

Sygn. akt I C 1289/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 grudnia 2022 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Marek Jasiński

po rozpoznaniu w dniu 2 grudnia 2022 r. w Gdańsku

na posiedzeniu niejawnym

sprawy M. R. i S. R.

przeciwko R. C. i J. C.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych R. i J. C. na rzecz powódki M. R. kwoty 3.018,47 zł (trzy tysiące osiemnaście złotych i czterdzieści siedem groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 24 lutego 2018 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanych R. i J. C. na rzecz powoda S. R. kwoty 3.018,47 zł (trzy tysiące osiemnaście złotych i czterdzieści siedem groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 24 lutego 2018 r. do dnia zapłaty;

III. oddala w pozostałym zakresie;

IV. kosztami procesu w 59 % obciąża powodów, a w 41 % pozwanych, pozostawiając ich szczegółowe rozliczenie referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt I C 1289/18

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym 6 września 2018 r. powodowie M. R. i S. R. domagali się zasądzenia od pozwanych R. C. i J. C. solidarnie kwoty po 7.436,47 zł na rzecz każdego z powodów wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 24 lutego 2018 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazali, iż 29 września 2017 r. zawarli z pozwanymi umowę sprzedaży lokalu położonego w G. przy ulicy (...) wraz z udziałem 7/100 w prawie użytkowania wieczystego działki, na której położony jest budynek, za cenę 290.000 zł. Podkreślili, iż nabyli udziały w wysokości 1/2. Wskazali, iż po zawarciu umowy sprzedaży i wydaniu lokalu przystąpili do przeprowadzenia prac remontowych w lokalu, które ujawniły wady w nieruchomości, o których pozwani ich nie poinformowali. W trakcie prac remontowych ujawnione zostały następujące wady nieruchomości: uszkodzony strop nad łazienką powodujący konieczność przeprowadzenia remontu stropu, łazienki oraz instalacji gazowej (w tym także wady części wspólnej nieruchomości, powodujące konieczność partycypacji w kosztach), niesprawny pion kanalizacyjny, a także brak izolacji termicznej nad sufitem w pokoju. Podnieśli, iż powyższe wady obniżyły wartość nieruchomości o kwotę 8.372,95 zł, która to kwota odpowiada kosztom przywrócenia nieruchomości do stanu zgodnego z umową. Wskazali, iż przeprowadzili prace remontowe usuwające wady, z wyjątkiem wymiany instalacji gazowej. Podkreślili, iż oprócz kosztów wykonanych prac remontowych domagają się także kwoty 6.500 zł, na którą składają się: kwota 500 zł tytułem kosztu wykonanych ekspertyz oraz kwota 6.000 zł tytułem utraconego czynszu

najmu, jaki powodowie mogli uzyskać zawierając umowę najmu lokalu z najemcami w przypadku, gdyby nabyli lokal w stanie odpowiadającym zapewnieniom pozwanych i opisanym w umowie sprzedaży. Wskazali, iż poinformowali pozwanych o stwierdzonych wadach, jednak pozwani przyznali, że nie wiedzieli o istnieniu wymienionych wad, wobec czego złożyli pozwany oświadczenie o obniżeniu ceny nieruchomości oraz wezwali do zapłaty 14.872,95 zł.

W odpowiedzi na pozew pozwani R. C. i J. C. wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenia kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazali, iż powodowie przed zakupem przedmiotowego lokalu mieli nieograniczoną możliwość jego obejrzenia i to z udziałem osób trzecich, mających wiedzę w zakresie szacowania nieruchomości. Podkreślili, iż przed sprzedażą zwracali uwagę powodom na niesprawność instalacji gazowej kuchennej, jednak w ocenie powodów nie miało to dla nich żadnego znaczenia z uwagi na chęć rezygnacji z zasilania kucharki gazem. Wskazali, iż nabyli nieruchomość w drodze dziedziczenia i nigdy w niej nie zamieszkiwali, wcześniej lokal pozostawał pusty. Nie posiadają stosowanego wykształcenia pozwalającego ocenić stan techniczny poszczególnych elementów lokalu, wobec czego nie mogli informować nabywców o właściwościach lokalu, które nie były im znane. Nadto wskazali, iż w umowie przedwstępnej zgodnie oświadczyli, iż przedmiotowy lokal mieszkalny wymaga remontu i nakładów środków finansowych, dodatkowo powodowie oświadczyli, iż znają stan techniczny przedmiotowego lokalu i w pełni go akceptują. Podkreślili, iż w umowie sprzedaży powyższe zapisy zostały powtórzone. Wskazali, iż ujawnione dopiero w trakcie prowadzonych prac remontowych wady nie stanowią wad ukrytych, tylko przez wzgląd na to, że nie były widoczne przy oględzinach lokalu przed zakupem. W zakresie roszczenia powodów z tytułu utraconych korzyści z tytułu czynszu najmu, wskazali, iż powodowie nigdy nie podnosili okoliczności, iż zamierają gospodarczo wykorzystywać zakupiony lokal, a tym bardziej, iż zależy im na jak najszybszym zawarciu umowy najmu. Podnieśli, iż z uzasadnieniu pozwu nie wynika za jaki okres powodowie domagają się utraconego czynszu najmu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwani R. i J. C. nabyli lokal położony w G. przy ulicy (...) w 2005 r. Lokal był w złym stanie, wówczas został przeprowadzony remont, wyrównano ściany, położono glazurę i terakotę w łazience oraz wymieniono jedno okno. W czasie studiów w przedmiotowym lokalu zamieszkiwali synowie pozwanych. W okresie dwóch lat przed sprzedażą lokalu pozostawał on pusty.

