

*Sygn. akt I C 886 / 11*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 kwietnia 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Krzysztof Rudnicki**

Protokolant: **Robert Purchalak**

po rozpoznaniu w dniu 05.04.2013 r.

we W.

na rozprawie

sprawy z powództwa **E. C.**

przeciwko **W. R.**

o zapłatę 78 784 zł

**I.** umarza postępowanie w sprawie w zakresie żądania zapłaty **43 784 zł**;

**II.** zasądza od pozwanego na rzecz powoda **35 000 zł** (trzydzieści pięć tysięcy zło-tych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 07.05.2011 r. do dnia zapłaty;

**III.** zasądza od pozwanego na rzecz powoda **4 024, 03 zł** kosztów procesu;

**IV.** nakazuje powodowi uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu **1 030, 60 zł** brakujących kosztów sądowych, a w razie nieuiszczenia tej kwoty zarządza jej ściągnięcie z roszczenia zasądzonego w punkcie II wyroku;

**V.** nakazuje pozwanemu uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu **824 zł** brakujących kosztów sądowych.

## UZASADNIENIE

Powód E. C. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego W. R. 78 784 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 07.05.2011 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

Powód podał, że na podstawie umowy sprzedaży z dnia 06.01.2010 r. nabył od pozwanego nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej położoną w K. przy ul. (...). Wcześniej nieruchomość została wydana powodowi na podstawie umowy przedwstępnej z dnia 30.03.2009 r. Pozwany wykonywał i nadzorował wszelkie prace związane z posadowieniem budynku powoda i nigdy nie wskazywał na istnienie jakichkolwiek wad. Wprawdzie pozwany nabył nieruchomość od swojej żony, z którą prowadzi wspólne gospodarstwo domowe, jednak w rzeczywistości to pozwany odpowiadał za wszelkie prace związane z wykonaniem budynku oraz zleca wykonywanie wszelkich napraw. Pozwany dysponował więc informacjami o ewentualnych wadach budynku, jednakże nie ujawnił ich kupującemu.

Powód po raz pierwszy powziął podejrzenie co do możliwości istnienia ukrytych wad budynku na początku kwietnia 2011 r., kiedy to odpadła część dachówek. Po zasięgnięciu opinii specjalisty okazało się, że występują odstępstwa w zakresie wykonania robót w stosunku do zatwierdzonego projektu, wady wynikłe z błędnie wykonanych technologicznie prac oraz usterki w wykonanych pracach, takie jak wady budynku oraz orboty niewykonane, a opisane w projekcie budowlanym.

Na skutek wyrażonych wątpliwości przez rzeczoznawcę R. O. powód wezwał kolejnego specjalistę, tym razem ds. elektrycznych – J. M., który w opinii z dnia 19.04.2011 r. stwierdził wady instalacji elektrycznej.

W celu dokonania wyceny prac polegających na naprawie istniejących wad, na zlecenie powoda zostały sporządzone zostały dwie osobne wyceny tj. oferta cena sporządzona przez R. K. oraz oferta na wykonanie prac elektrycznych sporządzona przez J. M.. Zgodnie z pierwszą wyceną naprawa wad budynku (oprócz wad instalacji elektrycznej) będzie kosztowała powoda 54 662 zł + VAT 23 %, czyli łącznie 67 234 zł, natomiast napraw wad instalacji elektrycznej wyniesie 10 000 zł + VAT 23 % od kwoty 5 000 zł oraz 8 % od kwoty 5 000 zł, tj. łącznie 11 550 zł. Zatem łączny koszt napraw wyniesie 78 784 zł.

Powód poinformował pozwanego o wadach oraz zgłosił roszczenie o obniżenie ceny zakupu pismem z dnia 20.04.2011 r., do którego to pisma powód załączył posiadanie opinii oraz wyceny. Ponadto powód przesłał pozwanemu ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 13.06.2011 r. Pozwany został więc w sposób wyczerpujący poinformowany przez powoda o wadach budynku. Do tej pory powód nie otrzymał jednak odpowiedzi na żadne z wymienionych pism.

Powód skorzystał z roszczenia o obniżenie ceny, które przysługuje mu na podstawie art. 560 § 1 kc. Z obawy przed prawdopodobnym nienależytym wykonaniem naprawy przez pozwanego powód nie zdecydował się na roszczenie polegające na żądaniu naprawy wad przez pozwanego.

Powód podniósł, że dochował terminu wymaganego przez art. 563 § 1 kc, gdyż w ciągu miesiąca od momentu wykrycia wad pozwany został zawiadomiony o wadach budynku i o roszczeniu powoda, a także wady budynku istniały już w chwili zawarcia umowy przez strony i powstały z przyczyn tkwiących w budynku (art. 559 kc), jednakże powód, który nie posiada wykształcenia technicznego, nie był w stanie ich wcześniej stwierdzić.

Sprzedający z pewnością wiedział o wadach, gdyż wszelkie prace budowlane były dokonywane przez znane pozwanemu firmy lub przez pozwanego bezpośrednio. Warto również zaznaczyć, iż budynek został nabyty przez pozwanego od żony, z którą wspólnie prowadzą gospodarstwo domowe.

Powód dysponując informacjami o wadach budynku nie zakupiłby budynku po takiej cenie, jaką strony ustaliły w umowie sprzedaży. Stwierdzone wady obniżają więc cenę zakupu o wartość prac związanych z ich usunięciem, gdyż w takim stosunku wartość budynku wolnego od wad pozostałej do wartości budynku z uwzględnieniem istniejących wad. Wartość prac według wyceny firm specjalistycznych wynosi minimum 78 784 zł brutto, a zatem o taką właśnie cenę powód zażądał obniżenia ceny sprzedaży budynku.

Powód domaga się odsetek ustawowych po 14 dniach od doręczenia wezwania w dniu 22.04.2011 r.

Pozwany W. R. wniósł o oddalenie powództwa w całości.

W odpowiedzi na pozew podniósł, że ze względów ekonomicznych inwestorzy zrezygnowali ze schowka (strychu) i stąd brak podłogi, wylazu dachowego, wylazu schodowego na strych i ocieplenia ścian; zmiana została uzgodniona z Zakładem (...)w związku z wykorzystaniem okna połaciowego jako wylazu na dach, również z tych względów obniżono wysokość środkowej części pomieszczeń z 271 cm do 253 cm. Walory użytkowe nie zostały obniżone, a oszczędności były znaczne. Było to rozwiązanie alternatywne objęte projektem „(...)”.

Pozwany zakwestionował podane przez powoda wysokości kosztów wykonania poprawek. Podniósł, że powód po wprowadzeniu się w 2009 r. dokonywał przeróbek instalacji elektrycznej, w tym wymiany gniazdek.

Pozwany zarzucił, że powód nie ma podstaw do żądania jakiegokolwiek kwoty z tytułu obniżenia wartości budynku w związku ze stwierdzonymi wadami. Art. 557 § 1 kc stanowi, że jeśli kupujący w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach, to sprzedający jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi. W aktach notarialnych umowy przedwstępnej oraz umowy sprzedaży powód oświadczył, że stan nieruchomości jest mu znany i w związku z umową nie zgłasza żadnych zastrzeżeń i z nim się godzi. Również protokół przekazania z dnia 30.03.2009 r. wskazuje, że powodowi znany był stan faktyczny budynku, skoro opisane zostały w nim wady stwierdzone przez kupującego, do usunięcia których sprzedający się zobowiązał. W dniu 08.04.2009 r. powód potwierdził usunięcie usterek. Powód zgłosił też dnia 05.10.2010 r. wady, które zostały usunięte na zlecenie pozwanego.

