

Sygn. akt: I C 313/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Alina Kowalewska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Donata Romanowska

po rozpoznaniu w dniu 6 grudnia 2017r w Giżycku

na rozprawie

sprawy z powództwa M. Ż. (1)

przeciwko E. W.

o zapłatę

1.Oddala powództwo.

2.Zasądza od powódki M. Ż. (1) na rzecz pozwanej E. W. kwotę 3617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 313/17

UZASADNIENIE

Powódka M. Ż. (1) wniosła przeciwko E. W. pozew o zapłatę kwoty 26.375,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 04.09.2015r. do dnia 31.12.2015r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01.01.2016r. do dnia zapłaty, tytułem obniżenia ceny zakupionej nieruchomości oraz kwoty 1.625,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 04.09.2015r. do dnia 31.12.2015r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01.01.2016r. do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania, a także zwrot kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniosła, że w dniu 28.04.2015r. strony zawarły umowę sprzedaży stanowiącego odrębną własność lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w W., dla którego Sąd Rejonowy w Giżycku, VII Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w W. prowadzi księgę wieczystą nr KW (...) oraz udziału (...) w elementach wspólnych budynku, z którego lokal wydzielono oraz takim udziałem we współwłasności działki gruntu na której budynek posadowiono, dla których Sąd Rejonowy w Giżycku, VII Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w W. prowadzi księgę wieczystą nr KW (...). Powódka kupiła w/w nieruchomość od pozwanej za kwotę 118.000 zł, jednakże w umowie strony wskazały jako cenę zakupu kwotę 90.000 zł. Pozwana zapewniła powódkę, iż sprzedawany lokal jest w bardzo dobrym stanie, ponieważ sprzedająca przeprowadziła kompleksowy remont oraz, że nie posiada wad prawnych. Przed zakupem mieszkania powódka zapoznała się ze stanem lokalu, który wyglądał na wyremontowany. Na ścianach i sufitach znajdowała się nowa warstwa gładzi, w łazience i kuchni położona była nowa glazura, zaś według informacji pozwanej w mieszkaniu

wymieniono instalację hydrauliczną i elektryczną. Powódka w związku z zakupem wyremontowanego mieszkania nie planowała niemal żadnych zmian, jedynie chciała zastąpić w łazience prysznic wanną. Powódka podała, że w trakcie dokonywania tych zmian w łazience samoczynnie odpadła glazura z niemal całej ściany. W ścianie znajdował się pęknięty trójkąt okręcony folią, aby nie przeciekał. W łazience konieczna okazała się wymiana instalacji hydraulicznej, odbudowa ściany oraz całkowita wymiana glazury, zaś w kuchni zawaliła się część ściany, częściowo obsypał się z niej tynk i glazura, również instalacja w całym mieszkaniu wymagała wymiany. Wiele napraw powódka wykonała we własnym zakresie, tj. wymieniła terakotę na balkonie, wyszpachlowała i uzupełniła ubytki tynku, wypoziomowała ściany i wymieniła drzwi wejściowe. Nadto, powódka uzyskała od administracji spółdzielni mieszkaniowej informację, że zalewanie przynależnej do lokalu piwnicy stanowi częsty problem, o czym przy sprzedaży nie poinformowała ją pozwana, co w ocenie powódki również ma niewątpliwy wpływ na cenę zakupionej nieruchomości. Wartość mieszkania z wadami, które powódka usunęła wynosi - zdaniem powódki - 90.000zł, jest więc niższa o 28.000 zł od uiszczonej ceny zakupu.

Powódka wskazała nadto, że w związku z tym, że sprzedała swoje mieszkanie, w którym dotychczas zamieszkiwała i musiała się z niego wyprowadzić do dnia 15.07.2015r., a nowo zakupiony lokal nie nadawał się do zamieszkania, była zmuszona ponieść koszt najmu lokalu przy ul. (...) w G., w którym zamieszkała na czas remontu, tj. od połowy lipca do końca września 2015r. Powódka wprowadziła się do zakupionego mieszkania dopiero w październiku 2015r. W związku z wynajęciem innego mieszkania powódka poniosła koszt w wysokości 1.625,00 zł, gdyż przez okres dwóch i pół miesiąca nie mogła zamieszkiwać w zakupionym lokalu.

