

Sygn. akt I A Ca 369/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 października 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jarosław Marek Kamiński
Sędziowie	:	SA Jadwiga Chojnowska (spr.) SO del. Bogusław Suter
Protokolant	:	Iwona Aldona Zakrzewska

po rozpoznaniu w dniu 10 października 2014 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **U. K. i M. K. (1)**

przeciwko **A. P. i M. P.**

**o zapłatę**

na skutek apelacji **pozwanych**

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 18 lutego 2014 r. sygn. akt I C 1590/12

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powodów solidarnie kwotę 1.800 (jeden tysiąc osiemset) zł tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.**

## UZASADNIENIE

U. i M. K. (2), po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa, wnieśli o zasądzenie od A. P. i M. P., prowadzących działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej pod firmą (...) w B., na ich rzecz kwoty 54.353,92 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu tj. 25 września 2012 r.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości.

Sąd Okręgowy w Białymstoku wyrokiem z dnia 18 lutego 2014 r. zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kwotę 43.156,83 zł wraz z ustawowymi odsetkami w wysokości 13% w stosunku rocznym: od kwoty 32.965,27 zł od dnia 25 września 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 971,64 zł od dnia 2 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty, od kwoty

1.396,73 zł od dnia 17 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty i od kwoty 7.823,19 zł od dnia 18 lutego 2014 r. do dnia zapłaty; oddalił powództwo w pozostałym zakresie; zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kwotę 758,16 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Białymstoku z zasądzonych roszczenia solidarnie od pozwanych kwotę 688,64 zł, zaś od powodów kwotę 2.180,69 zł tytułem brakujących wydatków.

Rozstrzygnięcie to oparł o następujące ustalenia faktyczne i ocenę prawną.

Wykonując umowę przedwstępną z dnia 6 czerwca 2011 r. (zmienioną umową z dnia 27 września 2011 r.) strony zawarły umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego w dniu 13 stycznia 2012 r., na podstawie której powodowie nabyli zabudowaną domem mieszkalnym nieruchomości położoną w B. przy ul. (...), oznaczoną numerem geodezyjnym (...). Klucze do budynku powodowie odebrali w dniu 25 października 2011 r. Zawiadomienie o zakończeniu budowy pozwani złożyli w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego w dniu 25 czerwca 2012 r., natomiast pozwolenie na użytkowanie wydane zostało 16 lipca 2012 r.

Powodowie dostrzegli pewne nieprawidłowości w budynku już we wrześniu i październiku 2011 r., o czym poinformowali drogą mailową pozwanych. Natomiast pisemnego zgłoszenia wad dokonali 29 lutego 2012 r., wskazując na braki izolacji fundamentów, niewyregulowanie drzwi wejściowych, pęknięcia na ścianie działowej pralni, porysowaną szybę, niedokończenie wykonania przewodów kominowych i wentylacyjnych, niepoprawność obróbek blacharskich, brak montażu zaworów grzejnikowych i głowic, brak montażu górnego rygla w drzwiach wejściowych. Powodem ich zgłoszenia było m.in. zawilgocenie ścian piwnicy w okresie pozimowym, w którym na nieruchomości powodów zatrzymały się zwiększone ilości wody. Na skutek interwencji pozwani wykonali prace dodatkowe w postaci drenażu działki. Pismem z dnia 7 maja 2012 r. powodowie wezwali pozwanych do naprawienia błędów, wskazując na brak izolacji pionowej i poziomej ław fundamentowych, wadliwie wykonane obróbki blacharskie, wady elewacji przejawiające się w niejednolitej strukturze, wady więźby dachowej - brak odpowiednich połączeń elementów konstrukcyjnych dachu, brak dwóch przewodów wentylacyjnych, brak górnego rygla w drzwiach balkonowych, niewyregulowanie drzwi wejściowych, brak głowic termostatycznych, porysowaną szybę od wewnątrz w oknie jadalni, zarysowania na połączeniach płyt gipsokartonowych, wadliwą izolację i źle zatartą posadzkę - brak spadku w garażu. W dniu 23 lipca 2012 r. powodowie wystąpili do pozwanych z wezwaniem do naprawienia błędów wykonawczych wyznaczając termin 3 dni do rozpoczęcia prac pod rygorem dokonania napraw przez inny podmiot na koszt pozwanych. Ekspertyza zlecona przez powodów została opracowana w dniu 31 sierpnia 2012 r. i zawierała kosztorys usunięcia usterek na kwotę 179.936,70 zł. W toku procesu powodowie zgłaszali kolejne ujawniające się wady. Pismem procesowym z dnia 28 grudnia 2012 r. powodowie zasygnalizowali poniesienie kosztu zakupu i montażu głowic termostatycznych, dołączając faktury VAT z 18 grudnia 2012 r. Pismem z dnia 21 stycznia 2013 r. zgłosili pęknięcia wylewki betonowej na tarasie i ganku, uszkodzenie krawężnika, niewłaściwe działanie klamki w lewym oknie dachowym w sypialni. Konieczność sterowania instalacją CO w związku z niemożliwością jej regulacji, skutkującej niedogrzeniem pomieszczeń na dolnej kondygnacji, podniesiono na rozprawie w dniu 11 grudnia 2012 r. Kolejnym pismem z dnia 29 października 2013 r. powodowie zgłosili usterki w postaci nowych pęknięć ścian murowanych w pomieszczeniach oraz na parterze w kuchni i w salonie oraz wystąpienie pęknięć na żelbetowym cokole ogrodzenia posesji, zaś w kolejnym z dnia 16 grudnia 2013 r. podnosili, iż ponieśli koszty pompy w kotłowni w kwocie 1.396,73 zł. Powoływali się również na konieczność zakupu systemu bezprzewodowego dla pełnej regulacji instalacji, której koszt będzie wynosił 4.134,04 zł.

