

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 marca 2021 r.

**Sąd Okręgowy w Olsztynie – I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

**Przewodniczący** sędzieja SO Przemysław Jagosz

Protokolant sekr. sąd. Joanna Kamińska

**po rozpoznaniu w dniu 15 marca 2021 r., w O., na rozprawie,**

sprawy z powództwa **B. B. i T. B.**

przeciwko (...) **sp. z o.o. w O.**

o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy i zapłatę

I. **stwierdza obowiązek zawarcia przez pozwaną (...) sp. z o.o. w O. z powodami B. B. (PESEL (...)) i T. B. (PESEL (...)) umowy zwrotnego przeniesienia na rzecz pozwanej (...) sp. z o.o. w O. (KRS nr (...)) prawa odrębnej własności lokalu oznaczonego nr (...) w O., położonego na pierwszej kondygnacji budynku przy ul. (...), składającego się z pokoju, sypialni, aneksu kuchennego, przedpokoju i łazienki, o łącznej powierzchni użytkowej 54,67 m<sup>2</sup> – objętego księgą wieczystą (...), wraz ze związanym z nim udziałem w wysokości (...) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie od użytku właścicieli lokali – objętej księgą wieczystą (...), i ustala, że orzeczenie niniejsze zastępuje tę umowę;**

II. **zasądza od pozwanej na rzecz powodów:**

- a) **kwotę 215 000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 29.05.2018 r. do dnia zapłaty – tytułem zwrotu ceny sprzedaży prawa wskazanego w pkt. I,**
- b) **kwotę 1 403,90 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 23.06.2018 r. do dnia zapłaty – tytułem zwrotu kosztów umowy sprzedaży prawa opisanego w pkt. I,**
- c) **kwotę 24 697,38 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 23.06.2018 r. do dnia zapłaty – tytułem zwrotu nakładów na prawo opisane w pkt. I,**
- d) **kwotę 2 030 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 23.06.2018 r. do dnia zapłaty – tytułem odszkodowania,**

**i oddala powództwo o zapłatę w pozostałej części;**

III. **zasądza od pozwanej na rzecz powodów zwrot kosztów procesu w kwocie 39 404 zł;**

IV. **nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Olsztynie niewiszczone koszty sądowe:**

- a) **od powodów z roszczenia zasądzzonego w pkt. II – w kwocie 537,50 zł,**

b) **od pozwanej - w kwocie 10 212,50 zł.**

**Sygn. akt I C 557/18**

## UZASADNIENIE

Powodowie żądali od pozwanej Spółki:

1) zapłaty 256 389,87 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

a) od kwoty 215 000 zł od dnia 26.05.2018 r. do dnia zapłaty,

b) od kwoty 40 159,87 zł od dnia 20.06.2018 r. do dnia zapłaty,

c) od kwoty 1 230 zł od dnia wytoczenia powództwa (7.09.2018 r.) do dnia zapłaty,

2) stwierdzenia obowiązku zawarcia przez pozwaną umowy zwrotnego przeniesienia przez powodów na pozwaną własności nieruchomości lokalowej nr(...) w O., położonej na pierwszej kondygnacji budynku przy ul. (...), składającej się z pokoju, sypialni, aneksu kuchennego, przedpokoju i łazienki, o łącznej powierzchni użytkowej 54,67 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy w O. prowadzi księgę wieczystą (...) wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi działka gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie od użytku właścicieli lokali, objęte księgą wieczystą (...), i ustalenia, że wyrok zastępuje tę umowę,

3) zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazali, że pozwana ustanowiła odrębne prawo własności wskazanego wyżej lokalu w stanie deweloperskim i sprzedała je na ich rzecz. Po dokonaniu adaptacji lokalu i nakładów okazało się, że występują w nim liczne wady, w tym wady skutkujące zawilgoceniem lokalu i powstawaniem pleśni, które zdaniem powodów spowodowane były m.in. błędami projektowo-wykonawczymi. Mimo zawiadomienia o wadach pozwana odmówiła ich usunięcia, wobec czego powodowie odstąpili od umowy sprzedaży i obecnie dochodzą stwierdzenia obowiązku zawarcia umowy przenoszącej zwrotnie własność nieruchomości na pozwaną, a nadto:

a) zwrotu ceny w kwocie 215 000 zł,

b) nakładów na nieruchomość w kwocie 37 955,97 zł,

c) odszkodowania w kwocie 3 433,90 zł obejmującego koszty przeprowadzki do wadliwego lokalu (800 zł), koszty sporządzenia aktu notarialnego umowy (1 403,90 zł, koszty rzeczoznawcy, który ustalił zakres wad (1 230 zł).

