

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 stycznia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu w XV Wydziale Cywilnym Odwoławczym

w składzie:

Przewodniczący: SSO Michał Wysocki

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 30 stycznia 2015 roku,

sprawy z powództwa Miasta P.

przeciwko R. G. i B. G.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu

z dnia 29 września 2014r.,

sygn. akt I C 794/14

I. odrzuca apelację w części dotyczącej punktu 2 zaskarżonego wyroku,

II. w pozostałej części oddala apelację.

SSO Michał Wysocki

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 29 września 2014r. (sygn. akt I C 794/14) Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu w sprawie z powództwa Miasta P. przeciwko R. G. i B. G. o zapłatę, zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 976zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 października 2012r. do dnia zapłaty (pkt 1); w pozostałym zakresie powództwo oddalił (pkt 2); oraz zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 210zł tytułem zwrotu kosztów procesu w tym kwotę 180zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (pkt 3).

Wydając powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwani R. G. i B. G. są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul (...). Przed nabyciem odrębnej własności lokalu powoda i pozwanych łączyła umowa najmu lokalu.

W dniu 14 listopada 2007r. powód i pozwani zawarli porozumienie w sprawie wykonania remontu w/w lokalu przez pozwanych. Zgodnie z porozumieniem prace remontowe miały polegać na podniesieniu sufitu, założeniu nowych żętek, wymianie okien połaciowych, odtworzeniu okna połaciowego w łazience, montażu dodatkowych okien dachowych. Zgodnie z § 2 ust 3 w/w porozumienia pozwani zobowiązali się pokryć koszty aktualizacji operatu z inwentaryzacji budynku poniesione przez powoda w związku ze zmianami wykonanymi przez pozwanych.

Pozwani dokonali w najmowanym lokalu prac remontowych opisanych w porozumieniu. Po wykonaniu prac pozwany R. G. wykonał dokumentację powykonawczą uwzględniającą zmiany w powierzchni na skutek podniesienia sufitów

pomieszczeń oraz innych prac remontowych. Powód dokonywał wyliczeń powierzchni według normy, która jego zdaniem winna mieć zastosowanie, z uwzględnieniem stanu surowego.

Powód zlecił spółce (...) (...) sp. z o.o. wykonanie aktualizacji operatu m.in. dla lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w P.. Do lokalu pozwanych przyszedł przedstawiciel firmy. Pozwany przekazał osobie, która przysłała dokonanie przez siebie pomiary. Osoba ta wzięła pomiary w stanie wykończeniowym i w oparciu o te pomiary zostały dokonane wyliczenia. Za wykonane zlecenie wykonawca wystawił fakturę VAT z dnia 22 czerwca 2010r. na łączną kwotę 2.684zł tytułem aktualizacji operatów z inwentaryzacji budynków położonych w P. przy ul. (...). W powyższej kwocie zawierała się kwota 800zł netto tytułem aktualizacji operatu z inwentaryzacji budynku położonego przy ul. (...) w P.. Powód uregulował należności na rzecz wykonawcy.

Wyliczenia dokonane w czasie inwentaryzacji uwzględniały stan wykończeniowy, ponadto do powierzchni były wliczane pomieszczenia o wysokości od 1,4m do 2,2m w połowie powierzchni, a powyżej 2,2m w całej powierzchni.

Zgodnie z zarządzeniem Dyrektora (...) z dnia 2 listopada 2005r. obmiaru powierzchni użytkowej dokonuje się w świetle wyprawionych ścian. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle większej lub równej od 2,20m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości większej lub równej od 1,40m lecz mniejszej niż 2,20m – w 50%, o wysokości równej lub mniejszej 1,40m pomija się całkowicie. Pozostałe zasady obliczanie powierzchni należy przyjmować zgodnie z Polską Normą odpowiednią do określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie.

