

UZASADNIENIE

27 września 2013 roku Ż. G. wniosła pozew, w którym domagała się zasądzenia od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. na swoją rzecz 259'500,00 zł tytułem obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...), w związku ze stwierdzonymi wadami fizycznymi budynku mieszkalnego znajdującego się na tej posesji, oraz zasądzenia kosztów procesu.

Pozwany, któremu doręczono odpis pozwu 5 lutego 2014 roku wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwany podniósł, że powódka potwierdziła w chwili odbioru przedmiotu umowy, że stan techniczny budynku jest jej znany i nie wnosi do niego zastrzeżeń, zatem ewentualne wady były jej znane, co zwalnia sprzedającego z odpowiedzialności z tytułu rękojmi. Ponadto wady, które wskazuje powódka zostały zgłoszone pozwanemu po upływie miesięcznego terminu od wykrycia, co skutkuje utratą uprawnień z tytułu rękojmi. W dalszej części pozwany wskazał, że po przekazaniu budynku kupująca dokonała w nim szeregu zmian bez zgody i wiedzy sprzedającego, co skutkuje uchyleniem odpowiedzialności z tytułu rękojmi i gwarancji. Natomiast jedyna wada, jaką uznał pozwany, tzn. zawilgocenie płyt kartonowo-gipsowych wokół okien V. na piętrze, i którą gotów był naprawić, nie mogła zostać usunięta ponieważ powódka nie udostępniła pozwanemu domu w celu dokonania napraw.

Stan faktyczny:

19 maja 2011 roku strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży, w której pozwany zobowiązał się sprzedać powódce nieruchomość położoną przy ul. (...) w Z., zabudowaną domem, przy czym sprzedający oświadczył, że na przedmiotowej nieruchomości realizuje budowę domu jednorodzinnego o powierzchni 256 m². W umowie określono cenę za cały przedmiot na 865'000,00 zł. Powódka zapłaciła pozwanemu 90'000,00 zł tytułem zadatku i 255'000,00 zł na poczet zawartej umowy.

28 września 2011 roku strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, za umówioną cenę, ustalając trzydniowy termin zapłaty pozostałej jej części, tzn. 520'000,00 zł. Sprzedający oświadczył, że wszystkie prace budowlane i instalacyjne objęte są rękojmią i gwarancją zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego, natomiast kupująca zobowiązała się zawiadomić sprzedającego na piśmie o ujawnionej wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia. Ponadto powódka zobowiązała się eksploatować przedmiot umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, zasadami prawidłowej eksploatacji oraz instrukcji użytkownika oraz nie dokonywać w okresie gwarancji żadnych przeróbek w przedmiocie umowy niezgodnych z jego przeznaczeniem i zasadami prawidłowej eksploatacji, bez zgody i wiedzy sprzedającego. Wydanie przedmiotu umowy miało nastąpić następnego dnia po jej podpisaniu. Pozwany zawarł przedmiotowe umowy w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, której przedmiot obejmował m.in. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych oraz realizację projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, jak i kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. Kupująca zapłaciła sprzedającemu pozostałą część ceny.

/ umowa przedwstępna – k 7-11, załącznik nr 1 do umowy przedwstępnej – k 12, umowa sprzedaży – k 13-21, faktury wraz z dowodami wpłat – k 24-32, wydruk KRS pozwanego – k 162-166 /

Nieruchomość została formalnie przekazana kupującej 1 października 2011 roku w tzw. stanie deweloperskim, tzn. bez prac wykończeniowych, które kupująca miała wykonać we własnym zakresie. Powódka rozpoczęła użytkowanie budynku. Faktycznie budynek został powódce udostępniony już w wiosną 2011 roku, celem umożliwienia przygotowania prac wykończeniowych.

