

Sygn. akt IC 534/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 kwietnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Grażyna Ucińska

Protokolant: Dorota Malinowska

po rozpoznaniu w dniu 6 kwietnia 2016 r. w Świdnicy

sprawy z powództwa **B. S.**

przeciwko (...) **Sp. z o.o.**

w B.

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej (...) Sp. z o.o. w B. na rzecz powódki B. S. kwotę 5.245 zł (pięć tysięcy dwieście czterdzieści pięć złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 20 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty;

II. umarza postępowanie w zakresie kwoty 179.114,79 zł;

III. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

IV. nie obciąża powódki dalszymi opłatami sądowymi w sprawie;

V. zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 2.000 zł tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt IC 534/14

UZASADNIENIE

Powódka B. S. w pozwie wniesionym w dniu 10 marca 2014 r. domagała się od pozwanego (...) Sp. z o.o. w B. zwrotu kwoty sprzedaży lokalu mieszkalnego w wysokości 179.114,79 zł, wypłaty odszkodowania w kwocie 100.000 zł oraz zasądzenia kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 14.400 zł.

W uzasadnieniu podała, iż roszczeń tych dochodzi w ramach rękojmi z tytułu nabycia od pozwanego lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ul. (...). W trakcie eksploatacji okazało się, że lokal ten ma liczne wady w postaci m.in. znacznego zawilgocenia, niesprawnej wentylacji, nieszczelności pokrycia dachowego, wadliwie osadzonych parapetów, licznych pęknięć farb i tynków. Powódka wzywała pozwanego do usunięcia usterek, jednakże bezskutecznie. Wraz z mężem samodzielnie dokonywała ich usunięcia, a koszty jakie z tego tytułu poniosła w postaci zakupu materiałów budowlanych, sprzętu oraz mebli przy uwzględnieniu prac wykończeniowych wykonanych przez jej męża stanowią wartość szkody wskazaną w pozwie. Powołała szereg przepisów kodeksu cywilnego o rękojmi (art. 556 – 560 k.c.) i wskazała na rozmiar uprawnień przysługujących kupującemu w razie wadliwości przedmiotu sprzedaży.

Na rozprawie w dniu 20 kwietnia 2016 r. ograniczyła żądanie pozwu do kwoty 100.000 zł tytułem odszkodowania za utracone mienie oraz poniesionych kosztów remontu i tych które musi wykonać.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu wg norm przepisanych.

Zaprzeczyła większości twierdzeniom pozwu i wskazała, iż zgłoszone usterki w lokalu mieszkalnym powódki były przedmiotem wizji lokalnej strony pozwanej, która potwierdziła, iż zawilgocenie lokalu powódki wynika z jego nieprawidłowego użytkowania. Pęknięcia zaś tynków, które potwierdziła gotowa jest usunąć, jednakże powódka odmówiła udostępnienia lokalu, co czyni niemożliwym usunięcie wskazanych usterek. W dalszej części strona pozwana zakwestionowała roszczenie co do zwrotu kwoty sprzedaży lokalu mieszkalnego, skoro powódka nie złożyła oświadczenia o odstąpieniu od umowy sprzedaży lokalu. Wskazała też na wygaśnięcie jej uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne lokalu z uwagi na upływ trzyletniego terminu liczonego od dnia kiedy rzecz została kupującemu wydana tj. od dnia 23 marca 2010 r. (art. 568§1 kc). Odnośnie roszczenia o odszkodowanie wskazała, iż jest ono całkowicie bezzasadne, skoro powódka nie wykazała przesłanek z art. 471 kc.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Akta notarialnym z dnia 23 marca 2010 r. powódka nabyła od strony pozwanej (...) Sp. z o.o. w B. lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w B. o powierzchni użytkowej 63,74 m² oraz pomieszczenie przynależne o powierzchni 4,61 m² wraz z udziałem we wspólnych częściach budynku i prawa wieczystego użytkowania działek gruntu wynoszący (...)000 części. Cena sprzedaży przedmiotu umowy stanowiła kwotę 179.492,50 zł (brutto) w tym 7% podatek VAT.

dowód: - wypis z aktu notarialnego Rep A nr (...) z dnia 23 marca 2010 r. – k. 14-20;

- faktura VAT z dnia 13 kwietnia 2010 r. – k. 13;

- protokół negocjacji z dnia 6 stycznia 2010 r. – k.23;

Pierwsze uwagi reklamacyjne od właścicieli poszczególnych lokali zostały zgłoszone stronie pozwanej wiosną 2011 r. i dotyczyły m.in. wadliwej wentylacji i występowania tzw. „ruchomych sufitów”, pęknięć i zarysowań tynków w lokalach mieszkalnych, zjawiska skraplania wody na przyłączach wodociągowych w pomieszczeniach gospodarczych. Wady te po raz pierwszy zostały ujawnione w protokole z dnia 27 kwietnia 2011 r. dotyczącym przeglądu budynku. W protokole tym stwierdzono, iż w lokalu powódki (mieszkanie nr (...)) istnieją wady w postaci tzw. „sufitu ruchomego”, pęknięć tynków, ścian i sufitów, w tym również przy drzwiach w kuchni oraz dotyczą wentylacji w łazience.

