

**S**

**ygn. akt I C 300/21**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 września 2023 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka-Midziak

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 19 września 2023 r. w G.

sprawy z powództwa M. S.

przeciwko (...) Sp. z o.o. w likwidacji w G.

o zapłatę

zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 30 000 zł. (trzydzieści tysięcy złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 11 czerwca 2021r do dnia zapłaty;

oddala powództwo w pozostałym zakresie;

zasądza od pozwanej na rzecz powoda 6 617 zł. (sześć tysięcy sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia wyroku do dnia zapłaty;

nakazuje ściąganie od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 4 665,91 zł. (cztery tysiące sześćset sześćdziesiąt pięć złotych dziewięćdziesiąt jeden groszy) tytułem brakujących kosztów opinii biegłego do spraw budownictwa.

## UZASADNIENIE

Powódka M. S. wniosła pozew przeciwko (...) sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w G. o zapłatę kwoty 30.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że w dniu 1 sierpnia 2016 roku strony zawarły umowę nabycia nowego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...) wraz z częściami wspólnymi. W trakcie użytkowania lokalu pojawiły się wady w postaci zawilgocenia sufitu we wszystkich pomieszczeniach, a w konsekwencji pojawiła się pleśń. Pomimo wielokrotnych wezwań, pozwana dokonała wyłącznie prowizorycznych, drobnych prac naprawczych, które nie usunęły przyczyn wad. Z uwagi na powyższe powódka zleciła przeprowadzenie badań termowizyjnych i opinii technicznej. Z opinii wynika, że lokal jest zawilgocony i posiada zarodniki pleśni na styku przegród i ścian. Przyczyna tkwi w braku prawidłowej izolacji, którą należy usunąć poprzez dokonanie kompleksowej odkrywki w paśmie 100 cm wzdłuż ściany szczytowej w przestrzeni między deskowaniem a wierzchem ściany szczytowej i poprzez dokonanie wyizolowania termicznego całej ściany styropianem fasadowym o grubości 12 cm z wykończeniem powierzchni warstwą zbrojącą zatopioną w kleju. Badania potwierdziły także brak izolacji sufitu na stykach z przegrodami ścian. Powódka wskazała także na rdzewienie opaski z blachy na tarasie, co również nie zostało usunięte przez pozwanego. Pomimo wezwania, pozwana odmówiła przyjęcia odpowiedzialności za wady. Powódka swoje roszczenie wywodzi z odpowiedzialności kontraktowej w następstwie sprzedaży wadliwego lokalu (art. 471 k.c.).

(pozew, k. 3-7)

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. Zdaniem pozwanej proces budowy został przeprowadzony prawidłowo, zgodnie z projektem, a działania w ramach gwarancji wykonywane w lokalu powódki zostały przeprowadzone w ramach gwarancji z najwyższą starannością, na jaką pozwalały warunki i minimalizacja rozbiórek wykończonego przez lokatorów sufitu. Jak wskazano w innych lokalach na tej samej kondygnacji, w których zastosowano te same rozwiązania jak w lokalu powódki, nie stwierdzono podobnych problemów, co zdaniem pozwanej, wskazuje na to, że przyczyny problemów zgłaszanych przez powódkę wynikają z nieprawidłowej eksploatacji lokalu. Nadto, pozwana podniosła, że żadne z działań przez nią podejmowanych nie były działaniami pozornymi. Całość izolacji w lokalu została wykonana zgodnie ze sztuką i zasadami wiedzy technicznej. Pozwana w całości zakwestionowała również ustalenia zawarte w opinii technicznej z dnia 21 stycznia 2021 roku.

(odpowiedź na pozew, k. 117-118)

Postanowieniem z dnia 2 listopada 2022 roku na podstawie art. 69 § 1 k.p.c. – na wniosek powódki – Sąd ustanowił dla pozwanego kuratora w osobie radcy prawnego P. P. celem reprezentowania pozwanego w niniejszej sprawie, albowiem w toku postępowania okazało się, że spółka nie posiada organów uprawnionych do reprezentacji ani też likwidatora.

(postanowienie z dnia 2 listopada 2022r., k. 474)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży zawartej w dniu 1 sierpnia 2016 roku w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza J. S. prowadzącą kancelarię notarialną w G. (rep. A 3074/2016) powódka M. S. nabyła od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. prawo własności stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 45,36 m<sup>2</sup> położonego w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w P. wraz z przynależnym udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 450/10.000 części za cenę 174.000 zł.

