

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 1 października 2015r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie o sygn. akt II C 249/13 oddalił powództwo B. G. i L. T. przeciwko J. M. o zapłatę na rzecz powodów jako wierzycieli solidarnych kwoty 29.612,25 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu, tj. od dnia 26 lutego 2013 roku do dnia zapłaty i zasądził od B. G. i L. T. solidarnie na rzecz J. M. kwotę 2.977,80zł. z tytułu kosztów procesu oraz zwrócił stronom niewykorzystane zaliczki na wynagrodzenie biegłego.

Powyższe rozstrzygnięcie oparte zostało na następujących ustaleniach:

W dniu 28 kwietnia 2004 roku J. M. zawarł z małżonkami B. G. i L. T. umowę, w której zobowiązał się do realizacji na rzecz powodów zadania inwestycyjnego polegającego na wzniesieniu budynku mieszkalnego na nieruchomości przy ul. (...) w Ł., a następnie do zawarcia z powodami umowy przeniesienia na ich rzecz prawa własności lokalu mieszkalnego o powierzchni 162,91 m², położonego w na drugim piętrze i poddaszu budynku. W §3 ust. 3 umowy określono, że przy rozliczaniu kosztów budowy obowiązuje „powierzchnia brutto określona w projekcie architektonicznym liczona w świetle ścian surowych”. W dniu 7 grudnia 2005 roku J. M. zawarł ze Z. T. umowę o roboty budowlane, zlecając wykonanie docieplenia uzupełniającego dachu o grubości 5 cm oraz wykonanie podwójnego stelażu zabudowy sufitowej w tym budynku.

Przed październikiem 2006 roku powód otrzymał informację z przedsiębiorstwa pozwanego o tym, że projekt, na podstawie którego wykonano przedmiotowy budynek, został sporządzony w oparciu o tzw. „starą normę”, zgodnie z którą pomiaru wysokości pomieszczeń dokonuje się między elementami konstrukcyjnymi budynku. Przed odbiorem lokalu powodowie zostali poinformowani o tym, że w stosunku do pierwotnego projektu budowlanego zostało wykonane dodatkowe docieplenie dachu poprzez zwiększenie grubości warstwy wełny mineralnej i założenie podwójnej płyty kartonowo-gipsowej. W dniu 21 marca 2007 roku powodowie i pozwany podpisali dokument zatytułowany „Protokół odbioru końcowego lokalu mieszkalnego”. Wówczas sufity we wszystkich pomieszczeniach były pokryte płytami kartonowo-gipsowymi. Powodowie poza pokryciem tynkiem i pomalowaniem nie wykonywali innych prac dotyczących sufitów w tym lokalu.

Przed Sądem Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie sygn. akt II Ns 1843/06 toczyło się postępowanie w przedmiocie zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), zakończone wydaniem postanowienia o zniesieniu współwłasności przez wyodrębnienie samodzielnych lokali mieszkalnych. W toku postępowania została wydana opinia biegłego sądowego J. P., w której m.in. ustalono, że powierzchnia lokalu numer (...) w wyżej opisanym budynku wynosi 162,91 m². Budynek ten został ostatecznie zrealizowany w oparciu o projekt zamienny z lipca 2005 roku. W projekcie tym nie wskazano, w oparciu o jaką normę techniczną ustalono powierzchnię poszczególnych pomieszczeń.

W dniu 30 kwietnia 2008 roku J. M. zawarł z L. T. i B. G. umowę sprzedaży samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), którego powierzchnię określono na 162,91 m², za cenę wynoszącą 546.329,73 zł. W dniu 18 marca 2010 roku powodowie skierowali do tutejszego Sądu pismo z wnioskiem o zawezwanie J. M. do próby ugodowej.

W oparciu o opinię biegłego sądowego do spraw budownictwa lądowego K. Ś. Sąd Rejonowy ustalił, że powszechnie przyjętą praktyką przy obliczaniu powierzchni użytkowej lokali jest przyjmowanie do takich obliczeń dla pomieszczeń o pochyłym suficie tylko tej części powierzchni, w której wysokość pomieszczenia wynosi co najmniej 190 cm. Zgodnie z normą PN-70/B- (...) ustalenie powierzchni użytkowej następuje poprzez uwzględnienie wymiarów budynku w stanie surowym, tj. przed jego wewnętrznym wykończeniem. Według tej normy powierzchnia użytkowa lokalu numer (...) przy ul. (...) w Ł. – przy uwzględnieniu tej części powierzchni pomieszczeń drugiej kondygnacji lokalu, tj. poddasza użytkowego, w której wysokość pomieszczeń wynosi co najmniej 190 cm – wynosi 162,90 m², co opiera się na pomiarze

