

Sygn. akt I Ca 351/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 października 2017 roku

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Antoni Czeszkiewicz
Sędziowie	SSO Elżbieta Iwona Cembrowicz (spr.) SSO Aneta Ineza Sztukowska
Protokolant:	st. sekr. sąd. Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 18 października 2017 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa S. M. i D. Ż. (1)

przeciwko (...) K., (...) spółka jawna z siedzibą w G.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów S. M. i D. Ż. (1)

od wyroku Sądu Rejonowego w Olecku

z dnia 27 czerwca 2017 r., sygn. akt I C 264/14

I. Zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. w punkcie 4 odstępuje od obciążania powoda S. M. skredytowanymi wydatkami w sprawie w kwocie 1713,11 zł (jeden tysiąc siedemset trzynaście złotych 11/100), przejmując je na rachunek Skarbu Państwa;
2. w punkcie 8 odstępuje od obciążania powódki D. Ż. (1) skredytowanymi wydatkami w sprawie w kwocie 3797,30 zł (trzy tysiące siedemset dziewięćdziesiąt siedem złotych 30/100), przejmując je na rachunek Skarbu Państwa.

II. Oddala apelację w pozostałej części.

III. Odstępuje od obciążania powodów obowiązkiem zwrotu pozwanemu kosztów procesu przed Sądem II instancji.

SSO Antoni Czeszkiewicz SSO Elżbieta Iwona Cembrowicz SSO Aneta Ineza Sztukowska

Sygn. akt I Ca 351/17

UZASADNIENIE

Powód S. M. wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) K., S. s.j. z siedzibą w G. na jego rzecz kwoty 4.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15 marca 2013 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według załączonego spisu kosztów oraz kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Natomiast powódka D. Ż. (1) wiośła o zasądzenie od pozwanego (...) K., S. s.j. z siedzibą w G. na swoją rzecz kwoty 8.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według załączonego spisu kosztów oraz kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu swoich stanowisk powodowie wskazali, iż nabyli od pozwanego lokale mieszkalne usytuowane w budynku wielomieszkaniowym przy ulicy (...) w G.. Powód zakupił lokal mieszkalny nr (...) w dniu 8 lutego 2010 roku, zaś powódka zakupiła 2 lokale mieszkalne o numerach (...) w dniu 19 października 2009 roku.

Pozwany zobowiązał się m.in. do zamontowania w mieszkaniach drzwi wewnętrznych antywłamaniowych. Jak wynika z przedłożonego w poczet materiału dowodowego dokumentu firmy (...) oraz zdjęć, drzwi zewnętrzne nie posiadają waloru drzwi antywłamaniowych, a jedynie wzmocnionych przed wypaczeniem. Nadto Developer podczas pisemnych wyjaśnień kierowanych do powodów podstępnie eksponował i przekonywał, iż sporne drzwi są drzwiami antywłamaniowymi i przedłożył stronom zaświadczenia o rzekomym antywłamaniowym charakterze spornych drzwi w stosunku do drzwi, które miały inny symbol oznaczenia producenta: DW A 32 - K2/M, a nie, jak w przypadku drzwi zamontowanych u powodów 2 DW A 32/M.

Powodowie zgłosili także u pozwanego fakt nieuszczelności i zbyt wielkiego ubytku ciepła w okolicach osadzenia okien w ich lokalach mieszkalnych, co skutkowało tym, iż wiosną 2012 r. pracownicy pozwanego przeprowadzili nieudolne prace reklamacyjne w lokalu powoda, wskutek, których nic się nie zmieniło w kwestii ubytków ciepła. Pozwany wobec tożsamyh uwag kierowanych przez powódkę zaprzeczył, aby w jej mieszkaniach występowały ubytki ciepła w miejscach posadowienia okien, co skutkowało tym, że powódka wynajęła specjalistów z zakresu ocieplenia budynków, którzy krytycznie wypowiedzieli się na temat ocieplenia budynku i technologii oraz sposobu osadzenia okien w otworach okiennych. Równolegle powódka w październiku 2012 r. zwróciła się do specjalisty budowlanego w kontekście możliwości usunięcia wskazanych wad i swoje uwagi przedłożyła pozwanemu, lecz ten odmówił przyjęcia ich zasadności.

Biorąc pod uwagę powyższe powodowie żądali obniżenia ceny za sprzedaną nieruchomość o wartości 1.000 zł w stosunku do powoda S. M. oraz o wartość 2.000 zł w stosunku do powódki D. Ż. (1) za sprzedaż mieszkania wraz z drzwiami wejściowymi niezgodnymi z zapewnieniami pozwanego co do jakości i cech technicznych odnoszących się do aspektu antywłamaniowości. Pozostała wartość zgłoszonych roszezeń - 3.000zł w stosunku do powoda oraz 6.000zł - w stosunku do powódki – wynika z konieczności ponownego, prawidłowego osadzenia wszystkich okien.

Jest to wartość dodatkowych prac koniecznych, które zostały podstępnie zatajone przez pozwanego, jako wady budynku. Jako podstawę żądania powodowie wskazali art. 561 § 1 k.c. w związku z art. 564 k.c.

W odpowiedzi pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów na swoją rzecz według norm przepisanych oraz spisu, jaki zostanie złożony do akt sprawy.

W uzasadnieniu swego stanowiska wskazał, iż budynek, w którym znajdują się mieszkania powodów został wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami we wrześniu 2009 r. Inwestor zrealizował budowę w stanie zamkniętym i poszczególne mieszkania miały pełne wyposażenie instalacyjne oraz kompletną stolarkę okienną drzwiową. Z uwagi na to, że większość mieszkań była nabywana przez lokatorów w formie kredytowej, a firmy ubezpieczeniowe wymagają, aby mieszkania posiadały drzwi wejściowe - we wszystkich mieszkaniach zostały zamontowane drzwi wewnętrzne firmy (...) typ DW A – 32/M. Producent w/w drzwi zadeklarował, że montując je uzyska się odporność na włamanie wg klasy 2 normy europejskiej i przedstawił terminologię drzwi antywłamaniowych, z której to wynikało, że drzwi antywłamaniowe to drzwi konstrukcyjnie wzmocnione z rozwiązaniem utrudniającym ich wyważenie lub zniszczenie. Pozwany wskazał, iż w budownictwie mieszkaniowym stosuje się drzwi odporności na włamanie klasy pierwszej lub

drugiej. Wszystkie drzwi posiadające odporność na włamanie są oznakowane w ten sposób, że na krawędzi drzwi od strony zamków jest umieszczona tabliczka znamionowa z podaniem numeru aprobaty technicznej. Takie też drzwi zamontowane zostały w mieszkaniach powodów.