W odpowiedzi na pozew **pozwana E. W.** wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Twierdziła, że oferta sprzedaży dotyczyła mieszkania po remoncie i w żaden sposób pozwana nie zapewniała, że remont ten miał kapitalny charakter a swoim zakresem obejmował wymianę instalacji. Podniosła także, że powódka zdecydowała się na zakup lokalu po wielokrotnych oględzinach i negocjacjach co do ceny zakupu.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 28.04.2015r. powódka M. Ż. (2) zawarła z pozwaną E. W. umowę sprzedaży stanowiącego odrębną własność lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w W., dla którego Sąd Rejonowy w Giżycku, VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w W. prowadzi księgę wieczystą nr KW (...) składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju oraz przynależnej do lokalu piwnicy, a także udziału (...) w elementach wspólnych budynku, z którego lokal wydzielono oraz takim udziałem we współwłasności działki gruntu na której budynek posadowiono, dla których Sąd Rejonowy w Giżycku, VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w W. prowadzi księgę wieczystą nr KW (...). W akcie notarialnym jako cenę sprzedaży powyższej nieruchomości strony wskazały kwotę 90.000 zł. W akcie notarialnym sprzedaży nieruchomości powódka oświadczyła, że zna stan faktyczny, prawny i techniczny nabywanej nieruchomości, który przyjmuje bez zastrzeżeń.

(dowód: akt notarialny z dnia 28.04.2015r., Rep. A (...) – k. 8-14)

W rzeczywistości powódka dokonała na rzecz pozwanej wpłat w łącznej kwocie 118.000 zł z tytułu zakupu w/w nieruchomości, na którą składała się kwota 90.000 zł tytułem ceny nieruchomości oraz 28.000 zł tytułem zwrotu kosztów dokonanej przez pozwaną remontu lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem sprzedaży.

(dowód: potwierdzenie wykonania przelewu – k. 15-18, przesłuchanie powódki M. Ż. (1) – k. 323-323v)

Aktem notarialnym z dnia 19.06.2015r. matka powódki M. Ż. (3) sprzedała S. B. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, w którym dotychczas zamieszkiwała wraz z powódką, położonego przy ul. (...) w G. składającego się z trzech pokoi, dla którego prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Giżycku, Wydział VI Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr KW (...).

(dowód: akt notarialny z dnia 19.06.2015r. Rep. A (...) – k. 38-42)

Powódka od połowy czerwca 2015r. podjęła pracę w G.. Od połowy lipca 2015r. do września 2015r. wynajmowała stancję przy ulicy (...), ponosząc miesięczny koszt w wysokości około 1.000 zł - 1.100 zł.

(dowód: przesłuchanie powódki M. Ż. (1) – k. 323v)

Pismem z dnia 29.07.2015r. powódka skierowała do pozwanej żądanie zapłaty kwoty 28.000,00 zł w związku z ujawnieniem się wielu wad ukrytych niewidocznych w dniu zakupu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w W. i koniecznością przeprowadzenia nieplanowanych prac remontowych.

(dowód: pismo powódki z dnia 29.07.2015r. wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 43-46)

Pozwana pismem z dnia 03.08.2015r. poinformowała powódkę, że lokal mieszkalny położony w W. przy ul. (...) został wyremontowany przez firmę budowlaną w okresie bezpośrednio poprzedzającym jego sprzedaż, zaś remont został przeprowadzony zgodnie ze sztuką budowlaną. Pozwana wskazała nadto, że powódka przed zakupem nieruchomości dokonała wielokrotnych jego oględzin i znany jej był stan przedmiotowego lokalu. Dodała nadto, że budynek, w którym znajduje się mieszkanie został wybudowany w 1978r., a cena sprzedaży uwzględniała stan techniczny mieszkania oraz jego wiek.

