

Sygn. akt *I ACa 320/20*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 lipca 2021 r.

Sąd Apelacyjny w (...) I Wydział Cywilny i Własności Intelektualnej

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Mariola Głowacka

Protokolant: sekr. sąd. Ewelina Frąckowiak

po rozpoznaniu w dniu 9 lipca 2021 r. w(...)

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. Ł. (1)**

przeciwko **W. K.**

o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w (...)

z dnia 5 grudnia 2019 r. sygn. akt I C 618/19

1) prostuje oznaczenie pozwanego w rubrum zaskarżonego wyroku w ten sposób, że w miejsce (...) wpisuje (...);

2) zmienia zaskarżony wyrok:

a) w pkt I o tyle tylko, że pozbawia wykonalności tytuł wykonawczy do kwoty 104.210,15 zł (sto cztery tysiące dwieście dziesięć złotych piętnaście groszy) i oddala roszczenie o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności co do kwoty 38.258,39 zł;

b) w pkt II w ten sposób, że koszty procesu stosunkowo rozdziela między stronami obciążając powoda w 27% i pozwanego w 73% i na tej podstawie zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 6.795 zł oraz nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Okręgowy w (...) od powoda kwotę 593 zł i od pozwanego kwotę 1.229 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

3) w pozostałym zakresie apelację oddala;

4) koszty postępowania apelacyjnego wzajemnie znosi między stronami.

Mariola Głowacka

Sygn. akt I ACa 320/20

UZASADNIENIE

Powód M. Ł. (1) po ostatecznym sprecyzowaniu roszczenia, co nastąpiło w piśmie z dnia 29 marca 2018r., pozwem skierowanym przeciwko pozwanemu W. K. wniósł o pozbawienie tytułu wykonawczego w części wykonalności w

postaci aktu notarialnego z dnia 23 maja 2012r. Rep. A (...), zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego (...) z dnia 28 listopada 2013r. w sprawie o sygn. akt (...) z wniosku wierzyciela W. K. przeciwko M. Ł. (1) w zakresie obowiązku obejmującego zapłatę na rzecz wierzyciela kwoty 142.468,54 zł oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Pozwany W. K. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrot kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Sąd Okręgowy w (...) wyrokiem z dnia 5 grudnia 2019r. pozbawił w części wykonalności tytuł wykonawczy w postaci aktu notarialnego z dnia 23 maja 2012r. Repertorium A nr (...) sporządzonego przed asesorem notarialnym P. U., zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego (...) w P. z dnia 28 listopada 2013r. w sprawie o sygnaturze, akt (...), co do kwoty 142.468,54 zł (pkt I), kosztami postępowania obciążył w całości pozwanego i z tego tytułu zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 11.313 zł w tym kwotę 5.417 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w (...)) kwotę 1.229 zł tytułem opłaty od rozszerzonego powództwa (pkt II).

Sąd pierwszej instancji ustalił, że w dniu 23 maja 2012r. M. Ł. (2) wraz z M. Ł. (1) nabyli na podstawie umowy sprzedaży (akt notarialny Rep. A (...)) od W. K., P. K. i G. Ł. (1) nieruchomości położoną w P. przy ul. (...) stanowiącą działkę numer (...) o obszarze 0,0324 ha dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą numer (...). Nieruchomość powyższa zabudowana była budynkiem mieszkalno - usługowym wykonanym w technologii murowanej, trzykondygnacyjnym, podpiwniczonym, dach płaski kryty papą i częściowo konstrukcji drewnianej kryty dachówką ceramiczną, o wskazanej w umowie powierzchni użytkowej wynoszącej 348,54 m^(2). Cenę sprzedaży strony ustaliły na 1.170.000 zł, co stanowiło 390.000 zł za każdy z równych udziałów sprzedających we własności przedmiotowej nieruchomości. Zapłata ceny sprzedaży miała zostać dokonana w ten sposób, że kupujący w dniu nabycia zapłacili sprzedającym kwotę łącznie 140.000 zł, kwotę 250.000 zł uiszcza M. Ł. (2) przenosząc na G. Ł. (2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...) dla którego Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...), natomiast pozostała część ceny sprzedaży w wysokości 780.000 zł miała zostać zapłacona przez kupujących w ciągu pięciu dni roboczych od dnia zawarcia umowy ze środków pochodzących z kredytu bankowego udzielonego przez (...) Bank (...) Spółkę Akcyjną. Natomiast w projekcie aktu notarialnego nie została wskazana powierzchnia budynku przy ul. (...).

Sąd pierwszej instancji ustalił, że powyższa umowa poprzedzona została zawarciem umowy przedwstępnej. W umowie przedwstępnej strony wskazały, że przedmiotem umowy jest nieruchomość (dom) o powierzchni 380 m² dla którego Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Kupujący oświadczyli, że widzieli nieruchomość i nie wnoszą zastrzeżeń do jej stanu technicznego, wyglądu i lokalizacji, znają treść dokumentów będących podstawą zawarcia umowy. Strony ustaliły cenę sprzedaży na 1.170.000 zł. Przed zawarciem transakcji nabywcy mieli możliwość oglądnięcia domu, zapoznania się z jego stanem. Z informacji przekazywanych im przez pozwanego wynikało, że dom ma powierzchnię użytkową około 340 - 380 m². Na potrzeby ustalenia podatku od nieruchomości pozwany podawał w Urzędzie Skarbowym powierzchnię użytkową 326 m². W dniu 10 lutego 2012r. sporządzony został przez rzeczoznawcę M. B. operat szacunkowy dla nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr (...). Wskazano w nim, iż powierzchnia użytkowa budynku wynosi 348,54 m². Wartość

nieruchomości została określona na kwotę 1.174.000 zł.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 23 maja 2012r. W. K. na podstawie umowy pożyczki (akt notarialny Rep. A nr (...)) udzielił M. Ł. (1) nieoprocentowanej pożyczki w kwocie 220.000 zł do dnia 23 listopada 2013r. zabezpieczonej hipoteką umowną do kwoty 220.000 zł ustanowioną na nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) o obszarze 703 m² położonej w T. P., obręb

C., dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). M. Ł. (1) odnośnie obowiązku spłaty pożyczki poddał się egzekucji z aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że po objęciu w posiadanie nieruchomości nabywcy zaczęli mieć wątpliwości czy budynek ma rzeczywiście powierzchnię wskazaną w akcie notarialnym i w operacie szacunkowym. W związku z tym w dniu 6 maja 2013r. mgr inż. C. P. - specjalista posiadający uprawnienia budowlane, dokonał ustalenia powierzchni pomieszczeń w budynku mieszkalno - usługowym będącym przedmiotem sprzedaży. W wyniku dokonanych pomiarów ustalono, że powierzchnia użytkowa budynku wynosi 260,4 m², a ogólna powierzchnia pomieszczeń 374,7 m². Różnica powierzchni całkowitej i powierzchni użytkowej miała być spowodowana obowiązującą w czasie rozbudowy budynku w latach 1970 - 1997 normą (...) (...). „Powierzchnia budynków. Podział, określenia i zasady obmiaru” zgodnie z którą nie zostały wliczone do powierzchni użytkowej mieszkania powierzchnie piwnicy, garażu, kotłowni, pomieszczeń gospodarczych, ubikacji, korytarza i schodów, jako pomieszczeń nie służących do zaspokajania potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem budynku lub jego wydzielonej części. W dniu 9 maja 2013r. kupujący doręczyli sprzedającym wezwanie do obniżenia ceny domu o kwotę 295.873 zł, w terminie 14 dni od otrzymania wezwania, co stanowiło 25,29% ceny sprzedaży w związku z wykrytą różnicą w powierzchni użytkowej wynoszącą 88,14 m², stosownie do ilorazu tejże różnicy i zawyżonej powierzchni oraz odsetek ustawowych od dnia 1 czerwca 2012r. Sprzedający nie odpowiedzieli na nie.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 30 października 2013r. M. Ł. (2) przeniosła umową cesji na M. Ł. (1) przysługujące jej prawa i roszczenia związane z wystąpieniem wad fizycznych nieruchomości położonej w P. przy ul. (...). Wierzytelności te obejmowały kwotę 98.624 zł w stosunku do G. Ł. (2) oraz 49.312 zł w stosunku do P. K. wraz z wszelkimi prawami związanymi w tym z roszczeniem o zapłatę odsetek ustawowych. Za nabyte wierzytelności cesjonariusz zapłacił kwotę 15.000 zł. W dniu 4 listopada 2013r. pozwany otrzymał od powoda oświadczenie o potrąceniu wierzytelności w myśl którego powód potrącił wierzytelność z tytułu rękojmi za wadę fizyczną nieruchomości gruntowej, zabudowanej położonej w P. przy ul. (...) na kwotę 350.249 zł (suma główna 295.873 zł, odsetki ustawowe od dnia 1 czerwca 2012r. do dnia 30 października 2013r. - 54.376zł) z wierzytelnością przysługującą pozwanemu z tytułu umowy pożyczki na kwotę 220.000 zł, w związku z czym do zapłaty pozostać miało pozwanemu 130.249 zł. W związku z powyższym 13 listopada 2013r. pozwany otrzymał od powoda wezwanie do zapłaty, w ciągu 3 dni od dnia otrzymania wezwania, kwoty 130.249 zł wraz z dalszymi odsetkami, a także wezwanie do zawarcia umowy ustalającej, pozwalającej uzgodnić treść księgi wieczystej nieruchomości położonej w T. P. dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...). W dniu 29 listopada 2013r. Sąd Rejonowy (...)w P. nadał klauzulę wykonalności na akt notarialny Rep. A (...) w zakresie obowiązku obejmującego zapłatę na rzecz wierzyciela kwoty 220.000 zł. Na tej podstawie Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Lesznie J. K. wszczął postępowanie egzekucyjne. Powód powołał się przed komornikiem na fakt potrącenia wierzytelności będącej przedmiotem egzekucji, po czym komornik stwierdził, że nie jest uprawniony do badania tego faktu.

Sąd pierwszej instancji powyższy stan faktyczny ustalił m.in. na podstawie dokumentów przedstawionych przez strony. Dokumenty urzędowe uznał za wiarygodne w całości, gdyż odpowiadały one dyspozycji art. 244 § 1 k.p.c. zgodnie z treścią którego dokumenty urzędowe sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Dokumenty prywatne Sąd również uznał za wiarygodne. W postępowaniu cywilnym dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie - art. 245 k.p.c. Autentyczność dokumentów prywatnych i urzędowych oraz prawdziwość treści dokumentów urzędowych nie była kwestionowana przez żadną ze stron w oparciu o treść art. 232 k.p.c. w zw. z art. 252 k.p.c. i art. 253 k.p.c. Także Sąd nie znalazł podstaw do tego, aby uczynić to z urzędu. Tym samym okazały się one przydatne w sprawie, stając się podstawą powyższych ustaleń faktycznych.

Zdaniem Sądu Okręgowego kluczowe w niniejszej sprawie okazały się osobowe źródła dowodowe. To one bowiem były w stanie naświetlić okoliczności towarzyszące zawarciu umów przez strony, w sposób jednoznacznie pozwalający stwierdzić, czy w niniejszej sprawie zaszyły przesłanki faktyczne pozwalające stwierdzić, że pozwany ponosi

odpowiedzialność za wady rzeczy sprzedanej. Zeznania świadka S. W. (1), co do których Sąd nie miał zastrzeżeń formalnych, dotyczyły głównie motywacji powoda i jego działań na etapie po nabyciu nieruchomości. Powód po nabyciu nieruchomości miał stwierdzić, że dom ma mniejszą powierzchnię niż wskazana w ofercie i w operacie szacunkowym i zlecił pomiar budynku. Kluczowa w podjęciu przez powoda decyzji o zakupie domu miała być korzystna relacja ceny nieruchomości do jej powierzchni. W sytuacji mniejszej powierzchni użytkowej powód miał czuć się oszukany przez pozwanego, a także przez biegłego sporządzającego operat na potrzeby uzyskania kredytu bankowego. Zeznania tego świadka Sąd uznał za wiarygodne, aczkolwiek z uwagi na fakt, iż świadek ten nie uczestniczył w rozmowach pomiędzy stronami, których efektem było zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości, a wszelkie informacje na temat przebiegu rozmów pomiędzy stronami transakcji czerpał od powoda, ich przydatność w tym zakresie nie była zbyt duża. Istotne znaczenie miały zeznania świadka odnoszące się do kwestii dotyczącej przesłanek jakimi kierował się powód decydując się na zakup nieruchomości, a także zeznania świadka odnoszące się do tego, iż operat sporządzony przez biegłego B. utwierdził powoda w przekonaniu, że budynek ma powierzchnię użytkową wynoszącą 348,54 m², co miało decydujący wpływ na zawarcie umowy.

Zeznania świadka G. Ł. (2) również nie wzbudziły wątpliwości Sądu Okręgowego co do ich wiarygodności, choć niewątpliwie z uwagi na więzi rodzinne łączące świadka z pozwanym należało podejść do nich z pewną ostrożnością. Istotne jest jednak to, że świadek nie brała udziału w negocjacjach dotyczących sprzedaży nieruchomości, które prowadzić miał pozwany - jej ojciec. Z zeznań G. Ł. (2) wynika, że miała jedynie wiedzę na temat tego jaka jest całkowita powierzchnia domu - około 380 m². Wskazała ona, że w akcie notarialnym została wpisana powierzchnia zgodna z operatem sporządzonym na zlecenie powoda na potrzeby otrzymania kredytu bankowego. Sąd mając na względzie fakt, że G. Ł. (2) nie uczestniczyła w rozmowach pomiędzy pozwanym a powodem, uznał, iż jej zeznania nie mogły stanowić podstawy do uwiarygodnienia twierdzeń podnoszonych przez pozwanego, że nabywcy byli zorientowani co do rzeczywistej powierzchni użytkowej domu.

