

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia, 2 kwietnia 2020 r.

**Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie I Wydział Cywilny**

**w składzie:**

**Przewodniczący: SSR Rafał Wojnowski**

**Protokolant: Marianna Wójcik**

**po rozpoznaniu w dniu 3 marca 2020 r., w Szczecinie**

**na posiedzeniu jawnym – rozprawie**

**sprawy z powództwa M. K.**

**przeciwko (...), (...) spółce jawnej w S.**

**o zapłatę**

I. oddała powództwo,

II. zasądza od powódki M. K. na rzecz pozwanej (...), (...) spółki jawnej w S. kwotę 5417 zł (pięciu tysięcy czterystu siedemnastu złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 maja 2017 r. M. K. wniosła o zasądzenie od (...) G. A., (...) spółki jawnej w S. kwoty 61706 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot: 10476 zł od 6 sierpnia 2016 r., 50.000 zł od 18 listopada 2016 r. i 1230 zł od dnia wniesienia pozwu oraz kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazała, że nabyła od pozwanej nieruchomości – działkę gruntu zabudowaną budynkiem mieszkalnym w stanie niepełnym deweloperskim. Cena wyniosła 307.000 zł brutto. Po nabyciu budynku, w trakcie prac wykończeniowych, ujawnił się szereg wad budynku, wobec czego powódka dwukrotnie zażądała od pozwanej obniżenia ceny o kwotę łącznie 102234,31 zł. Obecnie dochodzona kwota to 60476 zł tytułem obniżenia ceny i 1230 zł tytułem zwrotu kosztów wykonania opinii potwierdzającej istnienie wad.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Wskazała, że powódce znany był stan budynku w trakcie zakupu, zatem pozwana nie ponosi odpowiedzialności z tytułu rękojmi. Nieruchomość została zakupiona kilka lat po wybudowaniu budynku, jego stan techniczny wynikał z tego, że przez kilka lat stał niewykończony i nieogrzewany, a kupującej fakt ten był znany. Pierwotnie nieruchomości w tej samej lokalizacji sprzedawane były za 550.000 zł, potem za 490.000 zł, a powódka, właśnie z uwagi na stan budynku kupiła nieruchomość po cenie znacznie obniżonej, bo za 307.000 zł. Powódka przed zakupem kilkakrotnie dokonała oględzin budynku, a w akcie notarialnym wskazała, że stan techniczny budynku jest jej znany. Ponadto z uwagi na opisane okoliczności pozwana udzieliła trzyletniej gwarancji wyłącznie na roboty konstrukcyjne. Pozwana podniosła też, że prace, które wykonała powódka, nie były związane z usuwaniem wad, lecz z podnoszeniem standardu budynku.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 6 sierpnia 2015 r. powódka kupiła od pozwanej nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej – działkę gruntu nr (...) o pow. 0,0651 ha położoną w Ż. nr (...). Cenę ustalono na 307.000 zł. Pozwana udzieliła powódce trzyletniej gwarancji na roboty konstrukcyjne.

Niesporne, nadto akt notarialny k. 47-56

Budynek sprzedany został w stanie niepełnym deweloperskim. Pozwana zakończyła prace budowlane w 2008 r., w 2010 r. nastąpił odbiór przyłącza energetycznego i pomiary związane z instalacjami elektrycznymi, w 2013 r. miał miejsce odbiór a w 2014 r. odbył się przegląd kominiarski. do czasu zakupu przez powódkę budynek stał nieogrzewany, nie były tam prowadzone żadne prace konserwacyjne. W lutym 2015 r. została przeprowadzona próba szczelności instalacji gazowej i odebrano kanalizację sanitarną oraz instalację wodociągową.

Pismem z 16 marca 2015 r. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego zawiadomił pozwaną o przyjęciu zawiadomienia o zakończeniu prac budowlanych dot. spornego budynku.