/ niesporne /

Prace takie, polegające na wykonaniu gładzi na ścianach, ich pomalowaniu, wykonaniu podłóg i kuchni. Na parterze budynku nie stawiano żadnych ścian działowych. Na piętrze prace polegały na przerobieniu jednego pomieszczenia, mającego być łazienką, na dwa – łazienkę i garderobę. Wykonano to przez postawienie ścianki działowej. Powódka nie wykonywała natomiast żadnych prac związanych z demontażem płyt kartonowo-gipsowych, ingerencją w izolację stropodachu lub prac na dachu domu.

/ zeznania świadka G. M. – k 553, zeznania powódki – k 810 w zw. z k 553 /

29 października 2012 roku pełnomocnik powódki zwrócił się do pozwanego z wezwaniem do usunięcia szeregu wad fizycznych, które zostały stwierdzone w domu, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania. 26 listopada 2012 roku przeprowadzono oględziny, w których uczestniczyli G. M., K. S. i dwóch przedstawicieli pozwanego. W ich trakcie G. M. wskazał wszystkie u. W korespondencji wymienianej między pełnomocnikami stron, strona sprzedająca wyraziła gotowość dokonania naprawy usterek powstałych na piętrze, w pomieszczeniu garderoby, polegających na namoknięciu płyt kartonowo-gipsowych wokół okien V., natomiast uchylił się od odpowiedzialności za pozostałe zgłoszone wady. Odpowiadając na to stanowisko pismem nadanym 21 grudnia 2012 roku, kupująca zwróciła się z żądaniem obniżenia ceny o 30%, domagając się zwrotu z tego tytułu kwoty 259'500,00 zł w terminie do 10 stycznia 2013 roku. W dalszej korespondencji pozwany podnosił, że próby telefonicznego ustalenia terminu przeprowadzenia napraw deklarowanych w pierwszych pismach zakończyły się niepowodzeniem i ponownie oświadczył gotowość wymiany namokniętych płyt w terminie 10 dni. Zakwestionował też zasadność dalej idących roszczeń powódki. W piśmie nadanym 21 stycznia 2013 roku strona kupująca informowała o wykryciu kolejnych usterek budowlanych powołując się na raport termograficzny sporządzony po badaniu przeprowadzonym na zlecenie powódki 7 stycznia 2012 roku. Raport ten stwierdzał miejscowe ubytki izolacji względnie niedokładnie położoną izolację połączeń dachowej, niską izolacyjność osadzenia okna dachowego. Korespondencja prowadzona między stronami do maja 2013 roku nie doprowadziła do konsensusu.

/ protokół oględzin – k 22-23, wezwanie – k 33-34, dalsza korespondencja – k 35-48, protokół przekazania – k 97, raport termograficzny sporządzony na zlecenie powódki – k 136-140 /

Wady, które zostały zgłoszone w piśmie z 29 października 2012 roku zostały wykryte przez kupującą jesienią 2012 roku, chociaż już w sezonie zimowym 2011/2012 powódka zauważyła, że w pomieszczeniach na górnej kondygnacji panują nieco niższe temperatury, niż na parterze, mimo takich samych warunków pracy grzejników.

