

Sygn. akt I C 1696/13

POSTANOWIENIE

Dnia 8 marca 2021 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Marek Jasiński

po rozpoznaniu 8 marca 2021 r.

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa R. K. i J. K. (1)

przeciwko Lokum W., (...) Spółce jawnej z siedzibą w G.

o zapłatę

postanawia

na podstawie art. 15zsz² ustawy z 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem C.-19, innych chorób zakaźnych i wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, zamknąć rozprawę.

Sygn. akt I C 1696/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 marca 2021 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Marek Jasiński

po rozpoznaniu 8 marca 2021 r. w G.

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa R. K. i J. K. (1)

przeciwko Lokum W., (...) Spółce jawnej z siedzibą w G.

o zapłatę

I. zasądza od Lokum W., (...) Spółki jawnej z siedzibą w G. na rzecz R. K. i J. K. (1) kwotę 43000 zł (czterdzieści trzy tysiące złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od 30 października 2012 r. do 31 grudnia 2015 r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty, w ten sposób, że spełnienie świadczenia w stosunku do jednego z powodów zwalnia ze zobowiązania w stosunku do drugiego (in solidum);

II. kosztami procesu obciąża w całości pozwanego(...)W., (...) Spółkę jawną z siedzibą w G., pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu, z tym zastrzeżeniem, że wniosek o zasądzeniu odsetek ustawowych za opóźnienie od kosztów procesu podlega oddaleniu.

Sygn. akt I C 1696/13

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym 30 października 2013 r. powodowie R. K. i J. K. (1) domagali się zasądzenia solidarnie od pozwanego (...) Sp. jawna na swoją rzecz kwoty 9.900 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 30 października 2012 r. do dnia zapłaty tytułem części roszczenia o obniżenie ceny z uwagi na wadliwość sprzedanego przez pozwanego domu mieszkalnego, a także zasądzenia kosztów procesu wg. norm prawem przepisanych.

Uzasadniając żądanie objęte pozwem powodowie wskazywali, że pozwany sprzedał im dom położony w S. przy ul. (...), wyposażony w system przewodów, które miały doprowadzać ciepłe powietrze od wkładu kominowego do pomieszczeń znajdujących się na pierwszej kondygnacji budynku. Opisany system okazał się jednak wadliwy, co powodowało, że ciepłe powietrze docierało jedynie do jednego pomieszczenia na I kondygnacji. W ocenie powodów – z uwagi na fakt, iż dom jest już wykończony – koszty, jakie trzeba ponieść w związku naprawą systemu grzewczego wynoszą 43.217,30 zł.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa, zasądzenie od powodów kosztów procesu wg. norm prawem przepisanych, a także o zawiadomienie o toczącym się postępowaniu B. G.. Pozwany zakwestionował podnoszoną przez powodów wadliwość grawitacyjnego systemu ogrzewania kominkowego, przyczyny wadliwości i odpowiedzialności pozwanego z tego tytułu oraz sposób ewentualnego zapewnienia funkcjonowania systemu ogrzewania kominowego i kosztów z tym związanych. W uzasadnieniu wskazywał, iż po otrzymaniu reklamacji powodów podjął działania zmierzające do jej rozpoznania, po przeprowadzeniu których stwierdzono nieprawidłowości w wykonaniu elementów systemu ogrzewania kominkowego, które we własnym zakresie wykonali powodowie.

Z ostrożności procesowej pozwany podnosił, iż nawet jeśli obecnie nie jest możliwe rozprowadzenie ciepłego powietrza do wszystkich pomieszczeń systemem grawitacyjnym to możliwe jest wymuszenie obiegu systemem mechanicznym, zapewniając porównywalne a nawet wyższe parametry i funkcjonalność systemu ogrzewania, za wielokrotnie niższą kwotę nakładów.

Pismem datowanym na dzień 8 lutego 2017 r. powodowie rozszerzyli powództwo do kwoty 43.000 zł (k. 443-444).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 27 maja 2011 r. powodowie J. K. (1) i R. K. zawarli z pozwanym (...) W., (...) Spółką jawną umowę nr (...) o wybudowanie domu jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej i przeniesienie jego własności.

Załącznikiem do umowy był opis techniczny, w którym przewidziano rozprowadzenie gorącego powietrza od kominka systemem grawitacyjnym w przewodach płaskich aluminiowych ocynkowanych 3 x 25 cm w podłodze, z rozprowadzeniem do trzech pokoi na poddaszu, zakończone w ścianie na wysokości 20 cm od podłogi (bez wkładu kominkowego).

