

Sygnatura akt XII C 907/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 29 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Małgorzata Małecka

Protokolant:p.o. stażysty W. F.

po rozpoznaniu w dniu 29 września 2014 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa A. T.

przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.

- o zapłatę

1. Oddała powództwo,

2. Kosztami procesu obciąża powódkę i w związku z tym zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

/-/ SSO Małgorzata Małecka

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 9 kwietnia 2014 r. powódka A. T.wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.kwoty 128.515,94 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz kwoty 17 zł tytułem uiszczonej opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, wnosząc jednocześnie o uwzględnienie kosztów wywołanych próbą ugodową (sygn. akt (...)Sądu Rejonowego (...)w P.). W uzasadnieniu powódka podała, że w dniu 23 lutego 2010 r. zawarła z pozwaną spółką umowę, na mocy której pozwana zobowiązała się wybudować lokal mieszkalny nr (...) (obecnie ul. (...), C.) o łącznej powierzchni użytkowej 50,81 m² na parterze budynku jednorodzinnej w zabudowie szeregowej, na Osiedlu (...)III w C.nr geodezyjny nieruchomości (...)oraz do wyodrębnienia i sprzedaży na rzecz powódki prawa odrębnej własności tego lokalu wraz ze stosownym udziałem w nieruchomości wspólnej. Nadto podała, że aneksem z dnia 22 kwietnia 2010 r. do umowy deweloperskiej pozwana zobowiązała się do wykonania na rzecz powódki szeregu robót budowlanych nieobjętych zakresem umowy deweloperskiej, głównie w zakresie zmiany układu ścian działowych i sposobu poprowadzenia instalacji. W dniu 28 grudnia 2010 r. nastąpił odbiór przedmiotowego lokalu, podczas którego stwierdzono, że lokal wykazuje następujące niezgodności, które należy usunąć: regulacja rolety okna, zarysowana szyba okna tarasowego, prawe skrzydło, do sprawdzenia drzwi wejściowe G.i regulacja okien, a termin usunięcia wad oznaczono na dzień 28 stycznia 2011 r. Powódka wskazała, że powyższe wady nie zostały usunięte w terminie, bowiem okno wymieniono w kwietniu 2011 r., rolety naprawiono w 2012 r., drzwi zamalowano mazakiem, zaś okna są regulowane cały czas. A. T.wskazała, że nie otrzymała protokołu odbioru usunięcia powyższych wad. W dalszej kolejności powódka podała, że w dniu 27 maja 2011 r. zakupiła powyższy lokal od pozwanej spółki i od dnia 15 grudnia 2011 r. w nim zamieszkała. A. T.zapłaciła cenę w całości przed sprzedażą lokalu. Podała także, że w dniu 7 grudnia 2013 r. zleciła przeprowadzenie wizji lokalnej w nabytym lokalu, podczas której stworzono m.in., że stolarka okienna jest zamontowana nieprawidłowo (pod

ramami pozostawiono listwy stanowiące części ram stolarki, wobec czego pod oknami powstały mostki termiczne, o spowodowało pojawienie się zawilgocenia i pleśni). Nadto stwierdzono, że rury c.o. ułożono bezpośrednio na betonowej warstwie podkładowej posadzki w osłonach tworzywa typu „peszel”, a użyty materiał osłonowy rur jest nieprawidłowy czego konsekwencją są starty cieplne na przewodach c.o. W opinii wskazano także, że istotnymi wadami w lokalu sprzedanym przez pozwaną spółkę był brak prawidłowego wykonania instalacji kanalizacyjnej (szamba) oraz brak wykonania instalacji domofonowej. Powódka podała, że o istnieniu powyższych wad dowiedziała się z chwilą wydania specjalistycznej opinii oraz że zgodnie z wyceną koszt robót niezbędnych do trwałego usunięcia powyższych wad i robót niewykonanych (m.in. instalacja kanalizacyjna – szambo oraz instalacja domofonu) oraz kosztów czynności towarzyszących (przeprowadzki) wyniesie 128.515,94 zł brutto.