Pozwany wskazał też, że przed zakupem i w trakcie zamieszkania powód trzykrotnie posiłkował się fachowcami z dziedziny budownictwa, dokonując szczegółowych pomiarów i oględzin budynku. Kilkakrotnie pozwany po zgłoszeniu telefonicznym usuwał drobne ustereki, które występują w większości nowych budynków w pierwszych latach eksploatacji, spowodowane np. osiadaniem budynku i tworzącymi się przy tym drobnymi pęknięciami i zarysowaniami.

Zarzucił, że powód świadomie uniemożliwił niezwłoczne usunięcie stwierdzonych usterek, a mógł ustanowić inspektora nadzoru, mając gwarancję prawidłowego usunięcia usterek.

Pozwany podniósł też, że ostateczna cena, jaką powód zapłacił za nieruchomość, wynosiła 700 000 zł i została wynegocjowana przez strony transakcji z uwzględnieniem właśnie niewielkich odstępstw od projektu oraz drobnych poprawek. Cena sprzedaży domu wynosiła początkowo 780 000 zł.

W piśmie z dnia 12.10.2011 r. powód podtrzymał wnioski i twierdzenia pozwu.

Powód podniósł, że nie otrzymał od pozwanego dziennika budowy, schematu instalacji elektrycznej. Kiedy oglądał dom z zamiarem kupna, nie widział gołym okiem ani wad ani usterek ani też innych braków. Nie mógł wiedzieć, że w zaślepionym pomieszczeniu nie ma podłogi, a ściany są nieocieplone, czy też że pomieszczenie to ma mniejszą wysokość. Powód nie miał podstaw do podejrzeń, że dom został wybudowany niezgodnie z projektem. Nieprawdą jest, że wyraził zgodę na odstępstwa od projektu, gdyż kupił dom gotowy (wybudowany). Powód wynegocjował dla siebie rabat w wysokości 50 000 zł, dlatego że zdecydował się zapłacić pozwanemu całość kwoty przy umowie przedwstępnej, a zatem przed przejściem własności, a nie z tego powodu, iż zgodził się na zaszle już odstępstwa projektowe, o których nie wiedział.

Powód zaprzeczył, aby dokonywał przeróbek instalacji elektrycznej. Zainstalował jedynie system instalacji alarmowej, a także zwrócił się do brata pozwanego o zainstalowanie dodatkowego gniazda i doprowadzenie prądu do drewny.

Powód wskazał, że załącznik do protokołu z dnia 30.03.2009 r. nie jest zgłoszeniem wad, gdyż zawiera dostrzeżone ustereki wykończeniowe przy przejmowaniu lokalu. Pozew dotyczy wad ukrytych, lub takich, które ujawniły się po przejęciu, a których powód nie był w stanie dostrzec przy przejmowaniu. Pismo o zgłoszeniu wad z dnia 05.10.2010 r. zawiera wskazanie wad, jakie ujawniły się w grudniu 2009 r. Powód nie podejrzewał wówczas, że mogą być to poważne wady ukryte, lecz sądził, że odklejanie się płytek mogło być incydentalne. Również pęknięcia ścian, jak podejrzewał powód, były efektem osadzania się budynku, co również często następuje w nowych budynkach. Zgłoszone wady zostały przez pozwanego usunięte. Jednak kiedy pęknięcia ścian i zapadanie się tarasu pojawiły się ponownie, powód powziął podejrzenie, że ich przyczyna musi być głębsza i poważniejsza. Zatem powód po raz pierwszy powziął podejrzenie co do możliwości istnienia ukrytych poważnych wad budynku, gdy znaczna część dachówek spadła – w kwietniu 2011 r., taras ponownie się zapadł, zaś na ścianach pojawiły się nowe pęknięcia. Zdecydował się wówczas na zlecenie opinii technicznych, aby upewnić się, że mieszkanie w domu nie wiąże się z niebezpieczeństwem.

Powód nie zlecił pozwanemu ponownego usunięcia wad z obawy o niewłaściwe wykonanie. Ponowne zapadnięcie tarasu mogło być albo niedostosowaniem materiałów odpowiedniej jakości do podłoża albo niestarannością wykonania uprzednio zgłoszonej pozwanemu wady.

Pismem z dnia 16.03.2012 r. powód podtrzymał żądanie pozwu. Podniósł, że pozwany nie uzyskał zmiany pozwolenia na budowę w zakresie zmian wysokości pomieszczeń w stosunku do projektu.

Wskazał, że podstawą roszczeń jest fakt występowania wad ukrytych budynku, których to istnienie zostało z premedytacją zatajone przed powodem. Pierwszym momentem, w którym powód powziął podejrzenie o istnieniu wad ukrytych wskazanych w pozwie, był kwiecień 2011 r., kiedy to zaniepokojony stanem dachu zasięgnął opinii specjalistów R. O., S. W. i J. M.. Pozwany nie zaprzecza swojej wiedzy o istnieniu wad, które określa jako „niewielkie odstępstwa od projektu i drobne poprawki”, natomiast są to wady, które realnie zagrażają bezpieczeństwu domowników, nadto trudno uznać je za drobne czy też nieistotne.

W piśmie z dnia 19.02.2013 r. powód ograniczył powództwo i wniósł o zasądzenie od pozwanego 35 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 07.05.2011 r. do dnia zapłaty.

### **Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny.**

Dom bliźniaczy na działce nr (...), położonej w K.przy ul. (...), stanowiącej pierwotnie własność B. R.i A. R. (1), budowany był według projektu „(...)” na ich zlecenie.

Budowa była prowadzona systemem gospodarczym. Pozwany W. R. nadzorował prowadzenie budowy, w ramach swojej wiedzy, zlecając czynności wykonawcom poszczególnych robót.

Projektant arch. B. M. wyraziła zgodę na odstępstwo od projektu w postaci rezygnacji ze strychu, obniżenia wysokości pomieszczeń na poddaszu, rezygnacji z wjazdu dachowego. Inwestorzy nie wystąpili o zmianę pozwolenia w zakresie rezygnacji ze strychu.

Na braku dostępu do strychu pozwany zaoszczędził kilkanaście tysięcy złotych, nie wykonując wyjazdów, nie kładąc desek na podłodze tego pomieszczenia, nie wykonując ocieplenia.

Decyzją z dnia 04.10.2007 r., nr (...), Starosta Powiatu (...) zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę.

Inwestorzy występowali o zmianę pozwolenia przedstawiając projekt zamienny w zakresie dojazdu do budynku. Pozwolenie zostało zmienione decyzją z dnia 05.06.2008 r., nr (...).

Decyzją z dnia 16.09.2008 r., nr (...), Wójt Gminy D. zatwierdził projekt podziału działki nr (...) na działki nr (...).

O zakończeniu budowy inwestorzy zawiadomili (...) we W. w dniu 09.10.2008 r.

/ dowód: wypis i wyrys z ewidencji gruntów i budynków – k. 23; rzuty – k. 24-25; zawiadomienie –

k. 26; decyzja – k. 27; zawiadomienie – k. 29; decyzja – k. 30; decyzja – k. 31; projekt

architektoniczno-budowlany – k. 80-95; projekt konstrukcyjny – k. 96-108; projekt

instalacji – k. 109-119; projekt instalacji elektrycznych – k. 120-125; projekt wentylacji –

k. 131-134; projekt zamienny – k. 135-143; oświadczenie – k. 201; kopia dziennika

budowy – k. 228-232; zeznania pozwanego W. R. – k. 235-236 /

W. R. nabył własność nieruchomości na podstawie umowy darowizny z dnia 15.12.2008 r., nr rep. (...).

/ dowód: akt notarialny nr rep. (...)- k. 13-16; akt notarialny nr rep. A (...)- k. 17-20 /

Na początku 2009 r. W. R. wystawił nieruchomość przy ul. (...) w K. na sprzedaż w kilku biurach nieruchomości za cenę 780 000 zł.

