

Sygn. akt XIV C 269/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2018 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XIV Wydział Cywilny z siedzibą w Pile

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO J. Grudziński

Protokolant sekr. sąd. A. Oszczywała

po rozpoznaniu w dniu 9 października 2018 r. w Pile

sprawy z powództwa **M. F. (F.)**

przeciwko **A. B. i W. B. (1) (B.)**

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanych A. B. i W. B. (1) solidarnie na rzecz powoda M. F. kwotę 121.856,42 zł (sto dwadzieścia jeden tysięcy osiemset pięćdziesiąt sześć złotych czterdzieści dwa grosze) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 30 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty;
2. Nakazuje powodowi i pozwany złożenie oświadczeń woli o następującej treści: „M. F. syn R. i Z. przenosi na rzecz A. B. córki J. i D. oraz W. B. (1) syna H. i E., do ich majątku objętego małżeńską wspólnością ustawową, własność lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ulicy (...) wraz z przynależną do niego piwnicą, zapisanego w księdze wieczystej nr (...) wraz z związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt oraz części wspólne budynku i urządzeń niesłużących do wyłącznego użytku przez właścicieli poszczególnych lokali, zapisanej w księdze wieczystej nr (...), a A. B. i W. B. (2) na powyższe wyrażają zgodę”;
3. W pozostałej części oddala powództwo;
4. Zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda 6.117 zł (sześć tysięcy sto siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu;
5. Nakazuje ściągnąć od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa –Sąd Okręgowy w Poznaniu 7.890,66 zł (siedem tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt złotych sześćdziesiąt sześć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

J. Grudziński

Sygn. akt XIV C 269/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 marca 2015 r. (data wpływu) powód M. F. wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych A. B. i W. B. (1) na swoją rzecz kwoty 121.856,42 zł, na którą to sumę składają się należności: 118.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 29 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu ceny wynikającej z umowy sprzedaży nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego, położonego w W. przy ul. (...) oraz kwota 3.856,42 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 29 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów umowy z dnia 11 września 2013 r., które w całości zostały

poniesione przez powoda oraz o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, iż w dniu 11 września 2013 r. powód zawarł z pozwanymi umowę sprzedaży, na mocy której na M. F. przeniesiona została własność nieruchomości, stanowiącej lokal mieszkalny, położony w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Wągrowcu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Do lokalu M. F. wprowadził się niezwłocznie. Powód nie został przez pozwanych poinformowany o jakichkolwiek wadach fizycznych ciężących na przedmiotowym lokalu. Powód wskazał, iż istniejące wady fizyczne lokalu mieszkalnego zostały ujawnione po wprowadzeniu się powoda. Pierwsza z wad dotyczyła usuniętej jednej ze ścian lokalu, wskutek czego lokal stał się podatny na wstrząsy. Druga wada polegała na tym, że znaczne powierzchnie ścian oraz sufitu lokalu pokryte były grzybem. Pismami z dnia 4 kwietnia 2014 r. powód odstąpił od umowy sprzedaży nieruchomości i wezwał pozwanych do zapłaty ceny wynikającej z tej umowy. (k.2-10)

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz każdego z pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwani zaprzeczyli, aby lokal mieszkalny sprzedany powodowi umową sprzedaży z dnia 11 września 2013 r. posiadał jakiegokolwiek wady fizyczne. Pozwani podali, że lokal mieszkalny był wcześniej wynajmowany i pozwani dopiero na początku 2013 r. odmalowali lokal po opuszczeniu go przez lokatorów. Pozwani podali, że w 2007 r. dokonali wyodrębnienia dwóch lokali mieszkalnych i w związku z tym zdemontowali ściankę działową, ale proces ten został przeprowadzony zgodnie ze sztuką budowlaną. Powodem odmalowania lokalu przez pozwanych był zamiar odświeżenia lokalu po poprzednich lokatorach, a nie zamiar ukrycia jakich wad. (k.81-83)

Na rozprawie w dniu 9 października 2018 r. powód w całości podtrzymał żądanie pozwu, natomiast pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości.(k.325)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

A. i W. B. (2) byli właścicielami nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej lokal mieszkalny numer (...). Lokal ten powstał z podziału lokalu mieszkalnego nr (...), który pozwani nabyli na podstawie umowy sprzedaży z dnia 22.03.2006 r., a następnie umową o podział lokalu mieszkalnego i ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych z dnia 08.07.2008 r. dokonali podziału lokalu mieszkalnego numer (...) na dwa lokale mieszkalne.

Lokal mieszkalny nr (...) usytuowany na pierwszym piętrze wielorodzinnego budynku przy ul. (...). Jest to dwupiętrowy, częściowo podpiwniczony, budynek pochodzący z początku XX wieku. Konstrukcja budynku jest tradycyjna: ściany murowane z cegły, stropy drewniane nad piwnicą odcinkowe z cegły, dach drewniany kryty papą. W budynku funkcjonuje pięć lokali mieszkalnych: po dwa na parterze i na pierwszym piętrze oraz jeden na drugim piętrze.

Lokal nr (...) wymagał remontu. Pozwani nigdy nie mieszkali w przedmiotowym lokalu. Od 2006 r. do 2008 r. pozwani prowadzili remont w tym lokalu. Polegał on na wyszpachlowaniu i odświeżeniu ścian, położeniu nowych podłóg (płyt wyrównujących i paneli), płytek w łazience, nowych instalacji elektrycznych, instalacji C.O. Podczas remontu w lokalu wyburzona została jedna ściana o grubości 12 cm, która znajdowała się między jednym a drugim pokojem. Wyburzenie ściany miało na celu powiększenie mieszkania. W trakcie wyburzania ściany na tej samej ścianie u lokatora mieszkającego nad remontowanym lokalem pojawiło się pęknięcie i rysa. Pozwany zamontował przy suficie belkę, na której opierała się ściana sąsiada tzw. podciąg metalowy. Remont mieszkania wykonał pozwany W. B. (2), który ma własną firmę budowlaną. Na zlecenie pozwanego W. B. (2) sporządził ekspertyzę budowlaną o stanie technicznym m.in. podciągu zamontowanego na I piętrze oraz opinię o stanie istniejącej ścianki działowej na II piętrze budynku. Technik budowlany B. P. stwierdził, że podciąg ten został wykonany zgodnie ze sztuką budowlaną.

