

Sygn. akt XV Ca 1119/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 lutego 2018 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Joanna Andrzejak-Kruk

Sędziowie: SSO Jarosław Grobelny (spr.)

SSO Agata Szlingiert

Protokolant: p.o. stażysty Daria Owczarska-Bzdęga

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 6 lutego 2018 r. w P.

sprawy z powództwa M. P. i R. P.

przeciwko M. G. i I. G.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 20 kwietnia 2017 r.

sygn. akt IX C 964/14

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

- a) zasądzoną w punkcie 1. kwotę obniża do 19.500 zł ( dziewiętnaście tysięcy pięćset złotych);
- b) zasądzoną w punkcie 3. kwotę obniża do 3.000 zł ( trzy tysiące złotych);
- c) w punkcie 4. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego Poznań Grunwald i J. w P.:
  - od powodów z zasądzzonego roszczenia kwotę 156,97 zł;
  - od pozwanych kwotę 291,51 zł;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanych na rzecz powodów kwotę 360 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

Jarosław Grobelny Joanna Andrzejak-Kruk Agata Szlingiert

## UZASADNIENIE

Powodowie M. P. oraz R. P., działający przez profesjonalnego pełnomocnika, wnieśli przeciwko M. G. oraz I. G. pozew o zasądzenie solidarnie od pozwanych na swoją solidarnie rzecz kwoty 30.000 zł tytułem różnicy pomiędzy ceną

zapłaconą, wynikającą z aktu notarialnego i obejmującą wartość lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku wielorodzinnym przy ul. (...) w D. wolnego od wad, a wartością lokalu mieszkalnego uwzględniającą istniejącą wadę wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie solidarnie od pozwanych na swoją rzecz solidarnie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego wg norm przepisanych oraz kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Na rozprawie w dniu 20 listopada 2014 r. pełnomocnik pozwanych wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanych kosztów postępowania i kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych na rzecz każdego z pozwanych osobno.

W odpowiedzi na powyższe pełnomocnik powodów wskazał, iż niezasadnym jest żądanie zasądzenia kosztów wobec każdego z pozwanych, gdyż odpowiadają oni solidarnie i są reprezentowani przez jednego pełnomocnika.

W toku procesu strony podtrzymały swoje stanowiska.

**Wyrokiem z dnia 20 kwietnia 2017 r.** (k. 319) Sąd Rejonowy (...) w Poznaniu:

1. zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powodów solidarnie kwotę 27.500 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 18 marca 2014 r. do dnia zapłaty, z zastrzeżeniem, że od dnia 1 stycznia 2016 r. powyższe odsetki mają charakter odsetek ustawowych za opóźnienie;
2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;
3. zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powodów solidarnie kwotę 5.233,94 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;
4. nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego (...) w P.:
  - a. od powodów solidarnie kwotę 37,67 zł,
  - b. od pozwanych solidarnie kwotę 410,81 zł

tytułem wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa.

**Wydając powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu zawartej dniu 7 kwietnia 2011 r. w formie aktu notarialnego powodowie nabyli od pozwanego i pozwanej własność lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, położonego w budynku wielomieszkaniowym usytuowanym w D. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy (...) w P. V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) za cenę 195.000 zł. Nieruchomość lokalowa została nabyta w stanie deweloperskim.

Pismem z dnia 14 lutego 2012 r. pozwani zostali poinformowani przez powodów o wystąpieniu mokrych plam na suficie, a następnie o pojawieniu się pleśni w jednym z pokoi i w przedpokoju. Jednocześnie powodowie wezwali pozwanych do usunięcia wymienionych wad.

Pismem z dnia 29 listopada 2012 r. powodowie poinformowali pozwanych o przecieku dachu w łazience, który spowodował zalanie łazienki i spięcie w instalacji elektrycznej oraz wezwali pozwanych do usunięcia wad. Dodali, iż w przedmiotowym lokalu nadal występują usterki, taki jak:

- występowanie grzyba w jednym z pokoi niezależnych w załamaniu ściany zewnętrznej i sufitu,
- występowanie grzyba w pokoju z aneksem kuchennym,

- pojawiające się mokre plamy wraz z pleśnią na suficie w przedpokoju.

