

Sygnatura akt II Ca 2085/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 stycznia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Grzegorz Buła (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Joanna Ćwik - Bielińska SR (del.) Joanna Czernecka

Protokolant: starszy protokolant sądowy E. H.

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2016 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...)

w K.

przeciwko M. K. (1)

o ochronę własności

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie

z dnia 10 czerwca 2015 r., sygnatura akt I C 3668/14/K

1. oddała apelację;

2. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 14 stycznia 2016 roku

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 10 czerwca 2015 roku, Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie w punkcie I nakazał pozwanemu M. K. (1), aby w terminie 30 dni od uprawomocnienia się wyroku przywrócił do stanu poprzedniego korytarz usytuowany na poddaszu budynku mieszkalnego numer (...) przy ulicy (...) w K. poprzez odtworzenie wyburzonej ściany w górnym poziomie korytarza oddzielającej od korytarza mieszkanie numer (...) i usunięcie z korytarza konstrukcji stropu stalowego obudowanej płytą; w punkcie II zasądził od pozwanego M. K. (1)

na rzecz strony powodowej (...) Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w K. kwotę 1517 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Orzeczenie to zapadło w następującym stanie faktycznym:

Strona powodowa jest współwłaścicielem budynku oznaczonego nr (...) położonego w K. przy ul. (...), objętego księgą wieczysta (...). Pozostałym współwłaścicielami części wspólnej budynku są osoby, które nabyły prawo odrębnej własności lokali wyodrębnionych w tym budynku. Pozwanemu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w K.. Dla spółdzielczego własnościowego prawa do wyżej wymienionego lokalu mieszkalnego nie jest prowadzona księga wieczysta.

W dniu 11 stycznia 2010 r. Zarząd (...) Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...) w K. podjął uchwałę nr (...) w sprawie określenia odrębnej własności lokali w nieruchomości jednobudynkowej zlokalizowanej przy ulicy (...) w K.. Podstawą określenia powierzchni lokali oraz wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu była dokumentacja architektoniczno – budowlana.

Pozwany zwracał się do strony powodowej o wyrażenie zgody na wykonanie prac budowlanych związanych z zabudową korytarza lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w K., ale takiej zgody nie uzyskał.

Pozwany M. K. (1) dokonał wyburzenia ściany znajdującej się w górnym poziomie poddasza oddzielającej lokal mieszkalny od korytarza będącego częścią wspólną budynku oraz wykonał strop o konstrukcji stalowej nad częścią lokalu nr (...) oraz korytarza. Na skutek tych prac okno dachowe stanowiące wyjście na dach budynku zostało włączone do mieszkania nr (...).

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w K. przeprowadził czynności kontrolne lokalu mieszkalnego nr (...) i stwierdził wyburzenie ściany znajdującej się w górnym poziomie poddasza oddzielającej lokal mieszkalny od korytarza będącego częścią wspólną budynku, wykonanie stropu o konstrukcji stalowej nad częścią lokalu nr (...) oraz korytarza i nakazał wstrzymanie prowadzenia robót budowlanych oraz przedłożenia inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej i ekspertyzy technicznej wykonanych robót budowlanych.

Na skutek wykonanych przez pozwanego prac remontowych strona powodowa i współwłaściciele części wspólnej budynku nr (...) przy ul. (...) w K. zostali pozbawieni dostępu do części korytarza, wyjścia na dach budynku oraz oświetlenia korytarza światłem dziennym wobec włączenia okna klatki schodowej do mieszkania nr (...).

Decyzją z dnia 19 grudnia 2014 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w K. nakazał pozwanemu doprowadzenie robót budowlanych związanych z przebudową lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w K. do stanu poprzedniego, w tym rozbiórkę antresoli o konstrukcji stalowej zamontowanej nad częścią korytarza będącego częścią wspólną budynku, odbudowanie ściany oddzielającej korytarz od lokalu mieszkalnego nr (...) od poziomu antresoli do połaci dachowej, przywrócenia wyjścia na dach w pierwotnym miejscu wraz z zamocowaniem drabiny.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy powołując treść art. 222 § 1 k.c. uznał, że w przedmiotowej sprawie strona powodowa wykazała, że jest współwłaścicielem budynku oznaczonego nr (...) położonego w K. przy ul. (...). Prawo to wynikało z przedłożonego do akt sprawy wydruku z księgi wieczystej (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Podgórze w Krakowie. Według Sądu pierwszej instancji w przedmiotowej sprawie pozwany nie przedstawił dowodu na to, iż wpis w księdze wieczystej wskazujący na współwłasność powoda był niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Nie wytoczył również w trybie art. 10 u.k.w.h. procesu o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W zakresie istnienia po stronie powodowej tytułu prawnego do przedmiotowej nieruchomości, a tym samym możliwości wystąpienia z powództwem windykacyjnym przeciwko pozwanemu, Sąd wskazał na art. 5 u.k.w.h. Legitymację zaś do wystąpienia z roszczeniem windykacyjnym w niniejszej sprawie Sąd Rejonowy wywiódł z art. 209 k.c. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynikało - zdaniem Sądu pierwszej instancji - że pozwany dokonał wyburzenia ściany znajdującej

