

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 września 2012 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Iwona Biedroń (spr.)
Sędziowie:	SSA Beata Wolfke-Kobzar SSO del. Jolanta Solarz
Protokolant:	Katarzyna Stalewska

po rozpoznaniu w dniu 5 września 2012 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **B. N.**

przeciwko (...) **Spółce z o.o. we W.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 6 maja 2011 r. sygn. akt I C 150/10

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 37.440 (trzydzieści siedem tysięcy czterysta czterdzieści) zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 26 maja 2009 r., a w pozostałej części powództwo oddala;

2. oddala dalej idącą apelację;

3. zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 2.966 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;

4. nakazuje uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu powódce kwotę 638,30 (sześćset trzydzieści osiem 30/100) zł a stronie pozwanej 957,50 (dziewięćset pięćdziesiąt siedem 50/100) zł tytułem kosztów opinii biegłego.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy we Wrocławiu, rozpoznając sprawę ponownie, zasądził od strony pozwanej (...) Sp. z o.o. we W. na rzecz powódki B. N. kwotę 64.291 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26.05.2009 r. do dnia zapłaty, a dalej idące powództwo oddalił. Nie obciążył powódki kosztami procesu, brakującymi kosztami obciążając Skarb Państwa.

Istotne dla rozstrzygnięcia ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji przedstawiały się następująco.

Umową z dnia 02.03.2007 r. (...) Sp. z o.o. zobowiązała się wybudować dla B. N. samodzielny lokal mieszkalny na poddaszu o powierzchni użytkowej 80,54 m². W skład lokalu (z którym związany był także udział we współwłasności garażu) miały wchodzić: hall, pokój dzienny, kuchnia, łazienka i 2 pokoje, a także balkon jako powierzchnia przynależna. W stanowiącym część umowy załączniku nr 4 graficznie przedstawiono mieszkanie powódki i zawarto zestawienie powierzchni użytkowej dwóch poziomów I - 62,15 m² oraz II - 18,39 m². Na graficznym planie I poziomu zaznaczono sypialnię, kuchnię, hall, łazienkę oraz pokój dzienny. Na drugim poziomie zaznaczono sypialnię o powierzchni 18,39 m². Cenę metra powierzchni mieszkania strony ustaliły na kwotę 5.500 zł brutto, tj. łącznie 413.990,90 zł netto (nie licząc stanowiska parkingowego), którą powódka w całości wpłaciła na rzecz strony pozwanej. Po wybudowaniu lokalu strona pozwana zobowiązana była przenieść na powódkę własność lokalu.

W protokole zdawczo-odbiorczym z dnia 27.01.2009 r. powierzchnia użytkowa mieszkania została określona na 60,48 m², natomiast powierzchnia użytkowa antresoli na 18,11 m². W wydanym w dniu 30.03.2009 r. przez Urząd Miejski W. na wniosek strony pozwanej zaświadczeniu o samodzielności lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) jego powierzchnię określono na 60,48 m². Do wniosku o wydanie zaświadczenia strona pozwana dołączyła m. in. szkic mieszkania powódki, w którym podano powierzchnię użytkową lokalu - 60,48 m² oraz powierzchnię I poziomu - „antresoli” 18,11 m².

W dniu 28.04.2009 r. strony zawarły umowę przeniesienia własności wybudowanego lokalu. Zgodnie z jej treścią strona pozwana sprzedała powódce samodzielny lokal mieszkalny nr (...), o powierzchni 60,48 m² wraz z antresolą o powierzchni 18,11 m² (tj. o łącznej powierzchni użytkowej 78,59 m²), składający się z dwóch pokoi, w tym jednego połączonego z holem, kuchni, łazienki z wc i antresoli, położony w budynku przy ul. (...) oraz udział związany z własnością tego lokalu w wysokości 729/100000 części we wspólnych częściach budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali oraz prawie współwłasności działki nr (...). Powódka otrzymała od strony pozwanej lokal w kształcie opisanym w umowie sprzedaży, tj. z antresolą stanowiącą powierzchnię otwartą z techniczną możliwością postawienia na tym poziomie ściany, która nie może stykać się ze stropem.

Po zakończeniu budowy mieszkania i dokonania jego pomiarów strony dokonały wzajemnego rozliczenia z tytułu zmniejszonej rzeczywistej powierzchni i zapłaconej ceny.

W piśmie z dnia 16.05.2009 r. powódka wezwała stronę pozwaną do zapłaty kwoty 100.000 zł z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania, co nastąpiło w dniu 16.05.2009 r.

