

2. Sygn. akt I C 104/22

a. **WYROK**

b. **W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

(...) października 2022 r.

Sąd Rejonowy w Tczewie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: sędzia Marek Rafałko

Protokolant: Kamila Pomorska

po rozpoznaniu w dniu 4 października 2022 r. w Tczewie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. M. i J. M.

przeciwko J. D.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 3.000 (trzy tysiące) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 13 maja 2020 r. do dnia zapłaty, zastrzegając, iż odpowiedzialność pozwanego jest solidarna z odpowiedzialnością M. G. stwierdzoną nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym przez referendarza sądowego w Sądzie Rejonowym w Tczewie z dnia 25 października 2021 r., sygn. akt I Nc 1673/21;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 200 (dwieście) złotych tytułem

zwrotu kosztów sądowych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku do dnia zapłaty.

Sygn. akt I C 104/22

UZASADNIENIE

Powodowie wnieśli przeciwko pozwanym M. G. i J. D. pozew, w którym domagali się zapłaty solidarnie kwoty 3000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 maja 2020 r. do dnia zapłaty, a także zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu podnieśli, iż strony łączyła umowa deweloperska, z której pozwani nie wzięli w całości, a mianowicie nie wykonali w całości ogrodzenia zgodnie z treścią umowy, tj. częściowo nie postawili go na nieruchomości powodów. Dodali, że ostatecznie w dniu 27 kwietnia 2020 r. wezwali pozwanych, na podstawie art. 5615 k.c., do obniżenia ceny o kwotę 3000 zł, na co pozwani w żaden sposób nie zareagowali.

W dniu 25 października 2021 r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Tczewie w sprawie I Nc 1673/21 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Przedmiotowy nakaz zapłaty uprawomocnił się w stosunku do pozwanego M. G..

Z kolei pozwany J. D. w sprzeczności od nakazu zapłaty wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie solidarnie od powodów na swoją rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu potwierdził, iż strony łączyła umowa deweloperska, a zakres umowy obejmował także m.in. wykonanie ogrodzenia. Pozwany podkreślił jednak, iż w ramach umowy wykonać miał jedynie „ogrodzenie wewnętrzne”, tj. między dwoma sąsiednimi domami szeregowymi i to ogrodzenie zostało wykonane. Umowa nie obejmowała natomiast „ogrodzenia zewnętrznego” (pojęcie to nie zostało przez pozwanego w sprzecznie bliżej dookreślone). Podniósł ponadto zarzut przedawnienia odwołując się do zapisu § 9 ust. 3 umowy łączącej strony, zgodnie z którym powodowie mieli czas na zawiadomienie pozwanych o wadzie wynoszący miesiąc od wykrycia wady pod rygorem utraty uprawnień z rękojmi. W ocenie pozwanego powodowie już w 2016 r. „znali faktyczny status wszystkich ogrodzeń”. Zaprzeczył, aby wiedzę taką uzyskali dopiero w kwietniu 2020 r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 8 kwietnia 2016 r. M. G. i J. D., w ramach prowadzonej działalności gospodarczej – (...) s.c. M. G., J. D., zawarli z powodami umowę deweloperską i umowę przedwstępną sprzedaży, której przedmiotem było wybudowanie budynku jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej na działce nr (...) położonej w T.. Zakres umowy obejmował także wykonanie m.in. ogrodzenia ogrodu.

Z kolei na podstawie umowy z 27 września 2016 r. przeniesiono na powodów własność działki nr (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

W chwili wydania powodom przedmiotowej nieruchomości dookoła ogrodu postawiony był płot, jednakże w części graniczącej z nieruchomością należącą uprzednio do jednostki wojskowej (obecnie stanowiącej własność wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...)) płot ten nie znajdował się na nieruchomości powodów, o czym oni nie wiedzieli.

Dowód: kopie wypisów aktów notarialnych – k. 10-30; zeznania powoda – k. 105 w zw. z k. 103-103v; częściowo zeznania pozwanego – k. 105 w zw. z k. 103v-104; częściowo zeznania świadka S. B. – k. 104v

Wiedzę o powyższym fakcie powód uzyskał w kwietniu 2020 r. w trakcie rozmowy z sąsiadem S. L..

Dowód: zeznania powoda – k. 105 w zw. z k. 103-103v

Pismem z 27 kwietnia 2020 r. powodowie poinformowali pozwanego oraz M. G., iż na ich nieruchomości w części graniczącej z działkami nr (...) nie ma ogrodzenia, do wykonania którego pozwany był zobowiązany na podstawie umowy zawartej przez strony. W związku z powyższym, powołując się na prawa związane z rękojmią za wady, powodowie domagali się zwrotu części zapłaconej ceny w kwocie 3000 zł. Zakreślili termin 14 dni na zwrot pieniędzy.

