

Sygn. akt I C 188/09

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 września 2016 r.

Sąd Rejonowy w Wołominie I Wydział Cywilny

w składzie następującym: Przewodniczący – SSR Michał Marcysiak

Protokolant – Natalia Mosak

po rozpoznaniu w dniu 28 września 2016 r. w Wołominie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. M. (1) i J. M. (1)

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Z.

o zapłatę

1. zasądza od (...) – A Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Z. solidarnie na rzecz M. M. (1) i J. M. (1) kwotę 10180 zł (dziesięć tysięcy sto osiemdziesiąt złotych) wraz z:

a) odsetkami ustawowymi od kwoty 10000 zł (dziesięć tysięcy złotych) od dnia 22 lipca 2009 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od tej kwoty od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,

b) odsetkami ustawowymi od kwoty 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) od dnia 11 stycznia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od tej kwoty od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,

2. umarza postępowanie w zakresie żądania upoważnienia M. M. (1) i J. M. (1) do wykonania wszelkich czynności związanych z usunięciem wad budynku,

3. oddala w pozostałym zakresie powództwo główne,

4. oddala w całości powództwo ewentualne,

5. zasądza od (...) – A Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Z. solidarnie na rzecz M. M. (1) i J. M. (2) zwrot kosztów procesu stosownie do zasady odpowiedzialności za jego wynik, pozostawiając ich szczegółowe wycieszenie referendarzowi sądowemu i przyjmując, że powodowie wygrali proces w 60 (sześćdziesięciu) procentach, a w skład kosztów procesu poniesionych przez powodów i pozwaną wchodzi wyłożone przez nich koszty sądowe, natomiast koszty zastępstwa procesowego wykonywanego przez adwokata wchodzi w skład kosztów poniesionych jedynie przez powódkę M. M. (1) oraz przez stronę pozwaną, przy czym wysokość tych kosztów należy ustalić dla każdej z tych stron w stawce minimalnej przewidzianej w odpowiednich przepisach w sprawie opłat za czynność adwokatów.

Sygn. akt I C 188/09

Uzasadnienie wyroku z dnia 30 września 2016 r.

M. M. (1) i J. M. (1), pozwem wniesionym w dniu 22 czerwca 2009 r. przeciwko M. & A.. Sp. z o.o. z siedzibą w Z., wnieśli o „obniżenie ceny zakupu mieszkania o kwotę 10500 zł” i o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu wskazali, że powyższe roszczenie dotyczy lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 81,30

m², położonego w Z. przy ul. (...), który nabyli od pozwanej w dniu 19 stycznia 2007 r. za cenę 376890 zł. Lokal ten położony jest na parterze budynku, bezpośrednio nad bramą garażową. Zdaniem powodów wadą tego lokalu jest nadmierny hałas dobiegający do ich lokalu w wyniku działania bramy garażowej – co wynika z wady konstrukcyjnej budynku, w którym znajduje się lokal. Pozwana nie usunęła tej wady, mimo wezwania skierowanego do niej w tym przedmiocie. Dlatego też żądanie zawarte w pozwie powodowie uznali za uzasadnione.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Oświadczyła, że kwestionuje powództwo zarówno co do zasady jak i co do wysokości. Zakwestionowała istnienie wady opisanej w pozwie oraz dochowanie przez powodów terminu na zawiadomienie o wadzie, uzgodnionego przez strony w przedwstępnej umowie sprzedaży powyższego lokalu zawartej w dniu 8 września 2006 r. (k. 59-62)

W piśmie z dnia 12 października 2009 r. powodowie oświadczyli, że „gdyby sąd doszedł do przekonania, że powodom nie przysługują roszczenia z tytułu rękojmi”, to wnoszą o zasądzenie od pozwanej 10000 zł tytułem odszkodowania – na podstawie art. 471 k.c. w zw. z art. 472 k.c. w zw. z art. 474 k.c. Ponadto wnieśli o upoważnienie ich przez sąd do wykonania wszelkich czynności (przygotowawczych i wykonawczych) związanych z usunięciem wady budynku poprzez wytłumienie efektów akustycznych w mieszkaniu należącym do powodów, na koszt pozwanego. Jako podstawę prawną tego żądania wskazali art. 480 k.c. (k. 98-101).

W odpowiedzi na nowe żądania pozwana wniosła w piśmie z dnia 10 listopada 2009 r. o ich oddalenie z przyczyn podanych w odpowiedzi na pozew. (k.117-119).

W piśmie z dnia 15 czerwca 2010 r. powodowie rozszerzyli żądanie zawarte w pozwie w ten sposób, że wnieśli o zasądzenie odsetek ustawowych od kwoty głównej żądania pozwu od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty (k.252).

W odpowiedzi na żądanie zawarte w piśmie z dnia 15 czerwca 2010 r. pozwana wniosła w piśmie z dnia 9 lipca 2010 r. o jego oddalenie. (k.259)

W piśmie z dnia 13 grudnia 2013 r. powodowie po raz kolejny rozszerzyli żądanie pozwu w ten sposób, że wnieśli o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kwoty 180 zł poniesionych przez nich w związku z koniecznością dokonania odkrywek w ich lokalu na potrzeby wykonania opinii biegłego (k.584).

Pismem z dnia 30 grudnia 2014 r. powodowie ponownie rozszerzyli żądanie zawarte w pozwie w ten sposób, że wnieśli o zasądzenie od pozwanej kwoty 16968,15 zł tytułem obniżenia ceny zakupionego mieszkania. Jeśli chodzi natomiast o ewentualne żądanie zasądzenia odszkodowania, podniesione po raz pierwszy w piśmie z dnia 12 października 2009 r., to powodowie wskazali, że wnoszą o zasądzenie z tego tytułu kwoty wyliczonej przez biegłego z zakresu wyceny nieruchomości. Powodowie rozszerzyli w piśmie z dnia 30 grudnia 2014 r. powództwo także w ten sposób, że zażądali odsetek ustawowych od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty od zasądzonej kwoty odszkodowania będącej przedmiotem żądania ewentualnego. Ponadto zażądali odsetek ustawowych od kwoty 180 zł stanowiącej odszkodowanie za wykonanie odkrywek. Powodowie cofnęli w tym piśmie żądanie upoważnienia ich do wykonania wszelkich czynności związanych z usunięciem wad budynku (k. 683).

Podczas rozprawy w dniu 11 marca 2015 r. Przewodniczący ponownie wezwał powodów do podania wartości przedmiotu sporu w zakresie żądania cofniętego w piśmie z dnia 30 grudnia 2014 r., jednak powodowie nie podali tej wartości. Z tej przyczyny, postanowieniem ogłoszonym podczas rozprawy w dniu 11 marca 2015 r., Sąd zawiesił postępowanie w części, to jest w zakresie tego żądania – na podstawie art. 177 § 1 punkt 6 k.p.c. Postanowienie to uprawomocniło się.

Podczas rozprawy w dniu 11 września 2015 r. powodowie, po wyjaśnieniu przez Przewodniczącego różnicy między żądaniami alternatywnymi i ewentualnymi, sprecyzowali, że mimo zastosowania w piśmie z dnia 30 grudnia 2014 r. sformułowania wskazującego na to, że przedmiotem powództwa są żądania alternatywne (żądanie zwrotu części ceny tytułem obniżenia ceny i żądanie odszkodowania „w wysokości wyliczonej przez biegłego”) w istocie żądanie

zasądzenia odszkodowania „w wysokości wyliczonej przez biegłego” jest żądaniem ewentualnym w stosunku do żądania zasądzenia kwoty 16968,15 zł tytułem obniżenia ceny zakupionego mieszkania. Następnie, podczas tej samej rozprawy, powodowie wskazali, że tytułem odszkodowania, którego wysokość – stosownie do pisma z dnia 30 grudnia 2014 r. – miał wyliczyć biegły, żądają jednak kwoty 17 000 zł (k. 701).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 8 września 2006 r. M. & A.. Sp. o.o. z siedzibą w Z. zawarła z M. M. (1) umowę przedwstępną sprzedaży nr (...). W § 3 tej umowy sprzedający zobowiązał się do wybudowania, zgodnie z projektem i wykorzystaniem ujętych w nim materiałów budowlanych oraz do sprzedania na rzecz M. M. (1), lokalu mieszkalnego położonego w budynku (...), położonego w Z. przy ulicy (...) róg (...), znajdującego się na III piętrze, klatka A lokal nr (...) o pow. 85,41 m⁽²⁾ z balkonem o powierzchni 80 m⁽²⁾, składającego się z 3 pokoi, kuchni, łazienki i wc i pomieszczenia gospodarczego G1A, wraz z przynależnym miejscem parkingowym nr (...). M. M. (1), w § 7 umowy, zobowiązała się natomiast kupić powyższy lokal wraz z udziałem we współwłasności części budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania przez wszystkich współwłaścicieli i udziałem we współużytkowaniu wieczystym działki, na której zostanie wybudowany budynek oraz zapłacić sprzedającemu cenę w złotych w wysokości określonej w umowie, jak również we wskazanych w niej terminach.

W § 19 tej umowy strony zawarły następujące postanowienie: „1. Sprzedający udziela Kupującemu 3 letniej rękojmi na wady fizyczne robót konstrukcyjnych budynku i 12 miesięcznej gwarancji na roboty wykończeniowe i instalacyjne. Bieg terminów rękojmi i gwarancji rozpoczyna się w dniu zakończenia czynności protokolarnego odbioru przedmiotu umowy. 2. Sprzedający w dniu zakończenia czynności protokolarnego odbioru przedmiotu umowy dokona cesji na rzecz Kupującego przysługujących Sprzedającemu uprawnień z tytułu gwarancji na wszelkie urządzenia techniczne zamontowane w lokalu Kupującego, wydając mu w tym zakresie niezbędne dokumenty. 3. Zużycie elementów budynku wynikłe na skutek normalnej eksploatacji, nie są objęte rękojmią i gwarancją. 4. Kupujący ma obowiązek starannie zbadać przedmiot umowy i nie później niż w terminie 7 dni od daty jego odbioru i wydania zawiadomić Sprzedającego o wykrytych wadach w terminie 3 kolejnych dni, pod rygorem utraty uprawnień z tytułu rękojmi i gwarancji. 5. Jeżeli mimo starannego zbadania przedmiotu umowy, wady ujawnią się dopiero później, Kupujący ma obowiązek zawiadomić o nich Sprzedającego w terminie 3 dni od ich wykrycia, pod rygorem utraty wszystkich uprawnień z tytułu rękojmi i gwarancji z tytułu tych wad. 6. Każde zawiadomienie o wadach aby było skuteczne wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem utraty uprawnień z tytułu rękojmi i gwarancji dotyczących tych wad.”