(dowód: umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży zawartej z dnia 1 sierpnia 2016r., k. 10-16)

Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. (...) w P. posadowiony na działkach nr (...) został wybudowany przez dewelopera (...) sp. z o.o. z siedzibą w G. (obecnie w likwidacji). Na podstawie umowy z dnia 23 marca 2015 roku deweloper powierzył wykonanie inwestycji w postaci budowy wyżej wskazanego budynku mieszkalnego wraz z infrastrukturą oraz parkingiem Z. L. prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą (...) Z. L. w G.. Z kolei, na podstawie umowy zawartej w dniu 10 lutego 2016 roku deweloper powierzył temu samemu wykonawcy do wykonania prace wykończeniowe części wspólnych. Do realizacji umowy Z. L. zatrudniał podwykonawców. Wszystkie prace zostały protokolarnie odebrane przez pozwanego, nadto pozwany uzyskał decyzję o pozwolenie na użytkowanie budynku.

(dowód: umowa z dnia 23 marca 2015r., k. 263-266, umowa z dnia 10 lutego 2016r., k. 267-270, protokoły odbioru prac, zeznania świadka Z. L., płyta CD k. 285)

Zimą (...) w narożnikach w prawym górnym rogu w salonie pojawiły się mokre plamy.

(dowód: zeznania świadka O. S., płyta CD k. 248, przesłuchanie powódki M. S., płyta CD k. 489)

Powódka poinformowała pozwanego o zaciekach i plamach pleśni na suficie i wniosła o podjęcie interwencji najpierw telefonicznie, a następnie w dniu 11 lutego 2017 roku za pomocą poczty elektronicznej.

(dowód: wydruki korespondencji e – mailowej stron, k. 34-51, przesłuchanie powódki M. S., płyta CD k. 489)

Zgłoszenie reklamacyjne zostało przekazane wykonawcy w ramach gwarancji. W dniu 2 marca 2017 roku wykonawca dokonał wizji w lokalu powódki i zastosował środki grzybobójcze. Wówczas pracownicy wykonawcy wycięli otwór o wymiarach około 60 cm x 60 cm, dołożyli styropianu, a następnie zabezpieczyli otwór płytą g-k.

(dowód: karta reklamacji, k. 317, zeznania świadka M. P., płyta CD k. 489, przesłuchanie powódki M. S., płyta CD k. 489)

Jesienią 2017 roku zacieki pojawiły się ponownie w tym samym miejscu, co powódka zgłosiła pozwanemu za pośrednictwem poczty elektronicznej. Wobec niepodjęcia przez pozwanego działań zmierzających do usunięcia wad, pismem z dnia 15 lutego 2018 roku powódka wezwała go do usunięcia wad konstrukcji budynku i dachu, które powodują zacieki w lokalu nr (...), czego efektem jest mokry sufit oraz ściany, grzyb na suficie i ścianach oraz odpadanie farby i dekoracyjnych gipsowych płytek w terminie 14 dni tj. do 1 marca 2018 roku w ramach rękojmi za wady fizyczne.

(dowód: wezwanie z dnia 15 lutego 2018r., k. 20, przesłuchanie powódki M. S., płyta CD k. 489)

W dniu 22 marca 2018 roku wykonawca stwierdził, że wilgoć jest spowodowana przemarzaniem nad sufitem podwieszanym z zewnątrz. W ramach reklamacji rozebrano sufit, wykonano dodatkową izolację poprzez dołożenie styropianu i zabezpieczono otwór rewizyjny poprzez włożenie folii i płyty g-k.

(dowód: karta reklamacji, k. 318, zeznania świadka Z. L., płyta CD k. 285, zeznania świadka M. P., płyta CD k. 489, przesłuchanie powódki M. S., płyta CD k. 489)

Wykonawca zarzucił wówczas powodowi niewłaściwe użytkowanie mieszkania (intensywne suszenie prania w mieszkaniu, nie wietrzenie mieszkania przy bardzo szczelnych oknach bez napowietrzników, niedogrzenie lokalu, zbyt mała wymiana powietrza przez kanały wentylacyjne z uwagi na zakryte kratki wentylacyjne).