dowód: - protokół z dnia 27 kwietnia 2011 r. – k.21;

Pismem z dnia 28 września 2011 r. (...) Sp. z o.o. w B. po przeprowadzonej wizji lokalnej z udziałem współwłaścicieli nieruchomości, najemcy, projektanta i wykonawcy robot poinformował mieszkańców wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości w B. o stwierdzonych wadach budynku i poszczególnych lokali oraz ustaleniach dotyczących zakresu i terminów koniecznych do wykonania robót związanych z ich usunięciem. W czasie wizji stwierdzono: niewystarczającą wentylację w pomieszczeniach gospodarczych i w lokalu nr (...), zarysowania tynków na ścianach i sufitach w lokalach mieszkalnych nr (...), a w lokalu nr (...) dodatkowo pęknięcia tynku na ścianie, skraplanie wody na przyłączy wodociągowym w pomieszczeniu gospodarczym. Ponadto mieszkańcy lokali nr (...) zgłosili występowanie zjawiska tzw. „dziwnych odgłosów” na sufitach przy silnym wietrze. Ustalono, iż w terminie do 15 października 2011 r. wykonawca robót Zakład (...) wykona montaż nawietrzaków w pomieszczeniach gospodarczych oraz w lokalu nr (...) w pomieszczeniu kuchni, sprawdzi wyrzutnie kanału wentylacyjnego ponad dachem i w przypadku stwierdzenia usterek dokona niezbędnej naprawy. Wykona też ocieplenie przyłącza wodociągowego w pomieszczeniu gospodarczym. Roboty remontowe w zakresie usunięcia stwierdzonych zarysowań, pęknięcia tynku oraz prac związanych z odgłosami na sufitach miały być wykonane w 2012 roku tj. przed upływem terminu gwarancji. Wykonawca robot na zlecenie strony pozwanej usuwał w/w usterki w lokalach nr (...).

dowód: - pismo (...) sp. z o.o. w B. z dnia 28 września 2011 r. – k. 22;

- protokół nr (...) z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w B. – k. 27;

- notatki z dnia 24 listopada 2011 r., z dnia 6 grudnia 2011 r., z dnia 28 marca 2014 r. – k. 115-117.

- zeznania świadków: J. B., S. K., W. R., I. Z., R. K. - k. 178-179 i e-protokół.

W dniu 22 lutego 2013 r. została przeprowadzona u powódki wizja lokalna jej mieszkania z udziałem przedstawicieli strony pozwanej i właściciela lokalu wobec zgłaszanego problemu zawilgocenia głównie pojawiającego się w łazience. Stwierdzono, iż w łazience z kanału wentylacyjnego według oświadczenia lokatora występują przecieki oraz zacieki wokół kratki wentylacyjnej widoczne na suficie. W mieszkaniu lokator wymienił wszystkie drzwi na nową stolarkę szczelną, na skrzydle drzwiowym z łazienką otwory wentylacyjne u dołu drzwi nie spełniają warunków technicznych, kratka wentylacyjna posiada żaluzję, która była zamknięta, ponadto zamontowano w niej wentylator elektryczny. W łazience znajduje się też piec gazowy z zamkniętą komorą spalania. Podczas kontroli nie stwierdzono mokrych ścian w lokalu mieszkalnym, w narożnikach ścian nie stwierdzono ciemnych nalotów. W oknach zamontowano nawietrzaki okienne w ilości pięciu sztuk przy sześciu oknach, które w trakcie kontroli były zamknięte.

dowód: - notatka służbowa sporządzona przez (...) z dnia 22 lutego 2013 r. – k. 118-119;

- zeznania świadków: J. B., W. R. - k. 178-179 i e-protokół.

Pismem z dnia 22 lutego 2013 r. w wyniku przeprowadzonej kontroli prawidłowości działania wentylacji nawiewno – wywiewnej w mieszkaniu powódki, Spółdzielnia Pracy Usług (...) w B. wydała zalecenia w przedmiocie właściwej eksploatacji pomieszczeń mieszkalnych dotyczące dbałości o prawidłowy nawiew do mieszkania, zapewnienie przepływu powietrza pomiędzy poszczególnymi pomieszczeniami łącznie ze zwiększeniem nawiewu w drzwiach łazienkowych, wykonania wentylacji wywiewnej łazienki działającej na zasadzie grawitacji.

dowód: - pismo Spółdzielni Pracy Usług (...) z dnia 22 marca 2013 r. – k.121.

Strona pozwana odpowiadając na pismo powódki z dnia 18 lutego 2013 r. w sprawie zgłoszonej wilgoci w mieszkaniu stwierdziła, iż niewłaściwa eksploatacja mieszkania jest przyczyną występującego zjawiska wilgoci, a przede wszystkim ograniczenie działania wentylacji nawiewno – wywiewnej oraz utrzymania temperatury w okolicach 20°C.

dowód: - pismo (...) sp. z o.o. w B. z dnia 27 lutego 2013 r. – k. 122.