Powyższa umowa została zmieniona aneksem nr (...) z dnia 27 września 2006 r. w ten sposób, że doszło do zmiany lokalu, którego dotyczy, to jest w miejsce lokalu znajdującego się w budynku (...), przedmiotem umowy uczyniono lokal w budynku (...) znajdujący się na parterze w klatce C o nr (...)i powierzchni użytkowej 80,54 m⁽²⁾ z tarasem o pow. 35,73 m⁽²⁾, składający się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, wc, ponadto zmieniono również uzgodnione wcześniej miejsce parkingowe na miejsce oznaczone nr (...).

(dowód: umowa przedwstępna sprzedaży nr (...) - k. 6-17, aneks z dnia 27 września 2006 r. - k. 34 – 38).

W dniu 19 stycznia 2007 r. M. M. (1) i J. M. (1) zawarli z „M. & A.. – A” Sp. z o.o. z siedzibą w Z., w formie aktu notarialnego, umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowę sprzedaży tego lokalu oraz umowę o podział do korzystania. W § 3 aktu notarialnego strony oświadczyły że ustanawiają odrębną własność lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...), znajdującego się na parterze budynku mieszkalnego przy ul. (...) w Z. i powierzchni użytkowej 81,13 m², składającego się z 3 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i wc, przy czym strony postanowiły, że z własnością tego lokalu związany został udział 8113/438433 w prawie użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę numer (...), na której posadowiony został budynek oraz we współwłasności części budynku mieszkalnego i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali bądź też dotychczasowego właściciela nieruchomości. Następnie „M. M. (2). – A” Sp. z o.o. z siedzibą w Z. sprzedała M. M. (1) i J. M. (1) wyżej opisany lokal

wraz z udziałem w prawie wyżej opisanym oraz udziałem 1/460 w prawie użytkowania wieczystego działki numer (...), stanowiącej teren wewnątrzsiedlowy, za łączną cenę 357 890 zł, przy czym cena została do dnia zawarcia tej umowy w całości uiszczona. W umowie nie zawarto żadnych postanowień odnoszących się do rękojmi za wady fizyczne przedmiotu sprzedaży.

(dowód: kopia aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem Z. K. w Z. za nr rep. (...)w dniu 19 stycznia 2007 r. - k. 18-33).

Powyższy lokal mieszkalny został wydany M. M. (1) i J. M. (1) w dniu 13 października 2006 r., natomiast miejsce postojowe w garażu, którego również dotyczyła umowa z 19 stycznia 2007 r. (sprzedano w niej ekspektatywę nabycia udziału w lokalu użytkowym nr (...) znajdującym się w kondygnacji podziemnej budynku mieszkalnego, w którym znajduje się lokal mieszkalny) - 1 lutego 2007 r. Lokal został zamieszkały przez M. M. (1) i J. M. (1) wiosną 2007 r.

(okoliczności bezsporne)

Lokal znajduje się na parterze budynku, a brama garażowa znajduje się bezpośrednio pod „dużym” pokojem tego lokalu. W garażu znajduje się 28 miejsc postojowych.

(okoliczności bezsporne)

Miejsca postojowe w garażu podziemnym budynku, w którym znajduje się powyższy lokal były odbierane w okresie od 31 stycznia 2007 r. do 14 marca 2007 r.

(dowód: kopie protokołów przekazania - k. 133-155)

M. M. (1) zgłosiła w dniu 28 lutego 2007 r. M. & (...) – A Sp. z o.o. z siedzibą w Z. nadmierny hałas w jej mieszkaniu spowodowany pracą bramy garażowej. Informację tę przekazała ustnie prezesowi tej spółki podczas zwołanego przez spółkę zebrania wspólnoty mieszkaniowej.

(dowód: zeznania powódki - 42:18 – 59:16 protokołu rozprawy z dnia 28 września 2016 r., zawiadomienie o terminie zebrania informacyjnego - k. 123).

M. M. (1) zgłosiła tę niedogodność M. & (...) – A Sp. z o.o. z siedzibą w Z. również na piśmie – po raz pierwszy w dniu 3 grudnia 2007 r.

(dowód: pismo z dnia 3 grudnia 2007 r. wraz z prezentatą wpływu - k. 40).

Decyzją nr (...) z dnia 18 listopada 2008 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w W. nakazał zarządcy nieruchomości wspólnej – (...) Spółce z o.o. z siedzibą w W. zlikwidować przekroczenie dopuszczalnego poziomu dźwięku A dla pory nocnej przenikającego do wyżej wskazanego lokalu, powstającego podczas otwierania i zamykania bramy garażowej zlokalizowanej pod tym lokalem. W decyzji stwierdzono, na podstawie wyników pomiaru hałasu dokonanych w dniu 3 listopada 2008 r., że przekroczenie dopuszczalnego poziomu tego dźwięku stanowi „naruszenie wymagań higienicznych i zdrowotnych” oraz „zagrożenie dla zdrowia ludzi”. Wskazano, że dopuszczalny maksymalny poziom tego rodzaju hałasu w godzinach od 22 do 6 wynosi 30 dB, podczas gdy w przedmiotowym lokalu poziom tego hałasu wynosił 38,9 dB.

(dowód: kopia decyzji nr (...) - k. 43-44, kopia protokołu kontroli - k. 45-49).

Odpis tej decyzji M. M. (1) otrzymała w listopadzie 2008 r.

(okoliczność bezsporna)

M. & (...) – A Sp. z o.o. z siedzibą w Z. sprawowała zarząd budynkiem mieszkalnym przy ulicy (...) w Z. do 7 lipca 2008 r. Od tego czasu budynkiem tym administruje wspólnota mieszkaniowa Osiedle (...).

(okoliczności bezsporne)

Wspólnota ta, jeszcze w marcu 2008 r., zawarła z (...) Spółką z o.o. z siedzibą w G. umowę dotyczącą przeglądów serwisowych i prac konserwacyjnych bramy garażowej w budynku przy ulicy (...). W okresie od 24 kwietnia 2008 r. do 27 listopada 2009 r. nie były zlecane przeglądy konserwacyjne tej bramy. Wspólnota nie wypowiedziała jednak tej umowy.

(dowód: umowa z dnia 3 marca 2008 r. – k. 200 – 205, pismo prezesa zarządu (...) Spółki z o.o. z siedzibą w G. z dnia 27 listopada 2009 r. - k. 125-126, zeznania świadka M. Ł. – k.190)

Bieżącą konserwację bramy wykonuje R. N. jako osoba zatrudniona przez zarządcę wspólnoty, między innymi w tym celu. Osoba ta dokonuje przeglądów fotokomórki, w miarę potrzeby wykonuje regulację bramy polegającą na ustawieniu rolek i napięciu lin. W przypadku usterek bramy lub gdy pojawiają się komunikaty o błędzie w jej działaniu, osoba ta kontaktowała się z firmą odpowiedzialną za serwis bramy.

(dowód: zeznania świadka R. N. – k. 207, zeznania świadka G. Z. – k.190, zeznania świadka M. Ł. – k.190)

Zastosowana w budynku przy ulicy (...) w Z. brama garażowa jest sprawna technicznie, a jej montaż i podzespoły nie odbiegają od danych zawartych w katalogach producenta bramy dla rozwiązań standardowych. Jest to urządzenie mechaniczne wyposażone w standardowy napęd z przełożeniem 1:1, co wiąże się z większym poziomem natężenia hałasu w stosunku do innych napędów – np. układu napędowego ze sterowaniem B460FU stosowanego w razie potrzeby ograniczenia emisji hałasu związanego z działaniem bramy w budynkach nie mających odpowiedniej izolacji chroniącej przed przenikaniem hałasu generowanego przez bramę.

(dowód: pisemna opinia z dnia 24 maja 2010 r. biegłego z zakresu (...) – k. 220 – 249, ustna opinia z dnia 11 października 2010 r. biegłego z zakresu (...) – k. 292)

Hałas generowany przez napęd bramy zastosowanej w przedmiotowym budynku wymagał zapewnienia odpowiedniej izolacji akustycznej pomieszczeń znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie bramy.

(dowód: ustna opinia z dnia 11 października 2010 r. biegłego z zakresu (...) – k. 292, pisemna opinia z dnia 20 sierpnia 2015 r. biegłego do spraw budownictwa J. K. – k. 731)

W projekcie architektoniczno – budowlanym nie określono żadnych wymogów akustycznych odnoszących się do warstw stropowych znajdujących się pod pomieszczeniami nad garażem.

(dowód: projekt architektoniczno – budowlany – wszyty za k. 392 akt, pisemna opinia z dnia 20 sierpnia 2015 r. biegłego do spraw budownictwa J. K. – k. 732)

Warstwa podstropowa pomieszczenia garażu znajdującego się pod lokalem powodów składa się z dwóch warstw materiałowych: warstwy wełny mineralnej zamocowanej do stropu tego garażu oraz z siatki z włókna sztucznego wtopionej w zaprawę klejową, która stanowi obłożenie wierzchniej płaszczyzny wełny mineralnej. Warstwa wełny mineralnej ma grubość 10 cm, podczas gdy w projekcie architektoniczno – budowlanym przewidziana była warstwa o grubości 15 cm.

(dowód: pisemna opinia z dnia 16 stycznia 2012 r. biegłego do spraw budownictwa W. C. – k. 393, opinia ustna biegłego W. C. z dnia 31 stycznia 2013 r. – k.488-491)

Wełna ta stanowi zarówno ocieplenie (pełni funkcję izolacji termicznej), jak i tłumi hałas dochodzący do pomieszczeń znajdujących się bezpośrednio nad garażem. Na efektywność w zakresie izolacji akustycznej tego materiału (oporu jaki stawia dźwiękom) wpływ ma grubość warstwy wełny mineralnej, rodzaj zastosowanej wełny mineralnej oraz układ konstrukcyjny w jakim wbudowano tę wełnę (sposób jej wbudowania). Ponadto wełna mineralna izoluje przede wszystkim od dźwięków powietrznych.

