

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 16 lutego 2017 r., wydanym w sprawie z powództwa P. K. przeciwko M. C. i K. C. o zapłatę, Sąd Rejonowy w Zgierzu oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 1.217,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd I instancji ustalił, że w dniu 29 czerwca 2016 r. K. i M. małżonkowie C. zawarli z P. K. za pośrednictwem Biura (...) umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego Nr (...) położonego w Z. przy ul. (...). Przed jej zawarciem powód oglądał mieszkanie w towarzystwie (...) - pracownika biura obrotu nieruchomościami, a w biurze pośrednika odbywały się spotkania stron, w których uczestniczyli także S. C. (1) i właściciel Biura. Pośrednik sprzedaży nieruchomości uzyskał od pozwanych informację, że instalacje w lokalu były wymieniane - bez wskazania które konkretnie i na jaki ich rodzaj – i taką również informację uzyskał powód. W ofercie sprzedaży mieszkania pośrednik w rubryce „instalacje” zaznaczył „wymienione”, a w samym opisie mieszkania podał: „mieszkanie odświeżone, instalacje wymienione”, bez jakiegokolwiek dalszego doprecyzowania tych informacji.

W dniu 6 lipca 2016 r. doszło do przekazania lokalu, a powód jeszcze w tym samym miesiącu rozpoczął prace remontowe, podczas których odkryto instalację elektryczną aluminiową, a jedynie odcinek około 1,5 m był miedziany. P. K. wymienił instalację elektryczną z aluminiowej na miedzianą, a następnie pismem z dnia 14 lipca 2016 r. zawiadomił pozwanych o wadzie lokalu polegającej na braku miedzianej instalacji elektrycznej, o istnieniu której został zapewniony przez pozwanych. Jednocześnie powód oświadczył, że na podstawie art. 560 § 1 k.c. obniża cenę lokalu o 2.000,00 zł, wzywając pozwanych do zapłaty tejże kwoty do dnia 21 lipca 2016 r. W odpowiedzi pozwani podnieśli, że żądanie powoda jest bezpodstawne, gdyż pozwani nigdy nie zapewniali powoda o istnieniu w mieszkaniu instalacji miedzianej, ani też zapewnienie takie nie zostało zamieszczone w ofercie sprzedaży lokalu.

Zgodnie z Regulaminem napraw i konserwacji (...) Spółdzielni Mieszkaniowej, naprawa instalacji elektrycznej z wyłączeniem gniazd wtykowych, wyłączników, opraw oświetleniowych, przełączników i wkładek topikowych należy do obowiązków Spółdzielni, natomiast jej ewentualna modernizacja polegająca na wymianie pozostaje w gestii właściciela mieszkania i wymaga zgody Spółdzielni. Instalacja elektryczna w przedmiotowym lokalu była sukcesywnie wymieniana w latach 1978-2010, np. w roku 1984 doprowadzono instalację do pralki oraz wymieniono kabel od gniazdka w przedpokoju. Ostatni raz instalację elektryczną w mieszkaniu powoda badano w 2013 r. i okazała się sprawna; jej przeglądy dokonywane są co 5 lat.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie zebranego materiału dowodowego, który uznał za wiarygodny, w tym dokumentów i zeznań świadków S. C. i G. W., natomiast dokonał negatywnej oceny wiarygodności wyjaśnień powoda oraz zeznań będącego jego szwagrem i pełnomocnikiem świadka Ł. B. w zakresie, w jakim twierdzili oni, że powodowie zapewniali o istnieniu w mieszkaniu instalacji elektrycznej miedzianej

