

Sygn. akt: I C 743/19 upr

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 listopada 2021 r.

Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Alina Kowalewska
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Elwira Stopińska

po rozpoznaniu w dniu 17 listopada 2021 r. w Giżycku na rozprawie

sprawy z powództwa A. S., M. S.

przeciwko A. P., J. P. (1)

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanych A. P. i J. P. (1) na rzecz powodów A. S. i M. S. kwotę 6.228,00 zł (sześć tysięcy dwieście dwadzieścia osiem złotych 00/100) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 24.04.2019r. do dnia zapłaty.
2. Zasądza od pozwanych A. P. i J. P. (1) na rzecz powodów A. S. i M. S. kwotę 245,51 zł (dwieście czterdzieści pięć złotych 51/100) tytułem kosztów procesu z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.
3. Obciąża powodów kosztami postępowania zabezpieczającego.
4. Oddala powództwo w pozostałym zakresie.

SSR Alina Kowalewska

Sygn. akt I C 743/19

UZASADNIENIE

Powodowie M. S. i A. S. domagali się zasądzenia od pozwanych J. P. (1) i A. P. solidarnie kwoty 19000,00 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 24.04.2019 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu wskazali, że nabyli od pozwanych na podstawie umowy sprzedaży z dnia 09.03.2019 r. zabudowaną nieruchomość o powierzchni (...) ha położoną w Z. za cenę 125000,00 zł płacąc podczas zawierania umowy kwotę 106000,00 zł i zobowiązując się do zapłaty pozostałej części ceny – 19000,00 zł do 31.12.2019 r.

Według twierdzeń powodów, po nabyciu nieruchomości, okazało się, że nieruchomość posiada wady fizyczne i prawne. W budynku mieszkalnym znajdującym się na nieruchomości było niesprawne ogrzewanie – popękały rury i wycięto część grzejników, uszkodzony został wodomierz. Nieruchomość nie była podłączona do kanalizacji gminnej, o czym zapewniano w ofercie sprzedaży, a także błędnie została wskazana jej powierzchnia. Powodowie twierdzili również, że

nie zostali poinformowani, iż w nieruchomości zameldowany jest przyrodni brat pozwanego, a prowadzone przeciwko niemu postępowanie administracyjne o wymeldowanie nie zostało zakończone. Zdaniem powodów pozwana J. P. (1) oświadczając przed notariuszem, że w sprzedawanej nieruchomości nikt nie jest zameldowany, poświadczyła nieprawdę co do stanu prawnego nieruchomości. W ocenie powodów, powyższe okoliczności niewątpliwie zmniejszyły wartość nieruchomości, a ponadto powodują konieczność wykonania dodatkowych prac budowlanych w związku z tym poniesienia dodatkowych wydatków. W ocenie pozwanych powinno to skutkować obniżeniem ceny nabycia nieruchomości o kwotę 19000,00 zł

Pozwani J. P. (1) i A. P. wnieśli o oddalenie powództwa w całości. Wyjaśnili, że bezpośrednio po zawarciu umowy przedwstępnej z powodami, tj. 31 grudnia 2018 r., zwrócili się do Wójta Gminy G. z wnioskiem o wymeldowanie osób zameldowanych w sprzedawanej nieruchomości czyli rodziców pozwanego i jego przyrodniego brata. Uzyskali jednocześnie zapewnienie, że organy administracji publicznej prowadzą tego typu sprawy bez zbędnej zwłoki i wnioski pozwanych powinien zostać załatwiony nie później niż w ciągu 2 miesięcy od dnia wszczęcia postępowania. W tej sytuacji pozwani uważali, że ich oświadczenie przed notariuszem, iż w domu nikt nie jest zameldowany jest uprawnione. Pozwani twierdzili także, że zarówno wodomierz jak i całe centralne ogrzewanie były sprawne. Wodomierz miał pękniętą szybkę, co nie wpływało na prawidłową pracę urządzenia, a przeciek na rurach CO zdaniem pozwanych był spowodowany pęknięciem rur podczas mrozów. Pozwani zadeklarowali, że usuną usterkę w ogrzewaniu. Co do braku kanalizacji pozwani konsekwentnie twierdzili, że nigdy nie zapewniali powodów o możliwości korzystania z kanalizacji gminnej. Uważali, że nieprawdą jest, iż sprzedana nieruchomość nie posiada kanalizacji skoro jest wyposażona w możliwość zbierania ścieków do bezodpływowego zbiornika jakim jest szambo. W ocenie pozwanych, żądanie powodów obniżenia ceny sprzedaży o kwotę 19000,00 zł jest przejawem dążenia do uchylecia się od zapłaty reszty ceny, której dotychczas powodowie nie zapłacili.