/bezsporne; nadto dowody: umowa o wybudowanie domu jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej i przeniesienie jego własności – k. 12-18; opis techniczny – k. 19-26/

1 lutego 2012 r. zawarta została umowa sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

/bezsporne; nadto dowód umowa sprzedaży – k. 32-38/

Po odbiorze lokalu i podłączeniu kominka okazało się, że system grawitacyjny nie działa prawidłowo, a ciepłe powietrze – zamiast do wszystkich – docierało tylko do jednego pomieszczenia na piętrze – sypialni znajdującej się bezpośrednio

nad kominkiem. Powodowie zwrócili się do pozwanego z reklamacją, jednak ten odmówił jej uznania, wskazując, iż kominek został wadliwie wykonany i przyczyna niedocierania ciepła do pozostałych pomieszczeń dotyczy właśnie kominka.

/bezsporne; nadto dowód: pismo powoda z dnia 25 stycznia 2012 r. – k. 47/

(...) grawitacyjnego rozprowadzania powietrza nie działał prawidłowo w innych budynkach opartych na tym samym projekcie co dom powodów i wykonanych przez pozwanego.

/dowód: zeznania świadka M. F. – k. 167-168/

K. znajdujący się na parterze grzeje bardzo dobrze, jednak ciepło dociera tylko do jednego pokoju na piętrze, w pozostałych pokojach na piętrze jest zimno.

/dowód: zeznania świadka P. J. – k. 168-169/

W systemie grawitacyjnym przyjmuje się odległość trzech metrów w okrągłych kanałach, natomiast w domu powodów odległości te sięgały nawet 10 metrów i wszystkie kanały były ułożone pod kątem prostym, co spowodowało brak wymuszenia powietrza.

/dowód: zeznania świadka A. K. – k. 169-170/

Pozwany nie przesyłał powodom projektu rozprowadzenia powietrza. Z uwagi na zgłoszenia powoda dwukrotnie przeprowadzono wizję lokalną z udziałem dwóch inżynierów i wykonawcy. Powodom zgłoszono braki, które należało uzupełnić by stwierdzić, czy ze strony pozwanej spółki doszło do nieprawidłowości w wykonaniu instalacji. U powodów brakowało dystrybutora i komory dekompresyjnej. Stwierdzono także nieprawidłowe wykonanie izolacji zabudowy kominka oraz kratek nawiewów doprowadzających powietrze.

/dowód: częściowo przesłuchanie pozwanego – k. 125-126; zeznania świadka J. K. (2) – k. 170-171; korespondencja e- mailowa – k. 27-31, 83-84/

Przed sprzedażą budynków pozwany nie sprawdzał działania systemu grawitacyjnego.

/dowód: zeznania świadka P. S. – k. 171-172/ (...) grawitacyjnego rozprowadzania ciepła do domu powodów wykonany został wadliwie, ponieważ nie spełnia on podstawowych wymogów takiego systemu tj. konwekcyjnego odbioru ciepłego powietrza z wkładu kominkowego i jego dostarczenia do ogrzewanych nim pomieszczeń, zwłaszcza znajdujących się na I kondygnacji budynku. Wykluczono możliwość pojawienia się tzw. fałszywego napływu powietrza do pomieszczeń. W kanałach odprowadzających ciepło ogrzane pozyskane z kominka do pomieszczeń po stronie zachodniej, a także do jednej z kratek wylotowych po stronie wschodniej znajduje się tzw. czop powietrzny, który uniemożliwia lub ogranicza dopływ ciepłego powietrza do pomieszczeń, które z założenia działania systemu, powinno tam dotrzeć. Jedną z najpoważniejszych przyczyn pojawienia się czopa powietrznego jest oddawanie ciepła zawartego w powietrzu na drodze jego przepływu. Zmniejsza się wtedy jego temperatura, natomiast oddawane ciepło ogrzewa ściankę rury lub kanału, od których przez przewodzenie to ciepło dociera do otoczenia tych przewodów, zwiększając temperaturę wylewki, cegły, betonu podłogi, tynku, warstwy przyściennej powietrza znajdującego się na powierzchniach tych materiałów. Spada wówczas różnica temperatur między temperaturą ciepłego powietrza znad kominka, a powietrzem w pomieszczeniu, do którego powinno dotrzeć. Najbardziej prawdopodobne uzasadnienie dla przyczyn zaistnienia czopa jest brak izolacji rur i kanałów w systemie rozprowadzania ciepła w budynku powodów lub jej nieodpowiedni dobór i wykonanie. Wśród innych przyczyn powstania czopa wyróżnia się zmieniające się opory powietrza.