Powódka podała także, że bieg terminu, o którym mowa w art. 563 § 1 kc należy liczyć od dnia 7 grudnia 2013 r., a wówczas zawiadomienie o wadach fizycznych lokalu dokonane pismem z dnia 23 grudnia świadczy o zachowaniu ustawowego jednomiesięcznego terminu. (k. 1-4 akt).

W odpowiedzi na pozew z dnia 2 czerwca 2014 r. pozwana spółka wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz zwrotu uiszczonej opłaty od dokumentu pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. W uzasadnieniu pozwana przyznała, że strony zawarły umowę deweloperską dotyczącą przedmiotowego lokalu oraz że zawarły aneks do powyższej umowy. Nadto przyznała, że w dniu 28 grudnia 2010 r. podczas odbioru przedmiotowego lokalu strony stwierdziły drobne usterki lokalu, które zostały wpisane do protokołu i zostały przez pozwaną usunięte. Pozwana wskazała, że innych wad w powyższym lokalu nie stwierdzono. W dniu 27 maja 2011 r. powódka zawarła z pozwaną umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu i umowę sprzedaży lokalu oświadczając, że znany jest jej stan techniczny nabywanego lokalu i że nie zgłasza żadnych zastrzeżeń względem przedmiotowej nieruchomości. Pozwana spółka podniosła, że powódka nabyła lokal w stanie deweloperskim wymagającym poczynienia szeregu prac wykończeniowych, w których nie brała udziału pozwana. Pozwana podniosła, że pozostawione pod ramami listwy stanowią element izolacji termicznej lokalu, zaś wspomniane przez powódkę zawilgocenie lokalu ujawniło się w wyniku działań A. T.. Zdaniem pozwanej, w ramach prac wykończeniowych obniżono sufit w aneksie kuchennym, co spowodowało zasłonięcie jednego z kanałów wentylacyjnych, zaś inny kanał wentylacyjny został zasłonięty poprzez zamontowaną na ścianie szafkę kuchenną. Pozwana zakwestionowała konieczność ponownego przeprowadzania prac wykończeniowych w lokalu powódki oraz wartość tych prac. Pozwana zaprzeczyła także, aby wykrycie wad lokalu nastąpiło w grudniu 2013 r., skoro powódka posługiwała się dokumentacją fotograficzną z dnia 21 lipca 2011 r. Zdaniem pozwanej wykrycie zawilgocenia czy nierówności tynku było możliwe wcześniej aniżeli po 3 latach użytkowania lokalu oraz że powódka nie dokonała zgłoszenia wad w terminie miesięcznym. (k. 102-107 akt).

Pismem procesowym z dnia 24 lipca 2014 r. powódka podtrzymując dotychczasowe stanowisko w sprawie zaprzeczyła, aby dokonała ingerencji w układ konstrukcyjny budynku oraz aby dokonała zmian w przebiegu kanałów wentylacyjnych lokalu. Zaprzeczyła także, aby stwierdzona w lokalu wilgoć była wynikiem nieprawidłowego użytkowania lokalu. Podniosła także, że w momencie dokonywania odbioru lokalu budynek nie był podłączony do mediów. Zaprzeczyła, aby wady były natychmiast możliwe do wykrycia oraz zarzuciła, że przekazana przez pozwaną dokumentacja dotycząca lokalu była niekompletna i wycinkowa. (k. 151-155 akt).

W piśmie procesowym z dnia 18 sierpnia 2014 r. pozwana spółka podniosła, że roszczenie powódki wygasło, bowiem powódka nie wystąpiła w terminie 3 lat od wydania rzeczy ze stosownym powództwem. (k. 161-162 akt).

Na rozprawie z dnia 11 września 2014 r. powódka sprecyzowała, że dochodzi kwoty 128.516 zł z tytułu rękojmi za wady fizyczne budynku oraz że o tę kwotę powinna zostać obniżona cena. Pozwana spółka z kolei podniosła, że powódka w ciągu 3 lat od wydania lokalu nie zrealizowała żadnego z uprawnień, w szczególności uprawnienia kształtującego o obniżenie ceny. Nadto pozwana podniosła, że toczyło się postępowanie o zawezwanie