Na wstępie swoich rozważań Sąd zwrócił uwagę na sporną kwestię z zakresu związania stron projektem budowlanym. Powodowie twierdzili, iż wiele ze wskazanych przez nich wad stanowi niezgodność z projektem budowlanym. Z kolei pozwani podnosili, iż strony łączyła umowa, określająca w załączniku nr 1 zakres prac budowlanych, które mieli wykonać, przyznając tym samym wiodącą rolę postanowieniom umowy łączącej strony.

Sąd podkreślił, że wprawdzie nie dało się stwierdzić zgodnej woli stron w zakresie robót objętych umową, to uwzględniając regułę interpretacyjną opartą na ochronie zaufania adresata oświadczenia woli oraz opierając się na regułach językowych należało przyjąć, iż podstawą wykonania obiektu budowlanego jest projekt budowlany. Wskazał,

że stanowiący załącznik nr 1 do umowy przedwstępnej zakres prac jest jedynie konspektem prac pozwanego i nie może pozostawać w sprzeczności z projektem budowlanym, w oparciu o który uzyskano pozwolenie na budowę. Pozwani jako profesjonalści nie mogą ograniczać zakresu umowy jedynie do załącznika nr 1, zwłaszcza, iż pkt 2 § 6 umowy przedwstępnej wskazywał, iż strona nabywająca zna i akceptuje projekt techniczny budynku, a także sposób zagospodarowania terenu. Należało zatem przyjąć, iż budynek wykonany przez pozwanego miał odpowiadać wymogom projektu technicznego, który zaakceptowali powodowie.

Dokonując oceny prawnej powództwa Sąd stwierdził, iż U. i M. K. (2) spełnili ustawowe wymagania do dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi za wady zakupionej nieruchomości, poprzez obniżenie jej ceny o wartość niezbędną do usunięcia wad. Zdaniem Sądu powodowie dochowali tzw. aktów staranności, gdyż zawiadomili sprzedawców o wykrytych wadach w terminie wskazanym w art. 563 § 1 k.c. tj. jednego miesiąca od ich ujawnienia. Tym samym nie podzielił stanowiska pozwanych, którzy wskazywali, że o wadach powodowie mogli się dowiedzieć już w 2011 r., gdyż od 25 października 2011 r. dysponowali kluczami do budynku, jak również z tym, że powód z uwagi na posiadaną specjalistyczną wiedzę miał możliwość wychwycenie nieprawidłowości.

Sąd podkreślił, że w dniu wydania kluczy do mieszkania powodowie nie byli jeszcze właścicielami budynku, stali się nimi na podstawie aktu notarialnego z dnia 13 stycznia 2012 r i dopiero z tą chwilą mogli korzystać z przysługujących im roszczeń z tytułu rękojmi. Pisemne zgłoszenie wad nastąpiło 29 lutego 2012 r. Sąd zwrócił uwagę, że pierwsza ekspertyza prywatnego rzeczoznawcy pochodziła z 31 sierpnia 2012 r. i potwierdziła zgłoszone już wcześniej przez powodów wady, jednocześnie ujawniając nowe. Natomiast proces wykrywania wad trwał do 21 stycznia 2013 r., kiedy to powodowie zgłosili kolejne ujawnione wady. Jednocześnie Sąd zakwestionował twierdzenia pozwanych, iż powód posiadał wiadomości specjalne umożliwiające mu wcześniejsze wykrycie i zgłoszenie nieprawidłowości, bowiem A. P. jest z wykształcenia drogowcem i nigdy wcześniej nie budował domu, natomiast pozwani są profesjonalistami, od których wymagana jest szczególna staranność w zakresie wywiązywania się z zawieranych umów.