Z uwagi na słabo rozwinięty rynek nie można było ustalić wartości rynkowej mieszkania z antresolą. Antresola nie mogła być przedmiotem samodzielnego obrotu rynkowego, gdyż nie była samodzielnym pomieszczeniem, nie mogła być wydzielona trwałymi ścianami i nie mogła stanowić osobnego pomieszczenia, które mogło być przedmiotem sprzedaży. Szacunkowa wartość 1 m² antresoli ustalona według wartości odtworzeniowej, skorygowanej o współczynniki korygujące, znajdującej się w mieszkaniu powódki na dzień 20.07.2010 r. według stanu ze stycznia 2009 r. wyniosła 1.950 zł, stanowiąc iloczyn odtworzeniowej wartości wybudowania antresoli w wysokości 1.500 zł za 1 m² oraz współczynnika korygującego zwiększającego tę wartość o 30%. Łączna wartość antresoli znajdującej się w lokalu powódki ustalona w oparciu o te wartości wynosi 35.314 zł. Cena powierzchni lokalu powódki wynikająca z aktu notarialnego w kwocie 5.500 zł za metr kwadratowy w dacie pokrywała się ze średnią ceną dla podobnych transakcji w najbliższym sąsiedztwie. Różnica między ceną rynkową lokalu powódki wskazanego w umowie przedwstępnej z dnia 2.03.2007 r. (z uwzględnieniem bezspornych rozliczeń z tytułu rzeczywistej powierzchni użytkowej) a wartością faktycznie sprzedanego powódce (uwzględniając jedynie powierzchnię I poziomu, powiększoną o wartość antresoli) wyniosła 64.291 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie w części, tj. co do kwoty 64.291 zł, a dalej idące podlega oddaleniu.

Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że istotą sporu pomiędzy stronami w sprawie było ustalenie czy w związku z treścią zawartych między stronami umów: z dnia 2.03.2007 r., którą Sąd Okręgowy zakwalifikował jako umowę deweloperską, w której strona pozwana zobowiązała się do budowy na rzecz pozwanej lokalu o powierzchni użytkowej 80,54 m² (gdzie II poziom określono jako sypialnię) oraz z dnia 28.04.2009 r., zgodnie z którą strona pozwana sprzedała powódce lokal o powierzchni 60,48 m², wraz z antresolą o powierzchni 18,11 m² doszło do nienależytego wykonania przez stronę pozwaną umowy deweloperskiej i czy powódka z tego tytułu poniosła szkodę i w jakiej wysokości.

Sąd I instancji uznał, że w świetle zgromadzonego materiału dowodowego strona pozwana nie wykonała należycie swojego zobowiązania i wybudowała dla powódki lokal inny, niż określony w umowie z dnia 02.03.2007 r., gdyż lokal przekazany powódce na podstawie umowy sprzedaży nie posiada jednego pokoju oraz ma powierzchnię użytkową mniejszą (o powierzchnię II poziomu) od umówionej. Sąd Okręgowy przyjął, iż w umowie deweloperskiej strony nie umówiły się o wybudowanie lokalu, który na drugim poziomie będzie posiadał antresolę, której to powierzchnia, zgodnie z postanowieniami umowy nie będzie wliczona do powierzchni użytkowej. Sąd I instancji uznał, że zakres zobowiązania strony pozwanej wynikał również z załącznika nr 4 do tej umowy. Zdaniem Sądu Okręgowego takiej oceny nie zmieniał fakt możliwości postawienia na antresoli ścianki działowej, która jednak nie może ze względów projektowych stykać się z dachem, gdyż taka zabudowa antresoli nie odpowiada pod względem funkcjonalnym oddzielnemu pokojowi. Brak zgłoszenia przez powódkę zastrzeżeń w protokole zdawczo-odbiorczym również w ocenie Sądu Okręgowego (zwłaszcza w kontekście tego, że powódka była konsumentem zaś strona pozwana profesjonalistą, na którym ciążył podwyższony miernik staranności), nie przesądzał w żadnym stopniu, że lokal był zgodny z umową stron i powódka na odstępstwo od umowy wyraziła zgodę, gdyż wymagałoby to bowiem zmiany treści umowy (§ 2.2) w formie pisemnej pod rygorem nieważności (§ 19.2 umowy).

Odwołując się do treści art. 471 k.c. uznał, że w wyniku nieprawidłowego wykonania umowy powódka poniosła szkodę rozumianą jako zmianę stanu w jej majątku, którą ustala się poprzez porównanie tego majątku ze stanem, jaki by istniał, gdyby poszkodowanemu szkody nie wyrządzono, a tym, jakim powstał w następstwie wyrządzenia szkody. Sąd Okręgowy uznał, że wysokość szkody powódki wyrażała się w różnicy pomiędzy ceną rynkową lokalu mieszkalnego, o którym mowa w umowie z dnia 2.03.2007 r. oraz lokalu mieszkalnego faktycznie sprzedanego powódce umową sprzedaży z 28.04.2009 r. Sąd I instancji w oparciu o opinie powołanego w sprawie biegłego, którą uznał za kompetentną, a także wszechstronną i wyczerpującą przyjął, że wysokość szkody powódki wyniosła 64.291 zł (432.245 zł - 367.954 zł). Przy czym Sąd Okręgowy uznał że w na wartość mieszkania powódki, mając na uwadze słabo rozwinięty rynek mieszkań z antresolami i fakt, że antresola nie może być samodzielnym przedmiotem obrotu, składa się suma wartości rynkowej lokalu sprzedanego powódce o faktycznej powierzchni 60,48 m² (tj. bez antresoli), tj. oraz wartości samej antresoli obliczonej jako iloczyn jej powierzchni 18,11 m² i ustalonej dla 1 m² powierzchni antresoli odtworzeniowej wartości jej wybudowania przy zastosowaniu współczynników korygujących co łącznie dało kwotę 367.954 zł (60,48 m² x 5.500 zł) + (18,11 m² x 1.950 zł).