(...) grawitacyjnego rozprowadzania ciepła wykonany został nieprawidłowo, gdyż kanały rozprowadzające ciepłe powietrze mają zbyt małe przekroje, co powoduje straty ciśnienia. Nadto kanały rozprowadzające nie są izolowane

termicznie, co sprawia, że przepływające przez nie powietrze ochładza się powodując zatory powietrzne (czopy). Kanały są również zbyt długie. Maksymalna ich długość winna wynosić do 5 m.

Obecnie możliwe jest doprowadzenie grawitacyjnego systemu rozprowadzania ciepła do stanu zgodnego z umową, jednakże zakres prac niezbędnych do wykonania dla uzyskania wymaganych parametrów przepływu ciepłego powietrza od dystrybutora nad wkładem kominkowym do kratki wylotowych w pomieszczeniach znajdujących się zwłaszcza od strony zachodniej, ze względu na obecny stan wykończenia tych pomieszczeń, przekraczałby znacznie koszt 43.217,30 zł.

/dowód: opinia biegłego z zakresu budownictwa T. M. – k. 270-367; opinia biegłego z zakresu budownictwa G. Z. – k. 485-510/

Nie ma możliwości istnienia ciała obcego w postaci sznura w instalacji ciepłej. Umieszczenie kratki w sypialni powodów jest niewłaściwe, gdyż brakuje tam turbinki, która wspomagałaby przekazywanie ciepła.

/dowód: ustna uzupełniająca opinia biegłego z zakresu budownictwa T. M. – protokół elektroniczny – k. 403/

Koszt wykonania prac w zakresie trzech punktów może kształtować się na poziomie około 32.000 zł. Koszty wykonania dokumentacji projektowej może wynieść od 8.000 zł do 15.000 zł.

/dowód: uzupełniająca pisemna opinia biegłego z zakresu budownictwa T. M. – k. -424-430/

Niemożliwe jest rynkowe określenie wartości nieruchomości z wadliwym grawitacyjnym systemem rozprowadzenia ciepła z kominka, w związku z czym niemożliwe jest również określenie różnicy w wartości nieruchomości z działającym systemem i bez niego.

/dowód: opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego – k. 639-655/

Pismem z dnia 25 września 2012 r. powodowie wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 43.217,30 zł w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Wezwanie okazało się bezskuteczne.

/bezsporne; nadto dowody: wezwanie do zapłaty – k. 48-49; odpowiedź pozwanego na wezwanie do zapłaty – k. 52-53/

Powodowie wezwali pozwanego do zawarcia próby ugodowej, do której jednak nie doszło.

/bezsporne; nadto dowody: wniosek o zawiązanie do próby ugodowej – k. 54-55; protokół posiedzenia w sprawie IV GCo 332/12/

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Stan faktyczny sprawy ustalono w oparciu o dowody z dokumentów wskazane w powyższej części niniejszego uzasadnienia, zeznania świadków: M. F., P. J., A. K., J. K. (2), P. S.. Prawdziwość i autentyczność tych dowodów nie była kwestionowana przez żadną ze stron, a ich wiarygodność nie budziła również wątpliwości Sądu, który oparł na nich swoje ustalenia.

Kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy miały opinia biegłej ds. szacowania wartości nieruchomości A. B., opinia biegłego ds. budownictwa T. M. oraz częściowo – w zakresie stwierdzenia prawidłowości wykonania grawitacyjnego systemu ogrzewania – opinia biegłego ds. budownictwa G. Z.. Biegli ds. budownictwa w swych opiniach jednoznacznie i zgodnie wskazali, iż system ogrzewania w budynku powodów nie został wykonany prawidłowo, jak również opisali przyczyny takiego stanu rzeczy. Biegły T. M. jako jedyną przyczynę wadliwości systemu wskazywał obecność tzw. czopa powietrznego, który uniemożliwia lub ogranicza dopływ ciepłego powietrza do pomieszczeń,

które z założenia działania systemu, powinno tam dotrzeć. Biegły wskazywał, iż jest to jedyna przyczyna wadliwości systemu ogrzewania, jednak biegły G. Z. wskazał, że wadliwość systemu spowodowana jest również zbyt małymi przekrojami kanałów rozprowadzających ciepłe powietrze, co z kolei powoduje straty ciśnienia. Nadto zdaniem biegłego Z. zamontowane w domu powodów kanały są zbyt długie, by mogły spełnić swą funkcję.