(dowód: zeznania świadka O. S., płyta CD k. 248, zeznania świadka Z. L., płyta CD k. 285, zeznania świadka M. P., płyta CD k. 489, przesłuchanie powódki M. S., płyta CD k. 489)

W kolejnym sezonie zimowym zacieki pojawiły się ponownie, przy czym poza dotąd naprawianym narożnikiem, pojawiły się także w narożniku po drugiej stronie salonu oraz w sypialni. Powódka wielokrotnie zgłaszała pozwanemu wyżej opisane wady telefonicznie oraz za pośrednictwem poczty elektronicznej. Pismem z dnia 4 grudnia 2019 roku powódka wezwała pozwanego do niezwłocznego usunięcia usterki w postaci zalewania sufitu mieszkania spowodowanego prawdopodobnie mostkiem termicznym w połaci dachu w terminie 14 dni od otrzymania pisma.

(dowód: wezwanie z dnia 4 grudnia 2019r., k. 18-19, przesłuchanie powódki M. S., płyta CD k. 489)

W dniu 27 lutego 2020 roku wykonawca rozebrał część pokrycia dachowego i wykonał dodatkowe ocieplenie ścian zewnętrznych z góry w celu usunięcia mostków termicznych.

(dowód: wydruk korespondencji e – mailowej, k. 319-320, zeznania świadka M. P., płyta CD k. 489, przesłuchanie powódki M. S., płyta CD k. 489)

Na początku stycznia 2021 roku powódka zleciła M. C. sporządzenie opinii technicznej dotyczącej istnienia i przyczyn powstania wad. W opinii rzeczoznawca budowlany stwierdził brak ciągłości zachowania izolacji termicznej pomiędzy termoizolacją ściany zewnętrznej podłużnej na której opiera się konstrukcja dachowa poprzez murlatę leżącą na wieńcu żelbetowym z izolacją poziomą sufitu z dwóch warstw wełny mineralnej, brak wykonania w sposób szczelny paroizolacji z folii (...) na połączeniu sufitu ze ścianą (nie zastosowano szczelnego połączenia folii ze ścianą, wykonano punktowe przyklejenie folii do profilu przyściennego).

(dowód: opinia techniczna z dnia 21 stycznia 2021r., k. 52-53, zeznania świadka M. C., płyta CD k. 248)

W kuchni mieszkania powódki znajdują się dwa wyloty wentylacyjne, przy czym jeden z nich jest podłączony rurą spiro flex do okapu, a drugi otwarty służy do wentylacji grawitacyjnej kuchni. Oba wyloty znajdują się wewnątrz wiszącej szafki kuchennej, przy czym w drzwiczkach jest kratka umożliwiająca wymianę powietrza.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa S. M., k. 126-203; przesłuchanie powódki M. S., płyta CD k. 489)

Zimą 2021 roku powódka rozpoczęła generalny remont mieszkania w celu usunięcia zacieków i śladów pleśni. Remont był rozłożony na kilka etapów i zakończył się w maju 2022 roku.

(dowód: przesłuchanie powódki M. S., płyta CD k. 489)

Pismem z dnia 18 lutego 2022 roku powódka wezwała pozwaną do usunięcia wad w lokalu mieszkalnym nr (...) w postaci wilgoci i wykwitów zarodników pleśni w narożniku styku przegród ściany i podwieszanego sufitu i grzyba w drugim narożniku salonu i kapiącej z sufitu wody w terminie do końca czerwca 2021 roku.

(dowód: wezwanie do usunięcia wad, k. 17)

Lokal mieszkalny powódki został wykonany niezgodnie z budowlaną wiedzą techniczną i dobrymi praktykami wykonawczymi. Izolacja została wykonana w ten sposób, że wełna mineralna została ułożona bezpośrednio na płytach g-k, aluminiowe profile do mocowania sufitowych płyt g-k nie zostały odizolowane od ścian, do docieplenia zastosowano kawałki styropianu o grubości 10 cm połączone pianką budowlaną, między którymi są szczeliny lub dziury, na ścianie oddzielenia między mieszkaniami na izolacji z papy jest zamontowana murłata drewniana o wysokości 14 cm, a na niej ułożona wełna mineralna o grubości 14 cm.