Odnosnie wskazywanych wad w osadzeniu okien pozwany wskazał, iż w trakcie użytkowania mieszkań przez lokatorów występowały usterki, które były usuwane przez wykonawcę na bieżąco. Z uwagi na upływ okresu rękojmi we wrześniu 2012 roku zarząd wspólnoty mieszkaniowej zwrócił się z prośbą do inwestora o zakończenie prac likwidujących usterki do dnia 20 września 2012 roku i dnia 24 września 2012 roku zorganizowano spotkanie w tej sprawie. Tematem spotkania były również min. atesty antywłamaniowe drzwi wejściowych do lokali mieszkalnych, brak właściwej wentylacji w lokalach mieszkalnych i innych pomieszczeniach bloku. W trakcie spotkania ustalono, że zasadniczo usterki zostały usunięte, natomiast pozostaje sprawdzenie prawidłowości usunięcia usterek w poszczególnych lokalach mieszkalnych i wyznaczono ostateczny termin na dzień 03 października 2012 roku. Co do atestów - certyfikatów zamontowanych materiałów i urządzeń wykonawca przekazał wspólnocie wszelkie posiadane atesty certyfikaty oraz deklarację zgodności, zaś zarząd wspólnoty uznał przedstawioną dokumentację za wystarczającą. W przypadku mieszkań zajmowanych przez powódkę wykonawca przedstawił możliwość dodatkowego ocieplenia ścian mieszkania. Wykonanie tych prac było możliwe tylko za zgodą zainteresowanej, jednak powódka nie wyraziła zgody na powyższe. Dnia 03.10.2012 roku protokolarnie stwierdzono, że ujawnione usterki w mieszkaniach lokatorów zostały usunięte.

Wyrokiem z dnia 27 czerwca 2017 roku Sąd Rejonowy w Olecku I Wydział Cywilny, w sprawie sygn. akt IC 264/14, zasądził od pozwanego (...) K., (...) spółka jawna z siedzibą w G. na rzecz powoda S. M. kwotę 1.891,43 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 21 marca 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia

01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty (pkt 1), oddalił powództwo S. M. w pozostałym zakresie (pkt 2), zasądził od pozwanego (...) K., (...) spółka jawna z siedzibą w G. na rzecz powoda S. M. kwotę 341 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 3), nakazał pobrać od powoda S. M. na rzecz Skarbu Państwa kasy Sądu Rejonowego w Olecku kwotę 1.713,11 zł tytułem części wynagrodzenia biegłych wypłaconego tymczasowo ze Skarbu Państwa kasy Sądu Rejonowego w Olecku (pkt 4), zasądził od pozwanego (...) K., (...) spółka jawna z siedzibą w G. na rzecz powódki D. Ż. (1) kwotę 3.325,89 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 21 marca 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty (pkt 5), oddalił powództwo D. Ż. (1) w pozostałym zakresie (pkt 6), zasądził od pozwanego (...) K., (...) spółka jawna z siedzibą w G. na rzecz powódki D. Ż. (1) kwotę 14,58 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 7), nakazał pobrać od powódki D. Ż. (1) na rzecz Skarbu Państwa kasy Sądu Rejonowego w Olecku kwotę 3.797,30 zł tytułem części wynagrodzenia biegłych wypłaconego tymczasowo ze Skarbu Państwa kasy Sądu Rejonowego w Olecku (pkt 8) oraz nakazał pobrać od pozwanego (...) K., (...) spółka jawna z siedzibą w G. na rzecz Skarbu Państwa kasy Sądu Rejonowego w Olecku kwotę 4.812,81 zł tytułem części wynagrodzenia biegłych wypłaconego tymczasowo ze Skarbu Państwa kasy Sądu Rejonowego w Olecku (pkt 9).

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Umową nr (...) zawartą w zwykłej formie pisemnej w dniu 28 stycznia 2010 roku pomiędzy (...) K., S. sp.j. z siedzibą w G. i S. M., sprzedający zobowiązał się sprzedać kupującemu lokal mieszkalny nr (...), zrealizowany w dacie zawarcia umowy, o powierzchni użytkowej 42,2 m² za cenę 119.000 zł. W § 3 umowy zastrzeżono, iż sprzedawca zobowiązuje się wydać lokal mieszkalny opisany w § 2 aktu w umowy w terminie do 01 lutego 2010 roku. Jednocześnie w § 3 umowy zapisano, iż po odebraniu lokalu mieszkalnego kupujący ponosi koszty jego funkcjonowania m.in. opłaty za media, części wspólne - powstałe do dnia sporządzenia aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu na rzecz kupującego.

Aktem notarialnym zawartym w dniu 08 lutego 2010 roku (...) K., S. z siedzibą w G. ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...), w budynku nr (...) przy ulicy (...) w G. i sprzedała powodowi S. M. opisany lokal wraz udziałem (...) części we własności nieruchomości wspólnej w oznaczonej jako działka (...). W

§ 6 aktu notarialnego wskazano, iż przedmiotowy lokal znajduje się w posiadaniu kupującego, a korzyści i ciężary z nim związane przechodzą na niego z dniem podpisania aktu notarialnego.

Aktem notarialnym zawartym w dniu 23 marca 2009 roku pomiędzy pozwanym i D. Ź. (1) doszło do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży, w której pozwana spółka zobowiązała się do ustanowienia odrębnej własności lokali nr (...) i sprzedania ich powódce za kwoty: 93.000 zł oraz 128.000 zł, zaś powódka zobowiązała się przedmiotowe lokale wraz z udziałami w gruncie kupić w stanie wolnym od obciążeń. Strony ustaliły również, iż zawarcie umowy sprzedaży lokali nastąpił nie później niż do dnia 30 listopada 2009 roku wyłącznie. W akcie notarialnym w § 7 zapisano, iż lokale wymienione w akcie notarialnym będą wyposażone zgodnie z projektem budowlanym w m.in. stolarkę okienną i balkonową z PCV z szybami zespolonymi oraz w stolarkę drzwiową - drzwi zewnętrzne antywłamaniowe. W § 10 aktu notarialnego strony zastrzegły, iż wydanie kluczy do lokali nastąpi po zakończeniu prac budowlanych w terminie do dnia 30 września 2010 roku.

Aktem notarialnym z dnia 19 października 2009 roku w zawartym między (...) K., S. z siedzibą w G., a powódką pozwany ustanowił odrębną własność lokali mieszkalnych opisanych w akcie notarialnym sprzedaży przedwstępnej i sprzedał w/w lokale powódce. W § 6 umowy zastrzeżono, iż przedmiotowe lokale znajdują się w posiadaniu kupującej, korzyści i ciężary z nimi związane przechodzą na nią z dniem podpisania aktu notarialnego.