do próby ugodowej, w toku którego powódka wniosła o zaniechanie w zakresie roszczenia o pokrycie kosztów naprawy. Zatem roszczenie opisane we wniosku o zaniechanie do próby ugodowej nie może być uznane za roszczenie o obniżenie ceny. Pozwana podniosła również, że teza do biegłego nie odpowiada sprecyzowanemu na rozprawie z dnia 11 września 2014 r. roszczeniu. (k. 165 akt).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 23 lutego 2010 r. powódka A. T. zawarła z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. umowę deweloperską (...). Zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 1 umowy, pozwana zobowiązała się wybudować na nieruchomości stanowiącej jej własność, położonej w C., oznaczonej jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś.(...) Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...), lokal mieszkalny nr (...). Projektowana łączna powierzchnia powyższego lokalu położonego na parterze budynku jednorodzinny w zabudowie szeregowej wynosiła 50,81 m². Pozwana zobowiązała się również do wyodrębnienia i sprzedaży na rzecz powódki prawa odrębnej własności tego lokalu wraz ze stosownym udziałem w nieruchomości wspólnej.

W dniu 22 kwietnia 2010 r. strony zawarły aneks do umowy deweloperskiej. Zgodnie z § 1 aneksu pozwana zobowiązała się do wykonania wskazanych w aneksie prac budowlanych i instalacyjnych, nie objętych umową deweloperską.

dowód: projekt budowlany (k. 121-142 akt), umowa deweloperska (...) wraz z załącznikiem nr 3 (k. 30-33 i 35-36 akt), aneks do umowy deweloperskiej (k. 34 akt).

W dniu 28 grudnia 2010 r. powódka dokonała odbioru lokalu. W protokole odbioru stwierdzono, że lokal wykazuje następujące niezgodności, które należy usunąć: regulacja rolety okna stałe, zarysowana szyba okna tarasowego, prawe skrzydło, do sprawdzenia drzwi wejściowe G. i regulacja okien, a termin usunięcia wad oznaczono na dzień 28 stycznia 2011 r.

dowód: protokół odbioru z dnia 28 grudnia 2010 r. (k. 37 akt).

W dniu 21 lutego 2011 r. sporządzono świadectwo charakterystyki energetycznej dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

dowód: świadectwo charakterystyki energetycznej (k. 117-120 akt).

W dniu 27 maja 2011 r. powódka zawarła z pozwaną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i umowę sprzedaży przedmiotowego lokalu położonego na parterze budynku przy ul. (...) - lokalu mieszkalnego nr (...) składającego się z trzech pokoi, kuchni, łazienki i korytarza o łącznej powierzchni 50,81 m².

W § 5 umowy wskazano, że lokal został wydany powódce w posiadanie przed podpisaniem niniejszego aktu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego i z tą chwilą na powódkę przeszły wszelkie korzyści i ciężary związane z przedmiotem niniejszej umowy, co powódka potwierdziła.

dowód: umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i umowa sprzedaży lokalu dnia 27 maja 2011 r. zawarta przez notariuszem B. G. repertorium A nr (...) (k. 22-27 akt).

W dniu 7 grudnia 2013 r. w przedmiotowym lokalu dokonano wizji lokalnej podczas której stwierdzono, że stolarka okienna zamontowana została nieprawidłowo, bowiem pod ramami pozostawiono listwy nie stanowiące części ram stolarki, czego konsekwencją jest powstanie mostków termicznych oraz powstanie zawilgocenia i pleśni oraz że rury c.o. ułożono bezpośrednio na betonowej warstwie podkładowej posadzki w osłonach z tworzywa typu peszel. Użyty materiał jest nieprawidłowy i stąd wynikają straty ciepłne na przewodach c.o. Wskazano także, że pozwana spółka nie przekazała powódce atestów na drzwi wejściowe, że istnieją pęknięcia i nierówności w wykonanym tynku gipsowym stropo- sufitu oraz że brak jest dostępu do elementów otwieranych rolet okiennych z

uwagi na ich wadliwy montaż (rolety zacinają się w momencie podnoszenia i opuszczania). Nadto wskazano, że w narożniku drzwi wejściowych z tarasu od strony ulicy widoczne są ślady pleśni i wilgoci.