Pozwana Spółka wniosła o oddalenie powództwa i zwrot kosztów procesu. W uzasadnieniu zaprzeczyła błędom projektowo-wykonawczymi i istnieniu niektórych wad. Wskazała, że jej zdaniem za wystąpienie wad dotyczących zawilgocenia odpowiadają powodowie, którzy niewłaściwie eksploatowali lokal (nie dokonując właściwej wentylacji i ogrzewania). Ponadto zakwestionowała zasadność i wysokość roszczenia o zwrot nakładów, podnosząc, że nie zostały właściwie udowodnione.

(odpowiedź na pozew k. 181-189)

### **Sąd ustalił, co następuje:**

W świetle przedstawionych przez strony dokumentów, zeznań świadków i powodów, jak również opinii biegłego za wykazane należy uznać:

1. Umową z dnia 17.08.2017 r. pozwana ustanowiła odrębną własność lokalu niemieszkalnego oznaczonego nr (...) w O., położonej na pierwszej kondygnacji budynku przy ul. (...), składającej się z pokoju, sypialni, aneksu kuchennego,

przedpokoju i łazienki, o łącznej powierzchni użytkowej 54,67 m<sup>2</sup>, wraz ze związanym z nim udziałem w wysokości (...) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie od użytku właścicieli lokali, i sprzedała to prawo powodom za cenę 215 000 zł brutto (z podatkiem VAT – bezsporne – umowa k. 14-27).

2. Nieruchomość wspólna objęta jest księgą wieczystą (...), zaś dla prawa odrębnej własności lokalu została założona księga wieczysta (...) (bezsporne, umowa jw. i wydruk k. 28 i nast.).

3. W § 5 umowy wskazano, że wydanie lokalu nastąpiło na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego przed dniem zawarcia umowy.

4. Protokół taki został sporządzony w dniu 17.08.2017 r. i stwierdzał, że lokal zostaje przekazany w stanie technicznym i znanym przez obie strony, a nadto zawierał dane o wskazaniach liczników (bezsporne, protokół k. 271).

5. Koszty zawarcia umowy ponieśli powodowie, przy czym według treści dołączonego aktu wyniosły one łącznie z podatkiem VAT kwotę 1 404,96 zł.

6. Powodowie nabyli lokal w celu zmiany jego sposobu użytkowania na mieszkalny, co też zostało uczynione na podstawie zgłoszenia z 5.09.2017 r. (bezsporne, zaświadczenie k. 33).

7. W celu adaptacji lokalu i jego wyposażenia powodowie wydatkowali kwotę 37 955,97 zł, m.in. na grzejnik, przeznaczone do zabudowy płytę kuchenną, piekarnik, zmywarkę, a nadto na materiały budowlane i elementy wyposażenia sanitarno-kanalizacyjnego. Koszty przeprowadzki we wrześniu 2017 r. wyniosły 800 zł (wykaz k. 34, rachunki, faktury, umowy o wykonanie usług, zamówienie przeprowadzki, oświadczenie k. 35-59, zeznania powodów za adn. k. 611v-612).

8. W związku z tym, że pod koniec 2017 r. na ścianach wewnętrznych lokalu pojawiły się zawilgocenia, powodowie zgłosili szkodę w zakładzie ubezpieczeń, który odmówił wypłaty odszkodowania, stwierdzając, że w lokalu nie doszło do zalania, lecz zachodzi zjawisko przenikania wilgoci (bezsporne, pisma k. 60-62).

9. Powodowie zlecieli wykonanie opinii technicznej, która została sporządzona w marcu 2018 r. przez rzeczoznawcę budowlanego po oględzinach lokalu i dokonaniu pomiarów temperatury. Z opinii tej wynikało, że zawilgocenia są skutkiem złej izolacji przeciwwilgociowej i izolacji termicznej ścian, co prowadzi też do wykwitów na ścianach (opinia techniczna k. 63-72, zeznania H. d'A. za adn. k. 312, zeznania powodów za adn. jw.).

10. Za wykonanie opinii rzeczoznawcy powodowie zapłacili kwotę 1 230 zł (k. 9).

11. W podobnym czasie zawilgocenia i wykwit na ścianach stwierdzono w sąsiednim lokalu (opinia k. 80-106, zezn. G. E. i J. L. za adn. k. 312v-314).