Pozwani w 2017 r. podjęli decyzję o sprzedaży przedmiotowego lokalu, podpisali wówczas umowę pośrednictwa w sprzedaży lokalu z firmą (...), którą reprezentowała P. K.. Oferty dotyczące sprzedaży lokalu zostały umieszczone na portalach internetowych.

/dowody: przesłuchanie pozwanej R. C. (protokół elektroniczny rozprawy z 30 kwietnia 2019 r.) – płyta – k. 118; przesłuchanie pozwanego J. C. (protokół elektroniczny rozprawy z 30 kwietnia 2019 r.) – płyta – k. 118; wydruk ofert z portali – k. 47 – 48/

Przed podpisaniem umowy powodowie byli w przedmiotowym lokalu cztery razy. Wszelkie informacje były im udzielane przez pośrednika. Widzieli zacieki na podwieszonym suficie w łazience oraz potrzebę wymiany okien, a także wymiany kafelków w łazience i odmalowania ścian.

Pozwani nie byli obecni przy prezentacjach lokalu. Strony spotkały się dopiero w momencie podpisywania umowy przedwstępnej.

/dowody: przesłuchanie powódki M. R. (protokół elektroniczny rozprawy z 30 kwietnia 2019 r.) – płyta – k. 118; przesłuchanie powoda S. R. (protokół elektroniczny rozprawy z 30 kwietnia 2019 r.) – płyta – k. 118; przesłuchanie pozwanej R. C. (protokół elektroniczny rozprawy z 30 kwietnia 2019 r.) – płyta – k. 118; przesłuchanie pozwanego J. C. (protokół elektroniczny rozprawy z 30 kwietnia 2019 r.) – płyta – k. 118/

Na potrzeby zawarcia umowy kredytu bankowego na zlecenie powoda S. R. sporządzony został operat szacunkowy z 8 września 2017 r., w treści którego wskazano, iż stan techniczny lokalu jest średni, lokal wymaga odnowienia (glazura, terakota, wykładzina PCV, panele, okna drewniane wykazują ślady zużycia).

/dowody: operat szacunkowy z 8 września 2017 r. z załącznikami – k. 27 – 46verte/

W dniu 29 września 2017 r. powodowie M. R. i S. R. przed Notariuszem M. D. w Kancelarii Notarialnej w G. zawarli z pozwanymi R. C. i J. C. umowę sprzedaży lokalu położonego w G. przy ulicy (...) wraz z udziałem 7/100 w prawie użytkowania wieczystego działki, na której położony jest budynek, za cenę 290.000 zł. Powodowie nabyli udziały w wysokości 1/2.

W § 1 umowy pozwani R. i J. C. oraz powodowie M. R. i S. R. oświadczyli, że przedmiotowy lokal mieszkalny wymaga remontu i nakładów środków finansowych. M. R. i S. R. dodatkowo oświadczyli, że znają stan techniczny przedmiotowego lokalu i w pełni go akceptują.

/okoliczności bezsporne, nadto dowód: kserokopia aktu notarialnego Rep. A nr (...) - umowa sprzedaży oraz oświadczenie o ustanowieniu hipoteki z 29 września 2017 r. – k. 18 –26/

Po zawarciu umowy sprzedaży powodowie przystąpili do wykonania prac remontowych w lokalu. Przy usuwaniu kafelków w łazience zostały ujawnione wady ukryte, okazało się, że całe ściany są zagrzybione, pojawiła się dziura w suficie, był uszkodzony strop. Na ścianach znajdowały się zacieki. Pion kanalizacyjny był niesprawny. Nad sufitem w pokoju nie było izolacji.