W ocenie Sądu zeznania świadka K. Ł. zasługiwały na walor wiarygodności. Świadek jest osobą posiadającą bardzo rozległą wiedzę na temat szacowania nieruchomości. Jest on bowiem biegłym wpisanym na listę biegłych Sądu Okręgowego w (...) Co do jego uczciwości i prawdomówności Sąd nie miał żadnych wątpliwości. Zdaniem Sądu K. Ł. - zięć pozwanego mógł starać się przedstawić pewne kwestie z korzyścią dla pozwanego, to sposób składania przez niego zeznań świadczy o tym, iż dążył on do rzetelnego przedstawienia okoliczności związanych z niniejszą sprawą. W ocenie Sądu taki wniosek wynika choćby ze sposobu składania przez niego zeznań, udzielania odpowiedzi na zadawane pytania w toku przesłuchania. W sytuacji bowiem, kiedy nie był ón pewny czy posiada wiedzę na dany temat, wycofywał się z udzielenia jednoznacznej odpowiedzi na zadane pytanie. Sąd uznał, że taka postawa zasługuje na pełen szacunek i świadczy o tym, że K. Ł. nie przypadkowo pełni funkcję biegłego, która zobowiązuje do przestrzegania określonych zasad etycznych. Z jego zeznań wynika jednak, że jego udział w rozmowach dotyczących nabycia przedmiotowej nieruchomości był niewielki. To przede wszystkim pozwany zadecydował o cenie za którą nieruchomość została sprzedana. K. Ł. zeznał, że dokonał pomiarów nieruchomości przed transakcją i informacje te przekazał teściowi. Choć oczywiście miał on prawo przedstawić swoją własną ocenę w kwestii dotyczącej wiedzy powoda na temat rzeczywistej powierzchni użytkowej, to w konfrontacji z pozostałym materiałem dowodowym, zasadami doświadczenia życiowego, jego zeznania na powyższe okoliczności nie mogły stanowić podstawy do przyjęcia wersji pozwanego. Świadek ten nigdy bowiem nie był obecny przy rozmowach stron na temat tego jaka jest powierzchnia użytkowa budynku. Okoliczność, że w akcie notarialnym została wpisana powierzchnia użytkowa 348,54 m² i to nawet wówczas jeśli zażył to sobie powód, nie ma istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż taka powierzchnia wynikała z operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego B., który to operat był podstawą do uzyskania kredytu bankowego. K. Ł. zeznał także, że biegły B. przygotowujący operat szacunkowy dokonał wizji lokalnej, ale w operacie pojawił się błąd dotyczący liczby pomieszczeń, wykryty po zawarciu umowy. Twierdził on również, że strony nie modyfikowały ceny między umową przedwstępną a przyrzeczoną, mimo, że powierzchnia wskazana w umowie przedwstępnej różniła się od rzeczywistej, o czym powód miał wiedzieć. Świadek wskazał również, że strony nie ustalały ceny według zł/m². Jednakże przy uwzględnieniu tego, że - jak wynika to z zeznań świadka - nie brał on udziału w rozmowach pomiędzy powodem a pozwanym dotyczących sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, a także

mając na względzie zasady odpowiedzialności za wadę fizyczną wynikające z przepisów kodeksu cywilnego, Sąd uznał, że jego zeznania nie mogły stanowić podstawy do przyjęcia braku odpowiedzialności pozwanego za zaistniałą wadę fizyczną przedmiotu transakcji.

Sąd pierwszej instancji zeznania świadka A. T. ocenił jako wiarygodne i spójne. Świadek wskazała, że to M. Ł. (2) znalazła ofertę, cena była wysoka, ale w przeliczeniu na m² była korzystna, w związku z czym kupujący mieli zdecydować się na zakup. Z powierzchni budynku około 100 m² małżonkowie Ł. planowali przeznaczyć na mieszkanie, a resztę wynająć, w związku z czym zmniejszenie powierzchni użytkowej miało także ujemnie wpłynąć na opłacalność inwestycji. Zeznania świadka M. Ł. (2) także nie budziły wątpliwości Sądu. Przyznała ona, że cena za m² była dla niej głównym wyznacznikiem atrakcyjności nieruchomości z której wynajmu miała z powodów czerpać dochody. W toku negocjacji cena została przez pozwanego obniżona, jednak dalsze obniżki miał on wykluczyć powołując się właśnie na niską cenę za m². W negocjacjach przedkontraktowych stron była mowa o domu o powierzchni 340 m² uściślona przez rzeczoznawcę banku do 348 m². Po wykryciu mniejszej powierzchni użytkowej sprzedający zostali wezwani do obniżenia ceny. Świadek wskazała, że w umowie przedwstępnej była mowa o powierzchni bez wskazania, czy jest to powierzchnia całkowita czy użytkowa, umowa była przygotowywana przez pozwanego lub świadka Ł.. Na podstawie ofert w Internecie M. Ł. (2) również wniosowała, że powierzchnia około 340 m² jest powierzchnią użytkową, natomiast powierzchnia budynku nie była określona ani w dokumentacji geodezyjnej, ani w księdze wieczystej, a w celu wymiaru podatku od nieruchomości pozwany zgłosił powierzchnię 326 m². Świadek stwierdziła, że przy powierzchni około 260 m² cena powinna być niższa zwłaszcza, że nieruchomość wymagała nakładów na remont. Zdaniem Sądu choć niewątpliwie do zeznań tego świadka należało podejść także z pewną dozą ostrożności z uwagi na zainteresowanie świadka wynikiem niniejszego postępowania, to przy uwzględnieniu tego, że jej zeznania znalazły potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym uznanym za wiarygodny, były logiczne i szczerze, a także z uwagi na nie przedstawienie przez pozwanego rzetelnych dowodów przeciwnych, brak było podstaw do odmówienia jej wiary.

Zeznania powoda Sąd Okręgowy potraktował z należytą ostrożnością, chcąc rozstrzygnąć wątpliwości i luki w dotychczas zgromadzonym materiale dowodowym. Jak wynika z jego zeznań celem działań kupujących było wynajęcie większej części nieruchomości, tak aby pokrywało to przynajmniej większą część raty kredytu. Pozwany miał w toku negocjacji opierać się o atrakcyjną cenę m² nieruchomości, nie chcąc bardziej obniżać ceny sprzedaży. Umowa przedwstępna i operat szacunkowy były wymagane przez bank dla przyznania kredytu. Dla powoda różnica w powierzchni nieruchomości w tych dwóch dokumentach wynosząca około 30 m² mieściła się w granicach akceptowalnych odchyleń, nie wpływając znacznie na potencjalną dochodowość inwestycji. Rozbieżne było jednak wskazanie, kto podał powierzchnię do aktu notarialnego. Według powoda uczynił to pozwany. Zdaniem Sądu nie była to okoliczność mająca istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Omyłka biegłego B., która miała dotyczyć powierzchni usługowej, była przedmiotem działań Policji, a wobec pozwanego powód złożył do Prokuratury zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa oszustwa, przy czym postępowanie zostało prawomocnie umorzone. Oceniając zeznania powoda Sąd miał na względzie podnoszoną przez pozwanego okoliczność, że powód jest jego dłużnikiem z tytułu umowy pożyczki. Pozwany twierdził, że niniejszy proces był jednym ze sposobów uniknięcia przez powoda uregulowania należności z tego tytułu. Powód miał także dokonać przeniesienia praw do swojego majątku na inną osobę, chcąc uniemożliwić prowadzenie skutecznej egzekucji, czego efektem było wytoczenie powództwa przez W. K. przeciwko M. Ł. (2) o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną. Sąd rozpoznający niniejszą sprawę nie jest jednak władny do rozstrzygania tej kwestii, o czym orzekać będzie Sąd rozpoznający powództwo wytoczone przez W. K. przeciwko M. Ł. (2) o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną.