12. Pismem z dnia 30.03.2018 r. powodowie zawiadomili pozwaną o wadach lokalu w postaci:

- 1) nieprawidłowo wykonanej izolacji,
- 2) postępującego zawilgocenia,
- 3) przemarzania fragmentów ścian,
- 4) nieprawidłowego działania wentylatora mechanicznego,
- 5) nieprzyjemnych zapachów z kratki odpływowej,
- 6) zapadania się kostki brukowej,

- 7) niewłaściwych płytek na schodach zewnętrznych,
- 8) braku schodów do kotłowni,
- 9) nieprawidłowo zamykających się drzwi zewnętrznych,
- 10) braku wiatrołapu,
- 11) ubytków w zewnętrznej elewacji budynku,
- 12) braku obróbki końcowej okien po stronie zewnętrznej,
- 13) braku furtki w wejściu,
- 14) zamontowania dwóch rynien z nieodpowiednich materiałów.

Jednocześnie wezwali pozwaną do usunięcia tych wad i ich skutków w postaci pleśni i zagrzybień w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania, tj. 19.04.2018 r. (bezsporne, pismo k. 108-109, potwierdzenie doręczenia k. 110).

13. Pismem z dnia 10.04.2018 r. pozwana odmówiła spełnienia żądań powodów, wskazując, że opisane przez nich skutki wynikają z niewłaściwej eksploatacji lokalu (bezsporne, pismo k. 111).

14. Pismem z dnia 23.04.2018 r. powodowie odstąpili od umowy, powołując się na wady opisane w zawiadomieniu z dnia 30.03.2018 r. Jednocześnie zażądali zwrotu ceny sprzedaży w kwocie 215 000 zł oraz zawarcia umowy zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości w terminie 14 dni od daty doręczenia pisma. Pismo nie zostało odebrane przez pozwaną (bezsporne, pismo i zwrotka k. 112-113).

15. Pismem z dnia 1.06.2018 r. powodowie ponowili wezwanie, rozszerzając je o żądanie zwrotu nakładów, kosztów przeprowadzki i kosztów sporządzenia umowy w kwocie 40 159,87 zł w terminie 14 dni od daty doręczenia pisma. Pismo zostało odebrane w dniu 5.06.2018 r., co oznacza, że termin upływał z dniem 22.06.2018 r. (pismo k. 114-115, potwierdzenie odbioru k. 116).

16. Pismem z dnia 14.06.2018 r. pozwana nie uznała odstąpienia od umowy za skuteczne i odmówiła zwrotu ceny i nakładów (bezsporne k. 8).

17. Spór na tle wad ujawnionych w sąsiednim lokalu jest przedmiotem odrębnego procesu przed Sądem Rejonowym w O., w którym sporządzono opinie potwierdzające istnienie wad w budynku, przy czym pozwana konsekwentnie kwestionowała, aby były one wynikiem błędów projektowo-wykonawczych (por. pochodzące z akt innej sprawy opinie k. 213-229, pisma k. 197-208, 409-428, 465-500).

### ***Sąd zważył, co następuje:***

1. W świetle poczynionych w sprawie ustaleń żądania powodów zasługiwały na uwzględnienie niemal w całości.
2. Istota sporu w niniejszej sprawie sprowadzała się do tego, czy powodowie skutecznie skorzystali z przewidzianej w art. 560 § 1 zd. 1 Kodeksu cywilnego (k.c.) uprawnień do odstąpienia od umowy sprzedaży w związku z ujawnieniem wad w rzeczy sprzedanej. Skuteczne odstąpienie od umowy z mocy art. 494 k.c. rodziłoby bowiem po obu stronach obowiązek wzajemnego zwrotu otrzymanych świadczeń i przesądzałoby o:
  - a) konieczności zawarcia umowy o zwrotnym przeniesieniu na rzecz pozwanych własności sprzedanej przez nich nieruchomości
  - b) zwrotu przez pozwanych na rzecz powodów zapłaconej ceny.

3. Zgodnie z art. 560 § 1 k.c. w związku z art. 557 § 1 k.c., ponieważ przedmiotem umowy stron była sprzedaż konkretnie oznaczonej nieruchomości, warunkiem umożliwiającym odstąpienie od umowy sprzedaży było stwierdzenie wady sprzedanej nieruchomości, o której to wadzie powodowie jako kupujący nie wiedzieli w chwili zawarcia umowy, a sprzedająca nieruchomość pozwana nie usunęła wady (wad) niezwłocznie i bez nadmiernych niedogodności dla powodów. Zaznaczyć nadto trzeba, że zgodnie z art. 560 § 4 k.c. powodowie nie mogliby odstąpić od umowy, jeżeli wada nieruchomości byłaby nieistotna.

4. Zgodnie z art. 559 k.c. pozwana odpowiadałaby przy tym za wady fizyczne, które istniały w chwili przejścia niebezpieczeństwa na powodów (tj. w chwili wydania im nieruchomości – art. 548 § 1 k.c.) lub wynikły z przyczyny tkwiącej w nieruchomości w tej właśnie chwili.