Wady lokalu nr (...) polegają na: niedostatecznej i/lub nieprawidłowo wykonanej termoizolacji stropów podwieszanych oraz zewnętrznej ściany szczytowej powyżej sufitu, niedostatecznej i/lub nieprawidłowo wykonanej instalacji wentylacji grawitacyjnej. Przyczyną powstania wad było stosowanie najtańszych materiałów, niestaranność wykonywania prac i niezgodności z zasadami wiedzy technicznej. Próby usunięcia wad wykonawczych, podejmowane w ramach reklamacji, nie były skuteczne. Koszty niezbędne do usunięcia wad – przy założeniu międzykrokwiowego docieplenia konstrukcji połączy dachowej z folią paroprzepuszczalną i zamknięcia przestrzeni podpołaciowych płytami gipsowo - kartonowymi na pojedynczej konstrukcji nośnej mocowanej do drewnianych belek dachowych oraz zamknięcie przestrzeni nieużytkowanego poddasza sufitem podwieszanym g-k na ruszcie pojedynczym – wynosi 33.074,08 zł brutto.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa S. M., k. 126-203 i k. 521-586)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodu z zeznań świadków O. S., M. C., Z. L., M. P., dowodu z przesłuchania stron (z ograniczeniem do strony powodowej), a także dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa.

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrył się żadnych podstaw do kwestionowania prawdziwości i wiarygodności wymienionych powyżej dowodów z dokumentów prywatnych w postaci korespondencji stron, umów o wykonanie robót budowlanych czy protokołów odbioru poszczególnych robót. Podkreślić należy, iż wyżej wskazane dokumenty nie noszą żadnych znamion podrobienia, przerobienia ani żadnej innej ingerencji. Poza tym żadna ze stron nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod wyżej wskazanymi pismami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych. Z kolei, dokument w postaci umowy sprzedaży lokalu sporządzonej w formie aktu notarialnego stanowi dokument urzędowy w rozumieniu art. 244 k.p.c. i w związku z tym korzysta z domniemania autentyczności i domniemania zgodności z prawdą wyrażonych w nim oświadczeń, czego w toku niniejszego postępowania żadna ze stron nie kwestionowała.

Sąd nie znalazł również podstaw do odmowy przyznania waloru wiarygodności zeznaniom świadka M. C. odnośnie stwierdzonych przez niego wad w toku przeprowadzonych oględzin lokalu. Zdaniem Sądu zeznania tegoż świadka były szczerze, wewnętrznie spójne, a także nie budziły żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego czy logiki, a także korelowały z treścią prywatnej opinii technicznej, jaką świadek sporządził na zlecenie powódki.

W części ustalenia faktyczne w niniejszej sprawie Sąd oparł na dowodzie z zeznań świadków Z. L. i M. P.. Za wiarygodne Sąd uznał zeznania obu świadków odnośnie podejmowanych przez wykonawcę działań mających na celu usunięcie wad. W tym zakresie zeznania świadków nie pozostają w sprzeczności z zeznaniami powódki, ani też z przedstawioną dokumentacją dotyczącą reklamowania wad. Natomiast, Sąd nie dał natomiast wiary tym świadkom co do przyczyn powstawania zawilgoceń w lokalu powódki oraz co do prawidłowości wykonanych prac budowlanych. Zdaniem świadków przyczyną powstania wad jest nieprawidłowe użytkowanie lokalu przez powódkę polegające m.in. na suszeniu prania czy zasłonięciu kratki wentylacyjnych. W odniesieniu do wskazanych powyżej okoliczności zeznania świadków są sprzeczne z opinią biegłego sądowego z zakresu budownictwa, który stwierdził liczne nieprawidłowości na etapie wykonawstwa, a zarazem wykluczył, aby wpływ na powstanie zawilgocenia miał sposób eksploatacji lokalu. Jednocześnie, należy mieć na względzie, że obaj świadkowie byli zaangażowani w proces budowlany – Z. L. był wykonawcą, zaś M. P. jego pracownikiem. Tym samym niewątpliwie mieli oni interes w składaniu zeznań na niekorzyść powódki, albowiem ewentualne przyznanie przez nich, że ujawnione wady są skutkiem nieprawidłowego wykonania budynku mogłoby rodzić ich odpowiedzialność cywilnoprawną.