(dowód: pismo pozwanej z dnia 03.08.2015r. – k. 47)

Pozwana przed sprzedażą lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...) dokonała jego remontu, m.in. wyremontowała łazienkę, położyła panele, wygładziła i pomalowała ściany, w kuchni wymieniła kafelki, terakotę oraz wymieniła drzwi we wszystkich pomieszczeniach.

(dowód: faktury VAT – k. 125, dokumentacja zdjęciowa – k. 126, przesłuchanie pozwanej E. W. – k. 323v-324)

W związku z faktem, że w przeszłości dochodziło do zalewania piwnic znajdujących się w budynku przy ul. (...) w W. dokonano naprawy kanalizacji i założono specjalny czujnik, co skutecznie zapobiegło następnym zalaniom.

(dowód: zeznania świadka A. M. (1) k. 130).

Powódka dokonała w zakupionym lokalu mieszkalnym następujących napraw m. in. wymieniła instalację hydrauliczną, wyremontowała łazienkę, odbudowała ściany, podwiesiła sufity, wymieniła glazurę w kuchni, wymieniła instalację elektryczną, terakotę na balkonie, wyszpachlowała i uzupełniła ubytki tynku, wypoziomowała ściany i wymieniła drzwi wejściowe. Remont w przedmiotowym lokalu mieszkalnego trwa do dnia dzisiejszego.

(dowód: umowa o dzieło – k. 19-20, umowa o dzieło – k. 21-24, faktury VAT – k. 25-27, umowa zlecenie – k. 28, paragony fiskalne – k. 29-34, dokumentacja fotograficzna – k. 35-37, 48-86, zeznania świadka R. B. – k. 129-129v, J. D. – k. 129v, M. K. (1) – k. 129v-130, A. M. (1) k. 130, K. M. – 130-130v, J. S. – k. 130v, M. Ż. (3) – k. 130v-131, A. R. – k. 292-293)

Wiele prac wykonanych przez powódkę w lokalu mieszkalnym znajdującym się w W. przy ul. (...) zmierzało do dostosowania stanu wskazanego lokalu do jej upodobań i wymagań. W znacznym zakresie zmierzały one do podwyższenia standardu mieszkania. Przedmiotowy lokal mieszkalny w momencie sprzedaży był w dobrym stanie technicznym.

(dowód: zeznania świadka M. L. – k. 156v, W. N. – k. 157, J. M. (1) – k. 157-157v, E. N. – k. 157v, A. M. (2) – k. 157v-158, E. G. – k. 170-170v, G. G. – k. 170v-171, M. K. (2) – k. 171)

W operacie szacunkowym z dnia 25.08.2017r. sporządzonym na zlecenie sądu, biegły z zakresu szacowania nieruchomości W. S. (1) określił wartość rynkową nieruchomości lokalowej położonej w W. przy ul. (...) według stanu i cen na dzień sprzedaży lokalu, tj. 28.04.2015r. na kwotę 115.933 zł, wartość prac remontowych według powódki na kwotę 9.967 zł, zaś wartość prac remontowych według pozwanej na kwotę 13.318 zł.

(dowód: operat szacunkowy z dnia 25.08.2017r. – k. 235-247)

Biegły W. S. stwierdził, że określona w opinii wartość rynkowa nieruchomości lokalowej odpowiada cenom podobnych nieruchomości i jest najbardziej prawdopodobną ceną możliwą do uzyskania na lokalnym rynku. Podał nadto, że stan lokalu w dniu sprzedaży kwalifikował się do dalszej eksploatacji, zaś zwiększony zakres prac remontowych wynikał z faktu, że lokal był wykonywany w innej technologii, niż jest to wykonywane obecnie, co jest zrozumiałe ze względu na wiek budynku, w którym się znajduje.