W celu rozstrzygnięcia czy zgłoszone przez powodów nieprawidłowości mogły być uznane za wadę Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa Z. W., która potwierdziła istnienie wad budynku zmniejszających jego funkcjonalność. Przy czym Sąd opierał się na ostatniej sporządzonej przez biegłego opinii uzupełniającej, modyfikującej pierwotną opinię, która zawierała ostateczne stanowisko biegłego. Sąd nie miał zastrzeżeń do żadnej ze sporządzonych opinii, zaś zmiana stanowiska w opinii uzupełniającej wiązała się jedynie z dodatkowym wnioskiem dowodowym pozwanego co do ponownego sprawdzenia istnienia izolacji poziomej fundamentów. Wiązało się to z potrzebą dokonania kolejnej odkrywki fundamentów i weryfikacji stanowiska biegłego przez ostateczne stwierdzenie, że izolacja pozioma została przez pozwanych wykonana. W pozostałym zakresie opinia uzupełniająca pokrywała się z opinią pierwotną, wskazując na następujące wady budynku: brak izolacji pionowej ścian fundamentowych, wadliwe wykonanie obróbek blacharskich, brak odpowiednich połączeń ciesielskich poszczególnych elementów konstrukcyjnych dachu, brak listwy startowej w wyprawie lekkiej mokrej, zarysowania na połączeniach płyt gipsokartonowych na klatce schodowej w pomieszczeniach 2.2, 2.4 pokój (...) sufity i ściany, pomieszczenie 2.6-pokój (...) sufity i ściany, pomieszczenie dodatkowe D 3-pokój sypialnia, sufit i ściany, brak przewidzianych projektem dwóch przewodów wentylacyjnych oraz przewodu z rury (...) a także niewyprowadzenie ponad połac dachową dwóch kolejnych przewodów wentylacyjnych, brak przewidzianej projektem oddzielnej pompy do sterowania ogrzewania podłogowego, pęknięcia powodujące konieczność wymiany płyt tarasu, zarysowania płyt przy wejściu do budynku powodujące konieczność jej wzmocnienia, niedziałająca klamka w oknie dachowym sypialni, nieuszczelniony styk ramiaków okien i podokienników, porysowana szyba od wewnątrz w oknie w jadalni, brak górnego rygla w drzwiach balkonowych oraz konieczność regulacji drzwi wejściowych do budynku. Koszt usunięcia wskazanych wad biegły wyliczył na kwotę 37.823,34 zł netto, przyjmując konieczność doliczenia do wskazanych kosztów dodatkowych 10% w związku z robotami nieprzewidzianymi, co łącznie stanowiło kwotę 41.605,65 zł. W ocenie Sądu wyszczególnione przez biegłego wady wpływały na funkcjonalność budynku, sprawiając, iż nie mógł on być właściwie wykorzystywany przez powodów. Ustalając należną powodom kwotę Sąd miał na uwadze różnicę pomiędzy przyjętą przez biegłego w kosztorysie ceną za głowice termostatyczne w wysokości 899,68 zł, a faktyczne uiszczoną przez powodów kwotą 971,64 zł, wykazaną fakturami, co dało łącznie kwotę 41.684,83 zł. Ponadto uwzględnił w zasądzonej kwocie koszty

związane z usunięciem zarysowań w pomieszczeniu 2/5, kuchni, salonie a także pęknięć i zarysowań cokołu ogrodzenia zgłoszonych w trakcie dokonywanych na potrzeby opinii uzupełniającej oględzin, koszt usunięcia których biegły wyliczył na kwotę 1.600 zł brutto, którą to kwotę Sąd zasądził jako kwotę netto - 1.472 zł, co łącznie dało kwotę 43.156,83 zł.

Jako podstawy rozstrzygnięcia wskazał art. 556 § 1 k.c. i art. 563 §1 k.c.