Usunięta ściana w lokalu powoda poza oddzieleniem dwóch pomieszczeń przenosiła przynajmniej w części obciążenie z położonej nad nią murowanej ściany działowej. Zatem usunięta w lokalu powoda ściana była ścianą

konstrukcyjną. Zastosowanie w miejsce usuniętej ściany podciągu stalowego jako elementu przejmującego obciążenie było rozwiązaniem technicznie poprawnym, zapobiegającym ewentualnym niekorzystnym skutkom dla użytkownika tego lokalu. Usunięcie ściany nie spowodowało żadnych skutków dla użytkownika lokalu z wyjątkiem zmiany ilości pomieszczeń i ich powierzchni użytkowej.

Po remoncie pozwani wynajęli mieszkanie. Najemcy mieszkali w nim przez 4 lata. Pozwany upominał najemców, żeby częściej wietrzyli mieszkanie, ponieważ w domu suszyli dużo prania i pojawiły się powierzchniowe ślady pleśni. W styczniu 2013 r. najemcy opuścili mieszkanie. Jeszcze styczniu i lutym 2013 r. pozwani ogrzewali mieszkanie. Przed sprzedażą mieszkania pozwany usunął ślady pleśni i pomalował ściany i sufity w mieszkaniu.

A. i W. B. (2) rozpoczęli budowę domu w R.. Z powodu braku środków postanowili sprzedać nieruchomość położoną w W. przy ul. (...) stanowiąca lokal mieszkalny nr (...). Pozwani skorzystali z oferty biura nieruchomości D. M.. Lokal znajdował się w starej kamienicy i składał się z dwóch pokoi, kuchni i łazienki i miał powierzchnię 43 m⁽²⁾. Przynależała do niego piwnica i działka. Mieszkanie znajdowało się na pierwszym piętrze i miało ogrzewanie gazowe.

M. F. zainteresowany kupnem lokalu pozwanych postanowił go obejrzeć wraz ze swoją partnerką, matką i przyszłą teściową. Powód ustalił termin oględzin lokalu z pośrednikiem nieruchomości. Podczas oględzin lokalu powód z rodziną stwierdził, iż mieszkanie nie wymaga nakładów finansowych, jest umeblowane, świeżo malowane a na podłodze znajdują się panele. Mieszkanie spodobało się powodowi.

W dniu 11 września 2013 r. pomiędzy małżonkami A. oraz W. B. (2) a M. F. zawarta została umowa sprzedaży, na mocy której na M. F. przeniesiona została własność nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny, położony w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Wągrowcu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

Cenę sprzedaży strony ustaliły na kwotę 118.000 zł. W umowie strony oświadczyły, iż na poczet ustalonej ceny kupujący M. F. uiścił już kwotę 13.000 zł, natomiast resztę ceny w kwocie 105.000 zł kupujący zobowiązał się zapłacić niezwłocznie po uruchomieniu kredytu bankowego, najpóźniej w terminie 7 dni roboczych od dnia zawarcia umowy.

/Dowód: umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego k.13-16, pismo do Starostwa Powiatowego k.89, projekt wyodrębnienia lokalu mieszkalnego nr 2k.90-103, wypis umowy o podział lokalu mieszkalnego i ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych k. 104, przesłuchanie powoda k. 107 w zw. z k.325, przesłuchanie pozwanego W. B. (1) k.107 w zw. z k.325, przesłuchanie pozwanej A. B. k.325, zeznania świadka T. L. k. 128, zeznania świadka D. M. k. 128, fotografie mieszkania k. 123-125, ekspertyza budowlana k.87-88, zeznania świadka B. P. k. 152, zeznania świadka D. A. k. 152, zeznania świadka Z. F. k.152, zeznania świadka S. P. (1) k.152, zeznania świadka K. R. k.152, zeznania świadka T. M. k.164, opinia biegłego z dziedziny wyceny nieruchomości i rzeczoznawstwa budowlanego konstrukcyjnego A. N. z załącznikami k.294-299/

M. F. wprowadził się do przedmiotowego lokalu osiem dni po zawarciu umowy sprzedaży wraz ze swoją partnerką W. A., która spodziewała się dziecka. (...) urodził się syn powoda A..

Na przełomie października i listopada 2014 r. powód zaczął dostrzegać wady zakupionego lokalu. Powód zauważył, że w mieszkaniu trzęsie się podłoga kiedy przejeżdżały samochody ciężarowe. Również sąsiad powoda zgłaszał mu, że trzęsie się u niego podłoga, kiedy powód włącza pralkę. Powód był zaskoczony, ponieważ pralka była nowa. Wypoziomowanie pralki nie przyniosło zamierzonego efektu. W lokalu odczuwalne były drgania, które rozchodziły się na całe mieszkanie. M. F. dowiedział się od sąsiadki, że kilka lat wcześniej pozwani usunęli jedną ze ścian w lokalu. Powód zauważył również, że na ścianach za lodówką i w szafach przesuwanych pojawiły się oznaki pleśni. Z aneksu kuchennego i z szafy z przedpokoju zaczął wydobywać się brzydki zapach. Pleśń znajdowała się na ścianie szczytowej w pokoju, w kuchni, za meblami, nad oknami, za lodówką. W okresie grzewczym ściany w lokalu były mokre, w powietrzu czuć było dziwny zapach. Z dnia na dzień pleśni było coraz więcej. Powód wraz ze swoją partnerką zakupili środki chemiczne i pochłaniacze wilgoci, jednak okazało się to bezskuteczne. Systematycznie wietrzyli mieszkanie. Po kilku dniach pojawiały się jeszcze większe plamy pleśni. Pleśń zaczęła pojawiać się na sztukcach, odzieży i obuwiach, żywności. W rozmowie z sąsiadką powód dowiedział się, że pleśń w tym mieszkaniu była „od zawsze” i nie da się jej

zlikwidować. Sąsiedzi powoda również mieli problemy z grzybem w mieszkaniach. Próby zwalczania pleśni środkami chemicznymi oraz osuszaczami powietrza dawały jedynie krótkotrwałe efekty. Kiedy pleśń pojawiała się w soku dla dziecka powód w obawie o zdrowie dziecka, postanowił wyprowadzić się z rodziną z mieszkania. W maju 2014 r. powód zakupił kolejne mieszkanie. W sierpniu 2014 r. powód wyprowadził się z mieszkania przy ul. (...) i zamieszkał wraz z rodziną w W. na os. (...).