Instalacja gazowa okazała się nieuszczelna, rury były zardzewiałe. W niektórych ścianach był pusty tynk. Po wejściu do lokalu było czuć zapach z kanalizacji, czego przyczyną była źle zrobiona instalacja.

Powodowie kompleksowo wyremontowali całe mieszkanie. Została wymieniona cała instalacja wodociągowa i instalacja kanalizacyjna, były wymieniane sufity.

Prace w sypialni polegające na wykonaniu izolacji termicznej zostały wycenione na 2.584 zł, natomiast prace w łazience polegające na naprawie niesprawnego pionu kanalizacyjnego zostały wycenione na 297 zł.

Na zlecenie powodów został sporządzony kosztorys inwestorski dotyczący remontu łazienki. Zakres potrzebnych prac obejmował: skucie tynku z dwóch ścian, odgrzybienie ścian, osuszenie ścian, wykonanie nowych tynków cementowo – wapiennych na dwóch ścianach, zerwanie płyty pilśniowej z podłogi, zerwanie desek podłogowych, ułożenie nowych desek podłogowych, skucie tynku z sufitu, zerwanie desek z sufitu, ułożenie nowego deskowania na suficie, wykonanie nowego tynku na suficie, ponowne położenie na suficie instalacji elektrycznej – ponowny montaż punktu oświetleniowego, demontaż skorodowanej instalacji gazowej oraz utylizację tynków oraz starych desek i płyty pilśniowej. Zgodnie z kosztorysem ogólna wartość robót wynosiła 3.722,74 zł.

/dowody: przesłuchanie powódki M. R. (protokół elektroniczny rozprawy z 30 kwietnia 2019 r.) – płyta – k. 118; przesłuchanie powoda S. R. (protokół elektroniczny rozprawy z 30 kwietnia 2019 r.) – płyta – k. 118; zeznania świadka M. M. (protokół elektroniczny rozprawy z 30 kwietnia 2019 r.) – płyta – k.118; dokumentacja fotograficzna – płyta – k. 14; protokół z wykonania przeglądu instalacji gazowej – k. 50; wycena prac remontowych w lokalu mieszkalnym z 30 stycznia 2018 r. – k. 54; kosztorys inwestorski – k. 67 – 82/

Wspólnota Mieszkaniowa L. 7 w G. w listopadzie 2017 r. wymianę belek stropowych. Poniosła z tego tytułu koszt w wysokości 5.000,40 zł. Naprawę wykonał J. B. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą Firma Usługowa (...).

/dowody: faktura VAT nr (...) – k. 136; korespondencja z e-mail – k. 137 – 150/

Powodowie ponieśli następujące koszty:

1. 100 zł tytułem wykonania ekspertyzy,
2. 400 zł tytułem inwentaryzacji budowlanej łazienki w lokalu,
3. 127,01 zł tytułem udziału w nieruchomości wspólnej (7/100) wynikającej z kwoty 5.000,40 zł poniesionej tytułem wymiany belek stropowych w budynku mieszkalnym.

/dowody: rachunek nr (...) – k. 51; rachunek nr (...) – k. 52; faktura VAT nr (...) – k. 53 i 136;

Powodowie 9 października 2017 r. przesłali pozwanym za pomocą poczty elektronicznej zdjęcia dotyczące ujawnionych wad ukrytych podczas remontu.

W odpowiedzi na powyższe pozwani 1 sierpnia 2018 r. poinformowali, iż nie mieli świadomości o tych wadach.

/dowody: wydruk wiadomości e-mail stron – k. 55 – 58/

Powodowie M. R. i S. R. pismem z 1 lutego 2018 r. skierowali do pozwanych R. C. i J. C. oświadczenie o obniżeniu ceny przedmiotowej nieruchomości o kwotę 8.372,95 zł, tj. do kwoty 281.627,05 zł wraz z wezwaniem do zapłaty 14.872,95 zł do 23 lutego 2018 r.

W odpowiedzi na powyższe oświadczenie z 17 lutego 2018 r. pozwani wskazali, iż podane w oświadczeniu wyliczenia kwot nie znajduje uzasadnienia z uwagi na brak uzasadnienia wydatków i załączenia kosztorysów.