E. C. natrafił na ogłoszenie w internecie. W lutym 2009 r. powód obejrzał dom, który był już wybudowany i wykończony. Dom bardzo się powodowi spodobał, bardzo dobrze wyglądał. Powód oglądał dom dwukrotnie przed podjęciem decyzji o zakupie.

Ponieważ powód zgłosił się sam, pozwany uznał, że nie musi płacić prowizji biuru nieruchomości, zatem wskazał na cenę 750 000 zł. Strony przeprowadziły negocjacje i uzgodniły, że cena zostanie obniżona do 700 000 zł z uwagi na to, że powód zgodził się uiszczyć ją w całości w gotówce od razu przy podpisaniu umowy przedwstępnej.

Nie było między stronami rozmowy na temat rezygnacji ze strychu.

/ dowód: zeznania świadka J.H. k. 203-204; zeznania powoda E.

C. – k. 235-236; zeznania pozwanego W. R. /

W dniu 30.03.2009 r. przed notariuszem I. K. powód i pozwany zawarli umowę przedwstępną, nr rep. A (...), w której zobowiązali się do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości – działki gruntu nr (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej do dnia 29.01.2010 r. Cena sprzedaży została przez strony ustalona na 700 000 zł i została w całości zapłacona przed podpisaniem umowy. Wydanie przedmiotu umowy nastąpiło tego samego dnia po zapłaceniu całej ceny sprzedaży.

/ dowód: umowa przedwstępna – k. 17-20; potwierdzenie przelewu – k. 196 /

Pozwany przy umowie przedwstępnej udzielił powodowi pełnomocnictwa do zawarcia z jego imieniu umowy sprzedaży.

/ okoliczność niesporna /

Przy przekazaniu nieruchomości w dniu 30.03.2009 r. strony uzgodniły, jakie wady wykończenia budynku pozwany usunie do dnia 12.04.2009 r. Strony wskazały w protokole na widoczne pęknięcia na ścianach, złamanie kafelków i podobne drobne usterki. Dostrzeżonych usterek nie było dużo. Pozwany miał także przemalować ściany.

Usterki te zostały następnie usunięte.

/ dowód: załącznik do protokołu odbioru – k. 171; zeznania świadka J.H.;

zeznania powoda E. C.; zeznania pozwanego W. R. /

Przy okazji przekazania nieruchomości powód otrzymał od pozwanego dokumentację budowy, tj. projekt budowlany z opisem, kopię pozwolenia na budowę i zgłoszenia zakończenia robót. Nie otrzymał dziennika budowy i schematu instalacji elektrycznej.

/ dowód: zeznania świadka J.H.; zeznania powoda E. C. /

Powód zamieszkał w budynku w K. od razu po jego odebraniu.

/ dowód: zeznania powoda E. C. /

Powód zainstalował w domu instalację alarmową. Instalacja ta została rozprowadzona naściennie.

/ dowód: zeznania powoda E. C. /

W późniejszym okresie również pojawiały się usterki, np. pęknięcia ścian w łazience. Powód zgłaszał je pozwanemu telefonicznie były one usuwane, początkowo niezwłocznie, później, kiedy pozwany przebywał za granicą, powód musiał dzwonić kilkakrotnie, ale ostatecznie pozwany zapewniał usunięcie usterek, z tym, że trwało to nawet 2-3 miesiące.

/ dowód: zeznania świadka J.H.; zeznania powoda E. C./

Pozwany informował powoda, że pęknięcia kafli na tarasie, zarysowania są wynikiem „pracy” nowego budynku.

/ dowód: zeznania powoda E. C. /

Pod koniec 2009 r. powód zauważył osuwanie się tarasu.

Pismem z dnia 05.01.2010 r. powód zgłosił pozwanemu wady w budynku i otoczeniu:

- pęknięcia ścian w pokojach oraz przy schodach na piętro,
- pęknięcia i odklejanie płytek na tarasie oraz zapadanie się podłoża tarasu,
- pęknięcia i nieszczelności przy oknach,
- deformację wewnętrznej uszczelki okna balkonowego na piętrze,
- konieczność wymiany części ogrodzenia ze styropianu pomalowanego na czarno na elementy metalowe,
- zapadanie kostki brukowej.

Pozwany zadeklarował usunięcie wad do dnia 30.05.2010 r.

/ dowód: protokół zgłoszenia wad – k. 172; zeznania świadka J.H./

W dniu 06.01.2010 r. przed notariuszem I. K. powód jako kupujący i pozwany jako sprzedający zawarli umowę sprzedaży, nr rep. A (...), na mocy której pozwany przeniósł na powoda prawo własności nieruchomości – działki gruntu nr (...) położonej w K. przy ul. (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej. Powód działał w imieniu własnym oraz w imieniu pozwanego jako jego pełnomocnik.

Cena sprzedaży została ustalona na 700 000 zł i została zapłacona przez powoda w całości przed podpisaniem umowy.

Powód oświadczył, że stan prawny i faktyczny podany w akcie notarialnym jest mu znany, oraz, że w związku z umową nie zgłasza żadnych zastrzeżeń i godzi się z tym stanem.

/ dowód: umowa sprzedaży – k. 13-16 /

Na przełomie marca i kwietnia 2011 r. podczas silnego wiatru powód i jego żona J. usłyszeli stuk i klekotanie na dachu i zauważyli wysunięcie części dachówek.

Powód stwierdził wówczas, że może to nie być jedyna poważna usterka i konieczny będzie przegląd całego budynku, nie wystarczy telefon do pozwanego.

/ dowód: zeznania świadka J.H.; zeznania powoda E. C./

Powód zlecił oględziny budynku inż. R. O.. W dniu 01.04.2011 r. R. O. przyjechał do powoda. Zauważył, że nie można wyjść na dach przez strych z powodu braku wyłazów, trzeba to robić przez okno połaciowe. Powód okazał mu projekt, w którym widniały te elementy. R. O. wskazał powodowi, że te elementy nie zostały wykonane, mimo że powinny być wykonane. Na dachu zauważył brak spinek, powysuwanie dachówek, które wsunął na miejsce, zły spadek rynny, gromadzenie się wody za kominem, dziury w listwie uszczelniającej komin.

/ dowód: zeznania świadków: J.H., R. O. – k. 204-206;

zeznania powoda E. C. /

R. O. wykonał za zgodą powoda otwór i dostrzegł wówczas brak ocieplenia ścian pomieszczenia strychowego, niższą wysokość pomieszczeń na piętrze – 252 cm zamiast 271 cm, ścianki kolankowej – 92 cm zamiast 105 cm, szczeliny przy oknach, ich krzywe osadzenie, położenie na strychu przewodów elektrycznych bez zabezpieczenia. Wówczas powód dostrzegł prześwity pomiędzy dachówkami, brakowało folii.

Widoczne było zapadanie się tarasu z powodu słabego zagęszczenia podłoża.

/ dowód: zeznania świadków: J.H., R. O.; zeznania powoda

E. C. /

W dniu 08.04.2011 r. na zlecenie powoda inż. R. O. sporządził opinię o stanie technicznym budynku mieszkalnego powoda przy ul. (...) w K..