Zasadniczo Sąd nie znalazł podstaw do odmowy przyznania wiary zeznaniom powódki oraz świadka O. S.. Jeśli chodzi o kwestię istnienia wad fizycznych lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot zawartej przez strony umowy, czy też okoliczności ich pojawienia to zeznania powódki i jej męża korelują z treścią opinii biegłego oraz treścią korespondencji prowadzonej z pozwanym. Nie było również podstaw do kwestionowania zeznań wymienionych powyżej osób odnośnie przebiegu procesu reklamacyjnego, gdyż w tym zakresie znajdowały one potwierdzenie w dołączonej do pozwu korespondencji, a także dokumentacji sporządzonej przez wykonawcę (vide: karty reklamacji).

Ponadto, za wiarygodny i przydatny do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy dowód Sąd uznał opinię biegłego sądowego z zakresu budownictwa S. M.. Zważyć bowiem należy, iż przedmiotowa opinia została sporządzona przez osobę posiadającą odpowiednią wiedzę fachową z dziedziny budownictwa, jest jasna i nie budzi żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego, wiedzy powszechnej czy logicznego rozumowania. Wszystkie wnioski odnośnie istnienia wad, kosztu i sposobu ich usunięcia zostały przez biegłego należycie umotywowane. Nadto, przedmiotowa opinia nie była kwestionowana przez żadną ze stron niniejszego postępowania.

W niniejszym procesie powódka domagała się zasądzenia od pozwanej spółki deweloperskiej zapłaty kwoty 30.000 zł tytułem odszkodowania za szkodę poniesioną na skutek sprzedaży wadliwego lokalu mieszkalnego. W pozwie powódka wyraźnie wskazała, że swoje roszczenie wywodzi z przepisów ogólnych o odpowiedzialności kontraktowej, a nie z rękojmi za wady fizyczne. W związku z powyższym, podstawę prawną powództwa stanowił przepis art. 471 k.c., który stanowi, że dłużnik obowiązany 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. Podkreślić należy, iż przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej wynikającej z kontraktu jest: nienależyte wykonanie zobowiązania (lub nie wykonanie zobowiązania), szkoda i związek przyczynowy między nienależytym wykonaniem zobowiązania (lub nie wykonaniem zobowiązania) a szkodą (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 4 marca 2021r., I ACa 588/19, L.). Ciężar dowodu w zakresie podstawowych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej ciąży na wierzycielu zgodnie z zasadą wynikającą z art. 6 k.c. (zob. M. Gutowski (red.), Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz. Art. 353–626. Wyd. 3, Warszawa 2022). W pierwszej kolejności należy wyjaśnić, że nienależyte wykonanie zobowiązania w rozumieniu art. 471 k.c. ma miejsce wtedy, gdy zachowanie dłużnika zmierzało do spełnienia świadczenia, jednak osiągnięty przez niego wynik nie spełnia wymogów świadczenia, do którego dłużnik był zobowiązany (zob. wyrok SA w Łodzi z 16 kwietnia 2014r., I ACa 1231/13, L.; wyrok SA w Warszawie z 19 lutego 2016r., I ACa 715/15, L.; wyrok SA w Białymstoku z 20 września 2017r., I ACa 254/17, L.). Jak wskazuje się w doktrynie najogólniej przyjmuje się, że wadliwe wykonanie zobowiązania

można rozpatrywać w kontekście rozbieżności pomiędzy faktycznie zaistniałym stanem rzeczy a treścią zobowiązania w kontekście takich elementów, jak zachowanie terminu, miejsca, sposobu, czy też jakości – rozumianych w szerokim znaczeniu (zob. M. Gutowski (red.), Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz. Art. 353–626. Wyd. 3, Warszawa 2022).