Powyzsze pismo zostało doręczone pozwanemu w dniu 28 kwietnia 2020 r. Ani pozwany, ani M. G. w żaden sposób nie odnieśli się do żądania powodów.

Dowód: pismo z 27.04.2020 r. - k. 31; dowód doręczenia – k. 32

Z uwagi na brak reakcji ze strony pozwanego powodowie pismem z 6 czerwca 2020 r. zażądali zapłaty kwoty 3000 zł z terminie 7 dni.

Dowód: ponaglenie – k. 34

Powyzszy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożony do akt sprawy, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała ich autentyczności.

Dokonując ustaleń faktycznych Sąd oparł się na depozycjach powoda, albowiem były stanowcze i konsekwentne, a także korespondowały z treścią złożonych do akt sprawy dokumentów. Odnosnie do zeznań pozwanego oraz świadka S. B., Sąd przyznał im walor wiarygodności w części. Świadek nie potrafił w sposób przekonujący wyjaśnić, dlaczego uważa, iż już w grudnia 2019 r., ewentualnie styczniu 2020 r. jego kierownik budowy poinformował powoda o tym, że sporne ogrodzenie nie znajduje się na nieruchomości powoda. Nie był w stanie wykluczyć, iż taka rozmowa została

przeprowadzona przez kierownika budowy nie z powodem, lecz z jego sąsiadem. W pozostałym zakresie depozycje świadka Sąd uznał za wiarygodne, albowiem korespondowały z materiałem dowodowym, któremu Sąd przyznał walor wiarygodności. Odnośnie zaś do zeznań pozwanego Sąd zważył, iż częściowo cechują się one labilnością oraz pozostają w sprzeczności z pozostałym materiałem dowodowym. Pozwany ostatecznie wycofał się on ze swoich twierdzeń zgłoszonych w sprzeciwie, zgodnie z którymi w ramach umowy łączącej strony miał on wykonać jedynie „ogrodzenie wewnętrzne”, nie zaś „ogrodzenie zewnętrzne”. Pozwany przyznał, iż pojęcia te są mylące, a przedmiotem umowy było wykonanie całego ogrodzenia okalającego działkę powodów (vide zeznania stron – k. 104 w zw. z k. 102). Za niewiarygodne Sąd uznał depozycje pozwanego, z których wynikało, iż powodowie już w 2016 r. wiedzieli, iż sporny płot nie znajduje się na ich nieruchomości. W tym zakresie zeznania te pozostawały w sprzeczności z depozycjami powoda, jak i zawnioskowanego przez pozwanego świadka, który utrzymywał, iż powód najwcześniej taką wiedzę pozyskał dopiero w grudniu 2019 r.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Okoliczności faktyczne w przedmiotowej sprawie w przeważającym zakresie były niesporne. W szczególności w trakcie swych zeznań strony zgodnie wskazały, iż przedmiotem łączącej ich umowy było wykonanie ogrodzenia okalającego całą działkę powodów (vide szkic – k. 102). Spór sprowadzał się do ustalenia, czy powodowie uprawnili byli do skorzystania z uprawnień rękojmiowych.

W myśl art. 5561§ 1 k.c. 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 niepełnym.

Powodowie podnosili, iż w świetle postanowień łączącej ich z pozwanym umowy byli przekonani, iż na ich nieruchomości zostanie postawione ogrodzenie okalające działkę nr (...). Ostatecznie okazało się jednak, że częściowo ogrodzenie to znajduje się nie na ich nieruchomości, lecz na działce sąsiedniej. Niesporne jest, iż powodowie w trakcie budowy mieli świadomość, że ogrodzenie w części, w jakiej ich nieruchomość sąsiedowała z nieruchomością należącą do byłej jednostki wojskowej, nie zostało przez pozwanego wykonane. Płot w tej części bowiem już stał. Powodowie byli jednak przekonani, iż płot ten znajduje się na ich nieruchomości. Nie mieli świadomości, że posadowiony jest w obrębie działki sąsiedniej. Sąd podzielił stanowisko powodów, iż umowa w przedmiotowym zakresie została przez pozwanego wykonana wadliwie. Z treści łączącej strony umowy wynika, że pozwany miał wykonać ogrodzenie całości ogrodu. Zasady logiki wskazują przy tym, że ogrodzenie to winno się znajdować na nieruchomości powodów, a nie jakiegokolwiek nieruchomości sąsiedniej. Z zeznań pozwanego wynika przy tym, iż miał on – już na etapie wykonywania umowy łączącej strony – świadomość, że płot w spornej części nie znajduje się na nieruchomości powodów (pozwany powoływał się na treść map geodezyjnych), jednakże o fakcie tym powodów nie poinformował. Powodowie wiedzę taką pozyskali dopiero w kwietniu 2020 r. Pismem z 27 kwietnia 2020 r. powołując się na prawa związane z rękojmią za wady, powodowie domagali się m.in. od pozwanego zwrotu części zapłaconej ceny w kwocie 3000 zł, zakreślając 14-dniowy termin na zapłatę. Powyższe pismo zostało doręczone pozwanemu w dniu 28 kwietnia 2020 r. Ani pozwany, ani M. G. w żaden sposób do żądania powodów się jednak nie odnieśli.

