

Sygn. akt: I C 580/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2019 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Żelewska
Protokolant:	sekretarz sądowy Agnieszka Bronk-Marwicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 grudnia 2019 r. w G.

sprawy z powództwa **P. C. i K. C.**

przeciwko **A. P. (1)**

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 3617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygnatura akt: I C 580/18

UZASADNIENIE

Powodowie K. C. i P. C. wnieśli pozew przeciwko A. P. (1) domagając się zapłaty kwoty 22.748 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 19 kwietnia 2018r. do dnia zapłaty tytułem obniżenia ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) w związku z ujawnieniem wady ukrytej w postaci lepiku smołowego pod całością parkietu, który był szkodliwy dla zdrowia osób przebywających. Na szkodę związaną z wadą ukrytą składają się: koszty ekspertyzy rzeczoznawcy, zerwania parkietu, wykonania wylewki, położenia desek, neutralizacji zapachu, koszty materiałów, montażu parkietu oraz ogrzewania wylewki. O wadzie powodowie dowiedzieli się w dniu 19 czerwca 2017r.

(pozew k. 3-7)

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, podnosząc, że powodowie nie udowodnili, że nieruchomości ma wadę fizyczną, a oświadczenie powodów o obniżeniu ceny jest nieważne z uwagi na brak zachowania szczególnej formy tj. formy aktu notarialnego. Ponadto, pozwana wskazała, że powodowie potwierdzili w umowie przeniesienia własności nieruchomości, że zapoznali się ze stanem prawnym i technicznym lokalu i z tego tytułu nie zgłaszają uwag ani zastrzeżeń. Pozwana wskazała, że powodowie mieli nieskrępowaną możliwość zapoznania się ze stanem prawnym i technicznym lokalu, wielokrotnie przed podpisaniem umowy byli w lokalu, nigdy nie był odczuwalny żaden nieprzyjemny zapach, podobnie inni właściciele mieszkań w tym samym budynku nie skarżyli się na taki nieprzyjemny zapach.

(odpowiedź na pozew k. 86-90)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W 2015r. powodowie P. C. i K. C. byli zainteresowani zakupem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w G.. Gdy transakcja nie doszła do skutku, powodowie dowiedzieli się od G. M. o ofercie sprzedaży innego lokalu położonego w tym samym budynku tj. lokalu mieszkalnego nr (...) – stanowiącego wówczas własność pozwanej A. P. (1).

(dowód: zeznania świadka G. M. płyta CD k. 173, przesłuchanie pozwanej A. P. (1) płyta CD k. 190, przesłuchanie powoda P. C. płyta CD k. 210)

W okresie od 2015r. do 2017r. powodowie kilkakrotnie oglądali przedmiotowy lokal. W czasie pobytu w lokalu powodowie nie wyczuli nieprzyjemnej woni, mimo że spotkania z pozwaną i jej pełnomocnikiem trwały nawet około godziny. Powód oglądał lokal m.in. w towarzystwie swojego ojca, który również nie zgłosił żadnych zastrzeżeń co do stanu technicznego lokalu. Pozwana udostępniła również lokal do oględzin rzeczoznawcy, który przygotowywał operat szacunkowy dla banku, celem wyceny mieszkania dla potrzeb kredytowych. W trakcie negocjacji sprzedający wskazali cenę sprzedaży 100.000 Euro.

(dowód: zeznania świadka G. M. płyta CD k. 173, zeznania świadka M. P. (1) płyta CD k. 173, przesłuchanie pozwanej A. P. (1) płyta CD k. 190, przesłuchanie powoda P. C. płyta CD k. 210, przesłuchanie powódki K. C. płyta CD k. 218)

Na podłodze w ww. mieszkaniu położony był dębowy parkiet pochodzący z okresu budowy domu (lata 30- te XX w.) bądź okresu niewiele późniejszego (lata 50 – te XX w.). Od tego czasu przedmiotowy parkiet nie był zdejmowany. Podobny parkiet był położony w pozostałych lokalach znajdujących się w budynku przy ul. (...).