(dowód: opinia ustna biegłego W. C. z dnia 31 stycznia 2013 r. – k.488-491, pisemna opinia z dnia 20 sierpnia 2015 r. biegłego do spraw budownictwa J. K. – k. 731,733)

Mimo powyższej konstrukcji warstw stropowych pomieszczenia garażowego, start i zatrzymanie bramy są słyszalne w lokalu należącym do powodów. Szybszy, niż w przypadku napędowych układów alternatywnych, dosuw bramy, wynikający z zastosowania wyżej opisanego napędu standardowego, powoduje słyszalne w mieszkaniu powodów uderzenie. Hałas ten nie jest generowany w wyniku braku lub niewłaściwej konserwacji bramy, ale jego źródłem jest zastosowany w tej bramie mechanizm napędowy.

(dowód: ustna opinia z dnia 11 października 2010 r. biegłego z zakresu (...) – k. 292)

W dniu 5 listopada 2013 r. w godzinach 22 – 23:30 w pokoju dziecięcym lokalu należącego do powodów, maksymalny poziom dźwięku generowanego przez mechanizm bramy przy otwieraniu i zamykaniu bramy wynosił 30,9 dB, natomiast w pokoju z balkonem po lewej stronie od wejścia do mieszkania wynosił 32,6 dB. Poziom hałasu w tych pomieszczeniach był zatem przekroczony w stosunku do dopuszczalnej wartości maksymalnego poziomu dźwięku A dla pory nocnej, określonej w Polskich Normach PN 87/B-02151/02 – „Dopuszczalne poziomy dźwięku w pomieszczeniach” oraz PN87/B-02156 – „Metody pomiaru poziomu dźwięku A w budynkach”. Poziom dopuszczalny wynosi bowiem w tym przypadku 30 dB.

(dowód: sprawozdanie z badań (...) Wojewódzkiej (...) w W. wraz z oceną wyników - k. 568-570, ustna opinia złożona przez przedstawicieli Wojewódzkiej (...) w W. na rozprawie dnia 22 października 2014 r. - k. 643 - 647).

W dniu 13 listopada 2013 r. w porze dziennej, w pokoju dziecięcym lokalu należącego do powodów, maksymalny poziom dźwięku generowanego przez mechanizm bramy przy otwieraniu i zamykaniu bramy wynosił 35,5 dB, natomiast w pokoju z balkonem po lewej stronie od wejścia do mieszkania wynosił 40,4 dB. Poziom hałasu w pokoju z balkonem był zatem przekroczony w stosunku do dopuszczalnej wartości maksymalnego poziomu dźwięku A dla pory dziennej, określonej w Polskich Normach PN 87/B-02151/02 – „Dopuszczalne poziomy dźwięku w pomieszczeniach” oraz PN87/B-02156 – „Metody pomiaru poziomu dźwięku A w budynkach”. Poziom dopuszczalny wynosi bowiem w tym przypadku 40 dB.

(dowód: sprawozdanie z badań (...) Wojewódzkiej (...) w W. wraz z oceną wyników - k. 571-573, ustna opinia złożona przez przedstawicieli Wojewódzkiej (...) w W. na rozprawie dnia 22 października 2014 r. - k. 643 - 647)

Każdy ponadnormatywny decybel dźwięku w przypadku hałasu lotniczego wpływa na spadek wartości mieszkań na poziomie 1,01 %.

(dowód: opinia pisemna z dnia 17 czerwca 2016 r. biegłego do spraw (...) – k.804)

W celu sporządzenia w toku niniejszego procesu opinii biegłego z zakresu budownictwa, na polecenie biegłego W. C., wykonane zostały odkrywki w stropie garażu. Odkrywki te wykonane zostały przed dniem 3 grudnia 2011 r. kiedy to biegły dokonywał wizji lokalnej.

(okoliczności bezsporne)

Koszt tych odkrywek poniesiony został przez M. M. (1) i wyniósł 180 zł.

(dowód: rachunek nr (...) z dnia 5 grudnia 2011 r. – k. 585)

Powyższych ustaleń Sąd dokonał w oparciu o wyżej wymienione dowody, a częściowo – w zakresie wyżej szczegółowo wskazanym – jako bezspornych.

Sąd przyznał moc dowodową pisemnej i ustnej opinii biegłego z zakresu (...). Opinie te są zrozumiałe, ich wnioski znajdują należyte uzasadnienie, wobec czego nie było podstaw do odmówienia im mocy dowodowej w jakimkolwiek

zakresie. Dodatkowo wskazać należy, iż po złożeniu przez biegłego ustnej, uzupełniającej opinii, jej wnioski nie były kwestionowane przez żadną ze stron. Pozwany wyraził jedynie stanowisko, iż wymiana przedmiotowego napędu na napęd niestandardowy, o którym mowa była w opinii, byłaby nieuzasadniona, ponieważ standard lokalu i budynku powódka w pełni akceptowała dokonując zakupu lokalu (k.307-308). Stanowisko to nie odnosi się zatem do mocy dowodowej przedmiotowej opinii.

W zakresie opisanym w części uzasadnienia poświęconej ustaleniom faktycznym Sąd przyznał moc dowodową opinii pisemnej i ustnej biegłego do spraw budownictwa – W. C.. Opinia ta nie była kwestionowana przez żadną ze stron w zakresie w jakim wynikało z niej, że grubość zastosowanej warstwy wełny mineralnej odbiegała od grubości założonej w projekcie architektoniczno – budowlanym. Nie było również podstaw do zakwestionowania mocy dowodowej tej opinii w zakresie w jakim wynikało z niej, że zarówno grubość, jak i rodzaj wełny mineralnej, ma wpływ na jej właściwości w zakresie izolacji akustycznej. Stwierdzenie tego rodzaju okoliczności mieści się w zakresie specjalizacji biegłego do spraw budownictwa, a opinia w tym zakresie miała charakter kategoriowy. Dlatego też Sąd poczynił w oparciu o tę opinię wyżej przytoczone ustalenia faktyczne.

Sąd przyznał moc dowodową pisemnej opinii biegłego do spraw budownictwa J. K. – w zakresie szczegółowo opisanym w części uzasadnienia poświęconej ustaleniom faktycznym. Sąd uznał, iż opinia ta ma moc dowodową w tym zakresie, nawet mimo tego, że biegły nie udzielił odpowiedzi na pytanie o rodzaj i grubość zastosowanej w pomieszczeniu garażowym wełny. Biegły przekonująco bowiem wyjaśnił, że odpowiedź na to pytanie leży poza zakresem wiedzy specjalistycznej, którą dysponuje i wymaga wiedzy z zakresu materiałoznawstwa oraz wykorzystania laboratorium fizykochemicznego (żadna ze stron nie wносиła natomiast, także po wydaniu ustnej opinii przez biegłego J. K., o uzupełnienie postępowania dowodowego o opinię biegłego tej specjalności). Ponadto biegły przekonująco wyjaśnił dlaczego parametr grubości wełny mineralnej nie ma przesądzającego znaczenia dla ustalenia wymaganej przepisami prawa izolacyjności akustycznej przegród budowlanych i efektywności akustycznej tego materiału. Biegły zwrócił bowiem uwagę na to, że nie można mówić o izolacyjności akustycznej samej wełny mineralnej, gdyż stanowi ona przegrodę dźwiękoizolacyjną dopiero w połączeniu z innymi elementami, a efektywność takiej przegrody zależy nie tylko od grubości wełny, ale również sposobu jej wbudowania i rodzaju wełny. Wbrew zarzutom strony pozwanej stanowi to odpowiedź na pytanie zawarte w punkcie 2. postanowienia z dnia 11 maja 2015 r. o dopuszczeniu dowodu z tej opinii (k.710).

Sąd przyznał w całości moc dowodową pisemnej opinii sporządzonej przez Wojewódzką (...) w W. – w postaci sprawozdań z przeprowadzonych badań w dniach 5 i 13 listopada 2013 r., a także ustnej opinii złożonej przez przedstawicieli tej instytucji na rozprawie w dniu 22 października 2014 r. W tej ostatniej opinii zawarte zostały wyjaśnienia odnoszące się do metodyki przeprowadzonych pomiarów, które w ocenie Sądu usuwają podnoszone przez stronę pozwaną wątpliwości, co do mocy dowodowej opinii pisemnej i stanowią należyte uzasadnienie ustaleń ujętych w tej opinii. W szczególności wskazano w ustnych wyjaśnieniach w jaki sposób wyliczona została wartość „Obliczonego maksymalnego poziomu hałasu” i dlaczego różni się ona od „Zmierzonego maksymalnego poziomu hałasu”. Wyjaśnienia te są zrozumiałe i logiczne. Ponadto zwrócić należy uwagę, że przedstawiciele (...) wyjaśnili, że w przypadku gdy źródło dźwięku pracuje tak samo w dzień i w nocy, to nie ma znaczenia pora wykonywania pomiarów. Jak wynikało z dalszej części ich wyjaśnień, metodologia tych pomiarów zakłada bowiem ustalenie poziomu tła akustycznego w celu eliminacji wpływu tego tła na ustalenia odnoszące się do natężenia hałasu emitowanego przez badane źródło dźwięku, co pozwala ustalić natężenie dźwięku generowanego wyłącznie przez to źródło. Wobec tego, za przekonujące i logiczne należy uznać te wyjaśnienia w zakresie w jakim wskazywały, że w istocie pora dnia czy nocy, kiedy dokonywane są pomiary, nie ma znaczenia dla ustaleń odnoszących się do natężenia dźwięku generowanego przez źródło pracujące tak samo w dzień, jak i w nocy.

