

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 18 grudnia 2014 roku, sygn. akt I C 46/10, Sąd Rejonowy w Pabianicach, I Wydział Cywilny w połączonych do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia sześciu sprawach z powództw kolejno: (I.) P. K., (II.) M. P., (III.) J. P., (IV.) K. K. (1) i G. K. (1), (V.) J. Ł. i D. Ł. oraz (VI.) J. M. przeciwko S. Z. (1) i T. Z. o zapłatę:

- 1) zasądził od pozwanych S. Z. (1) i T. Z. solidarnie na rzecz powoda M. P. kwotę 800 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 13 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty;
- 2) zasądził od pozwanych S. Z. (1) i T. Z. solidarnie na rzecz powódki J. P. kwotę 800 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 30 marca 2010 roku do dnia zapłaty;
- 3) zasądził od pozwanych S. Z. (1) i T. Z. solidarnie na rzecz powódki J. M. kwotę 800 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 12 sierpnia 2010 roku do dnia zapłaty;
- 4) oddalił powództwa w pozostałej części;
- 5) nie obciążył powodów kosztami procesu;
- 6) nakazał wypłacić ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Pabianicach:
 - a) powódce J. P. – kwotę 1.000 zł tytułem niewykorzystanej zaliczki zaksięgowanej pod pozycją (...)/ (...);
 - b) powodowi G. K. (1) – kwotę 1.000 zł tytułem niewykorzystanej zaliczki zaksięgowanej pod pozycją (...)/ (...);
 - c) powodowi M. P. – kwotę 1.000 zł tytułem niewykorzystanej zaliczki zaksięgowanej pod pozycją (...)/ (...);
 - d) powodowi J. Ł. – kwotę 730,59 zł tytułem niewykorzystanej zaliczki zaksięgowanej pod pozycją (...)/ (...);
 - e) powódce J. M. – kwotę 147,28 zł tytułem niewykorzystanej zaliczki zaksięgowanej pod pozycją (...)/ (...).

Swoje rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych, które przedstawiają się następująco:

Powodowie P. K., M. P., J. Ł. i D. Ł. oraz J. M. nabyli od pozwanych lokale mieszkalne znajdujące się w budynku posadowionym na nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej. W umowach sprzedaży wskazano numer księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której znajduje się budynek mieszkalny oraz numer działki geodezyjnej. Z aktów notarialnych wynika, że strony przedstawiły wypis z rejestru gruntów, z którego wynika, że działka ma powierzchnię 10 arów i 21 m².

Powódka J. P. nabyła na współwłasność z T. N. i M. N. od pozwanych lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku posadowionym na nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej. Udział J. P. we współwłasności nieruchomości lokalowej wyniósł 8/10. W umowie sprzedaży wskazano numer księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której znajduje się budynek mieszkalny oraz numer działki geodezyjnej. Z aktu notarialnego wynika, że strony przedstawiły wypis z rejestru gruntów, z którego wynika, że działka ma powierzchnię 10 arów i 21 m².

Powodowie K. K. (1) i G. K. (1) nabyli od pozwanych S. Z. (2) i B. Z. lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku posadowionym na nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej. W umowach sprzedaży wskazano numer księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której znajduje się budynek

mieszkalny oraz numer działki geodezyjnej. W akcie notarialnym wskazano, że działka, na której posadowiony jest budynek ma powierzchnię 10 arów i 21 m².

P. K. przy zakupie lokalu korzystała z pośrednictwa agencji nieruchomości. Oferta wskazywała powierzchnię nieruchomości na ok. 1.000 m². P. K. i towarzysząca jej podczas negocjacji A. C. nie sprawdziły dokumentacji związanej z budową i własnością nieruchomości. Pozwany zwrócił uwagę P. K., że miejsc parkingowych jest mniej niż lokali, więc właściciele mieszkań będą musieli porozumieć się co do korzystania z nich. Pozwany zapewniał o możliwości korzystania z bramy otwieranej pilotem.

S. Z. (1) okazał J. P. posesję nie wspominając, że część ogrodzonego terenu stanowi jego wyłączną własność. W czasie negocjacji wskazano, iż powierzchnia nieruchomości wynosi ok. 1.000 m². Pozwany zwrócił uwagę, że miejsc parkingowych jest mniej niż lokali, więc właściciele mieszkań będą musieli porozumieć się co do korzystania z nich.

J. M. i jej rodzicom pozwany pokazał wjazd na posesję od strony południowej, liczniki energii elektrycznej znajdujące na zewnątrz budynku mieszkalnego, okazał dokumenty związane z budową. S. Z. (1) poinformował, że należności za media właściciele lokali będą uiszczać do jego rąk.

M. P. oraz J. i D. Ł. nie prosili pozwanego o udostępnienie dokumentów związanych z nieruchomością ani prowadzoną budową, z żadnymi dokumentami nie zapoznali się.

J. M. oraz K. K. (1) i G. K. (1) nie zapoznali się z dokumentami potwierdzającymi prawo własności pozwanych jak również z dokumentami dotyczącymi budowy.

Pozwany S. Z. (1) udostępniał osobom zainteresowanym nabyciem lokali dokumentację dotyczącą budowy. Wznosząc budynek mieszkalny pozwany nie zamierzał sprzedawać lokali mieszkalnych. Obejmując ogrodzeniem część swojej nieruchomości pozwany nie planował jej późniejszego oddzielenia. Dopiero gdy między stronami doszło do konfliktu na tle rozliczenia należności za korzystanie z lokali i mediów, pozwany zamknął jedną z bram wjazdowych na teren osiedla, przesunął ogrodzenie oddzielając od nieruchomości wspólnej swoją nieruchomość i ustawił na dojeździe do miejsc parkingowych betonowe kręgi.

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) powstała w marcu 2008 roku.

P. K. i towarzysząca jej podczas negocjacji A. C. zostały poinformowane przez pozwanego, że jest jeden licznik energii elektrycznej, oraz że zostaną zamontowane podliczniki wskazujące zużycie wody.

Okazując nieruchomość M. P. i towarzyszącym mu osobom pozwany powiedział, że opłaty za korzystanie z mediów właściciele lokali będą uiszczać do jego rąk.

J. M. i jej rodziców pozwany poinformował, że należności za media właściciele lokali będą uiszczać do jego rąk. Takiej informacji pozwany udzielił również J. M., J. i D. Ł., K. i G. K. (1).

Umowy na dostawę mediów zawarł S. Z. (1). Dokumentacja projektowa przewidywała założenie jednego licznika oraz podliczników, które nie są rozliczane przez zakład energetyczny. Rozliczanie należności za media odbywało się w ten sposób, iż osoba upoważniona przez pozwanego spisywała stan liczników energii elektrycznej i wody, a następnie pozwany określał wysokość zobowiązania właścicieli poszczególnych lokali nie okazując im faktur. Właściciele lokali uiszczały zaliczki na koszty centralnego ogrzewania, a następnie koszty te były rozliczane w oparciu o pomiar. Na koniec roku kalendarzowego S. Z. (1) przedstawiał rozliczenie.

Na inwestorze ciąży obowiązek wykonania indywidualnych przyłączy do poszczególnych lokali i osobnych dla każdego lokalu liczników. Zmiana warunków w zakresie przeznaczenia obiektu lub lokalu, zmiany wielkości mocy określonej w umowie zobowiązuje odbiorcę do wystąpienia o określenie nowych warunków przyłącza i zawarcia nowej umowy. Zmiany umowy dokonuje się na wniosek odbiorcy, którym jest inwestor.

Powodowie P. K., M. P., J. P., K. i G. małż. K., J. i D. małż. (...), J. M. ponieśli koszty wykonania indywidualnych przyłączy elektrycznych w wysokości po 1.465,72 zł. Powodowie P. K., M. P., J. P., K. i G. małż. K., J. i D. małż. (...), J. M. ponieśli również koszty wymiany układu pomiarowego w wysokości po 250,01 zł.

W lokalu J. M. na przełomie lat 2008-2009 pojawiły się zagrzybienia. Jeden z przewodów wentylacyjnych w mieszkaniu J. M. jest zastawiony szafą. W 2010 roku zagrzybienie powstało również w lokalu M. P.. We wrześniu 2011 roku w lokalach J. M. i M. P. biegły z zakresu budownictwa stwierdził zagrzybienie przy krawędziach ściany zewnętrznej od strony wschodniej i suficie. Przyczyną zagrzybienia była nieefektywnie działająca instalacja wentylacyjna. Z poziomu sufitu na poddasze są wykonane otwory wentylacyjne, z uwagi na zbyt małą różnicę ciśnienia atmosferycznego pomiędzy wlotem i wylotem, brak możliwości ciągłej wymiany powietrza, co powoduje powstanie zastoin i skraplanie się pary wodnej na krawędziach pomiędzy płaszczyznami, powodując rozwój pleśni i grzybów. Usunięcie zagrzybienia z lokali powodów wymaga zamontowania wentylatorów elektrycznych w miejscach wlotu wentylacji, usunięcia zagrzybionych tynków i ich odtworzenia, malowania powierzchni ścian. Koszt usunięcia śladów zagrzybienia wynosi 800 zł na lokal. Biegły zwrócił uwagę na brak możliwości stwierdzenia zakresu zagrzybienia z uwagi na przeprowadzone prace remontowe oraz brak możliwości wejścia do lokalu J. P.. Przyczynami zawilgocenia, a w konsekwencji zagrzybienia są także: nieotynkowanie przewodów kominowych, wybudowanie przewodów kominowych ponad dachem z cegły klinkierowej kratówki zamiast z cegły pełnej wypalanej z gliny, niewyprowadzenie przewodów kominowych na odpowiednią wysokość ponad dachem, zamontowanie na wylotach przewodów kominowych nasad typu turbowent w sposób uniemożliwiający swobodny dostęp do czyszczenia i kontroli przewodów kominowych, zamontowanie 5 nasad na odcinkach rur stalowych nie posiadających izolacji termicznej, a ponadto:

- w lokalu M. P.: połączenie kratki wentylacyjnej kuchennej w ścianie z pionowym przewodem wentylacyjnym wykonanym z niewłaściwego tworzywa i o zbyt małym przekroju, nieprawidłowy sposób wybudowanie kanału kominowego wentylacyjnego, do którego podłączono kratkę wentylacyjną łazienki, występowanie na powierzchni przewodu wycieków zaprawy, brak odpowiednich otworów wentylacyjnych w drzwiach do łazienki, brak otworów wentylacyjnych w drzwiach do jednego z pokoi;
- w lokalu J. P.: połączenie kratki wentylacyjnej kuchennej w ścianie z pionowym przewodem wentylacyjnym wykonanym z niewłaściwego tworzywa i o zbyt małym przekroju, nieprawidłowy sposób wybudowanie kanału kominowego wentylacyjnego, do którego podłączono kratkę wentylacyjną łazienki, występowanie na powierzchni przewodu wycieków zaprawy, brak odpowiednich otworów wentylacyjnych w drzwiach do łazienki, brak otworów wentylacyjnych w drzwiach do jednego z pokoi;
- w lokalu J. M.: połączenie krater wentylacyjnych kuchennej i łazienkowej w ścianie z pionowym przewodem wentylacyjnym o zbyt małym przekroju, brak odpowiednich otworów wentylacyjnych w drzwiach do łazienki, brak otworów wentylacyjnych w drzwiach do dwóch pokoi.