(dowód: pismo z dnia 03.11.2017r. – k. 303-304)

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie sądu roszczenie powódki zarówno w zakresie obniżenia ceny zakupionej nieruchomości, jak i w zakresie odszkodowania za poniesioną szkodę nie mogło podlegać uwzględnieniu.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie sąd ustalił w oparciu o dokumenty złożone przez strony, a także zeznania świadków. Zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia w sprawie miał nadto dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości W. S. (1), której sąd dał wiarę z uwagi na logiczność, spójność z pozostałym materiałem dowodowym oraz przejrzystość opinii. Biegły wyczerpująco odpowiedział na tezę dowodową postawioną przez sąd.

Strony były zgodne co do tego, że w dniu 28.04.2015r. zawarły umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...). Istota sporu pomiędzy stronami sprowadzała się do stanu przedmiotowego lokalu w dniu sprzedaży, w zakresie posiadania przez niego ewentualnych wad fizycznych.

Na wstępie wskazać należy, że na mocy art. 556 k.c. sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę fizyczną lub prawną. Odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej ma charakter absolutny. Sprzedawca nie może się z niej zwolnić, obciąża go ona niezależnie od tego, czy to on spowodował wadliwość rzeczy oraz czy ponosi w tym zakresie jakkolwiek winę. Nie jest ona także uzależniona od wiedzy sprzedającego o wadliwości rzeczy. Należy przy tym wskazać, iż wada fizyczna polega na niezgodności rzeczy sprzedanej z umową (art. 556¹ § 1 k.c.). O wadzie rzeczy można mówić w przypadku braku takiej cechy rzeczy, która wywołuje zmniejszenie wartości lub użyteczności rzeczy ze względu na cel oznaczony w umowie albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia, a także gdy nie ma właściwości, o których istnieniu sprzedawca zapewnił kupującego. Odpowiedzialność sprzedawcy za wady fizyczne rzeczy sprzedanej odnosi się także do rzeczy używanych. Zgodnie zaś z art. 557§1 k.c. sprzedawca jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy.

W niniejszej sprawie powódka oparła swe roszczenie w zakresie obniżenia ceny zakupionej nieruchomości na treści art. 560 § 1 i 3 k.c., zgodnie z którym jeżeli rzecz sprzedana ma wadę, kupujący może złożyć oświadczenie o obniżeniu ceny. Obniżona cena powinna pozostawać w takiej proporcji do ceny wynikającej z umowy, w jakiej wartość rzeczy z wadą pozostaje do wartości rzeczy bez wady.

Istotny dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy był dowód z opinii biegłego W. S. (1), którzy w oparciu o posiadane wiadomości specjalne wypowiedział się na okoliczność wartości rynkowej nieruchomości lokalowej położonej w W. przy ul. (...) według stanu i cen na dzień sprzedaży lokalu, tj. 28.04.2015r. oraz wartości prac remontowych według powódki oraz według pozwanej. Biegły w konkluzji stwierdził, iż wartość rynkowa nieruchomości lokalowej położonej w W. przy ul. (...) według stanu i cen na dzień sprzedaży lokalu, tj. 28.04.2015r. opiewa na kwotę 115.933 zł, wartość prac remontowych według powódki na kwotę 9.967 zł, zaś według pozwanej na kwotę 13.318 zł. Wskazał nadto,

że jest przekonany, że określona w opinii wartość rynkowa nieruchomości lokalowej odpowiada cenom podobnych nieruchomości i jest najbardziej prawdopodobną ceną możliwą do uzyskania na lokalnym rynku. Podał ponadto, iż stan lokalu kwalifikował się do dalszej eksploatacji, zaś zwiększony zakres prac remontowych wynikał z faktu, że lokal był wykonywany w innej technologii, niż obecnie stosowana, co jest zrozumiałe ze względu na wiek budynku, w którym lokal się znajduje. W momencie sprzedaży lokal znajdował się w średnim stanie technicznym o średnim standardzie robót wykończeniowych.