W związku z brakiem odpowiedzi na pismo z dnia 29 listopada 2012 r. powodowie pismem z dnia 2 stycznia 2013 r. ponownie wezwali pozwanych do usunięcia wad w ich lokalu mieszkalnym, ze względu na nadal występującą wilgoć i pleśń.

W wyniku braku odpowiedzi na pismo z dnia 2 stycznia 2013 r. powodowie wezwali ostatecznie pozwanych do niezwłocznego usunięcia wad lokalu poprzez:

- usunięcie widocznego zawilgocenia sufitów i ścian,
- trwałe usunięcie zagrzybienia i pleśni na sufitach i ścianach,
- usunięcie przyczyn powstawania zawilgocenia ścian, a także zagrzybień oraz pleśni,
- usunięcie wadliwości pokrycia dachowego poprzez zabezpieczenie miejsc, przez które wdiera się woda do wnętrza lokalu

w terminie 1 miesiąca.

Pismem z dnia 6 maja 2013 r. pozwany poinformował powodów o tym, iż zgodnie z sugestią Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej, zlecił S. M. z firmy (...) wykonanie ekspertyzy pod kątem określenia przyczyn występowania zawilgoczeń i zagrzybień w budynku przy ul. (...) w D.. Ze wstępnych ustaleń wynikało, iż wystąpiły wady projektowe i wykonawcze instalacji wentylacyjnej, które przyczyniły się do powstania niekorzystnych zjawisk. W związku ze wstępną diagnozą uznano za niezbędne do wykonania:

- przez właścicieli lokali w zakupionych drzwiach łazienkowych otworów wentylacyjnych,
- montaż w oknach nawiewników higroskopijnych,
- montaż wentylacji wywiewnej,
- montaż nasad na kominach wentylacyjnych na dachu budynku uniemożliwiających powstawanie nadciśnienia.

Powodowie wyrazili zgodę na zamontowanie nawiewników w oknach, a co do pozostałych prac wnieśli o ich wstrzymanie do czasu zakończenia sprawy w sądzie.

Wnioskiem z dnia 25 czerwca 2013 r. powodowie zawezwali pozwanych do próby ugodowej. Na posiedzeniu w dniu 21 stycznia 2014 r. nie doszło do zawarcia ugody, gdyż pełnomocnik przeciwników oświadczył, że nie ma możliwości zawarcia ugody z wzywającymi.

Budynek mieszkalny w przy ul. (...) nie spełnia wymaganych norm technicznych, a dotyczących wentylacji powietrznej, ocieplenia stropodachu i wymagań parametrów współczynnika przenikania ciepła W/mK dla okien i drzwi balkonowych. Niewykonanie prawidłowo opierzenia murka ogniowego wpływa ujemnie na przeciek stropodachu i zawilgocenie oraz powstanie pleśni na sufitach i ścianach. W pomieszczeniach takich jak łazienka i kuchnia zastosowano kratki wentylacyjne o zbyt małych przekrojach, które powinny być odprowadzone do komina wentylacyjnego, a nie do wywiewek które znajdują się na dachu. Powodem zawilgocenia ścian i sufitów jest zła izolacja stropodachu. Brak wykonana prawidłowej wentylacji grawitacyjnej wpływa na powstawanie zagrzybień.

Wpływ na wartość rynkową prawa własności nieruchomości lokalowej, zapisanej w KW nr (...) wad w wykonawstwie budowlanym według poziomu cen z daty określenia wartości, ustalono na kwotę 27.500 zł.

***Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego, Sąd Rejonowy dokonał następujących rozważań prawnych:***

Sąd Rejonowy uznał, w oparciu o przepisy art. 560 § 1 i 3 k.c., art. 568 § 1 k.c., że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

W pierwszej kolejności Sąd I instancji zaznaczył, że w przedmiotowej sprawie bezspornym był fakt wystąpienia wad, sporny był jednak ich zakres, rozmiar oraz przyczyna. Ustalając stan techniczny budynku, w szczególności istnienie wad i usterek, Sąd I instancji oparł się przede wszystkim na opiniach biegłego z zakresu budownictwa ogólnego, który w szczegółowy sposób przedstawił wadliwość zastosowanych rozwiązań.