Dowód: protokoły k. 31-32,37-40v., zeznania A. K. k. 197v-199, protokół zdawczo-odbiorczy k. 23-24, pisma k. 22 i 35, dziennik budowy k. 71-75, zawiadomienie k. 76

Jeden z wybudowanych w ramach tej samej inwestycji budynków został przez pozwaną sprzedany w 2010 r. za 489.000 zł. Łącznie były tam 3 budynki (w każdym po dwa mieszkania), cena wyjściowa nieruchomości wynosiła między 450.000 zł a 500.000 zł.

Dowód: akt notarialny k. 134-139, zeznania P. O. k. 176v-197

Przed zakupem nieruchomości powódka i jej mąż oglądali nieruchomość. Informację o niej mieli od osoby, która kupiła jeden z bliźniaków obok. W trakcie wizyty nieruchomość była zarośnięta, powódka i mąż oglądali bliźniak znajomej, a także przedmiotową nieruchomość. Oględziny odbyły się latem, nie było widać śladów zalań poza rejonem tarasu, jednak osoba okazująca nieruchomość stwierdziła, że nieszczelności w tym miejscu zostały usunięte. Powódka nie wchodziła na drugą kondygnację, bo była wówczas w ciąży, ale całość budynku obejrzał jej mąż. W trakcie negocjacji powódka proponowała cenę 290.000 zł, na co nie zgodziła się pozwana. Na drugim spotkaniu zaproponowała 307.000 zł i po tygodniu pozwana się zgodziła. Od sąsiadów powódka i jej mąż wiedzieli, kiedy budynki były budowane.

Dowód: zeznania T. K. k. 200v-208

Nieruchomość została przekazana 19.08.2015 r., w protokole opisano stan budynku. Zgodnie z tym protokołem stan zaawansowania robót w budynku był następujący :

- wykonana była instalacja wewnętrzna elektryczna oraz ogrzewania podłogowego,
- zamontowano całą stolarkę okienną, drzwi wejściowe do budynku oraz bramę garażową,
- brak tynków i okładzin ścian i sufitów,
- brak posadzek,
- brak instalacji c.o.
- brak instalacji wewnętrznej wod.-kan.
- brak wykonania stropu nad II kondygnacją w systemie (...).

W uwagach wskazano, że pozwana przekazuje budynek w celu jego wykończenia.

Dowód: protokół k. 23-24

W lutym 2016 r. powódka zleciła J. F. (1) prace poprawkowe i wykończeniowe budynku. Wykonawca zgłosił szereg usterek: część płyt (...), którymi wyłożone było poddasze, była zagrzybiona i wypaczona, a część przykręcona nierówno, po ich demontażu ujawniono, że brakuje wełny w skosach, a okna nie były zabezpieczone paroizolacją, część izolacji była podarta, zachodziła konieczność rozkuwania części ścian kolankowych i skuwania tynku. Rynny kończyły się na wysokości cokołu bez kolana skierowanego na zewnątrz. Wewnątrz budynku w tym miejscu były ciemne plamy, które trzeba było osuszać i odgrzybiać. Ujawniono też nieszczelność wokół komina. Te same usterki opisał w notatce z marca 2016 r. A. K..

Za prace związane z demontażem płyt (...) i uzupełnieniem docieplenia i izolacji J. F. wystawił powódce fakturę na kwotę 10476 zł.

Komin uszczelnili pracownicy pozwanej.

Dowód: umowa k. 41-43, wydruk k. 44, maile k. 45-46, zeznania J. F. k. 161-163v, faktura k. 176, zdjęcia na płycie k. 190, notatka k. 195, zeznania A. K. k. 197v-199, zeznania T. K. k. 200v-208

Pismem z 10 czerwca 2016 r. pozwana zawiadomiła, że wykonała prace związane uszczelnieniem dachu, tj. uszczelniła listwy przykominowe i że nie stanowi to uznania roszczeń z gwarancji, lecz wyraz dobrej woli. Jednocześnie odmówiła partycypowania w kosztach innych prac prowadzonych przez powódkę.

