

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 1 lutego 2013 roku, powódka A. C. wniosła o zasądzenie od pozwanej Gminy K. na swoją rzecz kwot: 143.700,00 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 7 czerwca 2010 roku do dnia zapłaty, tytułem zwrotu zapłaconej ceny oraz kwoty 34.000,00 zł. tytułem odszkodowania wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wyrokowania do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu, powódka wskazała, iż aktem notarialnym z dnia 12 kwietnia 2010 r. nabyła od Gminy K. lokal nr (...) położony w K. przy ul. (...), za kwotę 143.700,00 zł. Kwota została zapłacona w całości, zaś środki na zakup lokalu pochodziły z zaciągniętego przez powódkę kredytu bankowego.

Z powodu wad przedmiotu sprzedaży oraz nieusunięcia zgłoszonych usterek w terminie – powódka pismem z dnia 26 maja 2011 r., odstąpiła od umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Powódka dochodzi tym samym zwrotu uiszczonej przez siebie ceny oraz odszkodowania, na które składają się: kwota 24.000 zł, tj. odsetki od kredytu zaciągniętego na zakup mieszkania oraz kwota 10.000 zł, odpowiadająca poniesionym przez powódkę kosztom remontu przedmiotowego lokalu.

/pozew, k. 3-5/

W odpowiedzi na pozew, pozwany wniosł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Jednocześnie pozwany wniosł na podstawie art. 84 k.p.c. o zawiadomienie o toczącym się sporze A. J., J. G., (...) sp. z o.o. oraz T. K. i wezwanie ich do wzięcia udziału w sprawie.

Gmina K. zakwestionowała roszczenia powódki zarówno co do zasady i wysokości. Zauważyła, że powódka została zapoznana w dniu przekazania lokalu ze stanem przejmowanych pomieszczeń oraz znajdujących się w nich i w częściach wspólnych urządzeń i instalacji i nie wniosła żadnych zastrzeżeń. Nadto odstąpienie od umowy sprzedaży dokonane przez pełnomocnika powódki nastąpiło, w ocenie strony pozwanej bez należytego umocowania, zaś powódka zawiadomiła pozwaną o wadach lokalu po upływie terminu określonego w art. 563 § 1 k.c., a samo odstąpienie od umowy sprzedaży nastąpiło po upływie rocznego terminu zawitego określonego w art. 568 § 1 k.c. Zauważył, że wykonawca adaptacji lokali do celów mieszkaniowych w budynku w K. przy ul. (...), któremu przekazano zgłoszenie powódki, odmówił swojej odpowiedzialności za wady w jej lokalu, wskazując, że do zawilgocenia mieszkania doszło w wyniku wylania nowej posadzki przez powódkę i jej pielęgnowania przez kilka dni przy zamkniętych oknach.

/odpowiedź na pozew, k. 57-61; wnioski o przypozwanie, k. 71-78/

W piśmie z dnia 15 marca 2013 r., powódka wniosła o oddalenie wniosku o przypozwanie.

/pismo procesowe, k. 79-80/

Zarządzeniem z dnia 22 marca 2013 r., Sąd zawiadomił A. J. PPHU (...) w P., J. G. – (...), (...) sp. z o.o. w Ł., T. P. (...) w Ł. o toczącym się postępowaniu oraz zarządził doręczenie w/w przypozwanym odpis pisma pozwanej Gminy zawierający wezwanie do udziału w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego.

/zarządzenie, k.78/

Na rozprawie w dniu 10 października 2014 r., powódka zmodyfikowała powództwo w ten sposób, że rozszerzyła żądanie w zakresie odszkodowania do kwoty 40.194,67 zł.

/stanowisko powódki, protokół rozprawy z dnia 10.10.2014 r., 00:01:07, k.320/

Pismem datowanym na dzień 10 listopada 2015 r., złożonym na rozprawie w tym samym dniu, powódka rozszerzyła żądanie w zakresie odszkodowania o dalszy okres, w ten sposób, że wniosła o zasądzenie na swoją rzecz, z tytułu odszkodowania kwotę 46.994,42 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wyrokowania do dnia zapłaty. Powódka podtrzymała żądanie pozwu w zakresie roszczenia o zwrot zapłaconej ceny.

/pismo z dnia 10.11.2015 r., k.442; stanowisko powódki, protokół rozprawy z dnia 10.11.2015 r., 00:00:55, k.444/

Pismem datowanym na dzień 8 marca 2016 r., złożonym na rozprawie w tym samym dniu, powódka zmodyfikowała żądanie pozwu w następujący sposób: w zakresie roszczenia o zwrot ceny, wniosła o zasądzenie na jej rzecz kwoty 143.700 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 7 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty, zaś w zakresie odszkodowania, wniosła o zasądzenie na swoją rzecz, kwoty 52.543,12 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wyrokowania do dnia zapłaty. Na dochodzoną kwotę odszkodowania składają się: 4.600 zł tytułem nakładów poniesionych przez powódkę na przedmiotowy lokal oraz 47.943,12 zł tytułem odsetek kredytu mieszkaniowego.

/pismo z dnia 8.03.2016 r., k.462/

Na rozprawie w dniu 8 marca 2016 r., pełnomocnik powódki wniósł o przyznanie mu wynagrodzenia adwokackiego, w wysokości 3-krotności stawki, z uwagi na ilość biegłych i ilość świadków w sprawie.

/głosy końcowe stron, stanowisko pełnomocnika powódki, protokół rozprawy z dnia 8.03.2016 r., 00:56:51, k. 467v/

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny

W dniu 12 kwietnia 2010 r., powódka A. C. nabyła w drodze umowy sprzedaży od Gminy K., lokal mieszkalny nr (...), zlokalizowany w K. przy ulicy (...) wraz z pomieszczeniem przynależnym, z udziałem 531/9253 części we współwłasności części wspólnych budynku oraz urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w tej samej części udziałem w prawie współużytkowania nieruchomości gruntowej – działki nr (...) o powierzchni 0,0855 ha, objętych księgą wieczystą KW nr (...).

Powódka nabyła w/w przedmioty majątkowe za cenę 143.000 zł. Należność została zapłacona przez powódkę w całości.

/akt notarialny, repertorium (...) k. 7-17 ; faktura VAT (...), k.18 /

W tym samym dniu, pomiędzy stronami został spisany protokół przekazania – przejęcia. Stosownie do punktu „5” Przejmujący zapoznał się ze stanem przejmowanych pomieszczeń oraz znajdujących się w nich i w częściach wspólnych urządzeń i instalacji.