Zauważyć należy, iż opinia biegłego T. M. – pomimo jej uzupełnienia zarówno w formie ustnej, jak i pisemnej – była kwestionowana przez stronę pozwaną – co wywołało konieczność dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego tożsamej specjalności.

Biegły G. Z. – jak już wyżej wskazano – potwierdził tezę biegłego M., iż system grawitacyjnego rozprowadzania ciepła wykonany został nieprawidłowo, wskazując jednak – oprócz powstania tzw. czopa powietrznego – inne przyczyny uchybień systemu, skutkujące niedocieraniem ciepła do pomieszczeń na pierwszej kondygnacji budynku.

Biegły M. wskazał i umotywował swoje stanowisko, iż możliwe jest doprowadzenie systemu rozprowadzania ciepła do stanu zgodnego z umową stron, przy czym wskazał, iż koszt takich prac wyniesie ponad 43.000 zł.

Sąd w swych ustaleniach pominął opinię biegłego Z. w części, w której biegły twierdził, iż nie jest możliwe doprowadzenie systemu do stanu zgodnego z umową, jak również w zakresie kosztów koniecznych do zapewnienia ciepła we wszystkich pomieszczeniach budynku stanowiącego własność powodów. Podkreślenia bowiem wymaga, iż metoda zastępcza zaproponowana przez biegłego całkowicie zmieniałaby funkcjonalność wykończonego i zaadaptowanego poddasza, a przede wszystkim – wbrew wnioskowi biegłego M., który stwierdził, iż istnieje możliwość doprowadzenia systemu do stanu zgodnego z umową – nie jest metodą pożądaną, zgodną z wolą stron zawartą w umowie.

W zakresie kosztów doprowadzenia systemu grawitacyjnego rozprowadzania ciepła do stanu zgodnego z umową, Sąd uznał za zasadne przyjęcie kosztów wskazanych w opinii biegłego M., tym bardziej, że z uwagi na wniosek zawarty w opinii biegłej ds. szacowania wartości nieruchomości, niemożliwe jest rynkowe określenie wartości nieruchomości z wadliwym grawitacyjnym systemem rozprowadzenia ciepła z kominka, w związku z czym niemożliwe jest również określenie różnicy w wartości nieruchomości z działającym systemem i bez niego. Biegła nadto wskazała, iż jedynym sposobem określenia wartości nieruchomości jest ujęcie kosztowe tj. określenie kosztów, jakie należy ponieść w celu doprowadzenia systemu do stanu zgodnego z umową.

W niniejszej sprawie powodowie ostatecznie domagali się zasądzenia solidarnie od pozwanego kwoty 43.000 zł tytułem obniżenia ceny nieruchomości położonej w S., którą od niego nabyli. Swoje roszczenie wiązali z wartością odpowiadającą nakładom niezbędnym do poniesienia w celu usunięcia wad fizycznych przedmiotowej nieruchomości.

W myśl art. 556 k.c. sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę fizyczną lub prawną (rękojmia). W art. 556¹ k.c. ustawodawca wskazał, że wada fizyczna polega na niezgodności rzeczy sprzedanej z umową. W szczególności rzecz sprzedana jest niezgodna z umową, jeżeli: 1) nie ma właściwości, które rzecz tego rodzaju powinna mieć ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia; 2) nie ma właściwości, o których istnieniu sprzedawca zapewnił kupującego, w tym przedstawiając próbkę lub wzór; 3) nie nadaje się do celu, o którym kupujący poinformował sprzedawcę przy zawarciu umowy, a sprzedawca nie zgłosił zastrzeżenia co do takiego jej przeznaczenia; 4) została kupującemu wydana w stanie niepełnym. W ramach uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne 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 obowiązkowi wymiany rzeczy na wolną od wad lub usunięcia wady (art. 560 § 1 k.c.). Z kolei kupujący nie może odstąpić od umowy, jeżeli wada jest nieistotna (art. 560 § 4 k.c.)