(dowód: zeznania świadka J. M. płyta CD k. 173, zeznania świadka M. M. płyta CD k. 173, zeznania świadka M. P. (1) płyta CD k. 173, przesłuchanie pozwanej A. P. (1) płyta CD k. 190)

(...) parkietu w swoim mieszkaniu dokonali nabywcy lokalu mieszkalnego nr (...).

(dowód: zeznania świadka M. P. (1) płyta CD k. 173, przesłuchanie pozwanej A. P. (1) płyta CD k. 190, przesłuchanie powoda P. C. płyta CD k. 210)

Po opuszczeniu mieszkania nr (...) przez lokatorów, około 2008r. na zlecenie pozwanej został wykonany generalny remont ww. lokalu, w tym renowacja parkietu wraz z cyklinowaniem i lakierowaniem. Nadto w lokalu wymieniono instalacje elektryczną i wodną, wyremontowano łazienkę i kuchnię.

(dowód: zeznania świadka P. B. płyta CD k. 173, zeznania świadka J. M. płyta CD k. 173, zeznania świadka M. M. płyta CD k. 173, przesłuchanie pozwanej A. P. (1) płyta CD k. 190)

Pozwana wraz z rodziną na stałe mieszka w Niemczech. Po wykonaniu remontu pozwana i jej mąż oraz dzieci zamieszkiwali w spornym lokalu podczas pobytów w Polsce. Podczas nieobecności pozwanej w lokalu nikt nie mieszkał. Klucze do lokalu posiadała siostra pozwanej G. M., która wraz z mężem doglądała lokalu podczas nieobecności właściciela.

(dowód: zeznania świadka M. M. płyta CD k. 173, zeznania świadka G. M. płyta CD k. 173, przesłuchanie pozwanej A. P. (1) płyta CD k. 190)

Pozwana, ani osoby odwiedzające ten lokal nie miały wiedzy o sposobie montażu parkietu ani nie wyczuwały podczas pobytu w lokalu nieprzyjemnego zapachu smoły.

(dowód: zeznania świadka J. M. płyta CD k. 173, zeznania świadka J. S. płyta CD k. 173, przesłuchanie pozwanej A. P. (1) płyta CD k. 190)

W dniu 9 sierpnia 2016r. strony zawarły umowę przedwstępną, ustalając termin zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży do dnia 30 września 2016r.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o umowę przedwstępną sprzedaży z dnia 9 sierpnia 2016r. k. 93-95)

Wobec niemożności uzyskania kredytu hipotecznego, na prośbę powodów, pozwani wyrazili zgodę na zmianę terminu zawarcia umowy przyrzeczonej.

(dowód: zeznania świadka M. P. (1) płyta CD k. 173)

W dniu 17 maja 2017r. przed notariuszem K. W. prowadzącym kancelarię notarialną w R. strony zawarły umowę sprzedaży ww. lokalu mieszkalnego. Powodowie zakupili ww. lokal za cenę 422.500 zł. W § 6 aktu notarialnego kupujący oświadczyli, że zapoznali się ze stanem prawnym oraz stanem technicznym lokalu i z tego tytułu nie zgłaszają żadnych zastrzeżeń ani uwag.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o umowę sprzedaży z dnia 17 maja 2017r. k. 9-11v)

Projekt aktu notarialnego nie został przedstawiony pozwanej przed jego podpisaniem. W kancelarii notarialnej pełnomocnik pozwanej zażądał dodania zapisu dotyczącego tego, że stan techniczny jest nabywcom znany.