Dowód: pismo k. 22

W lipcu 2016 r. została na zlecenie powódki wykonana opinia techniczna, w której rzeczoznawca J. M. (1) wskazał następujące nieprawidłowości: nieprawidłowo (za nisko) zamontowane okno w sypialni; nabita płyta (...) na konstrukcję drewnianą dachu utrudnia wykonanie prac tynkarskich, zamontowana w miejscach przeznaczonych na płytę GK wymaga demontażu, częściowo jest pokryta pleśnią; brak belki płatwiowej w konstrukcji dachu; kominy wykonane z cegły „dziurawki” powodują przepuszczanie wody opadowej; balustrady zewnętrzne z desek znacznie skorodowane i o odstępach większych niż 12 cm; docieplenie ścian „na placki” zamiast „na ramki”; warstwa dociepleniowa połączy dachu dotyka do folii paro przepuszczalnej co może powodować skraplanie się pary wodnej na dolnej powierzchni folii powodując zawilgocenie warstwy dociepleniowej; murki oporowe przed wejściem i wjazdem mają nieszczelne fugowania, częściowo mają luźne cegły; brak dojścia do wszystkich kominów przez ławy i stopnie kominarskie; elewacja budynku pokryta glonami; podbitka drewniana zabrudzona, brak fragmentu obudowy płatwi; w garażu brak posadzki spowodował przesunięcie części kostki betonowej, brama garażowa wymaga regulacji; kanał wentylacyjny wykonany nieestetycznie; nie funkcjonuje zamek w drzwiach wejściowych i wkładka jest za krótka.

Został też wykonany kosztorys prac naprawczych opiewający na kwotę 91758,31 zł

Za opinię i kosztorys powódka zapłaciła po 615 zł.

Dowód: opinia techniczna k. 57-61, kosztorys k. 83-89, faktury z potwierdzeniami zapłaty k. 79-82, zeznanie J. M. k. 199v-200

Pismem z 25.10.2016 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 102234,31 zł. Pozwana odmówiła.

Dowód: pisma k. 90-91

Pismem z 25.07.2016 r. powódka wezwała pozwaną do wydania dziennika budowy, pozwolenia na budowę i dokumentacji wykonawczej i powykonawczej, oświadczyła, że w związku ze zgłoszonymi wadami wykonała naprawy na kwotę 9700 zł netto i wezwała do zapłaty tej kwoty, a nadto zgłosiła wady wykryte w lipcu i wezwała do ich usunięcia do 5.08.2016 r.

Pozwana w dniu 8.08.2016 r. wskazała, że nie posiada dokumentacji i podniosła, że wykryte wady są konsekwencją braku zabiegów konserwacyjnych w okresie między wybudowaniem domu a sprzedażem go powódce.

W dalszych dwóch pismach strony podtrzymały swoje stanowiska.

Dowód: korespondencja stron k. 62-67

W związku z faktem, że budynek przez kilka lat po jego wybudowaniu nie znalazł nabywcy i był nieużytkowany, nastąpiło pogorszenie właściwości technicznych i fizykochemicznych części jego elementów, takich jak ściany, konstrukcja drewniana dachu, stolarka, izolacja z wełny mineralnej oraz użytych płyt (...). Przenikanie wilgoci do przegród budowlanych, powoduje, że zawilgocony materiał budowlany traci swoje właściwości izolacyjne - wzrasta zatem jego współczynnik przenikania ciepła, co jest zjawiskiem niekorzystnym. Są to wady budynku nieodwracalne, powodujące, że okres użytkowania budynku może ulec skróceniu i jest duże prawdopodobieństwo, że po kilkunastu czy też kilkudziesięciu latach niektóre elementy konstrukcyjne wymagać będą naprawy lub wymiany. Opisanych poszczególnych wad budynku oraz pogorszenia właściwości technicznych budynku nie można wycenić oddzielnie, można jednak w procedurze szacowania określić łączny wpływ tych czynników na wartość nieruchomości.

Stan techniczny budynku nr (...) na dzień jego sprzedaży był gorszy w porównaniu do stanu technicznego innych budynków w stanie deweloperskim, sprzedawanych bezpośrednio po ich wybudowaniu.

