

Sygn. akt II Ca 1199/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 lipca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Dorota Gamrat - Kubeczak
Sędziowie:	SSO Robert Bury SSO Tomasz Szaj (spr.)
Protokolant:	Ewa Zarzycka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 2 lipca 2014 roku w S.

sprawy z powództwa **D. S. (1)**

przeciwko **E. P., R. P.**

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę

od wyroku Sądu Rejonowego w Świnoujściu

z dnia 16 lipca 2013 r., sygn. akt I C 339/10

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powódki D. S. (1) na rzecz pozwanych E. P. i R. P. kwotę 1.200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt **II Ca 1199/13**

Sygn. akt II Ca 1199/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 16 lipca 2013 r. Sąd Rejonowy w Świnoujściu w sprawie o sygn.. akt I C 339/10, oddalił powództwo o zapłatę kwoty 24 270,- zł tytułem obniżenia wartości sprzedanego mieszkania i kosztów ekspertyzy z powodu istotnej wady oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd Rejonowy wydał rozstrzygnięcie w oparciu o następujący stan faktyczny:

Budynek przy Placu (...) -5B w Ś. został wybudowany jako inwestycja kilkunastu inwestorów. W dniu 31 maja 2006 r. wydana została przez Powiatowego Inspektora Nadzoru B. w Ś. decyzja o wyrażeniu zgody na użytkowanie obiektu. Jednym z inwestorów był J. N., który w ramach tej inwestycji nabył prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ś. przy Placu (...). Lokal ten w dniu 13 września 2006 r. sprzedał pozwanym R. P. i E. P.. W chwili nabycia przez nich tego mieszkania znajdowało się ono w stanie surowym. Pozwani nie zamieszkiwali w tym lokalu.

W grudniu 2007 r. powódka zainteresowała się ofertą pozwanych sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ś. przy Placu (...). W związku z tym skontaktowała się z pozwanymi i dwukrotnie oglądała mieszkanie

W dniu 14 grudnia 2007 r. powódka D. S. (1) oraz pozwani R. P. i E. P. zawarli w formie aktu umowę sprzedaży, w której pozwani sprzedali powódce za kwotę 220.000 zł prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ś. przy Placu (...) wraz ze związanym z tym lokalem udziałem w nieruchomości wspólnej.

Zakupiony przez powódkę lokal został jej wydany bezpośrednio po zawarciu umowy sprzedaży. Powódka nabyła lokal wykończony i pomalowany, bez umeblowania. Po zakupie powódka rozpoczęła w lokalu prace polegające m.in. na wykonaniu pokoju w pomieszczeniu przeznaczonym pierwotnie na kuchnię. W styczniu 2008 r. w mieszkaniu powódki pojawiła się wilgoć w dwóch pokojach na ścianach wewnętrznych, od strony okien. W związku z tym powódka zwróciła się do Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej I. B. oraz E. Ż., który wykonywał część prac w częściach wspólnych budynku.

Pismem z dnia 02 października 2008 r. powódka poinformowała pozwanych, że w styczniu 2008 r. w zakupionym lokalu zaczął wychodzić grzyb, który pojawił się w obu pokojach na ścianach, koło okien. Wezwała pozwanych do usunięcia przedmiotowego grzyba do końca października 2008 r., pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową. Pozwani odebrali te pismo w dniu 13 października 2008 r. Pismem z dnia 15 marca 2010 r. powódka poinformowała pozwanych, że w styczniu 2008 r. wyszła w obu pokojach masowo wilgoć na ścianach. Wskazała, że są świadkowie świadomego ukrycia tych wad przez pozwanych, którzy widzieli lokal z zagrzybionymi ścianami podczas prac wykończeniowych. Podniosła, że pozwani zainstalowali również w lokalu atrapę gniazdka antenowego. Wezwała pozwanych do usunięcia wskazanych wad do końca maja 2010 r.

