

Sygn. akt III Ca 1098/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 listopada 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Teresa Kołeczko - Waclawik

Sędzia SO Barbara Braziewicz (spr.)

SR del. Roman Troll

Protokolant Aleksandra Sado-Stach

po rozpoznaniu w dniu 30 października 2014 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Ł. P. i J. P.

przeciwko P. R.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Rybniku

z dnia 26 lutego 2014 r., sygn. akt II C 123/11

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od każdego z powodów na rzecz pozwanego kwotę po 600 zł (sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSR del. Roman Troll SSO Teresa Kołeczko – Waclawik SSO Barbara Braziewicz

Sygn. akt III Ca 1098/14

## UZASADNIENIE

Powodowie Ł. P. i J. P. ( w chwili wniesienia pozwu M. ) wnieśli o zasądzenie od pozwanego P. R. na rzecz każdego z nich kwoty 6.156,27 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 25.04. 2009 r. z tytułu rękojmi i żądania obniżenia ceny rzeczy sprzedanej, nadto wnieśli o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Uzasadniając prawnie dochodzone roszczenia powodowie wyraźnie wskazali, iż roszczenie swoje dochodzą na podstawie art. 560 § 1 k.c., żądając obniżenia ceny rzeczy sprzedanej.

Pozwany P. R. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powodów na jego rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu powód przyznał iż strony łączyła umowa sprzedaży z dnia 14.01.2008 r. lecz zakwestionował powództwo co do zasady i co do wysokości.