/protokół przekazania – przejęcia, k.19-21/

Powódka nigdy w przedmiotowym lokalu nie zamieszkała. Kilka miesięcy po odebraniu lokalu powódka wykonywała w nim czynności remontowe - chciała położyć parkiet w przedmiotowym mieszkaniu. W październiku 2010 r., zrobiła wylewkę podłogi, jednakże z powodu zaistniałych nieprawidłowości i nierówności – wylewka musiała być skuta. Trzeba było zrobić kolejną, co miało miejsce w styczniu 2011 r. Powódka czekała z wykonaniem wylewki na dodatnie temperatury. Gdy wylewka schła – powoda wietrzyła mieszkanie.

Po ok. trzech tygodniach od dokonania wylewki, powódka stwierdziła obecność grzyba w przedmiotowym mieszkaniu. Na początku lutego powódka zgłosiła szkodę do gminy. Oznajmiono jej, że z powodu wielu zgłoszeń, będzie zbiorczy przegląd gwarancyjny, ale nie wskazano konkretnego terminu. Powódka czekała na przegląd gwarancyjny 3-4 tygodni.

/ zeznania powódki, protokół rozprawy z dnia 10.10.2014 r., 00:41:31, 00:52:53, k.321 ; zeznania powódki, protokół rozprawy z dnia 8.03.2016 r., 00:50:30, k. 467v /

W dniu 21 lutego 2011 r., miał miejsce przegląd gwarancyjny w budynku mieszkalnym w K. przy ul. (...). Przegląd gwarancyjny był wykonywany przez wykonawcę, tj. Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Handlowo – Usługowe (...). W lokalu nr (...), stanowiącym własność powódki stwierdzono obecność zawilgocenia: w kuchni, w narożnikach, w pasie podłogowym w otworach okiennych. Zawilgocenie zostało stwierdzone również w lokalu nr (...).

/protokół przeglądu gwarancyjnego, k.24- 26 ; zeznania powódki, protokół rozprawy z dnia 10.10.2014 r., 00:47:18, k.321 /

Pismem datowanym na dzień 28 lutego 2011 r., z uwagi na fakt, że nie wzięto poprzednio pod uwagę wszystkich usterek zgłoszonych przez powódkę, powódka zgłosiła dalsze usterki występujące w przedmiotowym lokalu: niesprawną wentylację (brak przewodu wentylacyjnego w sypialni), nieszczelności w miejscu zabudowanej instalacji wodnej obudowanej płytą kartonowo-gipsową w kuchni, zamontowanie białych płyt gipsowo – kartonowych zamiast wodoodpornych płyt w sypialni i kuchni, nierówności w wykończeniu łączenia ścian z sufitem – najbardziej widoczne w sypialni. Pismo zostało doręczone stronie pozwanej w dniu 2 marca 2011 r.

/uzupełnienie do przeglądu gwarancyjnego, k. 27/

W piśmie skierowanym do Urzędu Gminy K., A. J., prowadzący działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Handlowo – Usługowe (...) oświadczył, że prace wykonane przez jego firmę w lokalu nr (...) (a więc należącym do powódki) nie podlegają gwarancji. Wskazał, iż przyczyny zawilgocenia ścian i pojawienia się pleśni leżą po stronie lokatora, który poprzez wykonywane przez siebie czynności remontowe (zerwanie posadzki, rozebranie ścianek działowych, wykonywanie nowych wylewek, pielęgnowanie nowo wykonanych posadzek przy zamkniętych oknach) przyczynił się do ich powstania. Oznajmił przy tym, że brak kanałów wentylacyjnych w sypialni pozostaje w zgodzie z projektem budowlanym, ścianki działowe z płyt wodoodpornych zostały zaś wykonane jedynie w łazienkach.

/ Pismo PPHU (...), k.64/

W dniu 27 maja 2011 r., powódka zwróciła się do Wójta Gminy K. o ustosunkowanie się do zgłoszonych usterek. W odpowiedzi na powyższe, Wójt przedłożył powódce pismo sporządzone przez Przedsiębiorstw Produkcyjno – Handlowo – Usługowe (...), które wykonywało przegląd gwarancyjny w budynku przy ul. (...) w K.. Stosownie do treści pisma, w pomieszczeniach lokalu nr (...), zawilgocenie ścian, skutkujących pojawieniem się pleśni na oknach PCW powstało na skutek czynności przeprowadzonych przez lokatora: rozebrania ścianek, podłogi, wykonania nowych wylewek bez wietrzenia pomieszczeń. Odnośnie zaś usterek zgłoszonych w dniu 28 lutego 2011 r., wskazano, że brak przewodu wentylacyjnego w sypialni pozostaje w zgodzie z projektem, który nie przewidywał kratki wentylacyjnej w tym pomieszczeniu; nieszczelności w miejscach zabudowy instalacji obudowanej płytą kartonowo – gipsową mogły powstać zaś na skutek drgań w momencie rozbiórki glazury, posadzek i ścianek między kuchnią, a pokojem i nie podlegają gwarancji; płyty wodoodporne zgodnie z projektem były montowane tylko w łazienkach, stąd w sypialni i kuchni zamontowano płyty gipsowo – kartonowe. Ustosunkowując się zaś do usterki polegającej na występowaniu nierówności w wykończeniu łączenia ścian z sufitem – wskazano, że pozostawało to w zgodzie z istniejącym stropem, zaś projekt nie przewidywał równania stropów .

/pismo Wójta Gminy K. z dnia 3.06.2011 r., k.29; pismo PPHU (...), k.30-31/

Pismem datowanym na dzień 26 maja 2011 r., powódka reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika (legitymującego się pełnomocnictwem do występowania w jej imieniu przed Urzędem Gminy K. i przed Sądami obu instancji w sprawie odstąpienia od umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ulicy (...), Rep (...)), odstąpiła od umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ul. (...) zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 12 kwietnia 2010 r. (Repertorium (...)). Jednocześnie powódka wezwała Gminę K. do zwrotu ceny, tj. kwoty 143.700 zł. w terminie 14 dni od daty otrzymania tegoż pisma oraz do wskazania terminu zdania lokalu.

Pismo stanowiące wypowiedzenie umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego zostało nadane w urzędzie pocztowym w dniu 3 czerwca 2011 r., zaś doręczone w dniu 7 czerwca 2011 r.

Powódka pismem datowanym na dzień 26 maja 2011 r., załączonym do pisma z dnia 18 lipca 2011 r., potwierdziła fakt odstąpienia od umowy.