W lokalu przy ul. (...) w W. jest wentylacja, która nie jest zgodna z normami budowlanymi (przepisami technicznymi) przez co nie spełnia wymaganej funkcji. Zatem niemożliwa jest wymiana powietrza w mieszkaniu powoda w normatywnej ilości minimalnej, co w zdecydowany sposób mogło i może mieć wpływ na zwiększoną (nie dopuszczalną) wilgotność w lokalu.

Aktualnie powód wynajmuje lokal przy ul. (...) w W., bowiem nie był w stanie spłacać dwóch kredytów hipotecznych. Umowa została zawarta na rok tj. do sierpnia 2019 r. Powód poinformował najemców o wadach mieszkania. Po zamieszkaniu najemców w lokalu, oznaki pleśni były widoczne w okresie zimowym.

/Dowód: odpis skrócony aktu urodzenia k.57, przesłuchanie powoda k.107 w zw. z k.325, zeznania świadka D. A. k. 152, zeznania świadka Z. F. k.152, zeznania świadka S. P. (1) k.152, zeznania świadka K. R. k.152, zeznania świadka S. P. (2) k.152, zeznania świadka T. M. k.164, opinia biegłego z dziedziny wyceny nieruchomości i rzeczoznawstwa budowlanego konstrukcyjnego A. N. z załącznikami k.294-299/

Powód 2-3 miesiące po wyprowadzeniu się z mieszkania skontaktował się telefonicznie z pozwanymi i poinformował ich o wadach mieszkania i zapytał co ma z tym zrobić. Pozwani poinformowali powoda, że w mieszkaniu nie ma pleśni, a wyburzona w lokalu ściana była ścianką działową i jej wyburzenie nie miało wpływu na konstrukcję mieszkania.

/Dowód: odpis skrócony aktu urodzenia k.57, przesłuchanie powoda k.107 w zw. z k.325/

Pismami z dnia 4 kwietnia 2014 r. skierowanymi do każdego z pozwanych, powód odstąpił od umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w dniu 11 września 2013 r. oraz wezwał pozwanych do zapłaty w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma ceny wynikającej z umowy sprzedaży.

Pisma zostały skutecznie odebrane przez pozwanych w dniu 15 kwietnia 2014 r.

W odpowiedzi na pismo powoda, pozwani pismem z dnia 25 kwietnia 2014 r. odmówili powrotnego przeniesienia własności.

/Dowód: pisma o odstąpieniu od umowy k.21-26, potwierdzenia odbioru k.27-27v, pismo o odmowie powrotnego przeniesienia własności k.28/

W dniu 4 listopada 2016 r. biegły sądowy R. C. (1) w obecności M. F. i Z. F. przeprowadził wizję lokalną lokalu przy ul. (...) w W.. W trakcie wizji biegły pobrał materiał do badań, który w tym samym dniu wykorzystał do badań mikrobiologicznych. Po przeprowadzeniu badań mikroskopowych oraz genetycznych pobranego materiału z lokalu stwierdzono następujące gatunki grzybów: Cladosporium cladisporides liczne kolonie; klasa B, Ulocladium sp. liczne kolonie klasa C, Penicillium sp. średnio liczne kolonie klasa B, Aspergillus Niger pojedyncza kolonia klasa A, Chetiomum globosum pojedyncza kolonia klasa C.

Grzyby zawarte w klasie A są bezpośrednio szkodliwe dla zdrowia ze względu na ryzyko zakażenia lub tworzenie się toksyn. Grzyby należące do klasy B mogą powodować reakcje alergiczne, zwłaszcza w dłuższych okresach czasu. Grzyby zaliczane do klasy C nie posiadają udokumentowanego działania szkodliwego lub nie są znane doniesienia aby gatunki te mogły powodować jakiegokolwiek zagrożenia dla zdrowia ludzi.

Przeprowadzone oględziny wykazały, że w lokalu przy ul. (...) w W. występuje zagrzybienie, porastanie pleśnią ścian, elementów armatury sanitarnej oraz elementów mebli. Widoczne na ścianie, w pomieszczeniu kuchennym zagrzybienie spowodowane jest w największym stopniu porastaniem elementów malatury grzybami Cladosporium

cladosporides oraz Ulocladium sp. Oprócz wspomnianych gatunków grzybów w pomieszczeniu kuchennym stwierdzono występowanie także innych gatunków grzybów, szczególnie *Aspergillus Niger*, który należy do klasy A szkodliwości o udowodnionym szkodliwym wpływie jego toksyn na zdrowie ludzi. Przebywanie w pomieszczeniu, gdzie występuje zagrzybienie stanowi zagrożenie utraty zdrowia lub życia ludzi tam przebywających.

/Dowód: opinia biegłego R. C. z dziedziny toksykologii, mykologii, chemii sądowej k. 222-231, zdjęci z wizji k.268, przesłuchanie biegłego R. C. k. 271/

Pełną wiarygodność i moc dowodową należało przyznać wszystkim dokumentom stanowiącym podstawę ustalenia powyższego stanu faktycznego. Autentyczność i moc dowodowa żadnego z nich nie była bowiem przez strony kwestionowana, a nie było także podstaw, aby któremukolwiek z dokumentów odmówić wiarygodności lub mocy dowodowej z urzędu.