Wskazał na następujące usterki:

- niezgodną z projektem wysokość pomieszczenia na piętrze – 252 cm zamiast 271 cm oraz wysokość ścianki kolankowej – 92 cm zamiast 105 cm, a co za tym idzie, zmniejszoną powierzchnię użytkową pomieszczeń,
- brak wentylacji w WC na parterze,
- brak nadproży betonowych nad drzwiami na piętrze, wykonanie ich z płyty (...), co wymaga wypełnienia wymagań akustycznych – wypełnienia wnętrza wełną mineralną,
- nieprawidłowo wykończone, ukształtowane górne obróbki okien połaciowych,
- nieocieploną rurę S. w strefie zimnej poddasza oraz nieuzupełnioną i przyklejoną folię paroprzepuszczalną przy rurach S.,
- zapadanie tarasu na skutek słabo zagęszczonej podbudowy powodujące odpadanie płytek tarasowych oraz pęknięcia fug,
- nieprawidłowości w instalacji elektrycznej – niehermetyczny wyłącznik na balkonie, przewody w rejonie podbitki i widoczną kostkę, przeprowadzenie przewodów w suficie z płyt (...), bez umieszczenia w peszlach,
- niewykonanie ocieplenia ścian szczytowych od wewnątrz (co przewidywał projekt) oraz górnych powierzchni ścian szczytowych,
- krzywe ściany w przestrzeni klatki schodowej,
- zapadanie kostki betonowej na podjeździe,
- wykonanie obrzeży chodnikowych bez oporu,
- zarysowania ścian w wielu częściach budynku,
- zarysowany styk połączenia stolarki drzwiowej wejściowej z drzwiami,
- arylowania okien w wielu miejscach zarysowane lub odspojone,
- krzywą obudowę rolety nad drzwiami balkonowymi na wyjściu na taras,

- liczne szpary na stykach drewna schodów ze ścianami,
- brak płaszczyzny na ścianie nad drzwiami wejściowymi,
- brak mocowania gąsiora na daszku w ścianie szczytowej,
- brak sklejeń na łączeniach folii paroizolacyjnej na poddaszu,
- wysuwanie dachówek w koszach i brak spinek mocujących,
- liczne ściany korozji na elementach ogrodzenia wskazujące na nieprawidłowe przygotowanie powierzchni stali przed malowaniem,
- spękaną wylewkę betonową na linii bramy wjazdowej,
- brak rewizji w rurach spustowych, co powoduje brak możliwości oczyszczenia rur odpływowych,
- krzywą ścianę na wejściu z garażu do pomieszczenia z kotłem gazowym,
- powyginanie i nieprawidłowe osadzenia parapetu okiennego na lukarnie,
- brak uszczelnienia w postaci taśmy (...) i listwy dociskowej na przedniej płaszczyźnie ściany lukarny,
- rdzewiejące nity na łączeniu blach parapetu lukarny, krzywe połączenie blach,
- nieuszczelnione styki parapetów ceramicznych z oknem parterowym, elewacją i prowadnicą rolet oraz z oknem w ścianie szczytowej, niewykończoną strukturę na elewacji na styku parapet ściana,
- miejscowo odstającą podbitkę drewnianą, odpadającą deskę z podbitki,
- niewykończone styki struktury z podbitką,
- rdzewiejące mocowanie barierki balkonowej powodujące zacieki na elewacji,
- liczne niewykończone do końca styki dachówki ze ścianami,
- niewykończone spoiny,
- odpadającą warstwę elewacyjną w ościeżu drzwi balkonowych na piętrze,
- odpadającą warstwę elewacyjną w ościeżu okna parteru,
- odpadające listwy plastikowe na górze cokolików na dużych fragmentach obiektu, brak uszczelnień prowadnic rolety,
- krzywo osadzone pasy nadrynnowe,
- pękniętą płytkę na styku ze słupkiem balustrady na balkonie,
- odstające i niezłączone z pokryciem taśmy dolne okien kolankowych,
- odstające taśmy ołowiane przy kominach,
- dziurę w taśmie ołowianej w narożach komina,
- zastoinę wodną na rynnie na lukarnie przy stopniach kominiarskich, spadek w przeciwnym kierunku niż wymagany,
- nieoczyszczone górne krawędzie ościeżnic drzwiowych, niewykończone akrylowanie i malowanie,



- braki fug i silikonowania na płytkach schodów do budynku,
- nierówne wysokości stopni schodowych na wejściu do budynku,
- odpadającą warstwę elewacyjną na styku ze stolarką okienną,
- zastoinę wodną na tarsie świadcząca o krzywiznie płaszczyzny tarasu,
- nierówną wysokość stopnia na zejściu z tarasu,
- niezamocowanie opaski szafki elektrycznej,

a także na roboty niewykonane, a opisane w projekcie budowlanym:

- brak podłogi z desek na strychu,
- brak wyłazu dachowego,
- brak wyłazu schodowego na strychu,
- brak izolacji ściany garażu od strony mieszkania,
- brak deski kalenicowej.

/ dowód: ekspertyza wraz ze zdjęciami – k. 32-54 /

Powód zlecił również oględziny budynku w zakresie instalacji elektrycznej inż. S. W..

W dniu 19.04.2011 r. inż. S. W. oraz J. M. dokonali oględzin instalacji elektrycznej w budynku przy ul. (...) w K.. Stwierdzili następujące usterki:

- wykonanie tablicy niezgodnie z projektem,
- niepodłączenie ochronnika przepięciowego,
- brak szyny wyrównującej potencjał w pomieszczeniu gospodarczym,
- brak opasek uziemiających na rurach,
- brak opisów w tablicy,
- brak wyłączników różnicowo-prądowych przewidzianych w projekcie,
- brak odpowiedniej ilości bezpieczników samoczynnych przewidzianych w projekcie,
- poprowadzenie przewodów instalacyjnych na poddaszu bez rurek ochronnych wymaganych jako zabezpieczenie przeciwpożarowe w konstrukcji z drewna,
- brak izolacji przewodu do bramy garażowej przewidzianej do warunków zewnętrznych (aktualnie poprowadzony jest przewód stosowany w instalacjach wewnętrznych),
- gniazdo w małym hallu bez bolca ochronnego – przewód n po niewłaściwej stronie,
- 3 gniazdka w pomieszczeniu gospodarczym z przewodem n po niewłaściwej stronie,
- gniazdo w łazience na parterze z przewodem n po niewłaściwej stronie,

- gniazdo w garażu obok drzwi do łazienki – użyty przewód 1,5 mm niezgodny z projektem,
- gniazdo w garażu z przewodem n po niewłaściwej stronie i uszkodzoną izolacją przewodu n,
- gniazdo w salonie z przewodem n po niewłaściwej stronie,
- gniazdo w salonie z brakiem możliwości odkręcenia pokrywy z powodu uszkodzenia śrubki,
- dwa gniazda w kuchni z przewodem n po niewłaściwej stronie,
- dwa gniazda w pokojach na piętrze z przewodem po niewłaściwej stronie – podczas próby zwarciowej wyłącznik różnicowo-prądowy nie działa,
- w łazience na piętrze podczas próby zwarciowej wyłącznik różnicowo-prądowy nie działa,
- gniazdo w łazience z uszkodzoną śróbką,
- wyłącznik niehermetyczny na balkonie,
- przeprowadzenie przewodu przez obudowę drewnianą bez peszla.