Sąd meriti wywiódł następnie, że powództwo podlegało oddaleniu jako nieudowodnione w kontekście wynikających z art. 556 k.c. i art. 556<sup>1</sup> § 1 k.c. przesłanek odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej. Przywołując orzeczenia Sądu Najwyższego, Sąd wskazał, że o wadzie fizycznej najczęściej można mówić wówczas, gdy mniejsza ona wartość użytkową lub handlową rzeczy; decydujące znaczenie dla przyjęcia, iż rzecz ma wadę, nie jest kryterium normatywno-techniczne, ale funkcjonalne, związane z przeznaczeniem rzeczy oraz jej użytecznością ze względu na cel oznaczony w umowie albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia rzeczy oraz z właściwości, o których istnieniu sprzedawca zapewniał kupującego. W ocenie Sądu I instancji powód nie sprostał wynikającemu z art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. obowiązkowi udowodnienia faktów, z których wywodził skutki prawne, ponieważ nie wykazał ani tego, że pozwani zapewniali go o tym, że instalacja elektryczna w lokalu została wymieniona z aluminiowej na miedzianą, ani też tego, by znajdująca się w mieszkaniu instalacja aluminiowa w istocie stanowiła wadę mieszkania. Nie została udowodniona także wysokość dochodzonego roszczenia. Powód powinien był wykazać, że dochodzona pozwem kwota stanowi różnicę pomiędzy wartością lokalu wadliwego a wartością lokalu wolnego od wad,

tymczasem przedstawiono jedynie dowody na okoliczność kosztów naprawy lokalu, niewystarczające dla stwierdzenia tej okoliczności, zważywszy, że świadek może zeznawać tylko o swoich spostrzeżeniach dotyczących faktów i nie jest uprawniony do wypowiedania sądów i ocen opartych na wnioskowaniu i wartościowaniu. Zdaniem Sądu meriti, to biegły sądowy powinien zweryfikować koszt wymiany instalacji elektrycznej aluminiowej na miedzianą, gdyż ustalenie wysokości szkody wymaga wiedzy specjalnej. O kosztach postępowania Sąd meriti orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c.

Apelację od tego wyroku złożył powód, zaskarżając go w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji, a także o zasądzenie od pozwanych na jego rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego przed Sądami obu instancji. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono:

1. naruszenie art. 560 § 1 k.c. w związku z art. 6 k.c. poprzez ich błędną wykładnię wskutek uznania, iż powód nie udowodnił wysokości roszczenia, gdy tymczasem samo oświadczenie o obniżeniu ceny ukształtowało stosunek prawny (w tym również co do wysokości), którego ochrony domagał się powód, co skutkowało zmianą rozłożenia ciężaru dowodu;

2. naruszenie art. 556<sup>1</sup> § 1 pkt 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię wskutek uznania, iż powód nie wykazał istnienia wady będącej podstawą roszczenia kreowanego na podstawie art. 560 § 1 k.c.;

3. naruszenie prawa procesowego, które mogło mieć wpływ na wynik postępowania, poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów, a mianowicie rozstrzygnięcie sprawy przy braku wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, w szczególności poprzez brak wskazania jednoznacznego kryterium oraz argumentacji pozwalającej - wyższej instancji i skarżącemu - na weryfikację dokonanej oceny w przedmiocie uznania dowodu za wiarygodny bądź też jego zdyskwalifikowanie, jak również ustalenie stanu faktycznego w oparciu o wybrane elementy materiału dowodowego w oderwaniu od okoliczności ujawnionych w sprawie i notoryjności powszechnej.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie w całości jako niezasadnej oraz o zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

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

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu w całości.

Na wstępie konieczne jest odniesienie się do sformułowanego w apelacji zarzutu naruszenia prawa procesowego, gdyż wnioski w tym zakresie z istoty swej determinują rozważania co do pozostałych zarzutów apelacyjnych, bowiem jedynie nieobarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należyście przeprowadzonego postępowania, mogą być podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego.