Wyrokiem z 26 lutego 2014r. Sąd Rejonowy w Rybniku oddalił powództwo, a w punkcie 2 i 3 zasądził od każdego z powodów na rzecz pozwanej kwotę 1.208,50zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Z ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że w dniu 16.10.2007 r. powodowie i pozwany zawarli w formie pisemnej dla celów dowodowych (§ 12 umowy) przedwstępną umowę sprzedaży działki powstałej z podziału numer 638/73, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Mikołowie księga wieczysta Kw Nr (...).768 oraz domu położonego w O. przy ul. (...), który jest na tej części działki budowany. W § 2 tej umowy w pkt 7 strony postanowiły, iż pozwany sprzedaje powodom: „a. dom w stanie surowym zamkniętym obejmujący: okna PCV, dachówkę, mury nośne „25” keramzytowe, strop teriva”. W projekcie budynku będącego przedmiotem umowy wskazano: „, Źródłem ciepła dla budynku będzie kocioł ekologiczny na paliwo stałe ( groszek węglowy) o mocy znamionowej 24 kW. Kocioł należy podłączyć do kanału dymnego wyposażonego w wyczystkę oraz odprowadzenie skroplin.” W dniu 16.11.2007 r. w dzienniku budowy budynku objętego postępowaniem wpisano: „mury parteru przyziemie budynku z bloków keramzytowych na zaprawie cementowo wapiennej grubość 25 cm, trzony kominowe systemu P., rura ceramiczna plus pustaki keramzytowe, nadproże typu żelbetowego typu L”. Pomimo zapisu w Dzienniku budowy o instalacji wkładu ceramicznego w trzonach kominowych nie zostały zamontowane w trakcie budowy wkład ceramiczny w kominie pieca spalinowego oraz taki sam wkład w przewodzie dymnym z pieca kominkowego. W dniu 14.01.2008 r. pozwany sprzedał powodom w udziałach po 1/2 części w prawie własności nieruchomości w postaci działki o numerze geodezyjnym (...), dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Mikołowie księga wieczysta Kw Nr (...).768 zabudowanej domem mieszkalnym za cenę 256.800 zł. W umowie tej nie znalazły się szczegółowe postanowienia odnośnie stanu domu objętego przedmiotem umową. Protokołem zdawczo - odbiorczym z dnia 14.01.2008 r. powodowie dokonali odbioru domu położonego przy ul. (...) w O.. W protokole tym wskazane było, iż powodowie przejmują od pozwanego dom położony w O. na działce (...) w stanie „surowym zamkniętym”, lecz nie znalazło się w tym protokole oświadczenie faktu odnośnie braku spornych wkładów ceramicznych w kominie pieca spalinowego i w przewodzie dymnym z pieca kominkowego. Pozwany nie informował powodów o braku wkładów ceramicznych w kominie pieca spalinowego i w przewodzie dymnym z pieca kominkowego domu przy K. 2. Nie było też przedmiotem jakichkolwiek ustaleń stron, iż dom nie będzie zawierał powyższych ceramicznych wkładów kominowych. Powodowie nie wiedzieli o braku wkładów w chwili zawierania z nim umowy sprzedaży z dnia 18.01.2008 r. Zgodnie z założeniami projektu budowlanego domu powodów, które przewidywały konieczność zamontowania wkładów ceramicznych w kominie oraz zachowując wymogi technologiczne wkłady ceramiczne w budynku powodów powinny być zamontowane przed zakończeniem budowy muru tzn. wbudowany powinien być sukcesywnie w trakcie budowy budynku i zarazem komina. Montaż tych wkładów po wykonaniu stanu surowego zamkniętego chociaż jest możliwy jednak koszty z tym związane i sposób wykonania powodują obarczenie tak wykonanego komina wielokrotnie wyższymi kosztami nakładów robocizny i materiałów oraz pracy kamery. Brak wkładów ceramicznych do kominów został odkryty przez powodów na początku lutego 2009 r. podczas kontroli kominiarskiej w domu objętym sprzedażą. W związku z tą usterką powód Ł. P. próbował kilkakrotnie kontaktować się z pozwanym, aby wyjaśnić dlaczego w kominach nie ma wkładów. W związku z trudnościami w telefonicznym kontakcie z pozwanym, powód złożył reklamację w jego biurze pismem z dnia 2.2.2009 r. Pozwany pomimo początkowych deklaracji nie usunął wad. Powodowie nie wykazali wysokości dochodzonego roszczenia.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy szczegółowo opisany w uzasadnieniu, w tym w oparciu okoliczności bezsporne, przedłożone przez strony dokumenty, opinię biegłego i zeznania stron.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy stwierdził, iż jak wynika z treści pozwu powodowie dochodzili roszczeń z tytułu rękojmi z umowy sprzedaży na podstawie art. 560 § 1 k.c. domagając się obniżenia ceny za jaką nabyli nieruchomość zabudowaną od powoda, z uwagi na jej wadę fizyczną w postaci braku wkładów ceramicznych do kominów pieca spalinowego i kominkowego w tym domu. Zgodnie z § 3 art.560 k.c. „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”. W niniejszej sprawie spór pomiędzy stronami był sporem co do zasady i co do wysokości. Co do zasady przedmiotem sporu były dwie kwestie:

czy technologicznie w ramach „stanu surowego zamkniętego”, a więc stanu w jakim był sprzedany powodowi dom będący częścią składową działki (...) dom powinien zawierać wkłady ceramiczne do kominów pieca spalinowego i kominkowego, czy też z technologicznego punktu widzenia wkłady ceramiczne do kominka i pieca „w stanie surowym zamkniętym” nie muszą się znajdować i bez przeszkód mogą być zamontowane po zakończeniu tego etapu, a więc czy sprzedana nieruchomości zabudowana była obarczona wadą fizyczną w postaci stanu niepełności rzeczy oraz czy niezależnie od powyższej okoliczności powodowie wiedzieli o braku wkładów ceramicznych do kominów pieca spalinowego i kominkowego i czy na to się godzili w drodze porozumień umownych z pozwanym. Co do wysokości przedmiotem sporu było w jakiej wysokości powodowie mogą domagać się obniżenia ceny w rozumieniu art. 560 k.c. za sprzedany im przez pozwanego dom. Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, iż powództwo było uzasadnione co do zasady w obu wskazanych wyżej kwestiach spornych. W tym przedmiocie Sąd w całości oparł się na zeznaniach powoda Ł. P. oraz opinii biegłego Z. P. z sierpnia 2010 r. Odnośnie pierwszej kwestii spornej biegły Z. P. w powołanej opinii w sposób nie budzący wątpliwości wyjaśnił, iż co do zasady zgodnie z zasadami technologicznymi w ramach „stanu surowego zamkniętego”, a więc stanu w jakim był sprzedany powodowi dom stanowiący część składową działki (...), jako część składowa powinny znaleźć się wkłady ceramiczne do kominów. Z treści opinii biegłego Z. P. sierpnia 2010 r. w sposób nie budzący wątpliwości wynika, iż stwierdzony przez powodów brak wkładów ceramicznych w nabytym przez nich od pozwanego budynku stanowi wadę fizyczną rzeczy sprzedanej w rozumieniu art. 556 § 1 in fine, tj. wadę polegającą na wydaniu kupującemu rzeczy w stanie niepełnym. Odnośnie z kolei drugiej kwestii spornej, tj. ustalenia czy powodowie wiedzieli o wadzie oraz czy pomiędzy powodami i pozwanym miało miejsce porozumienie umowne na brak wkładów ceramicznych w kominach, to w tym zakresie Sąd w całości dał wiarę zeznaniom powoda Ł. P., który w sposób rzeczowy i logiczny i zgodny z zasadami doświadczenia życiowego wyjaśnił, iż nie wiedział o powyższym braku wkładów ceramicznych w kominach, a pozwanego o tym nigdy nie informował. Pomimo wykazania zasadności roszczenia powództwo podlegało oddaleniu, z uwagi na niewykazanie przez powodów wysokości dochodzonego roszczenia o obniżenie wynagrodzenia. W tym przedmiocie należy zauważyć, iż powodowie dochodzili roszczeń z tytułu rękojmi przy sprzedaży rzeczy określonych w art. 560 k.c. Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Wobec faktu zaprzeczenia przez pozwanego roszczeniu powodów co do wysokości, na powodach spoczywał ciężar w rozumieniu art. 6 k.c. wykazania wysokości o jaką domagają się obniżenia zapłaconej powodowi ceny za zakup nieruchomości stanowiącej działkę nr (...). Na tle rozważań o treści powyższego przepisu należy zauważyć, iż nie zawsze wydatki i nakłady poczynione na powstanie czy naprawienie rzeczy odpowiadają wysokości wartości rzeczy, albowiem wartość rzeczy ( a za nią i cenę ) kształtują prawa rynku, w tym przede wszystkim popyt i podaż, zaś wydatki i nakłady na rzecz są to rzeczywiście wyłożone kwoty na daną rzecz. Są przypadki kiedy wartość rzeczy odpowiada kwocie poczynionych na jej powstanie lub ulepszenie kosztów. Są również przypadki kiedy wartość rzeczy jest niższa niż koszty na nią poniesione lub wyższa niż te koszty. Podobnie sytuacja może wyglądać z porównaniem różnicy wartości rzeczy z wadą, a wartości rzeczy bez wady, z kosztami na usunięcie wady tejże rzeczy. Może się bowiem okazać, że różnica pomiędzy wartością rzeczy z wadą, a wartością rzeczy bez wady będzie o wiele większa niż koszty usunięcia wady, gdyż nikt może nie być zainteresowany kupnem rzeczy z tą wadą, a zatem wartość takiej rzeczy ( a za nią i cenę ) będzie znacznie niższa od wartości rzeczy bez wady. Oczywiście może być też i odwrotnie. Treść art. 560 § 3 k.c. w sposób jednoznaczny wskazuje, iż w ramach rękojmi można domagać się różnicy pomiędzy wartością rzeczy z wadą, a wartością rzeczy tej rzeczy bez wad fizycznych i absolutnie wyklucza w ramach rękojmi domaganie się wydatków czy nakładów poniesionych na usunięcie wad fizycznych rzeczy sprzedanej. Gdyby Kodeks Cywilny dopuszczał możliwość rękojmi polegającej na prawie do domagania się zwrotu wydatków i nakładów poniesionych na usunięcie wad rzeczy sprzedanej, wówczas byłoby to wyraźnie wskazane w przepisie art. 560 § 3 k.c., tymczasem tak nie jest. Prezentowane wyżej zapatrywanie prawne były przyczyną, dla jakiej za nieprzydatny dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy Sąd Rejonowy uznał dowód z opinii biegłych z zakresu budownictwa. Choć dowód ten został dopuszczony na okoliczność cyt.: „celem ustalenia wartości wykonania wkładu kominowego do przewodu kominowego w budynku powodów”, to w ocenie Sądu Rejonowego przyjęty w tej tezie sposób ustalenia kwoty o jaką należy obniżyć cenę nieruchomości stron nie odpowiadał dyspozycji art. 560 § 3 k.c., gdyż w rzeczywistości prowadził do ustalenia kosztów usunięcia wad fizycznych sprzedanej nieruchomości tj. wydatków niezbędnych do wmontowania brakujących wkładów ceramicznych, nie zaś do ustalenia wartości tej nieruchomości z powyższą wadą fizyczną tj. z brakiem tychże wkładów, oraz ustalenia wartości tejże nieruchomości bez tej wady, by ostatecznie ustalić różnicę między tymi zmiennymi jako kwotę, o którą powinna być obniżona cena