Tuż po zakupie mieszkań D. Ź. (1) podczas zebrania wspólnoty mieszkaniowej poinformowała obecnych właścicieli mieszkań oraz współnika spółki pozwanej – E. K., iż zamontowane w lokalach mieszkalnych drzwi nie są antywłamaniowe. W odpowiedzi na powyższe E. K. zapewniła D. Ź. (1) o antywłamaniowości zamontowanych drzwi i doręczyła jej pismo wskazujące na taki charakter drzwi. Na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej dnia 08.04.2011r. zgłosiła ustnie E. K. wniosek o wymianę tychże drzwi na antywłamaniowe. Drzwi nie zostały wymienione.

Po okresie zimowym 2010/2011 D. Ź. (1) zauważyła w swoich lokalach zjawisko wstępowania tzw. przedmuchów w okolicach okien i drzwi balkonowych, wyczuwalne z tych okolic zimno i skraplanie się wody na powierzchniach szyb. Powyższe zgłosiła ustnie dnia 08.04.2011r. na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej E. K.. Wynikiem powyższego zgłoszenia była wizyta pracowników pozwanego latem 2011r. Sprawdzili oni wówczas szczelność uszczelek w oknach jej mieszkania.

W lutym 2012r. wobec nieskuteczności w/w czynności powódka zleciła prywatnej firmie badanie kamerą termowizyjną okolic okien i drzwi balkonowych.

Na zlecenie powódki D. Ź. (1) sporządzone zostało wówczas przez W.(...) z siedzibą w O. sprawozdanie techniczne oraz badanie termowizyjne zakupionych przez nią lokali. Badanie to wykazało występowanie mostków termicznych w narożach ścian i miejscach zamontowania stolarki okiennej i drzwiowej. Wskazano, iż w termogramach dokonanych od zewnątrz budynku widoczne są mostki termiczne w miejscach zamontowania stolarki okiennej drzwiowej przy płytach balkonowych oraz w miejscu połączenia ścian z połącją dachową. Badanie wskazało na widoczne oddawanie przez ościeża okien dużych ilości ciepła i występowanie na środku pomieszczenia ujemnej temperatury świadczącej o braku szczelności pomiędzy oknem, a ścianą.

Powyższe potwierdziła również opinia prywatna, sporządzona przez mgr. inż. budowlanego i budownictwa lądowego L. C. z dnia

22 października 2012 roku na zlecenie powódki. Wskazuje się w niej na brak szczelności pomiędzy oknem, a ścianą, zalecając odkrywkę stolarki, wykonanie nowego uszczelnienia oraz uszczelnienia fragmentu między ramą okna i ścianą, a także ocieplenie ze styropianu, brak jest połączenia ocieplenia ściany z ociepleniem stropu nad ostatnią kondygnacją. Opinia wskazuje na konieczność wykonania uszczelnienia okien przez uzupełnienia szczelin między oknem i ścianą budynku, zgodnie z załączonym do opinii prywatnej rysunkiem oraz wykonanie właściwego ocieplenia balkonów, gzymsów i poprzez uszczelnienie naroża budynku.

Opinia ta z wnioskiem o wykonanie wymienionych w niej prac została przedstawiona wspólnicze pozwanej spółki (...) przez D. Ź. (1) zaraz po jej sporządzeniu, lecz nie skutkowało to podjęciem przez pozwaną spółkę jakichkolwiek prac naprawczych.

Pismem z dnia 04 kwietnia 2012 roku, podpisanym przez Z. S. oraz E. K., działającą w imieniu (...) w odpowiedzi na pismo powoda z 13 marca 2012 roku oraz z 26 września

2012 roku wskazano, iż okna i drzwi balkonowe w jego mieszkaniu zostały osadzone zgodnie z dokumentacją techniczną, a wszystkie zgłaszane usterki są na bieżąco usuwane. Wskazano również, iż okna i drzwi balkonowe, zamontowane w lokalu powoda posiadają wymagane atesty i aprobaty techniczne i spełniają wszystkie obowiązujące w Polsce normy i wymagania określone w warunkach technicznych, zaś zastosowana w budynku stolarka okienna i drzwiowa PCV dwuszybowa posiada korzystniejsze właściwości izolacyjności cieplnej. Wskazano też, że zgodnie z powszechnie dostępną literaturą techniczną skraplanie się pary wodnej na szybach przy eksploatacji lokalu mieszkalnego może wynikać z niedostatecznego wietrzenia pomieszczeń. W piśmie wskazano też, iż załącznik do umowy nr (...) określa standardy wyposażenia każdego lokalu i jest zgodny ze stanem faktycznym i dokumentacją techniczną. Zaprojektowane ściany zewnętrzne spełniają również wymogi warunków technicznych to jest wymagania w zakresie izolacyjności cieplnej przegród zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie w warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie.

W piśmie z dnia 16 maja 2012 r. skierowanym do powoda przez pełnomocnika pozwanego wskazał on, że w związku z korespondencją powoda i podnoszonymi w niej zarzutami nieprawidłowego wykonania robót budowlanych w budynku przy ulicy (...) stwierdza, iż są one nieuzasadnione. W piśmie wskazano, iż budynek został wykonany w przeciętnym standardzie spełniającym podstawowe normy wykonawcze i materiałowe dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynek spełnia parametry jakościowe dla budynków mieszkalnych. W trakcie eksploatacji występować mogą niedogodności związane z koniecznością przewietrzania pomieszczeń, utrudnienia z wentylacją, bądź przenoszenie hałasu funkcjonujących instalacji wodno-kanalizacyjnych. Zakłócenia te nie mogą przekraczać wskazanych norm, zaś opisywane przez powoda sytuacje mieszczą się w dopuszczalnych normach. Całość dokumentacji budowlanej dla budynku w tym wszelkie atesty specyfikacje certyfikaty związane z przedmiotem budowy są przekazane do administracji domów mieszkalnych w G., gdzie powód może zapoznać się osobiście z ich treścią. W piśmie wskazano również, iż inwestor i wykonawca nie są zobowiązani do przedłożenia powodowi oddzielnego kompletu dokumentacji technicznej budynku.

Dnia 03 października 2012 roku sporządzony został protokół na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej, na okoliczność zgłoszonych usterek w sprawie wentylacji.

Protokołem z dnia 24 września 2012 roku w sprawie końcowego odbioru usterek technicznych ustalono, iż wykonawca pisemnie poinformuje panią D. Ź. (1) i (...) G. o proponowanych możliwościach napraw zgłoszonych usterek i za zgodą zainteresowanej usunie usterki w wyznaczonym terminie.

