

Sygnatura akt III C 198/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia, 5 marca 2024 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie III Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Sebastian Otto

Protokolant: sekretarz sądowy Agnieszka Brutkowska

po rozpoznaniu w dniu 5 marca 2024r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. P., R. P.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej na rzecz powodów małżonków K. P., R. P. kwotę 17 493,80 zł (siedemnaście czterysta dziewięćdziesiąt trzy złote osiemdziesiąt groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty:

- 11 970 zł od dnia 6 stycznia 2021r. do dnia zapłaty,

- 5 523,80 zł od dnia 16 marca 2020r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powodów małżonków K. P., R. P. kwotę 1 205,75 zł (tysiąc dwieście pięć złotych siedemdziesiąt pięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu, wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty;

IV. nakazuje ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie kwotę 3 009,57 zł (trzy tysiące dziewięć złotych pięćdziesiąt siedem groszy) tytułem wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa,

V. nakazuje ściągnąć od pozwanej z roszczenia zasądzonego w pkt I na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie kwotę 5 559,84 zł (pięć tysięcy pięćset pięćdziesiąt dziewięć złotych osiemdziesiąt cztery grosze) tytułem wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa.

Sygn. akt III C 198/21

UZASADNIENIE

wyroku z 5 marca 2024r.

Pozwem z dnia 29 stycznia 2021 r. powodowie - K. P. i R. P., reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika, wnieśli o zasądzenie łącznie od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwoty 49.801 zł wraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 37.831,00 zł od dnia 16 marca 2020 r. do dnia zapłaty oraz

od kwoty 11.970 zł do dnia 6 stycznia 2021 r. do dnia zapłaty, a także zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu żądania pozwu wskazali, że strony zawarły 30 stycznia 2018 r. umowę deweloperską, a następnie umową sprzedaży wyodrębnionego lokalu. Przy czym druga z umów została zawarta z opóźnieniem z winy pozwanego. Podczas odbioru lokalu, a także w ciągu kolejnych miesięcy ujawniły się i ujawniały się liczne wady nieruchomości. Wady lokalu obejmowały w pierwszej kolejności nieszczelność instalacji, która powodowała zawilgocenia. Wada ta została usunięta przez pozwanego, ale z wyłączeniem kosztów ekspertyzy prywatnej powodów w wysokości 984 zł. W związku z wadami lokalu powodowie nie mogli wyprowadzić się z dotychczasowego lokalu i wynająć go, co wygenerowało po ich stornie szkodę w wysokości 9.100 zł, w tym 4.000 zł zwróconego zadatku oraz 5.100 zł utraconego czynszu najmu. Na skutek ww. zawilgoczeń w lokalu powstały również szkody: drzwi na szacowaną kwotę 3.000 zł, listew przysufitowych na szacowaną kwotę 500 zł, ościeżnic na kwotę 861 zł i demontażu paneli na kwotę 200 zł. Dalsze ujawnione przez powodów wady obejmowały:

1. dziury w ścianach przy przepustach elektrycznych,
2. złe mocowanie parapetu okna tarasowego HS,
3. parapety, wykonane ze spadkiem w stronę budynku,
4. stałe zacieki przy oknach spod balkonu (pod elewacją budynku na okno HS),
5. zacieki z dachu,
6. zacieki w kominach,
7. przedmuchy powietrza w puszkach elektrycznych, wynikające z nieszczelnego ich osadzenia,
8. usterka instalacji domofonu, powodująca jego niesprawność i śnieżenie obrazu,
9. przedmuchy z wentylacji wyciągowej w kierunku odwrotnym do prawidłowego,
10. wadliwe osadzenie niewłaściwych drzwi wejściowych oraz nieusuwalne uszkodzenie elewacji przy wymianie drzwi na zgodne z umową,
11. niedokończona elewacja, ubytki w dolnej części,
12. krzywy sufit w kuchni - 1,5cm spadku na metrze,
13. uszkodzony przewód zasilający z pieca sterowniki ogrzewania podłogowego,
14. brak zabezpieczenia styroduru nad gruntem,
15. usterki okien: nieszczelność pomiędzy ramą a parapetem, hałas przenikający przez okna, nieusuwalna nieszczelność okna HS, krzywe okna balkonowe, uszkodzone uszczelki we wszystkich oknach, niedopasowane i odstające listwy wewnętrzne.
16. źle położona farba na płycie balkonowej,
17. mostki termiczne na poddaszu, przedsionku i przepuszcie elektrycznym z zasilaniem głównym budynku,
18. regularne zalewanie działki i zastoiny wody,
19. uginanie daszku nad drzwiami do lokalu,

20. nieprawidłowe ocieplenie budynku, montaż stolarki okiennej i drzwiowej.

Część z tych wad została usunięta przez pozwanego, przy czym w ocenie powodów nie przywróciło to lokalu do stanu zgodnego z umową. Koszty usunięcia mostków termicznych powodowi ponieśli samodzielnie i ponieśli z tego tytułu koszty w wysokości 1 200 zł.

Wskazane wady obniżają w ocenie powodów wartość budynku o 11 970 zł.

Najistotniejsza w ocenie powodów wada budynku w postaci nieprawidłowego ocieplenia wymaga naprawy o szacunkowym koszcie 18 486 zł. Oprócz kwoty 984 zł opinii prywatnej powodowie domagają się również zwrotu kosztów pozostałych opinii w wysokości 500 i 300 zł.