W budynku wystąpiły błędy w wykonawstwie: niewłaściwe wykonanie konstrukcji więźby dachowej, brak wypoziomowania jętek stanowiących konstrukcję nośną dla wykonania stropu podwieszanego, dotykание folii paroprzepuszczalnej do warstwy dociepleniowej połaci dachowej.

W budynku istnieją również wady i usterki wynikające z zastosowania przez budującego rozwiązań niezgodnych z projektem technicznym, bądź też z niewykonania pewnego zakresu robót, które powinny być wykonane. Są to: brak izolacji z wełny mineralnej oraz paroizolacji na skosach ścian poddasza, zastosowanie nie przewidzianego w projekcie technicznym rozwiązania dotyczącego okładzin skosów ścian poddasza i stropu poddasza z płyt osb, zamiast płyt gipsowo-kartonowych, brak podłogi z płyt osb na strychu budynku, niewłaściwa impregnacja i konserwacja barierki drewnianych tarasu i balkonu, niewłaściwe wykonanie i brak konserwacji murków z cegły klinkierowej przy wjeździe, brak ław i stopni kominiarskich, brak właściwego zakończenia rury spustowej co spowodowało zawilgocenie i zagrzybienie ściany, brak części obudowy płatwi i zanieczyszczenie podbitki, niewłaściwe wykonanie spoin w kanale wentylacyjnym garażu.

Powierzchnia skosów, gdzie brak było wełny mineralnej oraz paroizolacji, określona na podstawie projektu technicznego wynosi 3,90 m<sup>2</sup>. Zgodnie z projektem technicznym budynku, okładzinę wewnętrzną skosów ścian oraz sufit stropu poddasza należało wykonać z płyt gipsowo-kartonowych ogniochronnych (...). Wykonawca budynku zastosował w tych miejscach okładziny z płyt osb, które nie były przewidziane w projekcie technicznym i nie stanowią podłoża do mocowania płyt (...). W związku z powyższym należało zdemonstrować płyty osb na skosach ścian i suficie stropu poddasza i zamontować płyty (...). Taka procedura postępowania znacznie zmniejszyłaby koszty prac wykończeniowych. Czynności wykonane przez prowadzącego prace wykończeniowe, polegające na demontażu płyt osb, wypoziomowaniu konstrukcji stropu i powtórne zamontowanie płyt osb a następnie „wykonanie drugiego sufitu” (k. akt 44 - wers 2 od dołu) były niezgodne z projektem technicznym i znacznie podwyższyły koszt prac wykończeniowych. Powierzchnie objęte koniecznością demontażu płyt osb oraz montażu płyt (...) wynoszą: powierzchnia skosów ścian -11,70 m<sup>2</sup>, powierzchnia sufitu stropu poddasza - 51,25 m<sup>2</sup>.

Ilość brakującej folii paroizolacyjnej to 50,00 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia zagrzybionej ściany to ok. 1m<sup>2</sup>.

Wada polegająca na tym, że warstwa dociepleniowa połaci dachowej dotyka do folii paro przepuszczalnej to dość często spotykany błąd wykonawcy izolacji, jednak błąd ten nie wpływa znacząco na pogorszenie warunków wentylacji

przestrzeni dachowej, szczególnie przy pokryciu dachu dachówką na łąkach drewnianych. Nie ma możliwości określenia wartości prac niezbędnych do usunięcia tej usterki.

Wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej nr geod. (...), według stanu i wyposażenia budynku bez wad oraz cen z dnia zakupu nieruchomości tj. 06.08.2015r. wynosi 440.850.00 zł. Wartość przy uwzględnieniu istniejących wad (wynikających zarówno z wadliwego wykonawstwa jak i z faktu nieużytkowania) to 330.940.00 zł.

Koszt usunięcia opisanych wyżej wad to kwota 15.535,00 zł.

Dowód: opinia biegłego k. 261- 301, 336v-327

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie jest zasadne.