się w górnym poziomie poddasza, oddzielającej lokal mieszkalny od korytarza będącego częścią wspólną budynku nr (...) przy ul. (...) w K. oraz wykonał strop o konstrukcji stalowej nad częścią lokalu nr (...) oraz korytarza. Na skutek wykonania przez pozwanego w/w prac remontowych strona powodowa została pozbawiona dostępu do części korytarza, wyjścia na dach budynku oraz oświetlenia korytarza światłem dziennym. W ocenie Sądu Rejonowego pozwany nie legitymował się skutecznym względem właściciela prawem do dysponowania zajętej częścią korytarza. Pozwanemu nie przysługiwał udział w nieruchomości wspólnej. Nie została zawarta pomiędzy nim, a stroną powodową czy innymi współwłaścicielami części wspólnych budynku nr (...) przy ul. (...) w K. żadna umowa o korzystanie z tej części nieruchomości. Jakkolwiek pozwany zwracał się do strony powodowej o wyrażenie zgody na wykonanie prac budowlanych w obrębie korytarza usytuowanego przy lokalu mieszkalnym nr (...), to zgody takiej nie uzyskał. Nie powstało zatem po stronie pozwanego żadne prawo do władania tą częścią nieruchomości wspólnej, skuteczne względem współwłaściciela. Dlatego też żądanie strony powodowej Sąd Rejonowy uznał za zasadne i uwzględnił je w całości.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając go w całości i zarzucając:

1. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegającą na przyjęciu, że:

a) M. K. (1) przeprowadzonym remontem naruszył część wspólną nieruchomości przy ulicy (...) w K., podczas gdy z dokumentacji w postaci „Przekroju poprzecznego wyodrębnionego lokalu mieszkalnego”, który został zatwierdzony przez organy architektoniczno-budowlane w związku z wyodrębnieniem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ulicy (...) w K., wynika w sposób jednoznaczny, że część wspólna budynku obejmuje powierzchnię korytarza do wysokości 2,5m, natomiast przestrzeń powyżej (na wysokości od 2,5 m do 6 m) wchodzi w skład lokalu mieszkalnego należącego do pozwanego;

b) poprzez przeprowadzone prace remontowe i zajęcie przez pozwanego małego okna na wysokości około 7 metrów strona powodowa została pozbawiona dostępu do wyjścia dach, podczas gdy w/w okienko nigdy nie było wykorzystywane do wchodzenia na dach

2. obrazę prawa materialnego, to jest art. 222 § 2 k.c., poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i nakazanie pozwanemu przywrócenia stanu poprzedniego korytarza usytuowanego na poddaszu budynku, podczas gdy przywrócenie stanu poprzedniego nie jest możliwe;

3. obrazę prawa procesowego, to jest art. 368 § 4 k.p.c. oraz art. 233 § 1 k.p.c., poprzez niewyjaśnienie istoty sprawy przedmiotu postępowania, co polegało na braku zweryfikowania, czy rzeczywiście doszło do naruszenia współwłasności części wspólnej nieruchomości, czy też zajęcia przez pozwanego przynależnej mu górnej części korytarza;

4. obrazę prawa procesowego, to jest art. 217 § 3 k.p.c., art. 227 k.p.c. i art. 292 k.p.c., poprzez oddalenie wniosków o dopuszczenie dowodów z zeznań świadka M. K. (2) oraz oględzin miejsca, które to dowody doprowadziłyby do zobrazowania charakteru przeprowadzonych prac remontowych;

5. obrazę prawa procesowego, to jest art. 325 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c., poprzez niedopuszczenie w sprawie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa i tym samym ukształtowanie rozstrzygnięcia w przedmiocie merytorycznego żądania powoda, które w praktyce czyni skarżony wyrok niewykonalnym;