Pozwany R. P. pismem z dnia 19 kwietnia 2010 r. poinformował powódkę, że podtrzymuje swoje stanowisko wyrażone w piśmie z dnia 14 października 2008 r. Wskazał, że jego zdaniem do zawilgocenia doszło w wyniku przebudowy mieszkania dokonanej przez powódkę. Oświadczył, że uzyskał zapewnienie od Pana S., że w lokalu jest odbiór sygnału antenowego. Wskazał, że powódka wezwała go do usunięcia wad, które powstały w czasie gdy to ona była właścicielką lokalu. Wady te powstały na zewnątrz i dlatego pretensje powinny być kierowane do inwestora.

Pismem z dnia 06 października 2010 r. pełnomocnik powódki określił Wspólnocie Mieszkaniowej przy Placu (...) -5B w Ś. termin 14 dni do wykonania prac niezbędnych do zabezpieczenia lokalu przed dalszym jego zalewaniem i dewastacją, pod rygorem wykonania prac zastępczych na koszt Wspólnoty.

Pismem z dnia 25 października 2010 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy Placu (...) -5B w Ś. poinformowała pełnomocnika powódki, że czuje się zwolniona od podejmowania dalszych działań zmierzających do usunięcia przyczyn zawilgocenia występujących w lokalu nr (...) przy Placu (...).

Pismem z dnia 03 listopada 2010 r. pełnomocnik powódki wezwał pozwanych do solidarnego zapłacenia na rzecz powódki kwoty 20.000 zł tytułem obniżenia ceny nabycia lokalu w terminie do 17 listopada 2010 r.

Pismem z dnia 15 listopada 2010 r. pozwany R. P. odmówił zapłaty żądanej przez powódkę kwoty, podtrzymując wcześniejsze stanowisko.

Decyzją z dnia 04 kwietnia 2011 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ś. nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej przy Placu (...) -5B w Ś. usunięcie występujących w obiekcie nieprawidłowości poprzez uszczelnienie połączenia blacharki ze ścianą na całej elewacji, oczyszczenie rynien i uregulowanie ich spadków naprawę posadzek,

wykonanie izolacji na balkonach i uszczelnienie wszystkich połączeń między ścianą zewnętrzną budynku a posadzką balkonów, naprawę wyprawy elewacyjnej, naprawę tarasu poprzez wykonanie nowej izolacji i posadzki, uszczelnienie połączenia blach pokrycia dachowego ze ścianą budynku.

Zawilgocenie występujące w lokalu powódki nie powstało w wyniku wadliwej eksploatacji lokalu. Wynika zaś z wadliwego wykonawstwa budynku. Koszt usunięcia skutków zawilgocenia ścian w lokalu powódki wynosi 3.433,73 zł.

Wspólnota Mieszkaniowa przy Placu (...) - 5B w Ś. po zgłoszeniu występowania zawilgocenia przez powódkę zleciła sporządzenie ekspertyzy przez rzeczoznawcę oraz wykonanie prac w lokalu powódki mających na celu usunięcie skutków zawilgocenia. Powódce wypłacone zostało odszkodowanie przez ubezpieczyciela Wspólnoty. Po wydaniu decyzji z dnia rozpoczęła również wykonywanie prac wynikających z decyzji z dnia 04 kwietnia 2011 r. w postaci wykonania izolacji tarasu i balkonów.

W tych okolicznościach faktycznych sąd uznał powództwo wynikające z art. 556 § 1 k.c. za niezasadne. Sąd uznał, że powódka nie zachowała ustawowego terminu do zgłoszenia wad pozwanym. Wskazał, że z treści pozwu oraz korespondencji powódki do pozwanych jednoznacznie wynika, że powódka stwierdziła występowanie zawilgocenia w swoim lokalu już w styczniu 2008 r. Zdaniem sądu to od tego momentu powinien być liczony termin do zgłoszenia wady, wynikający z art. 563 § 1 k.c. Sąd uznał, że bez znaczenia jest to czy ślady zawilgocenia w lecie 2008 r. ustąpiły. Dodał dalej, że w pozwie powódka wskazała, że już w 2008 r. powódka podjęła działania chcąc uzyskać usunięcie ujawnionej wady lokalu. Jednakże nie przyniosły one oczekiwanego rezultatu, dlatego pismem z dnia 2.10.2008 r. wezwała pozwanych do usunięcia stwierdzonych wad i usterek. W piśmie do pozwanych z dnia 02 października 2008 r. powódka oświadczyła, że w styczniu 2008 r. zaczął wychodzić grzyb w lokalu oraz że w tej sprawie zwracała się do Wspólnoty Mieszkaniowej i Państwa Ż.. W piśmie do pozwanych z dnia 15 marca 2010 r. powódka wskazała zaś, że już w styczniu 2008 r. wyszła w obydwu pokojach masowo wilgoć na ścianach. Powyższe doprowadziło sąd do przekonania, że powódka miała świadomość ujawnienia wady lokalu.