Za wiarygodne Sąd uznał zeznania świadka T. L.. Świadek jest osobą obcą dla stron. Świadek był pracownikiem pozwanego i wykonywał prace remontowe w mieszkaniu przy ul. (...) w W.. Świadek wskazywał na zakres prac wykonanych w lokalu powoda, rodzaju ściany usuniętej w mieszkaniu i skutków jej usunięcia. Zeznania świadka były spójne i logiczne.

Zeznania świadka D. M. Sąd uznał za wiarygodne. Świadek jest osobą obcą dla stron. Jej zeznania dotyczyły stanu technicznego lokalu przed remontem, który wykonał pozwany. W swoich zeznaniach świadek wskazywał, że wielokrotnie bywała w lokalu powoda i nie widziała ognisk pleśni w mieszkaniu.

Wiarygodne okazały się także zeznania świadka B. P.. Świadek na zlecenie pozwanego wykonał opinię przedprocesową dotyczącą usuniętej ściany w lokalu powoda i wykonanego podciągu. Świadek w swoich zeznaniach wskazywał, że podciąg został wykonany zgodnie ze sztuką budowlaną.

Za całkowicie wiarygodne Sąd uznał zeznania świadka D. A.. Twierdzenia świadka były sumienne i logiczne. Świadek zeznała, że oglądała z powodem mieszkanie przed zakupem i było ono pomalowane i wyglądało dobrze, jednak oględziny te trwały krótko. Świadek zeznała, że zauważyła problemy z mieszkaniem kiedy rozpoczął się okres grzewczy. Wówczas ściany mieszkania były mokre, w powietrzu unosił się dziwny zapach, a we wnętrzu szafy pojawiły się czarne plamy pleśni. Świadek zeznała, że widział jak pleśń pokrywała obuwie i sztućce. Świadek w swoich wypowiedziach wskazywała również, iż podjęte przez powoda próby pozbycia się pleśni okazywały się bezskuteczne. Świadek wskazała również, że w obawie o zdrowie dziecka powód zmuszony był zakupić nowe mieszkanie i wyprowadzić się z lokalu przy ul. (...). Jeżeli świadek nie miała wiedzy na jakiś temat wyraźnie wskazywała na to w swoich wypowiedziach.

Za wiarygodne Sąd uznał także zeznania Z. F., matki powoda. Świadek zeznała, że często bywała w mieszkaniu powoda i widziała jak po kilku miesiącach na ścianach zaczęły pojawiać się oznaki pleśni. Świadek zeznał, iż ślady pleśni pojawiły się także na odzieży, a stosowane środki grzybobójcze nie przynosiły efektów. Świadek zeznała także, że panująca w mieszkaniu pleśń zmusiła powoda do zakupu kolejnego mieszkania w obawie o zdrowie dziecka. Świadek wskazywała, że pleśń nasilała się zimą. Zeznania świadka były spójne i logiczne, znalazły potwierdzenie w zgromadzonym materiale dowodowym.

Za wiarygodne uznać należało zeznania świadka S. P. (1). Zeznania świadka były spójne i logiczne. Świadek zeznał, iż początkowo stan mieszkania był bardzo dobry, jednak wady mieszkania zaczęły ujawniać się już po miesiącu. Świadek zeznał, że w mieszkaniu czuć było dziwny zapach a na ścianach pojawiły się czarne plamy. Z czasem pleśń pojawiła się także na odzieży i obuwiach. Świadek wskazywał, że próby zwalczania pleśni środkami chemicznymi okazywały się bezskuteczne. Świadek podał także, że w obawie o zdrowie dziecka ze względu na obecność pleśni powód był zmuszony zakupić nowe mieszkanie.

Wiarygodne były także zeznania świadka K. R.. Świadek na polecenie powoda dokonał w 2014 r. oceny stanu technicznego lokalu. W trakcie oględzin świadek ustalił rodzaj ściany usuniętej w lokalu powoda. Świadek podczas oględzin mieszkania widział pleśń, zauważył również brak odpowiedniej wentylacji.

Za wiarygodne uznać należało zeznania świadka S. P. (2). Świadek był mieszkańcem kamienicy, w której mieszkał powód. Świadek zeznał, że w mieszkaniach w kamienicy obecna jest wilgoć, na co narzekają jej mieszkańcy. Świadek zeznał, że również w jego mieszkaniu na ścianach była widoczna pleśń. W swoich zeznaniach świadek wskazywał także na drgania w jego mieszkaniu, kiedy powód włączał pralkę. Zeznania świadka korelowały z zebrany w sprawie materiałem dowodowym.

Za całkowicie wiarygodne sąd uznał zeznania świadka T. M.. Świadek jest sąsiadką powoda. Jej zeznania znalazły potwierdzenie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym. Świadek zeznała, że podczas wizyty u powoda widziała pleśń w jego mieszkaniu, natomiast w okresie jesienno-zimowym w jej mieszkaniu widoczna była pleśń. Świadek wskazywał na nieskuteczność usuwania pleśni. Świadek wskazał również, iż w trakcie wyburzania ściany w mieszkaniu powoda doszło do pęknięcia ściany w jej mieszkaniu. Świadek zeznała, że po remoncie przeprowadzonym u powoda odczuwała drżenia w swoim mieszkaniu, jednak zdaniem świadka mogło to wynikać z faktu, że ulica (...) jest bardzo ruchliwa i uczęszczana przez samochody ciężarowe.

Jeśli chodzi o ocenę zeznań stron to powinna być dokonana poprzez porównanie twierdzeń powoda i pozwanej dotyczących najistotniejszych spornych kwestii oraz zestawienie ich z zeznaniami świadków i pozostałymi dowodami przeprowadzonymi w sprawie.