Pismem z dnia 14 września 2012 roku zarząd wspólnoty mieszkaniowej (...) w G. zwrócił się do (...) E. K. i T. S. (1) o zakończenie do dnia 20 września 2012 roku wszystkich prac związanych z likwidacją usterek zgłoszonych przez lokatorów bloku 27B, przy

ul. (...) w G. występujących w ich lokalach z jednoczesnym uwzględnieniem uwag w zakresie występujących usterek przekazywanych przez administrację domów mieszkalnych będących administratorami budynku. W piśmie zwrócono się również o uwzględnienie uwag zarządu wspólnoty dotyczących braku atestu antywłamaniowego na drzwiach wejściowych do lokali mieszkalnych oraz braku właściwej wentylacji w lokalach mieszkalnych, co było przedmiotem rozmów zarządu wspólnoty z wykonawcą podczas ostatniego spotkania.

Pismem z dnia 18 stycznia 2013 roku działający w imieniu pozwanej spółki pełnomocnik wskazał powodowi, iż jego roszczenia dotyczące żądania, zawarte w treści pisma z dnia 07 stycznia 2013 roku w dotyczące żądania zamontowania drzwi wejściowych zgodnych z załącznikiem nr 2 do umowy przedwstępnej z dnia 28 stycznia 2010r, są bezzasadne. Pełnomocnik podkreślił w piśmie, iż lokal został wydany powodowi w 2009 roku i wówczas powód mógł zapoznać

z jego wyposażeniem i porównać ze standardem wymienionym załączniku do umowy przedwstępnej. W piśmie wskazano, iż zamontowane w lokalu powoda drzwi są drzwiami antywłamaniowymi i odesłano go do lektury katalogu i specyfikacji drzwi P., strona 66 – 67, katalogu edycji (...). Wskazano również, iż żądanie powoda odnośnie okien nie jest zasadne, bowiem wszystkie prace zostały wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami sztuką budowlaną.

Zeznania powodów Sąd I instancji uznał za wiarygodne i spójne oraz korespondujące z pozostałym zebrany w sprawie materiałem dowodowym. Potwierdzają one fakt występowania wymienionych w pozwie wad fizycznych, okoliczność ich zgłoszenia pozwanej spółce w okresie obowiązywania rękojmi.

Wskazując na treść art. 556 k.c. i dalsze oraz art. 559 k.c., Sąd Rejonowy podniósł, iż jak wynika z akt sprawy, co zostało potwierdzone opiniami biegłego sądowego T. S. (2) - w mieszkaniach powodów występują wady w postaci przedmuchów ze strony okien i drzwi balkonowych, zjawisko przemarzania okolic między ścianą budynku i ramą okna oraz spowodowane w/w wadami skraplanie się na szybach pary wodnej.

W opinii z dnia 13 września 2016 roku biegły T. S. wskazał, iż przeprowadzone badanie termowizyjne wykonane przez niego dnia 14 lutego

2017 roku wewnątrz mieszkania i na zewnątrz z balkonu przy warunkach pogodowych temperaturze zewnętrznej -1 stopień, bez wiatru i opadów oraz przy zewnętrznej temperaturze mieszkania (...) do 22 stopni C. wykazało, iż w lokalu nr (...) łączna długość ościeżnicy wynosi 25,6 m - w tym izolacja właściwa na długości 13,5 m (co stanowi 52 % długości) i izolacja niewłaściwa na długości 12,10 m (co stanowi 48 % długości łącznej). W przypadku lokalu nr (...) biegły stwierdził, iż łączna długość ościeżnicy wynosi 22,2m - w tym z izolacją właściwą 4 m (co stanowi 18 % długości), a z izolacją niewłaściwą 16 m (co stanowi 82 % łącznej długości). Odnośnie lokalu nr (...) biegły wskazał, iż ogółem długość ościeżnic wynosi 17,94 m w tym izolacja właściwa 4,8 m (26 % łącznej długości) i izolacja niewłaściwa 13,14 m (łącznie 74 % łącznej długości).

Powyższe wyliczenia, w ocenie Sądu Rejonowego jednoznacznie potwierdzają występowanie opisywanych w pozwie wad fizycznych zakupionych lokali oraz brak ich usunięcia przez pozwanego, pomimo zgłoszenia faktu ich istnienia i wezwania do naprawy przez powodów w okresie rękojmi. Prace podjęte w lokalach powodów przez pracowników pozwanego, na skutek zastrzeżeń powodów nie przyniosły rezultatu w postaci usunięcia wskazanych wad.

W opinii uzupełniającej z dnia 25 marca 2017 roku biegły sądowy

T.. S. wyliczył koszty wymiany okien i drzwi balkonowych na zgodne z pierwotną z umową w przypadku lokalu nr (...) na kwotę 3.554,44 brutto, w przypadku lokalu nr (...) – na kwotę 3.384,26 zł brutto, w przypadku lokalu nr (...) – na kwotę 2.735,75zł. Biegły wycenił też różnicę pomiędzy wartością okien dwuskrzydłowych i trzyszybowych – wskazując, iż w przypadku mieszkania nr (...) wyniosła ona – 1.076, 25 zł netto, w przypadku lokalu nr (...) – 1.027,50 zł netto, a w przypadku lokalu nr (...) - 840 zł netto. Biegły ustalił także, iż koszty demontażu istniejących okien i drzwi balkonowych i ich ponownego prawidłowego montażu wynoszą: w przypadku lokalu nr (...) – 1.559,45 zł brutto, w przypadku lokalu nr (...) – 1.482,09 zł brutto, w przypadku lokalu nr (...) – 1.179,84 zł brutto.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe potwierdziło też fakt zamontowania w lokalach powodów drzwi zewnętrznych pozbawionych cechy antywłamaniowości – pomimo zapewnienia o montażu takich drzwi w załączniku do umowy nabycia lokali.

Biegły T. S. wskazał, iż model drzwi zamontowany u powodów nie posiada cechy antywłamaniowości - to znaczy zawiasy są na zewnątrz ościeżnicy, a powinny być zakryte, zaś zamki nie posiadają bolców antywłamaniowych, tylko zwykły zamek. Biegły wskazał też, iż brak jest w opisie producenta zbrojenia skrzydła prętami wewnątrz, co jest wymogiem uznania ich za antywłamaniowe. Wyliczył też wartość różnicy między drzwiami A., a Opal marki P. wskazując, iż wartość drzwi wejściowych P. A. to kwota 1.002,57 zł, zaś wartość drzwi wejściowych P. Opal 1.334,55zł - co daje różnicę w wysokości 331,98zł brutto.