Reasumując, powodowie domagają się od pozwanej łącznej kwoty 49.801,00 zł na którą składają się następujące żądania:

1. 4.484 zł - tytułem zwrotu poniesionych kosztów opinii technicznych,
2. 18.486 zł - tytułem spodziewanych kosztów naprawy wadliwego ocieplenia budynku,
3. 1.200 zł - tytułem zwrotu kosztów częściowej naprawy wad (usunięcie mostków termicznych na poddaszu),
4. 11.970 zł - tytułem obniżenia ceny z tytułu pozostałych wad lokalu,
5. 3.000 zł - tytułem spodziewanych kosztów naprawy drzwi wewnętrznych,
6. 500 zł - tytułem spodziewanych kosztów naprawy przysufitowych listew ozdobnych,
7. 861 zł - tytułem zwrotu kosztów naprawy drzwi i ościeżnicy drzwiowej w przedsionku,
8. 200 zł - tytułem zwrotu kosztów demontażu i ponownego montażu paneli podłogowych,
9. 9.100 zł - tytułem utraconego czynszu najmu oraz poniesionej szkody związanej ze zwrotem zadatku w podwójnej wysokości.

W odpowiedzi na pozew, pozwany, reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania. Pozwany zarzucił, że część z usterek objętych żądaniem pozwu została już naprawiona, zaś pozostałe stanowią wynik nieprawidłowych prac wykończeniowych i przeróbek, które prowadzili powodowie, a także nieprawidłowego użytkowania lokalu. Oświadczenie o obniżeniu ceny jest nieskuteczne, a szkoda powodów niewykazana co do wysokości.

W dalszym toku procesu stanowiska stron nie uległy zmianie, a strony ustosunkowywały się do opinii biegłego sądowego.

Ustalenia faktyczne.

30 stycznia 2018 r. małżonkowie K. P. i R. P. zawarli z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. umowę deweloperską, po uprzednim zawarciu umowy rezerwacyjnej, na podstawie której deweloper zobowiązał się wybudować budynek mieszkalny, a następnie wyodrębnić w nim lokal oznaczony tymczasowym numerem 14 B i przenieść jego własność na rzecz K. P. i R. P.. Wydanie lokalu miało mieć miejsce do 30 kwietnia 2019 r., a przeniesienia własności do 30 czerwca 2019 r.

Nabywcy zlecili szereg zmian w lokalu względem pierwotnego projektu.

Dowód:

- umowa deweloperska z załącznikami i aneksem – k. 24-47,64-66,
- umowa rezerwacyjna z załącznikami – k. 48-63,
- zamówienie robót dodatkowych – k. 78-80, 334-366,
- e-maile z: 20 kwietnia 2018 r., 10, 11 i 13 kwietnia 2018 r. – k. 253, 394-395,
- protokół powykonawczy – k. 343-363.

30 maja 2019 r. nabywcom tymczasowo przekazano budynek do wykonania prac wykończeniowych. Nabywcy zgłosili wówczas szereg uwag co do wykrytych w lokalu usterek.

24 lipca 2019 r. strony dokonały technicznego odbioru lokalu. Nabywcy zgłosili wówczas szereg uwag co do wykrytych w lokalu usterek. Miało to miejsce z uchybieniem terminów wynikających z umowy deweloperskiej.

Deweloper uznał część zgłoszonych usterek, przy czym nabywcy kwestionowali prawidłowość ich usunięcia.

Dowód:

- protokół tymczasowego przekazania budynku – k. 89-85,
- protokół odbioru technicznego – k. 86-87,
- pismo dewelopera z 12 marca 2019 r. – k. 88,
- pismo dewelopera z 13 sierpnia 2019 r. – k. 91,
- pismo nabywców z 20 września 2019 r. – k. 92,
- pismo dewelopera z 10 października 2019 r. – k. 99-100.

13 sierpnia 2019 r. nabywcy zwarli przedwstępną umowę najmu ich dotychczasowego lokalu. Jego wydanie miało nastąpić 1 października 2019 r. Czynsz miał wynosić 1.700 zł miesięcznie. Przy jej zawieraniu najemca przekazał wynajmującemu 4.000 zł zadatku.

14 września 2019 r. nabywcy wypowiedzieli tę umowę i zapłacili niedoszłemu najemcy 8.000 zł zadatku.

Dowód:

- umowa najmu – k. 96-97,
- wypowiedzenie umowy najmu – k. 98,
- rozwiązanie umowy przedwstępnej – k. 99.

W celu ustalenia przyczyn usterki w postaci zawilgoceń lokalu nabywcy zlecili prywatną ekspertyzę, w której ustalono, że przyczyną zawilgoceń są nieszczelnością instalacji.

Konieczność usunięcia zawilgoceń spowodowała opóźnień w montażu mebli w lokalu.

Montażem drzwi w lokalu zajmował się A. P.. Koszt drzwi i ich montażu wyniósł 11.988 zł. Koszt naprawy ościeżnicy uszkodzonej na skutek zawilgożenia wyniósł 841 zł.

Montażem podłóg w lokalu zajmował się K. O.. Koszt podłóg i ich montażu wyniósł 12.111,70 zł

Dowód:

- ekspertyza techniczna – k. 100-104,
- oświadczenie R. K. – k. 104,
- umowa o dzieło z 4 czerwca 2019 r. – k. 105-106,
- faktury na 11.988 zł i 841 zł,
- umowa z 4 lipca 2019 r. – k. 109-119.