W związku z powyższym z dużą ostrożnością należało podchodzić do oceny wiarygodności zeznań stron. Jest bowiem oczywiste, iż składając zeznania we własnej sprawie, strony wykazują naturalną skłonność do eksponowania okoliczności korzystnych dla siebie oraz kwestionowania okoliczności dla siebie niekorzystnych. Oczywiście nie oznacza to negowania a priori znaczenia dowodowego zeznań stron w przewidywaniu ich subiektywnego nastawienia. Stanowiłoby to bowiem zaprzeczenie celowości instytucji przewidzianej przez przepisy procedury cywilnej (por. orz. SN z dnia 22.08.1950 r., C 147/50, NP 1951 nr 6, s. 76). Sąd dał wiarę twierdzeniom powoda M. F. w całości. Przede wszystkim za wiarygodne Sąd uznał twierdzenia powoda, że kilka miesięcy po zamieszkaniu w zakupionym mieszkaniu na ścianach lokalu pojawiła się pleśń, a z czasem także na żywności, odzieży i obuwiach. Sąd dał wiarę twierdzeniom powoda, iż próba zwalczania pleśni środkami chemicznymi okazywała się bezskuteczna. A dalsze przebywanie w mieszkaniu stanowiło zagrożenie dla życia. Za wiarygodne Sąd uznał twierdzenia powoda, iż obecna w mieszkaniu pleśń zmusiła powoda do zakupu nowego mieszkania. Co do twierdzeń powoda, iż odczuwalne w mieszkaniu powoda i sąsiadów drgania były spowodowane usuniętą wcześniej ścianą w lokalu, sąd uznał je za nieudowodnione. Jednak nie miało to wpływu na ocenę twierdzeń powoda. Twierdzenia powoda korelowały z zebrany w sprawie materiałem dowodowym i zeznaniami świadków.

Za generalnie wiarygodne Sąd uznał twierdzenia pozwanych W. B. (1) i A. B.. Przede wszystkim za wiarygodne Sąd uznał twierdzenia pozwanego w których wskazywał na zakres prac przeprowadzonych w mieszkaniu przed zawarciem umowy sprzedaży z powodem. Pozwany przyznał, iż w mieszkaniu pojawiały się ślady pleśni, jednak zdaniem pozwanego były to ślady powierzchniowe, które zniknęły po ich usunięciu i pomalowaniu mieszkania. Pozwani zatem nie negowali, że mieszkaniu występowała pleśń. Spór dotyczył zatem nie zasadniczych, istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy faktów, ale tego, czy i jakie roszczenia w związku z zaistnieniem tych faktów powodowi przysługują.

Wydana w sprawie opinia z dnia 14 grudnia 2016 r., podtrzymana przez biegłego na rozprawie była przydatna do rozstrzygnięcia sprawy i stanowiła wartościowy materiał dowodowy. Opinia została wykonana przez biegłego z dziedziny toksykologii, mykologii i chemii sądowej dr inż. R. C. (1), osobę o wysokich kwalifikacjach i dużym doświadczeniu zawodowym. Opinia ta w całości odpowiadała na tezę dowodową Sądu, została sporządzona w sposób fachowy, rzetelny i wyczerpujący. Jest spójna, logiczna i zrozumiała. W sposób przekonujący i nie budzący zastrzeżeń zostały w niej uzasadnione podstawy, które doprowadziły do końcowych wniosków.

Podobną ocenę można sformułować w odniesieniu do opinii sporządzonej przez biegłego z dziedziny wyceny nieruchomości i rzeczoznawstwa budowlano konstrukcyjnego A. N. (2). Opinia odpowiada na pytania postawione w tezie dowodowej postanowienia dopuszczającego dowód z opinii biegłego. Opinia była pozwolona na ustalenie tego, czy ściana usunięta w lokalu powoda była ścianą konstrukcyjną, jaki wpływ miało jej usunięcie na stan mieszkania i jego

użytkowanie oraz w kwestii wentylacji w lokalu powoda. Zdaniem Sądu opinia była sporządzona w sposób fachowy i kompetentny przez specjalistę dysponujących fachową wiedzą. Wnioski opinii zostały należycie uzasadnione.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest uzasadnione.

Powód domagał się zasądzenia solidarnie od pozwanych na swoją rzecz kwoty 121.856,42 zł. Na kwotę tą składała się należność w wysokości 118.000 zł tytułem zwrotu ceny wynikającej z umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w dniu 11.09.2013 r. oraz kwota 3.856,42 zł tytułem kosztów sporządzenia umowy notarialnej. W odpowiedzi pozwani wnieśli o oddalenie powództwa.

W niniejszej sprawie bezsporne było, iż w dniu 11 września 2013 r. powód i pozwani zawarli umowę sprzedaży, na mocy której M. F. stał się właścicielem nieruchomości, stanowiącej lokal mieszkalny położony w W. przy ul. (...). Powód podnosił, iż krótko po zamieszkaniu w lokalu ujawniły się wady fizyczne, które uniemożliwiły powodowi dalsze przebywanie w nim. Powód podnosił, że sprzedana mu nieruchomość lokalowa obciążona jest wadą w postaci zawilgocenia powodującego zagrzybienie mieszkania. Druga wada polegała na odczuwalnych w mieszkaniu wstrząsach spowodowanych usunięciem przez pozwanych ściany w lokalu. Pozwani zaprzeczali, aby lokal mieszkalny sprzedany powodowi posiadał jakiegokolwiek wady fizyczne.

Do oceny prawnej żądania pozwu zastosowanie winien znaleźć stan prawny obowiązujący przed wejściem w życie ustawy z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (Dz.U. z 2014 r., poz. 827). Przepisy tej ustawy, która zasadniczo zmieniła także regulacje zawarte w Kodeksie cywilnym dotyczące odpowiedzialności za wady fizyczne rzeczy, weszły w życie w dniu 25 grudnia 2014 r. Zgodnie z treścią art. 51 ustawy z 30.05.2014 r. do umów zawartych przed dniem wejścia jej w życie stosuje się przepisy dotychczasowe. Umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego została zawarta między stronami w dniu 11 września 2013 r. a zatem w niniejszej sprawie będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego w brzmieniu obowiązującym przed wejściem w życie ustawy z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta.

Zgodnie z art. 556 § 1 k.c. sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowy oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczeniem rzeczy, jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego, albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niepełnym (rękojmia za wady fizyczne).