Rozstrzygnięcie co do odsetek Sąd Okręgowy wydał w oparciu o art. 481 k.c. i w art. 455 k.c. uznając, że w opóźnieniu z zapłatą kwoty 64.291 zł strona pozwana pozostawała od dnia 26 maja 2009 r., gdyż w dniu 18 maja 2009 r. doręczono jej wezwanie do zapłaty z terminem 7-dniowym.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. mając na uwadze status powódki jako osoby fizycznej w sporze ze stroną pozwaną jako profesjonalnym przedsiębiorstwem z branży budowlanej, a także okoliczność, że powództwo okazało się w znacznej mierze zasadne.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona pozwana, zaskarżając wyrok w zakresie pkt I i III, zarzucając mu:

I. Naruszenie przepisów prawa procesowego, tj.:

1) art. 386 § 6 k.p.c., polegające na zaniechaniu przeprowadzenia przez Sąd I instancji postępowania dowodowego w zakresie wskazanym w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu Wydział I Cywilny z dnia 19 stycznia 2010 r. sygn. akt I ACa 1227/09;

2) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, polegające na uznaniu opinii biegłego sądowego za wiarygodną i posiadającą moc dowodową oraz za miarodajną dla ustalenia wysokości szkody powódki, zaniechaniu kontroli wypowiedzi biegłego pod kątem ich zgodności z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, sposobu motywowania oraz podstaw faktycznych jego twierdzeń;

3) art. 328 § 2 k.p.c. polegające na niewyjaśnieniu podstawy prawnej wyroku co do zasądzanego odszkodowania i nieprzytoczenia właściwych przepisów prawa;

II. Niewyjaśnienie okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia polegające na nierozpoznaniu wniosku strony pozwanej z dnia 22.12.2010 r. o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego, uznanie - dopiero w uzasadnieniu wyroku, że wniosek ten zmierzał do przewleczenia postępowania, a okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia zostały dostatecznie wyjaśnione, co narusza przepis art. 217 § 2 k.p.c.

III. Naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.

1) art. 363 § 2 k.c. w związku z art. 361 § 2 k.c. poprzez ich niezastosowanie i uznanie - wbrew treści tych przepisów, że odszkodowanie według cen z daty ustalenia odszkodowania stanowi kwota 64.291 zł., wyliczona na podstawie wartości odtworzeniowej antresoli, zamiast na podstawie różnicy pomiędzy wartością lokalu mieszkalnego opisanego w umowie z dnia 2 marca 2007 r., a wartością lokalu faktycznie wydanego powódce, co stanowić ma rzeczywistą szkodę powódki;

2) art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 363 § 2 k.c. przez błędną wykładnię i zasądzenie odsetek ustawowych od ustalonej wysokości szkody od daty wymagalności roszczenia, a nie od daty orzeczenia o odszkodowaniu.

Podnosząc te zarzuty strona pozwana wniosła w pierwszej kolejności o:

a) o dopuszczenie dowodu z opinii rzeczoznawcy majątkowego J. A. z dnia 4.06.2011 r. i zeznań świadka J. A. na okoliczność istnienia we W. dostatecznie rozwiniętego rynku nieruchomości lokali mieszkalnych z antresolami, umożliwiającego dokonanie wyceny lokalu mieszkalnego opisanego w umowie stron z dnia 2.03.2007 r. oraz wycenę lokalu faktycznie wydanego powódce

b) o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego - rzeczoznawcy majątkowego - na okoliczność ustalenia różnicy pomiędzy wartością lokalu mieszkalnego opisanego w umowie stron z dnia 2.03.2007 r. i wartością lokalu faktycznie wydanego powódce

c) w razie uwzględnienia wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego - o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt I i III jego sentencji poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania przed Sądem I instancji według norm przepisanych oraz zasądzenie od powódki na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych

d) w razie oddalenia wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego - o uchylenie zaskarżonego wyroku w pkt I i III jego sentencji i przekazanie sprawy w tym zakresie do rozpoznania Sądowi I instancji z uwzględnieniem kosztów postępowania apelacyjnego, jako części kosztów procesu.

Powódka w odpowiedzi wniosła o oddalenie apelacji i o zasądzenie na jej rzecz od strony pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny ustalił ponadto następujący stan faktyczny:

Lokale mieszkalne nie posiadające antresoli na lokalnym rynku nieruchomości osiągają ceny wyższe od 3% do 15%, niż lokale z antresolami. Dla lokali położonych we W. na osiedlu (...), gdzie położony jest lokal powódki różnica ta kształtuje się na poziomie ok. 9%.