Do powstania zawilgocenia, a w konsekwencji zagrzybienia lokali przyczyniło się ich niewłaściwe użytkowanie:

- w lokalu M. P.: podłączenie pochłaniacza zapachów do przewodu wentylacyjnego przez kartkę wentylacyjną;
- w lokalu J. P.: zasłonięcie folią jednej kratki wentylacyjnej;
- w lokalu J. M.: użytkowanie okapu bez kratki wentylacyjnej wentylacji grawitacyjnej - wlot do przewodu kominowego wentylacyjnego osłonięty był zabudową stalową okapu, który został podłączony bezpośrednio do przewodu kominowego z pominięciem kratki wentylacyjnej, zamontowanie kratki wentylacyjnej na zabudowie z płyty kartonowo-gipsowej, zabudowanie kratki wentylacyjnej szafą.

Nie jest możliwe określenie w jakim stopniu zagrzybienie powstało na skutek wad systemu wentylacyjnego a w jakiej części z winy użytkowników lokali. Usunięcie przyczyn zagrzybienia w zakresie przewodów kominowych oraz elementów wyposażenia lokali związanych z działaniem wentylacji grawitacyjnej wymaga: rozebrania przewodów

kominowych w części wybudowanej z cegły klinkierowej kratówki, wymurowania przewodów kominowych z cegły pełnej na wysokość zgodną z obowiązującymi przepisami, otynkowania przewodów kominowych na poddaszu, wykonania kanałów poziomych o średnicy 14/14 łączących kratki wentylacyjne z przewodem pionowym w lokalach nr (...), usunięcia okapu w lokalu nr (...) z przewodu wentylacyjnego, zamontowania kratki wentylacyjnej w łazience w lokalu nr (...) na wysokości do 15 cm od sufitu, wykonania otworów wentylacyjnych w drzwiach od łazienek i pokoi wyżej wynienionych lokali, wprowadzenia przewodów wentylacyjnych dwuściennych od kratek wentylacyjnych pokoi w lokalach nr (...) poprzez poddasze ponad dach, wykonania frezowania wnętrza przewodów kominowych w celu usunięcia wycieków zaprawy i uzyskania jednakowego przekroju przewodów wentylacyjnych, nałożenia na całej długości od wewnątrz warstwy masy uszczelniającej w celu uzyskania wymaganej gładkości i szczelności przewodów kominowych.

W lipcu 2013 roku w lokalach J. M. i J. P. biegły nie stwierdził zagrzybienia, natomiast stwierdził ślady po zaciekach wody. W lokalu M. P. biegły nie stwierdził zagrzybienia, ściany pokoju były świeżo pomalowane, pod sufitem widoczne było odspojenie farby. Na podłożu pod odspojoną farbą a także na pomalowanej powierzchni ściany nie stwierdzono zmian spowodowanych zagrzybieniem. Wobec niewykazania umiejscowienia zagrzybienia oraz zakresu jego penetracji, brak jest możliwości ustalenia przyczyn jego powstania oraz kosztów usunięcia.

Dokonując powyższych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy odmówił wiarygodności zeznaniom świadków: P. M., L. Ł., A. P. oraz powodów J. M., małżonków (...) i małżonków K. w zakresie twierdzenia, że pozwany zapewniał, iż każdy lokal mieszkalny ma gwarantowaną możliwość korzystania z miejsca postojowego. W ocenie Sądu I instancji pozwany nie zdecydowałby się świadomie wprowadzić potencjalnych nabywców w błąd co do tej okoliczności z uwagi na niezwykle łatwość wykrycia błędu przez porównanie liczby miejsc parkingowych i liczby lokali. Ponadto Sąd meriti zwrócił uwagę, że powódki P. K. i J. P. przyznały, iż pozwany zwracał uwagę na mniejszą ilość miejsc parkingowych od ilości lokali i wynikającą z tego konieczność ustalenia przez mieszkańców zasad korzystania z tych miejsc.

Sąd Rejonowy nie dał również wiary powodom: J. M. oraz K. K. (1) i G. K. (1) w zakresie twierdzenia, że pozwany - pomimo ich żądań i nalegań - odmawiał okazania dokumentów dotyczących własności nieruchomości i budowy. Sąd a quo argumentował, że wprawdzie wszyscy powodowie wykazali się niefrasobliwością nabywając lokale, nie sprawdzając nawet stanu prawnego nieruchomości, jednak wydaje się nieprawdopodobnym, aby podjęli taką decyzję w sytuacji odmowy zadośćuczynienia ich żądaniu okazania dokumentacji. Takie zachowanie sprzedającego z pewnością odwiódłoby od zakupu każdą osobę, trzeźwo oceniającą sytuację. Zdaniem Sądu meriti bardziej prawdopodobnym jest, że powodowie żadnej dokumentacji od pozwanego nie żądali - tak jak przyznali małżonkowie (...) - co wynikało z faktu obdarzenia pozwanego szczególnym zaufaniem z racji znajomości z nim samym lub członkami jego rodziny.

Mając na uwadze poczynione w sprawie ustalenia faktyczne Sąd I instancji uznał za bezzasadne roszczenia powodów o zapłatę, oparte na zarzucie wprowadzenia ich przez pozwanego w błąd co do rzeczywistej powierzchni nieruchomości i możliwości korzystania z miejsc parkingowych. Sąd Rejonowy argumentował, że decyzję o nabyciu lokali powodowie podejmowali po zapoznaniu się ze stanem faktycznym nieruchomości. Na tej podstawie mogli z łatwością stwierdzić, że liczba miejsc parkingowych nie odpowiada liczbie lokali, wobec czego konieczne jest ustalenie zasad korzystania z tych miejsc. Nadto Sąd meriti wskazał, że powodowie mieli możliwość zapoznania się z dokumentacją, na podstawie której mogli ustalić powierzchnię nieruchomości, położenie granic w terenie, planowane zagospodarowanie terenu. Sąd a quo podniósł również, że w umowach zawartych przez powodów jednoznacznie określono przedmiot sprzedaży - lokale mieszkalne wraz z udziałami we współwłasności nieruchomości wspólnej. Żadna z umów nie gwarantuje zaś nabywcom lokali prawa korzystania z miejsc parkingowych. W aktach notarialnych wskazano powierzchnię nieruchomości wspólnej, odwołano się do księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości oraz odpisu z ewidencji gruntów. Zatem zawierając umowę w formie aktu notarialnego kupujący mieli możliwość uzyskania od notariusza informacji o zakresie nabywanych uprawnień oraz o stanie nieruchomości wynikającym ze wskazanych dokumentów. Z powyższych względów w ocenie Sądu Rejonowego powodowie zawierając umowę nie powinni byli mieć żadnych wątpliwości, że nie nabywają wyłącznego prawa do korzystania z miejsc parkingowych, jak również wątpliwości co do powierzchni nieruchomości wspólnej. W tym kontekście Sąd I instancji wskazał, że zgodnie z art. 2 ustawy

z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece księgi wieczyste są jawne i nie można zasłaniać się niezajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę. Następnie Sąd meriti wskazał na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2012 roku, sygn. akt IV CSK 204/12, LEX nr 1288714, argumentując, że strona czynności prawnej mającej za przedmiot nieruchomości uregulowaną w księdze wieczystej nie może poprzestać na oświadczeniu kontrahenta umowy o stanie prawnym nieruchomości, w szczególności na jego oświadczeniu o nieistnieniu obciążeń nieruchomości na rzecz osób trzecich, a powinna zapoznać się z treścią wpisów w księdze wieczystej, a jeżeli tego zaniechała, poprzestając na oświadczeniu kontrahenta, nie może powoływać się na wprowadzenie jej w błąd, co do stanu prawnego nieruchomości i nieświadomość istnienia obciążającej nieruchomości hipoteki, jeżeli była ona wpisana do księgi wieczystej przed dokonaniem przez strony kwestionowanej czynności prawnej.

Zdaniem Sądu Rejonowego nawet gdyby przyjąć, że pozwany rzeczywiście wprowadził powodów w błąd i przez to doprowadził ich do niekorzystnego rozporządzenia mieniem, a tym samym gdyby przypisać pozwanemu odpowiedzialność na podstawie art. 415 k.c., to za szkodę należałoby uznać różnicę między hipotetyczną wartością lokali określoną przy uwzględnieniu prawa właścicieli poszczególnych lokali do korzystania z miejsc parkingowych oraz przy przyjęciu za powierzchnię nieruchomości wspólnej powierzchni całego terenu ogrodzonego, a wartością lokali określoną przy uwzględnieniu rzeczywistej powierzchni nieruchomości wspólnej i braku wyłącznego prawa do korzystania z jakiegokolwiek części nieruchomości wspólnej. W ocenie Sądu I instancji przy takim rozumieniu szkody powodowie nie udowodnili jej wysokości. Zgłoszony bowiem przez powodów wniosek dowodowy zmierzał do oszacowania uszczerbku wynikającego z pozbawienia powodów miejsc parkingowych, przy czym uszczerbek ten byłby tożsamy z różnicą między wartością lokali z miejscami parkingowymi a wartością lokali bez takich miejsc tylko w przypadku, gdyby cena, jaką zapłacili powodowie była adekwatna do wartości lokali z zapewnionymi miejscami parkingowymi, a to nie zostało wykazane. Sąd meriti wskazał, że nie można wykluczyć, iż ceny uiszczone przez powodów odpowiadały wartości praw do lokali i udziałów w nieruchomości wspólnej bez zapewnienia prawa korzystania z miejsc parkingowych.