Odpowiedzialność sprzedawcy względem kupującego za wady powstałe w rzeczy sprzedanej obciąża sprzedawcę niezależnie od tego czy jest wynikiem jego działania i czy ponosi w tym zakresie jakąkolwiek winę. Dla zaistnienia

odpowiedzialności po stronie sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady rzeczy nie jest istotna również jego wiedza, bądź przypuszczenie o tym, że sprzedawana rzecz jest wadliwa. Chodzi tutaj o odpowiedzialność za jakość świadczenia. Podstawową cechą odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej jest zaostrenie jej w stosunku do ogólnych zasad dotyczących nienależnego wykonania zobowiązania tj. odpowiedzialność na zasadzie ryzyka, która jest bezwzględna i obiektywna. Powyższe oznacza, że od odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej nie można uwolnić się poprzez wykazanie braku winy własnej sprzedawcy, czy też winy osoby, którą się on posłużył (por. (...)(...) Kodeks cywilny. Komentarz do art. 556 k.c., str. 1039, Warszawa 2013 r.). Stąd twierdzenia pozwanego, iż system grawitacyjnego rozprowadzania powietrza został wykonany przez niezależnego wykonawcy, w świetle przytoczonych ugruntowanych poglądów doktryny, należy uznać jako chybione.

W sprawie poza sporem był fakt, że strony zawarły ważną umowę sprzedaży nieruchomości, w odniesieniu do której znajduje zastosowanie instytucja rękojmi. Z powyższego wynika, iż pozwany jako sprzedający nieruchomość, ponosi odpowiedzialność na podstawie przepisu art. 556 § 1 k.c., która to odpowiedzialność ma charakter absolutny, co oznacza, że sprzedawca nie może się od niej uwolnić, niezależnie do tego czy spowodował wadę i czy o niej wiedział (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 27 marca 2013 r. VI ACa). W sprawie bezspornym jest, że to pozwana dokonała sprzedaży powodom przedmiotowej nieruchomości, a zatem to na niej spoczywa odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej.

Przepis art. 557 § 1 k.c. przewiduje, że sprzedawca jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy. W niniejszej sprawie pozwany jako sprzedający nie wykazał, że powodowie, jako kupujący w momencie zawierania umowy sprzedaży wiedzieli o wadliwościach systemu rozprowadzania powietrza. Z ustaleń Sądu wynika, że skutki tej wady ujawniły się dopiero w sezonie zimowym. Nie doszło również do wyłączenia, ograniczenia, czy rozszerzenia przez strony w umowie odpowiedzialności pozwanej z tytułu rękojmi na mocy art. 558 k.c.

Zasadniczą przesłanką odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady rzeczy zgodnie z art. 556 k.c. jest wykazanie, że przedmiot sprzedaży dotknięty jest wadą fizyczną lub prawną (por. (...), Komentarz do art. 556 k.c., wyrok SN z dnia 5 marca 2010 r. IV CNP 76/09). Wada fizyczna rzeczy musi powstać niejako "wewnątrz" nabytej rzeczy i nie może wynikać z jej używania. Elementem ustalenia wady fizycznej rzeczy jest ocena wartości i użyteczności dla kupującego i za wadliwą należy uznać taką rzecz, która nie posiada wartości lub użyteczności zgodnej z celem umowy, przeznaczeniem rzeczy wynikającym z okoliczności lub przeznaczenia rzeczy, co stanowi obiektywne kryteria racjonalnego i przeciętnego kupującego w stosunkach handlowych (por. (...), (w:) (...) (red.), Prawo umów, s. 716). O tym zatem czy dana rzecz dotknięta jest wadą fizyczną decyduje kryterium funkcjonalne, a nie normatywno-techniczne (por. wyrok SN z dnia 9 marca 2006 r. I CSK 147/05, (...) 2008, Nr 4 poz. 28).

W świetle zebranego i wiarygodnego w sprawie materiału dowodowego sąd stwierdził, że nieruchomość położona w S., będąca przedmiotem umowy sprzedaży z dnia 1 lutego 2012 roku posiada wady fizyczne, za które odpowiada pozwany. Korzystanie z budynku wprawdzie jest możliwe, jednak – z uwagi na niedocieranie ciepłego powietrza do pomieszczeń na I kondygnacji – znacznie utrudnione, tym bardziej, że budynek został kupiony w celach mieszkaniowych i brak ogrzewania – szczególnie w sezonie zimowym – niewątpliwie może nawet wykluczać jego użyteczność w tym czasie.