Dalej wskazano, że z opinii ww. biegłego sądowego wynika, iż budynek mieszkalny, obejmujący lokal nr (...) położony w miejscowości D. przy ul. (...) nie spełnia wymaganych norm technicznych, a dotyczących wentylacji powietrznej, ocieplenia stropodachu i wymagań parametrów współczynnika przenikania ciepła dla okien i drzwi balkonowych. Podano, że biegły wyjaśniając przyczyny powstania zawilgocenia ścian i sufitów w mieszkaniu powodów wskazał m.in. iż jest to wynik złej izolacji stropodachu, nieprawidłowego wykonania murku ogniowego na dachu, zastosowania zbyt małych krutek wentylacyjnych w łazience, czy też podłączenia tych krutek od wywiewek znajdujących się na dachu, zamiast do komina wentylacyjnego. Sąd Rejonowy zauważył, iż pozwany w piśmie z dnia 6 maja 2013 r. uznał wady projektowe i wykonawcze instalacji wentylacyjnej za podstawową przyczynę występowania niekorzystnych zjawisk, proponując rozwiązania dla poprawienia zaistniałej sytuacji w postaci zagrzybienia sufitów i ścian. Sąd Rejonowy nie zgodził się z zarzutami pozwanego, iż w związku z tym, że biegły nie potrafił przytoczyć norm, którymi się posługiwał, to opinię należałoby zdyskredytować i uznać ją za wadliwie wykonaną, gdyż pogląd pozwanego nie ma w ocenie tego Sądu rozstrzygającego znaczenia. Sąd I instancji uznał zatem w pełni zarówno opinię pisemną, jak i ustną biegłego T. G. za wiarygodną i rzetelną, którą to biegły przygotował wykorzystując swoją specjalistyczną wiedzę, zdobyte doświadczenie, jak i fachowość. Istotnym w ocenie Sądu Rejonowego jest, że pozwany nie kwestionował wystąpienia wad, a materiał dowodowy potwierdził istnienie usterek w zakresie termoizolacji budynku. Sąd Rejonowy zaznaczył, że pozwany miał możliwość przeprowadzenia dowodu z innego biegłego, natomiast nie dokonał zapłaty zaliczki w czasie określonym przez ten Sąd, zatem jego wniosek podlegał oddaleniu.

Sąd I instancji stwierdził, iż z uwagi na wady zakupionej rzeczy powodom przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi, w tym możliwość złożenia oświadczenia o obniżeniu ceny, a jako że wady budynku istniały już w momencie zawarcia umowy sprzedaży, pozwany ponosi za nie odpowiedzialność. Uznano też, że uprawnienia powodów z tytułu rękojmi nie wygasły z uwagi na termin przewidziany w art. 568 § 1 k.c. (sprzedawca odpowiada z tytułu rękojmi, jeżeli wada fizyczna nieruchomości zostanie stwierdzona przed upływem pięciu lat od dnia wydania rzeczy kupującemu). Sąd Rejonowy wskazał bowiem, że umowa sprzedaży została zawarta 7 kwietnia 2011 r., a powodowie, wykrywając usterek w dniach 31.01.2012 - 02.02.2012 r., niezwłocznie poinformowali pozwanych o wystąpieniu wady w postaci pojawienia się mokrych plam na suficie oraz wystąpienia pleśni i następnie wezwali ich do usunięcia wad.

W ocenie Sądu Rejonowego zarzut pozwanych odnośnie tego, iż powodowie utracili swoje uprawnienie do obniżenia ceny, gdyż przedstawili oni rozwiązania usunięcia wad, a powodowie nie wyrazili zgody na dokonanie prac jest bezzasadny.