sprzedaży. Nawet późniejsza modyfikacja tej tezy dowodowej wnioskowana przez strony i uwzględnianie przez Sąd była nieprzydatna dla ustalenia okoliczności wskazanych dyspozycją art. 560 § 3 k.c. Z tego powodu dokonując ustaleń w sprawie Sąd Rejonowy nie oparł się na opinii obu biegłych z zakresu budownictwa. Jakkolwiek opinie te w sposób wyczerpujący, logiczny i rzeczowy wyjaśniają kwestię kosztów niezbędnych do usunięcia wady fizycznej w postaci braków wkładów ceramicznych w kominach domu objętego postępowaniem, to jednak nie mają zastosowania do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Reasumując rozważania odnośnie wysokości dochodzonego przez powodów roszczenia Sąd Rejonowy uznał, iż pomimo ciężącego na nich obowiązku dowodowego zgodnie z art. 6 k.c. powodowie nie przedstawili dowodu na okoliczność wykazania wysokości dochodzonego roszczenia o obniżenie wynagrodzenia za wady fizyczne rzeczy im sprzedanej w rozumieniu art. 560 § 1 i 3 k.c. Nie zawnieśli bowiem dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości objętej postępowaniem ze stwierdzoną wadą, a wartości podobnej nieruchomości bez tej wady, a który służyłby wykazaniu wysokości dochodzonej przez nich należności w myśl art. 560 § 3 k.c. Powodowie po prostu nie umożliwili przeprowadzenia dowodu z którego wynikałoby, czy wartości nabytej przez nich nieruchomości z wadą i bez wady jest możliwa do ustalenia, a jeżeli jest możliwa to w jakiej wysokości. Gdyby biegły z zakresu wyceny nieruchomości stwierdził, iż w obrocie prawnym nie istnieją nieruchomości zabudowane domami z kominami bez wkładów kominowych, a zatem że wykazanie wysokości roszczenia za pomocą tego dowodu jest niemożliwe, dopiero wówczas w ocenie Sądu Rejonowego uzasadnione byłoby dokonanie ustaleń przez Sąd Rejonowy na innych dowodach, w tym także na dowodach na okoliczność kosztów usunięcia wad, a to przy odpowiednim zastosowaniu przez Sąd Rejonowy art. 322 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem „Jeżeli w sprawie o naprawienie szkody, o dochody, zwrot bezpodstawnego wzbogacenia lub o świadczenie z umowy o dożywocie sąd uzna, że ściśle udowodnienie wysokości żądania jest niemożliwe lub nader utrudnione, może w wyroku zasądzić odpowiednią sumę według swej oceny, opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy. Na tle art. 322 k.p.c., w ocenie Sądu Rejonowego w sytuacji kiedy stosując regulacje ustawowe po przeprowadzeniu dowodu ( w tym także z art. 560 § 3 k.c.) nie jest możliwe wykazanie wysokości dochodzonego roszczenia, za nieuzasadnioną należy uznać tezę 2 uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21.03.1977 r. sygn. akt III CZP 11/77 zgodnie z którą: w razie niemożliwości lub znacznych trudności wykazania przez kupującego stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad (art. 560 § 3 k.c.), kupujący nie może żądać obniżenia ceny. Uchwała ta wyłącza stosowanie art. 322 k.p.c. do stanów innych niż wyraźnie wskazane w tym przepisie, z powodu przyjęcia, że katalog okoliczności uprawniających Sąd do takich działań jest katalogiem zamkniętym, niemniej w ocenie Sądu Rejonowego uchwała ta nie uwzględnia faktu, iż art. 322 k.p.c. jest przepisem procesowym, a zatem możliwe jest stosowanie go w drodze analogii do wszelkich przypadków, kiedy przy zastosowaniu wymogów ustawowych niemożliwe jest wykazanie wysokości roszczenia, a więc także do przypadków objętych dyspozycją art. 560 § 3 k.c. Jednakże wobec faktu, iż strona powodowa nawet nie podjęła wymaganych art. 560 § 3 k.c. czynności dowodowych, nawet ewentualne zastosowanie przez Sąd Rejonowy art. 322 k.p.c. nie było możliwe. Sąd nie dysponuje wystarczającą wiedzą specjalną na uznanie, że nie jest możliwe ściśle wykazanie wysokości dochodzonego roszczenia, dopóki nie zostaną podjęte choć częściowo przez strony wymagane prawem czynności dowodowe zmierzające do wykazania tej wysokości. Dopiero przynajmniej częściowa bezskuteczność czynności dowodowych wymaganych dyspozycją art. 560 § 3 k.c. uprawnia Sąd orzekający do uznania konieczności zastosowania art. 322 k.p.c., a w tym także do uznania za przydatnego dowodu na okoliczność kosztów usunięcia wad nieruchomości objętej postępowaniem. O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.c.