Sąd ustalił co następuje:

Pozwani J. P. (1) i A. P. będąc właścicielami nieruchomości zapisanych w księgach wieczystych (...) i nosząc się z zamiarem sprzedaży tych nieruchomości zawarli umowę pośrednictwa z A. K. prowadzącą firmę (...). Z treści umowy wynika, że jej przedmiotem jest sprzedaż domu w zabudowie bliźniaczej w (...) (...) oraz działki o nr geodezyjnych (...) i udział 1/2 w działce (...) za cenę 150000,00 zł. W umowie, poza powierzchnią działek i wysokością podatku od nieruchomości, nie zawarto żadnych innych informacji dotyczących nieruchomości (**dowód: umowa pośrednictwa k. 298-300**).

Ofertą sprzedaży zainteresowali się powodowie. Po dokonaniu oględzin nieruchomości strony zawarły w dniu 31.12.2018 r. umowę przedwstępną. W umowie pozwani zobowiązali się sprzedać powodom nieruchomość oznaczoną nr geodezyjnymi (...) o powierzchni (...) ha zapisaną w księdze wieczystej (...) oraz udział 1/2 w nieruchomości oznaczonej nr geodezyjnym (...) o powierzchni (...) ha zapisanej w księdze wieczystej (...). Na nieruchomościach tych znajduje się budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej oraz budynek gospodarczy. W opisie nieruchomości zaznaczono, że budynek mieszkalny jest wyposażony w instalację wodociągową, elektryczną, kanalizacyjną i centralne ogrzewanie. Z uwagi na to, że w księdze wieczystej (...) ujawniona była nieodpłatna dożywotnia służebność osobista polegająca na prawie korzystania przez uprawnionych do służebności z całego domu mieszkalnego, sprzedający zobowiązali się w umowie przedwstępnej, że na dzień sporządzenia umowy przyrzeczonej nieruchomości nie będzie przedmiotem żadnych obciążeń i ograniczeń. Strony ustaliły cenę sprzedaży na kwotę 125000,00 zł, a termin zawarcia umowy przyrzeczonej określiły do 28.02.2019 r. (**dowód: umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości k. 277-280**). Po zawarciu umowy przedwstępnej strony dokonały ponownych oględzin nieruchomości nie wnosząc żadnych zastrzeżeń. Nie sprawdzano podczas tych oględzin stanu instalacji centralnego ogrzewania, bowiem instalacja z uwagi na warunki pogodowe była wyłączona. W dniu 09.03.2019 r. strony zawarły umowę sprzedaży nieruchomości za cenę 125000,00 zł, przy czym kupujący zapłacili przed sporządzeniem aktu notarialnego kwotę 106000,00 zł a resztę ceny sprzedaży w kwocie 19000,00 zł zobowiązali się zapłacić do 31.12.2019 r. (**dowód: umowa sprzedaży k. 274-276**). Po zawarciu umowy nieruchomość została wydana powodom. Powodowie usiłowali w dniu zakupu nieruchomości centralne ogrzewanie i wówczas stwierdzili przeciek w instalacji centralnego ogrzewania. W dniu 11.03.2019 r. powódka M. S. w Zakładzie Usług (...) w G. chciała zawrzeć umowę na dostawę wody. Wówczas została

poinformowana, że nieruchomość nie jest podłączona do kanalizacji gminnej. Także w tym dniu, chcąc zameldować się w nieruchomości, powódka dowiedziała się, że nadal trwa postępowanie o wymeldowanie niemieszkającego tam faktycznie przyrodniego brata pozwanego A. P. (**dowód: zeznania świadków B. i L. B. K. 246-247, przesłuchanie stron k. 261-262, zeznania A. K. k. 314**)