Pismem z 13 marca 2018 r. powodowie udzielili wyjaśnień i wskazali podstawy swoich żądań.

Pozwani w piśmie z 30 marca 2018 r. zwrócili się o dalsze informacje.

W kolejnym piśmie z 16 kwietnia 2018 r. ponownie ustosunkowali się do pisma pozwanych.

Pismem z 30 kwietnia 2018 r. pozwani ponownie zwrócili się o wyjaśnienie oczekiwań finansowych powodów oraz wskazali, iż wyrażają wolę polubownego rozstrzygnięcia sprawy.

/dowody: oświadczenie o obniżeniu ceny wraz z wezwaniem do zapłaty z 1 lutego 2018 r – k. 59 – 60; odpowiedź na oświadczenie o obniżeniu ceny z 17 lutego 2018 r. – k. 61; pismo powodów z 13 marca 2018 r. – k. 62 – 62verte; pismo pozwanych z 30 marca 2018 r. – k. 63; pismo powodów z 16 kwietnia 2018 r. – k. 64 – 65; pismo pozwanych z 30 kwietnia 2018 r. – k. 66/

Remont stropu na łazienką wraz z wymianą belek jest zasadny. Zakres remontu łazienki obejmuje następujące prace: skucie tynku z dwóch ścian, odgrzybienie ścian, osuszenie ścian, wykonanie nowych tynków cementowo – wapiennych na dwóch ścianach, zerwanie płyty pilśniowej z podłogi, zerwanie desek podłogowych, ułożenie nowych desek podłogowych, skucie tynku z sufitu, zerwanie desek z sufitu, ułożenie nowego deskowania na suficie, wykonanie nowego tynku na suficie, ponowne położenie na suficie instalacji elektrycznej – ponowny montaż punktu oświetleniowego, demontaż skorodowanej instalacji gazowej oraz utylizację tynków oraz starych desek i płyty pilśniowej. Wartość prac wykonanych przez powodów w łazience wynosi 2.699,21 zł.

W zakresie niesprawnego pionu kanalizacyjnego przyjęto demontaż i ponowny montaż rury wywiewnej (...) wraz z montażem nowego trójnika (...). Zamontowana przez powodów rura została z odzysku. Wartość robót wynosi 126,72 zł.

W zakresie braku izolacji termicznej nad sufitem w pokoju zastosowana przez powodów technologia zakłada zastosowanie innych materiałów niż pierwotnie, takich jak płyty (...) oraz płyt G-K na stelażu wraz z ich spoinowaniem co jest zmianą w stosunku do stanu pierwotnego. Jedynym brakiem stropu nad sypialnią jest brak termoizolacji i

ewentualny montaż folii. Uznano cenę za ustawienie kontenera dla wszystkich robót. Wartość uzasadnionych robót wynosi 3.589,90 zł.

Wykonanie wszystkich robót, związanych z usunięciem wad, których istnienia nie można było przewidzieć przed powzięciem decyzji o zakupie mieszkania powinno zająć ok 5 dni roboczych dla optymalnego zespołu 4 pracowników przy czasie pracy 8 godzin na dzień i tygodniu pracy 5 dni roboczych. Wartość robót wynosi 6.275,24 zł brutto (5.810,41 zł netto).

W zakresie prac nie ujęto remontu instalacji gazowej z uwagi na fakt, że rzeczoznawca nie wykazał jej w operacie szacunkowym, więc należy uznać, że nie uwzględnił jej istnienia w wycenie lokalu. Tym samym cena ta jest odpowiednio mniejsza niż gdyby taka instalacja została w nim uwzględniona. Wadę instalacji gazowej (jej niesprawność) można stwierdzić w trakcie nawet pobieżnych oględzin mieszkania.

Zarówno wady podłogi jak i sufitu, montaż pionu kanalizacyjnego, jak też brak docieplenia stropu nie były bezpośrednio widoczne przy wykonaniu oględzin oraz nie były wyszczególnione w operacie szacunkowym. Zakres prac wykazany w kosztorysach dotyczy robót podstawowych i uzupełniających, technologicznie koniecznych i związanych bezpośrednio z remontowanym elementem, bez których remont ten nie mógłby być prowadzony i zakończony. W przypadku izolacji cieplnej stropu należy zauważyć, że stropodach nie był praktycznie ocieplony i taki lokal faktycznie nie powinien być uznany za mieszkalny. Funkcję taką uzyskał dopiero po dociepleniu.