W opinii wskazano także, że powódka nie otrzymała od pozwanej spółki atestów wymaganych przez prawo budowlane oraz że dokonano odkrywek robót, wykonano dokumentację zdjęciową oraz pobrano próbki do ekspertyzy mykologicznej.

dowód: opinia z dnia 7 grudnia 2013 r. (k. 29 akt), dokumentacja fotograficzna (k. 45-88 akt).

Pismem doręczonym pozwanej w dniu 23 grudnia 2013 r. powódka zawiadomiła pozwaną spółkę o wadach fizycznych lokalu stwierdzonych podczas wizji lokalnej w dniu 7 grudnia 2013 r. Powódka wezwała pozwaną do usunięcia wskazanych w piśmie wad fizycznych lokalu albo do pokrycia kosztów związanych z usunięciem wskazanych wad, których koszty zostały ocenione na kwotę 200.000 zł.

dowód: zawiadomienie o wadzie fizycznej lokalu mieszkalnego (k. 38-44 akt),

W dniu 31 stycznia 2014 r. pozwanej spółce został doręczony wniosek o zawezwanie do próby ugodowej w sprawie usunięcia wad fizycznych lokalu mieszkalnego powódki lub pokrycia kosztów związanych z usunięciem wad fizycznych lokalu na kwotę 200.000 zł.

dowód: zwrotne potwierdzenie odbioru doręczenia pozwanej spółce wniosku o zawezwanie do próby ugodowej (k. 62 akt Sądu Rejonowego P.– S. M.w P.o sygnaturze XII Co (...))

W dniu 24 lutego 2014 r. zostały sporządzone przedmiary robót i kosztorysy wykonania prac zawartych w opinii z dnia 7 grudnia 2013 r.

dowód: kosztorysy i przedmiary robót (k. 13- 21 akt).

W dniu 9 kwietnia 2014 r. powódka złożyła pozew w niniejszej sprawie.

dowód: koperta z datą nadania pozwu (k. 89 akt).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów urzędowych i prywatnych, które uznał za w pełni wiarygodne. Zgodnie z treścią art. 244 k.p.c. dokumenty urzędowe stanowią dowód tego co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Zgodnie natomiast z treścią art. 245 k.p.c. dokumenty prywatne stanowią dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Zgromadzone w sprawie dokumenty nie były kwestionowane przez strony. Również Sąd nie znalazł podstaw, aby kwestionować zgromadzone w sprawie dokumenty urzędowe i prywatne z urzędu. Wiarygodność kserokopii dokumentów również nie budziła wątpliwości Sądu. Mimo, że kserokopia nie jest dokumentem, a stanowi jedynie element twierdzenia strony o istnieniu dokumentu o treści odpowiadającej kserokopii, to w niniejszej sprawie żadna ze stron nie podniosła zarzutów kwestionujących istnienie określonych dokumentów prywatnych czy urzędowych.

Sąd oddalił pozostałe wnioski dowodowe stron, poza przeprowadzonymi dowodami z dokumentów załączonych przez strony do pism procesowych oraz dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy Sądu Rejonowego P.– S. M.w P.o sygn. akt XII Co (...), uznając, iż nie są one przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo, z uwagi na wygaśnięcie roszczenia powódki, nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka po ostatecznym sprecyzowaniu roszczenia domagała się zasądzenia kwoty 128.515 zł tytułem obniżenia ceny w ramach rękojmi za wady fizyczne lokalu mieszkalnego powódki.

Wskazać należy, że zgodnie z art. 560 § 1 kc, jeżeli rzecz sprzedana ma wady, 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. Jeżeli kupujący żąda obniżenia ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej, obniżenie powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad. (art. 560 § 3 kc).

W orzecznictwie podnosi się, że istotą obniżenia ceny na podstawie art. 560 § 1 i 3 kc jest przywrócenie pełnej ekwiwalentności świadczeń stron danej umowy. W wyniku skorzystania z uprawnienia prawokształtującego przestaje obowiązywać dotychczasowe wynagrodzenie i należy ustalić je na nowo. Wspomniany wyżej przepis wskazuje, że obniżenie winno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad. Na ogół sprowadza się to do prostego działania arytmetycznego, w którym odjemną jest wartość (cena) towaru niewadliwego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22 stycznia 1997 r.,

I ACa 105/96)

Wykonanie przez kupującego uprawnienia do żądania obniżenia ceny powoduje powstanie po stronie sprzedawcy obowiązku do niezwłocznego zwrotu kwoty stanowiącej różnicę pomiędzy ceną umówioną a ceną wynikającą z jej obniżenia (o ile zapłata ceny już nastąpiła). (por. Roman Uliasz, Komentarz do art. 560 Kodeksu cywilnego, Lex).