Zgodnie z art. 5615 k.c. jeżeli kupujący będący konsumentem zażądał wymiany rzeczy lub usunięcia wady albo złożył oświadczenie o obniżeniu ceny, określając kwotę, o którą cena ma być obniżona, a sprzedawca nie ustosunkował się do tego żądania w terminie czternastu dni, uważa się, że żądanie to uznał za uzasadnione.

Przedmiotowy przepis stanowi odpowiednik przepisu art. 8 ust. 3 ustawy z dnia 27 lipca 2002 r. o szczególnych warunkach sprzedaży konsumenckiej oraz o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 141, poz. 1176 z późn. zm.), zgodnie z którym jeżeli sprzedawca, który otrzymał od kupującego żądanie określone w ust. 1, nie ustosunkował się do tego żądania w terminie 14 dni, należało przyjąć, że uznał je za uzasadnione. Przytoczony przepis odnosił się jednak tylko do żądania doprowadzenia towaru do stanu zgodnego z umową przez nieodpłatną naprawę albo wymianę na nowy, natomiast art. 5615 k.c. dotyczy także oświadczenia o obniżeniu ceny. Takie też oświadczenie zostało zgłoszone przez powodów w skierowanym do pozwanego piśmie z 27 kwietnia 2020 r.

Przepis art. 5615 k.c. przewiduje dwie przesłanki zastosowania: 1) skierowanie do sprzedawcy przez kupującego stosownego żądania (żądania sensu stricto albo oświadczenia); 2) brak ustosunkowania się przez sprzedawcę do stosownego żądania w terminie 14 dni.

Celem przedmiotowego przepisu jest zdyscyplinowanie sprzedawcy do wyrażenia jednoznacznego stanowiska odnośnie do zgłoszonych przez kupującego żądań. Z milczeniem sprzedawcy związana jest reguła interpretacyjna, zgodnie z którą brak reakcji oznacza uznanie zgłoszonych żądań za uzasadnione. Należy więc przyjąć, że sprzedawca uznaje za zasadne zgłoszenie wady przez kupującego, jak również uznaje żądania zgłoszone przez konsumenta i wyraża zgodę na zaproponowany przez niego sposób zadośćuczynienia obowiązkom rękojmiowym. Na podstawie reguły interpretacyjnej wprowadzonej przywołanym przepisem milczenie sprzedawcy uznaje się za oświadczenie uznające żądania konsumenta (E. Habryn-Chojnacka, w: Gutowski, Komentarz, t. II, art. 5615, Nb 1, oraz J. Jezioro, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz, 2017, art. 5615 KC, Nb 2). Chcąc zapobiec skutkom zastosowania przepisu, sprzedawca powinien jednoznacznie i stanowczo oświadczyć kupującemu, że żądania (oświadczenia) nie uznaje za uzasadnione. Nieustosunkowanie się do żądania kupującego w 14-dniowym terminie uważa się za uznanie żądania za uzasadnione. Skutkiem uznania jest „swoista prekluzja zarzutu” co do braku odpowiedzialności sprzedawcy za wadę (zob. J. Pisuliński (w:) System..., t. 7, red. J. Rajski, 2011, s. 217; J.R. Antoniuk (w:) Ustawa o prawach..., red. B. Kaczmarek-Templin, P. Stec, D. Szostek, komentarz do art. 5615 k.c., nb 9; J. Jezioro (w:) Kodeks..., red. E. Gniewek, P. Machnikowski, 2016, komentarz do art. 5615, nb 6). Oznacza to, że sprzedawca nie może uchylać się od odpowiedzialności za wadę rzeczy (zob. wyrok SN z dnia 5 lipca 2012 r., IV CSK 75/12, OSNC 2013, nr 3, poz. 40, zgodnie z którym sprzedający, który nie udzielił w ustawowym terminie określonym w art. 8 ust. 3 ustawy z dnia 27 lipca 2002 r., odpowiedzi na żądanie naprawy albo wymiany towaru, nie może uchylać się od odpowiedzialności za niezgodność towaru z umową).