Dnia 9 września 2010r. strony podpisały aneks do umowy najmu. W ust. 3 aneksu w pozwani oświadczyli, że nie zgłaszają zastrzeżeń, co do sposobu przeprowadzenia oraz wyników inwentaryzacji lokalu stanowiącego przedmiot najmu oraz, że nie zgłaszają i nie będą zgłaszać żadnych roszczeń z tym związanych, w tym roszczeń z tytułu opłat czynszowych.

Dnia 20 czerwca 2012r. powód wystawił fakturę VAT nr (...) tytułem obciążenia ich kosztami aktualizacji operatu z inwentaryzacji budynku położonego przy ul. (...) w P. na kwotę 976zł. Do pozwu została dołączona kopia faktury VAT nr (...) z dnia 20 czerwca 2012r. na kwotę 984zł.

Pismem z dnia 24 września 2012r. powód wezwał pozwanych do uiszczenia należności w kwocie 984zł w terminie 7 dni. Wezwanie zostało doręczone w dniu 2 października 2012r. Następnie powód wzywał jeszcze kilkukrotnie pozwanych do uregulowania należności z tytułu wykonania aktualizacji operatu.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o dokumenty przedstawiane przez strony postępowania. Pozwani poddawali w wątpliwość składane przez powoda kopie aneksu nr (...) do umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 9 września 2010r. oraz faktury z dnia 20 czerwca 2012r., przedstawiając oryginały dokumentów będące w ich posiadaniu. Powód zobowiązany do przedłożenia oryginałów dokumentów nie uczynił tego. W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy czyniąc ustalenia faktyczne oparł się na treści w/w dokumentów złożonych w oryginale przez pozwanych. Sąd I instancji czyniąc ustalenia faktyczne oparł się także na uznanych za wiarygodne zeznaniach R. G.. Wprawdzie pozwany w swych zeznaniach podnosił okoliczność, że inwentaryzacja lokalu sporządzona na zlecenie powoda zawierała błędy, co do metody przyjętych obmiarów, jednakże kwestie te mają drugorzędne znaczenie w świetle przedmiotu niniejszego postępowania. Z tych też względów Sąd ten pominął dokumenty w których pozwany R. G. wskazywał prawidłowy, jego zdaniem sposób kwalifikowania danych do inwentaryzacji, jak i liczną korespondencję z przedstawicielami Miasta P. w tej kwestii.

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

Na wstępie Sąd I instancji wskazał, że spór w niniejszej sprawie sprowadzał się do kwestii, czy pozwani winni uiścić na rzecz powoda należność związaną z aktualizacją inwentaryzacji lokalu z uwagi na zmiany powierzchni lokalu związane ze zmianą wysokości poszczególnych pomieszczeń. Należało zatem dokonać oceny charakteru porozumienia