Jednocześnie podkreślenia wymaga, że relacje zachodzące między stronami mogą nierzadko być bardzo skomplikowane, a roszczenia z nich wypływające mogą mieć źródło lub podstawę w różnych przepisach prawa, obowiązkiem powoda jest zatem tak precyzyjne określenie podstawy faktycznej żądania, by można było jednoznacznie określić jaką ma ono podstawę prawną. Jest to konieczne w celu podjęcia przez pozwanego stosownej obrony oraz w celu zakreślenia przez sąd granic rozstrzygania sprawy. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2009 r. V CSK 180/09). Wspomnieć również należy, że roszczenie

o obniżenie ceny jest roszczeniem przewidzianym jedynie w art. 560 k.c., dotyczącym odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady. Nie jest to roszczenie odszkodowawcze, gdyż szkodą w rozumieniu art. 471 k.c. w zw. z art. 361 § 2 k.c. jest różnica między stanem majątku poszkodowanego istniejącym przed zdarzeniem wywołującym szkodę i po nim, a więc między innymi obniżenie wartości rzeczy wadliwej,

a nie jej ceny w sposób określony w art. 560 § 3 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2009 r. V CSK 180/09).

Zgodnie z art. 568 § 1 kc, uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają po upływie roku, a gdy chodzi o wady budynku - po upływie lat trzech, licząc od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana.

Upływ terminu powyższych terminów powoduje utratę prawa do dochodzenia roszczenia, co podyktowane jest przede wszystkim najdalej idącą odpowiedzialnością sprzedawcy. Uzasadnieniem tak zakreślonych terminów jest niewątpliwie wzgląd na pewność i bezpieczeństwo obrotu. Skala tej odpowiedzialności przemawia za tym, żeby niepewności, która ona rodzi co do niebezpieczeństwa ponoszenia odpowiedzialności, a co za tym idzie tworzenia stosownych rezerw na wypadek jej powstania, nie rozciągać zbyt w czasie. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przesądzone zostało, że uregulowany w tym przepisie termin jest terminem zawitym o charakterze prekluzyjnym (uchwała SN z 19 maja 1969 r., III CZP 5/68, OSNCP 1970, nr 7-8, poz. 117; uchwała SN z 20 maja 1978 r., III CZP 39/77, OSNCP 1979, nr 3, poz. 40; uchwała SN z 5 lipca 2002 r., III CZP 39/02, OSP 2004, z. 7-8, poz. 93; wyrok SN z 23 października 2003 r., V CK 343/02, Mon. Praw. 2005, nr 23, s. 1198; wyrok SA w Katowicach z 14 marca 2006 r., I ACa 1947/05, LEX nr 196070).

Terminy zawite (prekluzyjne) tym się charakteryzują, że dotyczą ograniczenia pod względem czasu dochodzenia przed właściwym organem praw podmiotowych, przy czym niedochodzenie tych praw w terminie określonym w szczególnym przepisie prawa cywilnego pociąga za sobą wygaśnięcie prawa. (por. K. Piasecki, Komentarz do art.117 Kodeksu cywilnego. LEX). Skutkiem upływu terminu zawitego jest wygaśnięcie uprawnienia, które było terminem tym ograniczone. W przypadku prekluzyjnej sądowej oznacza to całkowite wyłączenie ochrony sądowej, tj. w tym przypadku rzeczywiście mamy do czynienia z niemożnością realizacji uprawnienia przed sądem. (por. M. Pyziak – Szafnicka, Komentarz do art.117 Kodeksu cywilnego, LEX oraz K. Piasecki, Komentarz do art.117 Kodeksu cywilnego. LEX).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że lokal został wydany powódce w dniu 28 grudnia 2010 r., co potwierdza treść protokołu zdawczo -odbiorczego sporządzonego w tym dniu. Nadto żadna ze stron nie kwestionowała powyższej okoliczności. Od tego zatem dnia należy liczyć termin do realizacji uprawnienia z tytułu rękojmi, który w niniejszej sprawie upłynął w dniu 28 grudnia 2013 r.