O odsetkach orzekł w oparciu o art. 481 § 1 k.c. mając na uwadze, iż w toku procesu powodowie zgłaszali nowe wady, obejmując je również roszczeniem z tytułu rękojmi. Konieczne zatem było ustalenie wymagalności poszczególnych należnych powodom kwot oraz zasądzenie odsetek od daty wymagalności. Za niezasadne uznał Sąd stanowisko powodów żądających zasądzenia odsetek od globalnej kwoty od daty wniesienia pozwu. Wskazał, że w niniejszej sprawie powodowie wezwali pozwanych do usunięcia wad pismem z dnia 29 lutego 2012 r., a zatem zasadne było zasądzenie od daty wniesienia pozwu odsetek od kwoty 32.965,27 zł stanowiącej wartość usunięcia wad ujętych w pozwie. W zakresie kwoty 971,64 zł, stanowiącej wartość termostatów, odsetki Sąd zasądził od dnia doręczenia pozwany pisma procesowego z dnia 28 grudnia 2012 r., do którego powodowie dołączyli faktury dokumentujące zakup termostatów tj. od dnia 2 stycznia 2013 r. W zakresie kwoty 1.396,73 zł (odpowiadającej kwocie przyjętej przez biegłego wartości pompy) wezwanie do zapłaty nastąpiło w piśmie procesowym z dnia 16 grudnia 2013 r., które tego dnia zostało doręczone pozwany, a zatem odsetki zasądzono od dnia następnego tj. od 17 grudnia 2013 r. Od dnia wyrokowania zasądzono natomiast odsetki od ostatnich zgłoszonych wad i kosztów ich usunięcia w postaci wad tarasu w kwocie 6.174,16 zł, spękań cokołu ogrodzenia oraz zarysowań w pomieszczeniu 2/5 zgłoszonego w kwocie netto 1.472 zł oraz kosztów wskazanych przez biegłego w kosztorysie pod pozycją 45, 47, 48 - wymiana szyb, klamki, uszczelnienie styków ościeżnic w łącznej kwocie 177,03 zł.

W ocenie Sądu, nawet gdyby hipotetycznie przyjąć, że powodowie nie dochowali terminów z art. 563 § 1 k.c. oraz art. 568 § 1 k.c., a jednocześnie pozwany nie można przypisać umyślnego ukrycia wad, to utrata w ten sposób uprawnień z tytułu rękojmi nie pozbawia kupującego możliwości kompensaty nienależyte wykonanej umowy na podstawie innych tytułów. Niezależnie od uprawnień przysługujących kupującemu z tytułu rękojmi, może on bowiem na zasadach ogólnych żądać odszkodowania za szkodę wyrządzoną wadami rzeczy (art. 471 k.c.). Kupujący może dochodzić roszczenia odszkodowawczego także po utracie uprawnień z tytułu rękojmi.

Powodowie - w ocenie Sądu - wykazali, iż nabyty budynek miał wady, ponieśli szkodę oraz, że istnieje normalny związek przyczynowy między wadami a szkodą. Sprzedawca odpowiada z mocy art. 471 k.c. za szkodę spowodowaną wadą wynikłą z nienależytego wykonania umowy, polegającego na wydaniu kupującemu rzeczy wadliwej. Okoliczność nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwanych jest niewątpliwa, skoro pozwani sprzedali powodom budynek, który posiada wady uniemożliwiające jego normalne wykorzystanie z uwagi na konieczność ich usunięcia. W następstwie tego zdarzenia powodowie doznali szkody, która wyraża się w kosztach usunięcia wyszczególnionych wad, bowiem korzystanie z budynku ze wskazanymi wadami jest znaczne utrudnione, a nawet, jak w przypadku wad więźby dachowej, może być niebezpieczne. Odszkodowanie należne powodom stanowi kwota, pozwalająca na usunięcie wad i doprowadzenie budynku do użytku zgodnie z celem jakemu miał służyć, a zatem bezpiecznego zamieszkiwania.

Pozwani - zdaniem Sądu - nie wykazali, iż nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które nie ponoszą oni odpowiedzialności. Dłużnik jest odpowiedzialny za niezachowanie należytej staranności, czyli staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju (art. 472 k.c., art. 355 § 1 k.c.). W ocenie Sądu powodom nie można postawić zarzutu niezachowania należytej staranności przy zakupie przedmiotowej nieruchomości. Powodowie byli obecni na placu budowy, bezspornym również było, iż pod ich kierunkiem zmieniono sposób wykonania izolacji tarasu i ław fundamentowych, a mimo to budynek zawierał wady, które ujawniały się sukcesywnie i cyklicznie, po jego oddaniu do użytkowania.