W ocenie Sądu w realiach przedmiotowej sprawy zostały spełnione wszystkie przesłanki z art. 5615 k.c. Pismem z 27 kwietnia 2020 r. powodowie (konsument) wezwali pozwanego (profesjonalistę) do zwrotu ściśle określonej kwoty powołując się na roszczenie obniżenia ceny z uwagi na szczegółowo opisaną w tym piśmie wadę fizyczną. Pozwany w żaden sposób do żądania tego się nie odniósł, a zatem uznać należy, iż je uznał. W rezultacie uznanie za uzasadnione oświadczenia powodów o obniżeniu ceny oznacza, że pozwany nie może już kwestionować jego skuteczności ani co do zasady, ani co do zakresu obniżenia ceny. Oświadczenie bowiem wywołuje takie skutki, jakie zostały uznane za uzasadnione. Z tego powodu roszczenie procesowe powodów zasługiwało na uwzględnienie w całości. Konstatacji powyższej nie są w stanie podważyć zarzuty pozwanego zgłoszone w sprzeciwie.

Nie sposób zarzucić powodom, iż nie dochowali oni terminów z art. 568 k.c.

Zgodnie z tym przepisem sprzedawca odpowiada z tytułu rękojmi, jeżeli wada fizyczna zostanie stwierdzona przed upływem dwóch lat, a gdy chodzi o wady nieruchomości - przed upływem pięciu lat od dnia wydania rzeczy kupującemu. Jeżeli kupującym jest konsument a przedmiotem sprzedaży jest używana rzecz ruchoma, odpowiedzialność sprzedawcy może zostać ograniczona, nie mniej niż do roku od dnia wydania rzeczy kupującemu (§ 1). Roszczenie o usunięcie wady lub wymianę rzeczy sprzedanej na wolną od wad przedawnia się z upływem roku,

licząc od dnia stwierdzenia wady. Jeżeli kupującym jest konsument, bieg terminu przedawnienia nie może zakończyć się przed upływem terminów określonych w § 1 zdanie pierwsze (§ 2). W terminach określonych w § 2 kupujący może złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy albo obniżeniu ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej. Jeżeli kupujący żądał wymiany rzeczy na wolną od wad lub usunięcia wady, bieg terminu do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy albo obniżeniu ceny rozpoczyna się z chwilą bezskutecznego upływu terminu do wymiany rzeczy lub usunięcia wady (§ 3).

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż powodowie o wadzie fizycznej dowiedzieli się dopiero w kwietniu 2020 r. i z roszczeniem rękojmiowym wystąpili do pozwanego już w piśmie z 27 kwietnia 2020 r. Oznacza to, że dochowali terminy z art. 568 k.c. Nawet zatem, gdyby uznać, iż powodowie wiedzę o wadzie uzyskali już w grudniu 2019 r. (jak wskazywał w swoich zeznaniach zawnioskowany przez pozwanego świadek), to i tak nie sposób zarzucić powodom, iż zgłoszenia roszczenia rękojmiowego dokonali po upływie terminów określonych przywołanym wyżej przepisem.

Na marginesie wskazać należy jedynie, iż bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostają zapisy łączącej strony umowy, zgodnie z którymi powodowie winni byli zawiadomić pozwanego o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia. Postanowienia te, jako sprzeczne z prawem, nie mogą wywierać żadnych skutków prawnych.

Stosownie do dyspozycji art. 558 § 1 k.c. strony mogą odpowiedzialność z tytułu rękojmi rozszerzyć, ograniczyć lub wyłączyć. Jeżeli kupującym jest konsument, ograniczenie lub wyłączenie odpowiedzialności z tytułu rękojmi jest dopuszczalne tylko w przypadkach określonych w przepisach szczególnych.

Niewątpliwie dopuszczane przez ustawodawcę ograniczenia odpowiedzialności z tytułu rękojmi mogą dotyczyć wszystkich prawnie relewantnych aspektów tej odpowiedzialności, w tym m.in. zakresu czasowego odpowiedzialności – zwłaszcza przez skrócenie czasu określonego w art. 568 § 1 zdanie pierwsze. Podkreślić jednak stanowczo należy, że ograniczenie odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi jest dopuszczalne tylko w relacji między równorzędnymi podmiotami (między przedsiębiorcami albo między osobami nieziałającymi w charakterze przedsiębiorców) albo w sytuacji, w której to kupujący jest przedsiębiorcą, a sprzedawca konsumentem. Jest ono natomiast niedopuszczalne w sytuacji, w której kupujący jest konsumentem (art. 558 § 1 zdanie drugie), chyba że taką możliwość przewidują przepisy szczególne. Przykładem takiej regulacji szczególnej jest art. 568 § 1 zdanie drugie k.c., który nie ma jednak w realiach niniejszej sprawy zastosowania (przepis ten dotyczy bowiem jedynie używanej rzeczy ruchomej).

W tym stanie rzeczy, na podstawie art. 5615 k.c. , należało orzec jak w sentencji.

O kosztach procesu orzeczono na zasadzie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.