

Sygn. akt I C 559/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 marca 2022 r.

Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Janusz Supiński

Protokolant: Katarzyna Kucharska

po rozpoznaniu w dniu 01.03.2022 r. w Giżycku

sprawy z powództwa G. R. (1), F. R. (1)

przeciwko J. U. (1) prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo (...) w B.

o zapłatę

I. Powództwo oddała.

II. Zasądza od powodów G. R. (1) i F. R. (1) solidarnie na rzecz pozwanego J. U. (1) prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo (...) w B. kwotę 4.230,14 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Sygn. akt. I C 559/20

UZASADNIENIE

Powodowie G. R. (1) i F. R. (1) wnieśli o zasądzenie solidarnie na ich rzecz od pozwanego J. U. (1) prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo (...) w B. kwoty 20.400 złotych wraz z odsetkami i kosztami procesu. W uzasadnieniu powodowie podnieśli, że nabyli od pozwanego, działającego jako deweloper, w drodze umowy kupna-sprzedaży lokal mieszkalny, położony w G. przy ul. (...). Zgodnie z projektem balkony w budynku miały być tak zbudowane, aby nie kolidowały z balkonami sąsiednimi, ale okazało się, że z balkonu usytuowanego powyżej mieszkania powodów spływa woda i zalewa balkon powodów. Nadto właściciel sąsiedniego mieszkania ma bezpośredni wgląd ze swojego balkonu do mieszkania powodów. Okazało się też – podnosili dalej powodowie – że balkony zostały już w trakcie budowy budynku przeprojektowane poprzez ich znaczne powiększenie. W takiej sytuacji powodowie wskazali, że w/w wady mieszkania w sposób istotny naruszają komfort korzystania z mieszkania i ich prywatność, wobec czego domagają się obniżenia ceny nabycia lokalu na podstawie art. 560 § 1 kc, a utratę wartości rynkowej wskutek rzeczonych wad określili na 10% tejże wartości.

Pozwany J. U. (1) prowadzący działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo (...) w B. nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie w całości. W uzasadnieniu pozwany potwierdził sprzedaż powodom spornego lokalu mieszkalnego, wskazując jednocześnie, że w chwili przekazywania mieszkania nabywcy stan tego lokalu był dobry i nie posiadał żadnych wad fizycznych. Nadto pozwany zakwestionował wysokość kwoty dochodzonej pozwem, wskazując, iż obniżenie ceny powinno odpowiadać wartości rzeczy wadliwej w stosunku do rzeczy wolnej od wad w oparciu o obiektywne mierniki, a nie odczucia subiektywne powodów. Podstawowym jednak zarzutem pozwanego był brak legitymacji procesowej czynnej po stronie powodów, którzy umową przelewu wierzytelności z 14.12.2019r. scedowali swoje uprawnienia wobec pozwanego z tytułu rękojmi za wady fizyczne na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej ul (...) w G..

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 20.07.2016r. powodowie G. R. (1) i F. R. (1) zawarli z pozwanym J. U. (1) prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo (...) w B. umowę rezerwacyjną na zakup lokalu mieszkalnego położonego w G. ul. (...). Umowa ta została zawarta po dokonaniu przez powodów oględzin przedmiotowego mieszkania w tymże dniu 20.07.2016r. Budynek przy ul. (...) w tym czasie był już wzniesiony, łącznie z balkonami i trwałe elewacyjne.

W dniu 07.12.2016r. pozwany przekazał powodom lokal mieszkalny.

W dniu 09.12.2016r. powódka zgłosiła pozwanemu drogą e-mail niezgodność wymiarów balkonu należącego do jej mieszkania z projektem, wskazując, że powiększenie balkonu tak jej jak i położonego piętro wyżej powoduje zalewanie jej balkonu wodą i nieczystościami z balkonu wyżej położonego.

W dniu 14.12.2016r. strony zawarły umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży, określając cenę za kwotę 204.088,50 zł.

Wskutek zgłoszenia reklamacyjnego powódki z dnia 09.12.2016r. strony prowadziły wymianę korespondencji, w trakcie której m.in. pozwany informował powodów o planowanym wykonaniu zadania ich balkonu. Korespondencja ta nie doprowadziła jednak do wykonania takiego zadania.

W dniu 14.12.2019r. powodowie G. R. (1) i F. R. (1) zawarli ze Wspólnotą Mieszkaniową ul. (...) w G. umowę przelewu wierzytelności, zgodnie z którą przenieśli nieodpłatnie na rzecz Wspólnoty wszelkie prawa i roszczenia względem pozwanego z tytułu wad fizycznych lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w celu sądowego dochodzenia uprawnień z tytułu rękojmi, z wyłączeniem uprawnień do odstąpienia od umowy wyodrębnienia lokalu mieszkalnego i sprzedaży.

dowód: zeznania G. R. k 86v-87

zeznania F. R. k 87

zeznania J. U. k 87

zeznania świadka H. W. k 75

wydruk k 11-12,

odpis k 16-18, 43

umowa k 19-22, 44-45, 99-101

Zmiana wymiarów balkonów w budynku przy ul. (...) w stosunku do projektu pierwotnego stanowi istotne odstępstwo projektowe. Jeśli do zmiany wymiarów balkonu doszło po zawarciu umowy stron deweloper powinien poinformować nabywców o zmianie wymiarów balkonów.