Sąd I instancji ustalił, że w przedmiotowej sprawie brak było niezwłocznego działania przez pozwanych. Wskazał, że pismem z dnia 14 lutego 2012 r. powodowie po raz pierwszy wezwali pozwanych do usunięcia wad. Pomimo kolejnych wezwań, pozwani ignorowali prośby powodów, a dopiero po ostatecznym wezwaniu do usunięcia wad lokalu z dnia 5 marca 2013 r., pismem z dnia 6 maja 2013 r. pozwani uznali wady projektowe i wykonawcze instalacji wentylacyjnych, które prowadziły do powstawania zawilgocenia ścian i sufitów. Dopiero po dacie 6 maja 2013 r. zostały podjęte jakiegokolwiek działania w celu usunięcia wad w mieszkaniu powodów. Sąd Rejonowy nie zgodził się wobec tego z pozwanymi, że powodowie nie byli zainteresowani usunięciem wad i jedynie z ich winy nie doszło do naprawy. Zdaniem tego Sądu, skoro pozwani nie chcieli doprowadzić budynku do stanu zgodnego z umową, trudno oczekiwać od powodów, by godzili się na naprawę jedynie części wad, gdyż to sprzedawca powinien doprowadzić rzecz do stanu zgodnego z umową, usunąć wszelkie jej wady, a pozwani dopiero po okresie ponad roku podjęli jakiegokolwiek działania proponując wstępne rozwiązania.

Co do wartości, o jaką powinna zostać obniżona cena, to Sąd Rejonowy posłużył się opinią biegłego sądowego M. B., w której określono, iż wpływ na wartość rynkową mieszkalnej nieruchomości lokalowej nr (...) położonej w D. przy ul. (...) według poziomu cen na datę określenia wartości, odpowiada kwocie 27.500 zł.

W związku z tym, iż powodowie wykazali w ocenie Sądu Rejonowego, iż doszło do obniżenia ceny wartości nieruchomości ich lokalu mieszkalnego w wyniku wad, które ujawniły się po zakupie mieszkania, a których pozwani skutecznie nie usunęli, to Sąd ten zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powodów solidarnie kwotę 27.500 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 18 marca 2014 r. do dnia zapłaty, z zastrzeżeniem, że od dnia 1 stycznia 2016 r. powyższe odsetki mają charakter odsetek ustawowych za opóźnienie, o czym orzeczono w punkcie 1. zaskarżonego wyroku.

W związku z zasądzeniem kwoty 27.500 zł ustalonej przez biegłego, powództwo w pozostałym zakresie Sąd I instancji oddalił, o czym orzeczono w punkcie 2. zaskarżonego wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach zawarte w punkcie 3. zaskarżonego wyroku Sąd Rejonowy wydał w oparciu o art. 100 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c., o czym Sąd orzekł w punkcie 3 wyroku.

Ponadto Sąd Rejonowy nakazał ściągnąć od stron, stosownie do stopnia przegrania sprawy, na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego (...) w (...) brakujące koszty sądowe, obejmujące wynagrodzenie biegłego (2.448,48 zł), o czym orzekł w punkcie 4. zaskarżonego wyroku.

**Apelację** (k. 330-333) od powyższego wyroku wywiedli pozwani, zaskarżając orzeczenie w całości oraz wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie co do kosztów postępowania drugoinstancyjnego. Ponadto wnieśli o zasądzenie od powodów na rzecz każdego z pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

Zaskarżonemu orzeczeniu pozwani zarzucili naruszenie treści przepisu art.233 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów przy ocenie opinii biegłego G. oraz opinii biegłego B., a przez to błędne ustalenie stanu faktycznego, poprzez przyjęcie, że istniejące wady, spowodowały obniżenie ceny lokalu o kwotę 27.500,00 zł.

**W odpowiedzi na apelację** (k. 339-344) powodowie, reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, wnieśli o jej oddalenie w całości jako oczywiście bezzasadnej oraz o zasądzenie od pozwanych na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

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

Apelacja pozwanych okazała się zasadna jedynie w niewielkiej części jednakże z innych powodów niż zostało to wskazane w jej treści. W pozostałym zaś zakresie, jako bezzasadna, podlegała oddaleniu.