6. obrazę prawa procesowego, to jest art. 177 § 1 k.p.c., poprzez oddalenie wniosku pozwanego złożonego w odpowiedzi na pozew z dnia 16 marca 2015 roku o zawieszenie postępowania, podczas gdy zawieszenie postępowania było i nadal pozostaje zasadne z uwagi na toczące się przed Wojewódzkim Inspektorem Nadzoru Budowlanego w K. postępowaniem sygn. WOB.7721.36.2015. (...), mające charakter prejudycjalny w niniejszej sprawie, w której istotnym elementem postępowania dowodowego była konieczność ustalenia, czy prace remontowe zostały przeprowadzone na zlecenie pozwanego zgodnie z zasadami sztuki budowlanej.

Mając na względzie podniesione zarzuty, pozwany wniósł o zmianę wyroku Sądu pierwszej instancji poprzez oddalenie powództwa w całości jako bezzasadnego, ewentualnie o uchylenie wyroku tego i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, a nadto o zasądzenie kosztów procesu w postępowaniu pierwszoinstancyjnym oraz odwoławczym, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przewidzianych.

W odpowiedzi na apelację pozwanego, strona powodowa wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego wg norm przepisanych.

Rozpoznając niniejszą sprawę Sąd Okręgowy przyjął za własny stan faktyczny ustalony przez Sąd pierwszej instancji, uznając go za prawidłowy i oparty na właściwej ocenie zgromadzonego materiału dowodowego. Nadto Sąd Okręgowy ustalił, że:

Decyzją z dnia 4 stycznia 2016 roku (...) Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w K. uchylił decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. z dnia 19 grudnia 2014 r., który to nakazał pozwanemu doprowadzenie robót budowlanych związanych z przebudową lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w K. do stanu poprzedniego, w tym rozbiórkę antresoli o konstrukcji stalowej zamontowanej nad częścią korytarza będącego częścią wspólną budynku, odbudowanie ściany oddzielającej korytarz od lokalu mieszkalnego nr (...) od poziomu antresoli do połaci dachowej, przywrócenia wyjścia na dach w pierwotnym miejscu wraz z zamocowaniem drabiny.

Dowód: kserokopia decyzji (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. z dnia 4 stycznia 2016 roku. (k.128-136).

Ustalenia powyższego dokonano na podstawie kserokopii w/w decyzji. Autentyczność powyższego dokumentu nie budziła wątpliwości Sądu, nie był on też kwestionowany przez strony, a więc korzystał z domniemania określonego w art. 244 k.p.c.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Na wstępie stwierdzić należy, iż Sąd Okręgowy nie uznał za zasadny zarzut naruszenia art. 177 §1 pkt 3 k.p.c., gdyż wbrew stanowisku pozwanego nie można uznać, aby decyzja wydana w postępowaniu administracyjnym prowadzonym przez organy nadzoru budowlanego miała prejudycjalny charakter dla rozstrzygnięcia niniejszego powództwa. W niniejszym postępowaniu powód dochodził w drodze sądowej roszczenia o ochronę własności określonego w art. 222 k.c., natomiast organ nadzoru budowlanego prowadził postępowanie na podstawie przepisów Prawa Budowlanego w sprawie wykonania przez pozwanego robót budowlanych bez wymaganego prawem pozwolenia na budowę. Dla rozstrzygnięcia w przedmiocie wniesionego powództwa nie jest istotne czy przeprowadzona przez pozwanego inwestycja odbyła się zgodnie z przepisami prawa budowlanego, jako prawa szczególnego dotyczącego procedury podejmowania inwestycji budowlanych, jak również czy wykonane prace są zgodne ze sztuką budowlaną, lecz znaczenie ma to czy pozwany dysponował skutecznym wobec strony powodowej tytułem prawnym do podjęcia tych robót i włączenia do swojego mieszkania części przylegającego do niego korytarza. Decyzja wydana w przedmiotowym postępowaniu administracyjnym tego nie rozstrzygnie, gdyż po pierwsze organ administracyjny nie posiada kompetencji do wydania w tym zakresie wiążącego rozstrzygnięcia, zaś nawet gdyby w postępowaniu administracyjnym rozstrzygnięto, że prace podjęte przez pozwanego wykonano zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, to nie oznacza, to iż decyzja ta stworzy tytuł prawny dla pozwanego do korzystania z części korytarza stanowiącego przedmiot współwłasności właścicieli samodzielnych lokali w budynku przy ul. (...). Z powyższych powodów Sąd Okręgowy nie uznał za celowe zawieszenia postępowania odwoławczego do czasu zakończenia postępowania administracyjnego prowadzonego przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, choć wcześniej wydana przez niego decyzja została uchylona przez organ wyższej instancji.