W tak ustalonym stanie faktycznym i po przeprowadzonej ocenie dowodów Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c. dłużnik może w drodze powództwa żądać pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności w całości lub części, albo ograniczenia, jeżeli po powstaniu tytułu egzekucyjnego nastąpiło zdarzenie wskutek którego zobowiązanie wygasło albo nie może być egzekwowane; gdy tytułem jest

orzeczenie sądowe, dłużnik może oprzeć powództwo także na zdarzeniach, które nastąpiły po zamknięciu rozprawy, na zarzucie spełnienia świadczenia, jeżeli zgłoszenie tego zarzutu w sprawie było z mocy ustawy niedopuszczalne, a także na zarzucie potrącenia. Stosownie do art. 556 k.c. sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę fizyczną lub prawną (rękojmia). W myśl art. 556¹ § 1 k.c. w szczególności rzecz sprzedana jest niezgodna z umową jeżeli nie ma właściwości, które rzecz tego rodzaju powinna mieć ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia; nie ma właściwości, o których istnieniu sprzedawca

zapewnił kupującego w tym przedstawiając próbkę lub wzór; nie nadaje się do celu, o którym kupujący poinformował sprzedawcę przy zawarciu umowy, a sprzedawca nie zgłosił zastrzeżenia co do takiego jej przeznaczenia; została kupującemu wydana w stanie niepełnym, W razie stwierdzenia wadliwości rzeczy sprzedanej kupujący może złożyć sprzedającemu oświadczenie o zmniejszeniu ceny sprzedaży albo oświadczenie o odstąpieniu od umowy przy czym cena zmniejszona powinna pozostawać w takim stosunku do ceny umownej, w jakim pozostają ze sobą wartość rzeczy wadliwej i niewadliwej.

Sąd pierwszej instancji podzielił stanowisko zaprezentowane przez Sąd Okręgowy w Krakowie w orzeczeniu z 14 maja 2014r. w sprawie o sygn. akt II Ca 242/14. Sąd Okręgowy w (...) uznał, że treść tego przepisu wskazuje, że decydujące znaczenie ma kryterium 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 zapewniał sprzedawca kupującego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2013r., ICSK 457/12). Przewidziana w art. 556 i nast. k.c. odpowiedzialność sprzedawcy za wady rzeczy sprzedanej ma charakter absolutny, bezwzględny, co oznacza że jest niezależna od winy i obciąża sprzedawcę niezależnie od tego, czy spowodował wadę i czy wiedział lub mógł o niej wiedzieć. Wystarczającą przesłanką faktyczną odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi jest ustalenie, że sprzedana kupującemu rzecz wykazuje cechy kwalifikujące ją w danym stosunku prawnym jako rzecz wadliwą. Odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy nie zależy od poniesienia przez kupującego szkody, ale od wykazania, że wada spowodowała zmniejszenie wartości lub użyteczności rzeczy. Wskazanie w umowie sprzedaży powierzchni nieruchomości określa pewną właściwość przedmiotu sprzedaży i oznacza zapewnienie kupującego przez sprzedawcę o istnieniu tej właściwości. Podobnie ma się rzecz z zapewnieniem, że nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej. Według art. 556 § 1 k.c. jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu sprzedawca zapewnił kupującego, sprzedawca jest odpowiedzialny względem niego z tytułu rękojmi za wady fizyczne sprzedanej rzeczy; warunkiem tej odpowiedzialności jest jednakże istnienie wady zmniejszającej wartość lub użyteczność rzeczy ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy. Z kolei zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2013 r. w sprawie o sygn. akt I CSK 457/12 warunkiem powstania odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne sprzedanej rzeczy jest wada rzeczy zmniejszająca jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jak również wada polegająca na tym, że rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupujący albo też, jeśli rzecz została wydana kupującemu w stanie niepełnym. Treść art. 556 § 1 k.c. wskazuje, że decydujące znaczenie ma kryterium 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 zapewniał sprzedawca kupującego.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że powód nabył nieruchomość na podstawie umowy sprzedaży. Po objęciu nieruchomości w posiadanie stwierdził on, co zostało poparte odpowiednią opinią eksperta, że rzeczywista powierzchnia użytkowa nieruchomości różni się od powierzchni, o której była mowa na etapie negocjacji przedkontraktowych, w umowie sprzedaży oraz w operacie szacunkowym. Tym samym powód zażądał od sprzedających obniżenia ceny sprzedaży o 295.873 zł, która to kwota pozostawała proporcjonalna względem umownej ceny sprzedaży (1.170.000 zł), tak, jak różnica w stwierdzonej rzeczywistej powierzchni nieruchomości (260,4 m²) pozostawała do powierzchni wskazanej w umowie (348,54 m²).

Sąd pierwszej instancji w niniejszej sprawie uznał, że rzeczywiście wystąpiła niezgodność przedmiotu umowy sprzedaży z umową stanowiącą wadę fizyczną rzeczy sprzedanej, o czym to powód dowiedział się dopiero jakiś czas

po transakcji. Budynek położony na nieruchomości w sposób znaczący odbiegał powierzchnią użytkową od oferty przedstawionej przez pozwanego, a tym bardziej rzeczywista powierzchnia użytkowa okazała się znacząco niższa od powierzchni wskazanej w umowie sprzedaży oraz w operacie szacunkowym sporządzonym przed zawarciem umowy. Pozwany nie kwestionował prawidłowości przeprowadzonych pomiarów, ani też samego faktu mniejszej, niż wskazana w umowie, powierzchni użytkowej nieruchomości. Zdaniem Sądu pozwany dążył do zwolnienia się z odpowiedzialności za wady rzeczy sprzedanej na podstawie wyłączającej tę odpowiedzialność przesłanki, że kupujący wiedział o wadzie rzeczy w chwili zawarcia umowy. Ciężar udowodnienia tego faktu spoczywał w tym wypadku na pozwanym. W pierwszej kolejności pozwany twierdził, że wartość wynikająca z operatu szacunkowego została wpisana do umowy na wyraźne życzenie powoda. Nawet jeśli by tak było (powyższa kwestia była sporna między stronami, a żaden inny dowód nie wskazywał na większe prawdopodobieństwo jednej z wersji wydarzeń), to logicznym jest, że powód finansujący zakup częściowo z kredytu, mógł oczekiwać zgodności wskazanej w umowie powierzchni nabywanej nieruchomości z operatem szacunkowym, na podstawie którego bank oceniał wartość zabezpieczenia i podjął decyzję o udzieleniu kredytu. Operat szacunkowy z samej swej istoty stanowi (w tym wypadku prywatną, a nie urzędową) opinię osoby należycie przygotowanej, dysponującej odpowiednimi uprawnieniami i ponoszącej odpowiedzialność za jej treść. Tym samym powód miał wszelkie powody, by uznać, że wskazane w operacie szacunkowym wielkości powierzchni użytkowej budynku są zgodne z rzeczywistym stanem faktycznym.