Powódka żądała w niniejszej sprawie zwrotu części ceny uiszczonej za nabytą od powódki nieruchomość, powołując się na złożone pozwanej oświadczenie o obniżeniu ceny w związku z wadami budynku. Zatem roszczenie powódki wynika z przepisów o rękojmi, a ponieważ cena została już uiszczona, jej zwrot w razie ustalenia skuteczności złożonego przez powódkę oświadczenia następuje wg przepisów o nienależnym świadczeniu.

Zgodnie z art. 556 k.c. sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę fizyczną lub prawną (rękojmia). Wadę fizyczną definiuje art. 556 1 k.c. następująco:

§ 1. Wada fizyczna polega na niezgodności rzeczy sprzedanej z umową. W szczególności rzecz sprzedana jest niezgodna z umową, jeżeli:

- 1) nie ma właściwości, które rzecz tego rodzaju powinna mieć ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia;
- 2) nie ma właściwości, o których istnieniu sprzedawca zapewnił kupującego, w tym przedstawiając próbkę lub wzór;
- 3) nie nadaje się do celu, o którym kupujący poinformował sprzedawcę przy zawarciu umowy, a sprzedawca nie zgłosił zastrzeżenia co do takiego jej przeznaczenia;
- 4) została kupującemu wydana w stanie niepełnym.

§ 2. Jeżeli kupującym jest konsument, na równi z zapewnieniem sprzedawcy traktuje się publiczne zapewnienia producenta lub jego przedstawiciela, osoby, która wprowadza rzecz do obrotu w zakresie swojej działalności gospodarczej, oraz osoby, która przez umieszczenie na rzeczy sprzedanej swojej nazwy, znaku towarowego lub innego oznaczenia odróżniającego przedstawia się jako producent.

§ 3. Rzecz sprzedana ma wadę fizyczną także w razie nieprawidłowego jej zamontowania i uruchomienia, jeżeli czynności te zostały wykonane przez sprzedawcę lub osobę trzecią, za którą sprzedawca ponosi odpowiedzialność, albo przez kupującego, który postąpił według instrukcji otrzymanej od sprzedawcy.

Stosownie do art. 557 § 1 k.c. sprzedawca jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy.

Stosownie do art. 560 § 1 i 3 k.c. jeżeli rzecz sprzedana ma wadę, kupujący może m. in. złożyć oświadczenie o obniżeniu ceny; obniżona cena powinna pozostawać w takiej proporcji do ceny wynikającej z umowy, w jakiej wartość rzeczy z wadą pozostaje do wartości rzeczy bez wady.

Nie budzi w niniejszej sprawie wątpliwości, że zostały zachowane terminy, o jakich mowa w art. 568 § 1 k.c.

W świetle powyższych przepisów należało ustalić, jaki stan budynku był znany powódce w momencie zakupu i czy cena została ustalona przez strony z uwzględnieniem stanu istniejącego. Na podstawie zeznań męża powódki Sąd ustalił, że budynek został przez powódkę i przez jej męża poddany oględzinom, a jednocześnie od osób trzecich osoby te miały wiedzę o czasie wybudowania budynku. Pozwala to stwierdzić, że powódka miała świadomość tego, że kupuje budynek wybudowany kilka lat wcześniej, w którym od czasu zakończenia prac nie było ogrzewania, zatem stan techniczny budynku może być odpowiednio gorszy. Przeprowadzone oględziny pozwalają też uznać, że nawet nie mając wiedzy technicznej powódka, czy też jej mąż musieli liczyć się z koniecznością wykonania prac wykończeniowych. Na tej podstawie Sąd przyjął, że kwestie te były brane pod uwagę przy ustalaniu ceny, przy czym z zeznań męża powódki wynika, iż powódka miała wpływ na ustalenie ceny, jako że propozycje w tym zakresie wychodziły od niej.

