

**Sygn. akt: VII Cupr 668/14**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 kwietnia 2015 r.

Sąd Rejonowy wL.VII Wydział Cywilny

w składzie następującym:

|                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| Przewodniczący: | SSR Renata Mierzwicka      |
| Protokolant:    | Sekr. sądowy Andrzej Janas |

po rozpoznaniu w dniu 17 kwietnia 2015 r.

na rozprawie

sprawy z powództwa M. T.

przeciwko A. Ż.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2.417,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt VII Cupr 668/14

## UZASADNIENIE

Powód M. T. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego A. Ż. kwoty 7.316,03 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu podał, że zawarł z pozwanym dnia 21.09.2012 r. umowę przedwstępną kupna lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ul.(...) dnia 22.11.2012 r. umowę sprzedaży. W/w lokal miał wady urządzeń elektrycznych, wady hydrauliczne, nie posiadał docieplenia we wszystkich miejscach, ruchome były płyty regipsowe, o czym pozwany został powiadomiony w XII 2012 r. Pozwany podjął prace naprawcze w styczniu 2013 r. i kontynuowała je jeszcze w III 2013 r., co opóźniło prace wykończeniowe lokalu. Nadto w V 2013 r. ujawniła się wada w postaci braku prawidłowej wentylacji lokalu. Z tych względów powód poniósł dodatkowe koszty aneksu do umowy kredytowej na zakup w/w lokalu, w kwocie 200 zł oraz kary z tytułu nie terminowego przedstawienia dokumentacji z przeprowadzenia prac wykończeniowych lokalu w kwocie 100 zł. Powód także podniósł, iż zmuszony był do podnajęcia pokoju na czas trwania przedłużających się prac wykończeniowych, za co zapłacił 5.825 zł.

Pozwany A. Ż. wniósł o oddalenie powództwa i zarzucił, iż powód przed zawarciem umowy przedwstępnej zapoznał się ze stanem technicznym lokalu-był to lokal do wykończenia, ściany nie były wyprawione i nie stanowiło to ich wad.

Pozwany podniósł także, że w ramach promocji zaoferował powodowi przygotowanie ścian pod malowanie z materiałów zakupionych przez powoda. Natomiast wady w postaci braku napięcia w gniazdach elektrycznych,

niewłaściwym wyprowadzeniu zakończeń instalacji hydraulicznej , braku wzmocnienia ściany działowej oraz nieprawidłowym wykonaniu wentylacji (czego świadomości pozwany nie mógł mieć ) zostały usunięte bez nieuzasadnionej zwłoki. Pozwany także podniósł , że niepodobieństwem jest wynajmowanie przez powoda pokoju w domu rodzinnym , w którym nadal zamieszkiwał.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Dnia 21.09.2012 r. powód M. T. zawarł z(...)s.j. w L. umowę przedwstępną sprzedaży , w której (...)s.j. w L. zobowiązała się sprzedać mu do dnia 15.11.2012 , wolny od obciążeń samodzielny lokal mieszkalny numer (...) położony w L. przy ul.(...) , składający się z holu , pokoju z aneksem kuchennym , pokoju i łazienki o powierzchni użytkowej 42,80 m wraz z udziałem (...) części we współwłasności wspólnych części budynku i działki gruntu nr (...).Strony ustaliły cenę na 119.840,00 zł a wysokość zadatku na 5.000 zł. Powód nadto oświadczył , że zapoznał się ze stanem technicznym i prawnym nieruchomości oraz że nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.

Dowód: kserokopia aktu notarialnego nr 4411/2012 K-10-13

Aneksem z dnia 15.11.2012 r. w/w strony przedłużyły termin do zawarcia umowy sprzedaży do dnia 14.12.2012 r. a dnia 22.11.2012 r. strony zawarły umowę sprzedaży.

W umowie z dnia 22.11.2012 r. powód także oświadczył , że zapoznał się ze stanem technicznym i prawnym nieruchomości oraz że nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.

Dowód: kserokopia aktu notarialnego numer 5273/2012 i 5438/2012 K-14-19

Wydanie lokalu mieszkalnego powodowi nastąpiło w terminie zgodnym z umową (bezsporne).