Z uzasadnienia apelacji wynika (skarżący tego nie sprecyzował w petitum), że zarzut naruszenia prawa procesowego odnosi się do art. 233 § 1 k.p.c., jednak wbrew twierdzeniom skarżącego Sąd odwoławczy nie dopatrył się w przedmiotowej sprawie naruszenia przez Sąd I instancji dyrektyw wynikających z treści tego unormowania. W myśl powołanego przepisu ustawy sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych, i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. Ocena wiarygodności i mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna ona odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania

i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to dokonana ocena nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez Sąd art. 233 § 1 k.p.c. wymaga więc określenia, jakich konkretnie uchybień dopuścił się sąd orzekający, naruszając tym samym zasady logicznego rozumowania bądź wskazania doświadczenia życiowego w toku wyprowadzania wniosków w oparciu o przeprowadzone dowody. Strona formułująca taki zarzut winna zatem określić, jaki konkretnie dowód i z naruszeniem jakich dokładnie kryteriów sąd ocenił niewłaściwie. Nie może to być natomiast zarzut wynikający z samego niezadowolenia strony z treści orzeczenia, przy jednoczesnym braku argumentacji jurydycznej. Nie jest wystarczająca sama polemika naprowadzająca wnioski odmienne od przedstawionych przez Sąd, lecz wymagane jest wskazanie w sposób przekonywujący, w czym wyraża się brak logiki lub uchybienie regułom doświadczenia życiowego w przyjęciu wniosków kwestionowanych, a tego w apelacji nie uczyniono.

Dokonując oceny wiarygodności i mocy dowodowej zgromadzonego materiału dowodowego w tych granicach, w jakich ocenę tę kwestionuje skarżący, warto uporządkować problematykę zakresu spornych okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, których ustaleniu dowody te miały posłużyć; zakres ten determinowany jest treścią art. 556<sup>1</sup> § 1 pkt. 2 k.c., na którym powód opiera swoje twierdzenia o istnieniu wady fizycznej rzeczy sprzedanej. Z przepisu tego wynika, że o wadzie takiej można mówić wówczas, gdy rzecz nie ma właściwości, o których sprzedawca zapewnił kupującego. Bez wątpienia to, czy do takiego zapewnienia doszło, okazało się pomiędzy stronami procesu sporne, a ciężar wykazania tej okoliczności spoczywa w myśl art. 6 k.c. i art. 232 zd. I k.p.c. na powodzie, który z niej wywodzi skutki prawne. P. K. winien zatem udowodnić to, że pozwani zapewnili go o określonej właściwości czy właściwościach kupowanego lokalu, a także to, że nabyta rzecz w rzeczywistości takich właściwości nie ma. W ocenie Sądu odwoławczego Sąd meriti nie popełnił błędów przy ustalaniu, jakie fakty udało się należycie udowodnić powodowi, który usiłował temu zadaniu sprostać, a w jakim zakresie poniósł on w tym względzie porażkę. Po pierwsze, trafnie zostało stwierdzone przez Sąd, iż pozwani za pośrednictwem biura nieruchomości informowali potencjalnego nabywcę, że instalacje w mieszkaniu zostały wymienione. Podstawą ustaleń w tym zakresie są przede wszystkim zeznania świadka S. C., których wiarygodności nie ma powodu kwestionować. Po drugie zaś, Sąd Rejonowy przyjął, że zgromadzony materiał dowodowy nie pozwala z kolei ustalić, by małżonkowie C. zapewniali nabywcę, że wymiana ta polegała na zastąpieniu instalacji aluminiowej miedzianą. Z oceną taką wypada się zgodzić i nie może skutecznie podważyć jej zawarta w apelacji argumentacja. Skarżący dąży do przekonania Sądu odwoławczego, że wystarczająco wiarygodne dla wykazania tego faktu są zeznania świadka Ł. B. i wyjaśnienia samego powoda, zwłaszcza że, jego zdaniem, korelują one w tym zakresie z zeznaniami świadka S. C.. Nietrudno jednak zauważyć, że w rzeczywistości taka korelacja nie istnieje, a przywołany w apelacji fragment zeznań tego świadka dotyczy w rzeczywistości pierwszego z faktów wymienionych powyżej jako istotne dla rozstrzygnięcia sprawy – a więc przekazania jej (jako pracownikowi biura nieruchomości) przez zbywców informacji o wymianie instalacji – nie zaś opisywanej przez powoda i powołanego przez niego świadka rozmowy z małżonkami C., podczas której ci ostatni mieliby jakoby zapewnić powoda o zastąpieniu instalacji aluminiowej miedzianą. Prawdą jest, że świadek S. C. nie zaprzeczyła wprost wersji wydarzeń przedstawianej przez stronę powodową, stwierdzając, że takiej okoliczności sobie nie przypomina, jednak nie jest to z pewnością wystarczające, by postawić tezę o korelacji wersji powoda z jej zeznaniami w odniesieniu do spornej okoliczności.