/odstąpienie od umowy sprzedaży, wraz z dowodem nadania pisma listem poleconym, k. 32-33; pełnomocnictwo, k. 34; oświadczenie, k.38; pismo pozwanego z dnia 24 czerwca 2011 r., /

W odpowiedzi na pismo z dnia 26 maja 2011 r., pozwany zakwestionował możliwość złożenia przez pełnomocnika powódki skutecznego oświadczenia o odstąpieniu od umowy sprzedaży, a to z uwagi na nienależyte umocowanie: według pozwanego, załączonego do pełnomocnictwa nie wynika upoważnienie do złożenia w imieniu A. C. oświadczenia o odstąpieniu od umowy sprzedaży lokalu nr (...) położonego w K. przy ul. (...). Ponadto zauważył, że uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne przedmiotowego lokalu wygasły na podstawie art. 568§ 1 k.c., Lokal nr (...) został wydany powódce w dniu 12 kwietnia 2010 roku, zaś oświadczenie o odstąpieniu od umowy sprzedaży zostało doręczone pozwanemu w dniu 7 czerwca 2011 r., a zatem po płynie rocznego terminu zawitego określonego w w/w przepisie. Nadto wskazał, iż wykonawca robót budowlanych w lokalu firma PPHU (...) z siedzibą ' P., nie potwierdziła występowania wad.

W piśmie datowanym na dzień 22 sierpnia 2011 r., pozwany podtrzymał swoje stanowisko w tym zakresie.

/pismo pozwanego z dnia 24 czerwca 2011 r., k. 35 ; pismo pozwanego z dnia 22 sierpnia 2011 r, k.47 /

W lipcu 2011 r., miał miejsce coroczny przegląd stanu i funkcjonowania przewodów kominowych, w budynku przy ul. (...) w K.. Czynności wykonywał E. B.. Stwierdzono wówczas, że przewody kominowe nie nadają się do użytkowania. Stwierdzono brak szczelności przewodów kominowych, nieprawidłowo przemurowane ścianki działowe w przewodach kominowych, niewłaściwe ciągi kominowe – niezgodne z „Polskimi Normami”, niewłaściwy przekrój przewodów kominowych, co uniemożliwia kontrolę ich drożności, nieprawidłowo przebudowaną głowicę kominową w pionie mieszkań nr (...), oraz nieprawidłowe podłączenie kratki wentylacyjnych, nieprawidłowe obsadzone Turbowenty na głowicach kominowych (za wąskie otwory, wewnątrz otworów przechodzą druty). Jako nieprawidłowość uznano również zamontowanie na kominach anten satelitarnych. Przewody kominowe były wykonane niezgodnie z sztuką budowlaną i niezgodnie z projektem.

/ protokół kontroli z dnia 27.07.2011 r., k.193, opinia E. B., k. 194 ; zeznania świadka E. B. , protokół rozprawy z dnia 10.10.2014 r., 00:13:04 -00:16:53 , k. 320v/

W październiku 2011 r., w budynku przy ul. (...) w K. wykonano oględziny urządzeń grzewczo – kominowych. Czynności przeprowadzał Z. P.. Stwierdzono wówczas również niedrożność, nieszczelność przewodów kominowych oraz nieprawidłowe podłączenie wentylacji. Wskazano, że zastosowano nieodpowiednie łączniki o nieodpowiedniej średnicy. Stwierdzono nieprawidłowy ciąg kominowy w kratkach.

Wskazano nadto, iż nieprawidłowo zamontowano Turbowenty, zmniejszono przekroje, a przez przewody kominowe na wysokość „czap” przechodzą pręty. Zauważono, że przez część przewodów kominowych przechodzą przewody elektryczne i antenowe.

Stwierdzono, że przewody kominowe od czwartego pietra wybudowano niezgodnie z projektem. Wykonawstwo kominów było niezgodne ze sztuką budowlaną.

W świetle powyższych uchybień przewody kominowe nie nadawały się do użytku.

/opinia Z. P., k. 191; zeznania świadka Z. P. , protokół rozprawy z dnia 10.10.2014 r., 00:06:35 – 00:13:04, k. 320v/

W marcu 2012 r., została wykonana kolejna ekspertyza kominiarska, dotycząca budynku przy ul. (...) w K.. Celem czynności było sprawdzenie stanu technicznego i sprawności przewodów wentylacyjnych w lokalach wspólnoty w budynku mieszczącym się przy ul. (...) w K.; sprawdzenie prawidłowości wyprowadzenia przewodów kominowych wentylacyjnych ponad dachem pod kątem skuteczności działania wentylacji w lokalach mieszkaniach oraz wskazanie usterek i możliwości ich usunięcia w mieszkaniach jak i w w/w budynku. Ekspertyzę wykonywał M. Z.. Stwierdzono wówczas, że istniejące przewody wentylacyjne nie nadają się do użytkowania i nie spełniają wymagań odnośnie przekroju poprzecznego, grubości ścianek i szczelności. Zauważono, że część lokali w przedmiotowym budynku, nie jest wyposażona w urządzenia nawiewane w oknach, drzwiach balkonowych i innych częściach przegród zewnętrznych, co jest niezgodne z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 6 listopada 2008 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.). Stwierdzono nieprawidłowość polegającą na wykonaniu przewodów kominowych za pomocą elementów płyt cementowych o grubości ok. 3 cm i podzielenie nimi przestrzeni wewnątrz głowicy kominowej. Stwierdzono szereg nieszczerości i przewężeń wewnątrz przewodów wentylacyjnych. Przewody miały przekroje zbyt małe przekroje jeśli chodzi o wymagania polskiej normy. Nie spełniały wymagań odnośnie skuteczności. W wentylacji były źle zaprojektowane przewody. Konstrukcja żelbetonowa tego budynku spowodowała kłopot z umiejscowieniem prawidłowych przewodów wentylacyjnych.

Uznano, że sposób wykonania przewodów jest zgodny z Projektem Technicznym, jednak niezgodny z wymaganiami Polskiej Normy dla przewodów murowanych (PN-89/B-10425). Wskazano trzy warianty rozwiązania zaistniałej nieprawidłowości: uszczelnienie przewodów wentylacyjnych, przebudowa przewodów wentylacyjnych, likwidacja wentylacji grawitacyjnej i montaż instalacji mechanicznej.

/ekspertyza kominiarska wykonana przez M. Z., k. 198 – 212 zeznania świadka M. Z. , protokół rozprawy z dnia 10.10.2014 r., 00:16:53 – 00:34:08, k.320v – 321/

Stwierdzone wady powodowały nieprawidłowości w działaniu wentylacji.

/ustna opinia uzupełniająca biegłego P. R., protokół rozprawy z dnia 10.10.2014 r., 00:34:08 – 00:37:45, k.321/

Gmina nie udostępniła powódce żadnej z wykonanych ekspertyz kominiarskich.

/ zeznania powódki, protokół rozprawy z dnia 10.10.2014 r., 00:58:42,k.321/

W grudniu 2012 r., Powiatowi Inspektor Nadzoru Budowlanego w P. wydał decyzję, w której nakazał (...)jako zarządcy budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego w K. przy ulicy (...) wykonać roboty budowlane w celu doprowadzenia przewodów kominowych wentylacyjnych do właściwego stanu technicznego poprzez usunięcie stwierdzonych w ekspertyzie technicznej przewodów kominowych nieprawidłowości. Nakazano w tym celu wykonanie remontu przewodów wentylacyjnych poprzez ich uszczelnienie, wprowadzenie wywiewek kanalizacyjnych ponad projektowane nasady kominowe na wysokości minimum 50 cm, montaż nasad kominowych hybrydowych typu „tulipan” na wylotach przewodów wentylacyjnych; montaż nawiewników ściennych typu NP.1 w ścianach zewnętrznych pomieszczeń mieszkalnych.

/decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, k. 304-305/

Pozwany w 2013 roku przeprowadził remont przewodów wentylacyjnych poprzez uszczelnienie przewodów wentylacyjnych za pomocą masy uszczelniającej SKD oraz montaż nasad hybrydowych wspomagających ciąg. Był to jeden z wariantów usunięcia nieprawidłowości zaproponowanych przez M. Z..

Naprawa wadliwej wentylacji nie była pozbawiona błędów. Jednym z istotnych błędów było np. zamontowanie nawietrzaków ściennych w dolnej części ściany zewnętrznej, czego warunki techniczne nie dopuszczają.

/pisemna opinia biegłego z zakresu budownictwa i mykologii budowlanej, G. K., wraz z dokumentacją fotograficzną. 336-367; ustna opinia uzupełniająca, protokół rozprawy z dnia 8.03.2016 r., 00:04:54 – 00:41:53, k.465v – 466; zeznania świadka M. Z. , protokół rozprawy z dnia 10.10.2014 r., 00:21:25 , k. 321/

W przedmiotowym lokalu występowały wady w zakresie wentylacji. Dotyczyły one dwóch kwestii: nieprawidłowej, niezgodnej z normą odległości pomiędzy sufitem, a kratką wentylacyjną oraz nieprawidłowego wykonania przewodów wentylacyjnych blaszanych.

Zgodnie z normą PN-83/B-03430 pkt. 5.1.4.; „Otwory wentylacyjne łączone z przewodami wywiewnymi powinny być usytuowane tak, aby odległość górnej krawędzi otworu od sufitu nie przekraczała 150 mm”. W kuchni krata była usytuowana na wysokości ponad 60 cm od sufitu, zaś w łazience ponad 40 cm od sufitu. Tym samym, kratki wentylacji wywiewnej w łazience i w kuchni zamontowane były zbyt nisko od sufitu.

Wskazana nieprawidłowość ograniczała skuteczność działania wentylacji w małym stopniu.

Druga nieprawidłowość dotyczyła poziomego kanału blaszanego łączącego kratkę wentylacyjną w łazience z murowanym pionowym przewodem kominowym. Kanał ten był zamontowany przy użyciu wkrętów, które nieprawidłowo wystawały do wnętrza kanału, przyczyniając się tym samym do ograniczenia jego przepustowości, utrudniając jednocześnie jego kontrolę, konserwację i czyszczenie. Pozostaje to w sprzeczności z Polską Normą PN-B-03434:1999 pkt. 2.9., ustalającą podstawowe wymagania dotyczące przewodów wentylacyjnych blaszanych. („Przewody i kształtki powinny mieć powierzchnię gładką, bez wgnieceń i uszkodzeń powłoki ochronnej.”). Nieprawidłowe wykonanie kanałów blaszanych ograniczało skuteczność wentylacji, zmniejszało prędkość przepływu powietrza, powodowało osadzenia się kurzu i zanieczyszczeń.

/pisemna opinia biegłego z zakresu kominiarstwa, P. R., k. 99-107; pisemna opinia uzupełniająca, k.131 – 138/

Brak przewodu wentylacyjnego w sypialni nie można kwalifikować jako wadę , gdyż w obowiązujących przepisach nie ma wymagania co do stosowania osobnego przewodu wentylacyjnego do pomieszczenia sypialni. Pokoje mieszkalne w lokalach mieszkalnych mogą być wentylowane pośrednio przez przewody wentylacyjne znajdujące się w łazienkach, kuchniach i sanitariatach.

Wadą natomiast jest brak kratki wentylacyjnej w pomieszczeniu sypialni.

/ pisemna opinia uzupełniająca biegłego z zakresu kominiarstwa P. R., k.131 – 138/

Projekt, jak i samo wykonanie wentylacji grawitacyjnej w budynku przy ulicy (...) były niezgodne zarówno z przepisami Prawa Budowlanego, jak i zasadami sztuki budowlanej, w konsekwencji czego wentylacja w budynku działała nieprawidłowo.

Błędy projektowe polegały na tym, że został zaprojektowany poziomy kanał łączący łazienkę z kominem czego nie było wolno stosować w przypadku wentylacji grawitacyjnej; a nadto zaproponowany materiał do wykonania kominów wentylacyjnych był niekorzystny i trudny do zastosowania przy przebudowie budynku.

Błędy wykonawcze polegały na tym, że wskazany wyżej kanał wykonano dłuższy, niż wynika to z projektu. Nadto we wnętrzu kanału wystawały liczne wkręty montażowe powiększające i tak już znaczne opory, które powstają dla przepływającego powietrza w tak długim kanale poziomym.

Nadto zamontowane okna nie gwarantowały nawet w stanie rozszczelnieniom minimalnej wymiany powietrza nawet dla jednej osoby w okresie nocnym.

/pisemna opinia biegłego z zakresu budownictwa i mykologii budowlanej, G. K., wraz z dokumentacją fotograficzną. 336-367 ; ustna opinia uzupełniająca, protokół rozprawy z dnia 8.03.2016 r., 00:04:54 – 00:41:53, k.465v - 466 /

Bezpośrednią przyczyną porażen grzybami pleśniowymi jest wysoka wilgotność powierzchni przegród budowlanych. Pośrednimi przyczynami są: niedostateczna izolacyjność zewnętrznych przegród budowlanych, mostki termiczne, wychłodzenie powierzchni, brak właściwej wentylacji, podwyższona wilgotność powietrza wewnętrznego, zawilgocenie w wyniku zalania, podtopienia, kapilarnego podciągania wilgoci oraz mokre prace budowlane.

Zagrzybienie najczęściej występuje w lokalach na powierzchniach przegród zewnętrznych o niedostatecznej izolacji termicznej. W przedmiotowym lokalu takim miejscem jest stropodach wentylowy.

Jednym z powodów zagrzybienia w mieszkaniu powódki było wykonanie wylewki, jako źródła dodatkowej wilgoci. Przyczyniło się to bezpośrednio do powstania zawilgocenia przylegających do podłogi ścian. Parująca woda zawarta w jastrychu powodowała też znaczny wzrost wilgotności powietrza wewnątrz mieszkania. Dodatkowe otwarcie okien, mogło jedynie poprawić sytuację przyspieszając wysychanie jastrychu oraz utrudniając, bądź nawet uniemożliwiając powstanie zagrzybienia ściany wzdłuż podłogi. Konieczne jednak byłoby przy tym prawidłowe działanie wentylacji.