O kosztach Sąd orzekł stosownie do art. 98 k.c. i § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy

prawnej z urzędu. Mając na uwadze wynik procesu (powodowie ulegli w procesie w 76%, zaś pozwani w 24%) dokonał stosownego rozliczenia kosztów procesu

Apelację od tego wyroku wnieśli pozwani. Zaskarżając go w pkt. I, III i IV zarzucili:

1. naruszenie prawa materialnego:

- art. 563 § 1 k.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez jego niewłaściwą wykładnię i przyjęcie, iż miesięczny termin od dowiedzenia się o wadzie dla wykorzystania uprawnień z tytułu rękojmi został przez powodów zachowany, w sytuacji, gdy mogli oni wykryć rzekome uchybienia już od dnia 25 października 2011 r.;

- art. 455 k.c. i art. 481 § 1-3 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, iż należy ustalić różne terminy wymagalności odsetek dla poszczególnych zasądzonych kwot, podczas gdy ewentualne odsetki należne mogłyby być dopiero od daty wyrokowania;

2. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, polegającą na:

- przyjęciu, iż pozwani wykonywali prace niezgodnie z projektem, podczas gdy nieistotne odstępstwa od projektu były przez strony uzgadniane na bieżąco i nie wymagały zmiany projektu ani umowy, a zakres prac był wskazany w „Załączniku nr 1 do przedwstępnej umowy sprzedaży”, zawartej aktem notarialnym z 6 czerwca 2011 r., określającym m.in. szczegółowy zakres prac budowlanych do wykonania przez pozwanych;

- przyjęciu, iż kwestie podniesione przez powodów miały charakter wad w sytuacji, gdy izolacja pionowa ścian fundamentowych została wykonana na prośbę powodów, zgodnie z ich instrukcjami na podstawie umowy ustnej, co zostało przez powodów przyznane, więźba dachowa została wykonana w sposób prawidłowy, wada w postaci zarysowań na połączeniach płyt gipsowych nie wynikała z winy pozwanych, bowiem nie byli oni zobowiązani do położenia tynków zewnętrznych, brak dwóch przewodów wentylacyjnych, które przewidywał projekt wynikał z uzgodnień z pozwanymi, którzy zrezygnowali z nich dla posiadania prostej ściany w łazience, zgodnie z cytowanym powyżej załącznikiem nr 1 pozwani nie byli zobowiązani do zamontowania pompy do ogrzewania podłogowego oraz zaworów grzejnikowych termostatycznych z głowicami termostatycznymi - 12 sztuk, wszelkie pozostałe wady m.in. spękania płyty tarasu i pęknięcia ganku powstały po przejściu odpowiedzialności na powodów, a zatem nie są odpowiedzialni za ich wystąpienie;

3. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c.. mające wpływ na treść orzeczenia, a polegające na:

- dowolnej ocenie dowodu z opinii biegłego i przyjęciu przez Sąd w sposób bezkrytyczny zarówno pierwszej jak i uzupełniającej opinii biegłego w całości za podstawę ustaleń, pomimo istniejących w tych opiniach błędów i nieścisłości i na tej podstawie przyjęcie za udowodnione istnienie wad wskazanych przez biegłego;

- dowolnej ocenie dowodu z zeznań świadków, pomimo, że znajdują one odzwierciedlenie w pozostałym materiale dowodowym w sprawie.

Wnosili o zmianę zaskarżonego orzeczenia i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanych kosztów procesu, ewentualnie o uchylenie orzeczenia oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania przed Sądem II instancji.

Powodowie w odpowiedzi na apelację wnieśli o jej oddalenie oraz o zasądzenie od pozwanych na ich rzecz kosztów postępowania.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.**

**Apelacja jest bezzasadna.**

Sąd I instancji przeprowadził postępowanie dowodowe w zakresie wnioskowanym przez strony, zaś zebrane dowody poddał wszechstronnej i wnikliwej analizie.

Ustalając stan faktyczny sprawy, stanowiący podstawę do dalszych rozważań w kwestii zastosowania w sprawie przepisów prawa materialnego wskazać należy na to, iż poczynione przez ten Sąd ustalenia znajdują odzwierciedlenie w dowodach zebranych w sprawie. Dokonana przez Sąd Okręgowy analiza prawna okoliczności faktycznych sprawy nie budzi wątpliwości.

W związku z tym Sąd Apelacyjny przyjmuje poczynione przez Sąd I instancji w tym zakresie ustalenia faktyczne oraz rozważania prawne jako własne bez potrzeby ich ponownego przytaczania.

Przechodząc natomiast do zarzutów apelacji wskazać należy, że nie jest uzasadniony zarzut zgłoszony jako pierwszy.