(dowód: zeznania świadka M. P. (1) płyta CD k. 173, przesłuchanie pozwanej A. P. (1) płyta CD k. 190, przesłuchanie powódki K. C. płyta CD k. 218)

W dniu 5 czerwca 2017r. pozwana za pośrednictwem siostry G. M. wydała przedmiotowy lokal powodom. W protokole zdawczo – odbiorczym nie stwierdzono żadnych uwag co do stanu technicznego lokalu.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 5 czerwca 2017r. k. 13)

Sprzedający pozostawili w lokalu m.in. łóżko z materacem, szafę z (...), zabudowę kuchenną, karnisze, zasłony, stoliki, witrynę, biblioteczkę, pralkę, zmywarę, piekarnik elektryczny, płytę kuchenną, okap.

(dowód: przesłuchanie pozwanej A. P. (1) płyta CD k. 190)

Po wydaniu lokalu w czerwcu 2017r. powodowie dowiedzieli się, że parkiet został zamontowany przy użyciu subitu.

(dowód: przesłuchanie powoda P. C. płyta CD k. 210, przesłuchanie powódki K. C. płyta CD k. 218)

W dniu 21 czerwca 2017r. powód wysłał do M. P. (1) wiadomość e – mail, informując, że przy zamkniętych oknach pojawia się nieprzyjemny zapach, który ma ropopochodną lub węglpochodną woń oraz poinformował o możliwości udziału w oględzinach lokalu z udziałem rzeczoznawcy.

(dowód: korespondencja e – mailowa k. 14)

W sporządzonej – w następstwie oględzin lokalu – ekspertyzie D. S. stwierdził obecność subitu i wskazał, że należy koniecznie usunąć parkiet z lepikiem i wierzchnią warstwę wylewki betonowej, wywietrzyć do zaniku zapachu chemicznego i wylać nową warstwę masy wyrównawczej.

(dowód: ekspertyza rzeczoznawcy D. S. k. 16-33, zeznania świadka D. S. płyta CD k. 173)

Powodowie zlecili ściągnięcie parkietu i sfrezowanie lepiku znajdującego się pod parkietem, a także wierzchniej warstwy wylewki. Następnie została wykonana wylewka przygotowująca podłoże pod drewnianą podłogę. Po wykonaniu wylewki nastąpiło jej osuszanie celem położenia drewnianej podłogi.

(dowód: zeznania świadka D. C. (1) płyta CD k. 202, przesłuchanie powoda P. C. płyta CD k. 210, przesłuchanie powódki K. C. płyta CD k. 218)

W dniu 12 września 2017r. powód poinformował pełnomocnika pozwanej o obecności subitu pod parkietem i zaproponował obniżenie ceny mieszkania o 20.000 zł z tytułu wady ukrytej. W trakcie prowadzonej korespondencji e – mailowej M. P. (1) nie przystał na propozycję powodów.

(dowód: korespondencja e – mailowa k. 36-38)

Pismem z dnia 27 marca 2018r. powodowie złożyli pozwanej oświadczenie o obniżeniu ceny ww. nieruchomości o kwotę 22.748 zł w związku z ujawnioną – ich zdaniem – wadą ukrytą w postaci silnie toksycznego parkietu, uniemożliwiającego realizację celów mieszkaniowych, co wiązało się z koniecznością dokonania remontu mieszkania i wezwali ją do zapłaty powyższej kwoty w terminie 7 dni od otrzymania wezwania. Oświadczenie zostało doręczone pozwanej w dniu 11 kwietnia 2018r.

(dowód: oświadczenie powodów z dnia 27 marca 2018r. k. 52-54v wraz z dowodem nadania i wydrukiem z portalu emonitoring.poczta-polska k. 54)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodów z zeznań świadków D. S., P. B., J. M., J. S., M. M., G. M., M. P. (1), D. C. (2) oraz dowodu z przesłuchania stron.

W ocenie Sądu dokumenty prywatne i urzędowe znajdujące się w aktach sprawy (umowy przedwstępna i przyrzeczona, korespondencja stron), które zgodnie z art. 243¹ kpc stanowią dowody bez wydawania odrębnego postanowienia, są wiarygodne, gdyż żadna ze stron nie kwestionowała ich autentyczności, a nadto nie posiadają one żadnych cech świadczących o ich przerobieniu, podrobieniu czy innej ingerencji itp.