Stwierdzone w lokalu powódki grzyby są charakterystycznymi przypadkami zagrzybień powstałych na zawilgoconych powierzchniach.

/pisemna opinia biegłego G. K., k. 336-354 ; ustna opinia uzupełniająca, protokół rozprawy z dnia 8.03.2016 r., 00:04:54 – 00:41:53, k.465v - 466/

Cykl rozwojowy grzybów pleśniowych jest stosunkowo krótki i wynosi od kilku do kilkunastu dni. W zależności od gatunku grzyba i warunków bytowania, jego pełny cykl rozwojowy może trwać od kilku do kilkunastu dni od momentu zawilgocenia zarodników. Jest też możliwość, że grzyb zaczął się rozwijać znacznie wcześniej, jeszcze wtedy, gdy mieszkanie stało puste i przez dłuższy czas było nieogrzewane. Pierwsze cykle rozwojowe mogły być niezauważane. Najczęściej pierwsze oznaki zagrzybienia w postaci drobnych punkcików można zauważyć już po około 10 dniach, przy czym trudno bez odpowiedniego doświadczenia rozpoznać je jako grzyby, zwłaszcza, że we wczesnym stadium rozwojowym mogą mieć jasną barwę. Najczęściej wyraźne porażenie można stwierdzić między piętnastym a dwudziestym piątym dniem od zawilgocenia.

/pisemna opinia biegłego G. K., k. 336-354 ; ustna opinia uzupełniająca, protokół rozprawy z dnia 8.03.2016 r., 00:04:54 – 00:41:53, k.465v - 466/

W jednym pomieszczeniu może się rozwijać równocześnie kilka gatunków grzybów pleśniowych, wśród których są zazwyczaj osobniki z podgromady workowców – Ascomycetes i grzybów niedoskonałych – Deuteromycetes. Powodują one negatywne skutki techniczne w wyniku biologicznej korozji materiałów budowlanych, obniżają estetykę wewnątrz, niszczą przechowywane produkty oraz ujemnie wpływają na zdrowie ludzi i zwierząt.

/pisemna opinia biegłego G. K., k. 336-354 ; ustna opinia uzupełniająca, protokół rozprawy z dnia 8.03.2016 r., 00:04:54 – 00:41:53, k.465v - 466/

Ażeby dobrze mieszkanie było dobrze zwentylowane, muszą być spełnione dwa warunki: przewody muszą być wykonane w sposób prawidłowy i w sposób prawidłowy wyprowadzane ponad dachem, a także lokator winien doprowadzić odpowiednią ilość powietrza do pomieszczenia.

/zeznania świadka M. Z., protokół rozprawy z dnia 10.10.2014 r., 00:17:20, k.320v – 321/

Powódka dokonała następujących nakładów na remont przedmiotowego lokalu mieszkalnego: usunęła części ścianki działowej oddzielającej większy pokój od przylegającej do niego kuchni, ścianka działowa z płyty G-K na ruszcie talowym, zerwała posadzkę PCV; wykonała podkład pod posadzki z jastrychu; cementowała na wylewce istniejącej, skula wylewki, wykonała nowy podkład pod posadzki z jastrychu cementowego.

Oszacowana wartość dokonanego przez powódkę remontu w przedmiotowym lokalu wynosi 4600,00 zł.

/pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości, E. R., k. 381-388; pisemna opinia uzupełniająca, k. 418-419/

Na zakup przedmiotowego lokalu mieszalnego powódka zaciągnęła kredyt hipoteczny w (...) S.A. w W., Oddziale (...) w P.. Kredyt został udzielony w kwocie 150,745 zł. Wysokość spłaconych odsetek kredytu w okresie od 31 marca 2010 r. do 9 października 2014 r., wynosiła 40.194,67 zł, zaś wysokość spłaconego kapitału w tym okresie 18.743,31 zł.

W maju 2010 r., rata kredytu wynosiła 935,09 zł, w czerwcu 2010 r. – 878,42 zł; w lipcu, sierpniu i wrześniu 2010 r. – 1190,72 zł; w październiku, listopadzie i grudniu 2010 r. – 1.106,61 zł; w styczniu, lutym i marcu 2011 r. - 1.113,43 zł; w kwietniu, maju i czerwcu 2011 r., - 1.136,33 zł.

/ zaświadczenie z (...), k.319; zawiadomienia o wysokości raty kredytu, k.41-46/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o załączone do akt sprawy dowody z dokumentów, zeznań przesłuchanych w sprawie świadków, a także z przesłuchania powódki. Sąd oparł się również na opiniach niezależnych biegłych sądowych, które w pełni wyjaśniły konieczne do rozstrzygnięcia kwestie, odznaczały się pełną przydatnością dowodową w świetle powołanych kryteriów, zaś wszystkie, zgłaszane przez strony wątpliwości i zastrzeżenia do wniosków opinii zostały wyczerpująco wyjaśnione w opiniach uzupełniających.

Sąd Okręgowy zważył co następuje :

Powództwo podlegało uwzględnieniu w całości.

Na gruncie niniejszej sprawy powódka dochodziła od pozwanego roszczenia z tytułu rękojmi za wadę fizyczną rzeczy sprzedanej, w postaci zwrotu uiszczonej przez siebie ceny za zakup lokalu mieszkalnego, położonego w budynku przy ulicy (...) w K. oraz odszkodowania, na zasadach ogólnych, na które składały się poniesione przez nią koszty remontu przedmiotowego lokalu oraz odsetki kredytu zaciągniętego na jego zakup.

W niniejszej sprawie bezsporne jest, że strony łączyła umowa sprzedaży z dnia 12 kwietnia 2010 r., na podstawie której powódka nabyła od pozwanego za cenę 143.000 zł lokal mieszkalny nr (...), zlokalizowany w K. przy ulicy (...) wraz z pomieszczeniem przynależnym, z udziałem 531/9253 części we współwłasności części wspólnych budynku oraz urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w tej samej części udziałem w prawie współużytkowania nieruchomości gruntowej – działki nr (...) o powierzchni 0,0855 ha, objętych księgą wieczystą KW nr (...).

Zgodnie z art. 535 § 1 k.c. przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę.

Umowa sprzedaży jest umowa wzajemną, a strony, składając oświadczenia ją statuujące, czynią to w oparciu o wyobrażenia o wartości swoich wzajemnych świadczeń. Przedmiot świadczenia kupującego wyrażony w znakach pieniężnych, jest kategorią obiektywną, bo interes sprzedawcy zostanie zaspokojony wtedy, gdy otrzyma on umówioną sumę pieniędzy. Inna jest natomiast sytuacja kupującego, który jest zainteresowany w otrzymaniu tego czego spodziewał się otrzymać, „wdając się w umowę sprzedaży”. Jeżeli zatem przedmiot świadczenia sprzedawcy nie odpowiada wyobrażeniom kupującego, dlatego iż jest on wadliwy, to zakłócona zostaje równowaga świadczeń (vide: wyrok Sądu Okręgowego w Słupsku z dnia 25 października 2013 roku, I C 156/12).