Powodowie wnieśli apelację od powyższego wyroku, zaskarżając go w całości. Skarżący zarzucili Sądowi błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na przyjęciu, iż powodowie nie wykazali wysokości dochodzonego roszczenia o obniżenie wynagrodzenia, podczas gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego, z dołączonego do pozwu kosztorysu budowlanego z dnia 19.06.2009r., jak również z późniejszej opinii powołanego w sprawie biegłego wysokość ta wynika wprost, a tym samym została w sposób prawidłowy dowiedziona, nadto naruszenie przepisów prawa procesowego - art.233k.p.c. poprzez dowolną o nie swobodną ocenę dowodów prowadzącą do uznania za nieprzydatne uzyskanych w sprawie opinii biegłych, w szczególności opinii biegłego Z. S. oraz art.322k.p.c. poprzez jego niezastosowanie w przedmiotowej sprawie, w sytuacji, w której Sąd pierwszej instancji uznał roszczenie powodów za słuszne co do zasady i przyjął, iż ściśle udowodnienie wysokości żądania jest niemożliwe lub nader utrudnione. W oparciu o te zarzuty powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanego

na rzecz każdego z powodów kwoty po 6.156,27zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 25 kwietnia 2009r. oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz każdego z nich kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych, ewentualnie wniosli o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od powodów kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, przedstawiając argumentację na poparcie swojego stanowiska.

### **Sąd Odwoławczy zważył, co następuje:**

Apelacja powodów nie zasługuje na uwzględnienie, a zaskarżony wyrok należy uznać za trafny.

Powołane w apelacji zarzuty naruszenia prawa procesowego i dopuszczenia się błędu w ustaleniach faktycznych należało uznać za chybione.

Sąd Okręgowy podziela i uznaje za swoje zarówno ustalenia faktyczne, jak i zasadniczo prawne poczynione przez Sąd pierwszej instancji, uznając, iż nie ma potrzeby ich ponownego szczegółowego przytaczania, ustalenia te bowiem znajdują oparcie