Sąd Okręgowy podziela w większości ustalenia faktyczne, poczynione przez Sąd Rejonowy, jednak na zmianę zasadniczego rozstrzygnięcia w sprawie, tj. obniżenie zasądzonej kwoty 27.500 zł na 19.500 zł zaważyła ocena prawna stanu faktycznego.

Odnosząc się do zarzutów podniesionych w apelacji pozwanych dotyczących nieprawidłowości przy zastosowaniu przepisów prawa procesowego, Sąd odwoławczy nie dopatrył się w tej mierze żadnych uchybień, mogących mieć wpływ na wynik sprawy.

Trzeba w tym miejscu zaznaczyć, że art. 233 § 1 k.p.c. daje wyraz obowiązywaniu zasady swobodnej oceny dowodów wyrażającej się w rozstrzygnięciu kwestii spornych w warunkach niezawisłości, na podstawie własnego przekonania sędziego przy uwzględnieniu całokształtu zebranego materiału. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wskazania, że sąd uchybił w sposób rażący zasadom logicznego rozumowania lub

doświadczenia życiowego. Sąd, oceniając materiał dowodowy, zawsze jednym dowodom daje wiarę, a innym jej odmawia, ale fakt ten nie może uzasadniać zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., jeżeli ocenę tę cechuje wnikliwość i staranność, a wyciągnięte wnioski końcowe tworzą zwartą logiczną całość, zgodną z zasadami doświadczenia życiowego. Skoro ocena dowodów należy do sądu orzekającego, to 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., jeśli tylko wnioski te odpowiadają regułom logicznego myślenia (por.: wyr. SA. w S. z dn. 19.06.2008 r., (...); wyr. SA w P. z dnia 09.04.2008r, (...)).

W niniejszym przypadku uznać trzeba, że dokonaną przez Sąd Rejonowy ocenę dowodów cechuje wszechstronność i staranność oraz że w sposób szczegółowy wskazane zostało, które dowody i w jakim zakresie uznane zostały za wiarygodne oraz precyzyjnie wyjaśniono przyczyny obdarzenia poszczególnych dowodów przymiotem wiarygodności bądź odmowy udzielenia im takiego przymiotu. Kwestionowanie przez pozwanych dokonanej przez sąd pierwszej instancji oceny dowodów uznać należy za twierdzenie o wyłącznie polemicznym charakterze, a zatem niewystarczającym dla jej skutecznego podważenia.

Niemniej jednak zaskarżony wyrok podlegał zmianie ze względu na błędną ocenę prawną prawidłowo ustalonego stanu faktycznego.

Jak wyjaśnił bowiem Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 2 marca 2006 r., sygn. I CSK 22/05 (Legalis nr 326561), prawidłowe zastosowanie art. 560 § 3 k.c. wymaga stosunkowego obniżenia ceny, a więc ustalenia proporcji między wartością rzeczy wolnej od wad, a jej wartością rzeczywistą, czyli ustaloną z uwzględnieniem istniejących wad. Następnie tę samą proporcję należy zastosować do ceny przyjętej w umowie, obliczając w ten sposób nową, obniżoną cenę.

Tymczasem w sprawie niniejszej Sąd I instancji, trafnie ustalając, że przedmiot sprzedaży – lokal położony w D. przy ul. (...), sprzedany przez stronę pozwaną stronie powodowej, zawierał wady, to jednak obliczenia obniżenia ceny dokonał z zastosowaniem aktualnej wartości tego lokalu, a nie ceny zapłaconej, wskazanej w umowie sprzedaży.

Podkreślić trzeba, że zarzuty apelacji, z których miałyby wynikać, że przedmiotowy lokal jest niewadliwy, bądź że powodowie nie wykazali, że jest wadliwy, nie zasługiwały na uwzględnienie. Niewątpliwie powodowie już w pismach przedprocesowych zgłaszali stronie pozwanej część wad, natomiast w pozwie zostały one wyraźnie wskazane w uzasadnieniu żądania obniżenia ceny (m.in. przecieki w pokojach i korytarzach, pleśń, grzyb, zalanie łazienki i zawilgocenie ścian sufitów, przecieki przez pokrycie dachowe oraz brak prawidłowej opaski przeciwwilgociowej wokół ściany przyziemia budynku, a także wady wentylacji w przedmiotowym lokalu).