wysokości pomieszczeń poddasza między elementami konstrukcyjnymi, tj. wylewką betonową posadzki oraz dolną płaszczyzną krokwi dachowych. Tak ustalona wysokość pomieszczeń poddasza wynosi maksymalnie (tj. w najwyższym punkcie) 2,72 m. Natomiast jeśli dokonać pomiarów wysokości pomieszczeń na poddaszu użytkowym pomiędzy istniejącymi elementami wykończenia lokalu (tj. od górnej powierzchni paneli podłogowych do dolnej powierzchni płyty kartonowo-gipsowej zawieszanej na suficie) powierzchnia użytkowa wyżej opisanego lokalu wynosi 157,90 m² (z czego powierzchnia pomieszczeń na dolnej kondygnacji wynosi 122,70 m²), z uwagi na to, że ustalona w ten sposób wysokość pomieszczeń wynosi wówczas maksymalnie (tj. w najwyższym miejscu) 2,44 m.

Ustalając stan faktyczny Sąd Rejonowy nie uznał za wiarygodne zeznań powoda w zakresie, w jakim podał on, że dopiero w styczniu 2013 roku powziął wątpliwość co do tego, czy powierzchnia lokalu nie jest mniejsza niż określono w umowie stron, bo już w marcu 2010 roku powodowie wystosowali zawiadanie pozwanego do próby ugodowej i powołali w tym wniosku te same okoliczności, które podnieśli w sprawie niniejszej.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji ocenił powództwo jako nieuzasadnione, bo podniesione przez powodów twierdzenia w zakresie okoliczności istotnych dla wykazania podstaw żądania zostały zakwestionowane przez pozwanego i nie znalazły potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym. Roszczenie powodów Sąd Rejonowy zakwalifikował jako żądanie dotyczące rękojmi sprzedaży. Termin art. 568 § 1 k.c. nie upłynął, bo powodowie przerwali go występując z wnioskiem o zawiadanie pozwanego do próby ugodowej. Uznał jednak, że powodowie nie wykazali, aby rzecz przez nich nabyta od pozwanego miała wadę fizyczną w postaci niższej powierzchni lokalu mieszkalnego niż wskazana w umowie stron, czyli nie zostały spełnione przesłanki z art. 560 § 1 k.c., aby kupujący mogli żądać obniżenia ceny.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i obciążył nimi powodów solidarnie na rzecz pozwanego oraz zwrócił stronom niewykorzystane części uiszczonych przez nie zaliczek na poczet wynagrodzenia biegłego.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli powodowie zaskarżając wyrok w części, tj. do kwoty 12.663,45 zł. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i kosztami procesu. Wyrokowi zarzucili:

1. naruszenie art. 560 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy powodom przysługiwało prawo do żądania obniżenia ceny za zakupiony lokal,
2. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego, poprzez przyjęcie że opinia biegłego K. Ś. z dnia 26 kwietnia 2015r. jest prawidłowa i rzetelna i przyjęcie jej do podstawy rozstrzygnięcia,
3. naruszenie przepisów postępowania mających istotny wpływ na wynik sprawy, poprzez niewyjaśnienie i nierozważenie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy oraz naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.).

Powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwoty 12.663,45zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty raz kosztami procesu według norm przepisanych, zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów zwrotu kosztów postępowania za I i II instancje wraz z kosztami zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Skarżący powołali się na obrazę przepisów prawa procesowego mającą istotny wpływ na wynik sprawy. Nie doszło jednak do naruszenia przez Sąd I instancji żadnej z zasad oceny materiału dowodowego. Zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c., sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego uznania, na podstawie wszechstronnego

rozważenia zebranego materiału, czyli z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu oraz wszystkich okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych środków dowodowych, a mających znaczenie dla ich mocy i wiarygodności.