W ocenie Sądu strona powodowa wykazała wszystkie wymienione powyżej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej. Przede wszystkim powódka udowodniła, że umowa została przez pozwaną wykonana w sposób nienależyty. Zważyć należy, iż w dniu 1 sierpnia 2016 roku strony zawarły umowę sprzedaży, której przedmiotem był lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w P.. Zawarta przez strony umowa sprzedaży jest umową dwustronnie zobowiązująca, a jej skutkiem jest zobowiązanie się sprzedawcy do przeniesienia własności rzeczy lub prawa na kupującego oraz zobowiązanie się kupującego do zapłacenia umówionej ceny. Zgodnie z art. 354 § 1 k.c. dłużnik powinien wykonać swoje zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie określone zwyczaje – także w sposób odpowiadający tym zwyczajom. Podkreślić przy tym należy, iż dłużnik, w relacji z wierzycielem, obowiązany jest do staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju (należyta staranność), przy czym należyta staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności (art. 355 § 1 i 2 k.c.). Zważyć należy, iż nabywając przedmiotową nieruchomości, powódka miała prawo oczekiwać, że nabywa lokal wolny od wad. W umowie bowiem nie wskazano, że przedmiotem sprzedaży jest lokal wadliwy ani też że cena została obniżona na skutek istnienia wad. Wręcz przeciwnie, w § 9 umowy sprzedający udzielił powódce gwarancji na konstrukcję budynku oraz na pozostałe prace budowlano – montażowe. Jak natomiast wskazuje się w doktrynie gwarancję traktuje się jako instytucję pomyślaną w interesie kupującego, która ma dodatkowo wzmocnić jego sytuację jako wynik zapewnienia gwaranta, którym może być sprzedawca, iż przedmiot sprzedaży posiada dobrą jakość (zob. E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 11, Warszawa 2023). W świetle powyższego nie może budzić wątpliwości, że pozwana spółka sprzedała powódce wyżej wskazany lokal mieszkalny jako niewadliwy, zapewniając o dobrej jakości jego wykonania. Niemniej, w trakcie eksploatacji lokalu na przestrzeni kilku lat ujawniały się wady, których charakter uniemożliwiał powódce bezproblemowe wykorzystywanie lokalu na cele mieszkaniowe. Z zeznań powódki oraz jej męża O. S. wynika, że już niespełna kilka miesięcy po zakupie nieruchomości w salonie pojawiły się zawilgocenia i ślady pleśni. Powyższa wada została niezwłocznie zgłoszona deweloperowi, który następnie poinformował o niej wykonawcę. Pomimo kilku podjętych przez wykonawcę w ramach gwarancji prób usunięcia wad, problem cyklicznie powtarzał się. Fakt istnienia wad potwierdza opinia sporządzona przez biegłego sądowego z zakresu budownictwa. Biegły S. M. stwierdził istnienie wad polegających na niedostatecznej i/lub nieprawidłowo wykonanej termoizolacji stropów podwieszanych oraz zewnętrznej ściany szczytowej powyżej sufitu, niedostatecznej i/lub nieprawidłowo wykonanej instalacji wentylacji grawitacyjnej. Jak wynika z opinii biegłego wykonawca dociepił tylko sufit podwieszany, a ponad sufitem nie docieplono zewnętrznej ściany szczytowej. Jednocześnie folia paroprzepuszczalna nie została ułożona w sposób szczelny (np. brak ciągłości taśmy klejącej na zakładkach), co zdaniem biegłego, spowodowało, że woda wykraplająca się w przestrzeni poddachowej skapywała bezpośrednio na wełnę lub płyty g-k. Powyższe zjawisko z największym natężeniem wystąpiło w miejscach występowania tzw. mostków termicznych, w których termoizolacja była najmniej starannie wykonana. W ten sposób powstawały zacieki na sufitach i ścianach lokalu powódki. Zawilgocenie wełny powodowało tworzenie się zarodników pleśni, a na powierzchniach przegród pojawiał się grzyb. Nadto, wysoce prawdopodobne jest – zdaniem biegłego – że do termoizolacji została zastosowana tańsza wełna mineralna o gorszej jakości, która utrzymuje wilgotność (ostateczne potwierdzenie tej wady wymagałoby dostępu do dokumentacji powykonawczej, której pozwany nie udostępnił). Nadto, biegły zwrócił uwagę, że kanały wentylacyjne w budynku, w którym znajduje się lokal powódki, zostały podmurowane tylko do wysokości około 50 cm ponad poziom stropu podwieszanego i zostały połączone z wywiewnikami dachowymi (kominkami) za pomocą giętkich rur aluminiowych na drucie stalowym. Przedmiotowa instalacja nie była izolowana termicznie, co musiało powodować powstawanie skroplin, które nie miały skanalizowanego odprowadzania i w związku z tym mogły spływać do lokalu powódki, powodując zacieki. Biegły zauważył też, że rury zastosowane do wykonania wyżej wskazanej instalacji są najtańsze na rynku i posiadają wady użytkowe w postaci dużej podatności na uszkodzenia mechaniczne oraz ich konstrukcja powoduje ograniczenia w przepływie powietrza. Dalej, biegły zauważył, że kominki wywiewne nie są zakończone tzw. turboventami, co w przypadku umiejscowienia ich poniżej