5. Ponieważ powodowie nabywali nieruchomość jako konsumenci w rozumieniu art. 22<sup>1</sup> k.c., a wady wskazane w pozwie zostały ujawnione i zgłoszone pozwanej przed upływem roku od dnia wydania rzeczy (wydanie nastąpiło za protokołem w dniu 17.08.2017 r., wady ujawniły się pod koniec 2017 r., a zgłoszono je pismem z dnia 30.03.2018 r.), myśl art. 556<sup>2</sup> k.c. należało nadto przyjąć domniemanie, że wada lub jej przyczyna istniała w chwili przejścia niebezpieczeństwa (wydania nieruchomości powodom), tj. w dniu 17.08.2017 r.

6. W przypadku uznania odstąpienia od umowy za skuteczne, zgodnie z art. 566 § 1 k.c., powodowie mogli też żądać naprawienia szkody, którą ponieśli przez to, że zawarli umowę, nie wiedząc o istnieniu wady, choćby szkoda była następstwem okoliczności, za które sprzedawca nie ponosi odpowiedzialności, a w szczególności mogli żądać zwrotu kosztów zawarcia umowy, kosztów odebrania, przewozu, przechowania i ubezpieczenia rzeczy oraz zwrotu dokonanych nakładów w takim zakresie, w jakim nie odnieśli korzyści z tych nakładów, a nadto mogli żądać odszkodowania na zasadach ogólnych.

7. Zgodnie z regułą dowodzenia z art. 6 k.c. w niniejszej sprawie oznaczało to, że:

1) powodowie dla uwzględnienia roszczeń zgłoszonych pozwem winni byli wykazać:

a) istnienie wad wskazanych w odstąpieniu od umowy i ich istotność,

b) wysokość odszkodowania obejmującego koszty zawarcia umowy, przeprowadzki i opinii, która była niezbędna do oceny wad,

c) wysokość nakładów, których zwrotu żądali,

2) pozwany dla uwolnienia się od odpowiedzialności winien obalić domniemanie z art. 556<sup>2</sup> k.c. i wykazać, że – jak twierdził w odpowiedzi na pozew - wady nie istniały w dacie wydania nieruchomości lub nie wynikły z przyczyny w niej tkwiącej, lecz są efektem przyczyn naturalnych, względnie powstały w wyniku nieprawidłowej eksploatacji nieruchomości przez pozwanych.

8. Dostrzec przy tym trzeba, że poza sporem między stronami było, że na ścianach nieruchomości doszło do zawilgocenia i zagrzybienia. Nie ulega też wątpliwości, że do ich powstania doszło już po zawarciu umowy sprzedaży i po wydaniu lokalu powodom, o czym świadczą bezsporne w tym zakresie dokumenty (wystąpienie do zakładu ubezpieczeń ze zgłoszeniem zalania, opinia techniczna), jak również zeznania świadków i powodów.

9. Sporne pozostawało natomiast przyczyna zawilgocenia i zagrzybienia, jak również występowanie innych wad.

10. W celu weryfikacji tego stanu dopuszczono dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy, który na podstawie analizy dokumentacji oraz wizji lokalnej w odniesieniu do wad zarzucanych przez powodów wskazał, że:

1) zawilgocenia, zagrzybienia i przemazanie ścian są wynikiem nieskutecznego wykonania izolacji pionowej ścian fundamentowych i braku wystarczającej izolacji termicznej (której nie zabroniono stosować w zaleceniach

konserwatorskich), przy czym demontaż przez powodów jednego z grzejników nie wpłynął na to znacząco, zwłaszcza, że w projekcie budowlanym pozwanej w tym miejscu była przewidywana zabudowa kuchenna (k. 440-441),

2) wentylator mechaniczny jest niezgodny z projektem budowlanym i zamontowany w innym miejscu, co nie wpływa na jakość wentylowanego powietrza, jednak w trakcie wizji lokalnej po uruchomieniu i krótkim działaniu nastąpiło zwarcie i jego unieruchomienie (k. 441-442),

3) w trakcie wizji lokalnej nie stwierdzono nieprzyjemnych zapachów z kratki odpływowej na klatce schodowej (k. 442),

4) występują nierówności kostki brukowej, które powstały w trakcie eksploatacji obiektu, które jednak przy prawidłowo wykonanych pracach nie powinny wystąpić (k. 442),

5) płytki na schodach zewnętrznych nie odpowiadają wymaganiom antypoślizgowości (zamontowano o klasie R9, a minimalne wymagania to klasa R10 - k. 442),

6) schody do kotłowni zostały wykonane (k. 442),

7) nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie zamykania drzwi zewnętrznych (k. 442),

8) w projekcie budowlanym nie przewidziano wiatrołapu z uwagi na wskazania konserwatora zabytków (k. 442),