23 października 2019 r. strony zawarły umowę ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności lokalu objętego umową deweloperską. Miało to miejsce z uchybieniem terminów wynikających z umowy deweloperskiej.

Dowód:

- umowa wyodrębnienia lokalu i przeniesienia własności z załącznikami – k. 67-77, 81-82,
- pismo dewelopera z 22 lipca 2019 r. – k. 89,
- pismo dewelopera z 17 września 2019 r. – k. 90.

W okresie od września do grudnia 2019 r. strony prowadziły liczną korespondencję e-mailową dotyczącą zauważonych przez nabywców wad w lokalu, które były zgłaszane deweloperowi. Część z nich została uznana, ale nabywcy kwestionowali prawidłowość ich usunięcia.

Pismem z 14 lutego 2020 r. nabywcy wezwali dewelopera do zapłaty kosztów usunięcia wad lokalu, utraconych dochodów, zarobku oraz obniżenia ceny lokalu. Deweloper nie uwzględnił tych roszczeń.

W dalszej korespondencji e-mailowej od lutego 2020 r. do grudnia 2020 r. nabywcy zgłaszali dalsze wykryte w lokalu wady. Ponownie część z nich została uznana, ale nabywcy kwestionowali prawidłowość ich wykonania.

W zakresie nieuznanych usterek deweloper wskazywał, że są one wynikiem prac wykończeniowych w lokalu i wprowadzonych przez nabywców zmian do projektu.

Na potrzeby weryfikacji wykrywanych usterek nabywcy zlecali opinie prywatne, których koszty wyniosły 984 zł, 500 zł i 3 000 zł.

Nabywcy dokonali również samodzielnej termoizolacji budynku za kwotę 5000 zł.

Nabywcy ponownie zaczęli zgłaszać wykryte uprzednio w lokalu wady w styczniu, lutym i marcu 2021 r.

Dowód:

- korespondencja z okresu wrzesień – grudzień 2019 r. – k. 114-141, 156-159, 162-166, 367-369, 370-371, 3941-393,
- korespondencja z okresu luty – grudzień 2020 r. – k. 149-155, 160-161, 172-173, 176, 177-182, 186-187, 196, 198, 200, 201-202, 217-218, 245-253, 318-320,
- protokół odbioru usterek – k. 260,
- pismo dewelopera z 30 stycznia 2021 r. – k. 255,
- pismo dewelopera z 10 lutego 2021 r. – k. 254,

- zgłoszenie roszczeń z 14 lutego 2020 r. – k. 143-146,
- odpowiedź na wezwanie - k. 147,
- faktura na kwotę 984 zł – k. 205,
- faktura na kwotę 500 zł – k. 206,
- faktura na kwotę 3.000 zł – k. 207,
- potwierdzenie przelewu – k. 208,
- opinia techniczna - k. 209-216,
- faktura na kwotę 5.000 zł – k. 219,
- e-maile z okresy styczeń – luty 2021 r. z załącznikami – k. 303-305, 306-308, 309-311, 312-317, 322-327, 328-330, 331, 332, 336-337, 338-339,
- częściowo zeznania Ł. P. – e-protokół (...):04:00 – 00:29:39 – płyta CD – k. 432,
- częściowo zeznania A. Ż. – e-protokół (...):29:39 – 00:49:36 – płyta CD – k. 432,
- częściowo zeznania Z. U. – e-protokół (...):49:36 – 01:43:58 – płyta CD – k. 432,
- częściowo zeznania R. S. – e-protokół (...):43:58 – 02:27:39 – płyta CD – k. 432,
- częściowo zeznania K. S. – e-protokół (...):27:39 – 02:46:14 – płyta CD – k. 432,
- częściowo zeznania R. P. – e-protokół (...):03:25 – 01:01:38 – płyta CD – k. 436.

Pismem z dnia 30 grudnia 2020 r. nabywcy złożyli deweloperowi oświadczenie o obniżenie ceny lokalu o 3%, tj. o 11.970 zł.

Dowód:

- oświadczenie o obniżeniu ceny wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru – k. 223-225.

Prace dewelopera zostały skontrolowane przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego. Deweloper ustosunkował się do kontroli. (...) nie zgłaszał dalszych zastrzeżeń.

Dowód:

- pismo (...) z 4 stycznia 2021 r. z załącznikami – k. 264 – 271,
- odpowiedź na pismo z 8 stycznia 2021 r. na pismo z 4 stycznia 2021 r. z załącznikami – k. 272-287.

Spośród wad lokalu zgłaszanych deweloperowi przez nabywców pęknięcie stolarki drzwiowej wewnętrznej oraz pęknięcie listew przysufitowych ozdobnych w kuchni i salonie, wynikają z nieuszczelnienia instalacji wodnej wykonanej przez dewelopera oraz osuszania lokalu przez powodów.

Dziury w ścianach przy przepustach elektrycznych zostały uszczelnione.

Uginanie parapetu okna tarasowego wynikało ze zrównania poziomu posadzki tarasu z poziomem blaszanego parapetu zewnętrznego przez nabywców.

Parapety zamontowane ze spadkiem w stronę w budynku zostały przemontowane, a nieodnowienie powłoki malarskiej ma charakter jedynie estetyczny.

Zacieki przy oknach spod balkonu wynikały z nieprawidłowego montażu kamery przez powodów.

Zacieki z dachu zostały usunięte.