W dniu 7 listopada 2013 r. powódka ponownie zgłosiła sprawę zawilgocenia jej lokalu oraz niezakończonego usuwania pęknięć tynków. Wskazała, iż dodatkowo występują przecieki na suficie w pokoju oraz zawilgoceniu ulegają legary na korytarzu.

dowód: - protokół przyjęcia wniosku powódki z dnia 7 listopada 2013 r. – k. 124.

Przeprowadzona wizja lokalna w dniu 21 listopada 2013 r. z udziałem powódki i przedstawicielami (...) sp. z o.o. w B. potwierdziła zgłoszenie i wskazywała na istniejące nieprawidłowości i uwagi mieszkańców. Pismem z dnia 25 listopada 2013 r. strona pozwana zwróciła się do wykonawcy z informacją o braku wykonanych reklamacji robót w lokalu mieszkalnym nr (...), a dotyczących usunięcia pęknięć na sufitach i ścianach. Ostateczny termin wykonania robót został wyznaczony do dnia 31 grudnia 2013 r.

dowód: - pismo (...) sp. z o.o. w B. z dnia 25 listopada 2013 r. – k. 128.

Strona pozwana sprawdzała również szczelność pokrycia dachowego budynku, jednakże nie stwierdzono śladów nieszczelności tego pokrycia.

dowód: - pismo PPHU (...) s.c. z dnia 2 grudnia 2013 r. notatka służbowa z dnia 2 grudnia 2013 r. ze zdjęciami – k. 129-133.

W związku z pilną koniecznością przeprowadzania robot przez wykonawcę w ramach udzielonej gwarancji, a wskazanych w piśmie strony pozwanej z dnia 25 listopada 2013 r. pracownik Zakładu (...) udał się do mieszkania powódki celem usunięcia reklamowanych pęknięć na sufitach i ścianach. Powódka nie udostępniła lokalu z uwagi na brak takiej możliwości i wskazała na termin przypadający wiosną lub latem 2014 r.

dowód: - pismo Zakładu (...) w B. z dnia 5 grudnia 2013 r. – 134.

Pismem z dnia 12 grudnia 2013 r. strona pozwana wezwała powódkę do udostępnienia lokalu w dniu 17 grudnia 2013 r. na okres 4 dni tj. do dnia 20 grudnia 2013 r.

dowód: - pismo strony pozwanej z dnia 12 grudnia 2013 r. – k. 135.

Powódka odmówiła udostępnienia swojego lokalu mieszkalnego kwestionując co do zasady zakres zleconych robót (usuwanie skutków a nie przyczyn zawilgocenia), wskazywała na krotki termin uniemożliwiający jej przygotowanie mieszkania, brak pomieszczenia zastępczego oraz konieczności wyjazdu służbowego w w/w terminie.

dowód: - pismo powódki z dnia 16 grudnia 2013 r. – k. 136.

Dalsza korespondencja między stronami dotyczyła ustaleń co do terminu wykonania reklamacyjnych robót, ostatecznie niesfinalizowanych. Pozwana gotowa jest usunąć usterki z pęknięć, nie uznając natomiast reklamacji związanych zawilgoceniem lokali.

dowód: - korespondencja stron – k. 137-139.

- zeznania świadków: J. B., S. K., W. R., I. Z., R. K. - k. 178-179 i e-protokół.

Powódka dostrzegając skutki uboczne niesprawnej wentylacji wywietrznej z pomieszczenia łazienki zleciła prywatną ekspertyzę kominiarską sporządzoną na dzień 4 grudnia 2013 r. Opinia ta stwierdza wady i zaleca wykonanie komin metalowego w izolacji termicznej na całej długości z zastosowaniem trójnika ze skraplaczem, co miałyby wyeliminować zawilgocenie pomieszczenia łazienki i płyt kartonowych na suficie.

dowód: - ekspertyza nr (...) z dnia 4 grudnia 2013 r. sporządzona przez (...) Zakład (...) w P. – k. 29.

Powódka zleciła też prywatną ekspertyzę w zakresie ustalenia przyczyny powstawania wilgoci i jej skutków. Opinia ta sporządzona w listopadzie 2013 r. przez (...) w D. potwierdza występowanie licznych wad budynku, w tym w pomieszczeniu powódki. Są to m.in. zawilgocenia występujące na połączeniu obu budynków, obróbki na dachu wykonane zostały z papy, brak jest zakończenia z blachy ocynkowanej, brak jest też czapy kominowej, źle osadzone zostały parapety, nie wykonano uszczelnienia, widoczne są prześwity, powodujące przepuszczanie wody. Nieprawidłowo wykonano dach i jego pokrycie, nieocieplone zostały przewody kominowe, widoczne są liczne pęknięcia farb i tynków, występuje zjawisko tzw. wilgoci technologicznej. W pomieszczeniu kuchennym istnieją liczne zawilgocenia.

dowód: - ekspertyza prywatna sporządzona przez (...) w D. – k.31.