Zalewanie balkonu powodów wodą z balkonu powyżej nie ma przełożenia wartościowego na całe mieszkanie.

Brak jest wiedzy teoretycznej i praktycznej aby można było ocenić procentową utratę wartości rynkowej mieszkania wskutek budowy balkonu o powiększonych wymiarach. Brak jest bowiem wytycznych co do zasad ustalania wymiarów balkonów.

dowód: opinia biegłego A. Z. k 126-139

Sąd zważył, co następuje:

Początkiem rozważań i oceny materiału dowodowego niniejszej sprawy w kontekście postawy i twierdzeń jej stron winna – zdaniem Sądu - być garść uwarunkowań prawnych, w granicach jakich Sąd się obracał. W pierwszej kolejności zatem należało wskazać na treść art. 556¹ § 1 kc, stanowiący, iż wada fizyczna polega na niezgodności rzeczy sprzedanej z umową. W szczególności rzecz sprzedana jest niezgodna z umową, jeżeli:

- 1) nie ma właściwości, które rzecz tego rodzaju powinna mieć ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia;
- 2) nie ma właściwości, o których istnieniu sprzedawca zapewnił kupującego, w tym przedstawiając próbkę lub wzór;
- 3) nie nadaje się do celu, o którym kupujący poinformował sprzedawcę przy zawarciu umowy, a sprzedawca nie zgłosił zastrzeżenia co do takiego jej przeznaczenia;
- 4) została kupującemu wydana w stanie niezupełnym.

Drugi przepis, istotny w niniejszej sprawie to art. 560 § 1 kc, wedle którego jeżeli rzecz sprzedana ma wadę, kupujący może złożyć oświadczenie o obniżeniu ceny albo odstąpieniu od umowy, chyba że sprzedawca niezwłocznie i bez nadmiernych niedogodności dla kupującego wymieni rzecz wadliwą na wolną od wad albo wadę usunie. Ograniczenie to nie ma zastosowania, jeżeli rzecz była już wymieniona lub naprawiana przez sprzedawcę albo sprzedawca nie uczynił zadość obowiązkowi wymiany rzeczy na wolną od wad lub usunięcia wady.

Trzecia wreszcie kwestia to rozkład ciężaru dowodu w niniejszym procesie (art. 6 kc), czyli obciążenie poszczególnych stron obowiązkiem wykazania swoich racji pod rygorem nieuwzględnienia twierdzeń tychże stron. I tutaj należy przytoczyć stanowisko doktryny, zgodnie z którym „Sprecyzowanie charakteru uprawnienia do obniżenia ceny zmieniło sposób korzystania przez kupującego z tego prawa. Kupujący modyfikuje stosunek sprzedaży, składając odpowiednie oświadczenie woli. Nie wystarczy zatem zgłoszenie takiego żądania, lecz konieczne jest, aby kupujący wyraźnie określił w oświadczeniu, o jaką kwotę cena ma być obniżona. W przypadku gdy sprzedawca kwestionuje wysokość kwoty, o jaką nastąpiło obniżenie ceny, kupujący ma obowiązek udowodnić przed sądem wysokość obniżenia. W ten sposób zdecydowanie pogorszyła się sytuacja prawna kupującego w procesie. Przy założeniu, że żądanie obniżenia ceny miało charakter roszczenia, wystarczające było, że kupujący takie roszczenie zgłosił. Nie miał on natomiast obowiązku wskazywania w zgłoszeniu roszczenia, o jaką kwotę obniża cenę sprzedaży. Taki obowiązek nie ciążył na nim również w toku postępowania sądowego, ponieważ w razie sporu o zakres oczekiwanych obniżek, o skali obniżki powinien zdecydować sąd w wyroku, zasądzając od kupującego na rzecz sprzedawcy część ceny lub od sprzedawcy na rzecz kupującego jej zwrot (J.P. N., W sprawie uprawnień kupującego, s. 40; zob. wyr. SA w Warszawie z 22.1.1997 r., I ACA 105/96, OSA/War. 1997, Nr 3, poz. 28). Takie stanowisko było uzasadnione, tym bardziej przy przyjęciu za słuszny poglądu, że uprawnienie do żądania obniżenia ceny jest prawem kształtującym potestatywnym (zob. Nb 5). W obecnym stanie prawnym kupujący ma obowiązek wykazania przed sądem zasadności obniżenia ceny o wskazaną przez siebie kwotę, co więcej, samo oświadczenie woli o obniżeniu ceny powinno już uprzednio ustaloną kwotę wskazywać. Na kupującym spoczywa ciężar udowodnienia kwoty obniżenia, ponosi on więc negatywne skutki niewykazania tej okoliczności. Wobec jednoznacznego brzmienia przepisu art. 560 § 1 KC, zgodnie z którym kupujący realizuje uprawnienie do obniżenia ceny poprzez złożenie oświadczenia o obniżeniu, nie ma wątpliwości, że jest to uprawnienie prawokształtujące, a uznanie tego uprawnienia za prawokształtujące potestatywne jest niedopuszczalne. W konsekwencji również nie ma podstaw, by obciążać sąd obowiązkiem ustalenia wartości, o jaką zostanie obniżona cena sprzedaży” [tak: M. G. (red.), Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz. Art. 353–626. Wyd. 2, W. 2019].