Oceniając, czy rzecz sprzedana jest obciążona wadą należy mieć na uwadze przepis art. 354 k.c., stosownie do którego zobowiązanie powinno być wykonane zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego. Samo kryterium zgodności ze wzorcem normatywnym w żadnym razie nie może przesądzać o istnieniu bądź nieistnieniu wady. Przy ocenie wady fizycznej rzeczy, kryterium funkcjonalne, obejmujące użyteczność rzeczy i jej przeznaczenie zgodne z celem umowy sprzedaży, powinno być stosowane przed kryterium normatywno-technicznym (Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30.12.1988 r., III CZP 48/88). Jednocześnie należy mieć na uwadze, że po ujawnieniu się wady przedmiotu sprzedanego sprzedawca staje się odpowiedzialny wobec kupującego za istnienie wady. Ustawowa odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady sprzedanej rzeczy ma charakter absolutny. Sprzedawca nie może się od niej uwolnić niezależnie od tego, czy to on spowodował wadliwość rzeczy, czy ponosi w tym zakresie jakąkolwiek winę, a nawet - czy w ogóle wiedział lub mógł wiedzieć o tym, że sprzedawana rzecz jest wadliwa.

W ocenie Sądu w toku niniejszego postępowania wykazano, iż lokal mieszkalny sprzedawany przez stronę pozwaną powodowi był obciążony wadą w postaci zawilgocenia powodującego zagrzybienie mieszkania.

Wskazać należy, że Sąd ustalając tę okoliczność oparł się na opinii biegłego z zakresu toksykologii i mykologii R. C.. Biegły sporządził opinię po dokonaniu oględzin w mieszkaniu powoda. Podczas oględzin biegły pobrał próbki do badań mikrobiologicznych. Po przeprowadzeniu badań mikroskopowych oraz genetycznych pobranego materiału stwierdzono liczne gatunki grzybów. Biegły stwierdził, że niektóre gatunki grzybów stwierdzone w mieszkaniu powoda

są bezpośrednio szkodliwe dla zdrowia ze względu na ryzyko zakażenia lub tworzenia się toksyn, a także mogących powodować reakcje alergiczne. Z opinii biegłego jednoznacznie wynika, iż w lokalu powoda występuje zagrzybienie, porastanie pleśnią ścian, elementów armatury sanitarnej oraz elementów mebli. Biegły wskazał też, gatunek grzyba stwierdzony w pomieszczeniu kuchennym należy do klasy szkodliwości i udowodnionym szkodliwym wpływie jego toksyn na zdrowie ludzi. Przebywanie w pomieszczeniu gdzie występuje zagrzybienie stanowi zagrożenie utraty zdrowia lub życia ludzi tam przebywających. Z opinii biegłego wynika również, iż możliwe jest, że zagrzybienie istniało przed zakupem lokalu przez powoda tj. przed 11 września 2013 r.

Ponadto z opinii z dnia 18 maja 2018 r. biegłego A. N. wynika, iż w lokalu powoda znajduje się wentylacja, która nie jest zgodna z normami budowlanymi przepisami technicznymi) przez co nie spełnia wymaganej funkcji. Zdaniem biegłego nie jest możliwa wymiana powietrza w mieszkaniu powoda w normatywnej ilości minimalnej, co w zdecydowany sposób mogło i może mieć wpływ na zwiększoną wilgotność w lokalu.

Podkreślić również należy, iż krótko po wprowadzeniu się do mieszkania powoda, znaczne powierzchnię ścian lokalu oraz sufity pokryły się grzybem, który z czasem rozprzestrzenił się na przedmioty. Ze zgromadzonego w sprawie materiału wynika, że pozwani przed sprzedażą mieszkania dokonali jego remontu. Przede wszystkim kilkakrotnie malowali lokal co mogło uniemożliwić powodowi wcześniejsze wykrycie wad. Również pozwany podczas przesłuchania wskazywał na istnienie pleśni w mieszkaniu i na fakt, że zwracał uwagę poprzednim lokatorom aby częściej wietrzyli mieszkanie. Na istnienie pleśni w lokalu przy ul. (...) w swoich zeznaniach wskazywali również świadkowie, twierdząc, że borykają się z tym samym problemem. Świadcowie D. A., Z. F., S. P. (1) wskazywali, że przebywając u powoda dostrzegli zagrzybienie ścian i mebli w lokalu powoda, krótko po jego zakupie.

Powyższe ustalenia, rozpatrywane łącznie, dają podstawę do stwierdzenia, że lokal mieszkalny będący przedmiotem sprzedaży między stronami był dotknięty wadą fizyczną w rozumieniu art. 556 § 1 k.c. Wada to polega na tym, że wskutek nieprawidłowej instalacji wentylacyjnej w lokalu powstało zagrzybienie. Na podstawie opinii biegłego ustalono, że wśród gatunków ujawnionych w mieszkaniu są grzyby, których obecność zagraża zdrowiu i życiu potencjalnych mieszkańców lokalu. Istotne jest, że podjęte przez powoda i członków jego rodziny działania w celu usunięcia pleśni (grzyba) nie dały rezultatu. Powyższe pozwala na stwierdzenie, że mamy tu do czynienia z wadą istotną i nieusuwalną, której istnienie rodzi po stronie powoda powstanie roszczenia o zwrot ceny i równowartości kosztów zawarcia umowy.

Zdaniem Sądu druga wada wskazywana przez powoda, polegająca na usunięciu ściany w lokalu powoda wskutek czego lokal miał się stać podatnym na wstrząsy nie została wykazana.

Przede wszystkim Sąd oparł się na opinii biegłego z dziedziny rzeczoznawstwa budowlanego konstrukcyjnego A. N.. W swojej opinii biegły jednoznacznie wskazał, że ściana usunięta w lokalu powoda była ścianą konstrukcyjną, natomiast zastosowanie w miejsce usuniętej ściany podciągu stalowego, jako elementu przejmującego obciążenie było rozwiązaniem technicznie poprawnym, zapobiegającym ewentualnym niekorzystnym skutkom dla użytkownika tego lokalu. Biegły jednoznacznie stwierdził, iż usunięcie tej ściany w mieszkaniu powoda nie spowodowało żadnych skutków dla użytkownika lokalu z wyjątkiem zmiany ilości pomieszczeń i ich powierzchni użytkowych.