9) nie stwierdzono ubytków w zewnętrznej elewacji budynku, lecz w murze ogrodzenia zewnętrznego wynikiłe z eksploatacji i wpływu warunków atmosferycznych (k. 443),

10) brak jest obróbki końcowej okien po stronie zewnętrznej, co jednak nie wpływa znacząco na użytkowanie lokalu (k. 443),

11) w projekcie zagospodarowania terenu nie przewidziano furtki w wejściu, ani bramy przesuwnej (k. 443),

12) brak jest rynien miedzianych, a w to miejsce zamontowano dwie rynny plastikowe (k. 443),

przy czym za wady istotne można uznać te, z przyczyny których dochodzi do zawilgocenia i zagrzybienia, które w sposób istotny utrudniają prawidłowe i nieuciążliwe korzystanie z lokalu (por. opinia z dokumentacją fotograficzną k. 434-454, opinia uzupełniająca k. 573-575).

11. W ocenie Sądu opinie sporządzone przez biegłego są w pełni wiarygodne i mogą stanowić podstawę do ustaleń wystarczających do rozstrzygnięcia sprawy. Biegły szczegółowo przeanalizował dokumentację projektową oraz dokonał oględzin nieruchomości, weryfikując twierdzenia stron i wypowiadając się w zakresie zleconym przez sąd. Jego spostrzeżenia znajdują potwierdzenie w materiale zdjęciowym i innych dokumentach, zaś wnioski, jakie sformułował, zwłaszcza w opinii uzupełniającej, w której w odpowiedzi na zarzuty pozwanej uściślił swoją ocenę w zakresie przyczyn zawilgocenia, nie budzą wątpliwości, gdyż wynikają z logicznej i przekonującej argumentacji. Pozwana nie przedstawiła jej żadnych rzeczowych kontrargumentów, w szczególności w zakresie stwierdzenia, że zawilgocenie i zagrzybienie jest wynikiem **nieskutecznej** izolacji budynku. Podkreślenia wymaga, że po złożeniu przez biegłego opinii spór między stronami w zasadzie ograniczył się do tego właśnie zagadnienia, gdyż żadna ze stron nie kwestionowała wniosków biegłego w odniesieniu do istnienia lub istotności pozostałych wad. W tym aspekcie należy zatem zauważyć, że nie potwierdzono nieprzyjemnych zapachów z kratki odpływowej i braku schodów do kotłowni, wyraźnie stwierdzono, że brak wiatrołapu i furtki nie może zostać uznany za wadę, skoro nie były one zaprojektowane, zaś pozostałe wady trudno uznać za istotne, gdyż nie wpływają one znacząco na możliwość prawidłowego użytkowania lokalu.

12. W odniesieniu natomiast do wady w postaci zawilgocenia i zagrzybienia, w ocenie Sądu ponad wszelką wątpliwość uznać należy, że zjawisko tego rodzaju i o takich rozmiarach jak na zdjęciach, umiejscowione w pomieszczeniach przeznaczonych do pobytu i zamieszkiwania przez ludzi, stanowi wadę fizyczną nabytego przez powodów lokalu w

rozumieniu art. 556<sup>1</sup> § 1 pkt 1 k.c., gdyż sprawia znaczącą uciążliwość i utrudnienie w jego użytkowaniu i obniża jego wartość przynajmniej o koszty robót niezbędnych do bieżącego osuszenia i usunięcia zagrzybienia, nie wspominając o ewentualnych kosztach usunięcia przyczyny tych zjawisk. Nie sposób przy tym przyjąć, aby lokal z takimi wadami miał właściwości niezbędne do użytkowania zgodnie z jego przeznaczeniem, skoro powszechnie wiadomo, że są to zjawiska niesprzyjające zachowaniu zdrowia.

13. Nie zmienia tego okoliczność, że powodowie nabywali lokal jako użytkowy, skoro pozwanej znany był zamiar zmiany tego przeznaczenia na lokal mieszkalny. Nawet jednak, gdyby przeznaczenie lokalu nie zostało zmienione, zawilgocenie i zagrzybienia należałoby uznać za wadę istotnie utrudniając prawidłowe z niego korzystanie. Trudno bowiem uznać, aby prawidłowe i nie utrudniające normalnego i zgodnego z przeznaczeniem korzystania było występowanie takich zjawisk również w lokalu użytkowym.