Mamy więc sytuację, w której każda ze stron w swoich wyjaśnieniach odmiennie naświetla kwestię zaistnienia przedmiotowego faktu, a powód, na którym spoczywa ciężar jego wykazania, przedstawia oprócz własnych wyjaśnień jedynie dowód z zeznań osoby zaliczanej do kręgu jego najbliższej rodziny i pozostającej w bliskich z nim relacjach,

a nawet reprezentującej jego interesy w toku niniejszego postępowania. Sąd II instancji jest zdania, że w tych okolicznościach nie sposób zarzucić Sądowi Rejonowemu naruszenia dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. w związku z negatywną oceną – w powyższym zakresie - wiarygodności i mocy dowodowej wyjaśnień powoda oraz zeznań świadka Ł. B. (2). Ocena ta jest wynikiem dokonania przez ten Sąd wszechstronnej i zgodnej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego analizy zgromadzonego w toku postępowania materiału dowodowego. Doświadczenie życiowe nakazuje bowiem oceniać wiarygodność i moc dowodową wyjaśnień samej strony oraz zeznań osób bliskich lub bezpośrednio zainteresowanych treścią rozstrzygnięcia ze szczególną, ostrożnością, wnikliwością i krytycyzmem; regułą – wynikającą właśnie z doświadczenia życiowego nabytego przez Sąd zarówno w realiach sali sądowej, jak i poza nią – jest przypisywanie takim dowodom nieznacznej wiarygodności i mocy dowodowej, o ile nie znajdują one potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym, zwłaszcza pochodzącym ze źródeł od stron niezależnych. W tym kontekście nie sposób zgodzić się ze skarżącym, który wywodzi, że odmowa ustalenia określonego, korzystnego dla powoda, faktu na podstawie jedynie słów jego samego oraz świadka będącego jego osobą najbliższą i reprezentującą jego interesy w procesie była „jaskrawym przejawem (...) przekroczenia granicy swobodnej oceny materiału dowodowego”. Zdaniem Sądu odwoławczego, to właśnie posłużenie się przy ocenie dowodów postulowaną w apelacji tezą stanowiłoby rażące naruszenie zawartej w art. 233 § 1 k.p.c. dyrektywy stosowania się przez Sąd do reguł doświadczenia życiowego i z konieczności musiałoby doprowadzić do licznych błędnych rozstrzygnięć sporów sądowych opartych na nieprawidłowych ustaleniach faktycznych poczynionych na podstawie dowodów, które ze znacznym prawdopodobieństwem odzwierciedlałyby niezgodny z rzeczywistością stan rzeczy. Autor apelacji nie przekonał też Sądu II instancji do swojego stanowiska, wskazując na to, że Sąd meriti, odmawiając wiary powodowi, jednocześnie bezkrytycznie daje wiarę wyjaśnieniom pozwanej. Jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku na podstawie wyjaśnień M. C. ustalono przede wszystkim fakty niebudzące większych kontrowersji między stronami, a więc że w transakcji pośredniczyło biuro nieruchomości, że powód oglądał mieszkanie wraz z pracownikiem tego biura i że w lokalu biura odbywały się spotkania przysługujących kontrahentów przed zawarciem umowy. Zarzut powoda wydaje się opierać na pewnym nieporozumieniu, które ma swoje źródło w nie do końca precyzyjnym opisanu ustalonego faktu przez Sąd I instancji; mianowicie w uzasadnieniu wyroku zapisano – powołując się także na słowa M. C. – że pozwani podali biuru pośrednictwa informację, że instalacje zostały wymienione bez wskazania, w jakim zakresie oraz na jakie „(...) i taką również informację uzyskał powód (...)”. Prima facie sprawia to wrażenie, jak gdyby Sąd Rejonowy wykorzystał wyjaśnienia pozwanej dla pozytywnego ustalenia, że sami zbywcy informowali bezpośrednio nabywcę jedynie o wymianie instalacji bez jakichkolwiek bliższych szczegółów – oceniając je jako wiarygodne w tym zakresie – i że to właśnie przesądziło o wyjaśnieniu spornych okoliczności. Dalsza część uzasadnienia pozwala jednak przyjąć, że Sąd meriti nie poczynił takich ustaleń, nie mając wystarczająco wiarygodnych do tego podstaw, a jedynie uznał, że powodowi nie udało się podobać spoczywającemu na nim ciężarowi wykazania, że zbywcy zapewniali go o szczegółowym zakresie wymiany instalacji; cytowany wyżej fragment uzasadnienia oznacza więc jedynie, że Sąd ustalił, iż biuro nieruchomości uzyskało ogólną informację o wymianie od małżonków C. i w tym samym kształcie i zakresie przekazało ją dalej P. K..