Wartość rynkowa prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego powódki z dnia opracowania opinii, wg stanu deweloperskiego, rozumiana jako najbardziej prawdopodobna cena, za jaką prawo do niego można uzyskać wynosi 416.000 zł.

Różnica pomiędzy wartością rynkową lokalu powódki, gdyby w miejscu antresoli znajdowało się zabudowane samodzielne drugie piętro, a wartością lokalu powódki w aktualnym stanie z antresolą wynosi 37.440 zł. (416.000 zł x 1,09 – 416.000).

dowód: częściowo opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. K. k. 484-515 i k. 539-546, częściowo ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. K. zapis e-protokołu (...):01:13- 00:13:20

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja strony pozwanej okazała się w znacznej części zasadna.

Zwrócić należy w pierwszej kolejności uwagę, że sprawa niniejsza na wcześniejszym etapie procesu była już przedmiotem rozpoznania przez Sąd Apelacyjny. Mianowicie Sąd Apelacyjny we Wrocławiu rozstrzygał w niniejszej sprawie, na skutek apelacji strony pozwanej, wyrokiem z dnia 19 stycznia 2010 r. Niektóre kwestie zostały już wówczas przez Sąd Apelacyjny rozstrzygnięte, a wskazaniem i wykładnią prawa zawartą w tym orzeczeniu był związany tak Sąd Okręgowy ponownie rozpoznający sprawę w pierwszej instancji, jak też jest nią związany Sąd Apelacyjny w aktualnym składzie (art. 386 § 6 k.p.c.). Do takich przesądzonych kwestii, które wiązały Sąd Apelacyjny w składzie obecnie rozpoznającym ta sprawę należało przesądzenie odpowiedzialności (i jej podstawy) strony pozwanej wynikające z przyjęcia, że strona pozwana nienależycie wykonała zobowiązanie, które na siebie przyjęła w umowie deweloperskiej i uznaniu, że zakres tej odpowiedzialności wyznaczają art. 471 k.c. i art. 363 k.c. Co więcej, Sąd Apelacyjny poprzednio orzekający, czym był na mocy normy wypływającej z art. 386 § 6 k.p.c. związany obecnie rozstrzygający sprawę Sąd Apelacyjny, przesądził również okoliczność zaistnienia szkody, na którą składał się uszczerbek w majątku powódki rozumiany jako różnica pomiędzy wartością rynkową mieszkania powódki w stanie w jakim aktualnie się znajduje, tzn. z antresolą, a wartością rynkową mieszkania jakie deweloper zobowiązał się wybudować zgodnie z umową z dnia 2.03.2007 r., co stanowiło niewątpliwie również wskazówkę do sposobu prowadzenia postępowania dowodowego w zakresie ustalenia wysokości szkody.

W świetle powyższego, tj. przesądzenia faktu niewłaściwego wykonania umowy przez stronę pozwaną (co przecież niewątpliwie było konsekwencją przyjęcia, że określone w obu umowach lokale (umówiony i sprzedany) nie były tożsame, w rozumieniu określenia ich powierzchni w umowach, nie można było zgodzić się z twierdzeniami strony pozwanej, wyciągniętymi w oparciu o część spostrzeżeń biegłego z zakresu szacowania nieruchomości (sprowadzającymi się do wniosku, że nie ma różnicy między lokalem określonym w umowie z 2.03.2007 r. a umowie notarialnej z 28.04.2009 r.), iż brak jest jakichkolwiek podstaw do odpowiedzialności pozwanej. Twierdzenia te na obecnym etapie postępowania nie mogły odnieść zamierzonego skutku. Sąd Apelacyjny w świetle jednoznacznej treści art. 386 § 6 k.p.c. był związany uprzednim stanowiskiem zajęтым w tej sprawie przez poprzednio orzekający Sąd Apelacyjny, a zatem obecnie kwestia ta nie mogła zostać przesądzona odmiennie. Abstrahując nawet od treści art. 386 § 6 k.p.c. wskazać należało, że stanowisko odnośnie niewłaściwego wykonania umowy znajdowało w pełni uzasadnienie w ustalonych w sprawie okolicznościach faktycznych. Pomijała tak strona pozwana (jak też biegły, na którego się powoływała), że powódka, mimo że niewątpliwie posiadała dostęp do dokumentacji technicznej lokalu, to jednak nie musiała na jej podstawie zorientować się, co do stanu technicznego lokalu, a wręcz miała pełne prawo

opierać się wyłącznie na literalnym zapisie umowy zawartej ze stroną pozwaną, w treści której wskazywano na ulokowanie na II poziomie lokalu samodzielnego pokoju, a nie jedynie antresoli. Podkreślenia zwłaszcza wymaga, że zawierając umowę powódka występowała jako konsument (strona pozwana jako przedsiębiorca) nie można zatem było oczekiwać od niej wiedzy jakiej oczekuje się od profesjonalisty.