W takich okolicznościach faktycznych uwzględnienie powództwa byłoby możliwe jedynie w oparciu o treść art. 564 k.c. Tym niemniej w ocenie sądu powódka nie wykazała, aby pozwani podstępnie zataili przed nią wady lub aby zapewnili ją że takie wady nie występują. Dowodem zatajenia wady przez pozwanych nie mogło być pismo Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 25 października 2010 r. Zdaniem sądu również opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa nie dała podstaw do ustalenia faktu zatajenia wady przez pozwanych. Jedynym dowodem, który mógłby ewentualnie potwierdzić taką świadomość pozwanych były zeznania świadka P. S., który zeznał że był świadkiem wymiany zawilgoconej płyty przez pozwanego wiosną lub latem 2006 r. Sąd nie dał jednak wiary zeznaniom tego świadka, gdyż nie znalazły one potwierdzenia w żadnym innym dowodzie zebranych w sprawie. Kolejno sąd wskazał, że z umowy sprzedaży z dnia 14 grudnia 2007 r. wynika, że pozwani sami nabyli przedmiotowy lokal 13 września 2006 r. Nawet więc przyjmując, że pozwani wymienili w 2006 r. zawilgoconą płytę to sąd nie uznał, aby było to wystarczające do ustalenia że zataili oni wadę. Pozwani sprzedali lokal powódce 14 grudnia 2007 r. Brak jest jakiegokolwiek dowodu potwierdzającego to, aby na przestrzeni ponad roku pozwani podejmowali jakiegokolwiek działania mające na celu ukrycie wady lub aby w tym okresie w ich lokalu występowały jakiegokolwiek ślady zawilgocenia.

Niezależnie od powyższego powództwo podlegało oddaleniu również z innej przyczyny. W ocenie sądu w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie można uznać, aby lokal powódki posiadał wadę zmniejszającą jego wartość lub użyteczność. Występujących w lokalu skutków zawilgocenia nie można uznać - zdaniem sądu - za wadę tego lokalu. Z zebranych w sprawie dowodów wynika, że są to wyłącznie skutki wynikające z istnienia wady w nieruchomości wspólnej. Roszczenie powódki dotyczyło zaś wyłącznie wad lokalu, a nie wad nieruchomości wspólnej.

Zdaniem sądu brak było również podstaw do przyjęcia, aby brak działającej instalacji telewizyjnej mógł stanowić wadę fizyczną lokalu w rozumieniu art. 556 § 1 k.c. Sąd uznał, że wada nie wpływa na użyteczność czy wartość samego lokalu. Dodatkowo powódka nie wykazała, aby przedmiotem umowy sprzedaży był lokal, który miał być wyposażony w instalację telewizyjną z doprowadzonym sygnałem.

Powódka nie wykazała również zasadności swojego roszczenia co do wysokości. Niewątpliwie w tym zakresie koniecznym było przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego. Teza dowodowa dotycząca wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego została określona w pozwie wadliwie. Zdaniem sądu przedmiotem opinii nie mogła być okoliczność „czy roszczenie powódki o obniżenie ceny mieszkania z powodu wad rzeczy sprzedanej jest uzasadnione co do zasady i wysokości, a także jaki jest przewidywany koszt naprawy stwierdzonych wad i usterek lokalu”. Rolą sądu, a nie biegłego sądowego jest ustalanie zasadności zgłoszonego w sprawie roszczenia. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia był również przewidywany koszt naprawy stwierdzonych wad i usterek lokalu. Powódka dochodziła bowiem w sprawie roszczenia o obniżenie ceny sprzedaży, a nie naprawienia szkody. Wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego zawarty w piśmie procesowym powódki z dnia 24 września 2012 r. sąd uznał zaś za spóźniony, gdyż został zgłoszony już po upływie terminu określonego stronom na podstawie art. 207 § 3 k.p.c.