14. W ocenie Sądu pozwanej nie udało się nadto obalić domniemania z art. 556<sup>2</sup> k.c. Wada ujawniła się po wydaniu pozwom lokalu, a zgodnie z jednoznacznie brzmiącą opinią biegłego, nie stwierdzono, aby powodowie użytkowali lokal nieprawidłowo, czego skutkiem mogłyby być wskazane wady. Pozwany nie wykazał nadto, aby do zawilgocenia i zagrzybienia mogło dojść nawet w przypadku wykonania skutecznej izolacji, tj. w zakresie większym niż przewidywała dokumentacja projektowa, względnie w przypadku prawidłowego wykonania tej zaprojektowanej. Spóźnione w tym zakresie było natomiast wnioskowanie o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego geologa, który miałby ustalić rodzaj gruntu, na którym posadowiony jest budynek, w którym znajduje się lokal objęty pozwem, oraz wpływ tego gruntu na przepływ wód opadowych. Abstrahując od tego, że pozwana nie wykazała, że potrzeba i możliwość tego dowodu pojawiła się dopiero w dacie złożenia wniosku i nie można było złożyć go wcześniej, dostrzec należy, że przed sprzedażą nieruchomości nie prowadziła badań geologicznych w takim zakresie. Gdyby zatem okazało się nawet, że rodzaj gruntu ma pewien wpływ na powstawanie zawilgoceń, brak przeprowadzenia badań geologicznych, które umożliwiłyby zaprojektowanie właściwej i skutecznej izolacji należałoby uznać za przyczynę tkwiącą w rzeczy sprzedanej, za której powstanie odpowiedzialna byłaby pozwana, która zaniechała przeprowadzenia badań geologicznych i zaprojektowania właściwej i skutecznej izolacji.

15. Zbędne było również ponowne przesłuchiwanie świadków H. B. i J. K. w celu ustosunkowania się do opinii biegłego. Zgodnie z wnioskiem pozwanej świadkowie ci mogliby co najwyżej przedstawić swoje oceny dotyczące opinii biegłego, gdyż w sferze faktów wypowiedali się już w trakcie pierwszego przesłuchania. Te oceny i ewentualne zapewnienia, że izolacja została wykonana, a ściany fundamentowe osuszone, nie zmieniałyby jednak tego, że zawilgocenia i zagrzybienie występują mimo wykonania zaprojektowanych prac, co oznacza, że wykonana izolacja nie jest wystarczająco skuteczna.

16. Ujawnienie takich wad po zakupie nieruchomości uprawniało powodów do skorzystania z możliwości odstąpienia od umowy przewidzianej w art. 560 § 1 k.c., zwłaszcza, że o ich wykryciu zawiadomili pozwaną niezwłocznie.

17. Pozwana mogła oczywiście zniweczyć skuteczność odstąpienia od umowy, oferując – zgodnie z art. 560 § 1 k.c. – usunięcie wad niezwłocznie i bez nadmiernych utrudnień dla powodów. Propozycji takiej jednak nie złożyła, a wręcz przeciwnie, ostatecznie odmówiła uznania swojej odpowiedzialności, o czym świadczy pismo z dnia 14.06.2018 r. (k. 8).

18. W konsekwencji odstąpienie od umowy dokonane przez powodów należało uznać za skuteczne i w efekcie strony powinny sobie nawzajem zwrócić otrzymane świadczenia według przepisów o odstąpieniu od umowy wzajemnej, tj. art. 494 k.c.

19. Zgodnie z kierunkiem wykładni powołanych przepisów przyjętym m.in. w uchwałach składu 7 sędziów SN z 7.01.1967 r. (III CZP 32/66, OSN 1968/12/199) i z 30.11.1994 r. (III CZP 130/94, OSNC 1995/3/42), odstąpienie od umowy przenoszącej własność nieruchomości wywiera skutek obligacyjny, nie powodując automatycznego przejścia własności z powrotem na zbywcę, do czego potrzebne jest zawarcie przez strony umowy zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości.

20. Z tego względu i na podstawie powołanych przepisów zgodnie z żądaniem pozwu stwierdzono obowiązek zawarcia przez strony umowy zwrotnego przeniesienia własności prawa własności lokalu przez powodów na rzecz pozwanej (pkt I), w celu uniknięcia wątpliwości ustalając, że orzeczenie w tym zakresie zastępuje tę umowę - zgodnie z art. 64 k.c. (por. powołaną wyżej uchwałę SN 7.01.1967 r., III CZP 32/66).

21. Odstąpienie od umowy obligowało nadto pozwanych do zwrotu na rzecz powodów uiszczonej przez nich ceny sprzedaży w kwocie 215 000 zł, co skutkowało orzeczeniem ujętym w pkt. II a) sentencji wyroku.