Powyższe ustalenia biegłego T. S. znajdują potwierdzenie w Klasyfikacji nr (...) Instytutu (...) wykonanej na zlecenie producenta drzwi wejściowych (...) spółka z o.o. z siedzibą w B. - dotyczącej drzwi jednoskrzydłowych P. typu DW A32

- K2/M. Wskazano w niej, iż po przeprowadzeniu badań w zakresie odporności na włamanie (w tym na obciążenie statyczne, obciążenia dynamiczne i manipulacje narzędziami) – drzwi te o powyższym oznaczeniu cechuje klasa druga odporności na włamanie wg (...). Tymczasem, co nie było kwestionowane przez pozwanego - w mieszkaniach powodów zamontowane zostały drzwi firmy (...) o symbolu DW A32/M, które nie były, jak wynika z informacji producenta klasyfikowane przez producenta - jako drzwi antywłamaniowe, ani jako drzwi o odporności na włamanie.

Potwierdzeniem braku antywłamaniowości w/w drzwi jest też pismo z dnia 18 kwietnia 2014 r. (...) sp. z o.o. sp.k., w których producent wskazał, iż drzwi jednoskrzydłowe typu DW - A 32/M, to drzwi wejściowe zewnętrzne wyposażone w zamki, które posiadają drugą klasę zabezpieczenia i odporności na wiercenie wg normy PN - PN (...). Drzwi te nie były natomiast klasyfikowane pod względem odporności na włamanie zgodnie z obowiązującymi normami i klasy takiej nie posiadają.

Dodatkowo, zgodnie z deklaracją zgodności nr (...) UE producenta drzwi P. wewnętrzne wejściowe typu DW, w wersji DW - A 32/M o nazwie handlowej A. + posiadają klasę izolacyjności akustycznej zgodną z PN. Ta sama deklaracja wskazuje, iż drzwi wewnętrzne wejściowe typu DW w wersji DW – A32 - K2/M o nazwie handlowej Opal + posiadają klasę odporności na włamanie drugą oraz klasę izolacyjności akustycznej wg wskazanej normy, co dodatkowo potwierdza brak klasyfikowania drzwi zamontowanych u powodów, jako antywłamaniowych. Powyższe ustalenia potwierdza też aprobaty techniczne (...) (...) (...).

Powyższe potwierdza zatem, w ocenie Sądu I instancji kolejną podnoszoną w pozwie wadę fizyczną lokali – brak deklarowanej przez pozwanego w umowie antywłamaniowości drzwi wejściowych.

Bezspornie natomiast brak prawidłowego osadzenia okien i drzwi balkonowych stanowi wady fizyczne lokali powodów - zmniejszając ich wartość i użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony i wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy. Brak cechy antywłamaniowości drzwi wejściowych oznacza, iż nie mają one właściwości, o których istnieniu pozwany zapewnił powodów przy zawieraniu umowy.

Następnie Sąd Rejonowy, wskazując na treść art. 561 k.c., art. 563 k.c., art. 564 k.c. i art. 568 k.c., podniósł, iż z aktów notarialnych nabycia lokali przez powodów wynika, że S. M. otrzymał mieszkanie wraz z kluczami pomiędzy 28 stycznia 2010r. (data umowy nabycia w zwykłej formie pisemnej), a dniem 08.02.2010r. (akt notarialny sprzedaży). Nie jest zatem prawdą, iż władał lokalem już w 2009r., jak podnosił pełnomocnik pozwanego. Potwierdzeniem tego jest zapis

§ 3 pierwszej umowy, z którego wynika, iż po odebraniu lokalu mieszkalnego kupujący ponosić będzie koszty jego funkcjonowania m.in. opłaty za media, części wspólne - powstałe do dnia sporządzenia aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu na rzecz kupującego. Powyższe oznacza, iż w dacie podpisania umowy z dnia 28.01.2010 r. lokal nie został mu jeszcze wydany ostatecznie. Potwierdzeniem w/w jest również zapis § 6 w akcie notarialnego sprzedaży z dnia 08.02.2010 r., w którym wskazano, iż przedmiotowy lokal znajduje się w posiadaniu kupującego, a korzyści i ciężary z nim związane przechodzą na niego z dniem podpisania aktu notarialnego.

W ocenie Sądu I instancji, powyższy zapis potwierdza, iż do wydania lokalu S. M. doszło po 28.01.2010 r. i przed 08.02.2010 r., zaś zapis o przejściu na niego ciężarów i korzyści związanych z nabytym lokalem z dniem podpisania aktu notarialnego oznacza, iż z tym dniem tj. 08.02.2010 r. rozpoczął zgodnie z wolą stron umowy min. bieg terminu rękojmi za wady fizyczne lokalu, który to termin, zgodnie z obowiązującymi w dacie zawarcia umowy regulacjami zakończył się 3 lata później – tj. 08.02.2013 r.

Odnosnie biegu terminu rękojmi w przypadku lokali powódki D. Ź. (1) – umową zawartą w formie aktu notarialnego w dniu 23 marca 2009 roku pomiędzy pozwanym i D. Ź. (1) doszło do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży. Strony ustaliły również, iż zawarcie umowy sprzedaży lokali nastąpił nie później niż do dnia 30 listopada 2009 roku włącznie. W § 10 aktu notarialnego strony zastrzegły, iż wydanie kluczy do lokali nastąpi po zakończeniu prac budowlanych w terminie do dnia 30 września 2009 r. Aktem notarialnym z dnia 19 października 2009 roku w zawartym między (...) K., S. s.j. z siedzibą w G., a powódką pozwany ustanowił odrębną własność lokali mieszkalnych opisanych w akcie notarialnym sprzedaży przedwstępnej i sprzedał w/w lokale powódce. W § 6 umowy zastrzeżono, iż przedmiotowe

lokale znajdują się w posiadaniu kupującej, korzyści i ciężary z nimi związane przechodzą na nią z dniem podpisania aktu notarialnego.

Zatem, w ocenie Sądu Rejonowego, najpóźniej od dnia 19.10.2009 r. – wobec niemożności stwierdzenia pewnej daty wcześniejszej - rozpoczął zgodnie z wolą stron umowy min. bieg terminu rękojmi za wady fizyczne lokali powódki - który to termin, zgodnie z obowiązującymi w dacie zawarcia umowy regulacjami zakończył się 3 lata później – tj. 19.10.2012 r.

Powyższe oznacza, iż powodowie zgłaszając pozwanemu żądania naprawy okien i drzwi balkonowych oraz wymiany drzwi wejściowych do lokali na antywłamaniowe, w latach 2010 - 2012, czy 2013, czynili to w okresie przysługujących im rękojmi za wady rzeczy sprzedanej. Okoliczność zgłaszania w/w wad miała miejsce również w formie ustnej, poprzez zgłoszenie ich występowania współnikowi pozwanej spółki jawnej – (...) – która zapewniała, że wady nie istnieją.