O kosztach procesu sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 109 § 1 k.p.c. zasądzając solidarnie na rzecz pozwanych poniesione przez nich koszty procesu.

O nieuiszczonych kosztach sądowych sąd orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od wyroku sądu złożyła powódka, zaskarżając go w zakresie punktu od I do III wniosła o jego zmianę poprzez zasądzenie solidarnie od pozwanych na swoją rzecz kwoty 24.270 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz zmianę pkt II i III poprzez obciążenie pozwanych solidarnie kosztami postępowania za obie instancje, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych w podwójnej wysokości mając na względzie nakład pracy pełnomocnika powódki i koszty dojazdu pełnomocnika ze S. i powódki z B. na rozprawy do Ś..

Orzeczeniu zarzuciła:

1. naruszenie prawa materialnego tj. art. 563 k.c. i 564 k.c. przez przyjęcie braku podstaw faktycznych i prawnych do uwzględnienia roszczenia powódki D. S. (2) o obniżenie ceny mieszkania zakupionego od pozwanych E. i R. P. oraz naprawienie szkody pozostającej w związku przyczynowym z transakcją stron z przyczyn wskazanych w treści uzasadnienia apelacji;
2. naruszenie prawa procesowego mające istotny wpływ na orzeczenie sądu, w szczególności naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów w szczególności przesłuchanych świadków za wnioskowanych przez obie strony, w zakresie ustaleń istotnych dla oceny spełnienia przesłanek do uznania skuteczności oświadczenia powódki dotyczącego roszczenia o obniżenie ceny mieszkania;
3. naruszenie prawa procesowego przez oddalenie wniosku dowodowego powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego do spraw wyceny nieruchomości na okoliczność obniżenia wartości lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy PI. Wolności 5 b / 6, czyli ceny sprzedaży o kwotę co najmniej 20.000 zł z uwagi na stwierdzone wady przedmiotu sprzedaży ograniczenia powódki w korzystaniu z lokalu;
4. naruszenie prawa procesowego mające istotny wpływ na orzeczenie Sądu, w szczególności naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. przez niepełne lakoniczne uzasadnienie sądu I instancji w zakresie odmowy wiarygodności dowodom powołanym przez powódkę, w tym dotyczącym zeznań świadków wskazanych w uzasadnieniu poniżej oraz opinii biegłego sądowego B. S. w zakresie oceny przyczyn zawilgocenia mieszkania i prawdopodobieństwa wiedzy pozwanych o ujawnieniu zawilgocenia przed sprzedażą mieszkania powódce.

W uzasadnieniu podała, że jest laikiem w dziedzinie budownictwa nie mogła więc pierwszego zauważonego zawilgocenia ściany potraktować jako wady lokalu, zwłaszcza, że sprzedając lokal powódce, pozwani podstępnie wadę ukryli świeżym pomalowaniem ściany i wymianą zawilgoconej płyty pilśniowej co potwierdził świadek P. S.. Zdaniem apelującej odmowa wiarygodności zeznaniom świadka była bezpodstawna. Przyczyny zawilgocenia mogły być różne,

więc bez opinii fachowców powódka nie była w stanie dokonać prawidłowej oceny zawilgocenia, czy jest to wada czy tylko przypadkowa wilgoć. Istnienie wady ukrytej lokalu i przyczyny jej powstania uświadomił powódce dopiero specjalista z dziedziny budownictwa rzeczoznawca budowlany inż. M. U.. Zarzut o niezachowaniu przez powódkę reklamacyjnego terminu miesięcznego do zgłoszenia wady sprzedającym jest więc całkowicie chybiony.