Sąd uznał, iż pisemna i ustna opinia biegłego do spraw szacowania nieruchomości mają w niniejszej sprawie moc dowodową jedynie w zakresie w jakim wynika z nich generalny wniosek, że każdy ponadnormatywny decybel dźwięku w przypadku hałasu lotniczego wpływa na spadek wartości mieszkań na poziomie 1,01 %. Oczywiście jest przy tym, że hałas przenikający do lokalu powodów ma inne pochodzenie, dlatego też Sąd stwierdził, mając na uwadze całą treść opinii biegłego, że powyższej zależności nie można odnieść wprost do okoliczności niniejszej sprawy.

Mając na uwadze uzasadnienie obu opinii Sąd uznał przy tym, że ściśle udowodnienie wartości lokalu powodów w stanie dotkniętym wadą polegającą na przenikaniu do jego wnętrza dźwięku przekraczającego dopuszczalne normy, i to na dzień 19 stycznia 2007 r., jest nader utrudnione w rozumieniu art. 322 k.p.c. Na trudności w ustaleniu tej wartości wskazał biegły na stronie 5. swojej opinii. Jak wyjaśnił, ustalenie tej wartości wymagałoby zebrania danych o sprzedaży mieszkań ze znajomością wielkości maksymalnego poziomu dźwięku A, LA,max hałasu nieustalonego, krótkotrwałego, przenikającego do pomieszczeń mieszkalnych od wyposażenia technicznego budynku co w warunkach polskich nie zostało dotychczas dokonane. Zebranie tych danych, jak dalej wyjaśnił biegły, wymagałoby, oprócz pracy wielu osób, zaangażowania sprzętu jakim posłużyła się w niniejszej sprawie (...), co byłoby kosztowne. Jak wynika z wyjaśnień biegłego, również literatura dotycząca wpływu dźwięku na wartość nieruchomości nie jest obszerna i daje podstawy do wyciągania jedynie orientacyjnych wniosków. Jedyne znane biegłemu badania dotyczące wpływu hałasu na wartość nieruchomości dotyczą natomiast hałasu lotniczego. Z obu opinii biegłego wyłania się przy tym wniosek, że ponadnormatywny hałas przenikający od wyposażenia technicznego budynku wielomieszkaniowego do lokalu mieszkalnego niewątpliwie wywiera negatywny wpływ na wartość tego lokalu. Dlatego też ustalenie wartości lokalu powodów w stanie wadliwym – wyznaczającą jednocześnie wysokość sumy o jaką należy obniżyć cenę tego mieszkania – należało w ocenie Sądu oprzeć na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy – na podstawie odpowiednio stosowanego art. 322 k.p.c.

Sąd uznał zatem, że lokal w stanie wadliwym przedstawia wartość mniejszą o 10000 zł od wartości lokalu niewadliwego. W ocenie Sądu nie wydaje się bowiem zasadne czynienie istotnych różnic między wpływem hałasu lotniczego na wartość lokalu mieszkalnego i wpływem hałasu, który generuje urządzenie techniczne typu brama garażowa zamontowana w sąsiedztwie tego lokalu. W obu przypadkach jest to bowiem hałas krótkotrwały, powtarzający się z pewną średnią częstotliwością. Dokuczliwość takich hałasów również jest zatem podobna. Skoro zatem w przypadku hałasu lotniczego przedmiotowa różnica wynosiłaby 9400 zł, to zbliżona do niej kwota 10000 zł, powinna odpowiadać rzeczywistości. Zauważyć należy, że także powodowie wyrażali takie zapatrywanie w piśmie z dnia 14 października 2009 r., gdzie właśnie na 10000 zł oszacowali różnicę wartości ich lokalu w stanie niewadliwym i w stanie dotkniętym opisywaną przez nich wadą. Późniejsze wskazania powódki w tym względzie nie były już dyktowane porównaniem tych dwu wartości, ale utożsamianiem różnicy tych wartości z kosztami doprowadzenia warstw stropowych garażu do stanu zapewniającego ich zgodność z projektem budowlanym, co w ocenie Sądu nie może być wyznacznikiem kwoty, o którą należy obniżyć cenę w wyniku skorzystania z uprawnienia wynikającego z rękojmi za wady fizyczne przedmiotu sprzedaży, co bliżej wyjaśnione zostanie w dalszej części uzasadnienia. Również tę okoliczność – to jest stanowisko powodów co do tego, o ile mniej wart jest ich lokal z uwagi na istniejącą wadę, Sąd wziął pod uwagę dokonując tego ustalenia – w oparciu o art. 322 k.p.c.

Sąd nie uczynił podstawą ustaleń faktycznych opinii prywatnej sporządzonej przez A. T. (k.497). Opinia ta, poza tym, że w niniejszym postępowaniu ma walor jedynie dokumentu prywatnego i jedynie w tym zakresie przysługuje jej moc dowodowa, o której mowa w art. 245 k.p.c., to nie dotyczy okoliczności istotnych z punktu widzenia rozstrzygnięcia sprawy. Przedmiotem tej opinii nie są bowiem właściwości z zakresu izolacyjności akustycznej wełny mineralnej, o której w niej mowa.

Nie stały się podstawą ustaleń faktycznych zeznania świadka W. B. (k.702-705), albowiem zeznania te nie były kategoryczne. Świadek nie był w stanie stwierdzić, czy wełna mineralna, której certyfikaty dostarczył pełnomocnik pozwanej (k.661-664) została zastosowana w stropie pomieszczenia garażowego, nie był również w stanie dokładnie określić rodzaju tej wełny w inny sposób. W związku z tym zeznania tego świadka nie mogły być podstawą ustaleń faktycznych, mimo że nie ujawniły się wątpliwości co do wiarygodności tych zeznań.

Sąd nie oparł również ustaleń faktycznych na powyższych certyfikatach. Nie zostało bowiem udowodnione, aby dotyczyły one wełny zastosowanej w przypadku przedmiotowego garażu. Nadto, dokumenty te wystawione zostały na miesiąc przed złożeniem wniosku o pozwolenie na użytkowanie, a więc – jak trafnie wskazał biegły J. K. (k.732) – zapewne po zamontowaniu wełny.

Sąd nie powziął wątpliwości, co do wiarygodności zeznań świadków – M. Ł. i G. Z., lecz tylko w niewielkiej części stały się one podstawą ustaleń faktycznych (w zakresie szczegółowo wskazanym w części uzasadnienia poświęconej ustaleniom faktycznym). W większości dotyczyły bowiem okoliczności nie mających istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Z kolei zeznania W. A. w ogóle nie były przydatne do poczynienia ustaleń odnoszących się do takich okoliczności.

Sąd w całości dał wiarę zeznaniom powódki. Nie ujawniły się bowiem żadne okoliczności podważające ich wiarygodność.

Sąd zważył co następuje

Powództwo główne zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

W ocenie Sądu powodowie skutecznie skorzystali z uprawnienia do obniżenia ceny zakupionego lokalu, przysługującego im w ramach rękojmi za wady fizyczne przedmiotu sprzedaży, przy czym oświadczenie to doprowadziło do obniżenia ceny przedmiotu sprzedaży o kwotę 10000 zł.

Przeniesienie własności rzeczy nie zawsze stanowi pełne wykonanie zobowiązania sprzedawcy. Jeśli rzecz sprzedana ma wady, nabywcy przysługuje szereg roszczeń względem sprzedawcy. W przypadku umowy sprzedaży (art. 535 k.c.) szczególny reżim odpowiedzialności sprzedawcy za wady przedmiotu sprzedaży ustanowiony został w ramach rękojmi za wady fizyczne i prawne. Zgodnie z art. 556 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym w dniu 19 stycznia 2007 r. (data zawarcia umowy sprzedaży przez strony), sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego, albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niezupełnym (rękojmią za wady fizyczne). Dodać przy tym należy, że gdy przedmiotem sprzedaży była nieruchomość, a nabywcą była osoba fizyczna, która nabywała nieruchomość w celu niezwiązanym z działalnością zawodową lub gospodarczą, nie znajdowały w 2007 r. zastosowania szczególne przepisy zawarte w obowiązującej wówczas ustawie z dnia 27 lipca 2002 r. o szczególnych warunkach sprzedaży konsumenckiej oraz o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2002 r., Nr 141, poz. 1176 ze zm.), gdyż zgodnie z art. 1 ust. 1 tej ustawy, ustawę tę stosuje się jedynie gdy przedmiotem umowy sprzedaży jest rzecz ruchoma.

Odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi powstaje z mocy prawa i nie jest zależna ani od wiedzy sprzedawcy o wadzie, ani od winy sprzedawcy w tym, że przedmiot sprzedaży dotknięty jest wadą w chwili wydania go kupującemu. Jest to odpowiedzialność na zasadzie ryzyka. Wada fizyczna występuje wtedy, gdy wartość lub użyteczność rzeczy została zmniejszona, biorąc pod uwagę cel oznaczony w umowie albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy. Jak stanowi przy tym art. 557 § 1 k.c. sprzedawca jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy. Przyjmuje się, że jest to jedyna okoliczność wyłączająca tę odpowiedzialność. Celem odpowiedzialności za wady fizyczne przedmiotu sprzedaży, w odróżnieniu od reżimu odpowiedzialności za nienależyte wykonanie zobowiązania (art. 471 k.c.), nie jest naprawienie szkody w majątku kupującego wywołanej nienależytym wykonaniem zobowiązania sprzedawcy, lecz przywrócenie ekwiwalentności świadczeń w ramach jednej umowy. Decydującą okolicznością, z punktu widzenia istnienia odpowiedzialności sprzedawcy, jest istnienie wady. Zbędne jest wykazywanie, że powstała ona w wyniku okoliczności, za które sprzedawca ponosi odpowiedzialność lub że w wyniku jej istnienia nastąpiła w majątku kupującego szkoda. Z uwagi na zastrzony charakter tej odpowiedzialności realizacja roszczeń ograniczona jest jednak terminem. Jak stanowił art. 568 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym w dniu 19 stycznia 2007 r. 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. Ponadto należy dochować aktu staranności w postaci zawiadomienia sprzedawcy o wadzie, pod rygorem utraty uprawnień z tytułu rękojmi. Zgodnie bowiem z art. 563 § 1 k.c. kupujący traci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia, a w

wypadku gdy zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach przyjęte, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca po upływie czasu, w którym przy zachowaniu należytej staranności mógł ją wykryć.