/dowody: opinia sądowa z zakresu budownictwa – k. 166 – 191; uzupełniająca opinia sądowa z zakresu budownictwa z 3 sierpnia 2020 r. – k. 224 – 245; uzupełniająca opinia sądowa z zakresu budownictwa z 29 stycznia 2021 r. – k. 275 – 280/

Wysokość czynszu możliwego do uzyskania z tytułu najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) w przeliczeniu na jeden dzień według stanu lokalu po przeprowadzeniu remontu i według cen na datę sporządzenia opinii wynosi 90 zł na dzień. Wysokość czynszu możliwego do uzyskania stanowi kwota bez dodatkowych opłat za media i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu mieszkalnego.

/dowody: opinia sądowa z zakresu wysokości czynszu – k. 326 – 344; uzupełniająca opinia sądowa z zakresu wysokości czynszu – k. 373 – 384/

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie dokumentów przedłożonych do akt sprawy, których autentyczność nie była kwestionowana przez żadną ze stron, a także na podstawie zeznań przesłuchanych w sprawie świadka i stron, które były w znacznej części ze sobą zbieżne. Osoby te zrelacjonowały przebieg zdarzeń w sposób spójny i logiczny, stąd też sąd dał wiarę tym zeznaniom w zakresie, w jakim dowody te korespondowały ze sobą. Rozbieżności w zeznaniach dotyczyły kwestii pobocznych, nieistotnych dla rozstrzygnięcia. Dlatego też sąd wziął pod uwagę wskazane w części opisującej stan faktyczny zeznania wszystkich osób.

Sąd wziął także pod uwagę opinię biegłego sądowego w zakresie budownictwa J. D.. Opinia ta sporządzona została w sposób jasny i zrozumiały, przez osobę o odpowiednich kwalifikacjach, a poczynione w niej wnioski w sposób logiczny wyprowadzono z poczynionych ustaleń. Strony wniosły wprawdzie do przedmiotowej opinii zastrzeżenia, jednak zdaniem sądu, biegły wyjaśnił wszelkie wątpliwości w opiniach uzupełniających.

Nadto Sąd oparł się na opinii biegłej sądowej w zakresie wysokości czynszu M. S.. Zdaniem Sądu opinia została sporządzona w sposób prawidłowy, profesjonalny i zgodny z tezą dowodową, przez osobę bezstronną oraz posiadającą odpowiednią wiedzę i doświadczenie.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Zgodnie z art. 556 k.c. sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę fizyczną lub prawną (rękojmia). W myśl art. 556¹ § 1 k.c. 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 niezupełnym.

Zgodnie z art. 559 k.c. sprzedawca jest odpowiedzialny z tytułu rękojmi za wady fizyczne, które istniały w chwili przejścia niebezpieczeństwa na kupującego lub wynikły z przyczyny tkwiącej w rzeczy sprzedanej w tej samej chwili, ale w świetle art. 556² k.c. jeżeli kupującym jest konsument, a wada fizyczna została stwierdzona przed upływem roku od dnia wydania rzeczy sprzedanej, domniemywa się, że wada lub jej przyczyna istniała w chwili przejścia niebezpieczeństwa na kupującego.

Zgodnie z art. 560 § 1 k.c., jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny. Wybór roszczenia (odstąpienie od umowy czy żądanie obniżenia ceny) zasadniczo należy do kupującego, który nie może od umowy odstąpić tylko wtedy, gdy sprzedawca niezwłocznie i bez nadmiernych niedogodności dla kupującego wymieni rzecz wadliwą na wolną od wad albo wadę usunie (ograniczenie to nie ma zastosowania wtedy, gdy rzecz była już wymieniona przez sprzedawcę lub naprawiana, chyba że wady są nieistotne).

W świetle powyższych przepisów w razie ujawnienia się wady fizycznej przedmiotu sprzedaży sprzedawca jest odpowiedzialny wobec kupującego za istnienie tej wady, przy czym odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady sprzedanej rzeczy ma charakter absolutny, co oznacza, że sprzedawca ponosi taką odpowiedzialność niezależnie od tego, czy to on spowodował wadliwość rzeczy, czy ponosi w tym zakresie jakkolwiek winę, a nawet czy w ogóle wiedział lub mógł wiedzieć o tym, że sprzedawana rzecz jest wadliwa. Brak wiedzy sprzedającego o istnieniu wady rzeczy sprzedanej nie powoduje zatem wyłączenia jego odpowiedzialności z tytułu rękojmi, bo wystarczającą przesłanką odpowiedzialności z tytułu rękojmi jest ustalenie, że odebrana przez kupującego rzecz ma wady.