Z powyższych względów nie można uznać, aby na skutek dokonanej modyfikacji lokal stał się bardziej podatny na wstrząsy. Nadto ze zgromadzonego w sprawie materiału, przede wszystkim zeznań świadków wynika, iż lokal przy ul. (...) w W. znajduje się przy ruchliwej ulicy, co na pewno nie pozostaje bez znaczenia dla odczuwanych w mieszkaniu wstrząsów.

Całokształt powyższych okoliczności wskazuje, że mieszkanie powodów obciążone było wadą w postaci ponadnormatywnego zawilgocenia i zagrzybienia. Wada ta obniżała w sposób oczywisty użyteczność lokalu mieszkalnego do celów mieszkalnych, czyniąc mieszkanie w nim praktycznie niemożliwym. Uprawnienia z tytułu rękoma za przywołaną powyżej wadę przysługiwały powodowi jako nabywcy lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z art. 560 §1 k.c. jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny. Jednakże kupujący nie może od umowy odstąpić, jeżeli sprzedawca niezwłocznie wymieni rzecz wadliwą na rzecz wolną od wad albo niezwłocznie wady usunie. Ograniczenie to nie ma zastosowania, jeżeli rzecz była już wymieniona przez sprzedawcę lub naprawiana, chyba że wady są nieistotne. Przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe wskazuje, że powód kontaktował się z pozwanymi z informacją, że w mieszkaniu jest pleśń, pytając co ma z tym zrobić. Pozwani wskazywali, na brak wady w lokalu. Następnie pismami z dnia 4 kwietnia 2014 r. powód odstąpił od umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w dniu 11 września 2013 r., a także wezwał pozwanych do zapłaty ceny wynikającej z tej umowy sprzedaży. W odpowiedzi na to pismo pozwani nie zadośćuczynili żądaniu powoda. Konsekwentnie upatrywali przyczyny pleśni w mieszkaniu w nieodpowiednim dogrzewaniu i wietrzeniu mieszkania. Pozwani zaproponowali powodowi, aby zwiększył wentylację poprawiającą obieg powietrza do zlikwidowania występującej pleśni. Przyjął zatem należy, że strona pozwana odmówiła usunięcia wady uniemożliwiającej zamieszkiwanie w lokalu powoda i jego rodziny.

W tej sytuacji stwierdzić należy, że powód był uprawniony do odstąpienia od umowy łączącej strony.

Wskazać należy, że żądanie pozwu nie ograniczało się jedynie do zasądzenia kwoty odpowiadającej cenie sprzedaży zapłaconej przez powoda na rzecz strony pozwanej tj. kwoty 118.000 zł. Powód wystąpił także z roszczeniem o zapłatę kosztów sporządzenia umowy notarialnej. Zgodnie z art. 566 § 1 k.c. jeżeli z powodu wady fizycznej rzeczy sprzedanej kupujący odstępuje od umowy może on żądać naprawienia szkody poniesionej wskutek istnienia wady, chyba że szkoda jest następstwem okoliczności za które sprzedawca nie ponosi odpowiedzialności. W ostatnim wypadku kupujący może żądać tylko naprawienia szkody, którą poniósł przez to, że zawarł umowę, nie wiedząc o istnieniu wady; w szczególności może żądać zwrotu kosztów zawarcia umowy, kosztów odebrania, przewozu, przechowania i ubezpieczenia rzeczy oraz zwrotu dokonanych nakładów w takim zakresie, w jakim nie odniósł korzyści z tych nakładów. Z przepisu tego wynika zatem, że powód ma prawo żądać od pozwanych zwrotu kosztów zawarcia umowy niezależnie od tego, czy pozwani ponoszą odpowiedzialność za istnienie wady fizycznej kupionego przez powoda lokalu. Zatem zasądzeniu na rzecz powoda podlegała także kwota 3.856,42 zł z tytułem kosztów sporządzenia umowy notarialnej.

Solidarna odpowiedzialność pozwanych wynika z art. 370 k.c. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli kilka osób zaciągnęło zobowiązanie dotyczące ich wspólnego mienia, są one zobowiązane solidarnie, chyba że umówiono się inaczej. W związku z tym, że lokal będący przedmiotem sprzedaży stanowił współwłasność pozwanych, ich odpowiedzialność wobec powoda jest solidarna.

O odsetkach za opóźnienie od zasądzonej w punkcie pierwszym wyroku kwoty orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i § 2 zd. 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem odsetki te należą się powodowi niezależnie od poniesionej szkody i bez względu na to, czy pozwany ponosi odpowiedzialność za ewentualne opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego.

Powód przed wniesieniem pozwu wezwał pozwanych do zapłaty uiszczony przez M. F. ceny wynikającej z umowy sprzedaży nieruchomości oraz tytułem zwrotu kosztów umowy w terminie 14 dni. Wezwanie do zapłaty pozwani odebrali w dniu 15 kwietnia 2014 r. Biorąc pod uwagę, że pozwani mieli 14 dni na wykonanie zobowiązania, roszczenie powoda stało się wymagalne 29 kwietnia 2014 r. Od dnia następnego po dniu wymagalności powód miał prawo naliczać odsetki za opóźnienie. Stąd też, należało zasądzić odsetki ustawowe za opóźnienia od dnia 30 kwietnia 2014 r.

W związku z powyższym, Sąd zasądził od pozwanych A. B. i W. B. (1) solidarnie na rzecz powoda M. F. kwotę 121.856,42 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 30 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty, o czym orzekł w punkcie pierwszym wyroku.