Sąd Rejonowy argumentował dalej, że podstawy prawnej dla roszczeń powodów nie może stanowić art. 546 § 1 k.c., w myśl którego sprzedawca obowiązany jest udzielić kupującemu potrzebnych wyjaśnień o stosunkach prawnych i faktycznych dotyczących rzeczy sprzedanej oraz wydać posiadane przez siebie dokumenty, które jej dotyczą. Sąd I instancji wyjaśnił, że niewywiązanie się przez sprzedawcę z tych obowiązków jest nienależyтым wykonaniem zobowiązania i może skutkować odpowiedzialnością, o której mowa w art. 471 k.c., a niekiedy może wyczerpywać znamiona uzasadniające powstanie odpowiedzialności w trybie art. 415 k.c. Obowiązki te powstają jednak dopiero po zawarciu umowy sprzedaży. Zdaniem Sądu meriti ocena działań pozwanego podejmowanych przed zawarciem umowy nie może być zatem dokonana przez pryzmat przepisu art. 546 § 1 k.c.

Sąd Rejonowy argumentował następnie, że w rozpoznawanej sprawie nie znajdzie zastosowania również art. 72 § 2 k.c. regulujący odpowiedzialność za winę w negocjowaniu, zgodnie z którym strona, która rozpoczęła lub prowadziła negocjacje z naruszeniem dobrych obyczajów, w szczególności bez zamiaru zawarcia umowy, jest obowiązana do naprawienia szkody, jaką druga strona poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy. Odpowiedzialność za culpa in contrahendo powstaje wyłącznie w przypadku, gdy negocjowana umowa nie dojdzie do skutku, z taką zaś sytuacją nie mamy do czynienia w niniejszej sprawie.

W ocenie Sądu I instancji nie mogą być uznane za działanie szkodzące - uzasadniające roszczenia dochodzone w niniejszym postępowaniu - czynności podjęte przez S. Z. (1) po zawarciu umów, to jest zajęcie części ogrodzonej posesji, zdemontowanie bramy i utwardzenia terenu. Sąd meriti uznał, że te działania nie wyrządziły szkody w postaci zmniejszenia wartości praw do poszczególnych lokali, bowiem powodom nigdy nie służyły prawa do nieruchomości będącej własnością pozwanego. Powodowie byli wprawdzie współposiadaczami tej części ogrodzonego terenu lecz ich posiadanie nie opierało się na prawie. Uzyskana przez powodów ochrona posesoryjna ma charakter tymczasowy a S. Z. (1) służy roszczeniu wydobywcze pozwalające na uzyskanie wyłącznego władztwa nad spornym gruntem i bramą wjazdową. W odniesieniu zaś do działania pozwanego polegającego na zdemontowaniu latarni Sąd a quo uznał, że czynności te mogłyby ewentualnie spowodować szkodę nie powodom jako właścicielom poszczególnych

lokali lecz Wspólnocie Mieszkaniowej. Tym samym brak jest po stronie powodów legitymacji procesowej czynnej do dochodzenia odszkodowania z tego tytułu.

Zdaniem Sądu Rejonowego na uwzględnienie nie zasługują również roszczenia powodów wywodzone z faktu niewyposażenia lokali w indywidualne przyłącza energetyczne i konieczności wymiany układu pomiarowego. W ocenie Sądu I instancji należy odróżnić zakres odpowiedzialności pozwanych jako sprzedających lokale od zakresu odpowiedzialności dewelopera, na którym ciąży obowiązek zamontowania urządzeń do pomiaru zużycia energii elektrycznej dla poszczególnych lokali wynikający z § 185 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Sąd a quo argumentował, że powodowie nabyli prawo własności wyodrębnionych lokali mieszkalnych, mając wiedzę o zamontowaniu licznika i podliczników do poszczególnych lokali oraz wynikających z tego zasad rozliczania zużycia energii. Powodowie mieli również możliwość zapoznania się z dokumentacją określającą rodzaj układu pomiarowego. Ostatecznie, zdaniem Sądu Rejonowego nawet jeśliby przyjąć, że lokale były dotknięte wadami, to świadomość powodów co do stanu instalacji, z mocy art. 557 § 1 k.c., wyłącza odpowiedzialność sprzedającego.

Sąd I instancji uznał, że pozwani ponoszą jednak odpowiedzialność za wady budynku, skutkujące zawilgoceniem i zagrzybieniem lokali sprzedanych: M. P., J. P. i J. M.. Sąd meriti wyjaśnił, że powodom służy wybór między roszczeniami wynikającymi z rękojmi za wady fizyczne a odszkodowaniem za szkodę doznaną wskutek wadliwości towaru. Powodowie skorzystali z tej drugiej możliwości wywodząc dochodzone roszczenie z art. 471, k.c., zgodnie z którym dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Sąd a quo argumentował, że nienależyte wykonanie zobowiązania przez pozwanych polega na sprzedaży lokali posiadających wady, o których powodowie nie wiedzieli, przy czym pozwani nie obalili domniemania winy wynikającego z art. 471 k.c. Z opinii biegłych wynika bowiem, że do zawilgocenia doszło z powodu wad systemu wentylacyjnego budynku oraz z powodu niewłaściwego użytkowania lokali. Nie jest możliwe określenie w jakim stopniu zagrzybienie powstało na skutek wad budynku a w jakiej części z winy użytkowników lokali. W ocenie Sądu Rejonowego biorąc pod uwagę rodzaj wad systemu wentylacyjnego budynku i zakres zawilgocenia lokali, uzasadnione jest przyjęcie, że do zawilgocenia doszłoby nawet w przypadku właściwego użytkowania lokali przez powodów. Odpowiedzialność za zawilgocenie i zagrzybienie należy zatem przypisać pozwany. Szkoła powodów wynika z konieczności usuwania zawilgocenia i zagrzybienia. Koszty niezbędnych robót zostały oszacowane przez biegłego na 800 zł i w takiej też wysokości Sąd I instancji zasądził odszkodowanie na rzecz poszkodowanych powodów. Sąd meriti zasądził koszty jednorazowego usunięcia skutków zawilgocenia i zagrzybienia gdyż powodowie nie wykazali, aby przed wytoczeniem powództw kilkakrotnie wykonywali te czynności, zaś w toku postępowania nie rozszerzyli powództw z powołaniem się na kolejne wykonanie niezbędnych do tego prac. Sąd a quo nie uwzględnił kosztów usunięcia wad systemu wentylacyjnego budynku, gdyż wykonanie tych prac wymagałoby ingerencji w części wspólne nieruchomości a powodowie nie mają uprawnień do wykonywania tego rodzaju czynności. Legitymacja procesowa czynna nie służy w tym przypadku właścicielom poszczególnych lokali lecz Wspólnocie Mieszkaniowej.

O odsetkach ustawowych od zasądzonych kwot Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. i zasądził je od dnia następnego po dniu doręczenia pozwów, wyjaśniając, że pozew M. P. został doręczony w dniu 12 kwietnia 2010 roku, pozew J. P. w dniu 29 marca 2010 roku, natomiast pozew J. M. w dniu 11 sierpnia 2010 roku.

W odniesieniu zaś do roszczeń z tytułu nadpłaty opłat eksploatacyjnych, funduszu remontowego oraz z tytułu korzystania z mediów, Sąd I instancji podkreślił, że powodowie winni wykazać wysokość ciężących na nich zobowiązań oraz wysokość spełnionych świadczeń. Ponieważ złożone przez powodów dokumenty nie pozwalają na dokonanie ustaleń w tym przedmiocie Sąd meriti wskazał, że nie jest możliwe uwzględnienie powództw w tym zakresie.

Sąd Rejonowy na podstawie art. 102 k.p.c. odstąpił od obciążenia powodów obowiązkiem zwrotu pozwany kosztów procesu. Podejmując decyzję w tym przedmiocie Sąd I instancji wziął pod uwagę, że pomimo braku podstaw do przypisania pozwany odpowiedzialności za większość dochodzonych roszczeń, to pozwanemu można zarzucić brak profesjonalizmu w związku z czynnościami związanymi ze sprzedażą powodom lokali, udzielanie niepełnych

wyjaśnień, co zrodziło w powodach przekonanie, że padli ofiarą oszustwa. Ponadto zdaniem Sądu meriti powodowie mogli mieć trudność w określeniu zakresu i wysokości roszczeń służących im w związku z wadami budynku, rodzajem zamontowanych przyłączy energetycznych i układu pomiarowego.

Sąd Rejonowy w oparciu o art. 84 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazał zwrócenie powodom nadpłaconych zaliczek na koszty opinii biegłych.

Apelację od powyższego orzeczenia złożyli powodowie: P. K., K. K. (1), G. K. (1), J. M., D. Ł. i J. Ł., zaskarżając wyrok w części, to jest w zakresie punktów 4. i 6.

