawcze przeciwko sprzedawcy kierować może nie tylko ten kupujący, który skorzystał z wynikających z rękojmi uprawnień. Zawarte w art. 566§1 k.c. unormowanie ustawodawca wprowadził w tym jedynie celu, by podkreślić, że skorzystanie z rękojmi nie wyłącza dochodzenia innych wynikających z zawartej umowy roszczeń, w szczególności zaś roszczeń odszkodowawczych. Nie ma przeszkód, by kupujący, który nie

odstępuje od umowy ani nie żąda obniżenia ceny, mógł wystąpić z przewidzianym w art. 471 k.c. roszczeniem za nienależyte wykonanie umowy sprzedaży. Może ono być nawet tożsame z tym, jakie, między innymi, przewidują przepisy o rękojmi, występujące bowiem między nimi różnice dotyczą głównie szerszego w przypadku rękojmi katalogu roszczeń, szerszego zakresu odpowiedzialności (w przypadku rękojmi nawet wykazanie, że szkoda jest następstwem okoliczności, za które sprzedawca nie odpowiada, nie wyłącza jego odpowiedzialności w granicach ujemnego interesu umownego) oraz czasu, w którym można ich dochodzić i skutków upływu terminu. Żadna z tych różnic w sprawie niniejszej nie ma znaczenia dla bytu roszczenia powódki, w szczególności nie ma znaczenia dla bytu płynącego z art. 471 k.c. roszczenia to, że roszczenie z tytułu rękojmi uległo sprekludowaniu.

Szkoda, jaką powódka poniosła, jest niewątpliwa. Nabyła ona wszak mieszkanie za cenę rynkową, odpowiadającą wartości towaru pozbawionego wad, otrzymała tymczasem lokal, którego wartość jest zdecydowania niższa, właśnie o koszt usunięcia tych wad. W majątku jej wystąpił zatem uszczerbek, który osoba odpowiedzialna (pозwana G.) winna wyrównać. Uszczerbek ten stanowi normalne następstwo nie tylko sprzedania powódce rzeczy wadliwej, ale i nienależytego realizowania wynikających z rękojmi obowiązków w czasie, kiedy rękojmia jeszcze działała. Nie sposób zatem zgodzić się z pozwaną, że uwzględniając powództwo dopuścił się Sąd Okręgowy obrazy art. 361§2 k.c. Szkoda, jaką wskutek nienależytego wykonania przez powódkę jej zobowiązania poniosła powódka, jest zresztą większa od przyjętej przez Sąd Okręgowy, uwzględnić bowiem należało jeszcze (obok skądinąd trafnie wyliczonego w oparciu o opinię biegłej kosztu doprowadzenia lokalu powódki do stanu, w jakim – przy należyтым wykonaniu przez pozwaną jej zobowiązania – lokal ten winien był powódce być wydany) także ponoszone przez powódkę do końca 2006 r. związane z mieszkaniem, z którego nie mogła korzystać, wydatki, to jest 10318,94 zł. Odsetki ustawowe za okres opóźnienia w zapłacie tej sumy należą się powódce na podstawie art. 481§1 i 2 k.c. oraz art. 455 k.c. od dnia jej wymagalności, ta zaś nastąpiła dopiero po skutecznym wezwaniu pozwanej do jej zapłaty w dniu 30 listopada 2010 r. (k. 629-630 i k. 634), czyli z dniem 1 grudnia 2010 r. Jeśli natomiast idzie o datę, od jakiej zasądzone zostały zaskarżonym wyrokiem odsetki od należności wynikającej z kosztów doprowadzenia lokalu do odpowiedniego stanu, to brak jest podstaw do jej korygowania. W szczególności nie ma żadnych podstaw do przyznania ich – jak chce tego powódka – od 25 maja 1999 r. W początkowej fazie procesu dochodziła ona wyłącznie roszczeń wynikających z rękojmi, w tym zakresie tymczasem powództwo jej nie zostało uwzględnione. Uwzględnione roszczenie odszkodowawcze, o zapłatę 34817,-zł, zgłosiła ona także dopiero w złożonym na rozprawie w dniu 30 listopada 2010 r. piśmie z tej samej daty (k. 629-630), nie mogło ono zatem stać się wcześniej wymagalne. Skoro jednak pozwana w apelacji wyroku w tym zakresie nie zaskarżyła, korygowanie na niekorzyść powódki daty początkowej biegu odsetek nie było możliwe.