Za wiarygodne Sąd uznał zeznania świadków P. B., J. M., J. S., M. M., G. M.. Wprawdzie dwoje ostatnich świadków to członkowie najbliższej rodziny pozwanej, niemniej Sąd nie znalazł żadnych podstaw, aby odmówić tym zeznaniom waloru wiarygodności, gdyż korelują one z zeznaniami pozostałych świadków, będących osobami obcymi w stosunku do pozwanych. Sąd miał na uwadze, że zeznania wymienionych świadków tworzą nader spójny obraz stanu technicznego lokalu, będącego przedmiotem transakcji, okoliczności zawarcia umowy, w tym wzajemnych relacji stron w okresie poprzedzającym podpisanie aktu notarialnego, a także wiedzy pozwanej co do technologii montażu parkietu.

Natomiast istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy nie miały zeznania świadków D. S. i D. C. (2). Wobec braku podstaw do przypisania pozwanej odpowiedzialności, okoliczności dotyczące przeprowadzonego przez powodów remontu nie miały wpływu na ostateczne rozstrzygnięcie.

Sąd nie znalazł żadnych podstaw do odmowy wiarygodności zeznaniom pozwanej A. P. (1) oraz świadka M. P. (1). W ocenie Sądu zeznania wymienionych osób są szczerze, spójne, spontaniczne i nie budzą żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania. Nadto, zeznania te korelują również z zeznaniami świadków P. B., J. M., J. S., M. M., G. M. co do zakresu remontu przeprowadzonego około 2008r., braku wiedzy pozwanej o technologii montażu parkietu, wielokrotnych oględzin lokalu przez powodów, stanu technicznego i wyposażenia lokalu.

W zasadniczej części brak było również podstaw do kwestionowania zeznań powodów, które korelowały z zeznaniami strony przeciwnej oraz zeznaniami świadków. Zważyć jednak należy, iż zeznania te pozostawały gołosłowne w części

dotyczącej zamiaru zatajenia przez pozwanych faktu istnienia wady czy też pozytywnej wiedzy pozwanej co do istnienia tej wady. Okoliczności te nie znajdują żadnego potwierdzenia w zebranych materiale dowodowym. Zważyć należy, iż powodowie wskazywali w swoich zeznaniach na takie okoliczności jak otwieranie okien przez sprzedających podczas spotkań stron, co miało sugerować chęć ukrycia wady, czy uzyskanie przez M. P. (1) wiedzy o technologii położenia parkietu od właścicielki mieszkania nr (...). Powyższe okoliczności nie znalazły jednak potwierdzenia w zeznaniach pozwanej czy też świadka M. P. (1), a także nie zostały poparte żadnymi innymi dowodami.

Na podstawie art. 235² § 1 pkt 5 kpc Sąd oddalił wniosek pozwanej o przesłuchanie świadka A. P. (2) jako zmierzający jedynie do przedłużenia postępowania, a na podstawie art. 235² § 1 pkt 2 kpc wnioski stron o przeprowadzenie dowodów z opinii biegłych oraz wniosku powodów o przeprowadzenie dowodu z faktur VAT i rachunków jako nieistotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Podstawę prawną powództwa stanowił przepis art. 560 § 1 kc, zgodnie z którym 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 obowiązкови wymiany rzeczy na wolną od wad lub usunięcia wady.