Instalacja elektryczna została wykonana niezgodnie ze schematem ideowym, brak było schematu powykonawczego.

/ dowód: opis oględzin ze zdjęciami – k. 147-151; zeznania świadków: S. W. – k.

206-207, J. M. – k. 207 /

Powód nie jest w stanie stwierdzić, w jaki sposób rozprowadzona została instalacja elektryczna.

Zwracał się do pozwanego o nadesłanie schematu, ale go nie otrzymał.

/ dowód: zeznania powoda E. C. /

W celu oszacowania prac niezbędnych do wykonania w budynku powód zlecił jego oględziny także R. K..

R. K. wykuł otwór w tarasie, okazało się, że brak jest izolacji przeciwwilgociowej. Na dachu brakowało spinek lub innych zabezpieczeń dachówek przed wysuwaniem. Folia paroizolacyjna była poroździerana. Widoczne były prześwity w dachu.

W dniu 11.04.2011 r. R. K. prowadzący Usługi (...) w P. oszacował koszt prac w budynku powoda obejmujących:

- naprawę ścian, wyrównanie, malowanie,
- poprawki elewacji,
- docieplenia,
- mocowanie dachówek,
- wymianę parapetów lukarny,
- montaż wyłazów,
- wykonanie brakującej wentylacji,
- izolację i naprawę tarasu,

- naprawę kostki,
- uszczelnienia styków,
- naprawę podbitki,

na 54 662 zł netto.

/ dowód: oferta – k. 152; zeznania świadka R. K. – k. 207-208; zeznania powoda

E. C. /

J. M. prowadzący (...) W. złożył powodowi ofertę na wykonanie prac elektrycznych wynikających z oględzin z dnia 19.04.2011 r., określając koszt przebudowy tablicy (robocizna z materiałem) na 4 500 zł netto oraz koszt poprawek instalacyjnych (robocizna z materiałem) na 5 500 zł netto.

/ dowód: oferta – k. 153 /

Obecnie także bez wiatru słychać poruszanie się dachówek.

/ dowód: zeznania powoda E. C. /

Budynek przy ul. (...) w K. posiada wady i odstępstwa od projektu architektoniczno-budowlanego.

Wady istotne to:

- zmiana wysokości pomieszczeń na piętrze z 2, 71 m na 2, 52 m,
- zmiana wysokości ścianki kolankowej ze 105 cm na 92 cm.

Wady nieistotne to:

- brak wentylacji w WC na parterze,
- nieprawidłowe wykończenie obróbki górnej okien połaciowych,
- brak ocieplenia rury wentylacyjnej S.,
- niezukopełnione folię paroprzepuszczalne i brak ich sklejeń,
- osadanie podbudowy tarasu, w wyniku czego odpadają płytki i pękają fugi,
- zbyt duże odchylenie od pionu ściany klatki schodowej,
- złe wykonanie podbudowy podjazdu,
- deformacje linii obrzeży,
- zarysowania ścian, głównie na płytach (...),
- pęknięcie przy połączeniu stolarki ze ścianą,
- krzywa obudowa rolet nad drzwiami balkonowymi,
- szpary na stykach schodów ze ścianami,
- brak płaszczyzny na ścianie nad drzwiami wejściowymi,

- brak mocowania gąsiora na daszku ściany szczytowej,
  - brak spinek mocujących dachówki,
  - ślady korozji elementów ogrodzenia,
  - pętknięta wylewka przy bramie wjazdowej,
  - brak rewizji rur spustowych,
  - krzywizna ściany na wejściu z garażu do pomieszczenia z kotłem gazowym,
  - powyginany parapet w oknie lukarny,
  - brak uszczelnienia taśmą (...) na ścianach lukarny, zastosowano obróblę z blachy,
  - krzywe połączenie blach parapetów lukarny,
  - brak uszczelnienia parapetów z oknem,
  - brak wykończenia tynkiem strukturalnym styku parapety ze ścianą, podbitki ze ścianą,
  - odpadające deski podbitki,
  - rdzewienie balustrady powodujące zacieki na elewacji,
  - niewykończone styki dachówki ze ścianami, brak taśmy i silikonu,
  - niewykończone spoiny płytek, pęknięcie płytki,
  - odpadający tynk strukturalny na szpaletach,
  - odpadające listwy plastikowe na górnej krawędzi cokolików,
  - krzywy pas nadrynnowy,
  - dziury w taśmie i odstawanie taśmy (...) przy kominach,
  - zły spadek rynny,
  - nieoczyszczona ościeżnica,
  - niewykończone akrylowanie, malowanie, brak fug przy schodach do budynku,
  - nierówne wysokości stopni schodowych, wejściowych i tarasowych,
  - zagłębienie tarasu,
- oraz w zakresie instalacji elektrycznej;
- na balkonie wyłącznik zwykły nie hermetyczny,
  - brak osłony peszla przewodów w stropie lekkim na poddaszu,
  - brak mocowania opaski szafki elektrycznej,
  - tablica wykonana niezgodnie z projektem,

- ochronnik przepięciowy niepodłączony,
- brak szyny wyrównującej potencjał,
- brak opasek uziemiających na rurach,
- brak opisów tablic,
- przewód do bramy garażowej niewłaściwy zwykły zamiast wewnętrznego,
- większość gniazd ma przewody N po niewłaściwej stronie,
- kilka sztuk gniazd bez bolców,
- brak możliwości odkręcenia trzech gniazd,
- wyłącznik różnicowo-prądowy nie działa w trzech obwodach,
- uszkodzone śruby w dwóch gniazdach.

Wady wynikający z niewykonania robót ujętych w dokumentacji;

- brak ocieplenia ścian szczytowych,
- brak podłogi z desek na strychu,
- brak wyłazu dachowego,
- brak wyłazu schodowego,
- brak izolacji ściany garażu od strony mieszkania,
- brak deski kalenicowej.

Wady istotne stanowią odstępstwa od projektu budowlanego, wymagały wykonania projektu zamiennego i zmiany pozwolenia na budowę.

Wady nieistotne i wady wynikające z niewykonania robót można naprawić i usunąć, gdyż są to usterki powstałe w wyniku:

- wykonania robót złej jakości,
- wykonania robót niezgodnie ze sztuką budowlaną,
- braku wykonania robót w stosunku do zakresu ujętego w projekcie.

Wszyskiewady, usterki oraz odstępstwa od projektu obniżają wartość budynku, ponieważ ich usunięcie powoduje powstanie dodatkowych nakładów.

Wady i usterki obniżyły wartość budynku o ok. 4-5 %, tj. ok. 35 000 zł brutto. Taką kwotę należy przeznaczyć na doprowadzenie budynku do stanu zgodnego z dokumentacją projektową i sztuką budowlaną.

/ dowód: opinia biegłego z zakresu budownictwa A. R. (2) – k. 250-262, 295-297 /

Pismem z dnia 20.04.2011 r., doręczonym pozwanemu dnia 22.04.2011 r., powód i jego żona jako współwłaściciela nieruchomości, zawiadomili pozwanego o wadach budynku oraz zażądali obniżenia ceny zakupu budynku o kwotę

64 662 zł + VAT, na co składa się 54 662 zł + VAT z tytułu wykonania napraw stwierdzonych wad i niezbędnej przebudowy celem uzupełnienia brakujących elementów obiektu oraz 10 000 zł + VAT tytułem naprawienia wad instalacji elektrycznej, domagając się zapłaty w terminie 14 dni.

Powód powołał się na dyspozycję art. 560 § 1 kc.