Bezspornie też w/w wady nie zostały usunięte przez pracowników pozwanego, działających na jego zlecenie pomimo prac podjętych w 2011r. – co potwierdza wprost opinia biegłego sądowego do spraw budownictwa T. S., którą Sąd I instancji uznał za szczegółową i profesjonalną, wykonaną z powołaniem się na literaturę tematu oraz w oparciu o dokonane odkrywki – a zatem stanowiącą miarodajne źródło dla poczynienia w oparciu o nią ustaleń faktycznych w sprawie przez sąd orzekający.

Walurowi takiego nie miała natomiast, w ocenie Sądu Rejonowego, opinia biegłego sądowego W. N. (1). Nie została ona wykonana w oparciu o odkrywki, których wykonanie przez biegłego T. S. unaocznilo znaczne wady w osadzeniu, montażu i uszczelnieniu okien w lokalach powodów. Biegły W. N. nieprawidłowo wnioskował też o miejscu tzw. przedmuchów podnoszonych w pozwie – wskazując ich źródło w wymagającej wyregulowania nieszczelności na linii ościeżnica i skrzydło – podczas, gdy odkrywki dokonane przez biegłego T. S. potwierdziły wadliwość osadzenia całych okien i drzwi balkonowych na linii budynek – ościeżnica, co musi skutkować ich demontażem i ponownym osadzeniem (stwierdzony brak pianki montażowej w nawet około 80% długości ościeżnic). Opinia biegłego T. S. potwierdziła też sposób montażu okien wskazywany przez powoda S. M. – widoczny na dokumentacji fotograficznej.

Biegły W. N. (1) wskazał ponadto, iż pozwany nie dostarczył krajowej deklaracji zgodności z aprobatą techniczną, która jest wymagana zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 roku w Dz.U. nr 92/2004 poz. 881, co skutkuje uznaniem, iż zastosowany przez niego wyrób w postaci okien i drzwi balkonowych nie posiada krajowej deklaracji zgodności i nie może być stosowany w budownictwie powszechnym – co oznacza, iż brak było podstaw do analizowania czy są one zamontowane w sposób prawidłowy, czy też na skutek ich nieprawidłowego osadzenia i ocieplenia na oknach powstały mostki termiczne i czy występuje w ten sposób duża utrata energii cieplnej oraz ustalanie wysokości kosztów prawidłowego osadzenia okien ich ocieplenia.

Za nieprofesjonalne i nieprzydatne dla sprawy Sąd Rejonowy uznał też twierdzenia biegłego W. N. o prawidłowym zamontowaniu okien w mieszkaniach powodów i prawidłowym uszczelnianiu i ociepleniu szczelin między oknami, a ścianą przy użyciu pianki. Biegły opiniował też, iż opisany sposób osadzenia i ocieplenia okien zabezpiecza miejsce styku ościeża okiennego z murem przed przenikaniem wiatru i stanowi trwale i wystarczające zabezpieczenie przed przenikaniem wiatru i wody od strony zewnętrznej. Biegły podnosił też, iż w trakcie badania anemometrem przepuszczalności powietrza w miejscach styku ściany z ościeżnicą okienną nie stwierdzono ruchu powietrza co potwierdza szczelność styku ościeży okiennych z murem. Biegły wskazał też, iż utrata energii cieplnej następuje na styku skrzydła okiennego z ramą, o czym świadczą występowanie skraplania pary wodnej w okresie dużych mrozów. Aby usunąć powyższe nieszczelności biegły zalecił wstawienie uszczelek i dokonanie regulacji skrzydeł okiennych w 3 płaszczyznach. Biegły przyznał, iż badanie wykonywał w warunkach nie pozwalających na miarodajny wynik. W. N. (1) potwierdził też, iż nie jest w stanie wykonać badania wieczności okien w lokalach powodów oraz szczelności wbudowanych okien z uwagi na brak posiadanego sprzętu specjalistycznego – co również skutkowało uznaniem przez Sąd Rejonowy jego opinii za niepełnowartościowy materiał dowodowy.

Przeprowadzone przez biegłego T. S. badania wietrzności wykazały okoliczności wręcz przeciwnie – przecząc niemalże w całości opinii biegłego W. N..

Okoliczność zachowania przez powodów aktów staranności w zawiadomieniu pozwanego o istnieniu wskazywanych wyżej wad fizycznych lokali znalazła natomiast potwierdzenie w zeznaniach powodów oraz zeznaniach świadka A. N., który potwierdził, iż w ofercie deweloper oferował drzwi antywłamaniowe z zabezpieczeniami, zaś zamontowane drzwi wewnętrzne w budynku są to zwykłe drzwi wewnętrzne. Świadek wskazał, iż jako przewodniczący wspólnoty mieszkaniowej kontaktował się z producentem drzwi, który zapewnił, że zamontowane w lokalach drzwi są to zwykłe drzwi i nie są to drzwi antywłamaniowe. Świadek wskazał ponadto, iż sprawa braku antywłamaniowości drzwi była podnoszona w okresie rękojmi tj. w okresie 3 lat – wskazując, iż drzwi są niezgodne z ofertą dewelopera. Potwierdził też istnienie wad okien i drzwi balkonowych, wskazywanych przez powodów oraz potwierdził, iż pozwany zobowiązał się do ich usunięcia w okresie rękojmi. Deweloper starał się usterki usuwać, ale nie wszystko się udało usunąć. Świadek potwierdził również, iż w okresie trwania rękojmi powodowie zgłaszali do pozwanego problem braku antywłamaniowości drzwi wejściowych do ich lokali oraz zgłaszali ten problem administratorowi - (...). Usłyszeli wówczas informację potwierdzającą od pozwanego, że są to drzwi antywłamaniowe. Świadek potwierdził też, iż deklarację tę usłyszał osobiście od E. K. podczas spotkania na zebraniu wspólnoty w lipcu 2012 roku, kiedy kończył się trzyletni okres gwarancji i podsumowywano wykonane przez pozwanego w ramach rękojmi prace. Potwierdził, iż zgłaszali oni kwestię nieszczelności okien jemu, jako przewodniczącemu zarządu wspólnoty, a on następnie przekazywał te zastrzeżenia zarządowi (...). Świadek potwierdził, iż problemy z nieszczelnością okien były zgłaszane przez powodów od samego początku - już w okresie zimowym grudzień/styczeń 2010r. Wskazał, iż problemy dotyczące nieszczelności dotyczyły większości mieszkań i były niejednokrotnie podnoszone w rozmowach ze współnikami spółki pozwanej. Na skutek tych zgłoszeń w ich mieszkaniach były robione zabiegi uszczelniania okien przez nawiercanie z zewnątrz pod parapetami i wpuszczenie w otwory pianki poliuretanowej. Podobna sytuacja nastąpiła w przypadku nieszczelności balkonów u powodów. Zastosowano u nich opisany wyżej sposób uszczelnienia. Pomimo podjętych działań nie uszczelniono okien w sposób wystarczający. Świadek podkreślił, iż kwestia drzwi antywłamaniowych pozostawała otwarta, gdyż deweloper „upierał się”, że są to drzwi antywłamaniowe. Powyższe zeznania Sąd I instancji uznał za wiarygodne.