W przedmiotowej sprawie powodowie podnosili, że przedmiot sprzedaży tj. lokal mieszkalny nr (...) położony w G. przy ul. (...) nie ma właściwości, które powinien mieć ze względu na umówiony cel sprzedaży (cel mieszkaniowy). Powodowie wywodzili, że po wydaniu im lokalu okazało, że parkiet w mieszkaniu został zamontowany za pomocą lepiku smołowego (subitu), który jest szkodliwy dla zdrowia i aktualnie nie jest stosowany do montażu podłóg w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi. Zdaniem powodów, powyższa wada ma charakter wady ukrytej, a pozwana miała wiedzę o szkodliwości zastosowanej technologii montażu podłogi, gdyż przed wydaniem lokalu powodom została poinformowana o szkodliwości substancji znajdującej się pod podłogą przez sąsiadów, którzy wymieniali podłogę w mieszkaniu nr (...). W pierwszej kolejności należy wyjaśnić, że zgodnie z ogólną zasadą rozkładu ciężaru dowodu (art. 6 kc) to na powodach spoczywał obowiązek udowodnienia podnoszonych twierdzeń. Zdaniem Sądu, w toku niniejszego postępowania powodowie nie sprostali ciężarowi dowodu. W pierwszej kolejności należy zauważyć, że - wedle twierdzeń powodów - przedmiotowa wada została przez nich ujawniona po charakterystycznym zapachu. W związku z tym, że przed zakupem przedmiotowego mieszkania powodowie wielokrotnie oglądali tenże lokal i nawet podczas godzinnych spotkań z pełnomocnikiem pozwanych, które odbywały się o różnych porach roku, nie wyczuwali żadnego charakterystycznego zapachu, to w świetle zasad doświadczenia życiowego trudno przyjąć, że wycucie tego zapachu przed zakupem było trudne czy niemożliwe. Z zeznań świadków oraz pozwanej wynika, że stan lokalu w tym czasie nie uległ żadnym zmianom. Nadto, nie wykazano, aby w czasie oględzin stosowane były jakiegokolwiek techniki neutralizacji zapachu. Nadto, powodowie przebywali w tym lokalu zarówno, gdy okna były otwarte jak i zamknięte. Zatem nie sposób logicznie wytłumaczyć faktu, że dopiero po objęciu lokalu wyczuwalny był dla nich zapach lepiku, natomiast przedtem nie. W toku niniejszego postępowania powodowie nie dostarczyli żadnych wiarygodnych dowodów, które pozwalałyby wytłumaczyć tę rozbieżność. Skoro możliwe było ujawnienie tej wady organoleptycznie przy użyciu zmysłu węchu, to trudno mówić w ogóle o wadzie ukrytej.

Nie można również abstrahować od tego, co było przedmiotem transakcji. Zważywszy, iż budynek, w którym znajdował się sporny lokal mieszkalny, został zbudowany w latach 30 – tych XX w., to dla każdego rozsądnego człowieka, a takimi osobami są niewątpliwie powodowie, musiało być jasne, że budynek został zbudowany przy zastosowaniu technologii stosowanych w czasie jego budowy. Pozwana i jej mąż nigdy nie ukrywali przed powodami, że parkiet dębowy jest oryginalny i pochodzi z okresu bliskiego dacie budowy domu, a tym samym powodowie musieli sobie zdawać sprawę z tego, że parkiet ten został zamontowany przy użyciu starych i już dawno wycofanych z użycia technologii. Powodowie zostali również poinformowani o zakresie remontu przeprowadzonego przez pozwaną około 2008r. Nadto, pozwana nigdy nie czyniła powodom żadnych przeszkód w weryfikacji stanu technicznego, w tym dokonaniu dokładnych oględzin lokalu z udziałem rzeczoznawców. Mało tego, powód dokonał oględzin lokalu i budynku z udziałem swojego ojca. Nadto, pozwana nie sprzeciwiała się oględzinom lokalu przez rzeczoznawcę bankowego. Podkreślić należy, iż