W ramach rękojmi za wady rzeczy sprzedanej kupującemu zawsze przysługują dwa uprawnienia: uprawnienie do żądania obniżenia ceny oraz uprawnienie do odstąpienia od umowy. Gdy kupującym jest konsument, może zamiast zaproponowanego przez sprzedawcę usunięcia wady żądać wymiany rzeczy na rzecz wolną od wad albo zamiast wymiany rzeczy żądać usunięcia wady, chyba że doprowadzenie rzeczy do zgodności z umową w sposób wybrany przez kupującego jest niemożliwe albo wymagałoby nadmiernych kosztów w porównaniu ze sposobem proponowanym przez sprzedawcę. Wybór między powyższymi uprawnieniami przysługuje co do zasady kupującemu. Jedynie możliwość skorzystania z odstąpienia od umowy jest uzależniona od tego, czy wady są istotne, bo kupujący nie może odstąpić od umowy, jeżeli wada jest nieistotna (art. 560 § 4 k.p.c.).

W myśl art. 568 § 1 k.c. sprzedawca odpowiada z tytułu rękojmi, jeżeli wada fizyczna zostanie stwierdzona przed upływem dwóch lat, a gdy chodzi o wady nieruchomości – przed upływem pięciu lat od dnia wydania rzeczy kupującemu. Zgodnie natomiast z art. 568 § 2 i § 3 k.c. roszczenia z tytułu rękojmi za wady fizyczne przedawniają się z upływem roku, licząc od dnia stwierdzenia wady, ale jeżeli kupującym jest konsument, bieg terminu przedawnienia nie może zakończyć się przed upływem dwóch lat (w przypadku nieruchomości – pięciu lat) od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana.

Odpowiedzialność z tytułu rękojmi jest wyłączona w sytuacji, gdy kupujący wie o istnieniu wady w chwili zawarcia umowy sprzedaży, a mimo to decyduje się na kupno rzeczy (art. 557 k.c.) Aby nastąpiło zwolnienie sprzedawcy od odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady rzeczy kupujący musi wiedzieć o wadzie, a nie mieć możliwość jej zauważenia, gdyż dla zwolnienia sprzedawcy od odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady nie wystarczy, że kupujący mógł – przy dołożeniu należytej staranności – wadę zauważyć, bo sprzedawca odpowiada także za wady jawne, jeśli nie były kupującemu znane. Ciężar dowodu znajomości wady przez kupującego w chwili zawarcia umowy sprzedaży

obciąża sprzedawcę, co oznacza, że to sprzedający musi wykazać, że kupujący w chwili zawarcia umowy znał stan przedmiotu umowy i mimo to godził się na zawarcie umowy określonej treści.

Zdaniem Sądu w rozpoznawanej sprawie w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego należało uznać, że lokal mieszkalny położony w G. przy ulicy (...) kupiony przez powodów od pozwanych na podstawie umowy sprzedaży zawartej 29 września 2017 r. posiadał wady fizyczne w rozumieniu art. 556¹ § 1 k.c. Jak wynika z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa zarówno wady podłogi jak i sufitu, sposób montażu pionu kanalizacyjnego, jak też brak docieplenia stropu nie były bezpośrednio widoczne przy wykonaniu oględzin oraz nie były wyszczególnione w operacie szacunkowym sporządzonym uprzednio na potrzeby otrzymania przez powodów kredytu bankowego. Wskazał, iż w przypadku izolacji cieplnej stropu należy zauważyć, że stropodach nie był praktycznie ocieplony i taki lokal faktycznie nie powinien być uznany za mieszkalny, a funkcję taką uzyskał dopiero po dociepleniu. Biegły nie miał wątpliwości, że koszty określone w opinii związane są z usunięciem wad, których istnienia nie można było przewidzieć przed powzięciem decyzji o zakupie mieszkania.

Pozwani wskazywali, iż sufit w pomieszczeniach był podwieszany, a zacieki na ścianach przestały się powiększać po przeprowadzonym remoncie dachu. Dlatego też, jakkolwiek Sąd dał wiarę twierdzeniom pozwanych, że nie zdawali sobie sprawy ze złego stanu sufitów i ścian, to jednak uznał, że jako właściciele mieszkania powinni byli zdawać sobie sprawę z ich stanu technicznego. Jak wynika z wyroku Sądu Najwyższego z 5 marca 2010 r. (IV CNP 76/09), przewidziana w art. 556 i następane k.c. odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy jest odpowiedzialnością bezwzględną, której wystarczającą przesłanką faktyczną jest ustalenie, że sprzedana kupującemu rzecz wykazuje cechy kwalifikujące ją w danym stosunku prawnym jako rzecz wadliwą. Dlatego nawet usprawiedliwiona niewiedza pozwanych odnośnie opisywanych wad, nie wyłącza ich odpowiedzialności z tego tytułu.