Zawierając umowę sprzedaży, sprzedawca bierze na siebie odpowiedzialność za wydanie kupującemu rzeczy o odpowiedniej jakości i odpowiednich właściwościach. Chodzi tutaj o jakość i właściwości, których w świetle istniejących okoliczności kupujący ma prawo spodziewać się po nabywanej rzeczy. Jeżeli natomiast okaże się, że sprzedana rzecz była niezgodna z umową, kupujący nie uzyska odpowiedniego ekwiwalentu dla zapłaconej przez siebie ceny. W takiej sytuacji dochodzi do naruszenia interesu kupującego. Instrumentem ochrony tego interesu są m.in. przepisy o rękojmi za wady. Przepisy te składają się na szczególny reżim prawny zabezpieczający interes kupującego

na wypadek wykrycia wadliwości rzeczy. Reżim ten jest niezależny zarówno od ogólnych przepisów dotyczących odpowiedzialności odszkodowawczej (art. 471 i n. k.c.), jak i od przepisów dotyczących gwarancji jakości (art. 577 i n. k.c.) (vide: K. Haładyj, M. Tulibacka [w:] KC, red. Osajda 2015, wyd. 13, opubl. Legalis).

W niniejszej sprawie zastosowanie znajdują postanowienia dotyczące rękojmi za wady rzeczy sprzedanej, jednakże w brzmieniu obowiązującym w czasie zawierania umowy sprzedaży - tj. sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 30 maja 2014 roku o prawach konsumenta -Dz. U. z 2014 r. poz. 827, która weszła w życie z dniem 25 grudnia 2012 roku).

W myśl art. 556 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym w momencie zawarcia przez strony umowy sprzedaży, sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego, albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niepełnym (rękojnia za wady fizyczne).

Ustawowa odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady sprzedanej rzeczy ma charakter zbliżony do absolutnego tzn. sprzedawca nie może się z niej zwolnić, obciąża go ona niezależnie od tego, czy to on spowodował wadliwość rzeczy, czy ponosi w tym zakresie jakąkolwiek winę a nawet czy w ogóle widział lub mógł wiedzieć o tym, że sprzedana rzecz jest wadliwa (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 5 marca 2009 r., V ACa 484/08, OSA/Kat. 2009 nr 2, poz. 4, Legalis). Zatem to czy kupujący mógł wadę zauważyć przy dochowaniu należytej staranności, czy powinien był wiedzieć o wadzie (czy mógł się o niej dowiedzieć przy dochowaniu należytej staranności) nie wyłącza odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi.

Z rzeczą wadliwą mamy do czynienia wtedy, gdy ma ona cechy zmniejszające jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, a także jeżeli nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego sprzedawca, albo jeżeli została wydana w stanie niepełnym. Dla oceny wad fizycznych rzeczy podstawowe znaczenie mają względy funkcjonalne, czy to określone w umowie, czy związane z wymaganiami normalnego użytku. Właściwości rzeczy są pojęciem szerszym niż cel, do którego także odwołuje się przepis, a cel ten może być bezpośrednio oznaczony w umowie, lub też może wynikać z okoliczności lub przeznaczenia rzeczy (vide: M. Tulibacka [w:] KC, red. Osajda 2015, wyd. 13, opubl. Legalis).

W okolicznościach niniejszej sprawy i w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, ocenionego zgodnie z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, nie może budzić wątpliwości, iż powódka zakupiła przedmiotowy lokal, celem zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Budynek, w którym znajdował się przedmiotowy lokal, był budynkiem zaadaptowanym na cele mieszkalne. Przedmiotowy lokal został wydany powódce w dniu 12 kwietnia 2010 roku, w podstawowym standardzie wykończenia, w stanie szczegółowo opisanym w protokole przekazania – przejęcia. Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, lokal nabyty przez powódkę, posiadał wady w zakresie działania wentylacji grawitacyjnej, znajdujące swoje źródło zarówno w projekcie, jak i wykonaniu. Okoliczność ta znalazła potwierdzenie w opiniach biegłych sądowych, jak i prywatnych ekspertyzach wykonywanych poza procesem na zlecenie pozwanego.

Jeżeli rzecz sprzedana ma wady to, zgodnie z treścią art. 560 § 1 k.c. (w brzmieniu sprzed nowelizacji), kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny. Jednakże kupujący nie może od umowy odstąpić, jeżeli sprzedawca niezwłocznie wymieni rzecz wadliwą na rzecz wolną od wad albo niezwłocznie wady usunie. Ograniczenie to nie ma zastosowania, jeżeli rzecz była już wymieniona przez sprzedawcę lub naprawiana, chyba że wady są nieistotne. Przy czym chodzi o taką naprawę, która prowadzi do usunięcia wady, przy zachowaniu wartości użytkowej, sprawności, walorów estetycznych (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 grudnia 1988 r., III CZP 48/88, OSNC 1989/3/36, M.P.1989/1/6, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 2009 r., II CSK 399/08, LEX nr 484675).

Zgodnie zaś z § 2 cytowanego przepisu, jeżeli kupujący odstępuje od umowy z powodu wady rzeczy sprzedanej, strony powinny sobie nawzajem zwrócić otrzymane świadczenia według przepisów o odstąpieniu od umowy wzajemnej. Zgodnie więc z art. 494 k.c. strona, która odstępuje od umowy wzajemnej, obowiązana jest zwrócić drugiej stronie

wszystko, co otrzymała od niej na mocy umowy; może żądać nie tylko zwrotu tego, co świadczyła, lecz również naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania.

Zważyć należy, że fakt istnienia wad w przedmiotowym lokalu, w szczególności dotyczących stanu technicznego wentylacji budynku potwierdziło przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe, w szczególności zeznania przesłuchiwanych w sprawie świadków: Z. P., E. B. i M. Z., którzy wydawali na zlecenie pozwanego prywatne ekspertyzy dotyczące sposobu działania wentylacji grawitacyjnej wywiewnej w lokalach przy ul. (...) w K., oraz opinie biegłych sądowych: P. R. oraz G. K. które w istocie potwierdziły w/w opinie prywatne.

Z opinii powołanych biegłych wynika w sposób jednoznaczny, że w przedmiotowym lokalu występowały wady w zakresie wentylacji. Zarówno projekt, jak i wykonanie wentylacji grawitacyjnej w budynku przy ul. (...) w K. były niezgodne z przepisami Prawa Budowlanego, oraz zasadami sztuki budowlanej. Nieprawidłowości dotyczyły rodzaju materiałów z których wykonano przewody wentylacyjne, sposobu ich zaprojektowania, jak również samego wykonawstwa, które również odbiegało w sposób znaczący do rozwiązań zawartych w projekcie. Wadliwości powodowały znaczne opory dla przepływającego powietrza, w konsekwencji czego wentylacja budynku działała nieprawidłowo, powodując ograniczenia w zakresie cyrkulacji powietrza.