W świetle powyższego niewątpliwym dla Sądu jest również to, że wady przedmiotowej nieruchomości są wadami istotnymi. W orzecznictwie oraz judykaturze przyjmuje się, że wadą istotną rzeczy jest taka wada, która nie pozwala na normalne użytkowanie danej rzeczy zgodnie z jej celem oraz przeznaczeniem. Wady fizyczne przedmiotowej nieruchomości – jak już wyżej wskazano – utrudniają, a w okresie zimowym nawet wykluczają zamieszkiwanie – co stanowi jej główne przeznaczenie. W konsekwencji, wady fizyczne przedmiotowej nieruchomości należało kategorycznie uznać za wady istotne.

W niniejszym postępowaniu powodowie domagali się zapłaty kwoty 43.000 zł tytułem obniżenia ceny.

Badając zasadność roszczeń z tytułu rękojmi, rzeczą Sądu było zbadanie czy powodowie dochowali terminów warunkujących ich uwzględnienie. Podkreślić przy tym należy, że zastosowanie znajdują przepisy prawa materialnego

obowiązujące w chwili wytoczenia powództwa, tj. z dnia 30 października 2013 roku. Zgodnie z art. 568 § 1 k.c. (Dz.U. z 2014 r. poz. 121 t.j.) uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają po upływie roku, a gdy chodzi o wady budynku - po upływie lat trzech, licząc od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana. § 2. Upływ powyższych terminów nie wyłącza wykonania uprawnień z tytułu rękojmi, jeżeli sprzedawca wadę podstępnie zataił. § 3. Zarzut z tytułu rękojmi może być podniesiony także po upływie powyższych terminów, jeżeli przed ich upływem kupujący zawiadomił sprzedawcę o wadzie.

Nie ulega wątpliwości, iż powodowie dochowali terminu wskazanego w ustawie, bowiem już w grudniu 2011 r., a więc zaledwie po 10 miesiącach od nabycia nieruchomości, zauważyli i zgłosili pozwanemu wady systemu grawitacyjnego ogrzewania. Powodowie informowali pozwanego o wadach nieruchomości, co potwierdzają m.in. wydruki z korespondencji mailowej stron. Okoliczność ta zresztą pozostawała niesporna. W ocenie sądu powodowie dochowali więc wszystkich ustawowych termin warunkujących realizację uprawnień z rękojmi, o których mowa w art. 568 § 1 k.c. (Dz.U. z 2014 r. poz. 121 t.j.).

Pozwany w odpowiedzi na pozew powoływał się na treść art. 561 § 2 k.c., obowiązującego w chwili wniesienia pozwu, zgodnie z którym sprzedawca może odmówić usunięcia wady, gdyby wymagało ono nadmiernych kosztów. Zdaniem pozwanego usunięcie wady możliwe jest przy wykorzystaniu innej, tańszej technologii polegającej na mechanicznym wymuszeniu obiegu powietrza.

W ocenie Sądu stanowisko pozwanego uznać należy za niezasadne. Podkreślić bowiem wymaga, iż zgodnie z zawartą umową rozprowadzanie ciepłego powietrza do pomieszczeń położonych na I kondygnacji miało odbywać za pomocą grawitacyjnego systemu rozprowadzania powietrza, nie zaś na zasadzie tzw. mechanicznego wymuszania obiegu powietrza w budynku. Gdyby wolą stron było zastosowanie w lokalu powodów systemu mechanicznego, zapis taki z pewnością zostałby zawarty w umowie. W ocenie Sądu wskazywany przez pozwanego przepis prawa nie znajduje zastosowania w realiach niniejszej sprawy, bowiem uprawnienie sprzedawcy do odmowy usunięcia wady przysługuje w sytuacji, gdy możliwe jest wykorzystanie tańszej technologii, a zatem podjęcia takich działań, które będą tańsze, lecz finalnie doprowadzą do takiego samego efektu w postaci usunięcia wady. Rozwiązanie proponowane przez pozwanego wprawdzie jest tańsze, lecz nie doprowadzi do usunięcia wady, gdyż finalnym efektem prac będzie mechaniczny obieg powietrza w budynku, nie zaś doprowadzanie ciepła systemem grawitacyjnym, a więc zgodnym z umową. Na marginesie należy dodać, iż pozwany nie udowodnił by wykonanie systemu mechanicznego obiegu powietrza faktycznie było znacznie tańsze, aniżeli doprowadzenie systemu grawitacyjnego do stanu zgodnego z umową.