/ dowód: pismo – k. 156-161 /

Pozwany nie zgodził się na żądanie powoda.

/ dowód: zeznania powoda E. C. /

### **Sąd zważył, co następuje.**

Wobec cofnięcia przez powoda pozwu co do kwoty 43 784 zł postępowanie w sprawie w tym zakresie podlega umorzeniu na podstawie art. 355 § 1 kpc w zw z art. 203 § 1 i 4 kpc. Pozwany po doręczeniu mu pisma powoda z dnia 19.02.2013 r. w terminie 14 dni nie złożył oświadczenia co do odmowy zgody na cofnięcie pozwu, a na rozprawie w dniu 05.04.2013 r, taką zgodę wyraził, a zatem dopuszczalne i prawnie skutecznie było cofnięcie pozwu bez zrzeczenia się roszczenia.

W pozostałym zakresie podtrzymane powództwo o zapłatę 35 000 zł zasługiwało na uwzględnienie.

Powód dochodzi od pozwanego obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) z powodu wad budynku, a zatem kieruje wobec pozwanego roszczenie wynikające z rękojmi za wady fizyczne rzeczy sprzedanej.

Zgodnie z art. 556 § 1 kc sprzedawca jest odpowiedzialny wobec 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 jeśli rzecz została kupującemu wydana w stanie niezupełnym (rękojmią za wady fizyczne).

Odpowiedzialność z tytułu rękojmi obciąża pozwanego niezależnie od tego, co było przedmiotem umowy sprzedaży, tj, czy chodziło o nieruchomość czy o rzecz ruchomą, a także, czy była to rzecz nowa czy też używana.

Strony łączyła umowa sprzedaży zawarta dnia 06.01.2010 r. Przedmiotem tej umowy była nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej. Budynek ten w chwili zawarcia umowy sprzedaży był budynkiem wybudowanym, ukończonym, zarówno w znaczeniu rzeczywistym, jak i w znaczeniu formalno-prawnym, albowiem proces budowlany był ukończony, a zakończenie budowy zgłoszone organowi nadzoru budowlanego. Powód zamieszkał w budynku jeszcze przed zawarciem umowy ostatecznej, ale po zawarciu umowy przedwstępnej, która to umowa również została zawarta już po zakończeniu budowy. Celem umowy stron było zatem zbycie, z punktu widzenia pozwanego, oraz nabycie, z punktu widzenia powoda, budynku mieszkalnego nadającego się do zamieszkiwania.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 07.07.1994 r. – Prawo budowlane obiekt budowlany winien być zaprojektowany i wybudowany w sposób zgodny z przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej, przy zapewnieniu:

1) spełnienia wymagań podstawowych dotyczących:

- a) bezpieczeństwa konstrukcji,
- b) bezpieczeństwa pożarowego,
- c) bezpieczeństwa użytkowania,
- d) odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska,

2) warunków użytkowych zgodnych z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie:

a) zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz, odpowiednio do potrzeb, w energię ciepłą i paliwa, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników,

b) usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów;

3) możliwości utrzymania właściwego stanu technicznego;

a zgodnie z art. 5 ust. 2 te same ustawy następnie użytkowany w sposób zgodny z jego przeznaczeniem oraz utrzymywany w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w ust. 1 pkt 1-7.

Obowiązek dochowania wskazanych wymogów spoczywa na inwestorze w czasie procesu budowlanego oraz na właścicielu obiektu po zakończeniu budowy.

Pozwany zobowiązany był zatem – na podstawie zawartej umowy sprzedaży – do przeniesienia na powoda nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym nadającym się do zamieszkiwania i spełniającym wymogi wynikające z przepisów prawa budowlanego, dokumentacji technicznej budynku i wymogami sztuki budowlanej, nawet jeżeli sam nie był formalnie inwestorem w toku procesu budowlanego. Pozwany uczestniczył jednakże w budowie, która formalnie prowadzona była przez członków najbliższej rodziny. Z zeznań samego pozwanego wynika, że to on podejmował decyzje w procesie budowlanym, np. o odstąpieniu od zachowania dostępu do pomieszczenia strychu oraz o wykończeniu tego pomieszczenia. Ponieważ pozwany po zakończeniu budowy stał się właścicielem nieruchomości, nawet w wypadku niedochowania wymogów wynikających z przepisów prawa budowlanego, treści dokumentacji oraz wskazań wiedzy budowlanej, powinien był utrzymywać budynek w należyтым stanie, a w razie zaistnienia nieprawidłowości, wadliwości wykonania robót, wady te – w zakresie zagrażającym bezpieczeństwu konstrukcji, wymogom higienicznym, sanitarnym, konieczności odprowadzenia wód opadowych, itp. – usunąć.

Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego w postaci zeznań świadków, zeznań powoda E. C., sporządzonych na zlecenie powoda prywatnych opinii specjalistów, a także opinii biegłego z zakresu budownictwa A. R. (2), należy dojść do przekonania, iż budynek przy ul. (...) w K. nabyty przez E. C. od W. R. dotknięty był wadami w chwili jego sprzedaży dnia 06.01.2010 r. Wady tego budynku można podzielić na wady, które były widoczne już w chwili przystępowania stron do umowy przedwstępnej, w marcu 2009 r., wady, które ujawniły się już w okresie użytkowania budynku przez powoda, tj. w 2009 r. i na początku 2010 r., czyli jeszcze przed przeniesieniem własności, oraz wady, które ujawniły się w kwietniu 2011 r., czyli po zawarciu umowy sprzedaży. W pierwszym przypadku usterki zostały przez strony uwzględnione przy ustalaniu ceny sprzedaży, wskazane w załączniku do protokołu przekazania nieruchomości i usunięte przez pozwanego od razu. W drugim przypadku usterki były zgłaszane przez powoda pozwanemu w ciągu roku 2009 oraz w dniu 05.01.2010 r. i usuwane na bieżąco, niezwłocznie lub po pewnym czasie po ich zgłoszeniu. W trzecim przypadku powód nie domagał się już od pozwanego usunięcia usterek, tylko zgłosił żądania obniżenia ceny sprzedaży.

Zgodnie z art. 560 § 1 kc, jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny. Wybór pomiędzy tymi uprawnieniami z rękoi należy do kupującego. Po zawarciu umowy sprzedaży obniżenie ceny sprzedaży może nastąpić poprzez zapłatę na rzecz kupującego (czyli niejako zwrot części uiszczonej przez niego ceny sprzedaży) kwoty stanowiącej różnicę między wartością rzeczy wolnej od wady a wartością rzecz wadliwej, co w przybliżeniu może również odpowiadać kosztom usunięcia wad przez kupującego. Powód nie był zobowiązany do wzywiania pozwanego do usunięcia wad.

Powód powołał się na wady dostrzeżone w kwietniu 2011 r., podnosząc, iż wady te miały charakter wad ukrytych. Zgodnie z art. 557 § 1 kc sprzedawca zwolniony jest od odpowiedzialności z tytułu rękoi, jeżeli kupujący wiedział o

wadzie w chwili zawarcia umowy. Oznacza to, że sprzedawcę obciąża odpowiedzialność za takie wady, które wprawdzie istniały już w chwili zawarcia umowy sprzedaży, ale wyszły na jaw czy też zostały dostrzeżone przez kupującego później.