/ zeznania świadka G. M. – k 553, zeznania powódki – k 810 w zw. z k 553 /

W budynku zakupionym przez powódkę występują drobne wady nie mające istotnego znaczenia dla możliwości prawidłowego korzystania z obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem. Niewielkie pęknięcia tynków i okładzin części pomieszczeń zostały usunięte podczas prac wykończeniowych. Wynikały one z faktu, że konstrukcja budynku w początkowym okresie użytkowania pracuje, co powoduje powstawanie tego rodzaju pęknięć jako zjawiska naturalnego. Występuje ono zwłaszcza w przypadku budynków, których stan surowy wykonuje się w ciągu kilku miesięcy, jednocześnie wykonując wewnętrzne prace tynkarskie – jak miało to miejsce w przypadku przedmiotowego budynku. Przy drzwiach wejściowych występuje nieszczelność spowodowana zwichrowaniem uszczelki, która wymaga wymiany. W budynku nie stwierdzono nieszczelności grawitacyjnej instalacji wentylacyjnej, natomiast jej prawidłowe funkcjonowanie, a tym samym właściwe wentylowanie pomieszczeń wymaga rozszczelnienia okien, co jest zgodne z zasadami prawidłowej eksploatacji budynku mieszkalnego. Rynny i rury spustowe zamontowane pierwotnie na budynku były odpowiednie do potrzeb i ich wymiana nie była konieczna. Mimo spełniania odpowiednich parametrów może się zdarzyć, że instalacja taka nie jest w stanie odprowadzić całej wody z połaci dachu przy intensywnych opadach deszczu, ale nie jest to wadą. Najpoważniejszą wadą jest niewłaściwie wykonana izolacja cieplna sufitów poddasza (stropodachu). Ich naprawienie wymaga przeprowadzenia najpoważniejszych prac, polegających na doszczelnieniu izolacji termicznej sufitów poddasza, od strony wewnątrz poszczególnych pomieszczeń, na całej powierzchni sufitów.

Stwierdzone mostki cieplne przy otworach okiennych są zjawiskiem normalnym i nie świadczą o wadliwym zamontowaniu okien.

Wady nadal istniejące są możliwe do usunięcia. Wspomniane wyżej wady, zarówno te usunięte w przeszłości, jak i nadal występujące nie uniemożliwiają korzystania z budynku zgodnie z jego przeznaczeniem. Zarówno prace wykończeniowe prowadzone przez powódkę w przedmiotowym budynku po jego odebraniu, jak i sposób eksploatacji i konserwacji budynku w trakcie jego użytkowania nie miały żadnego wpływu na powstanie wymienionych wyżej wad. Wpływ taki miałyby jedynie prace związane z demontażem płyt, z których wykonano sufity, demontażem paroizolacji czy ingerencją w izolację stropodachu. Stwierdzone wady mają charakter mało istotny i nie wpływają na ogólną wartość nieruchomości.

Całkowita wartość prac niezbędnych do wykonania w celu usunięcia wad stwierdzonych w budynku kupionym przez powódkę wynosi 37'000,00 zł.

/ opinia pisemna biegłego z zakresu budownictwa J. K. (1) – k 565-605, zeznania biegłego J. K. (1) – k 652, opinia biegłego audytora energetycznego W. K. – k 716-742, uzupełniająca opinia biegłego J. K. (2) – k 760-766 /

Sąd oddalił wniosek strony pozwanej o uzupełniające przesłuchanie biegłego z zakresu audytu energetycznego W. K. zgłoszony w piśmie złożonym do sprawy 27 listopada 2017 roku uznając, że przedstawione przez stronę uwagi wykraczają poza zakres opinii zleconej postanowieniem z 22 stycznia 2016 roku. Zasadniczym celem jej sporządzenia było przeprowadzenie audytu energetycznego przedmiotowego budynku, a jedynie pomocniczo Sąd zwrócił się o wskazanie potencjalnych przyczyn stwierdzonych przez biegłego w ramach takiego audytu, ponadnormatywnych ubytków cieplnych. W tej ostatniej kwestii nie chodziło przy tym o ocenę jakości wykonania obiektu budowlanego, ale wskazanie potencjalnych przyczyn ubytków cieplnych, które mógł stwierdzić biegły podczas przeprowadzonych badań. Tymczasem kwestie poruszone we wniosku i jego uzasadnieniu podlegały opiniowaniu przez biegłego z zakresu budownictwa, natomiast przekraczały, w ocenie Sądu, kompetencje biegłego z zakresu audytu energetycznego.