22. O odsetkach ustawowych od tego świadczenia orzeczono po myśli art. 481 § 1 i 2 kc, przyjmując, że pozwana nie dokonując zwrotu ceny po wezwaniu z dnia 23.04.2018 r. – znalazła się w opóźnieniu ze spełnieniem tego świadczenia po upływie 14-dniowego terminu określonego im w tym piśmie. Pismo zostało wysłane na właściwy adres i awizowane, a następnie zwrócone bez odbioru w dniu 14.05.2018 r. W tym terminie pozwana mogła się z nim zapoznać, co oznacza, że zawarte w nim oświadczenie zostało złożone skutecznie (art. 61 § 1 k.c.) i od 14.05.2018 r. należy liczyć termin do spełnienia żądanych świadczeń, który upłynął po 14 dniach, tj. 28.05.2018 r. W związku z tym na rzecz powodów należało zasądzić wspomniane odsetki od zwracanej ceny od dnia 29.05.2018 r. (pkt II a sentencji wyroku).

23. Jak wspomniano wyżej, w związku z odstąpieniem od umowy na podstawie art. 566 § 1 k.c. powodom przysługiwało również prawo domagania się odszkodowania, w szczególności mogli żądać zwrotu kosztów zawarcia umowy, kosztów odebrania, przewozu, przechowania i ubezpieczenia rzeczy oraz zwrotu dokonanych nakładów w takim zakresie, w jakim nie odnieśli korzyści z tych nakładów, a nadto odszkodowania na zasadach ogólnych.

24. W świetle treści umowy nie ulega wątpliwości, że koszty jej zawarcia ponieśli powodowie, przy czym z § 11 aktu notarialnego wynika, że była to kwota **1 403,90 zł** (800 zł według taksy, 184 zł podatku VAT, 260 zł opłaty sądowe, 123 zł wynagrodzenia za złożenie wniosku, 36,90 zł za odpisy z podatkiem VAT – k. 26-27).

25. W odniesieniu do żądania zwrotu nakładów, obejmowały one wydatki poczynione przez powodów na dostosowanie lokalu do zamieszkania i normalnego z niego korzystania. Wydatki te zostały udokumentowane rachunkami i potwierdzone zeznaniami powodów, co do prawdopodobności których nie ujawniono żadnych wątpliwości. Daty uwidocznione na rachunkach i paragonach korespondują z datami wydania powodom lokalu, przeprowadzki i zamieszkania, zatem można jej uznać za wystarczająco udowodnione. W konsekwencji można uznać, że powodowie poczynili nakłady w łącznej kwocie **37 995,97 zł** – jak w zestawieniu z k. 34.

26. Jak wynika z zeznań powodów, zamieszkali w nabytym od pozwanej lokalu we wrześniu 2017 r., a lokal jest użytkowany do dzisiaj (obecnie przez córkę powodów). Z zeznań powodów wynika nadto jednoznacznie, że lokal jest użytkowany standardowo, zaś konieczność większego remontu pojawi się po około 8-10 lat użytkowania. Pokrywa się to ze znaną powszechnie i nie wymagającą dowodu praktyką odnawiania lokali właśnie w takim okresie czasu, co wiąże się zazwyczaj z koniecznością pewnej wymiany mebli i sprzętu gospodarstwa domowego. Uwzględniając zatem, że powodowie poczynili nakłady w kwocie 37 995,97 zł, zaś odnoszą z nich korzyści od września 2017 r., tj. 3,5 roku, można przyjąć, że odniesiona przez nich korzyść z nakładów wynosi ok. 35 % ich wartości (przeciętnie ok. 10% rocznie). Oznacza to, że wartość nakładów podlegająca zwrotowi na podstawie art. 566 § 1 k.c., tj. po odliczeniu uzyskanych z nich korzyści, wynosi **24 697,38 zł** (65% z kwoty 37 995,97 zł).

27. Nie ulega nadto wątpliwości – co potwierdzają stosowne rachunki i zeznania powodów oraz świadka H. d'A. (por. k. 9 i 59, zezn. k. 312 i 611-612) – że powodowie ponieśli koszty przeprowadzki do wadliwego lokalu (800 zł) oraz koszty uzyskania opinii dotyczącej natury ujawnionych wad oraz ich przyczyny (1 230 zł), których nie musieliby ponieść w przypadku należytego wykonania przez pozwaną zobowiązań z umowy sprzedaży, tj. dostarczenia lokalu wolnego od wad.

28. Z tego względu na podstawie art. 471 k.c. w związku z art. 566 § 1 zd. drugie k.c. za zasadne należało uznać żądanie zwrotu tych kosztów przez pozwaną.



29. Reasumując powyższe rozważania, na podstawie powołanych wyżej przepisów art. 566§ 1 k.c i art. 471 k.c., na rzecz powodów należało zasądzić kwoty:

a) 24 697,38 zł – tytułem zwrotu nakładów,

b) 2 030 zł – tytułem odszkodowania obejmującego koszty przeprowadzi i uzyskania opinii rzeczoznawcy co do wad,

tj. łącznie kwoty **26 727,38 zł**.