Fakt przesądzenia odpowiedzialności strony pozwanej już poprzednim orzeczeniem Sądu Apelacyjnego, powodował, że kwestią oceny pozostawała jedynie prawidłowość orzeczenia Sądu Okręgowego w zakresie ustalenia wysokości szkody, jaką poniosła powódka w związku z niewłaściwym wykonaniem zawartej ze stroną pozwaną umowy.

W pierwszej kolejności w tym zakresie rozważenia wymagały sformułowane w apelacji strony pozwanej zarzuty, dotyczące naruszenia przepisów postępowania oraz kwestionujące dokonane przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne, albowiem ocena prawidłowości zastosowanych przepisów prawa materialnego może zostać dokonana jedynie po uprzednim stwierdzeniu, że ustalenia faktyczne, stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku, zostały poczynione zgodnie z obowiązującą procedurą.

Wskazać przed szczegółowym odniesieniem się do podniesionych zarzutów dotyczących wadliwego procesowania i błędnych ustaleń, że w ocenie Sądu Apelacyjnego podzielić należało w istocie ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji, w zakresie w jakim nie dotyczyły one wysokości szkody, jaką poniosła powódka. Podkreślenia wymaga, że okoliczności te (dotyczące zawierania umowy) w znacznej części nie były sporne, a nadto były konsekwencją zajętego już uprzednio przez Sąd Apelacyjny - w składzie poprzednio orzekającym w sprawie - stanowiska. W tym zakresie ustalenia Sądu Okręgowego Sąd Apelacyjny przyjął za własne i uczynił podstawą swojego rozstrzygnięcia.

Zgodzić się natomiast należało ze skarżącą, iż w zakresie ustalania wysokości szkody, jaką poniosła powódka w postępowaniu Sądu Okręgowego doszło do uchybień mających istotny wpływ na treść zapadłego rozstrzygnięcia. Podzielić należało w części zarzut naruszenia art. 386 § 6 k.p.c. polegający na błędnym wywiązaniu się przez Sąd I Instancji z wiążących wskazań sądu odwoławczego. Nie sposób bowiem nie zgodzić się ze skarżącą, że mimo iż Sąd Apelacyjny – w składzie poprzednio rozpoznającym sprawę - wyraźnie nakreślił sposób, w jaki nie powinno odbywać się ustalenie wartości ewentualnej szkody, Sąd Okręgowy opierając się na opinii biegłego, taki właśnie sposób jej ustalania zastosował. Podzielić jednak w pierwszej kolejności należało zarzuty, jakie wysuwała skarżąca wobec sporządzonej w postępowaniu pierwszoinstancyjnym opinii biegłego, która stała się podstawą ustaleń Sądu Okręgowego w zakresie oszacowania wysokości szkody poniesionej przez powódkę. Opinia ta nie mogła zostać uznana za spełniająca wymogi stawiane takim dowodom. W szczególności trafnie podnosiła skarżąca, w kontekście charakteru roszczenia powódki – odpowiedzialności odszkodowawczej, że trudno uznać opinię tę za przydatną dla rozstrzygnięcia sprawy, a zwłaszcza wszechstronną, pełną, a także, mając na uwadze realia sprawy, w sposób logiczny i zgodny ze wskazaniami wiedzy ustosunkowującą się do istoty problemu. Także w ocenie Sądu Apelacyjnego opinia biegłego wydana w postępowaniu pierwszoinstancyjnym w żadnej mierze nie odpowiadała wymogom, stawianym takim dowodom i potrzebom, jakie wynikały z charakteru rozstrzyganej sprawy, a w istocie była opinią nieprzydatną i nieprzystającą do istoty sporu. Dość wskazać, że nieuprawnione (zwłaszcza w świetle opinii przeprowadzonej w postępowaniu apelacyjnym) było nie tylko twierdzenie o braku dostatecznego rynku lokali z antresolami, to jeszcze nie sposób było uznać za dopuszczalną metody ustalania wartości lokalu poprzez ustalenie wartości antresoli jako kosztu jej budowy w oparciu o wartość odtworzeniową. Ustalona tak bowiem w istocie wartość budowy antresoli ma się nijak nie tylko do ceny sprzedaży lokalu z antresolą, jaką zapłaciła powódka, a także do wartości rynkowej takiego lokalu. Zwłaszcza zaś ta ostanía wartość winna, mając na uwadze charakter roszczenia powódki – jako roszczenia odszkodowawczego, służyć za ewentualny miernik przydatny do oszacowania wysokości hipotetycznej szkody powódki będącej wynikiem niewłaściwego wykonania umowy. Tym samym oczywiście błędne i nieuprawnione było uznanie tak sporządzonej opinii przez Sąd Okręgowy za wszechstronną, pełną i stanowiącą podstawę do dokonywania ustaleń faktycznych. Taka ocena tego dowodu nie odpowiadała w żadnej mierze wymogom określonym w art. 233 § 1 k.p.c. W konsekwencji zaś nieuprawnione (pomijając już nawet kwestię poprawnego ustosunkowania się do wniosku) było nieuwzględnienie wniosku strony pozwanej o dopuszczenie opinii innego biegłego.