Rozważania prawne:

Roszczenie powódki opiera się na przepisach o rękojmi za wady fizyczne rzeczy będącej przedmiotem umowy sprzedaży. Zgodnie z art. 556 § 1 kc pozwany ponosi odpowiedzialność, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę fizyczną zmniejszającą jej wartość lub użyteczność. Nie ulega wątpliwości, że w świetle opinii biegłego z zakresu budownictwa, niezakwestionowanej skutecznie przez strony, budynek mieszkalny znajdujący się na nieruchomości kupionej przez powódkę ma wady, z których najistotniejszą jest nieprawidłowe wykonanie izolacji termicznej stropodachu, jednakże nie są one na tyle istotne, aby wpływały na wartość przedmiotu sprzedaży jako całości i mogą zostać usunięte nakładem stosunkowo niewielkich kosztów. Natomiast wady te skutkują nieszczelnościami termicznymi powodującymi zmniejszenie użyteczności domu.

Podniesiony przez pozwanego zarzut, że powódka wiedziała o wadach, na co miało wskazywać oświadczenie złożone 1 października 2011 roku, jest bezzasadny. Jeśli chodzi o nieprawidłowo zamontowaną uszczelkę drzwi wejściowych, to skutek takiej wady, w postaci zwichrowania uszczelki, mógł się ujawnić dopiero po pewnym okresie użytkowania. Natomiast nieprawidłowe zamontowanie lub niekompletność izolacji termicznej stropodachu nie mogła być stwierdzona przez kupującą w momencie odbioru obiektu, nawet przy zachowaniu najwyższej staranności. Akty należytej staranności w rozumieniu art. 563 § 1 kc, jakich można wymagać od kupującego przy badaniu tego rodzaju przedmiotu sprzedaży nie obejmują bowiem rozbiórki sufitów w celu zbadania prawidłowości wykonania zakrytych nimi izolacji, a tylko taka czynność umożliwiłaby stwierdzenie wadliwości izolacji cieplnej. W tej sytuacji pozwany nie może uchylić się od odpowiedzialności na podstawie art. 557 § 1 kc.

Zdaniem Sądu nie doszło również do utraty uprawnień z tytułu rękojmi na podstawie art. 563 § 1 kc. Jak wynika z ustaleń wady budynku wykazane opinią biegłego zostały wykryte dopiero jesienią 2012 roku, zaś pismo zawierające zawiadomienie o wadach wysłano 29 października 2012 roku. Przy braku dowodów wskazujących na możliwość

wcześniejszego wykrycia tych wad należało uznać, że termin miesięczny na zgłoszenie wady w formie przewidzianej przez art. 563 § 3 kc został zachowany.

W przypadku wystąpienia wady kupujący może żądać m.in. obniżenia ceny – art. 560 § 1 kc, przy czym obniżenie to powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem wad – art. 560 § 3 kc.

Z opinii biegłego J. K. (1) wynika, że wady stwierdzone w przedmiotowym budynku nie były na tyle istotne, aby miały wpływ na wartość całego przedmiotu sprzedaży. W tej sytuacji należało uznać, że ową różnicę, o której mowa w art. 560 § 3 kc, stanowi wartość prac niezbędnych do usunięcia wad, wskazana w ostatecznej opinii biegłego J. K. (1), czyli 37'000,00 zł, przy czym kwota ta została zasądzona bez odsetek, ponieważ żądanie takie nie zostało zgłoszone do chwili zamknięcia rozprawy.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc z zastosowaniem ich rozdzielenia proporcjonalnie do stopnia uwzględnienia powództwa, który wyniósł 14,25%. Na koszty poniesione przez powódkę złożyły się: częściowa opłata od pozwu, wynagrodzenie pełnomocnika wraz z opłatą od pełnomocnictwa oraz wykorzystana część zaliczek na koszty opinii biegłych – łącznie 9'912,48 zł. Na koszty strony pozwanej złożyły się: wynagrodzenie pełnomocnika wraz z opłatą od pełnomocnictwa, oraz wykorzystane zaliczki na opinie biegłych – łącznie 8'417,00 zł.

O nieopłaconych kosztach sądowych, na które złożyła się pozostała część opłaty należnej od pozwu, orzeczono na podstawie art. 113 ust. 1 i 2 uksc w zw. z art. 100 kpc.