Uprawnienia przysługujące w ramach rękojmi za wady fizyczne przedmiotu sprzedaży przewidziane są w art. 560 k.c. Zgodnie z § 1 tego przepisu w brzmieniu obowiązującym w dniu 19 stycznia 2007 r., jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny. Przy czym, jak stanowi § 3 tego przepisu jeżeli kupujący żąda obniżenia ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej, obniżenie powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad.

Powodowie skorzystali z uprawnienia do żądania obniżenia ceny. Nastąpiło to z dniem doręczenia pozwanej spółce pozwu w niniejszej sprawie (tj. w dniu 20 lipca 2009 r.), który zawierał żądanie obniżenia ceny zakupionego mieszkania o kwotę 10500 zł. Należało zatem w niniejszej sprawie rozstrzygnąć, czy skorzystanie z tego uprawnienia było skuteczne, biorąc pod uwagę przytoczone wyżej przesłanki odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne przedmiotu sprzedaży i warunki zachowania uprawnień powstających z tego tytułu. W pierwszej kolejności wyjaśnić jednak należy, że przewidziane w § 19 umowy z dnia 8 września 2006 r. (nazwanej przez strony umową przedwstępną sprzedaży) ograniczenia rękojmi za wady lokalu, który w oparciu o tę umowę miała wybudować pozwana spółka, nie miały wpływu na powstanie i zakres odpowiedzialności pozwanej spółki z tytułu rękojmi za wady fizyczne przedmiotu sprzedaży. Odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne przedmiotu sprzedaży powstała bowiem z mocy prawa, z chwilą zawarcia umowy sprzedaży z dnia 19 stycznia 2007 r., a treść tej umowy nie wskazuje, aby strony w jakikolwiek sposób ograniczyły ją w stosunku do zakresu wynikającego z ustawy, albowiem umowa sprzedaży z dnia 19 stycznia 2007 r. nie zawiera żadnych postanowień odnoszących się do odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne przedmiotu sprzedaży. Umowa z dnia 8 września 2006 r. należała do kategorii tzw. umów nienazwanych, w której po stronie pozwanej spółki wystąpiło kilka niezależnych świadczeń, charakterystycznych dla różnych umów – umowy o dzieło, umowy o roboty budowlane, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz umowy o przeniesienie własności nieruchomości. Nie dokonując w tym miejscu szczegółowej charakterystyki prawnej tej umowy, poprzestać należy na stwierdzeniu, że w zakresie świadczenia pozwanej spółki polegającego na wybudowaniu dla powodów lokalu mieszkalnego, znajdowały do niej odpowiednie zastosowanie, przez analogię, przepisy ustanawiające reżim rękojmi za wady dzieła (art. 656 § 1 k.c. w zw. z art. 637 i 638 k.c.). Nie może ulegać wątpliwości, że postanowienia zawarte w § 19 umowy z dnia 8 września 2006 r. miały doniosłość wyłącznie dla odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady tego lokalu, która powstała z mocy prawa z chwilą zawarcia tej umowy. W żaden sposób nie oddziaływały one na powstanie i zakres odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne przedmiotu sprzedaży – która to odpowiedzialność powstała z mocy prawa i w zakresie wynikającym z ustawy – z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. W konkluzji należy zatem stwierdzić, że nie znajdowały w niniejszej sprawie zastosowania postanowienia § 19 umowy z dnia 8 września 2006 r., a w szczególności ustępy 4 i 5 tego paragrafu, ustanawiające krótkie terminy na zbadanie przedmiotu umowy i zawiadomienie o stwierdzonych wadach, zastrzeżone przez strony tej umowy pod rygorem utraty uprawnień z tytułu rękojmi. Odnosiły się one bowiem do rękojmi powstałej w wyniku zawarcia tej umowy. Ponadto zauważyć należy, iż stroną umowy z dnia 8 września 2006 r. nie był J. M. (1), który jako kupujący (wspólnie z powódką) zawarł dopiero umowę sprzedaży z dnia 19 stycznia 2007 r. Na marginesie należy również zauważyć, że w zakresie w jakim postanowienia te ograniczały uprawnienia powódki wynikające z rękojmi powstałej na skutek zawarcia umowy z dnia 8 września 2006 r., były one niedopuszczalne z uwagi na zakaz ograniczania uprawnień z tytułu rękojmi po stronie konsumentów będących stronami takich umów – wynikający z art. 558 § 1 k.c. w zw. z art. 656 § 1 k.c. w zw. z art. 637 i art. 638 k.c. Z tej przyczyny były one nieważne jako sprzeczne z prawem (art. 58 § 1 k.c.).

Mając powyższe na uwadze wyjaśnić już w tym miejscu należy, że przewidziany w art. 568 § 1 k.c. termin do dochodzenia uprawnień z tytułu rękojmi, liczony "...od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana...", nie rozpoczął biegu przed zawarciem przez strony umowy sprzedaży. Jeżeli sprzedaż dotyczy rzeczy znajdującej się – na podstawie innej umowy – w posiadaniu kupującego, termin ten rozpoczyna bieg dopiero z chwilą zawarcia umowy sprzedaży (tak, trafnie Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 25 kwietnia 2014 r., sygn. II CSK 415/13). To samo odnieść należy, w ocenie Sądu, do terminu na zawiadomienie sprzedawcy o wadzie ustanowionego w art. 563 § 1 k.c. Dlatego

też, skoro lokal znajdował się w dniu zawarcia umowy sprzedaży w posiadaniu powodów, to z tym dniem rozpoczął się dla powodów „czas”, o którym mowa w art. 563 § 1 k.c. na zbadanie lokalu i wykrycie wady. Następnie powodowie mieli miesiąc – od upływu tego „czasu” – na zawiadomienie sprzedawcy o wadzie. W judykaturze wyrażane jest trafne, w ocenie Sądu, stanowisko, że wykrycie wady rzeczy, której konstrukcja i właściwości nie są znane użytkownikowi nie posiadającemu wiadomości specjalnych, następuje – w rozumieniu art. 563 § 1 k.c. – wtedy, kiedy kupujący definitywnie przekonał się, że nabyta rzecz nie nadaje się do użytku zgodnie z jej przeznaczeniem. Wtenczas zazwyczaj, dopiero w momencie zapoznania się z ekspertyzą wykonaną przez specjalistę, można przypisywać kupującemu "wykrycie wady" (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 sierpnia 2004 r., I CK 91/04, OSNC 2005/7-8/140, i z dnia 14 lutego 1967 r., I CR 521/66, OSNC 1967/9/164). Zapatrywanie to znajduje zastosowanie w niniejszej sprawie. Niemniej jednak, powódka powzięła przekonanie o tym, że hałas nadmiernie przenika do jej lokalu najpóźniej w lutym 2007 r., kiedy to podczas zebrania wspólnoty mieszkaniowej – w dniu 28 lutego 2007 r. zawiadomiła prezesa zarządu pozwanej spółki o tym fakcie. Kolejne zdarzenia jedynie utwierdzały powódkę w tym przekonaniu. Była to decyzja wydana przez(...)w W. w dniu 18 listopada 2007 r., a następnie opinia (...) sporządzona w niniejszej sprawie. W ocenie Sądu zawiadomienie o wadzie dokonane w dniu 28 lutego 2007 r., niezależnie od tego czy było poparte specjalistyczną wiedzą lub ekspertyzą techniczną, było skuteczne i złożone zostało w terminie określonym w art. 563 § 1 k.c. Skoro bowiem umowa sprzedaży zawarta została w dniu 19 stycznia 2007 r., a zawiadomienie o wadzie miało miejsce w dniu 28 lutego 2007 r., to termin na złożenie tego zawiadomienia nie zostałby dochowany, jedynie gdyby przyjąć, że „czas, w którym przy zachowaniu należytej staranności” powodowie mogli wykryć przedmiotową wadę był krótszy niż 10 dni. W ocenie Sądu czas ten wynosił przynajmniej 10 dni, biorąc pod uwagę charakter wady i okoliczności sprawy. Należy mieć w szczególności na uwadze, że miejsca postojowe w garażu podziemnym budynku, w którym znajduje się powyższy lokal były odbierane dopiero od 31 stycznia 2007 r., co z pewnością miało wpływ na częstotliwość dźwięków generowanych przez bramę przed tym dniem i w związku z tym obiektywnie utrudniało wykrycie wady. Dodatkowo, stwierdzenie nadmierności hałasu, wymagało w istocie poczynienia specjalistycznych pomiarów, która to okoliczność również powinna mieć wpływ na wydłużenie czasu, w którym, przy zachowaniu należytej staranności, można było wykryć wadę. Dlatego też czas co najmniej 10 dni uznać należało za odpowiedni w tym przypadku. Natomiast brak pewnego i kategorycznego przekonania o istnieniu wady, popartego wiedzą specjalistyczną, który niewątpliwie cechował świadomość powodów w chwili zawierania umowy, ma w niniejszej sprawie o tyle istotne znaczenie, że nie pozwala na stwierdzenie, że w chwili zawierania tej umowy wiedzieli oni o wadzie, co wyłączałoby odpowiedzialność pozwanej spółki z tytułu rękojmi – stosownie do art. 557 § 1 k.c. Czym innym jest bowiem subiektywne przekonanie o wadzie, które może być impulsem do złożenia zawiadomienia o wadzie, chociażby tylko w celu zachowania uprawnień z tytułu rękojmi, a czym innym rzeczywista wiedza o istnieniu wady – którą w tego rodzaju przypadku można przypisać powodom najwcześniej od chwili zapoznania się z pomiarami hałasu wykonanymi przez powołany do tego organ.