zawartego pomiędzy pozwanymi jako najemcami i Miastem P. jako wynajmującym. Porozumienie to regulowało wzajemne relacje pomiędzy w/w w związku z zaplanowanymi pracami remontowymi w lokalu nr (...) położonym w P. przy ul (...). W porozumieniu określono również sposób rozliczenia ewentualnych kosztów związanych z koniecznością aktualizacji operatu z inwentaryzacji. W ocenie Sądu Rejonowego porozumienie zawarte pomiędzy stronami należy zakwalifikować jako umowę nienazwaną, regulującą ich wzajemne prawa i obowiązki. Zgodnie z art. 353¹ kc strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współzycia społecznego. Zdaniem Sądu Rejonowego, treść zawartego porozumienia i jego cel nie sprzeciwiają się właściwości (naturze) stosunku, ustawie czy zasadom współzycia społecznego. Z uwagi na powyższe Sąd I instancji uznał, że powód w oparciu o zawarte z pozwanymi porozumienie mógł, co do zasady domagać się od nich zapłaty kwoty wydatkowanej w związku z dokonaną na jego zlecenie aktualizacją inwentaryzacji lokalu, związanej ze zmianą powierzchni na skutek dokonanego remontów. W tym miejscu należy wskazać, że podnoszone przez pozwanych zarzuty co do nieprawidłowości wyliczenia powierzchni lokalu w przeprowadzonej inwentaryzacji nie zasługiwały na uwzględnienie. Kwestia ta, co było już wyżej sygnalizowane, nie była przedmiotem niniejszej sprawy. Spór dotyczył bowiem kwestii czy pozwani są zobowiązani do uiszczenia na rzecz powoda, kosztów związanych z dokonywaną inwentaryzacją. Okoliczność ta w świetle jasnego zapisu zawartego w § 2 ust. 3 porozumienia z dnia 17 listopada 2007r. nie budziła wątpliwości – zgodnie z przywołanym uzgodnieniem najemcy oświadczyli, że zobowiązują się pokryć koszty aktualizacji operatu z inwentaryzacji budynku, jeżeli zostaną poniesione przez Wynajmującego w związku ze zmianami wykonanymi przez Najemcę. Ponadto pozwani w treści ust. 3 aneksu z dnia 9 września 2010r. jednoznacznie oświadczyli, że nie zgłaszają zastrzeżeń, co do sposobu przeprowadzenia oraz wyników inwentaryzacji lokalu stanowiącego przedmiot najmu oraz, że nie zgłaszają i nie będą zgłaszać żadnych roszczeń z tym związanych, w tym roszczeń z tytułu opłat czynszowych.

Następnie odnosząc się do zarzutów pozwanych co do nieprawidłowości w ustaleniu powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu, Sąd I instancji stwierdził, że ich argumentacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Z kolei odnosząc się do podniesionego przez pozwanych zarzutu przedawnienia roszczeń powoda Sąd ten stwierdził, że zarzut ten nie zasługiwał na uwzględnienie. Roszczenie to nie ma charakteru roszczenia okresowego, nie było związane również z prowadzoną działalnością gospodarczą i w tym stanie rzeczy należy przyjąć, że roszczenia powoda względem pozwanych przedawniają się w okresie 10-letnim, wskazanym w treści art. 118 kc. W niniejszej sprawie nie ma zastosowania regulacja art. 751 kc, na którą powoływali się pozwani, gdyż nie budzi wątpliwości, że pozwanych nie łączyła z powodem umowa zlecenia.

Nadto nie zasługiwała również na uwzględnienie podnoszona przez pozwanych argumentacja, że nie otrzymali sporządzonej na zlecenie Miasta P. inwentaryzacji lokalu. Pozwani byli najemcami lokalu. Inwentaryzacja była sporządzana na zlecenie Miasta P.. Zawarte pomiędzy powodem a pozwanymi porozumienie z dnia 17 listopada 2007r. nie wiązało ewentualnego pokrycia kosztów poniesionych przez powoda związanych z aktualizacją inwentaryzacji od przekazania pozwanym dokonanej inwentaryzacji.

Na uwzględnienie zasługiwała natomiast argumentacja pozwanych, że powód błędnie domagał się zwrotu kwoty 800zł powiększonej o 23% VAT. W tym miejscu należy wskazać, że powód uregulował należność z tytułu dokonywanej aktualizacji inwentaryzacji w 2010r. w tym czasie obowiązywała stawka podatku VAT na poziomie 22%. Taka zatem stawka podatku została uwzględniona w kwocie, którą Miasto P. uiszcilo na rzecz B. (...) Sp. z o.o. za wykonaną usługę. Powód mógł domagać się kwoty stanowiącej równowartość kosztów poniesionych przez niego. Powód w związku z dokonaną aktualizacją poniósł koszty w wysokości 976zł i takiej kwoty mógł się domagać od pozwanych w oparciu o zapisy § 2 ust 3 porozumienia.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Rejonowy zasądził od pozwanych na rzecz powoda solidarnie kwotę 976zł. O odsetkach ustawowych orzeczono na podstawie art. 481 § 1 kc i art. 455 kc. W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 100 kpc i § 6 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 490). Powód uległ w swym roszczeniu jedynie w niewielkim zakresie z tych względów Sąd zasądził od pozwanych na rzecz powoda kwotę 210zł tytułem zwrotu kosztów procesu na którą składały się: opłata od pozwu w kwocie 30zł i koszty zastępstwa procesowego w kwocie 180zł.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli pozwani B. G. i R. G., którzy zaskarżyli go w całości. Sądowi I instancji w/ w zarzucili przy tym:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego mające wpływ na wynik sprawy, tj. art. 5 kc poprzez:

a) potraktowanie przez Sąd Rejonowy w sposób marginalny, faktu, że inwentaryzacja sporządzona na zlecenie powoda została wykonana niezgodnie z aktualnymi normami wyliczenia powierzchni lokalu na dzień sporządzania dokumentacji, a zatem nie odzwierciedlała faktycznego stanu lokalu, a także faktu, iż firma (...) sporządzająca inwentaryzację w całości skorzystała z opracowania wykonanego przez pozwanego R. G., który posiada odpowiednie uprawnienia do sporządzenia tego typu opracowania, co skutkowało wydaniem niekorzystnego dla pozwanych rozstrzygnięcia, nakazującego zapłatę za nienależycie wykonaną dokumentację, co pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego;

b) całkowite pominięcie przez Sąd przy rozstrzygnięciu faktu, iż aneks na podstawie którego powód żąda zapłaty przez pozwanych należności za wykonanie inwentaryzacji został sfalszowany, bowiem podpisy pozwanych widniejące na przedłożonej przez powoda kserokopii aneksu zostały sfalszowane oraz ograniczenie się jedynie do stwierdzenia, że w związku z powyższym wzięto pod uwagę treść dokumentu przedłożonego do akt sprawy przez pozwanych, bez wyciągnięcia w stosunku do powoda jakichkolwiek konsekwencji prawnych;

c) nieuwzględnienie przez Sąd Rejonowy w rozstrzygnięciu zeznań pozwanego R. G., pomimo przyznania im przymiotu spójności i zgodności z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, a w szczególności na całkowitym pominięciu faktu, iż powód nie chciał odebrać robót dokonanych przez pozwanych, a dopiero w dniu 4 grudnia 2009r. na zebraniu w Urzędzie Miasta zapadła decyzja i zgoda na odbiór robót przez pozwanego R. G. oraz przygotowanie przez niego całej dokumentacji powykonawczej;

2) naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj.:

a) art. 233 § 1 kpc poprzez zaniechanie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego prowadzące do sprzeczności istotnych ustaleń Sądu I instancji z treścią materiału dowodowego, co skutkowało uznaniem, że:

- zgromadzony w sprawie materiał dowodowy był wystarczający dla uznania, że pozwani winni zapłacić na rzecz powoda kwotę 976zł;

- w związku z podpisaniem przez pozwanych porozumienia oraz aneksu winni oni zapłacić na rzecz powoda należność za sporządzenie inwentaryzacji, w sytuacji, gdy z ustaleń poczynionych przez strony na zebraniu w Urzędzie Miasta w dniu 4 grudnia 2009r., że przedmiotowa dokumentacja zostanie sporządzona przez R. G. i nie będzie on w związku z tym ponosił kosztów związanych z inwentaryzacją lokalu nr (...) położonego w P. przy ul. (...);

b) art. 233 kpc poprzez dokonanie przez Sąd dowolnej i wybiórczej oceny materiału dowodowego zamiast swobodnej oceny na podstawie wszechstronnego rozważenia całości zebranego materiału, co skutkowało wydaniem wyroku sprzecznego z zebrany materiałem dowodowym.