poziomu kalenicy budynku powoduje zakłócenia ciągu (powietrze zamiast wywiewane jest włączane do środka pomieszczenia). Zdaniem biegłego przyczyną powstania wad było stosowanie najtańszych materiałów, niestaranność wykonywania prac i ich niezgodność z zasadami wiedzy technicznej. Jednocześnie, jak wynika z opinii biegłego – nieskuteczne okazały się podejmowane przez wykonawcę próby usunięcia wad polegające na powierzchniowym czyszczeniu przegród z nalotów pleśni i zamalowywaniu kolejnymi warstwami farby. Jak wskazał biegły, takie działania nie wyeliminowały przyczyn powstawania zacieków, a stanowiły jedynie nieudolną próbę usunięcia skutków. Brak usunięcia przyczyn powstania wad powodował, że zawilgocenia ścian i sufitów cyklicznie się powtarzały, a wobec wielokrotności tych zjawisk pojawiały się trwale i coraz głębsze wżery pleśniowe. W świetle opinii biegłego nie ma żadnych podstaw, aby odpowiedzialnością za powstanie zawilgocenia oraz zagrzybienia ścian i sufitów obarczać powódkę, której strona pozwana zarzucała nieprawidłowe użytkowanie lokalu. Biegły S. M. wyraźnie wskazał, że sposób eksploatacji lokalu przez powódkę nie spowodował wyżej opisanych wad. Przede wszystkim biegły stwierdził, że argumentacja pozwanej, iż suszenie prania w mieszkaniu wykonanym zgodnie z zasadami wiedzy technicznej powoduje zawilgocenie jest absurdalna, tym bardziej, że powódka nie wykorzystuje mieszkania do prowadzenia działalności w formie pralni, czy łaźni. W przypadku, gdy deweloper nie przewiduje oddzielnego pomieszczenia pralni, oczywiste jest, że suszenie prania będzie odbywało się w lokalu. Jest to normalny i powszechny sposób suszenia. Słusznie zatem biegły wskazuje, że jeśli właściwości mieszkania nie pozwalają na takie wykorzystanie lokalu, to sprzedający winien był o tym kupujących uprzedzić. Skoro takich instrukcji nie udzielił, to jego zarzuty zgłaszane w toku niniejszego procesu należy uznać za nieudolną formę obrony. Nadto, w świetle pierwszej opinii wykonanej na skutek zabezpieczenia dowodu, biegły stwierdził, że zabudowa kratki wentylacyjnych nie ma wpływu na powstanie zawilgocenia. Jak wyjaśnił co prawda oba wyloty znajdują się wewnątrz wiszącej szafki kuchennej, jednak w drzwiczkach szafki jest kratka umożliwiająca wymianę powietrza. Zupełnie niezrozumiałe jest również podnoszenie kwestii szczelności okien, skoro zostały one wstawione przez wykonawcę w porozumieniu z deweloperem, przed nabyciem lokalu przez powódkę. Kupująca nie miała żadnego wpływu na wybór okien.

Podkreślić należy, że z art. 471 k.c. wynika domniemanie winy dłużnika za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Okoliczność taką, tj. brak winy, musi zatem wykazać dłużnik, a nie wierzyciel (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 18 stycznia 2021r., I AGa 168/19, L.). W niniejszej sprawie strona pozwana nie zdołała wykazać, że nie ponosi winy za nienależyte wykonanie umowy. Fakt, że pozwana powierzyła wybudowanie budynku mieszkalnego profesjonalnemu wykonawcy nie zwalnia dewelopera z odpowiedzialności. Nawet, jeśli deweloper nie wiedział o wadach, to oznacza, że nie sprawował należytego nadzoru inwestorskiego i odebrał prace bez należytego sprawdzenia ich jakości.