Nadto zauważyć należy, że w odniesieniu do uprawnień z rękojmi, mających charakter roszczeń, w tym także do roszczenia o obniżenie ceny, że termin z art. 568 § 1 kc jest terminem zawitym do realizacji ich na drodze sądowej. Po jego upływie roszczenia te wygasają i nie mogą być skutecznie dochodzone przed sądem. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 5 lipca 2002 r. w sprawie o sygnaturze III CZP 39/02 jednoznacznie wskazał, że dla zachowania tego terminu nie wystarczy zawiadomienie sprzedawcy o wadzie i zażądanie obniżenia ceny i konieczne jest wystąpienie przez kupującego w tym terminie ze stosownym powództwem do sądu.

Wobec powyższego bez wpływu na upływ terminu prekluzyjnego pozostało pismo doręczone pozwanej spółce w dniu 23 grudnia 2013 r. zatytułowane „zawiadomienie o wadzie fizycznej lokalu mieszkalnego”. Powódka domagała się w powyższym piśmie usunięcia przez pozwaną spółkę wad fizycznych lokalu mieszkalnego powódki albo pokrycia wszystkich kosztów związanych z usunięciem wskazanych wad fizycznych przedmiotowego lokalu. Powódka, reprezentowana wówczas przez fachowego pełnomocnika, mimo odwoływania się w treści tego pisma do przepisów o rękojmi za wady, nie wskazała, które z uprawnień przewidzianych w art. 560 kc poprzez złożenie powyższego pisma wykonuje.

Podkreślić w tym miejscu należy, że prawo wyboru między uprawnieniami z rękojmi jest prawem kształtującym, zatem jego dokonanie wiąże kupującego. Stąd strona korzystająca z instytucji rękojmi winna dokonać wyboru jednego z przysługujących jej uprawnień i złożyć w tym przedmiocie stosowne oświadczenie woli w terminie, o którym mowa w art. 568 § 1 kc. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 5 marca 2009 r. V ACa 484/08).

Bez znaczenia dla biegu terminu zawitego miało również złożenie w dniu 27 grudnia 2013 r. wniosku o zawezwanie pozwanej do próby ugodowej. W szczególności złożenie wniosku o zawezwanie do próby ugodowej nie przerwało biegu terminu zawitego.

W doktrynie wskazuje się na podobieństwo terminów przedawnienia i terminów prekluzyjnych, bowiem obie instytucje są wyrazem zasady bezpieczeństwa i pewności obrotu, przez ograniczenia czasowe w dochodzeniu roszczeń. Stąd w piśmiennictwie podnosi się, aby przepisy o przedawnieniu stosować analogicznie do terminów zawitych (por. A. Stepień – Sporek, F. Sporek „Przedawnienie i terminy zawite” LexisNexis, Warszawa 2009 r. s. 192).

Kwestia powyższa była przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego w sprawie o sygnaturze III CZP 39/77 (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 1978 r. w sprawie o sygnaturze III CZP 39/77). W uzasadnieniu powyższego wyroku Sąd Najwyższy wskazał, że instytucja terminów zawitych nie została w naszym ustawodawstwie choćby w głównych zarysach uregulowana oraz wskazał na powszechnie przyjęty pogląd, że stosowanie w drodze analogii przepisów o przedawnieniu do terminów zawitych nie jest

co do zasady wyłączone. W dalszej kolejności Sąd Najwyższy w uzasadnieniu powyższego wyroku wskazał, że analogia ta musi mieć charakter ograniczony. Zakres powyższej uchwały został podwójnie ograniczony. Po pierwsze - odnosiła się ona tylko do rocznego terminu prekluzyjnego dla dochodzenia uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne innych rzeczy aniżeli budynku. Po drugie - zajmowała się ona tylko analogicznym stosowaniem do tego terminu art. 117 § 3 zdanie drugie k.c" (uchylonego). (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 1978 r. w sprawie o sygnaturze III CZP 39/77).