Z uwagi na powyższe, apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości; ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji; oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów postępowania wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje (art. 505¹³ § 2 kpc):

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, że apelacja pozwanych w zakresie w jakim odnosiła się do pkt. 2 wyroku Sądu Rejonowego, podlegała odrzuceniu na podstawie art. 370 kpc w związku z art. 373 kpc, jako niedopuszczalna, o czym orzeczono jak w pkt. I wyroku. Pozwani zaskarżyli wyrok Sądu I instancji w całości, podczas gdy po ich stronie brak było interesu prawnego (tzw. gravamen) w zaskarżeniu pkt. 2 wyroku, którym powództwo zostało w części oddalone. Brak interesu w zaskarżeniu orzeczenia powoduje, że w tym zakresie apelacja jest niedopuszczalna i jako taka podlega odrzuceniu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 września 1997r., sygn. III CKN 152/97, publ. LEX nr 50615).

W pozostałym zakresie apelacja pozwanych okazała się nieuzasadniona, a Sąd II instancji w pełni podziela ustalenia faktyczne i rozważania prawne poczynione przez Sąd Rejonowy, albowiem w świetle zgromadzonego materiału dowodowego oraz przepisów prawa, okazały się one prawidłowe. Stwierdzić należy, że Sąd ten trafnie uznał, iż w związku z treścią § 2 ust. 3 porozumienia z dnia 14 listopada 2007r. zawartego pomiędzy stronami, a także faktem uiszczenia przez powoda należności na rzecz B. (...) Sp. z o.o. tytułem wykonania aktualizacji operatu inwentaryzacyjnego dla lokalu nr (...) położonego w P. przy ul. (...), po stronie pozwanych powstał obowiązek zapłaty na rzecz powoda kwoty 976zł, wynikającej z faktury VAT z dnia 20 czerwca 2012r.

Odnosząc się do zarzutów podnoszonych przez pozwanych, w pierwszej kolejności stwierdzić należy, że z treści w/w porozumienia (umowy nienazwanej) wprost wynika, iż pozwani (wówczas najemcy lokalu) zobowiązali się do pokrycia kosztów aktualizacji operatu inwentaryzacyjnego budynku, jeżeli takie koszty zostaną poniesione przez wynajmującego (powoda), w związku ze zmianami wykonanymi przez najemców. Nie budzi jakichkolwiek wątpliwości, że najemcy dokonali zmian w zajmowanym lokalu (m.in. poprzez podniesienie sufitów), a po tym powód zlecił firmie zewnętrznej wykonanie aktualizacji operatu, za co firma ta wystawiła rachunek, który został zapłacony przez powoda. W tej sytuacji nie może budzić wątpliwości, że doszło do ziszczenia się warunku, o którym mowa w § 2 ust. 3 porozumienia. Oceniając zapisy łączącej strony umowy, Sąd I instancji prawidłowo uznał, że w żadnym zakresie nie są one sprzeczne tak z ustawą, naturą stosunku, jak i z zasadami współżycia społecznego. Sąd Odwoławczy w pełnym zakresie podziela to stanowisko, gdyż w okolicznościach sprawy, wbrew twierdzeniom pozwanych, nie sposób doszukać się jakiegokolwiek naruszenia tych zasad. W wyniku przeprowadzonego remontu, pozwani niewątpliwie zaspokoili swoje własne potrzeby, co jednak spowodowało zmiany w stanie faktycznym lokalu (powierzchni użytkowej), a to wymusiło z kolei dokonanie aktualizacji operatu inwentaryzacyjnego. Umowa, zgodnie z którą pozwani zobowiązali się do pokrycia kosztów wykonania wspomnianej aktualizacji, w żaden sposób nie narusza ich praw. Z kolei domaganie się przez powoda zwrotu poniesionych z tego tytułu kosztów nie stanowi nadużycia prawa podmiotowego. Tym bardziej, że przedmiotowy operat posłużył w późniejszym terminie w procedurze wykupu w/w lokalu na własność przez pozwanych. Wskazać w tym miejscu należy, że pozwani w toku procesu nie wykazali, aby pomiędzy stronami doszło do innych ustaleń, tj. że to pozwany R. G. miał wykonać aktualizację operatu. Twierdzenia pozwanych pozostają w sprzeczności z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego (w szczególności porozumienia z dnia 14 listopada 2007r.), a także okolicznościami sprawy (bezsprzeczne jest, że aktualizację operatu wykonała firma (...), jedynie na podstawie pomiarów lokalu wykonanych przez pozwanego). Podkreślenia wymaga, że w szczególności pozwani nie wykazali, aby do odmiennych ustaleń w tym zakresie doszło podczas spotkania w dniu 4 grudnia 2009r. Poza tym, wbrew stanowisku apelujących, obowiązek pokrycia przez nich kosztów sporządzenia aktualizacji operatu inwentaryzacyjnego, nie był uzależniony od wydania im tej aktualizacji. Nie wynika to przede wszystkim z treści § 2 ust. 3 w/w porozumienia. Tymczasem pozwani przyznają w apelacji, że odmówili zapłaty m.in. z tego powodu. Aktualizacja operatu była sporządzana na zlecenie powoda i pozostawała do jego wyłącznej dyspozycji. Powód nie miał również obowiązku konsultowania z pozwanymi tak osoby wykonawcy, jak i wysokości wynagrodzenia za wykonaną pracę.