W sytuacji, gdy kupujący z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy sprzedanej zdecyduje się na skorzystanie z uprawnienia do obniżenia ceny jego roszczenie jest tożsame z domaganiem się od sprzedającego zapłaty kwoty stanowiącej różnicę pomiędzy ceną pierwotną przez niego świadczoną a ceną zmienioną wskutek złożonego oświadczenia o obniżeniu ceny. Zgodnie z treścią art. 560 § 3 k.p.c. obniżenie ceny winno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad. Oznacza to, że o wysokości roszczenia z tytułu obniżenia ceny decydują dwie wartości: wartość rzeczy wolnej od wad oraz wartość rzeczy obciążonej wadami. Złożenie przez kupującego wobec sprzedawcy oświadczenia o obniżeniu ceny rzeczy sprzedanej w związku z wadami fizycznymi tej rzeczy daje zatem kupującemu prawo domagania się od sprzedającego zapłaty kwoty stanowiącej różnicę pomiędzy wartością rzeczy sprzedanej wolnej od wad a wartością tej rzeczy z wadami.

Oświadczeniem z 1 lutego 2018 r. powodowie wnieśli o obniżenie ceny zakupionego lokalu o kwotę 8.372,95 zł wraz z wezwaniem do zapłaty kwoty 14.872,95 zł i takiej też kwoty łącznie dochodzili w niniejszym postępowaniu. Konieczność wykonania remontu w przedmiotowym lokalu, w celu zapewnienia pełnej możliwości korzystania z niego zgodnie z przeznaczeniem i w sposób nie zagrażający zdrowiu przebywających tam osób, niewątpliwie decyduje o jego wartości i w okolicznościach niniejszej sprawy odpowiada obniżeniu wartości ceny nieruchomości, w myśl art. 560 § 3 k.c., zgodnie ze stanowiskiem powodów. Zapewni to przywrócenie ekwiwalentności świadczeń stron, zachwianej przez to, że przedmiotowy lokal jest wadliwy.

Na podstawie dowodu z opinii biegłego sądowego ustalono, że koszt remontu lokalu, prowadzący do usunięcia opisanych wyżej wad lokalu, wynosi 9.101,17 zł. Mając na uwadze wysokość roszczenia, zgłoszonego w pozwie, w oparciu o prywatny kosztorys koniecznych do wykonania prac remontowych, zasądzono na rzecz powodów kwotę 6.036,94 zł (art. 321 k.p.c.).

Nadto Sąd uwzględnił żądanie powodów w zakresie dochodzenia zwrotu kwoty 500 zł tytułem kosztów poniesionych w związku ze sporządzonymi opiniami prywatnymi – mając na względzie postawę pozwanych, którzy w postępowaniu przedsądowym, nie uznali roszczenia co do wysokości, uwzględniając jednak również brak po stronie powodowej fachowej wiedzy niezbędnej do samodzielnego podjęcia tego rodzaju czynności – było niezbędne celem ustalenia

choćby przybliżonej wysokości przysługującego powodom roszczenia. Kwoty tej nie sposób przy tym uznać za wygórowaną. W konsekwencji jest ona objęta zakresem poniesionych przez powodów kosztów związanych z przedmiotowym lokalem.

Sąd nie znalazł natomiast podstaw do zasądzenia na rzecz powodów pozostałych kwot dochodzonych pozwem.

Po pierwsze brak jest podstaw, by pozwanych obciążać kosztami naprawy instalacji gazowej w mieszkaniu powodów, a tym bardziej kosztami z tytułu utraconego czynszu najmu, jaki powodowie mogli uzyskać zawierając umowę najmu lokalu z najemcami w przypadku, gdyby nabyli lokal w stanie odpowiadającym zapewnieniom pozwanych i opisanym w umowie sprzedaży.