Artykuł 563 k.c. uzależnia realizację uprawnień kupującego z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej od dopełnienia przez niego aktu staranności w postaci zawiadomienia sprzedawcy o wadzie w terminie określonym w tym przepisie. Zawiadomienie o wadach nie wymaga szczególnej formy, a zatem skutki prawne wywołuje zarówno zawiadomienie na piśmie, jak i ustnie. Ten obowiązek kupującego zastrzeżony jest w interesie sprzedawcy, gdyż w jego interesie leży jak najszybsze dowiedzenie się o wadzie rzeczy sprzedanej i niepozostawanie w niepewności co do możliwości dochodzenia od niego przez kupującego roszczeń wynikających z rękojmi. W interesie sprzedawcy jest jak najwcześniejsze dowiedzenie się o wadzie także dlatego, żeby mógł skutecznie i przy poniesieniu jak najmniejszych kosztów skorzystać z niezwłocznego usunięcia wady (art. 560 § 1 zdanie drugie k.c.). Przy wykładni art. 563 k.c. należy jednak mieć również na względzie interes kupującego. Przepis ten bowiem ułatwia możliwość skorzystania z uprawnień rękojmianych, gdyż nakłada na sprzedawcę odpowiedzialność za wady rzeczy bez względu na jego winę i wiedzę o istnieniu wady.

Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu I instancji, że ewentualne wady, które zostały zgłoszone przez powodów, mogły być zgłoszone sprzedawcy dopiero od zawarcia umowy sprzedaży, co miało miejsce 13 stycznia 2012 r. Dysponowanie kluczami do budynku, który był w tym czasie w budowie i nie był całkowicie wykończony - w ocenie Sądu Apelacyjnego - w kontekście zgłaszanych wad nie miało żadnego znaczenia prawnego. Z ustaleń stanowiących podstawę zaskarżonego wyroku wynikało wprawdzie, że pierwsze sygnały ze strony powodów w zakresie nieprawidłowości budynku miały miejsce już we wrześniu oraz październiku 2011 r. i zostały zgłoszone pozwanym drogą mailową (wykazy usterek k. 259, 260-261), jednakże okoliczności te nie miały istotnego znaczenia w sprawie. Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie bezspornie wynikało, że po zawarciu umowy sprzedaży określone wady były zgłaszane stronie pozwanej początkowo w formie ustnej, a następnie w formie pisemnej - pismem z dnia 29 lutego 2012 r. (k. 25). Natomiast kolejne wady były zgłaszane w maju 2012 r. oraz po uzyskaniu przez powodów pisemnej ekspertyzy sporządzonej na ich zlecenie, co miało miejsce w sierpniu 2012 r. Wady te związane były między innymi z niewłaściwą izolacją, obróbkami blacharskimi, więźbą dachową, sufitami podwieszanymi, a także szeregiem innych drobniejszych usterek. Ponieważ art. 563 k.c. dotyczy realizacji uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy sprzedanej, należy przyjąć, że wykryciem wady w rozumieniu tego przepisu jest stwierdzenie przez kupującego takiej okoliczności świadczącej o wadzie rzeczy (art. 556 § 1 k.c.), która uzasadnia skorzystanie z tych uprawnień. Jak przyjął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 lutego 1967 r., I CR 521/66 (OSNCP 1967, nr 9, poz. 164), wykrycie wady rzeczy, której konstrukcja i właściwości nie są znane użytkownikowi nieposiadającemu wiadomości specjalnych, następuje - w rozumieniu art. 324 k.z., stanowiącego odpowiednik art. 563 k.c. - wtedy, kiedy kupujący definitywnie przekonał się, że nabyta przez niego rzecz nie nadaje się do użytku zgodnie z jej przeznaczeniem. W niniejszej sprawie taka sytuacja miała miejsce zarówno w odniesieniu do wad, które zostały stwierdzone przez osobę sporządzającą na zlecenie powodów prywatną opinię w sierpniu 2012 r., jak również w toku niniejszego postępowania poprzez wskazanie biegłemu, który dokonywał oględzin, iż występują określone nieprawidłowości w wykonaniu tychże prac.

W konsekwencji nie mógł odnieść zamierzonego skutku zarzut naruszenia art. 563 §1 k.c.