Sąd Okręgowy nadto uznał, że pozwany nie wykazał, iż ustalenia powierzchni dokonane przez K. Ł. były powodowi znane, ani też nie wykazał, że takie ustalenia w ogóle miały miejsce. Informacja taka została więc przez Sąd potraktowana jako gołosłowne twierdzenie pozwanego. Powód miał zasadne przesłanki, by uważać, że pozwany, zawodowo zajmujący się rynkiem nieruchomości, będzie wykazywał się profesjonalizmem przy zawieraniu transakcji, że jest osobą godną zaufania. W ocenie Sądu analiza zebranego materiału dowodowego prowadzi do wniosku, że niewątpliwie pozwany zapewniał powoda o tym, iż powierzchnia użytkowa jest znacznie większa niż rzeczywiście tak jest. Za przyjęciem tej wersji świadczy choćby fakt, że w zeznaniu dotyczącym ustalenia wymiaru podatku od nieruchomości pozwany wskazywał powierzchnię użytkową około 320 m². Choć co prawda wymiar podatku od nieruchomości opiera się o nieco odmienne zasady ustalenia powierzchni nieruchomości będącej przedmiotem opodatkowania, to jednak okoliczność ta, zdaniem Sądu, uwiarygadnia tezę, że pozwany swoim działaniem utwierdził powoda, że powierzchnia użytkowa jest większa niż jest to w rzeczywistości.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że w przypadku ujawnienia się wady rzecz sprzedanej sprzedawca staje się odpowiedzialny wobec kupującego za istnienie wady niezależnie od tego, czy to on spowodował wadliwość rzeczy, czy ponosi w tym zakresie winę, a nawet czy wiedział lub mógł dowiedzieć się o istnieniu wady rzeczy. Warunkiem poniesienia odpowiedzialności jest spełnienie się okoliczności wskazanych w art. 556¹ § 1 k.c. Wyniki postępowania karnego wskazują, że pozwany nie ponosił winy za zarzucane mu przestępstwo oszustwa. Nie miało to jednakże wpływu na możliwość żądania przez powoda zmniejszenia ceny sprzedaży w oparciu o przepisy o rękojmi. Pozwany podniósł także, a świadek K. Ł. stwierdzał, że cena nieruchomości nawet przy uwzględnieniu mniejszej o ponad 80 m² powierzchni użytkowej nadal pozostawała bardzo korzystna dla kupujących jeśli porównać ją z realiami rynkowymi w chwili zawarcia umowy. Sąd Okręgowy wskazał, że są to ich prywatne opinie. Dopiero stosowne dowody z opinii biegłych mogły by stanowić podstawę do potraktowania tej kwestii za udowodnioną. Również nie wykazano dowodem z opinii biegłego wpływu zmiany powierzchni użytkowej na atrakcyjność nieruchomości z punktu widzenia nabywcy. Pozwany jednakże nie wnioskował o takie dowody, w związku z czym Sąd uznał powyższe za nieudowodnione. Zdaniem Sądu Okręgowego okoliczność powyższa mogła mieć znaczenie dla rozstrzygnięcia mniejszej sprawy. Skoro jednak pozwany, reprezentowany przez fachowego pełnomocnika, nie przedsięwziął określonej w tym kierunku inicjatywy dowodowej, to brak było podstaw do podejmowania z urzędu działań mających na celu wyjaśnienie powyższego. Proces cywilny jest bowiem kontradiktoryjny. Sąd podkreślił, iż z zeznań świadków spójnie i konsekwentnie wynikało, że to właśnie atrakcyjna relacja ceny i powierzchni nieruchomości budynkowej stanowiła dla nabywców kluczowy walor nieruchomości, przesądzający o ich decyzji o jej nabyciu. Zamiarem kupujących było wynajęcie większej części nieruchomości, w związku z czym uszczuplenie powierzchni użytkowej nieruchomości musiało wpłynąć na zakładany przez kupujących model ekonomiczny przeprowadzonej transakcji.

Nadto, gdyby powód wiedział tym, że powierzchnia użytkowa jest faktycznie mniejsza, i jednak zdecydowałby się na zakup nieruchomości, to niewątpliwie dążyłby do ewentualnego umniejszenia ceny. Choć niewątpliwie na cenę nieruchomości ma wpływ wiele elementów, to wśród nich kluczową rolę odgrywa także powierzchnia użytkowa.

Konkludując Sąd Okręgowy uznał, że nie ma żadnej przesłanki świadczącej o tym, że powód w chwili zawarcia umowy miał pewną i rzetelną informację o mniejszej, niż wskazana w umowie, rzeczywistej powierzchni użytkowej nieruchomości. Dowodem świadczącym, że tak nie było nie mogą być załączone do pozwu kserokopie ofert z Internetu mające dotyczyć przedmiotowej nieruchomości, gdyż na podstawie przeprowadzonego postępowania dowodowego nie można z całą pewnością stwierdzić, że kupujący znali ich treść przed transakcją. Zdaniem Sądu trudno przypuszczać aby powód reprezentowany przez fachowego pełnomocnika, dołączył dowód, który mógł stanowić ewentualną podstawę do uznania jego twierdzeń za niewykazane.

Sąd pierwszej instancji uznał także, że nie zostało wykazane przez pozwanego aby na etapie negocjacji nabywcy mieli możliwość zapoznania się z pełną dokumentacją dotyczącą budynku, co mogło stanowić - po dokonaniu jej analizy - podstawę do poczynienia odmiennych ustaleń w niniejszej sprawie. Pozwany co prawda podnosił, że cała dokumentacja została przekazana nabywcom, czemu powód zaprzeczał, jednakże na potwierdzenie powyższego pozwany nie przedstawił żadnych dowodów. Sąd podkreślił także, że pozwany nie stawiając się na termin rozprawy wyznaczanej celem przesłuchania stron, niezależnie od przyczyn z tym związanych, przy uwzględnieniu tego, że pełnomocnik pozwanego wniósł o pominięcie dowodu z jego zeznań, pozbawił się możliwości wyjaśnienia spornych kwestii na swoją korzyść.

W związku z powyższym Sąd Okręgowy uznał, że powód był uprawniony do żądania obniżenia ceny nieruchomości, a po upływie wyznaczonego sprzedającym terminu, mógł skutecznie potrącić wierzycelność przysługującą mu z tego tytułu z wierzycelnością pozwanego z tytułu udzielonej pożyczki. Wyliczone przez powoda kwoty nie budziły zastrzeżeń pozwanego, ani też Sądu Okręgowego. Sąd w tym zakresie w całości zgodził się z uzasadnieniem tej kwestii przedstawionym w uzasadnieniu postanowienia o zabezpieczeniu z dnia 25 kwietnia 2014r. wydanego w sprawie o sygnaturze IC 966/14, a zatem ponowne rozważanie tego zagadnienia nie ma żadnego sensu. Sąd Okręgowy podkreślił, że nie istniały ewentualne przesłanki uprawniające do pozbawienia aktu notarialnego wykonalności w całości. W ocenie Sądu zgłoszone przez powoda rozszerzenie powództwa o dalsze odsetki również było dokonane prawidłowo. Tym samym w niniejszej sprawie Sąd uznał, że zgłoszone przez powoda potrącenie wierzycelności stanowić mogło podstawę do częściowego pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności.