w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, które to dowody Sąd ten ocenił w granicach zakreślonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c., wbrew twierdzeniom skarżących. Sąd ten nie przekroczył granic swobodnej oceny dowodów. Wnioski tego Sądu co do faktów w sposób logiczny wynikają z treści zaoferowanych przez strony i przeprowadzonych w sprawie dowodów. Dowody te zostały w sposób wnikliwy i staranny ocenione przez Sąd Rejonowy, równocześnie Sąd ten dokonując oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego nie uchybił zasadom ani logiki, ani też doświadczenia życiowego, tymczasem skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez Sąd art.233§1k.p.c. wymaga należyte umotywowanego wykazania, że Sąd ten uchybił powyższym zasadom. Taki zarzut może być jedynie przeciwstawiony uprawnieniu Sądu do dokonania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony, o innej niż Sąd przyjął wadze poszczególnych dowodów i ich odmienna ocena, niż ocena Sądu. Tym samym za bezzasadny należało uznać zarzut naruszenia art.233§1 k.p.c.

Sąd merit także nie dopuścił się błędu w poczynionych ustaleniach faktycznych. Trafnie bowiem uznał, iż powodowie nie wykazali wysokości dochodzonego przez siebie roszczenia o obniżenie ceny za jaką nabyli przedmiotową nieruchomość, z uwagi na jej wadę fizyczną w postaci braku wkładów ceramicznych do kominów pieca spalinowego i kominkowego w tym domu, dochodzoną z tytułu rękojmi, z umowy sprzedaży, w oparciu o regulację art.560 k.c.

W niniejszej sprawie wobec wyraźnego i jednoznacznego określenia przez powodów w pozwie, iż swojego roszczenia dochodzą z tytułu rękojmi, zatem na podstawie art.560 k.c., winni oni wykazywać wysokość dochodzonego roszczenia przy uwzględnieniu zapisów §3 tego artykułu. Obniżenie ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad. Istotą obniżenia ceny, jako uprawnienia z tytułu rękojmi, jest przywrócenie pełnej ekwiwalentności świadczeń stron danej umowy. W wyniku obniżenia przestaje więc obowiązywać dotychczasowe wynagrodzenie i należy je ustalić na nowo ( zob. uchwała SN z 21.03.1977r., IIICZP 11/77, (...), nr8, poz. 132, wyrok SA w Warszawie z 22.01.1997r., I ACa 105/96). Stosując powyższą regulację zasadne jest dokonywanie oceny wartości rzeczy wadliwej w stosunku w jakim pozostaje ona do rzeczy wolnej od wad i obliczanie wysokości obniżki w tak zindywidualizowany, szczególnie sposób w każdym przypadku korzystania z omawianego uprawnienia. Prawidłowe zastosowanie art.560§3 k.c. wymaga stosunkowego obniżenia ceny, a więc ustalenia proporcji między wartością rzeczy wolnej od wad a jej wartością rzeczywistą, czy ustaloną z uwzględnieniem istniejących wad. Następnie tę samą proporcję należy zastosować do ceny przyjętej w umowie obliczając w ten sposób nową, obniżoną cenę (zob. wyrok SN z dnia 2.03.2006r., I CSK 22/05).

Należy zauważyć, iż pozwany w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji zwracał uwagę w piśmie z dnia 31.08.2010r. na to, iż Sąd w toku niniejszej sprawy orzekając winien kierować się dyrektywą wynikającą z przepisu art. 560§3 k.c.