Po wydaniu w/w lokalu mieszkalnego powodowi , zgłosił on (...)s.j. w L. uszkodzenie klamki i zawiasów drzwi wejściowych , brak napięcia w gniazdach elektrycznych , „schowanie” zakończeń instalacji hydraulicznej , brak docieplenia we wszystkich miejscach , brak umocowania płyt regipsowych ściany działowej. W V 2013 r. ujawniła się wada w postaci braku prawidłowego wykonania wentylacji lokalu (bezsporne).

Sprzedający usunął w/w usterki niezwłocznie.

Dowód: zeznania świadka W. P. K-115 , 00:14:50-00:17:34

:zeznania świadka E. H. K-115-116 , 00:19:53-00:22:52

:zeznania świadka R. M. K116-117 , 00:25:29-00:36:55

:zeznania świadka M. M. K-136-137 , 00:01:44-00:18:32

:częściowo zeznania powoda

:zeznania A. Ż.

(...)s.j. w L. została zlikwidowana a jej prawa i obowiązki nabył A. Ż..

Powód uiszczył na rzecz banku w którym zaciągnął kredyt na zakup w/w lokalu mieszkalnego , kwotę 200 zł tytułem zawarcia aneksu do umowy w przedmiocie przedłużenia terminu do wykonania prac wykończeniowych oraz 100 zł tytułem kary za nie wykonanie tych prac w terminie wskazanym w umowie (bezsporne).

**Sąd zważył , co następuje:**

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Powód dochodził od pozwanego jako następcy prawnego (...)s.j.w L. odszkodowania w kwocie 7.316,03 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem

zwrotu kosztów jakie poniósł w związku z wydłużeniem czasu prac wykończeniowych lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ul.(...).Powód uzasadniał , iż konieczność usunięcia wad w/w lokalu uniemożliwiły mu zamieszkanie w tym lokalu w związku z czym zmuszony był podnająć pokój od swojej matki oraz spowodowały niedotrzymanie warunków umowy kredytowej za co zapłacił karę umowną (100 ł) oraz koszty aneksu (200 zł).

Bezsporne jest , że powód zgłosił po wydaniu mu lokalu uszkodzenie klamki i zawiasów drzwi wejściowych , brak napięcia w gniazdach elektrycznych , „schowanie” zakończeń instalacji hydraulicznej , brak docieplenia we wszystkich miejscach , brak umocowania płyt regipsowych ściany działowej. W ocenie Sądu usterki te były widoczne w czasie oględzin lokalu a jak oświadczył powód stan techniczny lokalu był mu znany i nie miał do niego zastrzeżeń. Lokal mieszkalny jaki nabył powód był w stanie dewloperskim , do własnego wykończenia wnętrza. Mimo to pozwany niezwłocznie usunął te drobne usterki i nie miało to wpływu na czas trwania prac wykończeniowych lokalu. Sąd dał wiarę w tym zakresie zeznaniom świadków zawnioskowanych przez pozwanego, które były spójne , logiczne i korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym. Natomiast zeznania świadków zawnioskowanych przez powoda dotyczyła głównie ogólnego stanu budynku i lokali sprzedawanych przez (...).s.j. w L. oraz dokonywania prac remontowych w lokalu powoda. Dlatego też niezasadny jest zarzut powoda wadliwości lokalu z tego powodu.

W V 2013 r. ujawniła się wada w postaci braku prawidłowego wykonania wentylacji lokalu a mogło to zostać niezauważone przez żadną ze stron w czasie odbioru prac budowlanych czy przy oględzinach lub przekazaniu lokalu. Jednak jak wynika z treści zeznań świadków-pracowników dewelopera oraz zeznań stron-prace te zostały wykonane z zewnątrz lokalu a powód nie wykazał aby z tego powodu opóźniły się jakiegokolwiek prace wykończeniowe.

Także zarzut powoda co do konieczności podnajmowania pokoju w mieszkaniu rodziców , na czas trwania remontu , nie zasługuje na uwzględnienie. Z doświadczenia życiowego wynika , że zamieszkiwanie u rodziców dorosłych dzieci nie wiąże się z koniecznością zawierania umów podnajmu i uiszczania czynszu. Sąd miał nadto na uwadze , że powód uprzednio zamieszkiwał u rodziców jako dorosły domownik.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak na wstępie.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art.98 KPC.