Zakwestionowała dalej jakoby nie wykazała zatajenia wady przez sprzedających, którzy konsekwentnie zaprzeczali, by posiadali wiedzę o problemie zawilgocenia. Nie zgodziła się też z oceną sądu, że dowodem zatajenia wady przez pozwanych nie mogło być pismo Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 25.10.2010 r. tylko z tej przyczyny, że pismo nie precyzuje źródła wiedzy Zarządu Wspólnoty. Nie jest także prawdą twierdzenie sądu, że nie przeprowadzono dowodu z przesłuchania członków Zarządu Wspólnoty, gdyż jako przedstawiciel Wspólnoty przesłuchana była świadek I. B., zawodowy zarządca nieruchomości, która zeznając na rozprawie dnia 14.05.2013 r. oświadczyła, że problem usterek w tym budynku pojawił się praktycznie od początku, od oddania budynku.

Ponadto sąd bezpodstawnie, w ocenie skarżącej, nie uwzględnił zeznań świadków S. S. i R. S., którzy potwierdzili jak wyglądało mieszkanie powódki bezpośrednio po zakupie, czyste, puste, świeżo pomalowane tuż przed sprzedażą. Zeznania te ewidentnie świadczą tymczasem, zdaniem powódki, o przygotowaniu przez pozwanych mieszkania do sprzedaży i zatajeniu istniejących wad przedmiotu sprzedaży.

Dodała, że oczywistym jest zmniejszenie wartości i użyteczności lokalu z powodu powstałego zagrzybienia ścian wewnętrznych. Kupiła lokal w przekonaniu iż jest on pełnowartościowy, bezpieczny dla zdrowia i niewadliwy. Powódka nie jest w stanie zaakceptować aktualnego jego stanu.

W odpowiedzi na apelację powódki pozwani wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podziela i aprobuje ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu Rejonowego, czyniąc je integralną częścią niniejszego uzasadnienia, zaś powielanie ich jest zbędne.

Odnosząc się do pierwszego zarzut, mianowicie naruszenia prawa materialnego w postaci art. 556 § 1 k.c. i art. 563 k.c. to nie zasługiwał on zupełnie na uwzględnienie. Sąd Okręgowy akceptuje w pełni ustalenie Sądu Rejonowego w kwestii negatywnych dla powódki skutków zaniechania przewidzianego w art. 563 § 1 k.c. zawiadomienia pozwanych o wadach lokalu w terminie miesięcznym od ich wykrycia.

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. Momentem wyznaczającym kupującemu bieg jednomiesięcznego terminu na powiadomienie sprzedawcy o wadzie jest jej wykrycie, przez co należy rozumieć moment faktycznego, definitywnego „wykrycia” wady przez kupującego, nie zaś domniemania, przecucia w tym zakresie czy nawet stopień determinacji do stanowczego ustalenia wad.

W takim ujęciu jasnym jest, że wady w lokalu powódki wykryła ona już w styczniu 2008 r. W pozwie w uzasadnieniu zgłoszonego żądania wprost podała, że pod koniec stycznia 2008 r. zauważyła zawilgocenie ścian wewnętrznych od strony balkonu. Wynika to również z pisma powódki skierowanego do pozwanych w dniu 2 października 2008 r., gdzie apelująca wyraźnie wskazała, iż w styczniu 2008 r. zaczął wychodzić grzyb na ścianach koło okien w obydwu pokojach (k. 13). Twierdzenie to powieliła następnie w piśmie z dnia 15 marca 2010 r. oświadczając, iż już w styczniu 2008 r. wyszła w obydwu pokojach masowo wilgoć na ścianach (k. 16).

Powyższe przekonuje, że powódka niewątpliwie już w styczniu 2008 r. miała świadomość wystąpienia wad. W konsekwencji prezentowane przez nią w toku procesu przed sądem I instancji twierdzenia jakoby na początku roku 2008 r. wilgoć była niewielka, zaczęła powiększać się w miarę upływu czasu i masowo pojawiła się dopiero jesienią

2008 r. ocenić należało jako złożone na potrzeby postępowania, gdyż rażąco kontrastuje ze sformułowaniami powódki zawartymi we wskazanych pismach. Indyferentną pozostaje w świetle powyższego również okoliczność podnoszona w apelacji, iż powódka nie była w stanie dokonać prawidłowej oceny zawilgocenia, a przyczyny powstania wady lokalu uświadomił powódce dopiero specjalista z dziedziny budownictwa M. U., co nastąpiło w okresie późniejszym.