Po wykonaniu adaptacji budynku na cele mieszkalne po dokonanych oględzinach lokalu powódki sprawdzono urządzenia grzewcze – kominowe i wentylacyjne. Wentylacja ta została wykonana zgodnie z projektem.

dowód: - opinia nr (...) Spółdzielni Pracy Usług (...) (...) we W. z dnia 22 maja 2009 r. – k.114.

W okresie od kwietnia do lipca 2010 r. mąż powódki P. S. w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w B. wykonywał szereg prac dotyczących m.in. wymiany pięciu sztuk drzwi wewnętrznych i jednych wejściowych wraz z ościeżnicami, położenia płytek w łazience i kuchni na ścianach i na podłodze, nałożenia kamienia na ścianę w salonie, montażu mebli, łóżek, sanitariatów, kabiny prysznicowej, gruntowania i malowania ścian, obróbki dwóch sztuk okien.

dowód: - zeznania świadka P. S. – k. 186 i e-protokół.

Biegły sądowy z zakresu budownictwa ogólnego oraz szacowania nieruchomości po dokonanych oględzinach nieruchomości i po zapoznaniu z projektem adaptacji budynku sporządził opinię na okoliczność rodzaju wad w nieruchomości lokalowej powódki, określenia przyczyn ich powstania, określenia wartości odtworzeniowej lokalu oraz zakresu i rodzaju prac, które należy wykonać i ich wartości celem ich usunięcia.

Rodzaje wad występujących w lokalu powódki są następujące:

- wadliwie wykonany kanał wentylacyjny w łazience, zawilgocony wlot kanału na suficie, częściowe zawilgocenie sufitu łazienki,
- drzwi do łazienki, powierzchnia nawiewu wynosi $19,625\text{cm}^2$, a powinna wynosić 220cm^2 ,
- brak przepływu powietrza z pokoiów do przedpokoju, niedostateczny napływ powietrza do łazienki,
- wadliwie wykonane styki płyt gipsowo – kartonowych na suficie w przedpokoju,
- wadliwie przygotowane podłoże do malowania, które powoduje mikropęknięcia,
- wadliwe uszczelnienie i nieestetyczne wykończenie styków podokienników ze ścianami od strony zewnętrznej oraz od strony wewnętrznej.

Przyczyny powstawania w/w wad są następujące:

- kanał wentylacyjny w łazience nie posiada nad stropem (w przestrzeni poddasza) trójkąta ze skraplaczem, wskutek tego w warunkach obniżonych temperatur następuje skraplanie się z wilgoci w wypływającym kanale na zewnątrz powietrza i skropliny powodują zawilgocenie wlotu do kanału na suficie w łazience,
- drzwi do łazienki powinny mieć powierzchnię nawiewu 220cm^2 , zbyt mała powierzchnia nawiewu powoduje wadę wentylacji grawitacyjnej w całym mieszkaniu, skutkuje to zawilgoceniem całego lokalu mieszkalnego,
- zamontowane skrzydła drzwiowe w pokojach posiadają uszczelki oraz progi, które przy zamkniętych drzwiach uniemożliwiają przepływ powietrza wentylacyjnego między pomieszczeniami, powoduje to wadę wentylacji grawitacyjnej w całym mieszkaniu,
- wadliwie wykonany styk płyt gipsowo – kartonowych na suficie w przedpokoju skutkuje jego zarysowaniem,
- wadliwie przygotowane podłoże po malowaniu skutkuje mikropęknięciami powłoki malarskiej oraz powoduje miejscowe złuszczenia powłoki,
- mało staranne, nieestetyczne wykończenie podokienników, wymaga uzupełnienia uszczelnienia i estetycznej obróbki.

Przyczyną wilgoci w lokalu mieszkalnym powódki jest niesprawna wentylacja. Wartość odtworzeniowa lokalu powódki stanowi kwotę 175.900 zł i nie uwzględnia 8% podatku VAT.

Wadliwie wykonany kanał wentylacyjny w łazience, zawilgocony wlot kanału na suficie, częste zawilgocenie sufitu łazienki wymaga wykonania i zamontowania trójnika ze skraplaczem, podłączenie go do pionu kanalizacyjnego, ocieplenia pionu wentylacyjnego na poddaszu. Koszt tych prac stanowi kwotę 640,83 zł.

W celu usunięcia zawilgocenia sufitu w łazience należy osuszyć i pomalować po uprzednim przygotowaniu podłoża polegającym na usunięciu farby oraz gruntowaniu z dwukrotnym malowaniem. Koszt usunięcia tej wady stanowi 808,30 zł.

Koszt wykonania nawiewu z zamontowaniem kratki nawiewnej w łazience stanowi kwotę 85,60 zł.

Koszt usunięcia wady dotyczącej zapewnienia przepływu powietrza z pokoi do przedpokoju poprzez likwidację progów w drzwiach i wykonaniu podcięcia skrzydeł drzwiowych stanowi kwotę 171,20 zł.

Usunięcie wady dotyczącej wykonanych styków pył gipsowo – kartonowych na suficie w przedpokoju stanowi kwotę 153,92 zł.