Zauważyć należy, że stanowisko wyrażone w powyższym orzeczeniu wydane było w stanie prawnym, w którym obowiązywał art. 117 § 3 kc (uchylony został w 1990 r.) zgodnie z którym, „Sąd, państwowa komisja arbitrażowa lub inny organ powołany do rozpoznawania spraw danego rodzaju uwzględnia wpływ przedawnienia z urzędu. Można jednak nie uwzględnić jego wpływu, jeżeli termin przedawnienia nie przekracza lat trzech, a opóźnienie w dochodzeniu roszczenia jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne”. Wraz z uchyceniem tego przepisu znacznym przekształceniom uległa sama instytucja przedawnienia i kwestia uwzględniania wpływu przedawnienia. Zatem w obecnym stanie prawnym, możliwość stosowania przepisów o przerwaniu biegu przedawnienia do terminów zawitych jest jeszcze bardziej ograniczona.

W nowszym orzecznictwie wskazuje się, że ograniczenie (zawężenie) możliwości stosowania do upływu terminów zawitych terminów o przedawnieniu roszczeń sprawia, że może ono mieć miejsce tylko wyjątkowo, tj. wtedy, gdy przemawiają za tym szczególne okoliczności konkretnej sprawy. Przyjęcie bowiem odmiennej koncepcji prowadziłoby - zdaniem Sądu Najwyższego - do wypaczenia intencji ustawodawcy, który obok terminów przedawnienia roszczeń utrzymał terminy prekluzyjne. (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 września 1993 r. III CZP 125/93).

Odnosząc powyższe to terminu uregulowanego w art. 568 kc wskazać należy, że dopuszcza się analogiczne stosowanie przepisów o przerwaniu biegu terminu przedawnienia roszczenia wskutek uznania dłużnika (art. 123 § 1 pkt 2 k.c.) (J. Jezioro (w:) E. Gniewek, Komentarz, 2006, s. 975) (por. Roman Elias, Komentarz do art.568 Kodeksu cywilnego, Lex). Z uwagi na to, że taka sytuacja nie miała miejsca w niniejszej sprawie, jak również, że powódka nie ponosiła, aby w sprawie wystąpiły szczególne okoliczności, w ocenie Sądu, do roszczenia przewidzianego w art. 560 § 1 i 3 kpc nie stosuje się w drodze analogii przepisów o przerwaniu biegu terminu przedawnienia.

Tym samym mając na uwadze powyższe, zdaniem Sądu złożenie wniosku o zawezwanie do próby ugodowej nie przerwało biegu terminu zawitego. Nadto zauważyć należy, że doręczenie pozwanej spółce wniosku o zawezwanie do próby ugodowej nastąpiło w dniu 13 stycznia 2014 r., a zatem również po upływie terminu zawitego.

Nadto na marginesie wskazać należy, że wniosek o zawezwanie do próby ugodowej dotyczył sprawy usunięcia wad fizycznych lokalu powódki lub pokrycia kosztów związanych z usunięciem wad fizycznych wyżej wymienionego lokalu, które to koszty powódka wyceniła na kwotę 200.000 zł. Powódka, reprezentowana wówczas przez fachowego pełnomocnika, mimo odwoływania się w treści tego pisma do przepisów o rękojmi za wady, nie wskazała, które z uprawnień przewidzianych w art. 560 kc poprzez złożenie powyższego pisma wykonuje. Tym samym roszczenie opisane we wniosku o zawezwanie do próby ugodowej nie może być uznane za roszczenie o obniżenie ceny.

Podsumowując, termin zawity, o którym mowa w art. 568 § 1 kc upłynął w dniu 28 grudnia 2013 r. Tym samym w tym dniu wygasło roszczenie powódki o obniżenie ceny w ramach rękojmi za wady. Skoro zatem złożenie pozwu w dniu 9 kwietnia 2014 r. nastąpiło po upływie terminu zawitego, powództwo podlegało oddaleniu z uwagi na wygaśnięcie roszczenia.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

O kosztach Sąd orzekł na zasadzie art. 98 kpc obciążając nimi stronę powodową, która przegrała niniejszy proces. Koszty procesu stanowiła kwota 3.600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (zgodnie z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości

z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu). (punkt 2 sentencji wyroku).

/-/ SSO Małgorzata Małecka