Powód wykazał, które wady, w jakich okolicznościach i w jaki sposób dostrzegł w kwietniu 2011 r., czyli już po zawarciu umowy sprzedaży. Na podstawie zeznań przesłuchanych świadków, w tym żony powoda, oraz zeznań samego powoda należało ustalić, że powód najpierw zorientował się, że istnieją jakieś nieprawidłowości w pokryciu dachu, słysząc hałas dochodzący od tegoż dachu, a następnie widząc obłuzowanie dachówek. Podczas przesłuchania stron pozwany podnosił, że obłuzowanie było wynikiem znacznej siły i prędkości wiatru, powyżej 50 km/h. Nie przedstawił jednakże żadnych dowodów potwierdzających to, że we wskazanym przez powoda dniu istotnie panowały takie właśnie warunki atmosferyczne, a także, iż mogły one spowodować uszkodzenia pokrycia dachu nie wynikające z jego wadliwego wykonania. Pozwany mógł w tym zakresie np. zadać pytania opiniującemu w sprawie biegłemu, czego nie uczynił. Tymczasem powód wykazał, że pokrycie dachowe nie było należycie umocowane, brakowało mocowania gąsiorów, brakowało spinek, w dachówkach widoczne były prześwity, wykazał także inne nieprawidłowości w poszyciu dachu, łączeniach, spojeniach, poprowadzeniu rynien i rur spustowych.

Zeznania świadków oraz samego powoda wskazują również, iż w następstwie zauważenia usterek w poszyciu dachu powód zdecydował się przeprowadzić kompleksową ocenę stanu technicznego budynku i zlecił ją R. O., a następnie S. W. i J. M. w zakresie instalacji elektrycznych. Istnienie wad budynku potwierdzają protokoły i ekspertyzy sporządzone przez te osoby, a także ich zeznania. Świadkowie ci nie są członkami rodziny powoda ani osobami bliskimi czy powiązаныmi w taki sposób, aby kwestionować rzetelność i wiarygodność tychże zeznań. Nie ma żadnych podstaw do przypuszczenia, aby świadkowie czy to wcześniej na piśmie czy później podczas przesłuchania opisali okoliczności faktyczne, tzn. stan zastany podczas oględzin budynku powoda, w sposób niezgodny z rzeczywistością. Same przedłożone przez powoda dokumenty ekspertyz stanowią wprawdzie jedynie dokumenty prywatne, będące uzupełnieniem czy potwierdzeniem stanowiska strony, nie są równoważne dowodowi z opinii biegłego w zakresie, w jakim miałyby potwierdzać okoliczności wymagające oceny z punktu widzenia wiedzy fachowej (posiadania wiadomości specjalnych), jednakże mogą stanowić potwierdzenia wskazania, jaki jest – czy też ściśle był w kwietniu 2011 r. – stan budynku i jakie braki, usterki czy wady zostały przez powoda, a następnie przez świadków zauważone.

Zakwalifikowanie widocznych ubytków, pęknięć, nieszczelności, jako wad czy usterek zostało natomiast potwierdzone przez opiniującego w sprawie biegłego z zakresu budownictwa inż. A. R. (2), który dokonał kwalifikacji wad jako istotnych lub nieistotnych, a także wskazał, które wady są wynikiem odstąpienia od treści dokumentacji projektowej, a które wynikiem wykonania robót niewłaściwie, niezgodnie ze sztuką budowlaną.

Powód zakwestionował opinię biegłego jedynie w zakresie wskazanej kwoty orientacyjnych nakładów, jednocześnie będącej kwotą obniżenia wartości obiektu.

Pozwany natomiast – ani w określonym mu w piśmie z dnia 27.07.2012 r. (k. 264, 268) terminie 21 dni – ani później nie zgłosił żadnych zastrzeżeń do treści opinii biegłego ani wniosków o jej uzupełnienie czy też przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii. Tym samym należy uznać, że skoro nie wypowiedział się co do tego dowodu, to znaczy, że zgodził się z wnioskami opinii.

Tym samym na podstawie wskazanego dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa A. R. (2) należało ustalić, że zaobserwowane przez powoda oraz świadków R. O., S. W., J. M. i R. K. w kwietniu 2011 r. usterki czy braki stanowią ukryte wady fizyczne budynku przy ul. (...) w K., które wówczas się ujawniły.

Powód samodzielnie zauważył jedynie przemieszczenia dachówek. Potrzebował fachowej pomocy w celu dokonania przeglądu całego obiektu i w tym celu zlecił oględziny specjalistom branży budowlanej i elektrycznej.

Jak wynika z zeznań świadków oraz powoda część wad została dostrzeżona dopiero po dokonaniu odkrywek, wykonaniu otworów. Dotyczy to takich elementów, jak braki w ociepleniu czy izolacji. Część wad, przede wszystkim dotyczących instalacji elektrycznej, wymagała konsultacji. Bez fachowej pomocy z pewnością utrudnione może być stwierdzenie nieprawidłowości w konstrukcji tablicy rozdzielczej, rozprawieniu przewodów, braki w uziemieniu czy



nieprawidłowości w działaniu wyłącznika różnicowego. Dostrzeżenie wadliwego wyprofilowania elementów obróbek blacharskich, styków, połączeń i ich uszczelnień wymagało z kolei dokonania oględzin bezpośrednio na poziomie dachu. Nie może budzić zatem wątpliwości, iż przeważająca większość zgłoszonych przez powoda wad budynku miała charakter wad ukrytych. Nie można jedynie zgodzić się z powodem i uznać za podlegające rękojmi takie wady, jak niższa wysokość pomieszczeń oraz brak wyłazu strychowego (z poziomu piętra na strych). Wysokość pomieszczeń można zmierzyć, jeśli nawet nie precyzyjnie przy pomocy odpowiednich urządzeń, o jakich wspominał powód (dalmierzy laserowych, które obecnie są powszechnie używane), to w miarę dokładnie tradycyjnymi metodami. Z kolei brak dostępu do przestrzeni pod dachem (strychu) również mógł zostać od razu dostrzeżony. Ten brak oraz niezgodność z dokumentacją projektową nie miały zatem postaci ukrytej. Jednakowoż nic nie wskazuje, aby powód miał podstawy do podejrzeń, iż niedostępne pomieszczenie strychu ukrywa braki w wykończeniu uzasadniające potrzebę dokonania do niego wglądu na etapie pierwotnych oględzin budynku przed jego zakupem. Zatem te wady, których ujawnienie wymagało wykonania otworu w suficie, mogą zostać uznane za ukryte. To samo dotyczy braków instalacji elektrycznej, które nie mogły zostać dostrzeżone przy standardowych oględzinach budynku przed sprzedażą. Nie można też oczekiwać od powoda, aby prowadził szczegółowe oględziny dachu.

Tym samym – poza zbadaniem wysokości (co ma przecież znaczenie na potrzeby oceny, jakie meble można wstawić do pomieszczeń czy też, jakie firany, zasłony będą tam pasować) oraz dostrzeżeniem braku komunikacji z pomieszczeniem położonym bezpośrednio pod dachem, nie można stawiać przed powodem obowiązku dokonania pogłębionych oględzin budynku, w szczególności zatrudnienia w tym celu specjalistów, co pozwalałoby na dostrzeżenie niektórych przynajmniej nieprawidłowości od razu – w ramach zbadania rzeczy – i znosiłoby odpowiedzialność pozwanego na podstawie art. 563 § 1 kc, zgodnie z którym kupujący traci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne, jeżeli nie zawiadomił sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca, po upływie czasu, w którym przy zachowaniu należytej staranności mógł ją wykryć, o ile zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach przyjęte. Dokonywanie szczegółowych oględzin budynku przy udziale fachowców jest praktykowane przy budynkach starszych, sprzed kilkunastu czy kilkudziesięciu lat, w celu sprawdzenia, czy nie ma potrzeby dokonywania poważniejszych remontów, przeróbek, wymiany instalacji, itp. Powód tymczasem zakupił budynek nowy, świeżo wręcz wybudowany. Nic nie wskazuje, aby miał podstawy przypuszczać, że mogą występować nieprawidłowości czy braki w wykonaniu robót, które powodowałyby konieczność sprawdzenia jakości i stanu budynku.