Jak trafnie przyjmuje się w ostatnim czasie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, właścicielowi samodzielniego lokalu mieszkalnego w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi za wady budynku, w którym lokal jest położony, w szczególności wtedy, gdy wady dotyczą tego lokalu (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2014 r., sygn. II CSK 505/13). W orzeczeniu tym Sąd Najwyższy trafnie wywiódł, że samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, nie stanowi, co prawda, budynku w rozumieniu art. 568 § 1 k.c., jednak jego właścicielowi przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi za wady budynku, w którym lokal jest położony, w szczególności wtedy, gdy wady te uzewnętrzniają się jako wada lokalu. W konkluzji Sąd Najwyższy stwierdził, że uprawnienia te wygasają po upływie trzech lat. Sąd Rejonowy podziela powyższe stanowisko. Dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy ma ono fundamentalne znaczenie. Powodowie wykonali bowiem uprawnienie do obniżenia ceny przedmiotu sprzedaży po upływie terminu rocznego, lecz przed upływem terminu trzyletniego, o których stanowi art. 568 § 1 k.c., a wada, z uwagi na którą skorzystali z tego uprawnienia, jest wadą budynku, uzewnętrzniającą się, jako wada ich lokalu. W pozwie powodowie opisali tę wadę dosyć ogólnie, wskazali że polega ona na tym, że „konstrukcja budynku ma wady powodujące hałas”, przy czym chodzi o hałas generowany przez bramę garażową, który przenikał do lokalu powodów. Postępowanie dowodowe potwierdziło istnienie wady budynku, w którym znajduje się lokal powodów, skutkującej nadmiernym przenikaniem do ich lokalu hałasu generowanego przez bramę garażową, przy czym wyniki postępowania dowodowego nie przesądzają, czy jest to wada konstrukcyjna

budynku, czy też wada powstała w wyniku nienależytego wykonania budynku. Ustalenie tej okoliczności nie miało jednak znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy z uwagi na opisane powyżej przesłanki odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne przedmiotu sprzedaży, odrywające tę odpowiedzialność od przyczyny powstania wady i winy sprzedawcy w jej powstaniu. Ściśle rzecz ujmując, ustalona w toku niniejszego postępowania wada, polega na niezapewnieniu przez przegrody budowlane budynku, w którym znajduje się lokal powodów, wystarczającej izolacyjności akustycznej od dźwięków generowanych przez mechanizm napędowy automatycznej bramy garażowej, co skutkuje nadmiernym przenikaniem do lokalu powodów tych dźwięków. Z przyczyn oczywistych stan taki zmniejsza użyteczność tego lokalu do celów mieszkalnych (istotnie wpływa bowiem, co najmniej, na komfort zamieszkiwania), a także zmniejsza wartość tego lokalu (co wynika z opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości).

W niniejszej sprawie nie zostało wykazane, czy zamontowanie, wbrew projektowi budowlanemu, dziesięciocentymetrowej warstwy wełny mineralnej, zamiast zaprojektowanej warstwy piętnastocentymetrowej, istotnie miało wpływ na właściwości akustyczne przegrody stropowej garażu. Nie zostało bowiem udowodnione jakiego rodzaju wełna mineralna została ostatecznie zastosowana w tej przegrodzie, a rodzaj tej wełny, niewątpliwie – jak wynika z opinii obu biegłych do spraw budownictwa – jest jednym z czynników wpływających na zdolność przegrody budowlanej, w którą jest wbudowana, do wygłuszenia dźwięków. Nieustalenie tej okoliczności nie wpłynęło jednak w żaden sposób na możliwość poczynienia ustalenia, że opisana powyżej wada istnieje. Postępowanie dowodowe wykazało bowiem, że przegrody budowlane nie zapewniają wystarczającej izolacyjności akustycznej lokalu powodów od dźwięków generowanych przez mechanizm napędowy bramy garażowej. Zwrócić należy uwagę, iż nawet gdyby warstwy stropowe garażu wykonane zostały zgodnie z projektem, który nadto uwzględniałby potrzebę odpowiedniej izolacyjności akustycznej przedmiotowej przegrody budowlanej, a mimo to dźwięki generowane przez mechanizm bramy nadal, w stopniu nadmiernym, przenikałyby do lokalu powodów, to należałoby stwierdzić, że podnoszona przez powodów wada istnieje. Normatywno – techniczne wymagania odnoszące się do izolacyjności akustycznej tego rodzaju przegród (których spełnienie, co od razu należy zaznaczyć, nie jest przesądzające z punktu widzenia nieistnienia wady – o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia) nie są bowiem w tym przypadku wyznaczane ani przez określenie rodzaju i właściwości materiałów użytych do izolacji akustycznej, ani przez określenie sposobu konstrukcji takich przegród budowlanych. Z norm tych wynika jedynie tyle, że przegrody zewnętrzne i wewnętrzne (a wśród nich stropy i podłogi) powinny mieć izolacyjność akustyczną nie mniejszą od podanej w Polskiej Normie dotyczącej wymaganej izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych, wyznaczonej zgodnie z Polskimi Normami określającymi metody pomiaru izolacyjności akustycznej elementów budowlanych i izolacyjności akustycznej w budynkach (§ 326 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 1422 w zw. z art. 5 ust. 1 punkt litera e) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – tekst jednolity Dz.U. z 2006 r. nr 156, poz. 1118). Właściwa w tym przypadku Polska Norma, tj. PN-87/B-02151/02 - "Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem pomieszczeń w budynkach. Dopuszczalne wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach.", określa wymaganą akustyczność pomieszczeń jedynie poprzez określenie maksymalnego poziomu dźwięku dla pory dziennej i nocnej, którego przekroczenie przesądza o niespełnieniu wymogu ochrony przed hałasem. Z punktu widzenia istnienia przedmiotowej wady nie jest zatem istotne, z czego zostały wykonane warstwy stropowe pomieszczenia garażu i czy zostały wykonane zgodnie z projektem budowlanym. W ocenie Sądu nie jest nawet istotne z tego punktu widzenia to, czy nadmierne przenikanie dźwięku do lokalu powodów wynika istotnie z niewystarczającej izolacji akustycznej przegrody stropowej garażu, czy też wpływ na ten stan rzeczy ma sposób wykonania innych przegród budowlanych. Konstrukcja budynku nie zapewnia bowiem wystarczającej izolacji akustycznej lokalu powodów od dźwięków pochodzących z napędu bramy garażowej, mimo iż – jak wynika z przeprowadzonego postępowania dowodowego – zapewnienie takiej izolacji, było w tym przypadku niezbędne.

Fakt i stopień przekroczenia przywołanych wyżej norm techniczno – prawnych ustalony został w postępowaniu dowodowym – co zostało już wyżej opisane. Zwrócić przy tym należy uwagę, że powodowie udowodnili, że przekroczenia norm miały miejsce również w 2008 r. Przedstawiona przez nich decyzja (...)w W. z dnia 18 listopada 2008 r. jest dokumentem urzędowym, który jest dowodem tego, co zostało w nim urzędowo zaświadczone (art. 244

§ 1 k.p.c.), a niezgodność tego dokumentu z prawdą nie została w niniejszej sprawie udowodniona – stosownie do art. 252 k.p.c. Sąd uznał przy tym, że nie ma podstaw by odmówić temu dokumentowi mocy dowodowej. Decyzja ta wydana została na podstawie art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (tekst jednolity - Dz. U. z 2015, poz. 1412) przez powołany do tego organ i w granicach działania tego organu. Przesłanką do jej podjęcia było stwierdzenie przekroczenia opisanej wyżej normy techniczno – prawnej i w zakresie zaświadczającym o zaistnieniu tego przekroczenia, jest to dowód z dokumentu urzędowego.

Należy jednak wyjaśnić, że jednym z elementów przesądzających, w świetle art. 556 § 1 k.c., o wystąpieniu wady fizycznej rzeczy sprzedanej jest zmniejszona użyteczność rzeczy ze względu na cel wynikający z przeznaczenia tej rzeczy. Przy dokonywaniu więc ustalenia, czy rzecz sprzedana dotknięta jest wadą fizyczną należy dać zdecydowany priorytet kryteriom funkcjonalnym, obejmującym użyteczność rzeczy i jej przeznaczenie zgodne z celem umowy sprzedaży. W ocenie Sądu kryterium to powinno więc być stosowane przy dokonywaniu oceny przed kryterium normatywno – technicznym i może samodzielnie przesądzać o wystąpieniu wady fizycznej rzeczy sprzedanej. W tej sytuacji nawet zgodność z normami technicznymi lub ich niewielkie przekroczenie, nie pozbawia możliwości stawiania zarzutu, że rzecz jest dotknięta wadą fizyczną. Jeśli bowiem mamy do czynienia ze zmniejszeniem użyteczności rzeczy występującej przy użyciu jej do celu wynikającego ze zwyczajnego przeznaczenia tego produktu, to nie sposób zaprzeczyć istnienia wady (wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 20 maja 1997 r. II CKN 115/97 Monitor Prawniczy - Zestawienie Tez 2001/7 str. 419). Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, że istnienie wady fizycznej budynku w postaci braku wystarczającej – dla komfortowego zamieszkiwania w lokalu – izolacji akustycznej przegród budowlanych, zmniejsza użyteczność lokalu powodów (wskutek tego zmniejsza również jego wartość). Nie może bowiem ulegać wątpliwości, w świetle wskazań płynących z doświadczenia życiowego, że hałas przenikający do lokalu powodów, nawet jeśli tylko nieznacznie przekracza dopuszczalne normy techniczno – prawne, jest dokuczliwy i wpływa negatywnie na komfort zamieszkiwania.

Pozwany nie udowodnił, aby hałas generowany przez bramę garażową, przenikał w stopniu nadmiernym do lokalu powodów w wyniku braku lub niewłaściwej konserwacji tej bramy. Twierdzenia pozwanego w tym przedmiocie stały w sprzeczności z wynikami postępowania dowodowego. Z ustnej opinii biegłego M. K. (k.292) wprost bowiem wynika, że natężenie generowanego przez bramę hałasu nie jest problemem wynikającym z konserwacji bramy, a z jej rodzaju. Biegły wskazał przy tym, że hałas generowany jest przez szybki dosuw bramy (uwarunkowany zastosowanym napędem), który jest odczuwalny w lokalu powodów. W ocenie Sądu opinia ta w sposób przekonujący dowodzi, że ewentualna nienależyta konserwacja bramy nie wpływa na emisję dźwięków odczuwalnych w lokalu powodów.