Zacieki w kominach zostały usunięte.

Podmuchy powietrza z puszek elektrycznych nie wynikają z nieuszczelnienia ich osadzenia, a mają związek z sposobem wykonania ocieplenia budynku.

Usterka domofonu w postaci śnieżenia obrazu została usunięta.

Podmuchy z wentylacji wyciągowej w kierunku odwrotnym do prawidłowego nie wynika ze zmian wprowadzonych przez powodów w projekcie, a sposobu wykończenia lokalu i może zostać zniwelowana przez montaż nasad kominowych. Przy czym w łazience i WC wynika to także z powodu zastosowania rury wentylacyjnej o zbyt niskim przekroju.

Uszkodzenia elewacji przy wymianie drzwi wejściowych zostały usunięte w sposób, który powoduje, że różnice w kolorze tynku mają charakter estetyczny.

Elewacja budynku w dolnej części została wykonana niestarannie w zakresie listy cokołowej, wymaga zatopienia w warstwie klejowej. Ponadto konieczne jest wykonanie dodatkowego uszczelnienia, co zabezpieczy przed wnikaniem chłodnego powietrza pod warstwę materiału termoizolacyjnego.

Krzywizny sufitu w kuchni mieszczą się w dopuszczalnej normie.

Nie można ustalić momentu, w którym uszkodzeniu uległ przewód zasilający sterowniki ogrzewania podłogowego.

Niezabezpieczony przed działaniem promieni UV styropian został zaszpachlowany zaprawą klejową.

Nieszczelność stolarki okiennej wymaga badania kamerą termowizyjną w zakresie przenikania ciepła, a w zakresie przenikania hałasu przez osobę o stosownych uprawnieniach. Okno tarasowe w salonie oraz balkonowe na poddaszu są zamontowane prawidłowo. Nieszczelności stolarki okiennej obejmują: okno dwudzielne w kuchni, drzwi tarasowe, okno dwudzielne w sypialni, drzwi balkonowe w pokoju na poddaszu, okno jednodzielne na korytarzu oraz drzwi wejściowe do lokalu. Wynikają one przy tym z infiltracji zimnego powietrza, nie zaś nieszczelności montażu. W celu eliminacji tej infiltracji należy przeprowadzić kompleksową regulację okien wraz z przeglądam i ew., wymiana uszczelek.

Wadliwie położona farba na płycie balkonowej została poprawiona.

Płyty termoizolacyjne zostały zamontowane prawidłowo, a dokonane przez powodów docieplenie połączeń dachowej wynikało z zamierzonej adaptacji przestrzeni strychowej. Nie stwierdzono występowania mostków termicznych.

Zalewanie działki i zastoiny wody wynikały jedynie z prowadzonych prac na działkach sąsiednich.

Daszek nad drzwiami wejściowym został zamontowany nieprawidłowo.

Uszkodzenia elewacji powstałe przy pracach naprawczych mają charakter estetyczny.

Usunięcie ww. wad wymaga:

- w zakresie stolarki drzwiowej wewnętrznej oraz listew przysufitowych: usunięcia pęknięciem akrylem szpachlowym, przygotowanie do malowania, malowanie elementów sufitu podwieszanego, regeneracja ościeżnicy w przejściu z wiatrolapu, regeneracji drzwi do pomieszczenia WC;
- w zakresie wentylacji w toalecie: wykonanie przebić w czapie betonowej, montaż nasady wentylacyjnej, zamurowanie otworów bocznych przelotowych w trzonie kominowym, wykonanie nowej wyprawy tynkarskiej na ścianach komina, malowanie komina;
- w zakresie elewacji budynku: wypełnienie spoiny masa w kolorze tynku, zatopienie dodatkowej warstwy siatki od spodu listwy kapinosowej z wypełnieniem klejowym;
- w zakresie daszku: demontaż istniejącego, osadzenie nowych kotew, ponowny montaż daszka;
- w zakresie ościeżnicy okiennych: zabezpieczenie stolarki, oczyszczenie tynku, malowanie,
- w zakresie okien przegląd, regulacje i wymianę uszczelek.

Koszt tych prac do 7.165,28 zł brutto.

Ponadto w budynku doszło do pęknięcia ramy drzwi balkonowych, wynikające z ich wady fabrycznej. Koszt usunięcia tej wady to 11.771,43 zł

Dowód:

- pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa D. M. – k. 467-532,
- uzupełniająca pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa D. M. – k. 589-650,
- ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu budownictwa D. M. – e-protokół (...):02:25 – 01:38:23,
- druga uzupełniająca pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa D. M. – k. 753-776,
- zdjęcia uszkodzeń i budynku – k. 110-112, 167-171, 174-175, 183-185, 193-195, 197, 199, 203, 220-222, 242-244, 251, 256-259, 261-263, 334-335, 340-342, 372-376, 548-559.

Rozważania prawne.

Powództwo okazało się częściowo zasadne.

Podstawą faktyczną żądania pozwu były wady, które w ocenie powodów występowały w zakupionym lokalu. Stan faktyczny spraw Sąd ustalił w oparciu o dokumenty złożone przez strony, którym dał wiarę w całości, z wyłączeniem przy tym dokumentów mających charakter opinii prywatnych, jako mogących stanowić jedynie część argumentacji stron, a także w oparciu o osobowe źródła dowodowe, którym również zasadniczo Sąd dał wiarę, przy czym nie w zakresie, w jakim ich zeznania dotyczyły i okoliczności wymagających wiedzy specjalistycznej. W tym bowiem zakresie świadkowie nie zeznawali o faktach, a bardziej przedstawiali swoje ocenne spostrzeżenia na określone wady. Ta zaś ocena, jak już w skazano, wymagała wiadomości specjalnych i w tym zakresie Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego, którego wartość zostanie przedstawiona w dalszej części uzasadnienia.