W stanie faktycznym sprawy nie było podstaw do uwzględnienia żądania zwrotu poniesionych przez powódkę wydatków na mieszkanie po 31 grudnia 2006 r. z przyczyn już uprzednio wskazanych. Nie było także podstaw do uwzględnienia roszczenia o zapłatę kwoty mającej stanowić równowartość nie uzyskanych przez powódkę od 28 lipca 1999 r. pożytków mających płynąć z własności mieszkania. Powódka, wbrew płynącemu z art. 232 k.p.c. obowiązkowi, nie przedstawiła żadnych dowodów, które mogłyby potwierdzić, że zamierzała wynajmować nabyty od pozwanej lokal i że miała możliwość uzyskiwania z tego tytułu określonych dochodów, twierdzenia jej w tym zakresie nie zostały zatem w sposób wymagany normą art. 6 k.c. wykazane. Samo zgłoszenie roszczenia, nawet w subiektywnym przekonaniu strony zasadnego, nie może prowadzić do jego uwzględnienia.

Ostatecznie zatem powództwo zasługiwało na uwzględnienie w takim zakresie, w jakim w punkcie 1/ swego wyroku uczynił to Sąd Okręgowy, oraz w zakresie żądania zwrotu wydatków poniesionych przez powódkę na nabyte od pozwanej mieszkanie do końca 2006 r., w tym ostatnim przypadku z odsetkami od 1 grudnia 2010 r. Dalej idące powództwo, jako pozbawione uzasadnionych podstaw, podlegało oddaleniu.

Takie rozstrzygnięcie kazało rozstrzygnięcie o kosztach procesu oprzeć na unormowaniu zawartym w art. 100 k.p.c. Przewiduje on w swym zdaniu pierwszym, że w razie częściowego tylko uwzględnienia powództwa koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Wprawdzie w zdaniu drugim zezwala on na włożenie tylko na jedną ze stron obowiązku zwrotu wszystkich kosztów, jednak tylko wtedy, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub od oceny sądu. W sprawie niniejszej żadna z tych przesłanek nie zachodziła. Nie sposób wszak uznać, że powódka uległa w procesie w nieznacznym tylko stopniu, z pewnością też określenie należnej jej sumy nie zależało od obrachunku stron. Przywołana przez Sąd Okręgowy okoliczność, że określenie wysokości należnego powódce odszkodowania zależało od szczegółowych wyliczeń biegłej, nie jest z kolei tożsama z ustawową przesłanką, jaką jest ocena sądu, i to niezależnie od tego, że o uzależnieniu wysokości przyznanej stronie sumy mowa być może jedynie wtedy, gdy w określeniu jej sąd ma pewną swobodę (na przykład przy zadośćuczynieniu), nie zaś wtedy gdy – jak miało to miejsce w niniejszej sprawie – strona zgłasza liczne, zmienne i zawyżone roszczenia, kreując w ten sposób koszty procesu. W sprawie zatem zastosować należało jedną z zasad przewidzianych w zdaniu pierwszym art. 100 k.p.c.; spośród nich za właściwszą uznać należało zasadę stosunkowego kosztów rozdzielania.

Powódka ze swoim roszczeniem utrzymała się w około 40%, winna zatem w kosztach procesu partycypować w granicach 60%. Powódka w pierwszej instancji wydatkowała łącznie 7893,-zł, wydatki pozwanej zaś wyniosły 4617,-zł; w sumie koszty te wyniosły 12510,-zł. Po przemnożeniu tej sumy przez 60% otrzymuje się 7506,-zł, czyli kwotę, jaką winna była zostać obciążona powódka. Różnicę między wydatkami poniesionymi a tą kwotą, czyli w zaokrągleniu 390,-zł, pozwana winna jej zatem zwrócić. Tę samą regułę zastosować należało do kosztów tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa, to jest do kwoty 723,88 zł. W efekcie na podstawie art. 113 ust 1 i 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych należało pobrać od powódki z zasądzonego na jej rzecz roszczenia 60%, od pozwanej zaś 40% tej kwoty, czyli odpowiednio 433,88 zł i 290,-zł.

Z powyższych względów na podstawie art. 386§1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego podstawę swą znajduje również w normach art. 100 zdanie pierwsze k.p.c. oraz art. 113 ust 1 i 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Przy orzekaniu w tej kwestii zastosować należało tę samą proporcję (60%/40%) co w pierwszej instancji. Suma poniesionych przez strony kosztów postępowania apelacyjnego zamknęła się kwotą 6441,-zł. Na sumę tę składają się koszty poniesione przez powódkę (2000,-zł) i przez pozwaną (4441,-zł). Pozwana winna w tych kosztach partycypować kwotą 2576,-zł (6441x40%), powódka winna zatem zwrócić jej wynoszącą 1865,-zł różnicę między 4441,-zł i 2576,-zł. Ponieważ za częściowo zwolnioną od opłaty od apelacji powódkę wynoszącą 2004,-zł część opłaty wyłożył tymczasowo Skarb Państwa, należało pobrać na jego rzecz od powódki z zasądzonego jej rzecz roszczenia 60% tej kwoty, czyli 1202,-zł, od pozwanej zaś 40% tej kwoty, czyli 802,-zł.