Rozstrzygnięcie co do zakresu wad i wartości nieruchomości oparto przede wszystkim o treść opinii biegłego, która była przekonująca, spójnie i logicznie uzasadniona, a strona powodowa nie zgłosiła do niej żadnych zastrzeżeń. Wobec tego sąd uznał wnioski opinii za podstawę ustaleń faktycznych co do tego, jakie wady miał budynek w dniu sprzedaży oraz jaka była wartość budynku z wadami i bez wad.

Należy dodać, że biegły w swojej opinii nie potwierdził wszystkich usterek, które jako wady opisali autor opinii prywatnej i wykonawca prac wykończeniowych. Dotyczy to złego zamontowania okien dachowych (wada opisana przez wykonawcę jako dotycząca okien w istocie dotyczyła montażu osb, a zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym budynek nie miał tynków, wobec czego konieczność ich skucia podnoszona przez wykonawcę nie jest związana z ewentualnymi pracami pozwaną), nieszczelności obróbki blacharskiej komina (gdyż wadę tę usunęła pozwana na swój koszt), złego osadzenia okna w sypialni (biegły wskazał, że nie istnieje norma, nakazująca umieszczenie okna na określonej wysokości), braku płatwii kalenicowej (nie była przewidziana w projekcie), wykonania kominów nad dachem z cegły klinkierowej dziurawki (biegły uznał, że komin został wykonany prawidłowo), położenia styropianu na placki (biegły wskazał, że taka technologia była uznawana za prawidłową w czasie, gdy budynek był budowany), braku posadzki w garażu (gdyż zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym budynek sprzedano bez posadzek), wadliwości zamka.

Nie można zgodzić się z wnioskowaniem przedstawionym przez pełnomocnika powoda w piśmie procesowym k. 314. Wskazał on, że skoro powódka nabyła nieruchomość za 307.000 zł, to cena ta powinna być jeszcze obniżona w takiej proporcji, w jakiej ustalona przez biegłego wartość nieruchomości bez wad (440.000 zł) pozostaje do wartości z wadami (330.000 zł). Wprawdzie w orzecznictwie wskazuje się, że uprawnienie z rękojmi dotyczące obniżenia ceny odnosi się do ceny rzeczywiście przez strony umówionej, przy ocenie tego żądania nie można tracić z pola widzenia, że jego celem jest przywrócenie ekwiwalentności świadczeń stron. Nawet więc, jeśli w niniejszej sprawie pewne wady nie mogły być przez strony uwzględnione w procesie negocjacji ceny, bo nie były na tym etapie znane (dotyczy to w ocenie sądu wyłącznie wad ujawnionych po zdjęciu płyt (...), a więc braków wełny mineralnej, paroizolacji, wadliwego wykonania więźby i dotykania folii paroprzepuszczalnej do warstwy dociepleniowej połączy dachowej), to nie może to prowadzić do ustalenia ceny w sposób rażąco odbiegający od wartości rynkowej, gdyż jest to sprzeczne z celem, dla którego uprawnienie to zostało przewidziane. Wobec tego nie można obniżać ceny w sposób zaproponowany przez pełnomocnika powoda, jako że prowadziłoby to do wzbogacenia kupującej kosztem sprzedawcy, poprzez ustalenie ceny daleko niższej, niż odzwierciedlająca wartość nieruchomości z uwzględnieniem istniejących wad. W przypadku spornej nieruchomości zastosowanie sposobu rozumowania strony powodowej prowadziłoby do ustalenia ceny na poziomie ok. 231.000 zł, podczas gdy najniższa ustalona przez biegłego cena transakcyjna podobnej nieruchomości wynosiła ok. 276.000 zł (przy dużo mniejszej powierzchni działki – 351 m<sup>2</sup>, podczas gdy przedmiotowa nieruchomość ma 651m<sup>2</sup>). Także porównanie ustalonego przez biegłego kosztu usunięcia wad przy uwzględnieniu wartości nieruchomości z wadami nadal prowadzi do wniosku, że powódka wydatkowała na nieruchomość mniej, niż wynosiła jej realna wartość, nawet przy uwzględnieniu konieczności wydatkowania ok. 15.000 zł na usunięcie wad.