W rezultacie powyższych rozważań Sąd odwoławczy stwierdza, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy Sąd I instancji dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w oparciu o wnikliwą analizę całego zgromadzonego w toku postępowania rozpoznawczego materiału dowodowego i nie naruszył przy tym dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. Przeprowadzona przez tenże Sąd ocena zgromadzonego materiału dowodowego jest wszechstronna, logiczna, zgodna z zasadami doświadczenia życiowego i nie wykracza poza granice swobodnej oceny dowodów, zatem będące wynikiem przeprowadzonej oceny ustalenia Sąd II instancji przyjmuje za własne.

Przechodząc natomiast do oceny zawartych w apelacji zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego, wskazać należy, iż można zgodzić się ze skarżącym, że Sąd Rejonowy na tle stanu faktycznego sprawy dokonał niewłaściwej wykładni art. 556<sup>1</sup> § 1 pkt. 2 k.c., bezpodstawnie przyjmując, że zbyty lokal nie miał wady fizycznej. Z dokonanych ustaleń faktycznych wynika bezspornie, że małżonkowie C. złożyli nabywcy za pośrednictwem biura nieruchomości zapewnienie, że instalacja w lokalu została wymieniona. W ocenie Sądu zapewnieniu takiemu, będącemu oświadczeniem wiedzy, należy nadać takie znaczenie, jakie w określonych okolicznościach i w danym kontekście sytuacyjnym mógł odczytać jego adresat, będący człowiekiem rozsądnym i dbającym o własne interesy,