Koszt usunięcia wadliwie przygotowanego podłoża do malowania, które powodują mikropęknięcia to kwota 1.276,80 zł.

Usunięcie wadliwego uszczelnienia i nieestetycznego wykończenia styków podokienników ze ścianami od strony zewnętrznej oraz wewnętrznej to kwota 693,66 zł.

Ogółem wartość prac niezbędnych do wykonania celem usunięcia stwierdzonych wad w lokalu mieszkalnym powódki stanowi kwotę 3.445 zł wraz z 8% podatkiem VAT.

W wyniku ujawnionych wad szkody materialne w lokalu mieszkalnym powódki nie wystąpiły.

Zakres prac wykonanych w okresie od kwietnia do lipca 2010 r. przez męża powódki P. S., nie ma związku z usuwaniem wad w nieruchomości, ujawnionymi w dniu 27 kwietnia 2011 r. oraz w terminach późniejszych. Są to prace ulepszające standard wykończenia lokalu.

dowód: - opinia biegłego A. S. wraz z załącznikami – k. 197-226;

- opinia uzupełniająca – k. 273-279;

- projekt adaptacji budynku przemysłowego na mieszkalno – komunalny wraz z aneksem (w załączeniu).

W dniach 23 lutego 2012 r., 19 lutego 2013 r., 24 lutego 2014 r., 30 grudnia 2014 r. przeprowadzono okresową kontrolę przewodów kominiarskich: dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych w nieruchomości przy ul. (...) w B.. Nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości.

dowód: - protokoły z przeprowadzonych okresowych kontroli – k. 227-230 dołączone do opinii biegłego.

Powódka określiła koszt remontu lokalu mieszkalnego po zakupie na kwotę ok. 25.000 zł wskazując, iż prace te wykonane były przez męża, który będąc na bezpłatnym urlopie, nie uzyskiwał żadnych dochodów, a wartość jego pracy stanowi w/w kwotę, zaś wartość prac związanych z demontażem i montażem dwóch sztuk okien PCV to kwota 1.292,00 zł. (...) budowlane i zakup sprzętu stanowi kwotę ok. 22.000 zł. Z powodu wilgoci uszkodzone zostały meble na kwotę ok. 15.000 zł.

dowód: - przesłuchanie powódki – k. 376 i e-protokół;

- faktury – k. 36-61;

- umowa nr (...) – k. 34.

Biegły sądowy z zakresu kominiarstwa oraz zagrożeń pożarowych od urządzeń grzewczo – kominowych stwierdził, iż nieprawidłowe funkcjonowanie wentylacji wywiewnych (2 sztuki), brak powietrza do przewietrzania kotłowni gazowej (łazienki) spowodowane jest brakiem odpowietrzenia lokalu z zewnątrz budynku.

Skutkiem nieprawidłowego przewietrzania, wentylowania pomieszczeń w lokalu nr (...) może być zawilgocenie tzw. mostków cieplnych konstrukcji budowlanej, pojawienie się wilgoci, zagrzybienie w okolicach okien i ścian zewnętrznych. W wyniku nieprawidłowego napowietrzenia lokalu może nastąpić nieprawidłowe funkcjonowanie wentylacji wywiewnych, co może doprowadzić do tzw. cofki czyli zaciągania powietrza znad komina. Zaciąganie powietrza znad komina może mieć poważne skutki ponieważ może doprowadzić do zaciągania powietrza razem ze spalinami do pomieszczeń mieszkalnych, co może grozić zatruciem się spalinami w tym tlenkiem węgla.

W celu wyeliminowania nieprawidłowości należy:

- wykonać nawietrzaki okienne w każdym oknie zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami – koszt ok. 250 zł za sztukę;
- wykonać zgodnie z przepisami i normami odprowadzenie wentylacji wywiewnej z pomieszczenia łazienki, montując trójnik – odsadnik z odkraplaczem w przewodzie wentylacyjnym – koszt ok. 200 zł trójnik, 50 zł odkraplacz, 200 zł kolano nastawne, robocizna ok. 350 zł;
- wykonać prawidłową, zgodną z przepisami wentylację nawiewną do pomieszczenia łazienki – koszt ok. 300 zł z robocizną.

W trakcie usuwania zgłaszanych usterek na poddaszu został zamontowany odstożnik skroplin.

dowód: - pismo (...) sp. z o.o. w B. z dnia 29 stycznia 2016 r. – k. 352.

Powódka prowadzi działalność gospodarczą i uzyskuje dochód w kwocie około 6.000 zł miesięcznie.

dowód: - przesłuchanie powódki – k. 376 i e-protokół.

Sąd zważył:

Powództwo jedynie częściowo zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka jak wskazała w pozwie, podstawę prawną swych roszczeń wywodzi z przepisów o rękojmi domagając się odszkodowania (na skutek ograniczenia żądania) w kwocie 100.000 zł.