Nie sposób też zauważyć, że biegły oszacował wartość nieruchomości z uwzględnieniem wszystkich istniejących wad, podczas gdy niewątpliwie większość z wad opisanych przez biegłego była wadami jawnymi i znanymi kupującej, skoro dokonała ona oględzin budynku. Dotyczy to braku posadzki z płyt (...) na strychu, który to koszt biegły oszacował

na 2915 zł netto. Nie można w tym aspekcie zgodzić się z biegłym, że posadzka ta powinna być wykonana, bo była w projekcie, a konieczności jej wykonania nie wskazano w protokole zdawczo-odbiorczym, skoro ogólnie protokół wskazywał na brak posadzek (a więc wszystkich posadzek) i brak ten z pewnością mógł być zauważony w trakcie oględzin budynku. Także stan murków, balustrad, ścian i podbitki był powódce znany, a za takie wady sprzedawca nie odpowiada (art. 557 § 1 k.c.).

Z kolei część kosztów wskazanych przez biegłego to koszt wykończenia budynku, skoro powódka nabyła go w stanie deweloperskim niepełnym, a więc bez okładzin. Zatem prace polegające na demontażu płyt (...) ze skosów należałoby uznać za zmierzające do usunięcia wad (bo są to prace niezgodne z projektem), ale już kładzenie na ich miejsce płyt g-k to praca wykończeniowa, której konieczność wykonania wynikała z protokołu zdawczo-odbiorczego, skoro wskazano w nim „brak okładzin ścian i sufitów”. Zatem koszt tych prac powódka powinna uwzględniać podejmując decyzję o zakupie, a jest to koszt 4963 zł + 1024 zł netto. Uwagi powyższe dotyczą najbardziej „kosztochłonnych” pozycji z wyceny biegłego (k. 286 i 287 opinii), łącznie ok. 9000 zł netto. To również rzutuje na ocenę roszczeń powódki jako niezasadnych.

Jednocześnie żadne kwoty wskazane przez biegłego jako koszt usunięcia wad nie podlegały zasądzeniu na rzecz powódki w oparciu o treść art. 471 k.c., albowiem powódka, reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, nie zgłaszała roszczeń o charakterze odszkodowawczym (pозew nie zawiera twierdzeń o poniesionej przez powódkę szkodzi, zaś pełnomocnik wyraźnie wskazywał, zwłaszcza w ostatnim piśmie procesowym, że obniżenie ceny nie może być utożsamiane z kosztem usunięcia wad).

Nie można też było uwzględnić żądania powódki zapłaty kwoty 1230 zł (koszt wykonania prywatnej opinii i kosztorysu). W tym wypadku podstawą żądania jest art. 471 k.c. Jak wskazuje się w orzecznictwie, w określonych wypadkach koszt wykonania prywatnej ekspertyzy może stanowić szkodę pozostającą w związku przyczynowym z czynem niedozwolonym, czy też – jak w niniejszej sprawie – z nienależytym wykonaniem zobowiązania. Jednakże ekspertyza i kosztorys w niniejszej sprawie nie były konieczne, nie musiały być wykonane, skoro istnienie usterek potwierdził przedstawiciel pozwanej w notatce służbowej. Nadto wypada zauważyć, że prywatny rzeczoznawca jako wady wymienił szereg cech budynku, których jako wady nie ocenił biegły sądowy, w ekspertyzie uwzględniono także te wady, co do których pozwana nie ponosi odpowiedzialności, gdyż były one znane powódce w chwili zakupu (stan murków, balustrad, konieczność wykonania płyt osb itd.). Wreszcie oszacowany przez rzeczoznawcę koszt wykonania prac poprawkowych pozostaje w rażącej dysproporcji do kosztów ustalonych przez biegłego, zatem dokumenty te nie były przydatne także na etapie przedprocesowym, dla osiągnięcia ewentualnego pozasądowego załatwienia sporu.

Z powyższych względów powództwo zostało oddalone.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z art. 98 k.p.c. i § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

2020-04-20