Przenosząc powyższe ramy na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, że podstawowym obowiązkiem strony powodowej było wykazanie legitymacji procesowej czynnej do wytoczenia powództwa przeciwko pozwanemu o obniżenie ceny nabycia spornego lokalu. Pozwany zresztą podniósł zarzut braku takiej legitymacji już w odpowiedzi na pozew. Pochylając się nad tym zagadnieniem i zarzutem pozwanego Sąd dostrzegł przede wszystkim treść umowy przelewu wierzytelności z 14.12.2019r., którą to umową powodowie scedowali na Wspólnotę Mieszkaniową ul. (...) w G. wszelkie prawa i roszczenia względem pozwanego z tytułu wad fizycznych lokalu mieszkalnego położonego przy

ul. (...)) w celu sądowego dochodzenia uprawnień z tytułu rękojmi, z wyłączeniem jedynie uprawnień do odstąpienia od umowy wyodrębnienia lokalu mieszkalnego i sprzedaży. Prowadzi to do jednoznacznego wniosku, że powodom w osobach G. R. (1) i F. R. (1) nie przysługuje uprawnienie do wytoczenia powództwa przeciwko pozwanemu o obniżenie ceny nabycia spornego lokalu. Jedynym bowiem wyłączeniem w ramach umowy cesji z 14.12.2019r. było roszczenie o odstąpienie od umowy sprzedaży spornego lokalu. Wszelkie inne roszczenia z tytułu rękojmi za wady fizyczne zostały przekazane przez powodów wspólnocie mieszkaniowej.

W takiej sytuacji powództwo powodów w niniejszej sprawie podlegało oddaleniu już tylko z uwagi na brak wspomnianej legitymacji procesowej czynnej.

Tym niemniej warto jeszcze wspomnieć, że nawet gdyby powodowie posiadali ową legitymację, to i tak ich bierność w sferze dowodzenia swoich racji uniemożliwiła uwzględnienie roszczeń z pozwu. Jak już wyżej wskazano, to na powodach spoczywał ciężar dowodu co do istnienia wady fizycznej (po myśli art. 560 § 1 kc) oraz zasadności obniżenia ceny o określoną kwotę.

Analizując pierwszą z powyższych kwestii, co do których strona powodowa winna była udowodnić swoje twierdzenia, tj. istnienia wady lokalu mieszkalnego w rozumieniu art. 560 § 1 kc, stwierdzić należy, że powodowie dokonywali oględzin w dniu 20.07.2016r. i to w sytuacji, gdy budynek istniał, balkony istniały, a prace przy wykończeniu obejmowały kwestie elewacyjne. Sam fakt, że powodowie nie oglądali w tym dniu balkonu (bo jak twierdzili, nie zostali nań wpuszczeni) nie zmienia postaci rzeczy, że wymiary balkonów, ich wygląd zewnętrzny, usytuowanie także względem balkonów sąsiednich, były możliwe do zaobserwowania bez wchodzenia fizycznego na balkon należący do mieszkania nr (...), co zresztą powodowie potwierdzili w swoich zeznaniach. Prowadzi to do wniosku, że zmiany projektowe tychże balkonów nastąpiły przed dniem 20.07.2016r. i zawarciem w tymże dniu umowy rezerwacyjnej. Powodowie zatem mieli możliwość naoczego stwierdzenia rzeczywistej wielkości balkonów i podjęcia decyzji o rezerwacji mieszkania i następnie jego zakupie w oparciu o całokształt uwarunkowań faktycznych. Skoro się zdecydowali na zakup takiego mieszkania to trudno dziś mówić o wadzie.