Powyższy fakt (wadliwych ustaleń Sądu I instancji poczynionych w oparciu o błędnie skonstruowaną opinię) i ponowiony przez stronę pozwaną w postępowaniu apelacyjnym wniosek dowodowy powodował konieczność dokonania nowych ustaleń w zakresie wysokości szkody, jaką poniosła powódka. To zaś w konsekwencji wiązało się z koniecznością sięgnięcia przez Sąd Apelacyjny do kolejnej opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości, celem poczynienia istotnych dla określenia wysokości tej szkody okoliczności i ustaleń.

Takich podstaw w ocenie Sądu Apelacyjnego dostarczyła sporządzona w toku postępowania apelacyjnego opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Przy czym podkreślenia wymagało, że roszczenie powódki konstruowane było jako odszkodowawcze (art. 471 k.c.) nie zaś oparte na instytucji rękojmi za wady fizyczne, co powodowało konieczność ustalenia wysokości szkody jako pewnej wartości hipotetycznej - utraconych korzyści, rozumianych jako uszczerbek w majątku powódki stanowiący różnicę pomiędzy wartością rynkową mieszkania powódki w stanie w jakim aktualnie się znajduje, tzn. z antresolą, a wartością rynkową mieszkania jakie deweloper zobowiązał się wybudować zgodnie z umową z dnia 2.03.2007 r., tj. lokalu z w pełni zabudowanym drugim poziomem. Nie można było z uwagi na tak właśnie skonstruowane roszczenie – odszkodowawcze (a nie z tytułu rękojmi, gdzie powódka mogłaby domagać się obniżenia ceny) oraz z uwagi na fakt, że szkody powódki nie można było traktować jako straty, odnosić wysokości szkody powódki do zapłaconej w umowie ceny sprzedaży. Wynikało to zwłaszcza z faktu, że cena ta została zapłacona przez powódkę w sposób dobrowolny, na podstawie swobodnie zawartej między stronami umowy. Co więcej z uwagi na fakt, że szkoda powódki miała charakter hipotetyczny, taki bowiem ma zawsze szkoda w postaci utraconych korzyści, konieczne było zastosowanie mierników o charakterze szacunkowym, które jednakże w stopniu dostatecznym pozwoliłyby na oddanie charakteru i wysokości tej szkody. Niewątpliwie bowiem w przypadku wyliczania szkody w postaci utraconych korzyści jej ustalenie polega na zbudowaniu pewnego rodzaju hipotezy w zakresie wykazania ich zaistnienia i odszukania właściwych mierników pozwalających na oszacowanie ich wysokości. Wymagało to zdaniem Sądu Apelacyjnego w realiach niniejszej sprawy sięgnięcia wyłącznie do aktualnych cen rynkowych wyznaczających wartość lokalu powódki i oderwania się od ceny zapłaconej przez powódkę w chwili zawierania umowy. Było to również uzasadnione wobec bezspornych, znacznych zmian cen nieruchomości (od daty zapłaty ceny), co czyniłoby odnośnienie się do nich w obecnej sytuacji rynkowej całkowicie bezprzedmiotowym i zaburzałoby właściwe oszacowanie poniesionej przez powódkę szkody. Niezbędne było również, w ocenie Sądu Apelacyjnego, celem właściwego oszacowania, w tym zwłaszcza oderwania się od czynników mogących to szacowanie zaburzyć, odniesienie się do wartości rynkowej lokalu w stanie pierwotnym – tj. deweloperskim. W niniejszej sprawie zdaniem Sądu Apelacyjnego takim miernikiem pozwalającym w sposób właściwy oddać - oszacować wartość utraconych przez powódkę korzyści było odniesienie się do wartości rynkowej jej lokalu w stanie w jakim się znajduje (z antresolą) oraz do wartości rynkowej tożsamego lokalu przy założeniu, iż w jego miejsce powódka miałaby lokal z samodzielną (w pełni wydzieloną) drugą kondygnacją, czyli taki jakiego wybudowania na mocy umowy ze strona pozwaną oczekiwała. Wartość rynkowa mogła zaś w sposób niewątpliwie zostać w sposób najwierniejszy oddana, przez odniesienie się do analizy cen tego rodzaju transakcji na rynku.