Jak zostało to zauważone w toku postępowania – ażeby mieszkanie było dobrze zwentylowane, muszą łącznie wystąpić dwa warunki: pierwszy z nich dotyczy kwestii technicznej, a mianowicie prawidłowo działających przewodów wentylacyjnych, drugi zaś leży po stronie lokatora, użytkownika lokalu, który winien doprowadzać odpowiednią ilość powietrza do lokalu.

Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego – wykonanie wylewki w mieszkaniu powódki, było jednym z czynników, zwiększających poziom wilgoci w pomieszczeniu, a co za tym idzie mogło stanowić powód powstania na ścianach pleśni. Nie mniej jednak – w okolicznościach wietrzenia pomieszczenia, co według twierdzeń powódki miało miejsce, zaś wedle biegłego – musiało mieć miejsce, przy prawidłowo działającej wentylacji – powstanie grzyba byłoby utrudnione, a nawet niemożliwe. Tym samym, nawet przy dużej wilgotności powietrza, gdyby wentylacja działała prawidłowo – grzyb by nie powstał, bądź powstał w znacznie mniejszym zakresie, niż miało to miejsce w realiach niniejszej sprawy. Jednocześnie – należy zauważyć, że problem występowania pleśni – dotyczył również innych lokali w przedmiotowym budynku, gdzie nie były wykonywane mokre roboty remontowe, np. w lokalu nr (...).

Pozwany usiłował uwolnić się od odpowiedzialności z tytułu rękojmi wskazując m.in., że powódka знаła stan lokalu w momencie przekazania lokalu - została zapoznana w dniu ze stanem przejmowanych pomieszczeń oraz znajdujących się w nich i w częściach wspólnych urządzeń i instalacji i nie wносиła żadnych zastrzeżeń. Zważyć jednak należy, że wada była w istocie ukryta. Świadczy o tym chociażby fakt, że nieprawidłowości w zakresie działania wentylacji, skutkujące pojawianiem się na ścianach lokalu grzyba, pojawiły się dopiero, w związku z użytkowaniem przedmiotowego lokalu – w przypadku powódki, w związku z czynnościami remontowymi, które powódka zaczęła wykonywać kilka miesięcy po przekazaniu jej przedmiotowego lokalu (powódka nigdy w przedmiotowym lokalu nie zamieszkała). Tym samym nieprawidłowości z zakresu działania instalacji wentylacyjnej, mogły zostać wykryte dopiero na skutek pojawienia się na ścianach wykwitów pleśni (należy przy tym zauważyć, posiłkując się opinią biegłego z zakresu mykologii budowlanej, że cykl rozwojowy grzybów wynosi od kilku do kilkunastu dni od momentu zawilgocenia zarodników), przy jednoczesnej specjalistycznej wiedzy z dziedziny budownictwa, mykologii budowlanej, czy też kominiarstwa. Dlatego też, pomimo, że w protokole przekazania-przejęcia lokalu powódka nie wniosła żadnych zastrzeżeń co do stanu lokalu, to wobec okoliczności, iż wada była ukryta, a pozwany nie poinformował o jej istnieniu (w rezultacie wiedzę o wadzie powziął dopiero po wykonaniu ekspertyz kominiarskich), a także wobec braku po stronie powódki fachowej wiedzy, stwierdzenie tego rodzaju nie mogło odzwierciedlać rzeczywistego stanu rzeczy.

Powyższe argumenty prowadzą do wniosku, że instalacja wentylacyjna nosiła cechy wady fizycznej lokalu, która zmniejszała jego użyteczność, a która występowała już w momencie zawierania umowy sprzedaży i wydania

lokalu. Przemawiają za tym nie tylko sporządzone w toku postępowania opinie biegłych sądowych, ale i również czynności podejmowane przez organy administracji publicznej, które na skutek wykrytych nieprawidłowości, nakazały pozwanemu ich usunięcie.

Dla stwierdzenia odpowiedzialności pozwanego za wady fizyczne rzeczy sprzedanej istotne jest jednak spełnienie dodatkowych przesłanek dotyczących zachowania terminu do powiadomienia sprzedawcy o wadach oraz terminu na dochodzenie uprawnień z rękojmi. Jak stanowi przepis art. 563 § 1 zd. 1 k.c. kupujący traci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia, a w wypadku gdy zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach przyjęte, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca po upływie czasu, w którym przy zachowaniu należytej staranności mógł ją wykryć.

Jednakże utrata uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy nie następuje mimo niezachowania terminów do zbadania rzeczy przez kupującego i do zawiadomienia sprzedawcy o wadach, jeżeli sprzedawca wadę podstępnie zataił albo zapewnił kupującego, że wady nie istnieją (art. 564 k.c.).

Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że powódka zawiadomiła pozwanego o zaobserwowanych przez siebie wykwitach pleśni, w lutym 2011 r., zaraz po ich wykryciu w swoim mieszkaniu. Wówczas uzyskała od pozwanego informację, że będzie miał miejsce zbiorowy przegląd gwarancyjnym, dotyczący również innych lokali mieszczących się w budynku przy ul. (...) w K., przy czym termin przeglądu nie został sprecyzowany. Przegląd ten miał miejsce 21 lutego 2011 r. Okoliczność przeprowadzenia przeglądu gwarancyjnego, ewidentnie musiała zostać poprzedzona impulsem w postaci aktywności ze strony lokatora, stąd w ocenie Sądu należy stwierdzić, że powódka dochowała nałożonego na nią przez przepisy prawa terminu do zawiadomienia sprzedawcy o wadzie.

Podobnie zachowany został również trzyletni termin zawity na dochodzenie roszczeń z rękojmi, w przypadku wad budynku, o którym mowa w art. 568 § 1 in fine k.c. Pozew w niniejszej sprawie wniesiono do Sądu w dniu 1 lutego 2013 roku, a więc przed upływem trzyletniego terminu od daty wydania lokalu, co miało miejsce w dniu 12 kwietnia 2010 roku.