Zgodnie z treścią art. 560 § 1 k.c. jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny. Jednakże nie może od umowy odstąpić, jeżeli sprzedawca niezwłocznie wymieni rzecz wadliwą na rzecz wolną od wad albo niezwłocznie wady usunie. Ograniczenie to nie ma zastosowania, jeżeli rzecz była już wymieniona przez sprzedawcę lub naprawiana, chyba, że wady są nieistotne. W myśl § 2 tego przepisu, jeżeli

kupujący odstępuje od umowy z powodu wady rzeczy sprzedanej, strony powinny sobie nawzajem zwrócić otrzymane świadczenia według przepisów o odstąpieniu od umowy wzajemnej. Przepis ten należy interpretować w związku z art. 494 § 1 k.c., który stanowi, że strona, która odstępuje od umowy wzajemnej, obowiązana jest zwrócić drugiej stronie wszystko, co otrzymała od niej na mocy umowy, a druga strona obowiązana jest to przyjąć. Należy jednak mieć na uwadze, że odstąpienie od umowy sprzedaży nieruchomości nie pociąga za sobą automatycznie przejścia własności na zbywcę. Po stronie nabywcy nieruchomości powstaje obowiązek zwrotu świadczenia, który wymaga złożenia stosownego oświadczenia o powrotnym przeniesieniu własności nieruchomości (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 30.11.1994 r., III CZP 130/94, OSNC 1995/3/42; z dnia 27.02.2003 r., III CZP 80/02, OSNC 2003/11/141, postanowienie z dnia 22.04.2004 r., II CK 158/03, OSNC 2005/1/19). Zaakceptować należy przy tym zaprezentowany w orzecznictwie pogląd, zgodnie z którym „Po myśli art. 494 k.c. strona, która odstępuje od umowy wzajemnej obowiązana jest zwrócić drugiej stronie wszystko to co otrzymała od niej na mocy umowy. Obie strony czynności prawnej są wzajemnie względem siebie wierzycielami i dłużnikami o ile odstąpienie od umowy było skuteczne. O ile strony nie postanowią inaczej zwrot świadczeń wzajemnych powinien nastąpić równocześnie, przy czym nie ma potrzeby by pozwany w takiej sytuacji realizował własne roszczenia czy to w odrębnym procesie, w drodze powództwa wzajemnego bądź też poprzez zgłoszenie zarzutu zatrzymania. Mimo, że zwrot wadliwej rzeczy stanowi realizację uprawnień pozwanego, powód zgłaszając roszczenie z tytułu odstąpienia od umowy wzajemnej w ramach własnego roszczenia powinien zaoferować zwrot wzajemnego świadczenia. W przypadku uwzględnienia powództwa z umowy wzajemnej sąd winien w sentencji orzeczenia dać wyraz obowiązkowi powoda jednoczesnego zwrotu wzajemnego świadczenia na rzecz pozwanego, mimo, że ten żadnych własnych roszczeń w trybie procesowym nie dochodził” (postanowienie SA w Łodzi z dnia 12.09.1997r., Acz 397/97, OSAŁ 1997/4/154).

Niezapewnienie w lokalu odpowiedniej wentylacji, jego nadmierne zawilgocenie, generujące powstanie zagrzybienia, stanowi wadę fizyczną w rozumieniu art. 556 §1 k.c. Zaistnienie takiego stanu rzeczy, wobec zakwalifikowania tego rodzaju wad jako istotnych, oznacza powstanie po stronie kupujących roszczeń o wzajemne zobowiązanie do złożenia oświadczeń woli o powrotnym przeniesieniu prawa własności lokalu oraz o zwrot zapłaconej ceny sprzedaży (art. 560§1 k.c.), a także o odszkodowanie (wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 29 czerwca 2016 r., I ACA 653/16).

Uwzględniając powyższe rozważania należało nakazać stronom złożenie oświadczeń woli, których przedmiotem jest zwrotne przeniesienie własności nieruchomości z powoda na stronę pozwaną. Konsekwencją tego w świetle art. 64 k.c. będzie osiągnięcie skutku rzeczowego, zmieniającego „zwrotnie” właściciela tejże nieruchomości. Strona pozwana stała się natomiast z mocy art. 560 § 2 k.c. zobowiązana do zapłaty na rzecz powoda solidarnie kwoty uzyskanej od niego tytułem zapłaty ceny sprzedaży w umowie z dnia 11.09.2013 r.

W związku z powyższym sąd w punkcie 2 wyroku nakazał powodowi i pozwanym złożenie oświadczeń woli o następującej treści: „ M. F. syn R. i Z. przenosi na rzecz A. B. córki J. i D. oraz W. B. (1) syna H. i E. do ich majątku objętego małżeńską wspólnością ustawową, własność lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...) wraz z przynależną do niego piwnicą, zapisanego w księdze wieczystej nr (...) wraz z związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt oraz części wspólne budynku i urządzeń niesłużących do wyłącznego użytku przez właścicieli poszczególnych lokali, zapisanej w księdze wieczystej nr (...), a A. B. i W. B. (2) na powyższe wyrażają zgodę”.

W pozostałym zakresie Sąd oddalił powództwo M. F. (pkt. 3 wyroku).

O kosztach orzeczono w punkcie czwartym i piątym wyroku.

W myśl art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony (art. 98 § 3 k.p.c.).

Na koszty procesu poniesione przez powoda składały się: opłata od pozwu w kwocie 500 zł, wykorzystana na poczet wynagrodzenia biegłych zaliczka w kwocie 2.000 zł, koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3.600 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

W związku z tym Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 6.117 zł tytułem kosztów procesu, o czym orzekł w punkcie 4 wyroku.

W myśl art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 623), kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu.

W związku z powyższym Sąd nakazał ściągnąć od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Poznaniu tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych kwotę 7.890,66 zł (295 zł tytułem nieuiszczonych kosztów opinii biegłego R. C., 2.002,66 zł tytułem nieuiszczonych kosztów opinii biegłego A. N. oraz 5.593 zł tytułem nieuiszczonej opłaty od pozwu).

Mając powyższe na uwadze, na podstawie wyżej powołanych przepisów prawa, orzeczono jak w sentencji wyroku.

J. Grudziński