a jednocześnie działający w zaufaniu do będącego jego kontrahentem autora oświadczenia. Zgodzić się trzeba z zawartym w apelacji stanowiskiem, że nabywca, który uzyskuje informacje o tym, iż instalacja w mieszkaniu o pow. 60 m<sup>2</sup> została wymieniona, nie ma jakichkolwiek podstaw do odczytania takiego przekazu w sposób, w jaki rzekomo mieli rozumieć go zbywcy, a mianowicie, że wymiana ta dotyczyła jedynie niewielkich fragmentów tej instalacji. Rację ma skarżący, iż naturalne jest, że poinformowanie kogoś, iż określona rzecz posiada jakąś właściwość, jest równoznaczne z przypisaniem tej właściwości całości rzeczy, o ile autor przekazu wyraźnie nie zaznaczy, że właściwość ta odnosi się jedynie do jej części. Jaskrawym przykładem absurdalności odmiennego poglądu byłaby teza, że opisuje fakty w sposób jednoznaczny dla odbiorcy ten, kto twierdzi np., że uszkodzenia pogruchotanego w wypadku samochodu zostały naprawione, jeśli wymieniono w nim tylko jedną uszczelkę czy stłuczoną żarówkę w reflektorze, a następnie wywodzi, że nie minął się wszakże z prawdą, gdyż część uszkodzeń wszakże naprawiono i tym samym nie było podstaw, by odnosić jego wypowiedź do ich całości. W realiach niniejszej sprawy przyjęć więc trzeba, że skoro pozwani zapewnili powoda o określonym przymiocie instalacji – a mianowicie o tym, że została wymieniona – nie zaznaczając przy tym, iż cecha ta przysługuje jedynie niewielkim fragmentom tej instalacji, to wskutek tych zapewnień P. K. uzyskał przekonanie, że instalacja w lokalu została wymieniona w całości, choć w rzeczywistości sprzedawany lokal przymiotu tego nie posiadał. Sytuacja taka wypełnia hipotezę art. 556<sup>1</sup> § 1 pkt. 2 k.c. Przyznać też należy rację apelującemu, że nie do końca jasne jest zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku zdanie, z którego wynika, że powód „(...) nie udowodnił także, aby znajdująca się w mieszkaniu instalacja aluminiowa stanowiła wadę mieszkania (...)”. Jeśli Sąd I instancji rozumiał to stwierdzenie w ten sposób, że dla przyjęcia zaistnienia wady konieczne jest również wykazanie, iż faktycznie istniejąca instalacja spełnia swoją rolę gorzej niż instalacja, o istnieniu której zapewniali zbywcy – na co wskazywałoby kolejne zdanie uzasadnienia, gdzie wspomina się o przeprowadzonej z pozytywnym wynikiem kontroli jej sprawności – to był w błędzie, gdyż równoznaczna z zaistnieniem wady fizycznej niezgodność rzeczy z umową nie musi koniecznie polegać na zmniejszeniu przydatności rzeczy ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub jej przeznaczenia. Z art. 556<sup>1</sup> § 1 pkt. 2 k.c. wynika jasno, że niezgodność ta może wynikać z tego, że rzecz nie ma właściwości, o których zapewniał sprzedawca, choćby nawet brak ten nie miał żadnego wpływu na użyteczność czy prawidłowość funkcjonowania rzeczy.

Nie można natomiast uznać za trafny zawarty w apelacji zarzut naruszenia art. 560 § 1 k.c. w związku z art. 6 k.c., gdzie, ujmując rzecz najprościej, skarżący wywodzi, że z przepisów tych wynika, iż nie spoczywał na nim ciężar wykazania wysokości dochodzonego roszczenia, jako że zaprezentowane rozumowanie uchybia regułom logicznego myślenia. Apelujący twierdzi mianowicie, że wskutek złożenia oświadczenia woli o obniżeniu ceny ukształtował na nowo stosunek prawny łączący go z pozwanymi – z czym należy się zgodzić, choć z pewnymi, przedstawionymi niżej, zastrzeżeniami – i z tej przesłanki wywodzi dość niespodziewany wniosek, iż wobec tego to zbywcy muszą udowodnić na gruncie art. 560 § 3 k.c., w jakiej proporcji wartość lokalu z wadami pozostaje do wartości lokalu bez wad, aby możliwe było następnie ewentualne odniesienie owej proporcji do ceny wskazanej w umowie. Trudno powiedzieć, czy P. K. stoi na stanowisku, że złożone przez niego oświadczenie, które niewątpliwie wywołuje skutki prawne prawoskształtujące, jest zawsze skuteczne w takim zakresie, w jakim je złożył (a więc, czy jeśli oświadczył, że obniża cenę o 2.000,00 zł, to od tej chwili w ten właśnie sposób zmienił się stosunek prawny łączący go ze zbywcami z mocą ich wiążącą), czy też może uważa, że skuteczne staje się ono w tym tylko zakresie, w jakim dotyczy części ceny przekraczającej kwotę pozostającą z całością ceny w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy z wadą pozostaje do jej wartości bez wady. Przyjęcie pierwszego z tych poglądów rzeczywiście wymagałoby od powoda wykazania jedynie tego, że stosowne oświadczenie złożył, ale jego konsekwentne zastosowanie czyniłoby w ogóle zbędnym wykazywanie różnicy wartości rzeczy wolnej od wad i wartości rzeczy z wadami przez którąkolwiek ze stron procesu, skoro już samo złożone oświadczenie ukształtowało treść stosunku prawnego stron niezależnie od innych okoliczności sprawy; stanowisko takie wydaje się być odosobnione i sprzeczne z treścią art. 560 § 3 k.c. Jeśli natomiast złożenie oświadczenia o obniżeniu ceny byłoby skuteczne tylko w tej części, w jakiej zakres dokonanego obniżenia spełniałby kryteria wskazane w art. 560 § 3 k.c. – i ku temu poglądowi zdecydowanie skłania się Sąd II instancji – to nie jest zrozumiałe, dlaczego to strona pozwana miałaby wykazywać okoliczności mające wpływ na wysokość roszczenia, skoro to powód z porównania wartości przedmiotowego lokalu bez wad i jego wartości z wadami wywodzi skutki prawne w postaci stwierdzenia, czy jego oświadczenie o obniżeniu ceny jest skuteczne w całości, czy tylko w części, i w jaki