Odnosząc się do kolejnego zarzutu pozwanych zarzucającego sprzeczność istotnych ustaleń sądu z materiałem dowodowym poprzez niezasadne przyjęcie, iż pozwani wykonali prace niezgodnie z projektem czy też w zakresie wad budynku wskazać należy, że odczytanie zarzutów apelacyjnych w połączeniu z ich uzasadnieniem pozwalało na wyrażenie tezy, iż są one ukierunkowane na opinię biegłego, zaś niektóre z tych zarzutów zostały wprost sformułowane jako zarzuty do tej opinii. W ocenie Sądu Apelacyjnego opinia sporządzona przez biegłego z zakresu budownictwa Z. W. jest opinią logiczną, klarowną i w pełni zasługującą na uwzględnienie. Opinia, zarówno podstawowa jak też uzupełniająca, potwierdziła, że sprzedany powodom budynek miał szereg wad istotnych, które wpływały na jego funkcjonalność oraz uniemożliwiały korzystanie z niego zgodnie z przeznaczeniem. Biegły trzykrotnie był na oględzinach, które przeprowadził w obecności stron. Do wszystkich zarzutów stron zgłaszanych w toku postępowania rzetelnie odniósł się. Ostatnie oględziny potwierdziły, że izolacja pozioma ścian fundamentowych występowała i w związku z tym doszło do korekty sporządzonej wcześniej wyceny tych wad, przy uwzględnieniu powyższego, przyznanego przez biegłego faktu. Natomiast jeśli chodzi o inne okoliczności np. impregnację drewna więźby dachowej, to biegły stwierdził, że jego zdaniem impregnacja miała miejsce, a zatem zarzut ten nie mógł być uzasadniony, podobnie jak inne zarzuty ukierunkowane na opinię biegłego. Obie opinie biegłego posłużyły Sądowi do poczynienia prawidłowych ustaleń w kwestii występujących w budynku mieszkalnym powodów wad fizycznych. Ocena ta nie została w apelacji podważona, zaś Sąd Apelacyjny w pełni podzielił wyprowadzone na ich podstawie wnioski, a poczynione w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku w tym przedmiocie ustalenia uznał za swoje.

W ocenie Sądu odwoławczego również zarzuty skarżących dotyczące naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 233 § 1 k.p.c. były chybione. Zdaniem Sądu II instancji twierdzenia A. i M. P., w zestawieniu ze zgromadzonym w aktach sprawy materiałem dowodowym, stanowiły jedynie niedopuszczalną polemikę z dokonaną w zaskarżonym wyroku oceną dowodów, bez równoczesnego wykazania, by ocena ta była sprzeczna z zasadami logicznego rozumowania, doświadczeniem życiowym lub z innych względów naruszała art. 233 § 1 k.p.c. Należy przy tym podkreślić, iż zgodnie z utrwalonym stanowiskiem, prezentowanym w orzecznictwie, jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to taka ocena dowodów nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów przewidzianej art. 233 k.p.c., choćby dowiedzione zostało, że z tego samego materiału dałoby się wysnuć równie logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego wnioski odmienne. Ocena zeznań należy do Sądu I instancji i nie ulega w zasadzie kontroli odwoławczej, jeżeli jest zgodna z okolicznościami sprawy i nie wykazuje błędu logicznego w rozumowaniu (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r. IV CKN 1316/2000; z dnia 14 stycznia 2000 r. I CKN 1169/99; z dnia 16 maja 2000 r. IV CKN 1097/2000). Sąd I instancji szczegółowo wywiódł dlaczego określonym dowodom dał wiarę i w jakim zakresie inne dowody uznał za pozbawione znaczenia dla dokonania istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy ustaleń, a Sąd Apelacyjny w całości podzielił ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego. Podkreślić należy, że strona pozwana zarzucała naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. odnosząc się zasadniczo do błędnych, w ocenie skarżących, wniosków, jakie Sąd miał wyprowadzić z opinii biegłego sądowego Z. W., jednak fakt, że z opinii tej Sąd Okręgowy wyciągnął wnioski niezgodne z oczekiwaniami strony pozwanej nie może przesądzać o naruszeniu zasady swobodnej oceny dowodów. W nawiązaniu do stanowiska skarżących przedstawionych w uzasadnieniu odnoszącego się to tego zarzutu, należy przypomnieć, że na tle innych osobowych środków dowodowych, zeznań świadków i stron, dowód z opinii biegłego wyróżnia specjalny jego przedmiot, cel, charakter oraz specyficzne, właściwe tylko jemu, kryteria oceny. Opinia ta podlega ocenie - przy zastosowaniu art. 233 § 1 k.p.c. - na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Dowód z opinii biegłego jest prawidłowo przeprowadzony wówczas, gdy opinia zawiera uzasadnienie ostatecznych wniosków, sformułowane w sposób przystępny i zrozumiały dla osób nieposiadających wiadomości specjalnych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 lipca 1999 r., II UKN 80/99, OSNAPiUS 2000, nr 22, poz. 831). Opinia sporządzona przez biegłego z zakresu budownictwa Z. W. odpowiada takim wymogom. Kompetencje biegłego nie były podważane. Jego wnioskowi, sformułowanym przy wykorzystaniu posiadanych wiadomości specjalnych, nie mogą być zatem przeciwstawiane, jak to czynią skarżący, zeznania świadków - ich pracowników lub podwykonawców, którzy przekazali odmienne spostrzeżenia na podstawie własnych obserwacji. Sąd I instancji wskazał dlaczego nie przyjął zeznań świadków do czynienia istotnych ustaleń faktycznych, łącząc treść