Uznając, że powodowie skutecznie zatem skorzystali z uprawnienia do obniżenia ceny w ramach rękojmi za wady fizyczne przedmiotu sprzedaży, należało ustalić właściwą wartość tego obniżenia. W dacie zawarcia przez strony umowy sprzedaży art. 560 § 3 stanowił, że jeżeli kupujący żąda obniżenia ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej, obniżenie powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad. Na ustalenie tego stosunku nakierowane było postępowanie dowodowe. Jego ustalenie okazało się jednak nader utrudnione z przyczyn już wyżej wskazanych, wobec czego Sąd ustalił ten stosunek, a w konsekwencji odpowiednią sumę obniżenia ceny lokalu, przy uwzględnieniu art. 322 k.p.c. W tym miejscu wyjaśnić należy, że tutejszy Sąd nie podziela poglądu wyrażonego w wyroku Pełnego Składu Izby Cywilnej i Administracyjnej Sądu Najwyższego z dnia 30 grudnia 1988 r. III CZP 48/88 (OSNCP 1989/3 poz. 36), iż „obniżenie ceny musi być określone w takim stosunku, aby nabywca sam mógł rzecz naprawić we własnym zakresie”. Pogląd ten nie znajduje bowiem oparcia normatywnego w art. 560 § 3 k.c., na co w zwrócił niedawno uwagę także Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie. Mianowicie, w uzasadnieniu wyroku z dnia 19 listopada 2014 r., sygn. IV Ca 1118/14 (niepubl.) Sąd ten trafnie wywiódł, że powyższe zapatrywanie Sądu Najwyższego było wyrażane w innych realiach gospodarczych i społecznych i współcześnie należy od niego odstąpić. W obecnych realiach, w pewnych przypadkach koszty restytucji mogą być bowiem wyższe aniżeli cena całej rzeczy. Dlatego określenie wysokości obniżenia ceny nie może być deformowane kierowaniem się założeniami właściwymi dla odpowiedzialności odszkodowawczej, w szczególności nawiązującymi do metody dyferencyjnej, zmodyfikowanej odwołaniem się do równowartości kosztów restytucji. Sąd Rejonowy podziela ten kierunek wykładni. Zwrócić należy ponadto uwagę, iż oświadczenie o dalszym

obniżeniu ceny zakupionego lokalu, tj. ponad kwotę 10500 zł wskazaną w pozwie, powodowie zgłosili dopiero w 2014 r., a więc po upływie zawitego terminu 3 lat od wydania im lokalu.

W ocenie Sądu art. 322 k.p.c. znajduje zastosowanie również do roszczenia o zwrot części uiszczonej ceny powstałego w wyniku skutecznego skorzystania z uprawnienia do obniżenia ceny w ramach rękojmi za wady fizyczne przedmiotu sprzedaży. Sprawa, której przedmiotem jest takie roszczenie mieści się bowiem w kategorii spraw „o naprawienie szkody”, o której mowa w tym przypisie. Co prawda, z teoretyczno – prawnego punktu widzenia uprawnienie do obniżenia ceny nie jest roszczeniem odszkodowawczym, albowiem podstawowym jego celem nie jest kompensacja szkody doznanej przez kupującego, ale przywrócenie ekwiwalentności świadczeń stron umowy sprzedaży, jednak nie sposób nie zauważyć, iż realizując ten cel pełni ono również funkcję naprawienia szkody. Przywrócenie ekwiwalentności świadczeń stron umowy sprzedaży prowadzi bowiem do naprawienia uszczerbku w majątku kupującego, powstałego w wyniku kupienia rzeczy wadliwej w zamian za cenę, mającą w założeniu stanowić ekwiwalent rzeczy niewadliwej. Naprawienie tego uszczerbku przy wykorzystaniu uprawnienia do obniżenia ceny nie zawsze stanowi o naprawieniu szkody, w zakresie o którym stanowi art. 361 § 2 k.c., jednak niewątpliwie realizuje ten cel do pewnego stopnia. Także w przypadku tego rodzaju roszczenia, ścisłe udowodnienie żądania może okazać się niemożliwe lub nader utrudnione z tych samych przyczyn, z których dzieje się tak w typowych sprawach odszkodowawczych. Dlatego też, w ocenie Sądu, uzasadnione jest stosowanie art. 322 k.p.c. również do tej kategorii spraw.

Z tych przyczyn Sąd uznał, iż cena zakupionego przez powodów lokalu powinna ulec obniżeniu o 10000 zł i zasądził od pozwanej spółki solidarnie na rzecz powodów tę kwotę, o czym orzekł w punkcie 1. wyroku. W pozostałym zakresie Sąd uznał żądanie zwrotu uiszczonej ceny za nieuzasadnione i o oddalił powództwo w tym zakresie.

Sąd uwzględnił powództwo także co do kwoty 180 zł żądanej tytułem poniesionych przez powodów kosztów odkrywek. Zgodnie z art. 566 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia przez strony umowy sprzedaży, jeżeli z powodu wady fizycznej rzeczy sprzedanej kupujący odstępuje od umowy albo żąda obniżenia ceny, może on żądać naprawienia szkody poniesionej wskutek istnienia wady, chyba że szkoda jest następstwem okoliczności, za które sprzedawca nie ponosi odpowiedzialności. Jak stanowi zdanie drugie tego przepisu, w ostatnim wypadku kupujący może żądać tylko naprawienia szkody, którą poniósł przez to, że zawarł umowę, nie wiedząc o istnieniu wady. Powyższe brzmienie art. 566 § 1 k.c. prowadzi do wniosku, że naprawienia szkody, którą kupujący poniósł przez to, że zawarł umowę, nie wiedząc o wadzie, może dochodzić od sprzedawcy niezależnie od tego, czy szkoda jest następstwem okoliczności, za które sprzedawca ponosi odpowiedzialność. W doktrynie prawa cywilnego wskazuje się, że przepis ten ustanawia odpowiedzialność odszkodowawczą w reżimie rękojmi, która tak samo jak odpowiedzialność z tytułu samej rękojmi nie dopuszcza ekskulpacji sprzedawcy. Obejmuje jednak wyłącznie negatywny interes umowy. Elementy wchodzącego w grę odszkodowania wyliczone są w tym przypadku przykładowo w części końcowej art. 566 § 1 k.c. W ocenie Sądu, poniesione w celu wykazania istnienia wady koszty odkrywek, stanowią straty właśnie w granicach ujemnego interesu umowy i podlegają indemnizacji na zasadzie, na jakiej sprzedawca odpowiada w reżimie rękojmi. Za element odszkodowania w granicach ujemnego interesu umowy w nauce prawa wskazuje się bowiem poniesione przez kupującego koszty badań potwierdzających istnienie i przyczyny wadliwości rzeczy sprzedanej (tak w: B. Kaczmarek-Templin, P. Stec, D. Szostak (red.), Ustawa o prawach konsumenta. Kodeks cywilny (wyciąg), Komentarz, Warszawa 2014, s. 457). Sąd podziela to stanowisko. Niezależnie zatem od tego, czy pozwana spółka ponosi odpowiedzialność za istnienie wady, jest obowiązana do naprawienia tej szkody – albowiem w tym zakresie odpowiada na zasadzie ryzyka. Dlatego też Sąd uwzględnił powództwo również w tym zakresie.

Sąd zasądził odsetki za opóźnienie w zapłacie wyżej wskazanej kwoty 10000 zł (stanowiącej tę część ceny, którą pozwana spółka winna zwrócić powodom w wyniku skutecznego skorzystania przez nich z uprawnienia do obniżenia ceny lokalu), ustalając, iż pozwana spółka popadła w opóźnienie w dniu 22 lipca 2009 r. Pozew zawierający żądanie obniżenia ceny doręczony został pozwanej spółce w dniu 20 lipca 2009 r. Termin zwrotu części ceny, należało wyznaczyć zgodnie z art. 455 k.c. Jak stanowi ten przepis, jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony, ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. W okolicznościach niniejszej sprawy Sąd uznał zatem, że pozew stanowił wezwanie, o którym mowa

w tym przepisie, a niezwłoczne spełnienie świadczenia było możliwe i powinno było nastąpić w dniu następnym po otrzymaniu przez spółkę odpisu pozwu, a więc w dniu 21 lipca 2009 r. Tym samym z dniem kolejnym, tj. 22 lipca 2009 r., pozwana spółka popadła w opóźnienie w zapłacie. Podstawą rozstrzygnięcia o odsetkach jest art. 481 § 1 i 2 k.c. Z uwagi na to, iż z dniem 1 stycznia 2016 r. z Kodeksu cywilnego usunięta została jednolita dotychczas instytucja odsetek ustawowych i wprowadzono w jej miejsce osobne instytucje „odsetek ustawowych” (art. 359 § 2 k.c.) oraz „odsetek ustawowych za opóźnienie” (art. 481 § 2 k.c.), a jak wynika z art. 56 ustawy nowelizującej, tj. ustawy z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy – kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 r. poz. 1830), do odsetek należnych za okres kończący się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe, to dotychczasowe „odsetki ustawowe” Sąd zasądził od dnia 22 lipca 2009 r. do dnia 31 grudnia 2015 r., a dalsze odsetki za opóźnienie Sąd zasądził od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, wskazując, że zasądza „odsetki ustawowe za opóźnienie”. Takie sformułowanie rozstrzygnięcia o odsetkach było niezbędne, aby uniknąć wątpliwości co do sposobu wykonania wyroku w tym zakresie.

Z kolei odsetki od wskazanej wyżej kwoty 180 zł stanowiącej odszkodowanie, Sąd zasądził od dnia 11 stycznia 2014 r. Pismo stanowiące rozszerzenie powództwa o żądanie zapłaty tego odszkodowania pełnomocnik pozwanej spółki otrzymał w dniu 9 stycznia 2014 r. Analogicznie odnosząc powyższe rozważania dotyczące określenia terminu spełnienia świadczenia w wypadku gdy nie jest on oznaczony lub nie wynika z właściwości zobowiązania, należało uznać, że pozwana spółka popadła w opóźnienie w zapłacie tego odszkodowania z dniem 11 stycznia 2014 r. Dlatego też odsetki za opóźnienie należało zasądzić od tego dnia – z modyfikacją już wyżej opisaną w zakresie oznaczenia tych odsetek za okres do 31 grudnia 2015 r. i od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty – na tych samych podstawach prawnych.