Zgodzić się należało z Sądem meriti, iż w oparciu o art. 560§3 k.c., w ramach rękojmi można domagać się różnicy pomiędzy wartością rzeczy z wadą, a wartością tej rzeczy bez wad fizycznych co nie jest równoznaczne z domaganiem się wydatków czy nakładów poniesionych na usunięcie wad fizycznych rzeczy sprzedanej. Tym samym trafnie za nieprzydatne Sąd Rejonowy uznał dowody z opinii biegłych z zakresu budownictwa dopuszczone w sprawie celem ustalenia kosztów usunięcia wad fizycznych sprzedanej nieruchomości tj. wydatków niezbędnych do wyremontowania brakujących wkładów ceramicznych. Tymczasem w niniejszej sprawie koniecznym było ustalenie wartości tej nieruchomości z powyższą wadą fizyczną tj. z brakiem tych wkładów oraz ustalenie wartości tejże nieruchomości bez tej wady by ustalić różnicę, proporcję między tymi wielkościami jako kwotę, o którą powinna być obniżona cena sprzedaży nieruchomości. Zasadnie zatem Sąd meriti uznał za nieprzydatne do ustalenia okoliczności wskazanych w dyspozycji art.560 §3 k.c. wnioski sformułowane przez kolejnych biegłych z zakresu budownictwa w opiniach sporządzonych w sprawie. Wprawdzie opinie te w sposób logiczny i rzeczowy wyjaśniły kwestie kosztów niezbędnych do usunięcia wady fizycznej w postaci braków wkładów ceramicznych w kominach domu powodów, to jednak nie miały zastosowania w niniejszej sprawie w której żądanie powodów było oparte na uprawnieniach z tytułu rękojmi, a nie na żądaniu zasądzenia odszkodowania za faktyczną szkodę powstałą w skutek wadliwości sprzedanej nieruchomości. Trafnie przyjął Sąd meriti, iż powodowie nie zawnioskowali w toku sprawy dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, z której mogłoby wynikać, czy wartość nabytej przez nich nieruchomości z wadą i bez wady jest możliwa do ustalenia, a jeżeli jest możliwa to w jakiej wysokości.

Przy czym Sąd Okręgowy zauważa, iż dyskusyjne pozostaje czy w wypadku nie możliwości wykazania stosownymi dowodami powyższych okoliczności, możliwe byłoby odpowiednie zastosowanie art.322 k.p.c. Sąd Okręgowy, w składzie orzekającym, w tym zakresie bowiem podziela stanowisko Sądu Najwyższego zaprezentowane w jego uchwale z dnia 21.03.1977r., III CZP 11/77, (...), nr 8, poz. 132, z którego wynika, iż w razie niemożliwości lub znacznych trudności wykazania przez kupującego stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad (art. 560§3k.c.) kupujący nie może żądać obniżenia ceny. W tym zakresie jedynie Sąd Okręgowy nie podziela argumentacji przedstawionej przez Sąd meriti.

Ponadto w niniejszej sprawie powodowie w sposób wyraźny i jednoznaczny określili w pozwie, iż swoje roszczenie dochodzą z tytułu rękojmi, zatem na podstawie art.560 k.c. Strona powodowa przez wniesienie pozwu wytaczając powództwo zgłasza do Sądu żądanie wydania określonej treści wyroku, oparte na przytoczonych okolicznościach faktycznych. W niniejszej sprawie powodowie dochodzili przysługujących im uprawnień z tytułu rękojmi za wady, a nie z tytułu odszkodowania za faktyczną szkodę jakiej doznali wskutek wadliwości nieruchomości im sprzedanej. Podkreślić należy, że ciążący na powodach obowiązek dokładnego określenia żądania oraz wskazania uzasadniających je okoliczności faktycznych ma dla przebiegu procesu znaczenie podstawowe i zasadnicze. W ten bowiem sposób konkretyzuje się zakres prawa podmiotowego poddanego przez powodów ochronie sądowej, a także zostają wytoczone granice rozpoznania sprawy oraz – w konsekwencji – granice orzekania, poza które Sąd meriti nie może wychodzić. Z tych powodów Sąd meriti nie mógł stanu faktycznego sprawy na zasadzie subsumpcji podporządkować pod roszczenie odszkodowawcze, jak tego chcieliby powodowie we wniesionej apelacji. Równocześnie, Sąd Okręgowy zauważa, iż zmiana podstawy faktycznej powództwa jest równoznaczna z wystąpieniem z nowym roszczeniem, a tego zabrania na etapie postępowania odwoławczego art.383k.p.c. Z tych powodów także zarzuty dotyczące naruszenia przez Sąd meriti art.322k.p.c. należało uznać za chybione.

Konkludując, zaskarżony wyrok odpowiada prawu, a zarzuty powodów nie zasługiwały na uwzględnienie

***Zatem, z uwagi na powyższe argumenty, na podstawie art. 385 k.p.c., apelację powodów oddalono, jako bezzasadną. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono po myśli art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i w oparciu o § 2 ust.1 i 2, § 6 pkt 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz***

***ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu [Dz. U. z 2002 r. Nr 163, poz. 1349].***