30. Żądanie zwrotu tych kosztów i odszkodowania powodowie zgłosili pismem z dnia 1.06.2018 r., domagając się kwoty 40 159,87 zł w terminie 14 dni od daty doręczenia pisma. Pismo zostało odebrane w dniu 5.06.2018 r. (pismo k. 114-115, potwierdzenie odbioru k. 116), co oznacza, że termin upływał z dniem 22.06.2018 r., Nie spełniając żądania powodów w tym terminie, od dnia 23.06.2018 r. pozwana znalazła się w opóźnieniu uzasadniającym żądanie odsetek ustawowych w wysokości wynikającej z art. 481 § 1 i 2 k.c.

31. Z przytoczonych względów w zakresie roszczenia o zapłatę obejmującego zwrot nakładów i odszkodowanie orzeczono jak w pkt. II b, c i d sentencji wyroku, oddalając powództwo w pozostałej części (tj. w zakresie części nakładów i roszczenia o odsetki).

### ***KOSZTY PROCESU I KOSZTY SĄDOWE***

32. Zgodnie z art. 98 k.p.c. strona przegrywająca proces jest zobowiązana do zwrotu jego kosztów na rzecz strony wygrywającej. Zasada ta doznaje modyfikacji w art. 100 i 102 k.p.c., zgodnie z którymi w razie częściowego uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub rozdzielone stosunkowo, zaś w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów lub nie obciążać jej w ogóle tymi kosztami.

33. Wartość przedmiotu sporu w niniejszej sprawie wyniosła 471 390 zł (por. postanowienie k. 121), przy czym żądanie powodów zostało oddalone wyłącznie co do części roszczenia o zapłatę (zasądzono łącznie 243 131,28 zł zamiast żądanych 256 389,87 zł), co oznacza, że powodowie wygrali proces w niemal 95%.

34. Koszty procesu między stronami należało zatem rozliczyć proporcjonalnie do jego wyniku.

35. Po stronie powodów koszty te obejmowały zgodnie ze spisem kosztów (k. 610):

a) uiszczoną przez nich część opłaty od pozwu – 12 820 zł,

b) opłatę za pełnomocnictwo - 17 zł),

c) wynagrodzenie pełnomocnika (radcy prawnej) - 29 298,60 zł (mieszczące się w stawkach wynikających z § 2 pkt 7 oraz § 15 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...) – z uwagi na liczne terminy rozprawy, wielość pism procesowych i związany z tym nakład pracy pełnomocnika),

tj. łącznie 42 135,60 zł.

Nie było natomiast zasadne ujmowanie w tych kosztach zaliczki na koszty opinii biegłego, która nie została zużytkowana i zostanie zwrócona po uprawomocnieniu się wyroku (4 000 zł). Mając na uwadze wynik procesu, koszty te należało uznać za zasadne w 95%, tj. w zaokrągleniu do kwoty 40 029 zł.

36. Po stronie pozwanej koszty procesu obejmowały:

a) opłatę za pełnomocnictwo – 17 zł,

b) wynagrodzenie pełnomocnika (radcy prawnego) - 10 800 zł (wobec braku spisu kosztów w stawce minimalnej wynikającej z § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...),

c) wydatki na opinie biegłego w kwocie 1 678,63 zł pokryte z wpłaconej przez pozwaną zaliczki (k. 461 i 577),

tj. łącznie 12 495,63 zł. Mając na uwadze wynik procesu, koszty te należało uznać za zasadne w 5%, tj. w zaokrągleniu do kwoty 625 zł.

37. Różnica tych kosztów w kwocie **39 404** zł wypada na korzyść powodów. Z tego względu i na podstawie art. 100 k.p.c., w pkt. III sentencji wyroku, na rzecz powodów zasądzono od pozwanej zwrot kosztów procesu we wskazanej kwocie.

38. O nieuiszczonych kosztach sądowych, obejmujących brakującą część opłaty od pozwu (należnej w kwocie 23 570 zł, a uiszczonej do kwoty 12 820 zł) w kwocie 10 750 zł, rozstrzygnięto w pkt. IV sentencji wyroku zgodnie z art. 100 k.p.c. w związku z art. 113 ust. 1 i 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazując ściągnąć je od stron proporcjonalnie do wyniku procesu:

a) od powodów z roszczenia zasądzonego w pkt. II – w kwocie 537,50 zł (5% nieuiszczonych kosztów),

b) od pozwanej - w kwocie 10 212,50 zł (95% nieuiszczonych kosztów).