W ocenie Sądu Apelacyjnego przeprowadzona w toku postępowania apelacyjnego opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości pozwalała na poczynienie, w kontekście odszkodowawczego charakteru roszczenia powódki, prawidłowych ustaleń faktycznych (a na ich podstawie wniosków) w zakresie oszacowania wysokości szkody, tj. zwłaszcza skonstruowania owej hipotetycznej sytuacji wskazującej na zaistnienie szkody w postaci utraconych korzyści oraz ustalenia miernika pozwalającego na właściwe ich oszacowanie. Opinia ta w znacznej części posiadała cechy pozwalające jej nadać pełną moc dowodową. Takiej mocy odmówić jej zdaniem Sądu Apelacyjnego należało jedynie w zakresie, w jakim biegły, wychodząc po zakres zlecenia i swoich kompetencji wskazywał na fakt, iż nie można było mówić o różnicy pomiędzy lokalem, jaki strony określiły w umowie „deweloperskiej” z dnia 2.03.2007 r. a tym który został powódce sprzedany. Nie było rolą biegłego odnośnienie się do kwestii, których rozstrzygnięcie wymagało nie tyle sięgnięcia do danych technicznych, ale także do kwestii interpretacji zapisów umownych. Tym samym tego rodzaju twierdzenia biegłego wykraczały poza zakres opiniowania i jako takie nie mogły posiadać żadnego wpływu na czynione przez Sąd Apelacyjny ustalenia faktyczne i rozstrzygnięcie. W pozostałym zaś zakresie sporządzona opinia taką pełną moc dowodową posiadała. Zdaniem Sądu Apelacyjnego biegły w sposób przejrzysty i rzetelny przedstawił analizę poruszanego zagadnienia. Opinia w sposób pełny i wszechstronny odnosiła się do analizy okoliczności istotnych

dla rozstrzyganego zagadnienia i istoty sprawy. Nadto biegły w sposób jednoznaczny oraz logiczny i weryfikowalny zaprezentował niezbędne dane i wyciągnięte w ich oparciu wnioski, które są w pełni przydatne dla ustalenia wysokości szkody powódki, mając zwłaszcza na uwadze realia sprawy i charakter roszczenia powódki. Nie sposób w ocenie Sądu Apelacyjnego dostrzec w opinii błędów w przyjętych założeniach, logice wywodu, które czyniłyby wnioski biegłego nieprzydatnymi na tle rozstrzyganego zagadnienia. I choć zgodzić się należało z twierdzeniem powódki, że przyjęte do analizy dane ceny lokali z antresolami nie uwzględniają w dostatecznym stopniu stosunku między powierzchnią lokalu a powierzchnią antresoli, to jednak okoliczność ta nie może nie tylko dyskwalifikować sporządzonej opinii, ale zwłaszcza mieć istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Twierdzenie takie jest uzasadnione zwłaszcza w świetle tego, że ustalenie szkody – utraconych korzyści ma charakter w znacznym stopniu szacunkowy, stąd też taki też jest charakter (wysoko prawdopodobny, a nie absolutnie pewny) przyjętych mierników szacowania. Podobnie bez znaczenia pozostawać muszą, a wręcz stanowiły warunek obiektywności przyjętego miernika szacowania szkody hipotetycznej, zastrzeżenia co do przyjęcia przez biegłego cen lokali w stanie deweloperskim.

I tak analiza opinii biegłego pozwoliła na ustalenie elementów niezbędnych dla oszacowania szkody jaką poniosła. Z danych w niej zawartych wynikało bowiem w sposób bezsprzeczny i jednoznaczny, że na rynku nieruchomości lokale, które posiadają antresolę osiągają ceny niższe, niż lokale które nie posiadają antresoli. Różnica cen zależy od położenia takiego lokalu na terenie W. i kształtuje się na poziomie od 3 do 15%, przy czym na osiedlu na którym znajduje się lokal powódki (P.) różnica ta kształtuje się na poziomie 9%. Pozwalało to zatem na przyjęcie, że szkoda powódki w postaci utraconych korzyści w hipotetycznej sytuacji sprzedaży jej lokalu wyraża się tym, że za posiadany lokal z drugim poziomem jako antresolą otrzymałaby ona cenę o 9% niższą niż w przypadku, gdyby dysponowała identycznym lokalem z drugim poziomem stanowiącym samodzielny i w pełni zabudowany cześć. Skoro zaś tak to wysokość utraconych przez powódkę korzyści należało oszacować jako różnicę pomiędzy wartością rynkową lokalu jaki obecnie należy do powódki, którą to wartość biegły oszacował na 416.000 zł a hipotetyczną wartością tego lokalu gdyby znajdował się on w stanie w jakim został określony w umowie przedwstępnej (416.000 zł x 1,09). Wynik tego działania daje łączną kwotę 37.440 zł, która to stanowi w ocenie Sądu Apelacyjnego wysokość należnego powódce stosownie do art. 471 k.c. odszkodowania za szkodę poniesioną w wyniku nieprawidłowego wykonania umowy przez stronę pozwaną.

Uwzględnienie zarzutu naruszenia prawa procesowego, czego konsekwencją była zmiana orzeczenia Sądu I instancji, czyniło bezprzedmiotowym rozstrzygnięcie o zasadności zarzutu naruszenia prawa materialnego w postaci art. 363 § 2 k.c. w związku z art. 361 § 2 k.c. zwłaszcza, iż mając na uwadze konstrukcję tego zarzutu i sposób jego uzasadnienia uznać należało, że stanowi on w istocie zarzut błędnych ustaleń faktycznych w zakresie wysokości ustalonego odszkodowania.