Jak wynika z opinii biegłego sądowego w prywatnym operacie szacunkowym określającym wartość przedmiotowego lokalu nie uwzględniono istnienia instalacji gazowej, co spowodowało, że wskazana w powyższym operacie wartość lokalu była odpowiednio mniejsza niż gdyby taka instalacja została w nim uwzględniona. Nadto wadę instalacji gazowej (jej niesprawność) można stwierdzić w trakcie nawet pobieżnych oględzin mieszkania. Co więcej w treści pozwu powodowie wskazywali, iż nie przeprowadzili naprawy instalacji gazowej. W ocenie Sądu nie ulega wątpliwości, iż powodowie zdemontowali instalację gazową znajdującą się w przedmiotowym lokalu, o czym świadczy wskazana na rachunku nr (...) kwota 450 zł m.in. tytułem demontażu uszkodzonej instalacji gazowej, a także dowód z przesłuchania pozwanego, który wskazywał, iż powodowie nie chcieli mieć instalacji gazowej.

W zakresie żądania powodów kwoty 6.000 zł tytułem utraconego czynszu najmu w ocenie Sądu nie zostało ono wykazane. Przypomnieć należy, że zasadę rozkładu ciężaru dowodu określa przepis art. 6 k.c., który stanowi, iż ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Oznacza to, że ten, kto, powołując się na przysługujące mu prawo, żąda czegoś od innej osoby, obowiązany jest udowodnić fakty (okoliczności faktyczne) uzasadniające to żądanie, zaś ten, kto odmawia uczynienia zadość żądaniu, a więc neguje uprawnienie żądającego, obowiązany jest udowodnić fakty wskazujące na to, że uprawnienie żądającemu nie przysługuje. Procesowym odzwierciedleniem tej zasady jest przepis art. 232 k.p.c., stosownie do którego, strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Zaprzeczenie dokonane przez stronę procesową powoduje, że istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności stają się sporne i muszą być udowodnione. W razie ich nie udowodnienia Sąd oceni je na niekorzyść strony, na której spoczywał ciężar dowodu, chyba że miał możliwość przekonać się o prawdziwości tych twierdzeń na innej podstawie (orzeczenie SN z 28 kwietnia 1975 r., sygn. akt III CRN 26/75). Odnosząc powyższe rozważania do okoliczności niniejszej sprawy, uznać należy, że wobec zaprzeczenia przez pozwanych zasadności roszczenia powodów we wskazanym zakresie, to na powodach ciążył obowiązek udowodnienia swego roszczenia w tymże zakresie. W toku postępowania strona pozwana podniosła, iż powodowie nigdy nie podnosili okoliczności, iż zamierzają gospodarczo wykorzystywać zakupiony lokal, a tym bardziej, iż zależy im na jak najszybszym zawarciu umowy najmu. Co więcej powodowie nie wskazali okresu jakiego ma dotyczyć powyższe żądanie, mając na uwadze, iż powodowie nabyli lokal w ogólnym stanie średnim nadającym się do remontu, powinni byli mieć na uwadze, iż uniemożliwia to jego wynajęcie bezpośrednio po zakupie.

Stąd powództwo w pozostałym zakresie podlegało oddaleniu.

Konkludując w toku procesu uwzględnione zostały koszty, na które składały się kwoty: 2.699,21 zł tytułem remontu łazienki, 127,01 zł tytułem udziału w wydatkach na nieruchomości wspólnej (wymiany dwóch belek stropowych), 126,72 zł tytułem naprawy niesprawnego pionu kanalizacyjnego oraz 2.584 zł tytułem wykonania izolacji termicznej nad sufitem w pokoju, a także kwota 500 zł tytułem kosztów sporządzenia prywatnych ekspertyz, łącznie 6.036,94 zł. Biorąc pod uwagę, iż powodowie nabyli udziały w nieruchomości w wysokości 1/2, każdemu należna jest kwota w wysokości połowy sumy roszczeń, tj. 3.018,47 zł.

O odsetkach ustawowych od kwoty orzeczonej w punkcie I wyroku orzeczono na podstawie art. 481 k.c. zgodnie z żądaniem pozwu tj. od 24 lutego 2018 r., mając na uwadze, iż w oświadczeniu z 1 lutego 2018 r. powodowie wezwali pozwanych do zapłaty w terminie do 23 lutego 2018 r.

Mając na uwadze powyższe w pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu w punkcie IV wyroku Sąd orzekł na mocy art. 98 § 1 w zw. z art. 108 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, obciążając powodów kosztami postępowania w 59 %, a pozwanych w 41 %, jednocześnie pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt I C 1289/18

ZARZĄDZENIE

Dnia 23 stycznia 2023 r.

1. (...)

2. (...);

3. (...)

Sędzia Marek Jasiński