W ocenie Sądu Rejonowego powodowie wykazali, iż w zakupionych lokalach w okresie 3 letniej rękojmi za wady rzeczy sprzedanej wystąpiły wskazywane w pozwie wady fizyczne oraz, iż w w/w okresie występowali wielokrotnie do sprzedawcy o ich usunięcie – co pomimo podjętych przez pozwanego prac okazało się nieskuteczne.

Odnosnie drzwi wejściowych przeprowadzone postępowanie wykazało, - iż nie mały one deklarowanej w załączniku do umowy nabycia cechy antywłamaniowości, zaś pozwany wielokrotnie zawiadamiany o tym przez min. powodów, którzy wzywali go do wymiany drzwi na antywłamaniowe (zgodne z umową) - również w okresie rękojmi – nie podjął w tym celu żadnych kroków, a wręcz zapewniał powodów min. na zebraniach wspólnoty mieszkaniowej o antywłamaniowości drzwi i przedstawił im katalogi i pisma rzekomo potwierdzające taki charakter drzwi, choć tak naprawdę dotyczące drzwi innych rodzajowo z oferty tego samego producenta.

Sąd Rejonowy pominął natomiast dowód z zeznań E. K. z uwagi na jej niestawiennictwo pomimo wezwania do osobistego stawiennictwa.

Sąd I instancji na podstawie opinii biegłego T. S. ustalił, iż koszty demontażu istniejących okien i drzwi balkonowych i ich ponownego prawidłowego montażu wynoszą: w przypadku lokalu nr (...) – 1.559,45 zł brutto, w przypadku lokalu nr (...) – 1.482,09 zł brutto, a w przypadku lokalu nr (...) – 1.179,84 zł brutto.

Odnosnie zaś żądania obniżenia ceny drzwi Sąd Rejonowy ustalił różnicę między drzwiami deklarowanymi umową, a faktycznie wstawionymi, posiłkując się przy tym opinią biegłego sądowego T. S. na kwotę 331,98zł – odnośnie każdych z drzwi.

Powyższe skutkowało zasądzeniem od pozwanego (...) K., (...) spółka jawna z siedzibą w G. na rzecz powoda S. M. kwotę 1.891,43 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 21 marca 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, natomiast w pozostałym zakresie oddaleniem powództwa, jako niezasadnego.

Odnośnie żądania powódki – Sąd Rejonowy zasądził od pozwanego (...) K., (...) spółka jawna z siedzibą w G. na rzecz powódki D. Ź. (1) kwotę 3.325,89 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 21 marca 2014r. do dnia 31 grudnia 2015r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, natomiast w pozostałym zakresie oddalił jej powództwo, jako niezasadne.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł w myśl art. 100 k.p.c. w zw. z § 6 pkt. 3 i 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie S. M. i D. Ź. (2), zaskarżając go w zakresie punktów II i III, odnośnie oddalenia roszczenia ponad zasądzone oraz w zakresie punktów IV i VIII, odnośnie obciążenia powodów częściowymi kosztami procesu. Skarżący zarzucili zaskarżonemu orzeczeniu:

1. naruszenia prawa procesowego – art. 233 § 1 k.p.c. – poprzez niewłaściwe dokonanie wyboru zakresu opiniowania biegłego oraz poprzez wybranie niewłaściwej opinii biegłego sądowego;
2. naruszenia prawa procesowego – art. 100 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2010r., Nr 90, poz. 594 j.t. z późn. zm.) poprzez niezastosowanie wskazywanych przepisów do ustalonego stanu faktycznego pod kątem braku ustalenia szczególnych przesłanek umożliwiających zastosowanie wskazywanych instytucji.

Mając na uwadze powyższe, powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie zgłoszonego powództwa w całości oraz o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kosztów procesu, według norm przepisanych za obie instancje, przy jednoczesnym włożeniu na rzecz pozwanego kosztów wpisu sądowego od wniesionego środka zaskarżenia, od którego uiszczenia powódka była zwolniona w całości.

Uzasadniając swoje stanowisko skarżący ponieśli, iż zgodnie z wcześniej zawartymi umowami deweloperskimi powodowie mieli mieć zamontowane okna trzywarstwowe, a nie dwuwarstwowe. Nadto pomiędzy otworem okiennym a skrzydłem okna jest zbyt mała szczelina i zostały one w sposób nieprawidłowy osadzone. Z logicznego punktu widzenia demontaż tych samych okien dwuwarstwowych i ponowny ich montaż wydaje się nieuzasadniony. Dlatego też powodowie złożyli roszczenie w kierunku montażu nowych okien, które by były zmniejszone gabarytowo, a zarówno zgodnych z ich specyfikacją. Sąd winien był zastosować się do wariantu opinii biegłego numer 4 odnoszącego się do wymiany okien i drzwi balkonowych na zgodnych z umową, a nie numer 6 jak to uczynił.

Biegły sądowy N. w sposób prawidłowy wykonał swoją opinię i wyraźnie wskazał, które drzwi marki P. posiadają cechy drzwi antywłamaniowych i w sposób prawidłowy opisał różnicę cen pomiędzy drzwiami zamontowanymi u powodów, a drzwiami, które powinny mieć cechy antywłamaniowe. Różnica cen wynosiła kwotę 1.130zł brutto. W katalogu producenta marki P. drzwi OPAL są drzwiami wzmocnionymi przed włamaniem 2 klasy i nie posiadają klasyfikacji numer C według polskich norm.

Nadto powodowie co do zasady wygrali proces. Udowodnili, iż spełniły się przesłanki umożliwiające zastosowanie reguł rękojmi, gdyż deweloper – pozwany, w wyniku zatajania szczegółów rzeczy sprzedanej zbył ją niezgodnie z umową. Rzecz sprzedana miała wady. Wymiana tych wad, a także obniżenie kosztów rzeczy sprzedanej należało jedyne do obrachunku biegłego sądowego, zaś powodowie jako osoby nie posiadające wiedzy odnośnie cen rynkowych nie mogły w sposób trafny określić kosztów likwidacji wad rzeczy sprzedanej. Dlatego też obciążanie kosztami

postępowania ich osób w sytuacji przegrania co do zasady procesu przez pozwanego winno być przeniesione ciężarem na rzecz strony przegrywającej.

W odpowiedzi pozwany (...) K., S. s.j. z siedzibą w G. wniósł o oddalenie apelacji w całości jako bezzasadnej i zasądzenie od powodów na jego rzecz kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powodów zasługiwała na częściowe uwzględnienie, a mianowicie w zakresie obciążenia ich kosztami sądowymi na rzecz Skarbu Państwa orzeczonymi w pkt 4 i pkt 8.