Niewątpliwie w niniejszej sprawie zostało wykazane opiniami dwóch biegłych z zakresu budownictwa, że system grawitacyjnego rozprowadzania powietrza w budynku powodów został wykonany nieprawidłowo.

Jak już wspomniano wyżej, z opinii biegłego M. wynika, iż możliwe jest doprowadzenie systemu rozprowadzania powietrza do stanu zgodnego z umową, wskazując iż koszt prowadzenia tych prac przekroczy kwotę 43.000 zł. W wydanej opinii biegły wskazał, iż koszt wykonania prac może kształtować się na poziomie około 32.000 zł., zaś koszt wykonania dokumentacji projektowej może wynieść od 8.000 do 15.000 zł.

W tym miejscu wskazać należy, iż zgodnie z treścią art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Strona występująca do sądu z roszczeniem o zapłatę winna zatem wykazać nie tylko zasadność swego roszczenia, jak również jego wysokość. Niewątpliwie powodowie wykazali, iż roszczenie objęte pozwem w niniejszej sprawie jest zasadne, bowiem system grawitacyjnego rozprowadzania w należącym do nich budynku został wykonany nieprawidłowo, co potwierdziły opinie dwóch biegłych z zakresu budownictwa.

Przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe, w tym w szczególności opinia biegłego M., wykazało, iż koszt wykonania prac może kształtować się na poziomie około 32.000 zł., zaś koszt wykonania dokumentacji projektowej może wynieść od 8.000 do 15.000 zł. Wprawdzie tak przedstawione stanowisko biegłego, nie jest wyliczeniem precyzyjnym, bowiem zawiera koszty szacunkowe, to jednak – mając na uwadze, iż biegły wskazał, że zakres prac niezbędnych do wykonania dla uzyskania wymaganych parametrów przepływu ciepłego powietrza od dystrybutora

nad wkładem kominkowym do kratki wylotowych w pomieszczeniach znajdujących się zwłaszcza od strony zachodniej przekroczyłyby znacznie koszt 43.217,30 zł, roszczenie powodów uznać należy również za wykazane co do wysokości.

Zauważyć należy, iż nawet osoba tak dobrze zaznajomiona z materią prawa budowlanego, jak biegły z zakresu budownictwa nie była w stanie wskazać konkretnej kwoty potrzebnej do przeprowadzenia prac w budynku małżonków K.. Tym bardziej niezasadnym w ocenie Sądu byłoby nieuwzględnienie powództwa w oparciu o niewykazanie jego wysokości. Zauważyć należy, iż powodowie nabyli nieruchomości jako konsumenci, a zatem dokonali czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą. W ocenie Sądu – mając na uwadze całokształt okoliczności niniejszej sprawy, w tym biorąc pod uwagę, że pozwany nie kwestionował faktu, iż powodowie nie dysponują specjalistyczną wiedzą z zakresu budownictwa i szacowania wartości napraw, oddalenie powództwa byłoby również sprzeczne z zasadami współzycia społecznego w myśl art. 5 k.c.

W związku z powyższym, biorąc pod uwagę szacunkowy koszt wykonania prac określony przez biegłego na kwotę 32.000 zł, jak również fakt, iż kwota 11.000 zł żądana przez powodów tytułem sporządzenia dokumentacji projektowej mieści się w przedziale wskazanym przez biegłego (8.000 – 15.000 zł), Sąd – na mocy przytoczonych przepisów prawa – uwzględnił powództwo w całości, o czym orzekł w punkcie I wyroku.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 k.c. zgodnie, z którymi jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, choćby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Mając na uwadze, iż pismem z dnia 25 września 2012 r. powodowie wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 43.217,30 zł w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania, w tym mając na uwadze, iż w dniu 21 października 2012 r. pozwany odpowiedział na wezwanie, nie uznając roszczenia, niewątpliwie w dniu 30 października 2012 r. pozostawał już w opóźnieniu względem małżonków K..

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, uznając pozwanego za stronę przegrywającą niniejsze postępowanie w całości. Na podstawie art. 108 k.p.c. szczegółowe wyliczenie kosztów pozostawiono referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt I C 1696/13

ZARZĄDZENIE

(...)

1. (...)

2. (...)

3. (...)

(...)

Sygn. akt I C 1696/13

ZARZĄDZENIE

(...)

1. (...)

2. (...)

3. (...)

SSR Marek Jasiński