Mając na uwadze stanowiska stron spór skupił się wobec występowania w lokalu wad, odpowiedzialności pozwanego za ich powstanie, jak i kosztów ich usunięcia. Spór ten obejmował także szkodę w postaci utraconego zadatku i niezyskanego czynszu.

Podstawę prawną żądań powoda stanowiły przepisy ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, stosowane z uwagą na datę sprzedaży lokalu oraz przepisy kodeksu cywilnego również wg stanu prawnego na ten dzień.

Zgodnie z art. 27 ww. ustawy.

1. Przeniesienie na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1, poprzedzone jest odbiorem lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego przez nabywcę, który następuje po zawiadomieniu o zakończeniu budowy domu jednorodzinnego, przy jednoczesnym braku sprzeciwu ze strony właściwego organu, albo na podstawie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

2. Odbiór, o którym mowa w ust. 1, dokonywany jest w obecności nabywcy.

3. Z odbioru, o którym mowa w ust. 1, sporządza się protokół, do którego nabywca może zgłosić wady lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

4. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, doręczyć nabywcy oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach.

5. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, usunąć uznane wady lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Jeżeli deweloper, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia.

6. W zakresie nieuregulowanym w przepisach ust. 1–5 do odpowiedzialności dewelopera za wady fizyczne i prawne lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny o rękojmi

Zgodnie z art. 556 k.c.

Sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę fizyczną lub prawną (rękojmia).

Zgodnie z art. 556 [1] k.c.

§ 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.

Zgodnie z art. 560 k.c.

§ 1. Jeżeli rzecz sprzedana ma wadę, kupujący może złożyć oświadczenie o obniżeniu ceny albo odstąpieniu od umowy, chyba że sprzedawca niezwłocznie i bez nadmiernych niedogodności dla kupującego wymieni rzecz wadliwą na wolną od wad albo wadę usunie. Ograniczenie to nie ma zastosowania, jeżeli rzecz była już wymieniona lub naprawiana przez sprzedawcę albo sprzedawca nie uczynił zadość obowiązkowi wymiany rzeczy na wolną od wad lub usunięcia wady.

§ 2. Jeżeli kupującym jest konsument, może zamiast zaproponowanego przez sprzedawcę usunięcia wady żądać wymiany rzeczy na wolną od wad albo zamiast wymiany rzeczy żądać usunięcia wady, chyba że doprowadzenie rzeczy do zgodności z umową w sposób wybrany przez kupującego jest niemożliwe albo wymagałoby nadmiernych kosztów w porównaniu ze sposobem proponowanym przez sprzedawcę. Przy ocenie nadmierności kosztów uwzględnia się wartość rzeczy wolnej od wad, rodzaj i znaczenie stwierdzonej wady, a także bierze się pod uwagę niedogodności, na jakie narażałby kupującego inny sposób zaspokojenia.

§ 3. Obniżona cena powinna pozostawać w takiej proporcji do ceny wynikającej z umowy, w jakiej wartość rzeczy z wadą pozostaje do wartości rzeczy bez wady.

§ 4. Kupujący nie może odstąpić od umowy, jeżeli wada jest nieistotna.

Ponadto zgodnie z art. 415 k.c.:

Kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia.

W oparciu o powyższe przepisy powodowie sformułowali żądanie kwoty 49.801,00 zł na którą składały się następujące żądania:

4.484 zł - tytułem zwrotu poniesionych kosztów opinii technicznych,

18.486 zł - tytułem spodziewanych kosztów naprawy wadliwego ocieplenia budynku,

1.200 zł - tytułem zwrotu kosztów częściowej naprawy wad (usunięcie mostków termicznych na poddaszu),

11.970 zł - tytułem obniżenia ceny z tytułu pozostałych wad lokalu,

3.000 zł - tytułem spodziewanych kosztów naprawy drzwi wewnętrznych,

500 zł - tytułem spodziewanych kosztów naprawy przysufitowych listew ozdobnych,

861 zł - tytułem zwrotu kosztów naprawy drzwi i ościeżnicy drzwiowej w przedsionku,

200 zł - tytułem zwrotu kosztów demontażu i ponownego montażu paneli podłogowych,

9.100 zł - tytułem utraconego czynszu najmu oraz poniesionej szkody związanej ze zwrotem zadatku w podwójnej wysokości.

Żądanie powodów okazało się zasadne w części. Większość bowiem zgłoszonych przez powodów wad została albo naprawiona, albo była nieistotna.

Natomiast w zakresie szkody w zakresie czynszu najmu i utraconego zadatku za szkodę tę pozwany nie ponosi odpowiedzialności.