O kosztach Sąd pierwszej instancji orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Powództwo zostało uwzględnione w pełni, w związku z czym pozwany ponieść powinien całość kosztów postępowania. Na zasądzone koszty procesu złożyły się opłata od pozwu wysokości 5.896 zł, koszty zastępstwa procesowego w wysokości 5.400 zł ustalone na podstawie § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015 poz. 1804 ze zm.) oraz zwrot 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany W. K. zaskarżając wyrok w całości. Zaskarżonemu wyrokowi pozwany zarzucił naruszenie:

1) przepisu prawa materialnego tj. art. 560 § 1 i § 3 k.c. w zw. z art. 556¹ § 1 k.c. wobec treści art. 498 § 1 i 2 k.c. w stosunku do art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c. i wyprowadzenie z uwagi na wadliwe ustalenia faktyczne wniosku, że po powstaniu tytułu egzekucyjnego w postaci aktu notarialnego z 23 maja 2012r. repertorium A nr (...) wystąpiły okoliczności tego rodzaju, że wskutek potrącenia dokonanego pismem z 30 października 2013r., opartego na prawie kształtującym mającym wynikać z rękojmi za wady fizyczne nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ulicy (...), dług powoda względem pozwanego opiewający na kwotę 220.000 zł wygasł w oznaczonej części,

2) przepisu prawa materialnego tj. art. 560 § 1 i 3 w zw. z art. 556¹ § 1 k.c. wobec treści art. 498 § 1 i 2 k.c. w stosunku do art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c. poprzez ich zastosowanie i pozbawienie tytułu wykonalności w postaci aktu notarialnego z 23 maja 2012r. repertorium A nr (...)co do kwoty 142.468,54 zł,

3) przepisu postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak dokonania wszechstronnej oceny materiału dowodowego, a nadto błędną ocenę zgromadzonych dowodów i tym samym błędne ustalenia faktyczne nieoparte na zasadach logicznego wnioskowania, a mianowicie:

- przyznanie - z jednej strony - mocy dowodowej zeznaniom S. W. (1) oraz A. T. w zakresie przebiegu negocjacji i ustaleń stron poprzedzających nabycie przedmiotowej nieruchomości, chociaż osoby te nie uczestniczyły w tych negocjacjach,
- odmówienie - z drugiej strony - mocy dowodowej zeznaniom K. Ł. oraz G. Ł. (2) w zakresie przebiegu negocjacji i ustaleń stron poprzedzających nabycie przedmiotowej nieruchomości z uwagi na to, że osoby te nie uczestniczyły w tych negocjacjach,
- przyznanie zeznaniom M. Ł. (2) mocy dowodowej pomimo stwierdzonego osobistego zainteresowania świadka wynikiem niniejszego procesu i okoliczności, że jest to była żona powoda,
- odmówienie zeznaniom G. Ł. (2) pełnej mocy dowodowej ze względu na podejście do nich z dozą ostrożności z uwagi na łączące świadka więzi rodzinne z pozwanym,
- danie wiary zeznaniom powoda w zakresie w jakim podnosił on, iż celem działań kupujących było wynajęcie większej części nieruchomości o przeznaczeniu usługowym, tak aby pokrywało to przynajmniej większą część raty kredytu, a pominięcie przy tym zarazem tego, że zawierając umowę przenoszącą własność nieruchomości z 23 maja 2012r. pozwany udostępnił powodowi do wglądu łączące z najemcami umowy najmu z 19 kwietnia 2011r. oraz z 25 listopada 2009r., a następnie również przekazał owe umowy w których to umowach wskazane były powierzchnie poszczególnych pomieszczeń oraz, że powód znał powierzchnię części usługowej,

4) przepisu postępowania w postaci art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. wobec treści art. 560 § 3 k.c. poprzez naruszenie zasady kontradyktoryjności procesu cywilnego i powinności udowodnienia okoliczności z których wystąpienia strona wywodzi określone skutki prawne, a mianowicie poprzez orzeczenie w sprawie zgodnie z żądaniem wyrażonym w pozMe pomimo braku udowodnienia przez powoda wartości rynkowej nieruchomości w sposób przewidziany przez art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020r. poz. 65, z późn. zm.),

5) przepisu postępowania tj. art. 227 w zw. z art. 235² k.p.c. poprzez pominięcie przy ustalaniu stanu faktycznego dowodów wskazanych przez pozwanego, których przedmiotem miały być fakty istotne z perspektywy treści rozstrzygnięcia tj.:

- wydruku oferty sprzedaży z serwisu (...) załączonej do pozwu i której adres zakończony jest cyframi (...)(...) prezentującej przedmiotową nieruchomość i w treści, której wprost wskazano, że powierzchnia użytkowa wynosi 280 m², a powierzchnia całkowita 360 m²,
- protokołu zdawczo-odbiorczego z 11 czerwca 2012r. sporządzonego na okoliczność objęcia w posiadanie nieruchomości przez powoda,

6) przepisu prawa materialnego tj. art. 560 § 3 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i zastosowanie wyrażającą się przyjęciem tego, że dla ustalenia o jaką wartość kupującemu, który nabył nieruchomość o powierzchni niższej niż wskazana w akcie notarialnym przez sprzedającego, wystarczającym oraz dopuszczalnym mechanizmem jest ustalenie rzekomej ceny 1 m² tej nieruchomości na podstawie działania arytmetycznego można określić wysokość obniżki ceny,

7) przepisu prawa materialnego w postaci art. 65 k.c. w zw. z art. 557 § 1 k.c. poprzez dokonanie wykładni oświadczeń woli i wiedzy zawartych w akcie notarialnym z 23 maja 2012r. repertorium A (...)w oderwaniu od konieczności każdorazowego dokonywania takiej wykładni w formie kombinowanej na trzech poziomach tj. ustalenia literalnego

brzmienia umowy, ustalenia treści oświadczeń woli oraz poprzez odwołanie się do zgodnego zamiaru stron i celu umowy, jak i przy pominięciu okoliczności złożenia oświadczenia woli.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia Sądowi pierwszej instancji oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrot kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych.

Powód M. Ł. (1) w odpowiedzi na apelację wniósł o oddalenie apelacji pozwanego w całości jako bezzasadnej oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych w tym kosztów zastępstwa procesowego profesjonalnego pełnomocnika w procesie.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja pozwanego zasługiwała na częściowe uwzględnienie, jedynie w zakresie kwoty co do której tytuł wykonawczy został pozbawiony wykonalności.

Rozszerzenie powództwa w którym powód wniósł o pozbawienie tytułu wykonawczego o dalszą kwotę stanowiącą sumę odsetek ustawowych za okres od dnia 24 maja 2013r. do dnia 29 marca 2018r. nie mogło zostać uwzględnione. W piśmie z dnia 29 marca 2018r. w którym to powód rozszerzył powództwo, nie złożył on bowiem jednocześnie oświadczenia o potrąceniu odsetek ustawowych naliczanych od kwoty 98.625 zł za okres od dnia 1 listopada 2013r. do 29 marca 2018r. Przy czym oświadczenie o potrąceniu złożone przez powoda w dniu 30 października 2013r. (vide: k. 54 akt) obejmowało potrącenie na kwotę tam wskazaną wraz z ustawowym odsetkami naliczanymi od dnia 1 czerwca 2012r. do dnia 30 października 2013r. W konsekwencji, jeżeli brak jest oświadczenia o potrąceniu tychże odsetek za okres od dnia 24 maja 2013r. do dnia 29 marca 2018r., to oczywistym jest, że w tym zakresie roszczenie o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego, to jest łącznie co do kwoty 38.258,39 zł nie mogło zostać uwzględnione. Potrącenie dokonane przez powoda obejmowało więc łącznie kwotę 98.625 zł oraz sumę odsetek za okres od dnia 1 czerwca 2012r. do dnia 30 października 2013r. w łącznej kwocie 5.585,15 zł tj. na łączną kwotę 104.210,15 zł. W konsekwencji tytułu wykonawczy w postaci aktu notarialnego z dnia 23 maja 2012r. repertorium A nr (...) zaopatrzony w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego (...) w P. z dnia 28 listopada 2013r. w sprawie o sygn. akt (...) mógł zostać pozbawiony wykonalności jedynie co do kwoty 104.210,15 zł.