W rezultacie, jak uznał sąd I instancji, wady w lokalu powódki winna ona zgłosić w terminie miesięcznym licząc od miesiąca stycznia 2008 r. Tego nie uczyniła. W konwencji upływ terminu wyłącza skuteczne podnoszenie jakichkolwiek roszczeń z tytułu rękojmi, chyba, że co wynika z art. 564 k.c. sprzedawca wadę podstępnie zataił.

Podstępne zatajenie wady, w rozumieniu art. 564 k.c. to takie umyślne działanie sprzedawcy, które ma na celu utrudnianie wykrycia wady przez kupującego. Będzie to zatem ukrycie lub zamaskowanie wadliwości, a co najmniej sytuacja, w której sprzedawca, wiedząc o istnieniu wady, nie poinformował o niej kupującego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 kwietnia 2003 r., II CKN 1382/00, LEX nr 78819).

Przeprowadzone w niniejszej sprawie postępowanie dowodowe nie wykazało jednak, aby pozwanym można było przypisać podstępne zatajenie wady. Po pierwsze bowiem, jak przyznała pełnomocnik powódki na rozprawie apelacyjnej, powszechną praktyką jest odnawianie mieszkania przy jego sprzedaży. Nie można więc twierdzić, iż tego rodzaju działania miały na celu ukrycie wady. Po wtóre, samo malowanie ścian, jak wskazała sama powódka podczas przesłuchania na rozprawie w dniu 2 lipca 2013 r., i tak nie ukryłyby wady w postaci zawilgocenia (k. 345). Podkreślić też należy, że pozwani nabyli lokal w stanie surowym, wykończyli go, zaś w lokalu tym nikt nie mieszkał. Oczywistym jest, że wykończenie lokalu oznacza, że został on przedstawiony powódce w stanie pomalowanym. Wykończenie mieszkania jest bowiem normalną praktyką. Nie sposób jest zatem wnioskować, że było to celowe działanie nakierowane na ukrycie tej wady. Podzielając celną argumentację sądu I instancji, wskazać należy, że również pismo Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 25 października 2010 r. nie stanowi dowodu zatajenia przez pozwanych przed kupującą wad lokalu. Z całą pewnością nie dowodzi tego stwierdzenie Wspólnoty, iż w lokalu tym zawsze występowało zwilgocenie, albowiem nie odnosi się to do świadomości pozwanych. Dowodu takiego nie stanowiły również zeznania świadka P. S., skoro nie znalazły one oparcia w pozostałym zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym. Pozwani konsekwentnie zaprzeczali wszak jakoby problem zawilgocenia był im wiadomy.

Niezależnie od tego całokształt okoliczności sprawy ujawnionych w toku postępowania w zakresie poszukiwania przyczyn występującego zawilgocenia, który trwał tak naprawdę blisko 6 lat, świadczy, iż proces ten zakończył się dopiero teraz. Na podstawie zgromadzonych dowodów prawidłowo też Sąd Rejonowy uznał, że występujących w lokalu powódki skutków zawilgocenia nie sposób uznać za wadę tegoż lokalu. W gruncie rzeczy są to bowiem skutki wynikające z istnienia wady w nieruchomości wspólnej. Brak jest więc podstaw, by jak czyni to apelująca, wywodzić, że pozwani istotnie ukryli przed powódką wady, czy też nawet, że posiadali wiedzę na temat problemu zawilgocenia w lokalu lub mogli to choćby przypuszczać. Powyższego powódka nie zdołała zwłaszcza wykazać w toku procesu, choć to na niej spoczywał w tym zakresie obowiązek dowodzenia (art. 6 k.c.). W konsekwencji stwierdzić trzeba, że roszczenie powódki z tytułu rękojmi niewątpliwie wygasło.