W ocenie Sądu Okręgowego nie budzi wątpliwości, że pozwany ingerując w część budynku znajdującą się poza obrębem należącego do niego mieszkania nie miał do tego jakiegokolwiek tytułu prawnego. Pozwanemu przysługuje do swojego lokalu wyłącznie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, które to jednak prawo nie jest ani związane z gruntem, ani z udziałem w częściach wspólnych budynku, w którym znajduje się lokal, do którego ono przysługuje. Nie budzi także wątpliwości, że przedmiotowy budynek znajduje się we współwłasności Spółdzielni Mieszkaniowej, która jest w niniejszym postępowaniu stroną powodową. Sąd Okręgowy nie podziela zarzutów pozwanego dotyczących błędnych ustaleń faktycznych, jak również naruszenia przepisów regulujących postępowanie dowodowe oraz ocenę zgromadzonego w tym postępowaniu materiału. W ocenie Sądu drugiej instancji pozwany w sposób wadliwy interpretuje treść uchwały powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 11 stycznia 2010 roku nr (...) w sprawie określenia odrębnej własności lokali w nieruchomości zlokalizowanej w K. przy ulicy (...), jak również załącznik nr 2 do tej uchwały. Należy stwierdzić, że powyższa uchwała nie stwarza dla pozwanego jakiegokolwiek odmiennego prawa w stosunku do przysługującego mu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jej celem było stworzenie warunków do wydzielenia lokali w budynku nr (...) jako odrębnych nieruchomości. Uchwała ta stanowiła realizację obowiązków Spółdzielni wynikających z art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 1222 z późn. zm.) – dalej u.s.m.. Jest rzeczą oczywistą, iż wyodrębnieniu mogły podlegać tylko lokale samodzielne w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 nr 80 poz. 903 z późn. zm.)- dalej u.w.l. Zadaniem powyższej uchwały było więc m.in. określenie lokali samodzielnych oraz udziałów w częściach wspólnych nieruchomości związanych z własnością poszczególnych lokali. Do ustalenia wielkości powyższych udziałów zgodnie z art. 42 ust.4 u.s.m. zastosowanie znajdował art. 3 ust.3 – 6 u.w.l. Według wskazanych przepisów u.w.l. udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi; do wyznaczenia stosunku, o którym mowa w ust. 3, niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych (art. 3 ust.3 i 4 u.w.l., przyp. pozostałe regulacje zawarte w tym artykule pominięto, jako nie mające znaczenia w tej sprawie). Biorąc pod uwagę powołane regulacje należy stwierdzić, że pozwany, wywodząc swoje uprawnienia do zajętej części korytarza na ostatniej kondygnacji budynku, całkowicie pomija część uchwały określającą konfigurację, powierzchnię i kształt lokalu nr (...), jako lokalu samodzielnego przeznaczonego do wyodrębnienia. Podnieść należy, iż wszystkie te części budynku, które nie wchodzi w skład samodzielnych lokali (wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi), stanowią część wspólną nieruchomości objętą współwłasnością właścicieli lokali. To zatem nie przekrój poprzeczny budynku (na który powołuje się pozwany) i dokonane na nim adnotacje określają przedmiot współwłasności przymusowej, a także potencjalny przedmiot odrębnej własności lokalu, lecz stanowiąca załącznik do przedmiotowej uchwały inwentaryzacja poszczególnych lokali wraz z zaświadczeniem właściwego organu administracyjnego o samodzielności poszczególnych lokali. Pozwany w niniejszym procesie nie wykazał, iż przysługuje mu skuteczny w stosunku do strony powodowej tytuł prawny do korzystania z części korytarza przylegającego do mieszkania nr (...), a także prawo do włączenia tej części korytarza do tego mieszkania, a to na nim zgodnie z art. 6 k.c. spoczywał w tym zakresie ciężar dowodu. Należy podnieść, że z przedłożonego przez stronę powodową (i nie kwestionowanego przez pozwanego) dokumentu w postaci inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej dotyczącej lokalu nr (...), nie wynika aby lokal ten miał obejmować sporną część korytarza. Nie wskazuje na to ani jego konfiguracja, ani jego powierzchnia. Jeśli zatem samodzielny lokal mieszkalny nr (...) w kształcie planowanym do wydzielenia, jako odrębna nieruchomość, nie obejmował spornej przestrzeni korytarza, to niezrozumiałe jest stanowisko pozwanego, iż lokal ten miał zostać wydzielony w kształcie w jakim jest on po dokonanych przez niego pracach budowlanych.