Na wstępie należy wskazać, iż nowelizacja art. 556 k.c. i n. k.c. statuujących zasadę odpowiedzialności sprzedawcy względem kupującego z tytułu rękojmi za wady fizyczne lub prawne rzeczy dokonana przez art. 44 pkt. 12 ustawy z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (Dz.U. poz. 827) weszła w życie z dniem 25 grudnia 2014 r. Ustawa oraz zmodyfikowane przez nią przepisy Kodeksu cywilnego zastąpiły dotychczasowe przepisy regulujące sprzedaż z udziałem konsumentów.

Ponieważ powódka zakupiła lokal w dniu 29 marca 2010 r. – do stanu prawnego sprzed wejścia w życie u.p.k. stosuje się przepisy dotychczasowe (art. 51 u.p.k.). Należy również wskazać, iż w odniesieniu do sprzedaży konsumenckiej wyłączono stosowanie przepisów art. 556 – 581 kc na mocy postanowień art. 1 ust 4 ustawy z 2002 r. o szczególnych warunkach sprzedaży konsumenckiej oraz o zmianie Kodeksu cywilnego. Wyłączenie stosowania przepisów K. cywilnego o odpowiedzialności sprzedawcy ma miejsce w odniesieniu do tych stosunków, w których kupującym jest osoba fizyczna, nabywająca rzecz w celu niezwiązanym z działalnością gospodarczą lub zawodową, a przedmiotem sprzedaży jest towar konsumpcyjny. Jako, że powołana ustawa odnosi się jedynie do rzeczy ruchomych, przepisy kodeksu cywilnego odnoszą się do wszelkich transakcji, których przedmiotem jest nieruchomości. W dotychczasowym brzmieniu przepis art. 556 § 1 kc stanowił, że 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 przeznaczenia rzeczy, jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego albo jeżeli rzecz została wydana kupującemu w stanie niekompletnym (rękojmia za wady fizyczne).

Rękojmia to szczególny rodzaj odpowiedzialności sprzedawcy, funkcjonujący obok odpowiedzialności odszkodowawczej na zasadach ogólnych. Istota tej instytucji polega na tym, że w razie ujawnienia się wady w przedmiocie umowy sprzedaży, sprzedawca ponosi wobec kupującego odpowiedzialność za wystąpienie tej wady. Odpowiedzialność ta funkcjonuje równolegle do odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy czyli tzw. ogólnej odpowiedzialności odszkodowawczej aczkolwiek przesłanki odpowiedzialności z tytułu rękojmi ukształtowane zostały w sposób znacznie surowszy niż przesłanki odpowiedzialności na zasadach ogólnych. W przeciwieństwie do odpowiedzialności odszkodowawczej opartej na zasadzie winy, odpowiedzialność w ramach rękojmi jest określana jako absolutna, powstaje z mocy samego prawa w razie wydania kupującemu w wykonaniu umowy sprzedaży rzeczy dotkniętej wadą. Ma ona charakter odpowiedzialności opartej na zasadzie ryzyka, co powoduje, iż sprzedawca co do zasady będzie ponosił odpowiedzialność uwagi na sam fakt wystąpienia szkody, 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 sprzedana rzecz jest wadliwa. Taki charakter odpowiedzialności akceptowany jest w orzecznictwie sądów, m.in. w wyroku z dnia 23 grudnia 2014 r. Sądu Apelacyjnego w Białymstoku, sygn. akt IACa 60/14, w wyroku z dnia 25 listopada 1998 r. Sądu Apelacyjnego w Lublinie sygn. akt IACa 351/98, wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 27 marca 2013 r. sygn. akt VI ACa 1269/12, wyroku Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2010 r. sygn. akt IVCNP 76/09.

Rękojmia jest instytucją prawną w ramach której nabywcy przysługują kilka roszczeń wynikających z treści art. 560 k.c. Nabywca przede wszystkim może domagać się od sprzedającego usunięcia wad, które ujawniły się po zakupie. Dalej idącym żądaniem jest wymiana rzeczy na wolną od wad. Jeżeli sprzedawca dokonuje takiej wymiany, to powinien również pokryć koszty z tym związane, które musiał ponieść kupujący (art. 560 § 4 k.c.). Kupującemu przysługują poza tym żądanie obniżenia ceny. Zgodnie z art. 560 § 3 k.c. powinno ono nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad.

Na ustawowej podstawie przewidzianej przez art. 560 k.c. opiera się również odstąpienie przez stronę od umowy (po wykryciu wad istotnych), w wyniku której nastąpiło przejście własności nieruchomości z powodu wady rzeczy. W takim przypadku następuje zwrot własnych środków, sprzedawca obowiązany jest zwrócić kupującemu kwotę odpowiadającą cenie sprzedaży. Obok tego nabywca ma możliwość dochodzenia roszczeń o naprawienie szkody poniesionej wskutek istnienia wady.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, wskazać należy, iż podstawą odpowiedzialności pozwanej jest przepis art. 560 k.c. (w brzmieniu przed nowelizacją).