Powołany w sprawie biegły z zakresu szacowania (...) ustalił, że obniżenie wartości rynkowej z tytułu braku podłączenia budynku do gminnej sieci kanalizacyjnej oraz braku możliwości korzystania z centralnego ogrzewania wynosi 11870,00 zł, w tym obniżenie z tytułu braku podłączenia do gminnej kanalizacji wynosi 6200,00 zł, zaś z tytułu braku możliwości korzystania z centralnego ogrzewania 5670,00 zł (**dowód: opinia biegłego 334-52**). W opinii uzupełniającej z dnia 15.02.2021 r. biegły wyjaśnił że różnica w wartości nieruchomości nie jest równa wysokości kwoty jaka będzie niezbędna do usunięcia usterek (**dowód: opinia k. 374-378**). W uzupełnieniu opinii z dnia 15.08.2021 r. biegły M. D. określił wartość rynkową nieruchomości opisaną w księdze wieczystej (...) z uwzględnieniem wyposażenia jej w kanalizację gminną według poziomu cen z marca 2019 r. na kwotę 134480,00 zł zaś bez podłączenia do kanalizacji gminnej na kwotę 127780,00 zł. Wartość rynkową tej nieruchomości wg poziomu cen na sierpień 2021 r. określił odpowiednio na kwotę 177940,00 zł i 169140,00 zł. Wyjaśnił także, że ustalając wartość rynkową nieruchomości przyjął, że poszczególne jej elementy i instalacje są w stanie technicznym średnim, wykazując niewielkie zniszczenia wynikające z zużycia eksploatacyjnego oraz zaniedbań remontowych, ze wskazaniem przeprowadzenia prac remontowych w zakresie elementów wykończeniowych i instalacyjnych. Biegły ustalając więc wartość nieruchomości instalacje centralnego ogrzewania zakwalifikował do remontu. Stwierdził także, że koszt naprawy, w tym wymiany części orurowania, jest niewspółmiernie niski w stosunku do kosztów montażu całej instalacji (**dowód: od opinia biegłego 434-452**).

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie powodów jest częściowo uzasadnione.

Żądając obniżenia ceny nabycia nieruchomości powodowie powoływali się na art.560§1 kodeksu cywilnego, który stanowi, że jeżeli rzecz sprzedana ma wadę, kupujący może złożyć oświadczenie o obniżeniu ceny albo odstąpieniu od umowy, chyba że sprzedawca niezwłocznie i bez nadmiernych niedogodności dla kupującego wymieni rzecz wadliwą na wolną od wad albo wadę usunie. Ograniczenie to nie ma zastosowania, jeżeli rzecz była już wymieniona lub naprawiana przez sprzedawcę albo sprzedawca nie uczynił zadość obowiązкови wymiany rzeczy na wolną od wad lub usunięcia wady. Kupujący nie może odstąpić od umowy, jeżeli wada jest nieistotna (§ 4 art.560 k.c.).

Powodowie wskazywali na wady fizyczne i prawne nieruchomości.

Jako wadę prawną traktowali brak informacji, że w budynku mieszkalnym zameldowany jest W. A., w stosunku do którego toczyło się postępowanie administracyjne dotyczące wymeldowania a także poświadczenie nieprawdy przed notariuszem przez pozwaną J. P. (2) podczas zawierania umowy i złożenie oświadczenia, że w nieruchomości będącej przedmiotem transakcji nikt nie jest zameldowany na pobyt stały ani czasowy.