Powód zauważył zresztą przy pierwszych oględzinach oraz przekazaniu nieruchomości usterki, których pozwany nie kwestionował i zadeklarował usunięcie, co zresztą zostało przeprowadzone. Można zwrócić uwagę, że za niewiarygodne należało uznać zeznania pozwanego w tej części, w jakiej podał on, że występowanie usterek spowodowało obniżenie ceny sprzedaży. Miałoby to sens wyłącznie wówczas, gdyby to powód miał przejąć dom z usterkami i sam, na własny już koszt, je usunąć. Wówczas racjonalne byłoby domaganie się przez niego upustu w cenie pokrywającego możliwe koszty poprawek. Sąd uznał zatem, iż – jak zeznał powód – obniżenie ceny sprzedaży w stosunku do pierwotnie wystawionej powodowane było jego zgodą na zapłatę całości ceny w gotówce od razu, a także – jak zeznał pozwany – brakiem konieczności uiszczenia prowizji na rzecz agencji nieruchomości, czyli zachowaniem przez pozwanego większej sumy dla siebie.

Pozwany bezzasadnie twierdzi, że usterki zgłoszone przez powoda w kwietniu 2011 r. były usterkami uwzględnionymi przy przekazaniu domu. Załącznik do protokołu przekazania potwierdza innego rodzaju uszkodzenia, nadto zaś strony zgodnie wskazały, że pierwotne usterki zostały usunięte. Powód dochodzi obniżenia ceny z tytułu wad budynku, które ujawniły się później, albo powtórzyły się mimo wcześniejszych prób ich usunięcia (jak pęłnienia kafelek czy fug).

Ujawnione w kwietniu 2011 r. wady budynku ze względu na ich rozmiar i różnorodność, ale także stopień istotności dla możliwości korzystania z budynku mieszkalnego zgodnie z jego przeznaczeniem z uwzględnieniem wymogów bezpieczeństwa (przede wszystkim instalacji elektrycznej), ochrony przed zalewaniem czy zaciekaniem, a także pewnego elementarnego wręcz komfortu użytkowania stanowią wady fizyczne usprawiedliwiające zasadność skorzystania przez powoda z roszczeń z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej. Zmniejszają bowiem użyteczność rzeczy sprzedanej i powodują, że rzecz nie ma właściwości wynikających z zamierzonego celu umowy sprzedaży.

Zgodnie z art. 563 § 1 kc kupujący zobowiązany jest zawiadomić sprzedawcę o wadach rzeczy sprzedanej w ciągu miesiąca od ich wykrycia. Powód dochował tego terminu, zgłaszając wady pismem z dnia 20.04.2011 r., doręczonym dnia 22.04.2011 r. Skoro wady zostały dostrzeżone dnia 01.04.2011 r., to do chwili ich zgłoszenia pozwanemu nie upłynął miesiąc czasu.

Z kolei zgodnie z art. 568 § 1 kc uprawnienia z tytułu rękojmi za wady budynku wygasają po upływie trzech lat od dnia wydania rzeczy. Nieruchomość została wydana powodowi w dniu 30.03.2009 r., przy czym nastąpiło to na podstawie umowy przedwstępnej, a nie w wyniku właściwej umowy sprzedaży, wobec czego w ogóle nie powstała wówczas relacja stron obejmująca zobowiązania pozwanego z tytułu rękojmi za wady. Okres rękojmi budynku powoda biegł przez trzy lata od dnia 06.01.2010 r., tj. do dnia 13.01.2013 r. Niezależnie jednak od tego, nawet gdyby przyjąć, że okres trzyletni będzie liczony zawsze od wydania rzeczy, to wady budynku ujawniły się na początku trzeciego roku – dwa lata minęły 30.03.2011 r.

Powód może zatem podnieść roszczenia z tytułu rękojmi albowiem zarówno wady budynku ujawniły się w okresie objętym rękojmią, jak i zgłoszenie wad nastąpiło w ustawowym terminie miesięcznym.

Wysokość kwoty, o jaką powinno nastąpić obniżenie ceny sprzedaży należało określić biorąc pod uwagę opinię biegłego z zakresu budownictwa A. R. (2), który określił obniżenie wartości budynku na 35 000 zł. Powód uważał, że kwota ta powinna być wyższa, ale ostatecznie odstąpił od podważania tej opinii i prowadzenia dalszego postępowania dowodowego w tym zakresie, pozwany natomiast w ogóle wniosków opinii nie zakwestionował. Wobec tego należy uznać, że strony w tym zakresie zajęły zbieżne stanowiska procesowe.

Kwota 35 000 zł jest wprawdzie niższa od kwot wskazanych przez powoda na podstawie uzyskanych przez niego ekspertyz i wycen, jednakże w świetle całokształtu okoliczności sprawy można bez żadnych wątpliwości przyjąć, iż może być w pełni uznana za adekwatną do zakresu stwierdzonych usterek i rozmiaru niezbędnych do wykonania robót i jej orientacyjne określenie przez biegłego nie podlega zakwestionowaniu.

Sąd zasądził zatem od pozwanego na rzecz powoda 35 000 zł. Odsetki za opóźnienie w zapłacie tej należności przypadają zgodnie z art. 481 § 1 kc w zw. z art. 476 kc i art. 455 kc po wezwaniu pozwanego do zapłaty, co nastąpiło w dniu 22.04.2011 r. Termin do niezwłocznego spełnienia świadczenia w rozumieniu art. 455 kc wynosi 14 dni (wyrok SN z dnia 28.05.1991 r., II CR 623/90, wyrok SA we Wrocławiu z dnia 20.03.2012 r., I ACa 191/11). Zatem odsetki mogą być naliczane od dnia 07.05.2011 r.

Wobec częściowego uwzględnienia żądania pozwu o kosztach procesu należało orzec zgodnie z zasadą ich stosunkowego rozdzielenia wynikającą z art. 100 kpc. Powoda należy uznać za wygrywającego proces w 44, 43 %. Cofnięcie pozwu w trakcie procesu pod wpływem jego przebiegu jest bowiem równoznaczne z przegraniem sprawy w tej części, o ile nie następuje w wyniku zaspokojenia roszczenia przez pozwanego. Powód poniósł koszty procesu obejmujące opłatę od pozwu – 3 940 zł, wynagrodzenie pełnomocnika procesowego obliczone zgodnie z § 6.6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych – 3 600 zł, opłatę skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł oraz zaliczkę na poczet kosztów opinii biegłego – 1 500 zł, tj. łącznie 9 057 zł, z czego 44, 43 % wynosi 4 024, 03 zł. Brakujące koszty sądowe w postaci wynagrodzenia biegłego w części niepokrytej zaliczką, tj. co do kwoty 1 854 60 zł, obciążają strony: pozwanego w 44, 43 %, tj. w kwocie 824 zł, powoda w 55, 57 %, tj. w kwocie 1 030, 60 zł zgodnie z art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 100 kpc.

Mając powyższe okoliczności na uwadze sąd podjął rozstrzygnięcia zawarte w sentencji wyroku.