sposób zmienił się w konsekwencji łączący strony stosunek prawny, a w dalszej kolejności – jaka ewentualnie część ceny uiszczonej w związku z zawarciem umowy została zapłacona nienależnie, a tym samym wreszcie – w jakim zakresie przysługuje mu jako nabywcy roszczenie o jej zwrot. Zgodnie z ogólnymi regułami wynikającymi z art. 6 k.c. i art. 232 zd. I k.p.c., ciężar udowodnienia takich okoliczności spoczywa na dochodzącym swych roszczeń powodzie, a tego rodzaju dowody nie zostały w niniejszej sprawie przeprowadzone. Rację ma Sąd I instancji, że niezbędne byłoby w tym zakresie skorzystanie z wiadomości specjalnych posiadanych przez biegłego, jednak z taką inicjatywą dowodową skarżący nie wystąpił w celu wykazania, jaka jest różnica pomiędzy wartością lokalu z instalacją elektryczną wymienioną na nową i lokalem, w której do takiej wymiany doszło tylko w bardzo niewielkim zakresie. Na marginesie dodać można, że co najmniej dyskusyjna jest teza autora apelacji, że dla tego celu wystarczające byłoby wykazanie kosztów wymiany instalacji. Art. 560 § 3 k.c. jasno wskazuje, w jakich proporcjach cena powinna być obniżona, zaś koszt doprowadzenia rzeczy do umówionego (wynikającego z zapewnień sprzedawcy) stanu może wyrażać się zupełnie inną wartością i jego stwierdzenie przydatne jest raczej dla ustalenia wysokości szkody poniesionej przez nabywcę w związku z nienależnym wykonaniem umowy, o ile wybrałby on w celu ochrony swych praw drogę dochodzenia przed Sądem roszczeń odszkodowawczych; choć koszt usunięcia wad może mieć wpływ na wartość rynkową rzeczy nimi obciążonej, to jednak nie można tych dwóch wartości ze sobą utożsamiać (tak np. w wyroku SN z dnia 2 marca 2006 r., I CSK 22/05, niepubl., w wyroku SA w Warszawie z dnia 27 kwietnia 2016 r., VI ACa 671/15, niepubl., w wyroku SA w Szczecinie z dnia 27 listopada 2014 r., I ACa 558/13, niepubl. lub w wyroku SA we Wrocławiu z dnia 18 marca 2014 r., I ACa 128/14, niepubl.).

Wobec nieudowodnienia przez powoda okoliczności decydujących o koniecznej przesłance odpowiedzialności pozwanych z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej – czyli tego, w jakim zakresie spełnione na ich rzecz świadczenie stało się nienależne w związku ze skutecznym złożeniem oświadczenia o obniżeniu ceny sprzedaży – orzeczenie Sądu meriti należy uznać za odpowiadające prawu, a w konsekwencji tego apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w myśl art. 98 k.p.c., obciążając przegrywającego sprawę powoda P. K. obowiązkiem zwrotu na rzecz każdego z przeciwników procesowych połowy poniesionych przez nich kosztami zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym, obliczonych łącznie na kwotę 450,00 zł w oparciu o § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.).