Przeniesienie własności miało miejsce 23 października 2019 r., wcześniej 13 maja 2019 r. tymczasowe przekazanie lokalu, a 24 lipca 2019 r. odbiór techniczny. Podczas tych odbiorów powodowie zgłaszali pozwanemu wykryte wady w lokalu, a następnie zgłaszali wady kolejne. W takiej sytuacji zawieranie umowy najmu z 13 sierpnia 2019 r. z mocą od 1 października 2019 r. było nieuzasadnione. Sąd podziela w tym zakresie stanowisko strony pozwanej, że powodowie podjęli ryzyko gospodarcze, które nie okazało się dla nich tak korzystne jak zakładali, a aktualnie próbują oni przerzucić to ryzyko na pozwanego, co nie znajduje uznania sądu. Dlatego też powództwo podlegało oddaleniu w zakresie żądanej kwoty 9 100 zł.

Ustalenie zakresu wad i kosztów ich usunięcia oraz kwotę, o jaką wady te obniżyły wartość lokalu wymagało wiadomości specjalnych, w związku z czym Sąd przeprowadził na te okoliczności dowód z opinii biegłego sądowego. W ocenie Sądu opinia biegłego sądowego, po jej uzupełnieniu tak pisemnym, jak i ustnymi, była w całości wiarygodna i przydatna dla rozstrzygnięcia, a wnoszone przez strony zarzuty stanowiły jedynie polemikę, która nie zdołała podważyć opinii biegłego w sposób obniżający jej wiarygodność i moc dowodową.

Opinia biegłego podlega ocenie jak każdy środek dowodowy, jednak w oparciu o właściwe dla jej oceny na płaszczyźnie merytorycznej kryteria, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego stanowiska, stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej. Dowód z opinii biegłych podlega przy tym ocenie Sądu, według mierników właściwych dla przedmiotu konkretnej opinii, a więc z punktu widzenia zgodności z zasadami logicznego rozumowania, wiedzy powszechnej, podstaw teoretycznych opinii wskazujących na wiedzę biegłego, sposobu formułowania opinii i jej wniosków, także ze względu na ich jednoznaczność i zgodność z postawionymi biegłym pytaniami, jednakże bez wnikania w ten zakres materii opinii, która wynika z wiedzy specjalistycznej biegłych. Jakkolwiek opinia biegłych jest oparta na wiadomościach specjalnych, to podlega ona ocenie Sądu na podstawie całego zebranego w sprawie materiału, a zatem, na tle tego materiału, konieczne jest stwierdzenie, czy ustosunkowała się ona do wynikających z innych dowodów faktów mogących stanowić podstawę ocen w opinii zawartych oraz czy opierając się na tym materiale w sposób logiczny i jasny, przedstawia tok rozumowania prowadzący do sformułowanych w niej wniosków. Dowód z opinii biegłego ma charakter szczególny, jego specyfika wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez sąd w istocie tylko w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej. Odwołanie się przez Sąd do tych kryteriów oceny stanowi wystarczające i należyte uzasadnienie przyczyn uznania opinii za rzetelną. Oznacza to również i to, że Sąd nie ma kompetencji do czynienia ustaleń pozostających w sprzeczności ze stanowiskiem specjalistów, zwłaszcza w sytuacji gdy opinia jest jednoznaczna, przekonująca i odpowiednio umotywowana.

Wskazać nadto należy, że opinia biegłych nie podlega, jak dowód na stwierdzenie faktów, weryfikacji w oparciu o kryterium prawdy i fałszu, lecz poprzez pozytywne lub negatywne uznanie wartości rozumowania zawartego w opinii. Jeśli więc opinia biegłego nie zawiera niejasności, wewnętrznych sprzeczności ani luk, oparta została na materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie, biegły w sposób należyty uzasadnił swoje wnioski (tj. w szczególności przedstawił tok swego rozumowania w sposób poddający się kontroli pod względem logiki), a konkluzje opinii są konkretne i przekonujące oraz wynikają z przeprowadzonych przez biegłego czynności (np. badań) oraz toku rozumowania, to brak jest podstaw do uznania takiej opinii za nieprzydatną dla rozstrzygnięcia sprawy i przeprowadzania na podstawie art. 286 k.p.c. dodatkowego dowodu z opinii innych biegłych lub uzupełniającej opinii przez tego samego biegłego tylko z tej przyczyny, że strona postępowania nie zgadza się z treścią opinii. Innymi słowy wnioski środka dowodowego w postaci opinii biegłego mają być jasne, kategoryczne i przekonujące dla sądu, jako bezstronnego arbitra w sprawie. Gdy opinia biegłego czyni zadość tym wymogom, a nadto biegły w istocie ustosunkował się do zgłoszonych zastrzeżeń, wyjaśniając znaczące dla istoty sprawy okoliczności, to nie zachodzi potrzeba dopuszczania dowodu z dalszej opinii biegłych. Jeżeli zatem w odniesieniu do ustaleń faktycznych wymagających specjalistycznej wiedzy Sąd zasięgnął opinii biegłych, to ewentualne powołanie jeszcze innych biegłych można by uznać za powinność Sądu tylko wtedy, gdy pierwotna opinia budzi istotne i nie dające się usunąć wątpliwości. W szczególności Sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z dalszej opinii biegłego, gdy zachodzi taka potrzeba, a więc wtedy, gdy opinia, którą dysponuje zawiera istotne luki, bo nie odpowiada na postawione tezy dowodowe,