Zaskarżonemu orzeczeniu powodowie zarzucili:

I. obrazę przepisów prawa procesowego, która miała istotny wpływ na wynik sprawy, a to:

1.
 1. art. 278 § 1 k.p.c. w związku z art. 233 k.p.c. przez ich niezastosowanie, które przejawiało się początkowo w dopuszczeniu dowodu z opinii biegłych:
 - a. z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność szkody doznanej przez powodów na skutek działań pozwanych, a następnie oddalenie wniosków dowodowych zmierzających do wyjaśnienia wywodów opinii oraz pominięcia już przeprowadzonego dowodu w całości i ustalenie, że powodowie nie udowodnili wysokości poniesionej szkody;
 - b. z zakresu budownictwa na okoliczności związane z wykonaniem przyłącza energii elektrycznej i poborem mocy dla poszczególnych lokali, a następnie po jej wydaniu, dokonanie ustaleń w powyższym zakresie w sposób sprzeczny z opinią, co przejawiało się w jednoczesnym ustaleniu, że na inwestorze ciąży obowiązek wykonania indywidualnych przyłączy do poszczególnych lokali i osobnych dla każdego lokalu liczników, a następnie uznanie, że na pozwanych, jako sprzedających lokale, nie ciążył powyższy obowiązek, który zdaniem Sądu I instancji obciąża dewelopera;
 - c. z zakresu budownictwa i kominiarstwa na okoliczności związane z zawilgoceniem i zagrzybieniem lokali powodów i ustaleniem kosztów niezbędnych prac, a następnie po ich wydaniu, dokonanie ustaleń zakresu niezbędnych prac w oparciu o te opinie, przy jednoczesnym zaniechaniu ustalenia ich kosztów, wbrew złożonym wnioskom dowodowym;
 2. art. 217 § 1 k.p.c. i art. 227 k.p.c. przez ich błędne zastosowanie, które polegało na oddaleniu wniosku:
 - a. dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność wysokości doznanej przez powodów szkody, mimo że okoliczność ta, zdaniem Sądu I instancji, nie została wyjaśniona w toku postępowania, co stało się następnie powodem oddalenia powództwa jako nieudowodnionego;
 - b. dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa, który miał określić koszt prac niezbędnych do usunięcia przyczyn zagrzybienia i zawilgocenia lokali powodów, a wskazanych przez biegłego kominiarza, co stało się następnie powodem oddalenia powództwa jako nieudowodnionego;
 3. art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie przez Sąd Rejonowy granic swobodnej oceny i wiarygodności dowodów zgłoszonych w sprawie poprzez:
 - a. uznanie przez Sąd I instancji za nieprawdziwe zeznań świadków: P. M., L. Ł. i A. P. oraz powodów J. M., małżonków (...) i małżonków K. w zakresie, w jakim powyższe osoby twierdziły, że pozwany zapewniał możliwość korzystania z miejsc parkingowych;

b. nieuznanie za niewiarygodne zeznań pozwanego w zakresie w jakim twierdził, że okazywał osobom zainteresowanym dokumentację związaną z budową, oraz że nie zapewniał powodów o możliwości korzystania z miejsc parkingowych, informował natomiast, że miejsca parkingowe usytuowane zostały w sposób sprzeczny z projektem i może zajść potrzeba ich rozbiórki;

4. art. 328 § 2 k.p.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie, które przejawiało się:

a. w braku uzasadnienia powodów, dla których Sąd I instancji oddalił wnioski o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa, na okoliczność wysokości szkody doznanej przez powodów;

b. w braku wskazania w treści uzasadnienia na jakich dowodach oparł się Sąd Rejonowy dokonując określonych ustaleń, a którym z nich i z jakiego powodu nie dał wiary;

II. obrazę przepisów prawa materialnego, a to:

1.

1. art. 415 k.c. przez jego niezastosowanie, które polegało na ustaleniu, że pozwany proponował powodom (działającym w szczególnym zaufaniu do niego) zakup lokali usytuowanych na zagospodarowanej nieruchomości (z szerokim dojazdem, bramą wjazdową i oświetlonymi miejscami postojowymi) w sytuacji, gdy za ustaloną w takich okolicznościach cenę zbył następnie jedynie część zaprezentowanej nieruchomości (bez dojazdu, bramy, miejsc postojowych) przez co wprowadził powodów w błąd i doprowadził ich w ten sposób do niekorzystnego rozporządzenia swym mieniem;

2. art. 6 k.c. przez jego niezastosowanie, które przejawiało się w uznaniu, że w zakresie roszczeń o zwrot uiszczonych na rzecz pozwanych opłat eksploatacyjnych oraz kwot na fundusz remontowy, to na powodach ciążył obowiązek wykazania nie tylko faktu uiszczenia na rzecz pozwanych kwot, których domagają się zwrotu, ale również wysokości zobowiązań ciężących na powodach względem pozwanych z powyższych tytułów;

3. art. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece przez jego błędne zastosowanie do oceny roszczeń powodów w sytuacji gdy powodowie nie powołują się w żadnej mierze na niezajomość wpisów w księdze wieczystej, a roszczenia swe wywodzą z wprowadzenia ich w błąd co do położenia granic nieruchomości w terenie i sposobu zagospodarowania terenu;

4. art. 72 § 2 k.c. przez jego błędne zastosowanie w sytuacji, gdy należy przyjąć, że pozwany proponując nieruchomość do sprzedaży prezentował potencjalnym nabywcom cały zagospodarowany teren, z którego znaczna część była odrębną działką, choć też stanowiącą jego własność, której pozwany nie zamierzał objąć umową sprzedaży, o czym nie informował przy negocjacjach;

III. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, a polegający na:

1.

1. uznaniu, że pozwany nie mógł deklarować powodom, że każdy lokal będzie miał zapewnioną możliwość korzystania z miejsca parkingowego, skoro miejsc parkingowych było mniej niż lokali, a ewentualna nieprawdziwość takiej deklaracji mogła być niezwykle łatwo wykryta - Sąd I instancji dokonał powyższych ustaleń w oderwaniu od zeznań świadków i powodów, którzy wskazywali, że rozmowy prowadzone były przez pozwanego z każdym z powodów oddzielnie, deklaracje obejmowały możliwość korzystania z miejsc parkingowych przez konkretnego rozmówcę, nie odnosiły się natomiast do wszystkich lokali, a powodowie nie mieli możliwości zweryfikować pomiędzy sobą deklaracji przekazywanych przez pozwanego (byli dla siebie wówczas osobami zupełnie obcymi);

2. dowolnym przyjęciu, które nie ma poparcia w materiale dowodowym, że powodowie w chwili nabycia lokali mieli świadomość, gdzie przebiega granica nieruchomości, a to w oparciu o dokumenty okazane im przy

sporządzaniu umów sprzedaży spornych lokali, to jest w oparciu o odpis z ewidencji gruntów oraz wypis z księgi wieczystej całej nieruchomości, podczas gdy powyższe dokumenty nie dają możliwości ustalenia położenia granic nieruchomości w terenie czy planowanego zagospodarowania terenu;

3. jednoczesnym ustaleniu, że powodowie zawierając umowy sprzedaży musieli mieć pełną świadomość co do rzeczywistej powierzchni nieruchomości, położenia jej granic w terenie, planowanym zagospodarowaniu terenu i braku możliwości korzystania z miejsc parkingowych oraz uwzględnieniu okoliczności, że powodowie darzyli pozwanego szczególnym zaufaniem z uwagi na znajomość z nim lub członkami jego rodziny i żaden z nich nie zapoznał się z dokumentacją dotyczącą budowy a pozwany proponując lokale do sprzedaży okazywał zagospodarowaną nieruchomość (z szerokim dojazdem, bramą wjazdową i oświetlonymi miejscami postojowymi);

4. dowolnym przyjęciu, które nie ma poparcia w materiale dowodowym, (w szczególności w dowodzie z przesłuchania stron, jak wskazał w uzasadnieniu Sąd Rejonowy), że powodowie mieli świadomość, iż nabyte przez nich lokale nie zostały wyposażone w indywidualne przyłącza (energii elektrycznej) do poszczególnych lokali i osobne liczniki dla każdego lokalu.

W konsekwencji zgłoszonych zarzutów powodowie wnieśli o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Pabianicach do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego w Pabianicach z dnia 18 grudnia 2014 roku, sygn. akt I C 46/10, złożyli także pozwani, zaskarżając orzeczenie w części uwzględniającej powództwo (pkt 1., 2. i 3. sentencji) oraz w części orzekającej o kosztach procesu (pkt 5. sentencji).

Zaskarżonemu orzeczeniu pozwani zarzucili:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego, to jest:

a. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wnikliwej i wszechstronnej analizy zgromadzonego w przedmiotowej sprawie materiału dowodowego, zwłaszcza niewzięcie pod uwagę stopnia przyczynienia się pozwanych do powstania zawilgocenia i uznanie, że do zawilgocenia doszłoby nawet w przypadku właściwego użytkowania lokali przez powodów, co miało istotny wpływ na wynik sprawy;

b. pominięcie przy wydawaniu rozstrzygnięcia części materiału dowodowego i niewskazanie przyczyn dla których niektórym z dowodów (wskazanym w uzasadnieniu) Sąd I instancji odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, co stanowi naruszenie art. 328 § 2 k.p.c.;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest:

a. zastosowanie art. 471 k.c. mimo braku ku temu podstaw;

b. naruszenie art. 471 k.c. poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na bezzasadnym uznaniu, że pozwani sprzedali powodom lokale w budynku posiadającym wadę, skutkującą zawilgoceniem i zagrzybieniem lokali powodów i nie obalili domniemania winy wynikającego z art. 471 k.c.;

c. naruszenie art. 98 § 1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie przy rozliczaniu kosztów procesu;

d. naruszenie art. 102 k.p.c. poprzez zastosowanie go, mimo braku ku temu podstaw i bezpodstawne uznanie, iż przy rozliczaniu kosztów procesu należy zastosować zasadę słuszności.