Za chybiony uznać należy także zarzut, że Sąd I instancji oparł się na sfalszowanych dokumentach przedstawionych przez powoda, albowiem jak wynika z treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku, wobec nie przedłożenia przez powoda oryginałów dokumentów w postaci aneksu nr (...) do umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia 9 września 2010r.

oraz faktury z dnia 20 czerwca 2012r., Sąd w swoich ustaleniach oparł się na oryginałach tychże dokumentów przedłożonych przez pozwanych.

Jeżeli chodzi natomiast o kwestię poczynienia ustaleń faktycznych w oparciu o treść zeznań pozwanego R. G., to wskazać trzeba, że Sąd Rejonowy co prawda uznał jego zeznania za wiarygodne, jednak wyraźnie wskazał, że w części, w której w/w podnosił okoliczności związane, jego zdaniem, z nieprawidłowym sporządzeniem aktualizacji operatu, zeznania te zostały pominięte, albowiem kwestia prawidłowości wykonania tychże prac pozostawała nie miała decydującego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Jak już wcześniej wskazano, istotne było to, czy powód poniósł koszty sporządzenia aktualizacji operatu, gdyż to powodowało powstanie obowiązku zapłaty po stronie pozwanych. Z materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie nie wynika, żeby obowiązek zapłaty po stronie pozwanych nie powstawał, albo powstawał w niższej wysokości, w wypadku sporządzenia wadliwego opracowania (operatu). W tym miejscu podkreślić należy, że z akt sprawy wynika, iż aktualizacja operatu okazała się przydatna dla powoda. Po pierwsze, posłużył on stronie powodowej przy czynnościach związanych z wykupem lokalu przez pozwanych. A po drugie, gdyby powód uważał, że jest on wadliwy, to z pewnością albo wystąpiłby do firmy (...) o jego poprawienie lub obniżenie ceny, albo zlecił ponowne wykonanie innej firmie, tymczasem w aktach sprawy brak jest jakichkolwiek dowodów na takie działanie powoda. Uznać zatem należy, że operat został wykonany zgodnie z jego oczekiwaniami. Dodatkowo podkreślić należy, że pozwani podpisując aneks nr (...) z dnia 9 września 2009r. do umowy najmu spornego lokalu, sporządzony już po wykonaniu inwentaryzacji, oświadczyli, że nie zgłaszają żadnych zastrzeżeń co do sposobu przeprowadzenia oraz wyników inwentaryzacji, oraz nie zgłaszają i nie będą zgłaszać żadnych roszczeń z tym związanych (ust. 3 aneksu).

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy oddalił apelację pozwanych w pozostałym zakresie jako bezzasadną, na podstawie art. 385 kpc (pkt II wyroku).

SSO M. Wysocki