Dalej należy stwierdzić, że o ile rzeczony balkon został w rzeczywistości powiększony, a dokonane zmiany stanowią istotne odstępstwo od założeń projektowych w rozumieniu prawa budowlanego, to nie jest to równoznaczne z pojęciem wady w rozumieniu art. 560 § 1 kc. Powiększenie balkonu podlega indywidualnej ocenie co do zwiększenia lub zmniejszenia komfortu mieszkania, ale niewątpliwie inaczej należy traktować zwiększenie powierzchni balkonu, a inaczej zmniejszenie jego rozmiaru poniżej wymiarów zapewnianych przez dewelopera. Gdyby balkon miał mniejsze wymiary niż obiecowane przez sprzedającego, to niewątpliwie można by mówić o braku właściwości przedmiotu, o których istnieniu sprzedawca zapewnił kupującego. Co do powiększenia balkonu sprawa nie jest już taka oczywista. Nawet zresztą gdyby przyjąć, że powiększenie balkonu nosi cechy braku właściwości pierwotnych lokalu, to i tak to powodowie byli zobowiązani do wykazania, że sprzedający zapewniał ich w dniu 20.07.2016r. o tym, że balkon jest zgodny wymiarowo z projektem i jednocześnie, że zmiana wielkości balkonu nastąpiła po tej dacie. Tymczasem powodowie tego nie wykazali, co jest o tyle zrozumiałe gdy weźmie się pod uwagę fakt, że budynek stał i balkony w dniu 20.07.2016r. też istniały.

Druga z kwestii zdiagnozowanych powyżej to ciężar dowodu co do kwoty obniżenia ceny nabycia lokalu w ramach rękojmi za wady fizyczne. Powodowie określili utratę wartości lokalu na 10 %, powołując się na subiektywne odczucia, wynikające z zalewania balkonu wodą z balkonu położonego wyżej oraz „zagładania” do ich mieszkania przez sąsiada, stojącego na jego własnym balkonie. Co do zalewania balkonu powodów wodą z balkonu położonego wyżej, Sąd dostrzegł opinię biegłego A. Z. (nie kwestionowaną zresztą przez strony i będącą w ocenie Sądu opracowaniem kompletnym, rzeczowym, rzetelnym i fachowym), w której to pracy biegły wskazał, że zalewanie takie nie jest wadą lokalu. Sąd podziela tę opinię w całości. Wystarczy bowiem spojrzeć na dowolny budynek wielorodzinny (blok) by dostrzec, że balkony usytuowane są najczęściej jeden nad drugim i oczywistym w związku z tym jest, że podczas opadów deszczu woda spływa z balkonu najwyższego na niższy, a stamtąd na jeszcze niższy itd. Trudno zatem przyjąć za wadę (i to lokalu mieszkalnego) takie rozwiązania architektoniczne, bowiem gdyby rzeczywiście uznać to za wadę, to należałoby wyeliminować z budownictwa wszelkiego rodzaju balkony i tarasy.

Z kolei odnosząc się do tzw. „zagładania” w okna powodów przez sąsiada, to – podobnie jak w przypadku zalewania balkonów – stwierdzić należy, że w budynkach wielorodzinnych takie sytuacje są codziennością i nie sposób mówić tu o wadzie mieszkania. Kwestie usytuowania mieszkania, także względem sąsiadów, zagadnienia ekspozycji lokalu na światło słoneczne, widok z okna, możliwość dostrzeżenia sąsiadów i odwrotnie – możliwość obserwacji przez sąsiadów to kwestie subiektywne, podlegające ocenie przy podejmowaniu decyzji o zakupie mieszkania, a nie wady mieszkania już zakupionego. Tym bardziej zatem, jak słusznie zauważył biegły A. Z. w swojej opinii, brak jest możliwości tak teoretycznych jak i praktycznych wskazania o ile ewentualnie lokal mógł utracić wartość (jeśli ją utracił) wskutek opisanych okoliczności. Opieranie się w tej kwestii li tylko na odczuciu jednej ze stron, że wskutek powyższych okoliczności lokal utracił swą wartość rynkową o 10 % stanowiłby nazbyt daleko idącą dowolność – wszak równie dobrze strony mogłyby twierdzić, że przedmiotowa utrata wartości to 5 %, 15 % albo 50 % i w żaden sposób nie można by tego zweryfikować w sposób obiektywny.

R. powyższe Sąd nie mógł uwzględnić roszczeń powodów w jakiegokolwiek części i stąd orzekł jak w pkt I wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł po myśli art. 98 § 1 kpc, ustalającego ogólną zasadę, w myśl której koszty procesu ponosi strona przegrywająca tenże proces. Stąd też należało zaliczyć do kosztów procesu poniesionych przez pozwanego kwoty: 3.600 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika pozwanego, 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa i 613,14 zł uiszczonej przez pozwanego zaliczki, wydatkowanej na biegłego. Łączna wysokość kosztów procesu strony pozwanej wyniosła zatem 4.230,14 zł, co nakazało orzec jak w pkt II wyroku.