jest niejasna, czyli nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna, tj. gdy przedstawiona przez eksperta analiza nie pozwala organowi orzekającemu skontrolować jego rozumowania co do trafności jego wniosków końcowych (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 2018 roku, IV CSK 599/17, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 13 kwietnia 2017 roku, I ACa 642/16). Opinia biegłego jest niejasna wtedy, gdy jej wnioski końcowe są nielogiczne, nieścisłe lub obwarowane takimi zastrzeżeniami, iż nie można ustalić, jaki ostatecznie pogląd przyjmuje biegły, a także wówczas, gdy sformułowana jest w sposób tak zawyły, że jest niezrozumiała lub gdy jej wnioski końcowe nie znajdują oparcia w badaniach opisanych przez biegłego. Za opinię niepełną natomiast uznać należy taką opinię, która nie uwzględnia lub pomija niezbędne czynności badawcze, co ma wpływ na jej końcowe wnioski lub też nie odpowiada na wszystkie pytania lub zagadnienia wskazane przez sąd w tezie dowodowej. Wielokrotnie też Sąd Najwyższy stwierdzał, że potrzeba powołania innego biegłego powinna wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii, gdyż odmienne stanowisko oznaczałoby przyjęcie, że należy przeprowadzić dowód z wszystkich możliwych opinii biegłych, aby upewnić się, czy niektórzy z nich nie byli tego samego zdania, co strona (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 4 sierpnia 1999 r., I PKN 20/99; z dnia 14 maja 1997 r., II UKN 108/97; z dnia 18 września 1997 r., II UKN 260/97; z dnia 10 grudnia 1997 r., II UKN 391/97; z dnia 27 czerwca 2001 r., II UKN 446/00). Żądanie ponowienia lub uzupełnienia dowodu z opinii biegłych jest zatem bezpodstawne, jeżeli sądy uzyskały od biegłych wiadomości specjalne niezbędne do merytorycznego i prawidłowego orzekania. Sąd nie jest obowiązany do uwzględniania kolejnych wniosków dowodowych strony tak długo, aż udowodni ona korzystną dla siebie tezę i pomija je od momentu dostatecznego wyjaśnienia spornych okoliczności sprawy (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 9 stycznia 2012 r., I UK 200/11; z dnia 20 października 1999 r., II UKN 158/99; z dnia 19 marca 1997 r., III CKN 211/97). Samo zatem niezadowolenie strony z oceny przedstawionej przez biegłych oraz jej przeświadczenie, że dalsze opinie pozwolą na udowodnienie korzystnej dla strony tezy nie uzasadnia potrzeby dopuszczenia przez Sąd dowodu z opinii innych biegłych. Wskazać nadto należy, że wykazywanie okoliczności, uzasadniających powołanie kolejnego biegłego pozostaje w gestii strony. To strona powinna wykazać się niezbędną aktywnością i wykazać błędy, sprzeczności lub inne wady w opiniach biegłych, które dyskwalifikują istniejące opinie ewentualnie uzasadniają powołanie dodatkowych opinii. W konsekwencji należy uznać, że Sąd nie ma obowiązku dopuszczenia dowodu z opinii kolejnych biegłych czy też z opinii instytutu w każdym wypadku, gdy złożona opinia jest niekorzystna dla strony, ale ma obowiązek dopuszczenia takiego dowodu wówczas, gdy zachodzi tego potrzeba, w szczególności, gdy w sprawie zostały wydane sprzeczne opinie biegłych. Jednocześnie wskazać należy, że Sąd nie jest obowiązany dążyć do takiego stanu, żeby strony zgadzały się ze złożoną opinią. Wystarczy, że opinia jest przekonująca dla sądu, który ocenia, czy biegły wyjaśnił wątpliwości zgłoszone przez stronę. (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia: 1 września 2009 r., I PK 83/09; 16 września 2009 r., I UK 102/09; 6 października 2009 r., II UK 47/09 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 18 marca 2016 r., I ACa 1381/15).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że biegły sporządził opinię zgodnie z treścią postanowienia dowodowego w tym przedmiocie, a opinia ta nie zawiera braków ani sprzeczności. Istotne zaś okoliczności dotyczące jej przedmiotu, ustalone na podstawie załączonych do akt przez strony dokumentacji budynku, są przedstawione w sposób nie budzący wątpliwości. Podnoszone natomiast przez strony zarzuty do opinii zostały przez biegłego w opiniach uzupełniających wyjaśnione w stopniu pozwalającym na przyjęcie, że sporządzona przez niego opinia jest jasna i nie zawiera twierdzeń i wniosków, które nie znajdowałyby oparcia w materiale dowodowym sprawy, w wiedzy i doświadczeniu zawodowym biegłego oraz zasadach logiki. Zawarte w jej treści wywody i wnioski, pozwalają na prześledzenie toku rozumowania biegłego i ustalenie, że wyciągnięte wnioski są logicznie poprawne.

W ocenie Sądu strony nie przedstawiły merytorycznych argumentów mogących podważyć stanowisko biegłego. Wobec jednoznacznego stanowiska biegłego, jego wyczerpujących i obszernie uzasadnionych odpowiedzi na zarzuty, nie było zatem podstaw, by nie podzielić wniosków zawartych w wydanej w sprawie opinii. Konkluzja biegłego jest stanowcza i odpowiednio umotywowana. Zarzuty stron do opinii zasadniczej sprowadziły się jedynie do zakwestionowania wniosków biegłego na zasadzie negacji, a także żądania przez powodów wyceny usuniętych przez pozwanego szkód, co było bezprzedmiotowe. Nie ma zatem podstaw do przyjęcia, że opinia nie jest przydatna dla rozstrzygnięcia sprawy i że nie mogła stanowić podstawy ustaleń faktycznych. Stąd też, Sąd mając na uwadze, że opinia została sporządzona zgodnie ze zleceniem, a także że jej treść wskazuje, że twierdzenia i wnioski biegłego znajdują oparcie w materiale

dowodowym sprawy i nie stoją w sprzeczności z zasadami logiki, uznał opinię za przydatną do poczynienia ustaleń faktycznych w sprawie.