Sąd Okręgowy podziela dokonane przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne i rozważania w zakresie oceny materiału dowodowego oraz podstawy prawnej pozostałych rozstrzygnięć, przyjmując je za podstawę także własnego rozstrzygnięcia i odwołuje się do nich bez potrzeby ich powtarzania.

Zdaniem Sądu Okręgowego, ocena dowodów dokonana przez Sąd Rejonowy została przeprowadzona zgodnie z regułami logicznego myślenia i zasadami doświadczenia życiowego. Podkreślić należy, że Sąd Rejonowy wydał orzeczenie w sprawie w oparciu o wszechstronne rozważenie materiału dowodowego i podstawy rozstrzygnięcia w sposób wyczerpujący przedstawił w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, bowiem, iż Sąd I instancji dokonał wnikliwej analizy materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie i w sposób wyczerpujący i logiczny uzasadnił, na jakiej podstawie dokonał merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy.

W pierwszej kolejności wskazać trzeba, że Sąd Rejonowy nie dopuścił się przypisywanego mu uchybienia w postaci naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Nie jest bowiem prawdą - jak wywodzą powodowie - że Sąd Rejonowy niewłaściwie dokonał wyboru zakresu opiniowania biegłego oraz wybrał niewłaściwą opinię biegłego sądowego.

Zaznaczyć przy tym wypada, że skarżący nie wykazał, by w omawianej kwestii Sąd Rejonowy uchybił podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów, podczas gdy tylko w razie wykazania takich uchybień można mówić o naruszeniu art. 233 § 1 k.p.c. (tak m.in. wyroki SN: z dnia 16 grudnia 2005 r., III CK 314/05, Lex nr 172176, z dnia 11 kwietnia 2006 r., I PK 169/05, Wokanda 2006/11/23, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 9 maja 2013 r., VI ACA 1379/12, Lex nr 1331150 i powołane w jego uzasadnieniu orzecznictwo).

Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to dokonana ocena nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego można było wysnuć wnioski odmienne (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r., sygn. akt IV CKN 970/00, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r., sygn. akt II CKN 817/00).

Powód S. M. zakupił lokal mieszkalny nr (...), natomiast powódka D. Ż. (1) nabyła od pozwanego lokale o nr (...). Zdaniem Sądu Okręgowego nie można zgodzić się z zarzutem, że powodowie mieli mieć zamontowane okna trzywarstwowe, a nie dwuwarstwowe, jak również z zarzutem, iż drzwi zamontowane w mieszkaniach powodów nie posiadają walarów drzwi wewnętrznych antywłamaniowych. Nadto powodowie zgłaszali również nieszczelność i zbyt wielki ubytek ciepła w okolicach osadzenia okien w ich lokalach mieszkalnych.

Jak wskazał biegły T. S. (4) w opinii ustnej uzupełniającej złożonej na rozprawie w dniu 22.12.2016 r., zamontowanie stolarki dwuszybowej zamiast trzyszybowej spełnia wymagania z art. 36a ustawy prawo budowlane i jest to nieistotne odstępstwo od projektu i nie wpływa na przenikalność ciepła, a wpływa jedynie na głośność. Projekt budowlany po zmianie przewidywał montaż stolarki okiennej dwuszybowej. Takie okna zostały odebrane przez kupujących. Zdaniem Sądu Okręgowego, Sąd I instancji wybrał prawidłowy wariant pkt 6 opinii uzupełniającej z dnia 25 marca 2017 r. biegłego sądowego z zakresu budownictwa T. S. (2), stanowiący, iż wystarczającym usunięciem nieszczelności będzie demontaż istniejących okien i drzwi balkonowych i ponowny prawidłowy ich montaż. Biegły sądowy wskazał także,

iż drzwi P. Opal spełniają wymogi bezpieczeństwa antywłamaniowego w budynkach wielorodzinnych. Dlatego też w tym zakresie Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., apelację powodów oddalił, uznając rozstrzygnięcie Sądu I instancji za prawidłowe.

Natomiast na mocy art. 113 ust. 1 ustawy z dnia z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. 2016 r., poz. 623) w zw. z art. 102 k.p.c. Sąd Okręgowy postanowił nie obciążać powodów nieuiszczonymi kosztami sądowymi.

Zgodnie z powołanym wyżej przepisem, w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 9 sierpnia 2012 r. (V CZ 26/12, LEX nr 1231638), przepis art. 102 k.p.c. wyraża zasadę słuszności w orzekaniu o kosztach, stanowiąc wyjątek od zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Podstawę do jego zastosowania stanowią konkretne okoliczności danej sprawy, przekonujące o tym, że w rozpoznawanym przypadku obciążenie strony przegrywającej kosztami procesu na rzecz przeciwnika byłoby niesłuszne, czy wręcz niesprawiedliwe. Art. 102 k.p.c. znajduje zastosowanie „w wypadkach szczególnie uzasadnionych”, które nie zostały ustawowo zdefiniowane i są każdorazowo oceniane przez sąd orzekający na tle okoliczności konkretnej sprawy. Do okoliczności tych zalicza się m.in. sytuację majątkową i osobistą strony, powodującą, że obciążenie jej kosztami może pozostawać w kolizji z zasadami współżycia społecznego. Przy zastosowaniu art. 102 k.p.c. mogą być również brane pod uwagę okoliczności dotyczące charakteru sprawy (zob. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2012 r., II CZ 95/12, LEX nr 1232771, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 września 2012 r., I UZ 86/12, LEX nr 1228427). W postanowieniu z dnia 26 września 2012 r. Sąd Najwyższy wskazał, iż ocena, czy w sprawie zachodzi wypadek szczególnie uzasadniony należy do swobodnej decyzji sądu ze względu na konieczność zapewnienia poczucia sprawiedliwości oraz realizacji zasady słuszności. (II CZ 100/12, Legalis nr 552592).

Mając na uwadze powyższe, w okolicznościach przedmiotowej sprawy obciążenie powodów kosztami sądowymi godziłoby w poczucie sprawiedliwości. W związku z tym, Sąd Okręgowy w tym zakresie apelację uwzględnił i zmienił na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zaskarżony wyrok w punkcie 4 i 8.

O kosztach postępowania przed Sądem II instancji orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c.

Biorąc pod uwagę charakter sprawy, względy słuszności przemawiają przeciwko obciążeniu powodów kosztami postępowania przed Sądami II instancji na rzecz pozwanego.

SSO Antoni Czeszkiewicz SSO Elżbieta Iwona Cembrowicz SSO Aneta Ineza Sztukowska