W konsekwencji zgłoszonych zarzutów pozwani wnieśli o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku w pkt 1., 2. i 3. poprzez oddalenie powództwa w całości;
2. zmianę zaskarżonego wyroku w pkt 5. poprzez zasądzenie od każdego z powodów na rzecz pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, za I instancję;
3. zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, w II instancji, według norm przepisanych.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 20 sierpnia 2015 roku pełnomocnik powodów poparł własną apelację i wniósł o oddalenie apelacji pozwanych. Natomiast pełnomocnik pozwanych poparł własną apelację i wniósł o oddalenie apelacji strony przeciwnej oraz o zasądzenie kosztów za obie instancje.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Na gruncie obowiązującego kodeksu postępowania cywilnego wyrażono pogląd, że jeżeli chodzi o zarzuty apelacji, to należałoby przyjąć, że są to przesłanki (przyczyny), na których jest oparty wniosek o zmianę lub uchylenie wyroku (T. Ereciński, *Apelacja w postępowaniu cywilnym*, Warszawa 2009, s. 77 i n. oraz (w:) *Kodeks postępowania cywilnego...*, t. 2, red. T. Ereciński, s. 90 i n.; T. Misiuk-Jodłowska (w:) J. Jodłowski, Z. Resich, J. Lapierre, T. Misiuk-Jodłowska, K. Weitz, *Postępowanie cywilne*, Warszawa 2007, s. 477). W postępowaniu apelacyjnym skarżący ma pełną swobodę w przedstawianiu zarzutów apelacyjnych i może powoływać się na wszelkie powody zaskarżenia, które uważa za pożądane i odpowiednie z punktu widzenia swojego interesu; jedyne ograniczenie stanowią granice kompetencyjne sądu drugiej instancji. W praktyce chodzi o zarzuty związane z uchybieniami, których - w ocenie skarżącego - dopuścił się sąd pierwszej instancji w postępowaniu lub przy rozstrzygnięciu sprawy. Rozróżnienie to nawiązuje do tradycyjnego podziału błędów sądu na błędy proceduralne i błędy orzeczenia związane z niewłaściwym zastosowaniem prawa materialnego. Pierwsze z nich związane są z postępowaniem sądu wbrew przepisom prawa procesowego; mogą one powstawać przez cały czas rozpoznawania sprawy. Przy ich rozpatrywaniu - podobnie zresztą jak w odniesieniu do błędów z drugiej grupy - należy zawsze wyjaśnić, czy cechują się one kausalnością. Inaczej mówiąc, należy stwierdzić istnienie związku przyczynowego pomiędzy naruszeniem przepisu proceduralnego a treścią orzeczenia, poza wypadkami naruszenia przepisów proceduralnych skutkujących nieważnością postępowania.

Zgodnie z dyspozycją art. 382 k.p.c. Sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym.

Należy podkreślić, że postępowanie apelacyjne ma merytoryczny charakter i jest dalszym ciągiem postępowania rozpoczętego przed sądem pierwszej instancji. Zgodnie z treścią art. 378 § 1 k.p.c., sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. Rozważając zakres kognicji sądu odwoławczego, Sąd Najwyższy stwierdził, iż sformułowanie „w granicach apelacji” wskazane w tym przepisie oznacza, iż sąd drugiej instancji między innymi rozpoznaje sprawę merytorycznie w granicach zaskarżenia, dokonuje własnych ustaleń faktycznych, prowadząc lub ponawiając dowody albo poprzestaje na materiale zebrany w pierwszej instancji, ustala podstawę prawną orzeczenia niezależnie od zarzutów podniesionych w apelacji oraz kontroluje poprawność postępowania przed sądem pierwszej instancji, pozostając związanym zarzutami przedstawionymi w apelacji, jeżeli są dopuszczalne, ale biorąc z urzędu pod uwagę nieważność postępowania, orzeka co do istoty sprawy stosownie do wyników postępowania (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt III CZP 49/07, OSN 2008/6/55.). Dodatkowo należy wskazać, iż dokonane przez sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne, sąd drugiej instancji może podzielić i uznać za własne (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 1998 r., sygn. akt II CKN 923/97, OSNC 1999/3/60). Może również zmienić ustalenia faktyczne stanowiące podstawę wydania wyroku sądu I instancji, i to zarówno po przeprowadzeniu postępowania dowodowego, jak i bez przeprowadzenia postępowania dowodowego uzasadniającego odmienne ustalenia, chyba, że szczególne okoliczności wymagają ponowienia lub uzupełnienia tego postępowania (por. uchwała składu 7 sędziów Izby Cywilnej z dnia 23 marca 1999 r., sygn. akt III CZP 59/98, OSNC 1999, nr 7–8, poz. 124). Dokonanie własnych ustaleń faktycznych pozwala sądowi drugiej instancji na określenie

właściwej podstawy prawnej rozstrzygnięcia, tj. wybór właściwego przepisu prawa materialnego, jego wykładnię i dokonanie subsumcji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 2013 r., sygn. akt I CSK 509/12, LEX nr 1353054).

Stosując dyrektywę procesową z art. 382 k.p.c. Sąd Okręgowy poczynił dodatkowe ustalenia faktyczne:

Wartość nieruchomości wspólnej w wyniku przesunięcia przez pozwanych granic nieruchomości w taki sposób, aby odpowiadała ona granicom prawnym nieruchomości, przy uwzględnieniu okoliczności, że na nieruchomości wspólnej okazanej powodom urządzone były ogólnodostępne miejsca parkingowe, oświetlenie terenu, brama wjazdowa obsługiwana przez pilota, a dostosowanie granicy faktycznej do granicy prawnej zmniejszyło użyteczność nieruchomości wspólnej w związku z likwidacją miejsc parkingowych i zmianą organizacji ruchu, ulegnie zmniejszeniu w poziomie cen III kwartału 2015 roku o kwotę 92.285,58 zł. Natomiast przy założeniu możliwości korzystania z miejsc postojowych przy konieczności wykonania drogi dojazdowej wartość nieruchomości wspólnej w poziomie cen III kwartału 2015 roku zmniejszyła się o kwotę 46.594,64 zł. Wartość nieruchomości wspólnej po dostosowaniu granic do faktycznego przebiegu granicy prawnej nieruchomości ulegnie zmniejszeniu w poziomie cen III kwartału 2015 roku o kwotę 37.900 zł.

Cena lokalu w sytuacji, gdy na nieruchomości wspólnej znajdują się ogólnodostępne miejsca parkingowe, oświetlenie terenu oraz brama wjazdowa obsługiwana przez pilota jest wyższa od ceny lokalu, w odniesieniu do którego nieruchomość wspólna nie jest w opisany sposób zagospodarowana. W niniejszych sprawach brak jest jednak możliwości ustalenia, o jaką kwotę uległa zmniejszeniu wartość każdego z lokali wyodrębnionych z nieruchomości wspólnej w wyniku dostosowania granic do faktycznego przebiegu granicy prawnej nieruchomości. Brak jest bowiem stosownych danych rynkowych z uwagi na niewystępowanie w obrocie części wspólnych związanych z nieruchomościami lokalowymi a także nieruchomości gruntowych bez zabudowy o podobnym stanie zagospodarowania jak spornej nieruchomości. Z uwagi na zróżnicowane zakresy nakładów poniesionych przez właścicieli nieruchomości lokalowych w zakresie ich wykończenia (powodowie nabywali lokale mieszkalne w różnym stanie zaawansowania i w innych datach), nie jest możliwe odniesienie się do ich wartości rynkowej w celu określenia wpływu na ich wartość elementów zagospodarowania w części wspólnej, ponieważ kryterium udziału wynikałoby z wartości lokali, a nie z zapisów wynikających z ich stanu prawnego w zakresie udziału w częściach wspólnych.

/pismna opinia uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości i budownictwa mgr inż. J. O. z dnia 30 października 2015 roku – k. 994-1000; pismna opinia uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości i budownictwa mgr inż. J. O. z dnia 28 stycznia 2016 roku – k. 1065-1068; ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości i budownictwa mgr inż. J. O. – e-protokół – k. 1098 w zw. z pismem biegłego sądowego z dnia 21 kwietnia 2016 roku – k. 1088-1091/

Zarówno apelacja wniesiona przez powodów jak i apelacja pozwanych są niezasadne i jako takie podlegają oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Zaskarżone orzeczenie Sądu Rejonowego odpowiada prawu i z tych względów musi się ostać. Sąd Okręgowy, podziela i przyjmuje za własne wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu Rejonowego, o ile poniżej nie uznał odmiennie.

Apelacja wniesiona przez powodów, pomimo wielości podniesionych w jego petitum zarzutów, w istocie sprowadza się do czterech następujących kwestii. Przede wszystkim powodowie zakwestionowali rozstrzygnięcie Sądu I instancji w zakresie w jakim tenże Sąd uznał za niezasadne ich roszczenia o zapłatę oparte na twierdzeniu, że pozwany S. Z. (1) wprowadził ich w błąd co do rzeczywistej powierzchni nieruchomości i możliwości korzystania z miejsc parkingowych. Powodowie zakwestionowali również rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego w zakresie w jakim oddalono ich roszczenia wywodzone z faktu niewyposażenia lokali w indywidualne przyłącza energetyczne i konieczności wymiany układu pomiarowego. Powodowie nie zgodzili się ponadto z Sądem I instancji w przedmiocie odpowiedzialności pozwanych za wady budynku skutkujące zawilgoceniem i zagrzybieniem sprzedanych lokali. Powodowie zakwestionowali także

stanowisko Sądu Rejonowego w odniesieniu do ich roszczeń z tytułu nadpłaty opłat eksploatacyjnych, funduszu remontowego oraz z tytułu korzystania z mediów.

Apelacja wniesiona przez pozwanych sprowadza się natomiast do zakwestionowania rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego w zakresie w jaki tenże Sąd przypisał im odpowiedzialność względem powodów: M. P., J. P. i J. M. za wady budynku, skutkujące zawilgoceniem i zagrzybieniem sprzedanych lokali.

W ramach kontroli instancyjnej oceny prawidłowości zaskarżonego orzeczenia Sądu I instancji należało zatem dokonać we wskazanym zakresie.

Przed przystąpieniem do oceny zasadności poszczególnych zarzutów podniesionych przez strony procesu w treści wywiedzionych przez nich środków odwoławczych, na wstępie wskazać należy, że zgodnie z załączonymi do pozwów umowami sprzedaży, zawartymi w formie aktów notarialnych:

- powódka P. K. w dniu 26 stycznia 2007 roku nabyła od pozwanych S. Z. (1) i T. Z. lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku położonym w P. przy ul. (...);
- powód M. P. w dniu 6 lutego 2007 roku nabył od pozwanych S. Z. (1) i T. Z. lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku położonym w P. przy ul. (...);
- powódka J. P. w dniu 21 lutego 2007 roku nabyła od pozwanych S. Z. (1) i T. Z. 8/10 prawa własności lokalu mieszkalnego nr (...) usytuowanego w budynku położonym w P. przy ul. (...);
- powodowie K. i G. K. (2) w dniu 19 kwietnia 2007 roku nabyli od S. Z. (2) i B. Z. lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku położonym w P. przy ul. (...);
- powodowie J. i D. Ł. w dniu 21 grudnia 2006 roku nabyli od pozwanych S. Z. (1) i T. Z. lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku położonym w P. przy ul. (...);
- powódka J. M. w dniu 23 lutego 2007 roku nabyła od pozwanych S. Z. (1) i T. Z. lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku położonym w P. przy ul. (...).