W punkcie 2. Sąd umorzył postępowanie w zakresie żądania upoważnienia powodów do wykonania wszelkich czynności związanych z usunięciem wad budynku. Podstawą prawną tego postanowienia był art. 182 § 1 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem sąd umarza postępowanie zawieszone z przyczyn wskazanych w art. 177 § 1 pkt 6, jeżeli wniosek o podjęcie postępowania nie został zgłoszony w ciągu roku od daty postanowienia o zawieszeniu. Na chwilę wyrokowania upłynął roczny okres od zawieszenia postępowania w tym przedmiocie (postanowienie o zawieszeniu wydane zostało w dniu 11 marca 2015 r.), a powodowie nie zgłosili wniosku o jego podjęcie, w związku z czym postępowanie w tym zakresie należało umorzyć.

Z uwagi na to, że Sąd uwzględnił powództwo główne jedynie w części, należało orzec również o powództwie ewentualnym – w ramach którego powodowie domagali się zapłaty przez pozwaną spółkę 17000 zł tytułem odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy – na podstawie art. 471 k.c. W ocenie Sądu było ono bezzasadne i jako takie podlegało oddaleniu w całości.

Istnienie szczególnego reżimu odpowiedzialności za wady przedmiotu sprzedaży nie oznacza, że kupujący nie może skorzystać z ogólnego reżimu odpowiedzialności za nienależyte wykonanie zobowiązania określonego w art. 471 k.c. Zgodnie z art. 471 k.c. dłużnik zobowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Przy czym, w myśl art. 472 k.c., jeżeli ze szczególnego przepisu ustawy albo z czynności prawnej nie wynika nic innego, dłużnik odpowiedzialny jest za niezachowanie należytej staranności. Zarówno w orzecznictwie sądowym, jak i w doktrynie prawa cywilnego dominuje obecnie zapatrywanie, iż wyżej już zacytowane unormowanie zdania pierwszego art. 566 § 1 k.c., ustawodawca wprowadził w tym jedynie celu, by podkreślić, że skorzystanie z rękojmi nie wyłącza dochodzenia innych, wynikających z zawartej umowy roszczeń, w szczególności zaś roszczeń odszkodowawczych. W istocie kupujący może zatem dokonać alternatywnego wyboru w ramach przysługujących mu roszczeń, ale może również realizować roszczenia przysługujące w ramach obu reżimów odpowiedzialności.

Skorzystanie z przysługującego w ramach rękojmi uprawnienia do obniżenia ceny warunkuje jednak zakres obowiązku odszkodowawczego obciążającego sprzedawcę stosownie do art. 471 k.c. Jak wyżej już zostało bowiem zasygnalizowane, nowe ukształtowanie treści stosunku prawnego i zwrot części ceny, z uwagi na skuteczne skorzystanie z uprawnienia do obniżenia ceny, prowadzi, w pewnym zakresie, do naprawienia szkody wyrządzonej

kupującemu nienależytym wykonaniem zobowiązania sprzedawcy do wydania niewadliwego przedmiotu sprzedaży. W tym miejscu trzeba zatem zauważyć, że sprzedawca odpowiada z mocy art. 471 k.c. nie za wady, ale za szkodę spowodowaną wadą wynikłą z nienależytego wykonania umowy polegającego właśnie na wydaniu kupującemu rzeczy wadliwej – jak trafnie wskazuje na to Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 8 grudnia 2005 r. (sygn. II CK 291/05, LEX nr 188547). Jak dalej wywodzi w uzasadnieniu tego wyroku Sąd Najwyższy, szkoda ta wyraża się różnicą między wysokością zapłaconej sprzedawcy ceny, będącej ekwiwalentem niewadliwego przedmiotu sprzedaży, a wartością rzeczy wadliwej w chwili jej wydania kupującemu. W istocie chodzi zatem o tę samą wartość, o której mowa w art. 560 § 3 k.c. Domaganie się zatem wyrównania tej szkody po raz drugi, poprzez odwołanie się do reżimu odpowiedzialności z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania, jest niezasadne.

Sąd ustalił w niniejszej sprawie, że pozwany nienależycie wykonał swoje zobowiązanie polegające na wydaniu powodowi, jako kupującemu, rzeczy sprzedanej w stanie niewadliwym. Rzecz ta miała bowiem wady ustalone w niniejszym postępowaniu, a pozwany nie wykazał, aby wady te powstały na skutek okoliczności, za które nie odpowiada. Wadliwe wykonanie przegród budowlanych sąsiadujących z lokalem powódki, skutkujące nadmiernym przenikaniem hałasu generowanego przez napęd bramy garażowej, jest błędem w procesie budowlanym, świadczącym o niedołożeniu przez pozwanego, będącego zarówno wytwórcą jak i sprzedawcą rzeczy, należytej staranności w tym procesie. Pozwany, jako sprzedawca, nie powinien był wydać powodowi lokalu w stanie wadliwym, o którym to stanie, przy dołożeniu należytej staranności, wynikającej z profesjonalnego zajmowania się budową i sprzedażą lokali mieszkalnych, mógł się co najmniej dowiedzieć. W ocenie Sądu, naruszenie przez pozwanego jego zobowiązania, polegające na wydaniu powodowi lokalu w stanie wadliwym, skutkowało, z chwilą wydania tego lokalu, powstaniem szkody w ich majątku (straty), wyrażającej się, stosownie do wyżej poczynionych już uwag, różnicą między wysokością zapłaconej pozwanemu ceny, będącej ekwiwalentem niewadliwego przedmiotu sprzedaży, a wartością rzeczy wadliwej w chwili jej wydania kupującemu. Szkoda w tym zakresie została jednak naprawiona wskutek ukształtowania w niniejszym procesie, na nowo, treści stosunku prawnego łączącego strony przez określenie przez Sąd obniżonej ceny sprzedaży w kwocie uwzględniającej występowanie wady fizycznej rzeczy – na skutek skorzystania przez powodów z uprawnienia do obniżenia ceny w ramach rękojmi za wady fizyczne przedmiotu sprzedaży.

Niezależnie od powyższego stanowiska, które samo w sobie jest wystarczającym argumentem do oddalenia powództwa ewentualnego w całości, zwrócić należy uwagę, że zaproponowany przez powodów sposób naprawienia szkody, tj. zapłata odpowiedniej sumy pieniężnej (art. 363 § 1 k.c.) odpowiadającej równowartości kosztów restytucji jest nie do zaakceptowania na gruncie obowiązującego stanu prawnego. W przypadku bowiem wyboru przez poszkodowanego świadczenia w pieniądzu – jako jednego z dwóch sposobów naprawienia szkody wskazanego w art. 363 § 1 k.c., określenie należnego odszkodowania powinno nastąpić według metody dyferencyjnej, to jest poprzez uchwycenie różnicy stanu majątku poszkodowanego przed zdarzeniem szkodzącym i po nim. O ile poszkodowany nie poniósł do chwili ustalenia odszkodowania strat wynikających z kosztów restytucji, to nie ma podstaw do modyfikowania tej metody odwoływaniem się do równowartości kosztów restytucji. Do chwili poniesienia tych kosztów stratą w majątku kupującego (art. 361 § 2 k.c.), wynikającą z nienależytego wykonania umowy sprzedaży, jest bowiem zmniejszenie aktywów jego majątku o wartość różnicy między zapłaconą sprzedawcy ceną, a wartością rzeczy wadliwej w chwili jej wydania kupującemu.

W końcu zwrócić należy uwagę, że powódka nie wykazała, aby wykonanie prac, których koszt biegły do spraw budownictwa wycenił na blisko 17000 zł, mogło doprowadzić do wygłuszenia jej lokalu do wystarczającego poziomu. Wykonanie tych prac mogłoby zapewnić zgodność budynku z projektem budowlanym, ale otwarta i nieudowodniona pozostaje kwestia, czy spowodowałyby zmniejszenie emisji hałasu do akceptowalnego – z punktu widzenia użyteczności lokalu do celów mieszkalnych – poziomu.

Dlatego też powództwo ewentualne podlegało oddaleniu w całości.

W punkcie 5. wyroku Sąd rozstrzygnął o kosztach procesu – stosownie do zasady odpowiedzialności za jego wynik statutowanej w art. 98 § 1 k.p.c. Przy czym, na podstawie art. 108 § 1 zdanie drugie Sąd rozstrzygnął jedynie o zasadach poniesienia przez strony kosztów procesu, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu. Sąd

skorzystał z tej możliwości ponieważ na chwilę wyrokowania nie była znana całkowita wysokość kosztów sądowych. Powodowie złożyli bowiem zażalenie na postanowienie z dnia 7 lipca 2016 r. o ustaleniu i przyznaniu wynagrodzenia biegłemu sądowemu L. F., które to zażalenie do dnia wyrokowania nie zostało rozstrzygnięte. Ponadto, dopiero po wydaniu wyroku wydane zostało postanowienie o ustaleniu i przyznaniu wynagrodzenia temu biegłemu za usną opinię złożoną na rozprawie w dniu 28 września 2016 r.

Sąd uznał, iż z uwagi na zakres w jakim powodowie wygrali sprawę (60%) oraz różną wysokość poniesionych przez strony kosztów procesu, właściwą zasadą rozstrzygnięcia o tych kosztach będzie zasada odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 § 1 k.p.c.). Stosownie do art. 98 § 2 i 3 k.p.c. Sąd postanowił przy tym, że w skład kosztów procesu poniesionych przez powodów i pozwaną wchodzi wyłożone przez nich koszty sądowe, a koszty zastępstwa procesowego wykonywanego przez adwokata, wchodzi w skład kosztów procesu poniesionych jedynie przez powódkę i pozwaną, gdyż powód nie był w niniejszej sprawie reprezentowany przez pełnomocnika będącego adwokatem lub radcą prawnym. Jednocześnie Sąd rozstrzygnął, że wysokość tych kosztów należy ustalić w odpowiedniej stawce minimalnej przewidzianej w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348) – mając na uwadze wytyczne zawarte w § 2 ust. 1 i 2 tego rozporządzenia oraz fakt, że żadna ze stron nie wnosiła o przyznanie tych kosztów w stawce wyższej niż minimalna.