Sąd Najwyższy wielokrotnie wskazywał, że postawienie zarzutu obrazy art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego przyjętego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów. Skarżący może tylko wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że Sąd rażąco naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy. Fakt, że określony dowód został oceniony niezgodnie z intencją skarżącego, nie oznacza naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Ocena dowodów należy bowiem do Sądu orzekającego i nawet w sytuacji, w której z dowodu można było wywieść wnioski inne niż przyjęte przez Sąd, nie dochodzi do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

Odnotować wypada, że jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, a taka sytuacja miała miejsce w rozpoznawanej sprawie, to taka ocena dowodów nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów przewidzianej w art. 233 k.p.c., choćby dowiedzione zostało, że z tego samego materiału dałoby się wysnuć równie logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego wnioski odmienne. Nie jest tu wystarczająca sama polemika naprowadzająca wnioski odmienne, lecz wymagane jest wskazanie, w czym wyraża się brak logiki lub uchybienie regułom doświadczenia życiowego w przyjęciu wniosków kwestionowanych (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000/7-8 poz. 139 i z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, OSNC 2000/10 poz. 189, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 7 czerwca 2006 roku, I ACa 1407/05).

Skarżący nie wskazali nawet na czym miałyby polegać rzekome naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy, poprzez niewyjaśnienie i nierozważenie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy oraz naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.). Podali ogólnie, że wystąpiła sprzeczność istotnych ustaleń Sądu Rejonowego z treścią zebranego materiału dowodowego, poprzez przyjęcie że opinia biegłego K. Ś. z dnia 26 kwietnia 2015r. jest prawidłowa i rzetelna i przyjęcie jej do podstawy rozstrzygnięcia, nie podali jednak z jakiej przyczyny kwestionują tę opinię i co jej konkretnie zarzucają, poza tym, że nie jest korzystna dla powodów. Sąd I instancji przyjął do ustaleń faktycznych wszystkie trzy opinie biegłego (dwie pisemne i jedną ustną). W nich biegły w oparciu o różne założenia dokonał wyliczenia powierzchni przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Sąd I instancji natomiast – posilkując się tymi opiniami i mając na uwadze całokształt okoliczności sprawy - prawidłowo ustalił, że wiążącą normą w tym zakresie jest norma PN – 70/B- (...) czyli tzw. stara norma, przewidująca ustalenie powierzchni użytkowej przez pomiar w stanie surowym budynku, tj. przed jego wewnętrznym wykończeniem. Z niekwestionowanej w tym zakresie opinii biegłego wynikało, że powszechną praktyką jest przyjęcie do ustalania powierzchni użytkowej lokali dla pomieszczeń o pochyłych sufitach tylko tej części powierzchni, której wysokość pomieszczenia wynosi co najmniej 190 m. Prawidłowo Sąd I instancji uznał, że skoro strony nie zawarły w umowie sprzedaży z dnia 30 kwietnia 2008 roku precyzyjnego określenia sposobu wyliczenia powierzchni lokalu dla potrzeb ceny, a w umowie z 28 kwietnia 2004 roku odniosły się w zakresie kosztów budowy do „powierzchni brutto określonej w projekcie architektonicznym liczonej w świetle ścian surowych”, natomiast projekt zamienny w oparciu o który zrealizowano budynek posługiwał się normą starą, o czym powód wiedział przed październikiem 2006r, podobnie jak starą normą operowała opinia biegłego J. P., która była podstawą do zniesienia współwłasności w sprawie II Ns 1843/06 (tu powołana jako dokument prywatny), to należy uznać za Sądem I instancji, że powierzchnia użytkowa przedmiotowego lokalu na potrzeby ceny jego nabycia powinna być liczona według starej normy. Zwłaszcza, że w tym zakresie nie było w dacie zawierania umowy przez strony żadnej obligatoryjnej normy. W ten sposób obliczona powierzchnia lokalu powodów jest zgodna z treścią umowy stron, wobec czego powództwo podlegało oddaleniu w całości, gdyż nie wykazano przesłanek z art. 560 § 1 k.p.c. do żądania obniżenia ceny.

Wobec tego, iż zarzuty skarżących okazały się bezzasadne zarówno w zakresie przepisów proceduralnych, jak i prawa materialnego, Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne ustalenia stanu faktycznego i ocenę prawną poczynione przez Sąd I instancji i wobec tego apelacja powodów podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego zapadło zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, wyrażoną w art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Koszty zasądzone na rzecz pozwanego to wynagrodzenie jego pełnomocnika wynoszące 1.800 zł zgodnie z § 6 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, Dz. U. z 2015, poz. 1800). Pełnomocnik pozwanego złożył pełnomocnictwo w dniu 26 lutego 2016r.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.