tych zeznań z opinią biegłego, którą podzielił w całości i ta ocena, jak już wskazywano, zasługiwała na uwzględnienie. Z tych też względów nie można czynić zarzutów Sądowi I instancji, że dowolnie ocenił opinię oraz zeznania świadków.

Również nie zasługiwał na podzielenie zarzut naruszenie art. 455 k.c. i art. 481 § 1 k.c., zmierzający do zasądzenia w odmienny sposób odsetek ustawowych od dochodzonego roszczenia. Przewidziany w art. 481 § 1 k.c. ustawowy obowiązek zapłaty odsetek za opóźnienie dotyczy wyłącznie długu pieniężnego. Obojętne jest przy tym, czy suma pieniężna była przedmiotem zobowiązania od początku jego powstania (zobowiązanie sensu stricto), czy też stała się tym przedmiotem później. Zgodnie z art. 477 k.c. (w zw. z art. 476 k.c.) dłużnik odpowiada za szkodę wyrządzoną nieterminowym wykonaniem zobowiązania tylko wtedy, gdy popadnie w zwłokę. Art. 481 k.c. jest wyjątkiem od tej reguły, ponieważ obciąża dłużnika obowiązkiem zapłaty odsetek bez względu na przyczyny uchybienia terminowi płatności sumy głównej. Sam fakt opóźnienia przesądza, że wierzycielowi należą się odsetki. Dłużnik jest zobowiązany uiścić je, choćby nie dopuścił się zwłoki w rozumieniu art. 476 k.c. i choćby wierzyciel nie doznał szkody. Wierzyciel więc, dochodząc odsetek na podstawie art. 481 k.c., nie musi wykazywać swej szkody. W ocenie Sądu Apelacyjnego w niniejszej sprawie nie było okoliczności usprawiedliwiających przyznanie odsetek od zasądzonej kwoty od dnia wyrokowania. Wbrew zarzutom skarżących, Sąd I instancji prawidłowo zasądził odsetki ustawowe od kwoty 32.965,27 zł od dnia wniesienia pozwu tj. od dnia 25 września 2012 r., co koreluje z wezwaniem do usunięcia wad po uzyskaniu prywatnej opinii specjalistycznej. Nie zostało również wykazane przez stronę pozwaną, iż nastąpiła istotna zmiana cen towarów i usług pomiędzy rokiem 2012 a 2014. Sporządzona w sprawie opinia biegłego z zakresu budownictwa uwzględniała poziom cen z drugiego kwartału 2013 r. Dlatego też, w ocenie Sądu Apelacyjnego, istniały podstawy do zasądzenia ustawowych odsetek od poszczególnych kwot, zróżnicowanych jeśli chodzi o wymagalność tych kwot, przy uwzględnieniu okoliczności, iż w toku procesu powodowie zgłaszali nowe wady obejmując je również roszczeniem z tytułu rękojmi.

Reasumując, materiał dowodowy zebrany w sprawie uzasadniał zasądzenie kwoty 43.156,83 zł jako kwoty, która jest niezbędna do usunięcia wad, które zostały stwierdzone przez biegłego z zakresu budownictwa w sprzedanym przez pozwanych budynku mieszkalnym.

Odnośnie zarzutu apelacji dotyczącego nieprawidłowości rozstrzygnięcia o kosztach procesu, to aczkolwiek Sąd Okręgowy błędnie wskazał jako podstawę rozstrzygnięcia art. 98 k.p.c., w sytuacji gdy częściowo powództwo oddalił, to motywy odnoszące się do tegoż rozstrzygnięcia dowodzą, że zastosował właściwie art. 100 zd. 1 k.p.c., rozdzielając koszty stosownie do wyniku procesu (76% do 24%).

Kierując się powyższymi względami Sąd Apelacyjny, na mocy art. 385 k.p.c., orzekł jak w sentencji.

O kosztach instancji odwoławczej postanowił na mocy art. 98 k.p.c., obciążając nimi skarżących jako przegrywających spór. Na koszty tej instancji poniesione przez powodów składa się kwota z tytułu zastępstwa procesowego według stawki minimalnej (1.800 zł).