Nie uzasadniony okazał się natomiast zarzut naruszenia prawa materialnego, tj. art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 363 § 2 k.c. w postaci wadliwego określenia daty należnych od ustalonego odszkodowania odsetek. Podzielić zdaniem Sądu Apelacyjnego należało stanowisko Sądu I instancji, który odwołując się do treści art. 481 k.c. i art. 455 k.c. uznał, że odsetki do odszkodowania należą się powódce od chwili wezwania strony pozwanej do zapłaty. I choć w judykaturze i doktrynie spotkać można rozbieżne stanowiska w tej materii, w tym także takie, do których odwołała się strona pozwana, iż odsetki w przypadku szacowania odszkodowania należą się dopiero od daty jego ustalenia w wyroku, to zdaniem Sądu Apelacyjnego na gruncie niniejszej sprawy uznać za uzasadnione należało stanowisko odmienne (przyjęte przez Sąd Okręgowy) nakazujące związanie zasądzenia odsetek z wymagalnością zobowiązania, którą wyznacza w przypadku roszczenia odszkodowawczego wezwanie dłużnika od zapłaty (art. 455 k.c.). Takie stanowisko było uzasadnione tak charakterem normy z art. 481 § 1 k.c., jak również tym, że powódka domagała się naprawienia szkody majątkowej, do czego wzywała stronę pozwaną. Co więcej, w ocenie Sądu Apelacyjnego w niniejszej sprawie jedynie zasądzenie odsetek od wezwania strony pozwanej do zapłaty odszkodowania prowadzić będzie do pełnej i rzeczywistej kompensacji szkody, jaką powódka poniosła, zwłaszcza mając na względzie upływ czasu od daty zdarzeń, z którymi wiąże się szkoda powódki.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego mimo niewątpliwie znaczącej zmiany orzeczenia Sądu I instancji w zakresie głównego roszczenia brak było podstaw do modyfikacji orzeczenia o kosztach postępowania. W dalszym bowiem ciągu

zachodziły podstawy do zastosowania zasady przewidzianej w art. 102 k.p.c. i odstąpienia od obciążania powódki kosztami postępowania w części w jakiej przegrała sprawę. Podkreślenia wymagało, że za takim rozstrzygnięciem przemawiał zwłaszcza charakter sprawy, gdzie wysokość należnego powódce odszkodowania miała charakter ocenny (hipotetyczny), natomiast powódka wygrała postępowanie co do zasady.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny na mocy art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że zasądził na rzecz powódki od strony pozwanej kwotę 37.440 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 26 maja 2009 r. a dalej idące powództwo oraz dalej idącą apelację oddalił.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w oparciu o treść art. 100 zd. 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 zd. 1 k.p.c. dokonując ich stosunkowego rozdzielenia. Sąd Apelacyjny mając na uwadze treść swojego rozstrzygnięcia uznał, że powódka wygrała postępowanie apelacyjne w ok. 60% (z kwoty 64.291 zł zasądzono jej ostatecznie kwotę 37.440 zł), zaś strona pozwana w ok. 40%. Powódka, która nie kwestionowała wyroku Sądu Okręgowego nie poniosła żadnych kosztów postępowania apelacyjnego. Strona pozwana poniosła koszty postępowania apelacyjnego w łącznej wysokości 7.415 zł, na które złożyły się opłata od apelacji w kwocie 3.215 zł, pobrana w wysokości 5% wartości przedmiotu zaskarżenia na podstawie przepisu art. 13 ust. 1 w zw. z art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167, poz. 1398), kwota 2.700 zł kosztów zastępstwa procesowego ustalonego zgodnie z § 6 pkt 6 w z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu oraz kwota 1.500 zł uiszczona tytułem zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego. Mając na uwadze, że z uwagi na wynik procesu stroną pozwana obciążały koszty w kwocie 4.449 zł (60% x 7.415 zł) oraz fakt, iż poniosła ona koszty postępowania apelacyjnego w całości w kwocie 7.415 zł, należało na jej rzecz zasądzić od powódki kwotę 2.966 zł stanowiącą różnicę między tymi kwotami co też Sąd Apelacyjny uczynił w pkt 3 wyroku.

Na poczet wynagrodzenia biegłego strona pozwana wpłaciła zaliczkę w wysokości 1.500 zł, zaś faktyczna wysokość wynagrodzenia przyznanego biegłemu wyniosła 3.095,80 zł. Różnica wynosząca 1.595,8 zł stanowiła więc brakujące koszty sądowe. Podstawę rozliczenia brakujących kosztów sądowych stanowił art. 100 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 391 § 1 zd. 1 k.p.c. Stosownie do wyników procesu strona pozwana winna uiścić 60% brakującej kwoty, co dawało kwotę 957,5 zł, zaś powódka 40% brakującej kwoty co dawało kwotę 638,3 zł. Mając to na uwadze Sąd Apelacyjny w pkt 4 wyroku nakazał uiścić na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Apelacyjnego w Wrocławiu tytułem brakującej części zaliczki na wynagrodzenie biegłego powódce kwotę 638,3 zł, zaś stronie pozwanej 957,5 zł.

MR