W postępowaniu przed Sądem I instancji było w zasadzie bezsporne, że wady wentylacji istnieją – wady te zostały uznane przez rzeczoznawcę S. M. w prywatnej opinii przedłożonej przez pozwanych (k. 56-60). Stwierdził on bowiem, że konieczny jest montaż nawiewników w oknach, wentylacji wywiewnej, nasad kominowych, a także stwierdził brak murowanego kanału wentylacyjnego w pomieszczeniu kuchennym oraz brak odpowiedniej długości kanałów wentylacyjnych.

Pozwani próbowali zaproponować zgłaszającym wady M. i R. P. naprawę częściowo przez siebie uznawanych wad, jednakże opóźniali się z naprawą. Powodowie wzywali bowiem pozwanych do usunięcia wad pismami z dnia 14 lutego 2012 r. (k. 29 - 30), 29 listopada 2012 r. (k. 31 -32), 2 stycznia 2013 r. (k. 33 - 34) i 5 marca 2013 r. (k. 47 - 54), tymczasem pierwsza propozycja naprawienia pojawiła się w maju 2013 r. (k. 55), a pierwsza częściowa realizacja naprawy miała miejsce dopiero we wrześniu 2013 r. (k. 98 - 100). Nie można zatem uznać, aby takie propozycje napraw czyniły zadość wymaganiom przepisu art. 560 § 1 k.c., a mianowicie, że usunięcie wad nastąpiło w sposób „niezwłoczny”.

Odnośnie pozostałych stwierdzonych wad, to w zakresie najbardziej spornej wady, tj. prawidłowości ocieplenia stropodachu, Sąd Okręgowy podziela ustalenia i ocenę biegłego sądowego T. G. (k. 187-186, 194), poparte częściowo opinią prywatną strony powodowej (k. 71-74). Wprawdzie rzeczoznawcom nie udało się ustalić co jest przyczyną

niewłaściwego przenikania ciepła przez stropodach, ani tego, czy była to wada projektowa, wykonawcza, czy też wynikała z zawilgocenia istniejącej warstwy termicznej (wełny mineralnej) – wszystkie te przyczyny mogły bowiem w rzeczywistości wystąpić, co wynikało również z przesłuchania biegłego sądowego (k. 232-235) - to jednak stwierdzenie tej przyczyny w sposób jednoznaczny mogłoby nastąpić tylko w wyniku odkrycia konstrukcji dachu i tylko w takim przypadku strona pozwana mogłaby się w pełni przekonać z jakich przyczyn okazało się, że ocieplenie w aktualnej postaci nie jest wystarczające. Natomiast wystąpienie niewłaściwego ocieplenia, objawiającego się w zbyt dużej różnicy temperatur między wnętrzem pomieszczeń, a powierzchnią górnej części ścian i sufitów zostało niewątpliwie potwierdzone przez biegłego (k. 232 - 233). Brak wskazania przez biegłego, które konkretnie normy miałyby mieć zastosowanie przy wykonaniu spornego ocieplenia nie miało istotnego znaczenia dla stwierdzenia istnienia wad ocieplenia stropodachu.

Podnieść też trzeba, że biegły sądowy stwierdził dodatkowe wady w spornym lokalu, a mianowicie nieprawidłowe opierzenie i ocieplenie murka ogniowego oraz brak wentylacji ściany zewnętrznej ocieplonej styropianem, a w związku z tymi wadami w sposób oczywisty mogły wystąpić także różnice temperatur na powierzchni ścian i sufitów w lokalu powodów, powodujące ich zawilgocenie i pleśń.