W pozostałym zakresie apelacja pozwanego nie zasługiwała na uwzględnienie. Sąd Okręgowy na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych oraz trafnie określił ich prawne konsekwencje. Ustalenia te oraz ich prawną ocenę Sąd Apelacyjny podziela przyjmując je jako własne z wyłączeniem tego, że tytuł wykonawczy mógł zostać pozbawiony wykonalności co do kwoty 142.468,54 zł , gdyż - jak to wyżej wskazano - mógł zostać pozbawiony wykonalności jedynie co do kwoty 104.210,15 zł.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy poczynił ustalenia faktyczne w sprawie bez obraży art. 233 § 1 k.p.c. w oparciu o wszechstronnie przeanalizowany, oceniony zgodnie z zasadami wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego materiał dowodowy. Skuteczne podniesienie zarzutu poczynienia ustaleń sprzecznych z materiałem dowodowym wymaga wskazania przy użyciu argumentów jurydycznych rażącego naruszenia wyżej powołanych dyrektyw oceny dowodów, czemu skarżący nie sprostał. Jeżeli nadto z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu 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 takim przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub 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 (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 27 września 2002r. II CKN 817/00, LEX nr 56906). W ramach zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. skarżący wskazał, że Sąd pierwszej instancji pomimo zastosowania tych samych reguł oceny zeznań świadków, ocenił zeznania świadków wnioskowanych przez pozwanego w inny, niekorzystny dla niego sposób. Tymczasem, wbrew twierdzeniom apelującego, Sąd Okręgowy nadał przymiot

wiarygodności zarówno zeznaniom świadków S. W. (1) oraz A. T. jak i K. Ł. oraz G. Ł. (2) przy czym - co do każdego z nich - nie uznał ich przydatności na okoliczność przebiegu negocjacji stron przed zawarciem umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Z treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika więc, że Sąd pierwszej instancji ocenił zeznania w/w świadków jednolicie. Podobnie należało ocenić zarzuty pozwanego co do oceny zeznań świadków M. Ł. (2) oraz G. Ł. (2) z uwagi na ich stosunek pokrewieństwa ze stronami. Sąd Okręgowy potraktował zeznania tych świadków w niemal identyczny sposób wskazując, że pomimo zachowania dużej ostrożności przy ich ocenie, daje im wiarę. Nietrafne są także argumenty skarżącego odnoszące się do oceny zeznań powoda. Zeznania powoda na okoliczność niewiedzy w zakresie rzeczywistej powierzchni przedmiotowej nieruchomości znajdują bowiem odzwierciedlenie w pozostałym materiale dowodowym. Trudno przy tym podzielić twierdzenia skarżącego, że powód przed kupnem nieruchomości zapoznał się z umowami najmu z dnia 19 kwietnia 2011 r. oraz 25 listopada 2009 r. Umowy te nie zostały załączone do akt sprawy, nie jest więc możliwym weryfikacja jaka powierzchnia nieruchomości została w nich podana, a tym bardziej, że powód był świadom prawdziwej wielkości zakupionego domu.

Chybiony okazał się zarzut naruszenia art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. wobec treści art. 560 § 3 k.c. oraz uwzględnienia żądania pozwu pomimo braku udowodnienia przez powoda wartości rynkowej nieruchomości w sposób przewidziany przez art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Powyższy zarzut sprowadza się do zanegowania sposobu wyliczenia roszczenia przysługującego powodowi z tytułu rękojmi za wadę fizyczną przedmiotowej nieruchomości. W tym zakresie wskazać przede wszystkim należy, że pozwany przez okres całego postępowania przed Sądem pierwszej instancji nie zakwestionował zarówno metody wyliczenia roszczenia przedstawionej przez powoda jak i aktualnej powierzchni nabytej przez powoda nieruchomości wynoszącej 260,4 m² (vide: pismo pełnomocnika pozwanego z dnia 21 czerwca 2018 r. - k. 260 akt). Skoro więc pozwany nie zakwestionował powyższej okoliczności, podnoszone na obecnym etapie postępowania zarzuty co do konieczności przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego należy uznać za spóźnione. Abstrahując od powyższego wysokość roszczenia powoda z tytułu obniżenia ceny nieruchomości została wyliczona w sposób prawidłowy. Sąd pierwszej instancji uwzględnił bowiem nieruchomość bez wad, czyli posiadającą taką powierzchnię jak wskazano w umowie sprzedaży nieruchomości (348,52 m²) oraz jej wartość z wadami, czyli o powierzchni 260,4 m². Następnie znając wartość nieruchomości bez wad tj. w kwocie 1.700.000 zł oraz uwzględniając różnice w w/w metrażach obliczył stosunkową wartość nieruchomości z wadami. Art. 560 § 3 k.c. nie zawiera rygorystycznych wyznaczników wyliczenia wysokości obniżenia ceny wskazując jedynie, że powinna ona zostać obliczona w sposób proporcjonalny do ceny wynikającej z umowy. Art. 560 § 3 k.c. nie pozostaje też w żadnym ścisłym związku z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami ani nie nakazuje wyliczyć wady nieruchomości przy pomocy dowodu z opinii biegłego, tym bardziej w sytuacji w której pozwany nie negował zarówno wyliczeń powoda jak i powierzchni nieruchomości w wysokości 260,4 m². W art. 560 § 3 k.c. uregulowane są jedynie ogólnie sposób i skala obniżenia ceny. Sposób ustalenia skali obniżki ceny tj. dokonanie wyceny wartości nieruchomości z uwzględnieniem istniejących wad i porównanie tej wartości z wartością nieruchomości bez wad, jest o tyle trudny do uwzględnienia, że nie istnieje rynek nieruchomości z wadami (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 31 października 2012 r. sygn. akt I ACa 734/12). Przy czym w tym zakresie dla Sądu Apelacyjnego najważniejszym dokumentem jest umowa sprzedaży oraz przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z dnia 23 maja 2012 r. zawarta w formie aktu notarialnego przed asesorem notarialnym P. U., upoważnionym zastępcą notariusz M. R., numer Repertorium (...). W § 1 ust 1 pkt e w/w umowy wyraźnie wskazano, że powierzchnia użytkowa przedmiotowej nieruchomości wynosi 348,54 m² (vide: k.21 akt). Z kolei powód na okoliczność zawyżenia tejże powierzchni załączył dowód w postaci opinii prywatnej sporządzonej przez inżyniera mgr. inż. C. P. wykazując w ten sposób, że ta powierzchnia w rzeczywistości jest mniejsza i wynosi 260,60 m². W konsekwencji, jeżeli pozwany twierdzi, że przedmiotowa nieruchomość nie posiadała żadnej wady, to jego rzeczą było wykazanie, że powierzchnia nieruchomości w rzeczywistości jest taka jak wskazana w akcie notarialnym. Przy czym pozwany wykazuje w swych twierdzeniach wiele niespójności, gdyż - jak już wyżej wskazano - w piśmie z dnia 21 czerwca 2018 r. pełnomocnik pozwanego nie zanegował aktualnej powierzchni nieruchomości wynoszącej 260,60 m², niejako więc przyznając w tym zakresie wadę nieruchomości. Bez znaczenia pozostają przy tym argumenty pozwanego dotyczące stosowania różnych norm budowlanych. Sądowi Apelacyjnemu z urzędu wiadomym jest, że w aktach notarialnych nie wpisuje się normy budowlanej na podstawie której określono wartość danej nieruchomości.