Na uwzględnienie nie zasługiwał nadto zarzut naruszenie prawa procesowego w postaci oddalenia wniosku dowodowego powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność obniżenia wartości lokalu z uwagi na stwierdzenie wady przedmiotu sprzedaży. Sposób procedowania Sądu Rejonowego, a w konsekwencji także decyzja procesowa podjęta przez sąd na rozprawie w dniu 2 lipca 2013 r., wobec braku skorzystania przez stronę powodową z regulacji określonej treścią art. 162 k.p.c., nie mógł być bowiem skutecznie podniesiony w formie zarzutu w toku postępowania odwoławczego. Jasnym jest, że uchybienia procesowe, na które nie zwrócono uwagi przed sądem I instancji uchylają się spod kontroli instancyjnej. W rezultacie strona nie może skutecznie zarzucać w apelacji uchybienia przez sąd pierwszej I instancji przepisom postępowania dotyczącego wydania postanowienia oddalającego wniosek o przeprowadzenie dowodu, jeżeli w trybie art. 162 k.p.c. nie zwróciła uwagi sądu na to uchybienie. W efekcie powyższego stwierdzić trzeba, że powódka nie zdołała wykazać roszczenia także co do wysokości.

Odnosząc się do kwestii zgłoszonego na rozprawie apelacyjnej w dniu 2 lipca 2014 r. twierdzenia o wadliwości drzwi balkonowych, w oparciu o dowód w postaci decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ś. z dnia 9 maja 2014 r. to również w tym zakresie absolutnie nie można mówić o jakimkolwiek podstępym zatajeniu przez pozwanych wadliwości montażu. Pomimo bowiem upływu niemal 6 lat od dnia sprzedaży lokalu strona powodowa nie sygnalizowała w ogóle w jaki sposób pozwani wadę tę mieliby zataić. Argumentacja zaprezentowana w tym zakresie nie mogła zostać uwzględniona również z tej przyczyny, że zgłoszona została z przekroczeniem terminu. Jak stanowi art. 381 k.p.c., sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynika później. Potrzeba powołania nowych faktów i dowodów powinna być następstwem zmienionych okoliczności sprawy, które są niezależne od zapadłego rozstrzygnięcia pochodzącego od sądu I instancji albo otwarcia się możliwości dowodzenia okoliczności faktycznych wcześniej niemożliwych do wykazania z przyczyn obiektywnych. W niniejszej sprawie taka sytuacja nie miała miejsca.

Uznać zatem należy, że Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił dowody, a ta ocena doprowadziła do słusznych wniosków, przy czym ustaleń faktycznych sąd ten dokonał bez obrazy art. 233 § 1 k.p.c. - w oparciu o wszechstronnie przeanalizowany, oceniony zgodnie z zasadami wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego materiał dowodowy, a w każdym razie skarżąca nie wykazała, by tak ujęte kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały przez sąd I instancji naruszone, prowadząc do ustaleń niezgodnych z materiałem dowodowym. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu. W świetle powyższych uwag stwierdzić trzeba, że podniesiony przez skarżącą zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., polegający na przekroczeniu zasady swobodnej oceny dowodów nie jest uzasadniony. Sąd dokonał wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, oceniając wszystkie dowody przeprowadzone w postępowaniu dowodowym oraz wszystkie okoliczności towarzyszące przeprowadzeniu poszczególnych środków dowodowych, a mających znaczenie dla ich mocy i wiarygodności. Nie sposób zarzucić sądowi I instancji, że przy tej ocenie uchybił zasadom logicznego rozumowania lub zasadom doświadczenia życiowego.

Sądowi Rejonowemu nie można również skutecznie postawić zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Uzasadnienie spełnia wymagania tego przepisu, jest wyczerpujące i jasno z niego wynikają rozstrzygnięcia zawarte w poszczególnych punktach orzeczenia sądu I instancji.

Z tych względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. apelację powódki oddalił.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania apelacyjnego zapadło w oparciu o normę art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. Powódka przegrała postępowanie przed sądem II instancji w całości, obowiązana jest więc zwrócić stronie pozwanej koszty niezbędne do celowej obrony. Koszty postępowania odwoławczego objęły wynagrodzenie pełnomocnika pozwanych w kwocie 1.200 zł obliczone stosownie do § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz., 490).

SSO Tomasz Szaj SSO Dorota Gamrat – Kubeczak SSO Robert Bury