Wadliwość opaski przygruntowej budynku ( granulat zamiast warstwy nieprzepuszczalnej) wprowadzie w sposób oczywisty nie miała bezpośredniego wpływu na występowanie zawilgocenia i pleśni w lokalu powodów to jednak miała wpływ na obniżenie jakości całego budynku, a co za tym idzie na obniżenie wartości lokalu i ta wada stanowiła także podstawę obniżenia ceny na podstawie art. 560 § 3 k.c. Odnośnie wielkości krat wywiewnych w kuchni i łazience, ocena biegłego, z uwzględnieniem norm i praktyk kominiarskich, także nie budziła wątpliwości Sądu Odwoławczego i ta wada została także wykazana jako podstawa obniżenia ceny.

Wszystkie wskazane wady spowodowały obniżenie wartości lokalu, a zgodnie z wnioskami opinii rzeczoznawcy majątkowego M. B. prawidłowo ustalono też proporcje aktualnej wartości lokalu bez wad do wartości lokalu z wadami, tj. obniżenie wartości lokalu o 10 %.

W tych okolicznościach uzasadnione było obniżenie o 10 % pierwotnej ceny nabycia lokalu, tj. o 10 % kwoty 195.000 zł czyli o kwotę 19.500 zł na podstawie art. 560 § 3 k.c.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy zmienił na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądzoną w jego punkcie 1. kwotę obniżył do 19.500 zł.

W związku z powyższą zmianą i wygraniem procesu przez stronę powodową w 65 %, tj. w mniejszej części niż przyjął Sąd I instancji, zmianie podlegało także orzeczenie o kosztach procesu.

Koszty procesu w I instancji przy uwzględnieniu stawek wynagrodzenia pełnomocników w tym postępowaniu po 2.400 zł na rzecz każdej ze stron, powiększonych o kwotę opłat skarbowych, wpłaconych przez stronę powodową zaliczek na poczet opinii biegłych w łącznej kwocie 2.000 zł oraz opłaty od pozwu w kwocie 1.500 zł wyniosły łącznie 8.334 zł.

Powodowie wygrali proces w 65 %, a zatem pozwanych obciążał obowiązek zwrotu kosztów w kwocie 5417 zł, a skoro pokryli je kwotą 2417 zł powodom przysługiwał zwrot kwoty 3000 zł (pkt I ppkt b wyroku). W konsekwencji zmianie podlegał też punkt 4. zaskarżonego wyroku, w którym Sąd I instancji nakazał ściągnąć od stron, stosownie do stopnia przegrania sprawy, na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego (...) w P. brakujące koszty sądowe, obejmujące niepokryte wynagrodzenie biegłych (448,48 zł). Jako że powodowie wygrali proces przed Sądem I instancji w 65 %, to zasądzone w tym punkcie kwoty podlegały zmianie odpowiednio na kwotę 156,97 zł z zasądzonego roszczenia od powodów, a od pozwanych na kwotę 291,51 zł, o czym orzeczono w pkt I ppkt c) wyroku.

W pozostałej części apelacja okazała się bezzasadna i na podstawie art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu, o czym Sąd Okręgowy orzekł w punkcie II wyroku.

W postępowaniu drugoinstancyjnym powodowie wygrali proces w 70,9 %, a zatem orzeczenie o kosztach procesu w tej instancji oparto na zasadzie stosunkowego rozdzielenia kosztów określonej w art. 100 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

Koszty procesu w tej instancji to uiszczona przez pozwanych opłata od apelacji w kwocie 1.350 zł oraz koszty zastępstwa procesowego ustalone na kwoty po 1.800 zł w oparciu o § 2 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 r., poz. 1800), w brzmieniu obowiązującym po wejściu w życie § 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2016 r., poz. 1668) oraz § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz. 265), a łącznie 4.950 zł.

Pozwanych obciążała więc kwota 3.510 zł (  $70,9\% \times 4950 \text{ zł} = 3.510 \text{ zł}$ ), a zatem powodom przysługiwał zwrot kwoty 360 zł jako różnicy obciążającej pozwanych kwoty 3.510 zł i kwoty kosztów przez nich poniesionych 3.150 zł.

Jarosław Grobelny Joanna Andrzejak – Kruk Agata Szlingiert