Mając na uwadze powyższe podnieść należy, że powodowie K. i G. K. (2) nabyli lokal nr (...) od innych osób niż pozwani. Osoby, od których powodowie K. i G. K. (2) zakupili przedmiotowy lokal, pomimo zbieżności nazwiska z nazwiskiem pozwanych, noszą zupełnie inne imiona oraz legitymują się zupełnie odmiennymi numerami PESEL. Tym samym powodowie K. i G. K. (2) posiadają legitymację procesową czynną w niniejszym procesie jedynie w odniesieniu do roszczenia o zapłatę z tytułu nadpłaty opłat eksploatacyjnych, funduszu remontowego oraz z tytułu korzystania z mediów. W odniesieniu zaś do pozostałych roszczeń K. i G. K. (1) pozwani nie posiadają legitymacji procesowej biernej, w konsekwencji czego powództwo w tym zakresie musiało podlegać oddaleniu.

Zwrócić należy również uwagę na okoliczność, że każdy z powodów nabył konkretny lokal usytuowany w budynku położonym w P. przy ul. (...) w zupełnie innej dacie. Nabywane lokale znajdowały się w innym stanie zaawansowania nieruchomości. Zatem w zakresie roszczeń o odszkodowanie z tytułu rzekomego wprowadzenia przez pozwanego nabywcy danego lokalu w błąd co do rzeczywistej powierzchni nieruchomości i możliwości korzystania z miejsc parkingowych, pełnomocnik powodów powinien wykazać oddzielnie w odniesieniu do każdego z jego mandantów z osobna jak przedstawiał się stan nieruchomości w momencie zawarcia umowy sprzedaży, a jak w chwili, gdy pozwany zamknął jedną z bram wjazdowych na teren nieruchomości, przesunął ogrodzenie oddzielając od nieruchomości wspólnej swoją nieruchomość i ustawił na dojeździe do miejsc parkingowych betonowe kręgi. Dopiero bowiem porównanie tych dwóch stanów pozwoliłoby na wyliczenie w odniesieniu do każdego z powodów wysokości poniesionej szkody na skutek rzekomego wprowadzenia przez pozwanego w błąd nabywcy danego lokalu. Lokale były wszak sprzedawane w różnym stanie zaawansowania. Znajomość zaś stanu danego lokalu w momencie jego sprzedaży

pozwoiliaby na ustalenie różnicy w jego wartości, jaka nastąpiła już po dokonaniu przez pozwanego opisanych wyżej działań.

Przechodząc do oceny poszczególnych zarzutów podniesionych przez strony procesu wskazać należy, że chybiony jest zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Zgodnie z art. 328 § 2 k.p.c. uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Powszechnie w orzecznictwie przyjmuje się, iż zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w wyjątkowych okolicznościach, tj. jedynie wtedy, gdy treść uzasadnienia orzeczenia sądu pierwszej instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wywodu, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 stycznia 2013 r., III APa 63/12, LEX nr 1254543, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 24 stycznia 2013 r., I ACa 1075/12, LEX nr 1267341). W sprawie niniejszej takie wyjątkowe okoliczności nie wystąpiły. Zauważyć trzeba, iż rola uzasadnienia sądu pierwszej instancji nie ogranicza się tylko do przekonania stron co do słuszności stanowiska sądu i zgodności z prawem orzeczenia, ale jego zadaniem jest także umożliwienie przeprowadzenia kontroli apelacyjnej. Spełnia ono także funkcję porządkującą, obligując stosujący prawo sąd do prawidłowej i pełnej rekonstrukcji stanu faktycznego i jego subsumcji do miarodajnej normy prawa materialnego, w następstwie czego dochodzi do jej konkretyzacji w sentencji wyroku. Dlatego też dwie podstawy rozstrzygnięcia: faktyczna i prawna powinny być spójne, tworząc logiczną całość (tak: teza 3 wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2013 r., I CSK 314/12, LEX nr 1307999). Uzasadnienie Sądu Rejonowego spełnia wymogi wskazane w tym przepisie, zostało sporządzone w sposób logiczny i poprawny. Uzasadnienie wyroku pozwalało na pełną kontrolę instancyjną. Sąd Rejonowy przeprowadził postępowanie dowodowe w wymaganym zakresie, zaś tok procedowania nie naruszał przepisów normujących przebieg postępowania dowodowego i rozkład ciężaru dowodu, o czym będzie mowa w dalszej części niniejszego uzasadnienia.

Częściowo zasadny okazał się natomiast zarzut powodów błędu w ustaleniach faktycznych, to jest naruszenia dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. Zgodnie z przywołanym przepisem sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Jak wielokrotnie podkreślano w orzecznictwie, skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, bowiem jedynie to 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. 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. Natomiast jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Nie jest więc wystarczającym uzasadnieniem zarzutu naruszenia normy art. 233 § 1 k.p.c. przedstawienie przez stronę skarżącą własnej oceny dowodów i wyrażenie dezaprobaty dla oceny prezentowanej przez sąd pierwszej instancji. Strona skarżąca ma obowiązek wykazania naruszenia przez sąd paradygmatu oceny wynikającego z art. 233 § 1 k.p.c., a zatem wykazania, że sąd wywiódł z materiału procesowego wnioski sprzeczne z zasadami logiki lub doświadczenia życiowego, względnie pominął w swojej ocenie istotne dla rozstrzygnięcia wnioski wynikające z konkretnych dowodów.

Odnosząc się do argumentacji podniesionej przez powodów, nie sposób zgodzić się z ich stanowiskiem, że Sąd Rejonowy bezzasadnie odmówił wiarygodności zeznaniom świadków: P. M., L. Ł., A. P. oraz powodów J. M., małżonków (...) i małżonków K. w zakresie w jakim osoby te twierdziły, że pozwany S. Z. (1) zapewniał, iż każdy lokal mieszkalny ma gwarantowaną możliwość korzystania z miejsca postojowego. Zdaniem Sądu Okręgowego, wbrew stanowisku powodów, Sąd I instancji trafnie uznał, że pozwany S. Z. (1) nie zdecydowałby się świadomie

wprowadzić potencjalnych nabywców w błąd co do tej okoliczności z uwagi na niezwykle łatwość wykrycia podstępu przez porównanie liczby miejsc parkingowych i liczby lokali. Oceny tej w żaden sposób nie jest w stanie podważyć podniesiona w apelacji przez pełnomocnika powodów argumentacja, że każdy z jego mandantów działał w szczególnym zaufaniu do S. Z. (1) i spotykał się z pozwanym osobno, a jego rzekoma deklaracja dotyczyła możliwości korzystania z miejsca parkingowego przez danego przyszłego lokatora. Nawet jeżeli powodowie działali w szczególnym zaufaniu do pozwanego, to i tak każdy z potencjalnych nabywców mógł z łatwością dostrzec, że liczba miejsc parkingowych była mniejsza od liczby lokali. Poczynienie tego spostrzeżenia nie wymagało od potencjalnych nabywców żadnych wzajemnych konsultacji. Ostatecznie Sąd Rejonowy zasadnie uznał za wiarygodne zeznania pozwanego S. Z. (1) w zakresie, w jakim twierdził on, że nie zapewniał każdego z powodów z osobna o możliwości korzystania przez niego z miejsca parkingowego. Zeznania S. Z. (1) na powyższą okoliczność znajdują potwierdzenie w twierdzeniach powódek P. K. i J. P., które przyznały, że pozwany zwracał im uwagę na mniejszą ilość miejsc parkingowych od ilości lokali i wynikającą z tego konieczność ustalenia przez mieszkańców zasad korzystania z tych miejsc.

Nie mają również racji powodowie twierdząc, że Sąd Rejonowy błędnie uznał za wiarygodne zeznania S. Z. (1) w zakresie, w jakim pozwany twierdził, iż nie odmawiał potencjalnym nabywcom lokali okazania dokumentów dotyczących własności nieruchomości i budowy. Zdaniem Sądu Okręgowego należy zgodzić się z argumentacją Sądu I instancji, że nikt rozsądny nie zdecydowałby się na zakup lokalu w sytuacji, w której sprzedający odmawia okazania stosownej dokumentacji. Również w ocenie Sądu Odwoławczego takie zachowanie z pewnością odwiódłoby skutecznie każdego od zakupu. Ponieważ w toku postępowania pierwszoinstancyjnego powodowie J. i D. Ł. przyznali, że nie żądali od powoda okazania jakiegokolwiek dokumentacji, w ocenie Sądu Okręgowego, uzasadnionym jest przypuszczenie Sądu I instancji, że także i pozostali powodowie takiej dokumentacji nie zażądali.

Zgodzić się natomiast należy z powodami, że w oparciu o dokumenty okazane im przy sporządzaniu umów sprzedaży spornych lokali, to jest w oparciu o odpis z ewidencji gruntów oraz wypis z księgi wieczystej całej nieruchomości, nie mieli oni możliwości ustalenia położenia faktycznego przebiegu granic nieruchomości w terenie. Wbrew stanowisku Sądu Rejonowego, powodowie na podstawie wskazanych dokumentów, co prawda mogli ustalić powierzchnię nieruchomości, jednakże nie byli w stanie określić dokładnego przebiegu jej granic w terenie. W konsekwencji trafny okazał się również zarzut powodów naruszenia art. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.). Powyższe nie może jednak skutkować zmianą zaskarżonego wyroku, o czym będzie mowa w dalszej części niniejszego uzasadnienia.