Fakt wadliwości przewodów wentylacyjnych w lokalu powódki, jest według Sądu okolicznością bezsporną. Nieprawidłowości w zakresie przepływu powietrza czynią lokal mieszkalny powódki nieużyteczny, zaś powstałe na ich skutek wykwit pleśni, wpływają nie tylko na walor estetyczny lokalu, ale i oddziałują na stan zdrowia lokatorów. Co prawda – jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego – pozwany podjął ze swojej strony starania zmierzające do usunięcia wadliwości (na uwagę zasługuję, przy tym że uczynił to dopiero w 2013 roku, tj. dwa lata po wydaniu pierwszej z trzech negatywnych dla siebie ekspertyz kominiarskich, i dopiero po nakazaniu wykonania remontu przewodów wentylacyjnych przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego). Należy przy tym zauważyć, co wynika z opinii biegłego z zakresu budownictwa i mykologii budowlanej, że czynności naprawcze przeprowadzone w roku 2013, również zawierały błędy oraz pozostawały w sprzeczności z obowiązującymi przepisami techniczno - budowlanymi.

Mając na uwadze powyższe, Sąd stanął na stanowisku, iż powódka była uprawniona do odstąpienia od umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu, co nastąpiło w dniu 7 czerwca 2011 r., kiedy to oświadczenie dotarło do pozwanego.

Odnośnie zaś zarzutu co do braku skuteczności oświadczenia o odstąpieniu od umowy, Sąd uznał go za bezzasadny. Owszem, pierwotnie umowa została wypowiedziana przez pełnomocnika powódki, nie mniej jednak – i sama powódka, pismem datowanym na dzień 26 maja 2011 r., potwierdziła fakt odstąpienia od umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ul. (...) (k.38).

Uznając, że roszczenie powódki o zwrot ceny zakupionego pojazdu znalazło uzasadnienie na gruncie powołanych przepisów w całości, Sąd zasądził na rzecz powódki kwotę 143.700 zł (tj. zwrot ceny zakupu lokalu).

Żądanie odsetek od w/w kwoty było uzasadnione na podstawie art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c., dlatego też Sąd zasądził odsetki ustawowe od kwoty 143.700 zł, zgodnie z żądaniem pozwu, tj. od dnia 7 czerwca 2011 r., tj. od dnia doręczenia pozwanemu oświadczenia o odstąpieniu powódki od umowy sprzedaży.

Żądanie zasądzenia odszkodowania znajduje oparcie w przepisie art. 566. § 1 kc, stosowanie do którego treści, jeżeli z powodu wady fizycznej rzeczy sprzedanej kupujący odstępuje od umowy albo żąda obniżenia ceny, może on żądać naprawienia szkody poniesionej wskutek istnienia wady, chyba że szkoda jest następstwem okoliczności, za które sprzedawca nie ponosi odpowiedzialności. W ostatnim wypadku kupujący może żądać tylko naprawienia szkody, którą poniósł przez to, że zawarł umowę, nie wiedząc o istnieniu wady, 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. Jak wynika z brzmienia powołanego wyżej przepisu, dochodzenie roszczenia odszkodowawczego ustawodawca wiąże wyłącznie z samym tylko złożeniem oświadczenia o odstąpieniu umowy.

W wypadku zaś gdy szkoda jest następstwem okoliczności, za które sprzedawca ponosi odpowiedzialność (art. 566 § 1 k.c.), kupujący wówczas, poza wymienionymi roszczeniami odszkodowawczymi z tytułu rękojmi, może dochodzić roszczeń na ogólnych zasadach odpowiedzialności kontraktowej (art. 471 i nast. k.c.). W takiej sytuacji może wchodzić w grę naprawienie pełnej szkody, także w ramach dodatniego interesu. Uzasadniona jest bowiem wykładnia, stosownie do której art. 556 § 1 k.c. ma charakter normy kolizyjnej, wskazującej możliwość wykorzystania przez kupującego roszczeń odszkodowawczych na zasadach ogólnych z art. 471 i nast. k.c., niezależnie od tego, czy przysługują mu uprawnienia z tytułu rękojmi, czy też one wygasły.

Tym samym też przyjąć należało, że powódka – wobec spełnienia przesłanek takiego roszczenia – dochodzić może naprawienia szkody, którą poniosła w wyniku zawarcia spornej umowy. Za szkodę taką uznać należało w okolicznościach niniejszej sprawy zapłacone przez nią na dzień 8 listopada 2015 roku odsetki w kwocie 46.994,42 zł (na taką bowiem datę ich wysokość została udokumentowana). Przyjąć należy, iż konieczność zapłaty powyższych odsetek stanowi uszczerbek wywołany kupnem spornej nieruchomości, bez nabycia której powódka na zaciągnięcie kredytu by się nie zdecydowała.

Analogicznie potraktować należało koszty związane z przeprowadzeniem remontu przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Powódka dokonała nakładów na przedmiotowy lokal, co jest okolicznością bezsporną w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Przeprowadzone czynności remontowe, mające służyć zaadaptowaniu pomieszczenia do celów mieszkalnych niewątpliwie wygenerowało po stronie powódki dodatkowe koszty, które nie powstałyby gdyby nie fakt zakupu spornego lokalu. Sąd w oparciu o opinie biegłego z zakresu szacunku nieruchomości, przyjął, że szacunkowa wartość dokonanego przez powódkę remontu zamyka się w kwocie 4.600,00 zł, uwzględniając tym samym - żądanie powódki w tym zakresie. Na uwagę zasługują fakt, wartość ta nie została skutecznie zakwestionowana przez stronę pozwaną.

W zakresie kwoty odszkodowania, Sąd zasądził odsetku ustawowe na podstawie art. 481 k.c., od dnia wyrokowania, zgodnie z żądaniem pozwu.

Sąd orzekł o kosztach procesu na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c.

Z uwagi na to, iż powódka wygrała proces w całości, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu, na pozwanym ciążył obowiązek zwrotu poniesionych przez nią kosztów procesu.

Do kosztów procesu poniesionych przez powódkę należy zakwalifikować wynagrodzenie pełnomocnika, które, przy zaistniałej wartości przedmiotu sporu (§ 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu) wynosi 3.600 zł.

Sąd Okręgowy uznał jednak, że ze względu na niezbędny nakład pracy adwokata reprezentującego powódkę i wkład jego pracy w przyczynienie się do wyjaśnienia i rozstrzygnięcia sprawy, podstawę zasądzenia opłaty na rzecz powódki za czynności adwokata powinna stanowić kwota 10.800 zł, stanowiąca 3-krotność stawki podstawowej.

Z uwagi na okoliczność, iż postanowieniem z dnia 13 lutego 2013 roku (k.53) Sąd Okręgowy w Łodzi zwolnił powódkę od kosztów sądowych w sprawie, powstały nieuiszczone koszty sądowe, pokryte tymczasowo przez Skarb Państwa obejmujące opłatę sądową od pozwu, w wysokości 9.812,15 zł oraz wydatki na poczet wynagrodzeń biegłych sądowych, w kwocie 4.394,94 zł.

Sąd obciążył pozwanego nieuiszczonymi opłatami sądowymi oraz wydatkami na biegłych, poniesionymi tymczasowo ze Skarbu Państwa, zgodnie z przyjętą zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.