przedmiotem sprzedaży była rzecz o długim okresie eksploatacji, wybudowana w starej, niestosowanej już technologii. Kupujący niewątpliwie mieli wiedzę o dacie powstania budynku. Zważyć należy, iż okoliczność, że przedmiotem sprzedaży jest rzecz używana ma wpływ na ocenę, czy kwestionowana przez kupującego wada może być uważana za wadę w rozumieniu art. 556 § 1 kc. Przepis ten łączy bowiem odpowiedzialność z tytułu rękojmi tylko z taką wadą fizyczną, która zmniejsza wartość lub użyteczność rzeczy ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, oraz gdy rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu sprzedawca zapewnił kupującego, lub rzecz została wydana kupującemu w stanie niepełnym. Przy kupnie przedmiotowej nieruchomości kupujący winni być przygotowani na to, że technologia w jakiej został wybudowany budynek czy materiały budowlane, jakie zostały użyte do jego budowy, nie odpowiadają współczesnym technologiom stosowanym w budownictwie mieszkaniowym. Jak wskazuje się w judykaturze kupno używanej rzeczy zawsze pociąga za sobą niebezpieczeństwo, że rzecz nie odpowiada oczekiwaniom. Upływ czasu i używanie rzeczy, nawet zgodnie z jej przeznaczeniem, mogą mieć wpływ na powstanie wad rzeczy, przy czym ich stopień może być różny. W konsekwencji nie ma podstaw do przyjmowania odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady związane z upływem czasu używania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 1981 r., III CRN 31/81, L.).

Zdaniem Sądu w okolicznościach rozpatrywanego przypadku nie sposób przyjąć, że pozwana i działający w jej imieniu pełnomocnika zataili przed powodami istnienie wady. Na podstawie zebranego materiału dowodowego Sąd nie dopatrywał się w postępowaniu zbywcy żadnego celowego, zawinionego działania ukierunkowanego na ukrycie istnienia wady przed kupującymi. Należy pamiętać, że lokal mieszkalny – będący przedmiotem transakcji sprzedaży – położony jest w budynku, który został zbudowany w latach 30 – tych XX w. Z tego okresu, bądź okresu niewiele późniejszego pochodzi również parkiet położony w lokalu. O zatajeniu wady można byłoby mówić tylko, gdyby sprzedający mieli pozytywną wiedzę o istnieniu wady i tej informacji nie przekazali kupującym, bądź też zapewniali ich, że wady nie istnieją. W rozpatrywanym przypadku nie może być mowy o takim działaniu sprzedającej. Biorąc pod rozwagę, że parkiet powstał zanim pozwana i jej małżonek przyszli na świat, bądź w okresie ich wczesnego dzieciństwa nie mogli mieć wiedzy o technologii użytej do montażu parkietu. Potwierdzają to zeznania A. P. (1) i świadka M. P. (1), którzy wskazali, że rzeczywiście takiej wiedzy nie posiadali. O wiarygodności zeznań pozwanej i jej małżonka może świadczyć również fakt, że w ciągu kilku lat zamieszkiwali w tym lokalu w czasie pobytu w Polsce. Mało prawdopodobne w świetle zasad doświadczenia życiowego jest, by pozwana i jej rodzina przebywali w tym lokalu, mimo pozytywnej wiedzy o technologii montażu parkietu. Ponadto, pozytywnej wiedzy o istnieniu wady pozwana nie mogła nabyć wskutek wykonywania remontu mieszkania. Z zeznań świadków, jak również z zeznań pozwanej wynika jednoznacznie, że od momentu położenia tego parkietu do chwili zakupu lokalu przez powodów użytkowników tego lokalu nie wymieniali ani nie zdejmowali tego parkietu. Jedynie po opuszczeniu lokalu przez dotychczasowych lokatorów, około 2008r. pozwana zleciła renowację parkietu. Jednakże czynności renowacyjne polegały wyłącznie na cyklowaniu i lakierowaniu. Dostępny materiał dowodowy nie wskazuje, aby podczas tego remontu wykonywano jakiegokolwiek inne prace. Świadek P. B. zeznał, że przy wykonywaniu przedmiotowych prac nie demontował parkietu i nie wykonywał żadnych odkrywek. Jak wynika z zebranego materiału dowodowego pozwana przekazała kupującym przed zawarciem umowy wszystkie informacje dotyczące stanu prawnego i technicznego mieszkania, jakimi dysponowała. Z zeznań świadków, a także z zeznań samych powodów wynika, że sprzedający zawsze byli otwarci na kolejne prośby powodów dotyczące możliwości oględzin lokalu, zmiany terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Nawet cena nie była przedmiotem większych rozbieżności pomiędzy stronami. Kolejne spotkania stron upływały w miłej, przyjaznej atmosferze. Pozwanej niewątpliwie zależało na zbyciu lokalu i oddaniu go w odpowiednie ręce, zważywszy na historię tego lokalu i pewien sentymentalny stosunek do tej nieruchomości. Okoliczności towarzyszące zawieraniu umowy niewątpliwie przeczą twierdzeniom powodów o zatajeniu wady.