Nietrafny okazał się zarzut powodów naruszenia przez Sąd I instancji art. 415 k.c. poprzez jego niezastosowanie. Na kartach uzasadnienia zaskarżonego wyroku Sąd Rejonowy wskazał, że nawet gdyby przyjąć, że pozwany rzeczywiście wprowadził powodów w błąd, a tym samym gdyby przypisać pozwanemu odpowiedzialność na podstawie art. 415 k.c., to za szkodę należałoby uznać różnicę między hipotetyczną wartością lokali określoną przy uwzględnieniu prawa właścicieli poszczególnych lokali do korzystania z miejsc parkingowych oraz przy przyjęciu za powierzchnię nieruchomości wspólnej powierzchni całego terenu ogrodzonego, a wartością lokali określoną przy uwzględnieniu rzeczywistej powierzchni nieruchomości wspólnej i braku wyłącznego prawa do korzystania z jakiegokolwiek części nieruchomości wspólnej. W ocenie Sądu I instancji przy takim rozumieniu szkody należało stwierdzić, że powodowie nie udowodnili jej wysokości. Sąd Odwoławczy podziela co do zasady powyższe rozważania Sądu Rejonowego. Powodowie nie wykazali bowiem wysokości poniesionej przez nich szkody. Na etapie postępowania apelacyjnego, Sąd Okręgowy dopuszczając z urzędu dowód z opinii biegłego, tym samym umożliwił powodom wykazanie wysokości poniesionej szkody. Możliwości tej powodowie nie wykorzystali, tym samym bezprzedmiotowe stały się ich zarzuty podniesione kolejno w punktach I.1.a. oraz I.2.a. petitum apelacji. Jak już wskazano powyższej, powodowie nabyli poszczególne lokale znajdujące się w budynku położonym w P. przy ul. (...) w innych datach i w różnym stanie ich zaawansowania. Ponieważ w rozstrzyganych sprawach nie był znany stan poszczególnych lokali w momencie ich sprzedaży, a także stan nieruchomości wspólnej, powołany w sprawie biegły sądowy z zakresu szacowania nieruchomości i budownictwa nie był w stanie wyliczyć wysokości poniesionej przez powodów szkody. Powodowie polemizując z tą oceną, podnieśli te same argumenty co w postępowaniu pierwszoinstancyjnym. Sąd Okręgowy miał

natomiast racjonalne powody, by argumentów tych nie uwzględnić. Zdaniem Sądu Odwoławczego opinia biegłego, uzupełniona w postępowaniu apelacyjnym, jest logiczna i przekonująca. Wbrew wywodom powodów przyjęta przez biegłego metodologia nie budzi żadnych zastrzeżeń. Biegły na rozprawie apelacyjnej w dniu 21 kwietnia 2016 roku w sposób przekonywujący wyjaśnił dlaczego sposób wyceny przedstawiony przez powodów nie mógł znaleźć zastosowania, wskazując, że zaproponowany przez powodów sposób wyceny opiera się na przypuszczeniach, nie zaś na faktycznych, nie budzących wątpliwości danych.

Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do uwzględnienia wniosku pełnomocnika powodów o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości.

Zgodnie bowiem z art. 286 k.p.c. sąd może zażądać ustnego wyjaśnienia opinii złożonej na piśmie, może też zażądać w razie potrzeby dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych. W świetle tego unormowania, sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z opinii dalszych biegłych, jeżeli zachodzi taka potrzeba, a więc w szczególności wtedy, gdy przeprowadzona już opinia zawiera istotne luki, jest nieprzekonująca, niekompletna, pomija lub wadliwie przedstawia istotne okoliczności, nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, nienależyte uzasadniona lub nieweryfikowalna. W judykaturze utrwalili się poglądy, iż sąd nie jest zobowiązany dopuścić dowód z opinii kolejnego biegłego, czy też opinii instytutu tylko z tej przyczyny, że dotychczasowa opinia była dla strony niekorzystna (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 14 marca 2007 r., I CSK 465/06, OSP 2008, Nr 11, poz. 123; z dnia 27 lipca 2010 r., II CSK 119/10, nie publ. i z dnia 20 marca 2014 r., II CSK 296/13, nie publ.).

Reasumując, nawet gdyby przypisać pozwanym odpowiedzialność na podstawie art. 415 k.c. to i tak roszczenie powodów podlegać musiało oddaleniu, bowiem nie wykazali oni wysokości poniesionej szkody.

Zupełnie niezrozumiały pozostaje przy tym zarzut powodów naruszenia art. 72 § 2 k.c. Jak trafnie wskazał Sąd Rejonowy przepis ten mógłby znaleźć zastosowanie jedynie w sytuacji, w której nie doszłoby do zawarcia umów sprzedaży spornych lokali, z takim zaś stanem nie mamy do czynienia. Powodowie zarzucając Sądowi I instancji naruszenie art. 72 § 2 k.c. w uzasadnieniu wniesionego przez siebie środka odwoławczego wskazali, że odpowiedzialność pozwanego na podstawie przywołanego przepisu nie odnosi się do całej nieruchomości, lecz do jej fragmentu, który pozwany prezentował nabywcom, a nie miał zamiaru obciążenia go umową sprzedaży. Przedstawiona argumentacja powodów nie zasługuje na uwzględnienie. W rozstrzyganych sprawach powód oferował do sprzedaży lokale mieszkalne wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości, nie zaś sąsiednią nieruchomość.

P. do oceny pozostałych zarzutów podniesionych przez strony procesu, wskazać należy, że na uwzględnienie nie zasługuje zarówno argumentacja powodów jak i pozwanych odnośnie rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego w przedmiocie odpowiedzialności pozwanych za wady budynku skutkujące zawilgoceniem i zagrzybieniem sprzedanych lokali. W rozstrzyganych sprawach Sąd I instancji na podstawie wiarygodnej i miarodajnej opinii biegłego ustalił przyczyny zawilgocenia lokali powodów: J. M., M. P. i J. P.. Przyczyny te zostały szczegółowo wyspecyfikowane w uzasadnieniu Sądu a quo, wobec powyższego Sąd Okręgowy nie widzi potrzeby ich powielania. Podstawę odpowiedzialności pozwanych stanowił trafnie przywołany i zastosowany w sprawie przez Sąd Rejonowy przepis art. 471 k.c. Przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej przewidzianej w przepisie art. 471 k.c. jest oprócz nienależytego wykonania zobowiązania oraz szkody w majątku lub interesach dłużnika, także wykazanie pomiędzy nimi adekwatnego związku przyczynowego (art. 361 § 1 k.c.). Należy zastrzec, że w świetle art. 471 k.c. spełnienie się wskazanych przesłanek nie przesądza jeszcze o powstaniu na rzecz wierzyciela roszczenia o naprawienie szkody. Przepis ten wymaga, aby niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania było następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Przy czym, z konstrukcji powołanego przepisu wynika, że wierzyciel zwolniony jest z obowiązku wykazania owych okoliczności, ponieważ ich istnienie objęte zostało domniemaniem prawnym (preasumptio iuris tantum). Owo domniemanie w żadnym razie nie dotyczy pozostałych przesłanek odpowiedzialności (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 1997 roku, sygn. akt II CKN 531/97, LEX nr 50550).

Powodowie: J. M., J. P. i M. P. ponieśli szkodę, której wartość materialna stanowi odzwierciedlenie kosztów usunięcia zagrzybienia w lokalach znajdujących się w budynku wybudowanym przez pozwanych. Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji dają podstawy do przyjęcia, że szkoda ta zamyka się kwotą po 800 zł na każdy lokal. W przedmiotowych sprawach odpowiedzialność pozwanego należy ograniczyć do szkody związanej z usunięciem spowodowanych przez niego wad. Pozwani winni więc pokryć koszty związane z usunięciem zagrzybionych tynków i ich odtworzeniem oraz malowaniem powierzchni ścian pomieszczeń, w których znajdowały się zagrzybienia (k. 610 i k. 612-613). Mimo, że do powstania zawilgocenia przyczynił się także sposób użytkowania lokali przez powodów (szczegółowo opisany przez Sąd Rejonowy), to nie da się określić, w jakim stopniu zagrzybienie powstało na skutek nieprawidłowości systemu wentylacyjnego, a w jakiej części z winy użytkowników. Jednakże usterki wskazane przez biegłego z zakresu kominiarstwa, jak wynika z treści jego miarodajnej opinii, powodują, że wentylacja w lokalach nie mogła działać prawidłowo (k. 711, k. 755-758), co skutkuje uwzględnieniem roszczeń powodów do kwoty 800 zł na każdy lokal.

Pozwani zarzucili, że Sąd I instancji bezpodstawnie przyjął, iż podstawą ich odpowiedzialności jest art. 471 k.c., podczas gdy powodowie w piśmie procesowym z dnia 20 maja 2010 roku wskazali, że podstawą odpowiedzialności pozwanych za wady budynku stanowi norma art. 568 § 1 k.c. Zarzut ten jest chybiony. Jak słusznie argumentował Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 28 marca 2014 roku, w sprawie III CSK 156/13 (LEX nr 1489247) nakazane art. 187 § 1 k.p.c. wymagania pozwu, jako pisma procesowego, inicjującego postępowanie cywilne, obejmują poza ogólnymi warunkami, jakie spełniać powinny pisma procesowe, obowiązek dokładnego określenia żądania oraz przytoczenia okoliczności faktycznych uzasadniających je. Nie została przewidziana powinność podania podstawy prawnej dochodzonego żądania, co podyktowane było ogólną zasadą, że jego kwalifikacja prawna jest obowiązkiem sądu. Oznacza to, że nawet wskazanie jej przez powoda nie jest wiążące dla sądu, który w ramach dokonywanej subsumcji jest zobowiązany do oceny roszczenia w aspekcie wszystkich przepisów prawnych, które powinny być zastosowane, jako mające oparcie w ustalonych faktach. Zwrócono również uwagę w orzecznictwie na to, że wskazanie w pozwie przez profesjonalnego pełnomocnika powoda podstawy prawnej żądania, mimo braku takiego obowiązku, może spowodować ukierunkowanie postępowania, przez pośrednie określenie okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 1999 roku, sygn. akt I CKN 252/98, LEX nr 36468). Ukierunkowanie to nie może jednak oznaczać formalnego związania sądu podaną podstawą prawną zwłaszcza, gdy okoliczności faktyczne mogą stanowić oparcie dla innej, adekwatnej podstawy prawnej (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2002 roku, sygn. akt III CKN 182/01, LEX nr 54471). Roszczenie powodów w tym zakresie zostało w dostateczny sposób zindywidualizowane jako roszczenie odszkodowawcze w związku z nieszczelnością dachu, powodującą zawilgocenie ścian i zagrzybienie mieszkania, co nie mogło prowadzić do wyłączenia zastosowania innej podstawy prawnej niż art. 568 § 1 k.c. Dodać należy, że związanie sądu przy wyrokowaniu żądaniem, zgodnie z art. 321 k.p.c., stanowi wyraz obowiązywania zasady dyspozycyjności i oznacza niedopuszczalność orzekania, co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani ponad żądanie. Ze względu na to, że powód nie ma obowiązku przytaczania w pozwie podstawy prawnej dochodzonego roszczenia, dopuszczalne jest zasądzenie roszczenia wynikającego z przytoczonej przez powoda podstawy faktycznej. Jednolite jest stanowisko Sądu Najwyższego, akceptowane w doktrynie, że przyjęcie przez sąd innej podstawy prawnej niż wskazana przez powoda nie stanowi wyjścia poza granice żądania, określone art. 321 k.p.c. (wyroki: z dnia 15 kwietnia 2003 roku, sygn. akt V CKN 115/01, LEX nr 407051; z dnia 15 września 2004 roku, sygn. akt III CK 352/03, LEX nr 589984; z dnia 6 grudnia 2006 roku, sygn. akt IV CSK 269/06, LEX nr 233045; z dnia 24 maja 2007 roku, sygn. akt V CSK 25/07, LEX nr 320035; z dnia 27 marca 2008 roku, sygn. akt II CSK 524/07, LEX nr 465998; z dnia 20 lutego 2008 roku, sygn. akt II CSK 449/07, LEX nr 442515).