Przede wszystkim należy stwierdzić, że powyższe okoliczności bezspornie wystąpiły w czasie zawierania umowy czyli 09.03.2019 r. Postępowanie administracyjne o wymeldowanie W. A., niemieszkającego od wielu lat w tej nieruchomości, zostało wszczęte w dniu 31.12.2018 r., a więc w dniu zawarcia umowy przedwstępnej, a zostało zakończone po terminie zawarcia umowy przyrzeczonej decyzją z dnia 12.12.2019 r. (**decyzja k. 173**). Podczas zawierania umowy- 09.03.2019 r. pozwana oświadczyła, że nikt nie jest zameldowany w tej nieruchomości na pobyt stały ani czasowy (**§1 e umowy k. 275**). Pozwana J. P. (1) wyjaśniła, że składając oświadczenie miała na uwadze uzyskaną w urzędzie gminy informację, że wymeldowanie W. A. będzie trwało około miesiąca a o przedłużeniu tego postępowania dowiedziała się po zawarciu umowy (**przesłuchanie informacyjne pozwanej k. 66-67**).

Nie wdając się w ocenę , czy pozwana rzeczywiście działała w przekonaniu, że wymeldowanie W. A. stało się faktem , zdaniem sądu, powyższe okoliczności nie stanowią o wadzie prawnej sprzedawanej nieruchomości. Definicję wady prawnej rzeczy zawiera art. 556³ k.c., który stanowi, że wada prawna występuje, jeżeli rzecz sprzedana

stanowi własność osoby trzeciej albo jeżeli jest obciążona prawem osoby trzeciej, a także jeżeli ograniczenie w korzystaniu lub rozporządzaniu rzeczą wynika z decyzji lub orzeczenia właściwego organu. W przypadku sprzedaży prawa wadą prawną jest także brak istnienia prawa sprzedanego. Tymczasem w przedmiotowej sprawie nieruchomości stanowiąca niewątpliwie własność pozwanych wolna była od wszelkich obciążeń. Uprawnieni bowiem do dożywotniej nieodpłatnej służebności osobistej ustanowionej na nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej (...) S. i M. małżonkowie P., rodzice pozwanego, w dniu 28.02.2019r. zrzekli się swego prawa (**§1f umowy k.275, oświadczenie k.291**). Natomiast zameldowany w nieruchomości W. A. nie mieszkał tam od wielu lat, a przede wszystkim nie posiadał do tej nieruchomości żadnych praw. Obowiązek zameldowania wynika z przepisów administracyjnych i służy przede wszystkim celom ewidencyjnym. Adres zameldowania nie musi być nawet tożsamy z adresem zamieszkania, a zameldowanie nie stwarza żadnych praw do nieruchomości bądź lokalu .

Wobec takiego stanu rzeczy nie można przyjąć, że nieruchomość będąca przedmiotem transakcji między stronami obciążona była wadą prawną.

Uzasadnione jest natomiast częściowo stanowisko powodów co do wad fizycznych nieruchomości.

Stosownie do art. 556¹ §1 k.c. wada fizyczna polega na niezgodności rzeczy sprzedanej z umową. W szczególności rzecz sprzedana jest niezgodna z umową, jeżeli:

- nie ma właściwości, które rzecz tego rodzaju powinna mieć ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia;
- nie ma właściwości, o których istnieniu sprzedawca zapewnił kupującego, w tym przedstawiając próbkę lub wzór;
- nie nadaje się do celu, o którym kupujący poinformował sprzedawcę przy zawarciu umowy, a sprzedawca nie zgłosił zastrzeżenia co do takiego jej przeznaczenia;
- została kupującemu wydana w stanie niepełnym.

Powodowie powołując się na wady fizyczne wskazywali, że nieruchomość ma niesprawny wodomierz i ogrzewanie (pęknięte rury i wycięte grzejniki), błędnie podaną powierzchnię do naliczania podatku i przede wszystkim nie ma kanalizacji, o której była mowa w ofercie sprzedaży.

Przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe, zdaniem sądu, wykazało, że powodowie zostali wprowadzeni w błąd co do wyposażenia nieruchomości w kanalizację . Bezsporne jest, że nieruchomość nie jest podłączona do kanalizacji gminnej a odprowadzanie ścieków odbywa się przy wykorzystaniu lokalnego szamba. W umowie pośrednictwa, w opisie przedmiotu transakcji, ta cecha nie została wymieniona (**umowa k.298**), to jednak przesłuchana w charakterze świadka A. K., pośrednicząca w ramach działalności swego biura w sprzedaży nieruchomości zeznała, że podczas sporządzania oferty pytała o rodzaj kanalizacji i pozwany A. P. oświadczył, że nieruchomość wyposażona jest w kanalizację gminną. Sąd nie miał powodów, by nie dać wiary zeznaniom świadka A. K. tym bardziej, że także w umowie przedwstępnej pozwani oświadczyli, że nieruchomość wyposażona jest między innymi w instalację kanalizacyjną (**§1 pkt 1 umowy k. 297**). W takich okolicznościach zrozumiałe jest, że powodowie podczas oględzin nie byli zainteresowani tym zakresem wyposażenia, w konsekwencji czego po objęciu nieruchomości mieli nawet problem ze zlokalizowaniem szamba. Niezrozumiałe są twierdzenia pozwanych i ich wyjaśnienia, że mówiąc pośrednikowi o skanalizowaniu nieruchomości mieli na uwadze możliwość odprowadzania ścieków do szamba (przesłuchanie pozwanych k. 262), tym bardziej, że nieruchomość stanowiąca ich własność była jedną z nielicznych, która nie korzystała z kanalizacji gminnej. Wobec funkcjonowania w miejscowości Z. kanalizacji gminnej i braku podłączenia nieruchomości do tej kanalizacji stwierdzenie, że nieruchomość jest wyposażona w instalację kanalizacyjną jest co najmniej przekłamaniem i w ocenie sądu wyczerpuje pojęcie wady fizycznej w rozumieniu art.556¹ k.c. - nieruchomość bowiem nie ma cechy, którą jak wynika z okoliczności mieć powinna a o istnieniu tej cechy sprzedawca sam zapewnił. Trudno bowiem przyjąć, by przy funkcjonującej kanalizacji gminnej oświadczenie pozwanego o wyposażeniu nieruchomości w instalację kanalizacyjną rozumieć jako możliwość

odprowadzania ścieków do lokalnego szamba. Dodatkowo brak właściwej informacji o wyposażeniu nieruchomości w instalację kanalizacyjną wynika z zeznań świadka J. M. i E. S. (**k. 138-139**).

Co do pozostałych wad wskazywanych przez powodów, w ocenie sądu, nie wyczerpują one pojęcia wady fizycznej.

Uszkodzenie wodomierza nastąpiło przez brak zabezpieczenia przed zamarzaniem w okresie zimowym, o czym pozwani nie korzystający już w tym czasie z nieruchomości nie musieli wiedzieć. W dniu 11.03.2019r. Gminny Zakład (...) w B. wymienił uszkodzony wodomierz nieodpłatnie (**dowód: pismo z dnia 16.09.2019r. k. 107**).

Powodowie nie wykazali na czym polegał błąd w wielkości powierzchni nieruchomości. Powierzchnia nieruchomości wskazana jest w księdze wieczystej i ta jest prawidłowa a wymiar podatku dokonuje właściwy organ stosownie do klasyfikacji gruntów.

Co do uszkodzenia instalacji centralnego ogrzewania, pozwani przyznali, że doszło do uszkodzenia w wyniku zamarznięcia natomiast zaprzeczyli, by doszło do usunięcia grzejników. Z dołączonej do akt dokumentacji fotograficznej wykonanej już po wydaniu powodom nieruchomości wynika, że instalacja grzewcza wyposażona jest w grzejniki (**k.79-84**). Okoliczność ta wynika również z zeznań świadków M. K. (**k. 89**) i E. S. (**k.138**), których to zeznań powodowie nie kwestionowali i którym sąd dał wiarę. Natomiast strony ustaliły sposób rozliczeń co do naprawy przeciekających rur (**przesłuchanie stron k.261-262**). W tym stanie rzeczy, w ocenie sądu, nie ma podstaw by uszkodzenie instalacji grzewczej w wyniku przemarznięcia traktować jako wadę fizyczną rzeczy, w szczególności w kontekście ustaleń biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, który dokonując wyceny uwzględnił okoliczność, że instalacja centralnego ogrzewania nadaje się do remontu, co w sposób oczywisty przełożyło się na wartość nieruchomości i rozliczenia między stronami z tytułu obniżenia ceny.