Powodowie podnosili, że pozwana posiadała wiedzę o technologii montażu parkietu od sąsiadki A. P. (3), która wcześniej wymieniła parkiet w swoim mieszkaniu. Zważyć jednak należy, iż strona powodowa w żaden sposób nie wykazała tej okoliczności. Z zeznań pozwanej i jej małżonka wynika, że nie mieli oni wiedzy o tym, że parkiet został zamocowany za pomocą lepiku smołowego. Pozwana i M. P. (2) zeznali, że sąsiadka poinformowała ich, że remont podłogi był przeprowadzany z powodu alergii dziecka. Natomiast sąsiadka nigdy nie informowała ich o tym, że przyczyną wymiany parkietu była szkodliwa technologia mocowania parkietu.

W ocenie Sądu o zamiarze pozwanej ukrycia przed kupującymi wady nie świadczą również żądania pozwanej i jej małżonka dodania do aktu notarialnego zapisów dotyczących wiedzy kupujących o stanie technicznym lokalu i braku zastrzeżeń w tym zakresie z uwagi na okoliczności towarzyszące podpisaniu aktu notarialnego. Bezsporne było, że pozwanej i jej pełnomocnikowi nie został doręczony projekt umowy i o treści aktu dowiedzieli się dopiero w kancelarii notarialnej. Z zeznań pozwanej i jej męża wynika, że powyższy zapis był przedmiotem wcześniejszych rozmów stron, stąd trudno dziwić się zaskoczeniu pozwanej i jej małżonka o pominięciu tych zapisów. Co istotniejsze, nie można pomijać faktu, że przedmiotem transakcji było lokal położony w przedwojennym budynku, do którego budowy zastosowano komponenty i technologie już dawno wycofane z użycia. Domagając się wprowadzenia do umowy tego typu zapisów sprzedająca zamierzała podkreślić, a tym samym zwrócić uwagę drugiej strony na okoliczności powstania budynku i wszelkie konsekwencje związane z zakupem nieruchomości powstałej przed blisko 80 laty. Oceniając zachowanie pozwanej przez pryzmat zasad doświadczenia życiowego Sąd nie znalazł podstaw do przypisania temu zachowaniu jakichś złych intencji.

Zważyć należy, iż w piśmie procesowym stanowiącym replikę do odpowiedzi na pozew powodowie powołali się dodatkowo na przepisy o odpowiedzialności kontraktowej (art. 471 kc i nast.) w zakresie żądania poniesionych kosztów, niemniej – zdaniem Sądu – nie zdołali wykazać podstawowej przesłanki odpowiedzialności w postaci nienależytego wykonania zobowiązania. Jak bowiem wskazano szczegółowo powyżej sprzedająca nie miała wiedzy o technologii montażu parkietu, zgodnie ze swoją najlepszą wiedzą przekazała powodom wszelkie informacje – jakie posiadała – dotyczące rzeczy sprzedanej.

Mając na względzie powyższe okoliczności, na mocy art. 560 § 1 kc i art. 471 kc a contrario, powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 kpc i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od przegrywających niniejszy spór powodów solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 3.617 zł, na którą składają się: opłata za czynności fachowego pełnomocnika w stawce minimalnej (3.600 zł) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).