Nadto podkreślić należy, że pozwany nie zaprezentował nawet twierdzeń dotyczących wpływu obowiązującej normy na powierzchnię domu, nie podał, że gdyby uwzględnić obowiązującą normę faktyczna powierzchnia domu wynosiłaby tyle, ile zostało podane w umowie sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego.

Na uwzględnienie nie zasługiwały także zarzuty naruszenia art. 227 k.p.c. w zw. z art. 235² k.p.c. przez pominięcie dowodów w postaci wydruków oferty sprzedaży nieruchomości oraz protokołu zdawczo odbiorczego z dnia 11 czerwca 2012r. Żaden z w/w dokumentów nie przedstawia informacji, które mogłyby wykazać fakty istotne dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Jak chodzi bowiem o protokół zdawczo-odbiorczy (vide: k.151 akt) to zauważyć należy, że w jego treści nie zawarto żadnej wzmianki o powierzchni przedmiotowej nieruchomości. Z kolei oferty sprzedaży załączone do pozwu (vide: k. 70-72) zawierają również inne powierzchnie nieruchomości, niż wskazane w akcie notarialnym z dnia 23 maja 2013r. - 360 m², zamiast 348,50 m².

Powyższe dokumenty w żaden sposób nie wykazują więc, że powód miał świadomość innego, niż wskazanego w umowie sprzedaży, metrażu nieruchomości.

Również twierdzenia skarżącego co do wiedzy powoda o rzeczywistej powierzchni przedmiotowej nieruchomości z uwagi na wcześniejsze zawarcie w dniu 16 stycznia 2012r. umowy przedwstępnej sprzedaży były bezzasadne. W § 1 ust 1 te same umowy przedwstępnej wskazano bowiem, że dom położony przy ulicy (...) posiada 380 m², co również nie odpowiada powierzchni podanej w akcie notarialnym z dnia 23 maja 2013r.

W świetle powyższego na uwzględnienie nie zasługiwały także zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego w tym art, 65 k.c. w zw. z art. 557 § 1 k.c. Trudno zgodzić się z pozwanym, że Sąd pierwszej instancji nie uwzględnił kontekstu sytuacyjnego przy zawieraniu umowy z dnia 23 maja 2012r. Strony w sposób jasny i wyraźny określili powierzchnię użytkową przedmiotowej nieruchomości wskazując, że wynosi ona 348,5 m². W ocenie Sądu Apelacyjnego nie można, tym bardziej przy braku innych dowodów, doszukiwać się, że zamiarem stron były ustalenia zupełnie innej treści. Zarówno bowiem twierdzenia skarżącego co do umowy przedwstępnej, protokołu zdawczo - odbiorczego, ofert sprzedaży oraz stosowania różnych norm budowlanych w żaden sposób nie potwierdzają, że zamiarem stron było ustalenie innej powierzchni nieruchomości oraz, że powód był w trakcie jej kupna świadomy, że jest ona znacznie niższa.

W konsekwencji zasadnie Sąd pierwszej instancji uznał, że po powstaniu tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego z dnia 23 maja 2012r. repertorium A nr (...)zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego (...)z dnia 28 listopada 2013r. w sprawie o sygn. akt (...) nastąpiło zdarzenie w postaci skutecznego potrącenia dokonanego przez powoda pismem z dnia 30 października 2013r., na skutek którego wzajemne wierzytelności stron uległy umorzeniu. Powód wykazał bowiem, że przysługiwało mu uprawnienie wynikające z rękopisami za wady fizyczne nieruchomości położonej przy ulicy (...). Sąd Okręgowy w zakresie w którym pozbawił w/w tytuł wykonawczy wykonalności co do kwoty 104.210,15 zł nie uchybił więc przepisom art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c. oraz art. 498 § 1 i 2 k.c.

Ponadto Sąd Apelacyjny na podstawie art. 381 k.p.c. pominął nowe fakty podnoszone w apelacji, a odnoszące się do umów najmu z 19 kwietnia 2011r. i 25 listopada 2009r. (vide: k. 345 akt), gdyż zostały one zgłoszone po raz pierwszy w apelacji, a z pewnością treść uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie spowodowała konieczności ich zgłoszenia. Zresztą pozwany w apelacji nie zamieścił żadnych twierdzeń dotyczących potrzeby powołania tego dowodu dopiero na etapie postępowania apelacyjnego. Abstrahując od powyższego nawet gdyby Sąd odwoławczy nie uznał tych faktów za spóźnione, to przedmiotowe umowy najmu nie zostały załączone do akt sprawy. W konsekwencji nie jest możliwym żadne ustalenie czy powierzchnia użytkowa nieruchomości przed zawarciem umowy z dnia 23 maja 2012r. była powodowi znana.

Mając na względzie powyższe zaskarżony wyrok na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmieniono w pkt I o tyle tylko, że pozbawiono tytuł wykonawczy wykonalności do kwoty 104.210,15 zł i oddalano roszczenie o pozbawienie tytułu

wykonawczego wykonalności co do kwoty 38.258,39 zł (pkt 2 lit. a) W pozostałym zakresie apelację pozwanego stosownie do art. 385 k.p.c. oddalono (pkt 3).

W konsekwencji zmiany orzeczenia co do istoty sprawy zmianie uległo też zawarte w punkcie II zaskarżonego wyroku rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu (pkt 2 lit. b). Mając na względzie, że powód ostatecznie utrzymał się z roszczeniem w 73%, pozwany winien pokryć koszty sądowe w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji w jakim przegrał sprawę (art. 100 k.p.c.). Koszty powoda wynosiły łącznie 11.313 zł (w tym 5.896 zł tytułem opłaty od pozwu oraz 5.417 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa), a koszty pozwanego - 5.417 zł (tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa). Pozwany winien zwrócić powodowi, po wzajemnym stosunkowym rozdzieleniu, kwotę 6.975 zł. Ponadto ponieważ powód rozszerzył pozew, ale nie uiścił od tego należnej opłaty sądowej w kwocie 2.193 zł, powinien on ponieść 27% tej opłaty, czyli kwotę 593 zł, zaś pozwany kwotę 1.229 zł.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z art. 100 k.p.c., wzajemnie znosząc je pomiędzy stronami. Koszty procesu powoda wynosiły łącznie 4.050 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym, których wysokość ustalono na podstawie § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015r. poz. 1800). Z kolei na koszty pozwanego składała się kwota 7.132 zł tytułem opłaty od apelacji oraz 4.050 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, których wysokość ustalono na podstawie § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 w/w rozporządzenia. Uwzględniając stosunek w jakim powód wygrał sprawę (73%), pozwany winien zwrócić jemu jedynie 62 zł, stąd koszty te Sąd Apelacyjny zniósł pomiędzy stronami.

Mariola Głowacka

W Portalu Informacyjnym umieściła

St. sekr. sądowy

S. W. (2)

Niniejsze pismo nie wymaga podpisu własnoręcznego na podstawie § 21 ust. 4 zarządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 19 czerwca 2019 r. w sprawie organizacji i zakresu działania sekretariatów sądowych oraz innych działów administracji sądowej jako właściwie zatwierdzone w sądowym systemie teleinformatycznym

--	--	--