Mając na uwadze powyższa Sądu uznał za zasadne roszczenia powodów do kwoty 17.493,80 zł.

Sąd uznał, że zasadne do zasądzenia są następujące należności:

- 1.039,80 zł, tytułem połowy kosztów naprawy stolarki drzwiowej, jak wynika z opinii biegłego sądowego jej pęknięcia wynikały także ze zbyt gwałtownego osuszenia lokalu;
- 1.492,16 zł, tytułem poprawy wentylacji w WC,
- 1.287,20, tytułem naprawy elewacji,
- 337,59 zł, tytułem naprawy daszku na drzwiach wejściowych,
- 237,98 zł, tytułem malowania ościeżnic,
- 11.771,43 zł, tytułem wymiany pękniętego okna,
- łącznie 16.166,16 zł

a także:

- 4.484 zł, tytułem opinii prywatnych. W zakresie tego kosztu Sąd stoi na stanowisku, że koszty opinii prywatnych, bez których niemożliwe jest merytoryczne przygotowanie się do procesu i zweryfikowanie swoich roszczeń, wchodzi w zakres szkody wyrządzonej powodom.

Łącznie zatem możliwa do zasądzenia kwota przewyższała w zakresie żądania obniżenia ceny żądanie objęte pozwem. Powodowie ograniczyli to roszczenie do kwoty 11 970 zł i taką też kwotę Sąd, będący związany żądaniem pozwu w zakresie jego podstaw faktycznych, zasądził. Sąd stoi przy tym na stanowisku, że jakkolwiek koszty usunięcia wady nie równają się wysokości ceny do obniżenia, o tyle mogą być ona pomocna do weryfikacji żądania.

Na pozostałą zasądzoną kwotę 5 523,80 zł składają się: 4.484 zł i 1.039,80 zł, tytułem połowy kosztów naprawy stolarki drzwiowej (powodowie żądali w tym zakresie 3.000 zł).

Łącznie zasądzeniu podlegała zatem kwota 17.493,80 zł, z odsetkami dla kwoty 11.970 zł od dnia następnego po doręczeniu pozwanemu wezwania do obniżenia ceny, a dla kwoty 5.523,80 zł od upływu terminu z pisma z 14 lutego 2020 r.

Oddaleniu w punkcie II podlegały pozostałe żądanie, których powodowie nie kwalifikowali do żądania obniżenia ceny, a żądania kwot potrzebnych w ich ocenie do ich usunięcia wad lub zwrotu kosztów już poniesionych, tj.:

- 18.486 zł - tytułem spodziewanych kosztów naprawy wadliwego ocieplenia budynku,
- 1.200 zł - tytułem usunięcia mostków termicznych na poddaszu,
- 1.960,20 zł - tytułem pozostałych kosztów naprawy stolarki drzwiowej,
- 500 zł - tytułem spodziewanych kosztów naprawy przysufitowych listew ozdobnych,
- 861 zł - tytułem zwrotu kosztów naprawy drzwi i ościeżnicy drzwiowej w przedsionku,
- 200 zł - tytułem zwrotu kosztów demontażu i ponownego montażu paneli podłogowych,

- 9.100 zł - tytułem utraconego czynszu najmu oraz poniesionej szkody związanej ze zwrotem zadatku w podwójnej wysokości.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania Sąd oparł o przepis art. 100 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznacznej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu.

Powodowie ponieśli następujące koszty procesu: 2.491 zł opłaty od pozwu, 3.600 złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika, 4.000 zaliczki na biegłego sądowego oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – łącznie 10.108 złotych.

Pozwany poniósł następujące koszty procesu: 3.600 złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – łącznie 3.617 złotych.

Podstawę prawną kosztów stanowią: w zakresie wynagrodzenia radcy prawnego – § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804 ze zm.), w zakresie 17 złotych z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa - art. 1 ust. 1 pkt 2 oraz część IV załącznika ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. 2006 Nr 225 poz. 1635 z późn. zm.), w zakresie wynagrodzenia biegłych art. 2 ust. 1 i art. 5 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2005 r., Nr 167, poz. 1398 ze zm.) w zw. z art. 98 §2 k.p.c. oraz w zakresie opłaty sądowej od pozwu art. 13 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2005 r., Nr 167, poz. 1398 ze zm.).

Powództwo główne zostało uwzględnione w 35,13%, zatem wygrana powodów wynosi 35,13%, zaś pozwanego 64,87%. Dokonując wzajemnych potrąceń w punkcie III. Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 1.205,75 zł tytułem kosztów postępowania z powództwa głównego.

W punktach IV i V Sąd orzekał o nieuiszczonych kosztach sądowych. Koszty te obejmowały 8.569,41 zł tytułem wynagrodzenia biegłego. Na podstawie art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2005 roku, Nr 167, poz. 1398 ze zm.) mając na uwadze wynik procesu, nakazano pobrać od pozwanego kwotę 3.009,57 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych, natomiast od powodów kwotę 5.559,84 zł z zasądzonych na ich rzecz roszczenia.

Mając na uwadze powyższe należało orzec jak w sentencji wyroku.