Stosownie do §3 art.560 k.c. obniżona cena powinna pozostawać w takiej proporcji do ceny wynikającej z umowy, w jakiej wartość rzeczy z wadą pozostaje do wartości rzeczy bez wady.

W tej sytuacji nieuzasadniony był wniosek powodów o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa w celu ustalenia zakresu wartości prac budowlanych oraz wartości materiałów niezbędnych do usunięcia wad nieruchomości. Istotą roszczenia ukształtowanego w art.560 kc jest przywrócenie ekwiwalentności świadczeń stron umowy sprzedaży, a nie kompensacja ewentualnej szkody doznanej przez kupującego.

Należało natomiast ustalić wartość nieruchomości wolnej od wad i wartość nieruchomości wadliwej i wynikającą z tych wielkości proporcję zastosować do obniżenia ceny wynikającej z umowy.

Według niekwestionowanych przez strony ustaleń biegłego sądowego z zakresu szacowania (...) wartość rynkowa nieruchomości opisaney w księdze wieczystej (...) z uwzględnieniem wyposażenia jej w kanalizację gminną według poziomu cen z marca 2019 r. wynosi 134480,00 zł zaś bez podłączenia do kanalizacji gminnej wartość ta wyraża się kwotą 127780,00zł (**opinia k.433-452**). Stosując zasadę wynikającą z §3 art.560 k.c. obniżona cena powinna wynosić 118772,00zł (12500,00zł x 127780,00zł : 134480,00zł). W tej sytuacji roszczenie powodów jest uzasadnione do kwoty 6228,00zł (12500,00zł- 118772,00zł) .

Mając na uwadze powyższe okoliczności i treść cytowanych przepisów sąd zasądził od pozwanych na rzecz powodów kwotę 6228,00zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 24.04.2019r. do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałym zakresie, w tym także co do solidarnej odpowiedzialności pozwanych. Zgodnie z art. 369 k.c. zobowiązanie jest solidarne, jeżeli to wynika z ustawy lub z czynności prawnej. Kodeks rodzinny i opiekuńczy stanowi o odpowiedzialności solidarnej obu małżonków jedynie za zobowiązania zaciągnięte przez jednego z nich w sprawach wynikających z zaspokajania zwykłych potrzeb rodziny (art. 30 § 1 k.r.o.), a nie za wszelkie zobowiązania. Niewątpliwie zobowiązanie będące przedmiotem sporu w tej sprawie nie należy do kategorii zobowiązań wynikających z zaspokajania zwykłych potrzeb rodziny.

O kosztach procesu sąd rozstrzygnął na podstawie art. 100 k.p.c., zasądzając na rzecz powodów kwotę 245,51zł stosunkowo do wysokości uwzględnionego roszczenia (33%). Na koszty poniesione przez powodów w łącznej kwocie 6634,16zł składa się opłata sądowa -95,00zł, opłata skarbową -34,00zł, zaliczki na wydatki- 2050,16zł, wynagrodzenie pełnomocnika -3600,00zł. Koszty poniesione przez pozwanych to kwota 3634,00zł (opłata skarbową -34,00zł, wynagrodzenie pełnomocnika -3600,00zł).

O kosztach postępowania zabezpieczającego sąd rozstrzygnął na podstawie art. 745§1 k.p.c. obciążając nimi powodów bowiem ich wniosek o udzielenie zabezpieczenia nie został uwzględniony a złożone zażalenie zostało oddalone.

SSR Alina Kowalewska