Do uchylecia lub zmiany zaskarżonego wyroku nie jest w stanie również doprowadzić argumentacja powodów, że Sąd Rejonowy niezasadnie oddalił ich roszczenia wywodzone z faktu niewyposażenia lokali w indywidualne przyłącza energetyczne i konieczności wymiany układu pomiarowego. Sąd Rejonowy trafnie wskazał, że powodowie nabyli poszczególne lokale mieszkalne mając świadomość zamontowania licznika i podliczników do poszczególnych lokali oraz wynikających z tego zasad rozliczania zużycia energii. Bez wątpliwości powodowie mogli nadto zapoznać się z dokumentacją określającą rodzaj układu pomiarowego. W konsekwencji świadomość o stanie instalacji wyłącza

odpowiedzialność pozwanych w oparciu o art. 557 § 1 k.c. Nadto powodowie wykonali indywidualne przyłącza elektryczne i wymianę układu pomiarowego po znacznym upływie czasu od daty zakupu lokali, co potwierdza trafność wywodów Sądu I instancji w zakresie oceny tego roszczenia.

Ostatecznie niezasadny okazał się także zarzut powodów naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 6 k.c. poprzez przyjęcie, że to pozwani powinni wykazać wysokość dochodzonych roszczeń z tytułu nadpłaty opłat eksploatacyjnych, funduszu remontowego oraz z tytułu korzystania z mediów. W polskim postępowaniu cywilnym, mającym charakter procesu kontradyktoryjnego, w myśl art. 6 k.c., którego procesowym odpowiednikiem jest art. 232 k.p.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie wywodzącej z danego faktu skutki prawne. W rozstrzyganych sprawach, ponieważ to powodowie twierdzą, że powstała nadpłata, tym samym ciężar udowodnienia jej wysokości spoczywał właśnie na nich. Powodowie obowiązku temu nie sprostali, w konsekwencji czego uwzględnienie powództw także i w tym zakresie nie było możliwe. W tym miejscu dodać należy, że Sąd I instancji postanowieniem z dnia 20 stycznia 2012 roku (k. 655) oddalił wnioski powodów o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego księgowego, zaś pełnomocnik powodów nie zgłosił zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c.

Sąd Rejonowy w oparciu o art. 84 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazał zwrócenie powodom nadpłaconych zaliczek na koszty opinii biegłych. Pomimo zaskarżenia orzeczenia przez powodów w tym zakresie, powodowie nie zgłosili żadnych skonkretyzowanych zarzutów, które umożliwiłyby Sądowi Odwoławczemu ustosunkowanie się do nich w ramach kontroli instancyjnej. Pozwani w złożonej apelacji w stosunku do powodów: M. P., J. P. i J. M. zarzucili także naruszenie art. 102 k.p.c. poprzez jego zastosowanie mimo braku ku temu podstaw i naruszenie art. 98 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie. W ocenie Sądu Okręgowego – w przedmiotowej sprawie istnieją podstawy do zastosowania art. 102 k.p.c. i odstąpienia od obciążania powodów: M. P., J. P. i J. M. obowiązkiem zwrotu na rzecz pozwanych poniesionych przez nich kosztów procesu. Podkreślić należy, że myśl art. 102 k.p.c. w wypadkach szczególnie uzasadnionych, sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem orzecznictwa sposób skorzystania z art. 102 k.p.c. jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu i do jego oceny należy przesądzenie, czy wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek, który uzasadnia odstąpienie, a jeśli tak, to w jakim zakresie, od generalnej zasady obciążania kosztami procesu strony przegrywającej spór (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2010 roku, sygn. akt II PK 192/09, Lex nr 584735). Przepis art. 102 k.p.c. nie konkretyzuje w żaden sposób pojęcia wypadków szczególnie uzasadnionych. Ocena, czy taki wypadek rzeczywiście zachodzi, pozostawiona została uznaniu sądu, który musi mieć na względzie całokształt okoliczności sprawy, które powinny być oceniane przede wszystkim z punktu widzenia zasad współzycia społecznego. Rozstrzygana sprawa cechowała się szczególną zawilnością, o czym – jak trafnie wskazał Sąd I instancji - najlepiej świadczy konieczność zasięgnięcia w toku procesu wiadomości specjalnych posiadanych przez biegłych sądowych. Powodowie mogli zatem mieć trudności w określeniu zakresu i wysokości dochodzonych przez nich roszczeń. W konsekwencji, subiektywne przekonanie powodów, co do zasadności ich roszczeń, jak również postawa samego pozwanego oraz szczególna zawilność rozpoznawanej sprawy przemawiały za odstąpieniem od obciążania powodów obowiązkiem zwrotu na rzecz S. i T. Z. poniesionych przez nich kosztów procesu. W rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy uzasadnił przyczyny zastosowania art. 102 k.p.c. Przyjęta przez Sąd I instancji wykładnia prawa jest prawidłowa, co skutkuje tym, że Sąd Odwoławczy nie widzi podstaw do ingerencji w treść tego orzeczenia w ramach kontroli instancyjnej.

Dlatego nie znajdując podstaw do wydania orzeczenia reformacyjnego w przedmiocie kosztów procesu w sposób postulowany we wniosku zażalenia (zawartego w złożonej apelacji), Sąd Okręgowy orzekł o jego oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c.

Mając powyższe na uwadze, wobec bezzasadności apelacji powodów oraz apelacji pozwanych, a także nieujawnienia okoliczności, które winny być uwzględnione w toku postępowania drugoinstancyjnego z urzędu, Sąd Okręgowy oddalił obie apelacje w oparciu o art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i nie obciążył powodów kosztami postępowania apelacyjnego. Sąd Odwoławczy uznał bowiem, że zasadnym

jest zastosowanie w stosunku do powodów dobrodziejstwa wynikającego z art. 102 in fine k.p.c. Podkreślić należy, że w myśl art. 102 k.p.c. w wypadkach szczególnie uzasadnionych, sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Jak już wcześniej wskazano, zgodnie z utrwalonym stanowiskiem orzecznictwa, sposób skorzystania z art. 102 k.p.c. jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu i do jego oceny należy przesądzenie, czy wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek, który uzasadnia odstąpienie, a jeśli tak, to w jakim zakresie, od generalnej zasady obciążania kosztami procesu strony przegrywającej spór (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2010 roku, sygn. akt II PK 192/09, LEX nr 584735). Do okoliczności branych pod uwagę przez sąd przy ocenie przesłanek zastosowania dyspozycji art. 102 k.p.c. należą zarówno te związane z samym przebiegiem postępowania (np.: szczególna zawilóść sprawy, precedensowy charakter sprawy, subiektywne przekonanie powoda co do zasadności roszczeń, postawa stron w toku sprawy), jak również leżące poza procesem (np.: sytuacja majątkowa i rodzinna strony) (vide Tomasz Demendecki, Komentarz aktualizowany do art. 102 Kodeksu postępowania cywilnego, stan prawny na dzień 1 lipca 2015 roku, LexOmega; postanowienie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 października 2007 roku, sygn. akt P 29/07, otk.trybunal.gov.pl). W rozstrzyganej sprawie zarówno apelacja powodów jak i apelacja pozwanych okazały się bezzasadne i podlegały oddaleniu. Powodowie przegrali proces w zakresie własnej apelacji. Pozwani zaś przegrali proces w zakresie własnej apelacji i wygrali w zakresie apelacji powodów. Należy jednocześnie wskazać, że pełnomocnik powodów nie wnosił o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w zakresie apelacji złożonej przez pozwanych. W konsekwencji rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego odnosi się jedynie do apelacji wniesionej przez powodów. Jak już podniesiono powodowie przegrali postępowanie apelacyjne w zakresie własnej apelacji w całości, jednakże obciążenie ich kosztami tego postępowania jest nie do pogodzenia z zasadami słuszności. Podkreślić bowiem należy, że niniejsza sprawa cechowała się szczególną zawilóścią, o czym najlepiej świadczy konieczność zasięgnięcia w toku postępowania pierwszoinstancyjnego, a także w postępowaniu apelacyjnym wiadomości specjalnych posiadanych przez biegłych sądowych. Ta szczególna zawilóść sprawy przemawiała zaś za odstąpieniem od obciążania powodów obowiązkiem zwrotu na rzecz S. i T. Z. poniesionych przez nich kosztów postępowania apelacyjnego.

Na podstawie art. 350 § 1 i § 3 k.p.c. Sąd Okręgowy sprostował zaskarżony wyrok w punkcie 6 litera a), w ten sposób, że w miejsce zapisu: (...) wpisał: (...).