Tak więc przeprowadzone postępowanie dowodowe, w tym przede wszystkim opinia biegłego W. S. (1) oraz zeznania przesłuchanych świadków- A. M. (1), J. S., M. L., W. i E. N., J. M. (2), A. M. (2), E. i G. G. oraz M. K. (2), pozwoliło w ocenie sądu ustalić, iż w momencie sprzedaży lokal mieszkalny położony w W. przy ul. (...) nie posiadał wad fizycznych, zaś ustalona cena sprzedaży w/w lokalu, tj. kwota 118.000 zł, odpowiada cenom podobnych nieruchomości. Podkreślenia wymaga fakt, że budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny wybudowano w latach 70-tych ubiegłego wieku i został wykonany w konstrukcji uprzemysłowionej – tzw. „wielkiej płyty”. Decydując się na zakup takiego lokalu należy liczyć się z tym, że przy pracach remontowo – modernizacyjnych zakres prac planowanych do wykonania wzrośnie, gdyż taki lokal wykonany jest w starej technologii i wyeksploatowany. Pozwana przy sprzedaży lokalu mieszkalnego wskazała, że dokonała jego remontu, nie mówiła zaś o generalnym remoncie całego mieszkania. Również powódka nie dopytywała pozwanej o dokładny zakres przeprowadzonych prac. Ponadto, przed zakupem przedmiotowej nieruchomości powódka dokonywała wielokrotnych oględzin lokalu, zaś w akcie notarialnym jego sprzedaży oświadczyła, że zna stan faktyczny, prawny i techniczny nabywanej nieruchomości, który przyjmuje bez zastrzeżeń. Wobec powyższego, trudno uznać, aby wskazany lokal mieszkalny miał wady fizyczne, które uzasadniałyby poszczenie powódki o obniżenie ceny, dlatego sąd oddalił powództwo w tym zakresie.

Z uwagi na powyższe, oddaleniu podlegało również powództwo o zapłatę odszkodowania za poniesioną przez powódkę szkodę związaną z koniecznością wynajęcia mieszkania przy ul. (...) w G., w związku z niemożliwością zamieszkania w zakupionym lokalu mieszkalnym, który wymagał remontu. W tym zakresie wskazać należy, na brzmienie art. 566§1 k.c. zgodnie z którym, jeżeli z powodu wady fizycznej rzeczy sprzedanej kupujący złożył oświadczenie o obniżeniu cen może on żądać naprawienia szkody, którą poniósł przez to, że zawarł umowę, nie wiedząc o istnieniu wady, choćby szkoda była następstwem okoliczności, za które sprzedawca nie ponosi odpowiedzialności, a w szczególności może żądać zwrotu kosztów zawarcia umowy, kosztów odebrania, przewozu, przechowania i ubezpieczenia rzeczy oraz zwrotu dokonanych nakładów w takim zakresie, w jakim nie odniósł korzyści z tych nakładów. W ocenie sądu, bezpośrednio po zakupie lokalu mieszkalnego w W. przy ul. (...) możliwa była jego dalsza eksploatacja, bez konieczności przeprowadzenia remontu, który uniemożliwiałby wprowadzenie się do niego. Zwiększenie zakresu niezbędnego remontu w przedmiotowym lokalu mieszkalnym, a co za tym idzie konieczność wynajęcia innego mieszkania przez powódkę na okres wskazanego remontu nastąpiło na jej ryzyko i nie należy związanymi z tym kosztami obciążać pozwanej. Nadto, okoliczność wynajęcia mieszkania w G. przy ul. (...), mogłaby być nadto bez wątpienia podyktowana sytuacją osobistą powódki, która od czerwca 2015r. podjęła zatrudnienie w G., zaś wynajęcie lokalu w tej miejscowości było dla niej ze względów komunikacyjnych komfortowe. Mając na uwadze powyższe sąd oddalił powództwo również w zakresie odszkodowania za poniesioną szkodę.

O oddaleniu powództwa jako bezzasadnego sąd orzekł na podstawie cytowanych wyżej przepisów.

O kosztach sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu zasądając od powódki jako strony przegrywającej na rzecz pozwanej kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na którą składała się kwota 3.600 zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego ustalonego zgodnie z § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 września 2015r. r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U.2015, poz. 1800 z późn. zm.) oraz kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej za pełnomocnictwo.

SSR Alina Kowalewska