Wskazywany przez pozwanego pionowy przekrój poprzeczny budynku nie podważa powyższej argumentacji. Niesporne jest w tej sprawie, iż dokumentacja architektoniczna określała stan faktyczny na rok 2003, a więc z jednej strony stan, w którym prace budowlane przez pozwanego nie były jeszcze wykonane, a z drugiej strony stan

odzwierciedlający podobne roboty budowlane wykonane przez osoby zamieszkujące w mieszkaniach (...). Zatem wskazany na przekroju stan uwzględniał fakt częściowej zabudowy korytarza przez te osoby, lecz nie mógł wpływać na kształt lokalu nr (...), a także na zaliczenie konkretnych części budynku przy ul. (...) do części wspólnych, lub powodować ich włączenie do samodzielnych lokali przeznaczonych do wyodrębnienia.

Dlatego też stwierdzić należało, że prawidłowo Sąd Rejonowy uznał, iż pozwany budując strop nad korytarzem dopuścił się ingerencji w części wspólne nieruchomości, w tym między innymi w ścianę na której znajduje się okno stanowiące wyjście na dach i niewątpliwie pozbawił współwłaścicieli możliwości władania tą częścią nieruchomości, która stanowi ich współwłasność.

Z powyższych względów w ocenie Sądu Okręgowego nie można było zgodzić się z zarzutem, że wyrok nakazujący przywrócenie stanu zgodnego z prawem jest nieprawidłowy. Nie można także uznać, że wyrok ten jest niewykonalny, albowiem jednoznacznie wynika z niego co powinno być wykonane, w jakiej części budynku i na czym mają tę czynności polegać. Co prawda nie jest to szczegółowy opis techniczny, lecz na tym etapie postępowania nie jest to istotne, zaś to czy wykonanie tej czynności będzie w jakikolwiek sposób ingerowało w prace wykonane przez pozwanego wewnątrz lokalu jest zupełnie inną kwestią, która nie jest objęta niniejszym postępowaniem. Podnieść jedynie należy, iż pozwany decydując się na rozpoczęcie swoich prac budowlanych bez zgody współwłaścicieli części wspólnych budynku działał na własne ryzyko ze wszystkimi tego konsekwencjami.

W ocenie Sądu Okręgowego nie można zgodzić się także, aby w postępowaniu przed Sądem Rejonowym, poprzez oddalenie wniosków o dopuszczenie dowodów z zeznań świadka M. K. (2), oględzin miejsca, a także poprzez niedopuszczenie w sprawie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa, doszło do naruszenia wskazanych w apelacji przepisów prawa procesowego. Jeśli chodzi o dowód z zeznań świadka M. K. (2) to wskazać należy, iż zdaniem Sądu odwoławczego, nie mogły one mieć w sprawie jakiegokolwiek istotnego znaczenia, bowiem jak to zostało już wskazane, okoliczności związane z dokonaną przez tego świadka nadbudową nie były brane pod uwagę przez Sąd w tym postępowaniu i nie mogły rzutować na jego ostateczne rozstrzygnięcie, tym bardziej, że ewentualnie prawo uzyskane przez tego świadka do dokonania nadbudowy nie rodziłoby uprawnienia do dokonania takich samych czynności przez pozwanego. Jeśli chodzi natomiast o zarzut nieprzeprowadzenia oględzin nieruchomości, a także niedopuszczenia w sprawie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa, to wskazać należy, iż sentencja wyroku, oparta na sformułowanym w pozwie żądaniu strony powodowej jest precyzyjna i nie wymagała z uwagi na istniejące dokumenty przeprowadzenia wskazanych dowodów.

W kwestii zaś naruszenia przepisów prawa materialnego wskazać należy, iż Sąd Rejonowy swoje rozstrzygnięcie oparł na art. 222 § 1 k.c., a nie jak wskazuje się w apelacji na § 2 tegoż przepisu, stąd też zarzut ten był całkowicie bezprzedmiotowy.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., obciążając nimi pozwanego, jako stronę przegrywającą sprawę w instancji. Stawka kosztów zastępstwa procesowego wynika z wyniku z § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.