Kolejną kwestią wymagającą rozważenia jest wysokość szkody. W orzecznictwie wskazuje się, że odszkodowanie za szkodę polegającą na niewłaściwym wykonaniu umowy o wybudowanie i sprzedaż nieruchomości oraz wydanie nieruchomości dotkniętej wadami, obejmuje uszczerbek majątkowy poniesiony przez nabywcę przez to, że do jego majątku weszła rzecz wadliwa, wymagająca naprawienia w celu stworzenia mu warunków do korzystania z niej w sposób zgodny z przeznaczeniem. Odszkodowanie należne nabywcy takiej nieruchomości może objąć wszystkie wydatki, jakie musi on ponieść w celu usunięcia wad rzeczy, na które mogą składać się w szczególności koszty materiałów i usług, co znajduje podstawę w art. 471 k.c. w zw. z art. 361 § 2 k.c. (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 4 listopada 2021 r., I ACa 201/21, L.). W niniejszej sprawie wysokość szkody Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego sądowego jako równowartość kosztu prac koniecznych do usunięcia wady. Ze wskazanych przez biegłego dwóch wariantów, Sąd przyjął wariant I. zakładający m.in. konieczność międzykrokwowego docieplenia konstrukcji połączenia dachowej z folią paroprzepuszczalną i zamknięcia przestrzeni podpołaciowych płytami gipsowo - kartonowymi na pojedynczej konstrukcji nośnej mocowanej do drewnianych belek dachowych oraz zamknięcie przestrzeni nieużytkowanego poddasza sufitem podwieszanym g-k na ruszcie pojedynczym. Z opinii wynika bowiem, że realizacja naprawy według tego wariantu jest bardziej poprawna z technicznego punktu widzenia.

W związku z powyższym należało uznać, że wysokość poniesionej przez powódkę szkody wynosi 33.074,08 zł brutto. Mając jednak na względzie, że w niniejszej sprawie powódka dochodziła zapłaty kwoty niższej i będąc związany żądaniem pozwu (art. 321 § 1 k.p.c.), na podstawie art. 471 k.c. Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę

30.000 zł. Ponadto, na mocy art. 481 § 1 i 2 k.c. od wyżej wskazanej kwoty Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 11 czerwca 2021 roku do dnia zapłaty. Podkreślić należy, iż roszczenie odszkodowawcze wynikające z art. 471 k.c. ma charakter bezterminowy (art. 455 k.c.) i staje się wymagalne niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do spełnienia świadczenia. W niniejszym przypadku pierwsze wezwanie do zapłaty stanowił pozew, który został doręczony pozwanej w dniu 10 czerwca 2021 roku (k. 86). W związku z tym, stosownie do art. 455 k.c., roszczenie stało się wymagalne z dniem następnym.

W pozostałym zakresie, na podstawie art. 471 k.c., art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. a contrario powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 100 zdanie drugie k.p.c. i uznając, że powódka uległa w nieznacznym zakresie zasądził od pozwanego na rzecz powódki całość poniesionych kosztów w kwocie 6.617 złotych, na którą składały się: opłata sądowa od pozwu (1.500 zł), opłata za czynności fachowego pełnomocnika powoda w stawce minimalnej stosownie do § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (3.600 zł), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł) oraz zaliczki na poczet zabezpieczenia dowodu i opinii biegłego (800 zł + 700 zł). Nadto, na podstawie art. 98<sup>1</sup> k.p.c. zasądzono odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Natomiast, na podstawie art. 100 zdanie drugie k.p.c. w zw. z art. 5 ust. 3, art. 8 ust.1 i art. 83 i 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Sądu Rejonowego – Skarbu Państwa w G. nieuiszczone koszty wynagrodzenia biegłego, które zostały tymczasowo wypłacone ze Skarbu Państwa. Koszt zabezpieczenia dowodu wynosił 2.297,73 zł i do kwoty 800 zł został pokryty z zaliczki (do rozliczenia pozostaje zatem kwota 1.497,73 zł), zaś koszt sporządzenia opinii wynosił 3.868,18 zł i do kwoty 700 zł został sfinansowany z zaliczki wpłaconej przez powoda (do rozliczenia pozostaje kwota 3.168,18 zł). Zgodnie zatem z wynikiem niniejszego postępowania różnicę w kwocie 4.665,91 zł powinien pokryć pozwany przedsiębiorca.