W zakresie roszczenia o zwrot kwoty sprzedaży lokalu mieszkalnego w wysokości 179,114,79 zł, wskazać należy, iż powódka nie złożyła stronie pozwanej oświadczenia o odstąpieniu od umowy sprzedaży lokalu, co było między stronami niesporne. Nie stanowi w szczególności takiego oświadczenia np. samo wezwanie o zwrot ceny albo sam pozew o sam zwrot. Tylko bowiem przy skutecznym złożeniu oświadczenia o odstąpieniu (art. 60 i 61 k.c.), każda ze stron obowiązana jest zwrócić świadczenie otrzymane wcześniej od drugiej strony według przepisów o odstąpieniu od umowy wzajemnej (art. 494 k.c.). A zatem przepis art. 560 § 2 kpc, nie mógł mieć zastosowania. Powódka ostatecznie zrezygnowała z roszczenia wskazanego w pkt. I petitum pozwu, ograniczając żądanie do zasądzenia na jej rzecz odszkodowania w wysokości 100.000 zł. Odnosząc się do powyższego roszczenia, to znajduje ono podstawę prawną w art. 566 k.c. Jest to odrębne roszczenie z tytułu odpowiedzialności kontraktowej, które można zgłosić jako roszczenie samodzielne (art. 471 k.c.) lub towarzyszące realizacji uprawnień z rękojmi (art. 566 k.c. w zw. z art. 471 k.c.). Przyznając prawo do odszkodowania art. 566 § 1 zd. 2 k.c. ogranicza jednak jego rozmiar do zwrotu nakładów, jakie poniósł kupujący w związku z wdaniem się w umowę, w rezultacie której przedmiot świadczenia jest dotknięty w ostateczności wadą fizyczną. Należne kupującemu odszkodowanie obejmuje te nakłady, które powódka poniosła w wyniku zawarcia umowy sprzedaży, której przedmiot okazał się dotknięty wadą fizyczną, bądź powstałe

w trybie swoistej sankcji za niewywiązanie się sprzedawcy z obowiązku usunięcia wady (art. 561 § 2 k.c.) i dokonania zastępczego ich usunięcia. Niewątpliwie faktem jest, iż powódka wady zgłaszała w ramach gwarancji i że usiłowania ich usunięcia okazały się bezskuteczne (zbyt krótki termin wyznaczenia robót naprawczych, brak pomieszczenia zastępczego, okres zimowy wyznaczonych robót – przedświąteczny, wyjazd służbowy powódki). Okoliczności te pozostają jednak bez znaczenia w sytuacji absolutnej odpowiedzialności w ramach rękojmi i winny zmierzać do skutecznego usunięcia wad, skoro powódka dokonała aktu staranności w postaci zawiadomienia sprzedawcy o wadach (reklamowanie wad), to zachowała termin z art. 568 k.c. tj. okres trzech lat licząc od dnia kiedy rzecz została kupującemu wydana (lokal zakupiony 23 marca 2010 r., pierwsze zaś ujawnienie wad w protokole z dnia 27 kwietnia 2011 r.).

Reasumując uznać należało, iż należne powódce odszkodowanie jest zasadne i stanowi kwotę 5.245 zł. Kwotę tę określa wartość prac niezbędnych do wykonania celem usunięcia stwierdzonych wad w lokalu mieszkalnym powódki, a wskazana w opinii biegłego A. S. z zakresu budownictwa ogólnego oraz szacowania nieruchomości tj. kwota 3.445 zł oraz wyliczenie szkody przez biegłego z zakresu kominiarstwa P. K. w kwocie 1.800 zł (wykonanie nawietrzaków okiennych – 6 szt. x 250 zł/szt. tj. 1.500 zł oraz kwota 300 zł tytułem wykonania wentylacji nawiewnej do pomieszczenia łazienki). Łącznie stanowi to kwotę 5.245 zł (3.445 zł + 1.500 zł + 300 zł).

Badania zgromadzonego na potrzeby opinii materiału dowodowego przeprowadzone zostały przez biegłego A. S. w sposób wnikliwy, staranny i precyzyjny w oparciu o przedłożoną dokumentację techniczną – projekty adaptacji budynku i załączonego aneksu, a także oględzin nieruchomości, zaś wnioski przez niego wskazane stanowią w ocenie Sądu logiczną konsekwencję przyjętych i wyczerpująco przedstawionych założeń, zarówno w opinii głównej jak i uzupełniającej. Z uwagi na powyższe, Sąd uznał sporządzoną przez biegłego opinię za w pełni wiarygodną i podzielił dokonane przez niego wnioski. Opinia ta wskazuje, iż przyczyną wilgoci w lokalu mieszkalnym powódki jest niesprawna wentylacja, wskazał na konieczność wykonania prac niezbędnych do ich usunięcia. Koszt wykonania tych prac wyliczył w oparciu o „Katalog cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych” – przy uwzględnieniu poziomu cen I kwartału 2015 r. oraz na katalogu „Wycena budynków, baza danych do metody odtworzeniowej” przy uwzględnieniu współczynników przeliczeniowych dla danego regionu kraju. Ostateczną wartość prac przyjął z 8% podatkiem VAT. Biegły ponadto stwierdził, iż wartość szkody określona przez powódkę z powodu wilgoci, a wykazana umową nr (...) (wartość zakupu dwóch okien z montażem - 1.292 zł), prace wykończeniowe wykonywane przez męża powódki wycenione przez niego na około 25.000 zł, meble zakupione do lokalu na kwotę około 30.000 zł oraz materiały budowlane w tym zakup sprzętu na łączną kwotę ok. 22.894 zł, nie pozostaje w żadnym związku ze szkodą. Zakres i charakter tych prac według oceny biegłego stanowią prace ulepszające lokal i nie mają związku z usuwaniem wad ujawnionych w lokalu. Opinia biegłego A. S. została wsparta również opinią biegłego z zakresu kominiarstwa P. K., który stwierdził, że nieprawidłowe funkcjonowanie wentylacji wywiewnych oraz brak powietrza do przewietrzania łazienki, spowodowane jest brakiem dopowietrzenia lokalu z zewnątrz budynku. W wyniku zatem powstałych wad nieruchomości szkody materialne u powódki nie wystąpiły.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów z dokumentów urzędowych, wiarygodności których strony nie kwestionowały, opinii biegłych, zeznań świadków oraz z przesłuchania stron. Autentyczność powołanych wyżej dowodów z dokumentów nie wzbudzała wątpliwości Sądu, dlatego też zostały uznane za wiarygodne i poczyniono na ich podstawie ustalenia faktyczne, stosownie do dyspozycji art. 244 i 245 k.p.c. Co się zaś tyczy przesłuchania świadków strony pozwanej, a to: J. B., S. K., W. R., I. Z., R. K. dotyczyły one wskazania rodzaju usterek ujawnionych w lokalu powódki, sposobu ich usuwania i zachowania powódki związanego ustalaniem terminów wykonawcy, zakresu zgłaszanej przez nią szkody. Zeznania te nie stanowiły niczego istotnego dla sprawy, albowiem okoliczność na jakie zeznawali świadkowie wynikały z dokumentów. Zeznania świadka P. S. oraz powódki w zakresie zgłoszonej szkody materialnej nie mogą stanowić wiarygodnego materiału dowodowego. Stanowiły dowolną interpretację zakresu tej szkody, wszelkie zaś okoliczności przez nich podnoszone zostały obalone twierdzeniami biegłego, negującymi wszelkie w tym zakresie zarzuty. Pozostałe wnioski dowodowe w tym dokumenty prywatne (opinie) Sąd uznał, iż nie mają one zasadniczego znaczenia dla rozstrzygnięcia. Opinie biegłych sądowych natomiast stanowiły wiadomości specjalne i nie mogą być zastąpione innymi dowodowymi w tym

osobowymi, z np. przesłuchania stron. Należy przy tym wskazać, iż Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów, według własnego przekonania z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących ich przeprowadzeniu i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności. Podkreślić przy tym należy, iż proces cywilny jest procesem kontradyktoryjnym co oznacza, że Sąd nie ma żadnego obowiązku wyręczenia stron w inicjatywie dowodowej i przeprowadzania z urzędu dowodów dla ustalenia faktów, tym bardziej, że działania takie mogłyby zostać uznane za naruszanie zasady obiektywizmu procesowego. To strony mają przez swoje aktywne działanie udowodnić fakty, z których wywodzą skutki prawne.

Mając na uwadze powyższe wszelkie zarzuty powódki, co do opinii biegłych oraz dalsza jej argumentacja co do skutków zdrowotnych, istniejącego zawilgocenia w jej lokalu mieszkalnym, w tym zjawisko stężenia dwutlenku węgla, problem instalacji elektrycznej - nie mogły stanowić podstaw uwzględnienia - wobec niezgłaszania w tym zakresie stosownych wniosków dowodowych przez powódkę.

Z tych względów powództwo podlegało jedynie częściowemu uwzględnieniu tj. jedynie co do kwoty 5.245 zł. W pozostałym zakresie podlegało oddaleniu, jako bezzasadne.

Sąd umorzył postępowanie co do kwoty 179.114,79 zł wobec cofniętego powództwa w tym zakresie (art. 355 kpc w zw. z art. 203 § 4 kpc).

O kosztach orzeczono na podstawie art. 102 kpc. Powódka poniosła koszty procesu w wysokości 15.217 zł (5.000 zł opłata, 7.217 zł koszty zastępstwa procesowego, 3.000 zł zaliczka), co przy wygranej w 2% stanowi kwotę 304,34 zł. Pozwany poniósł koszty 7.217 zł (koszty zastępstwa procesowego), co przy wygranej w 98 % stanowi kwotę 7.072,66 zł. Przy wzajemnej kompensacie tych kosztów należne stronie pozwanej stanowią 6.768,32 zł.

Z uwagi jednak na trudną sytuację materialną i rodzinną powódki, Sąd zasądził jedynie częściowy zwrot tych kosztów na rzecz pozwanej tj. kwotę 2.000 zł i nie obciążył powódki dalszymi opłatami sądowymi, stosownie do treści art. 113 ust. 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. z 2014, poz. 1025, z późn. zm).