

Sygn. akt I C 172/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 listopada 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Mariusz Bartnik

Protokolant: st. sekr. sąd. Marzena Łabędkowska

po rozpoznaniu w dniu 28 października 2016 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa W. S.

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w likwidacji z siedzibą w G., (...) Spółce komandytowo - akcyjnej w likwidacji z siedzibą w G. oraz (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji z siedzibą w G.

o zapłatę,

1)zasądza od pozwanych (...) Spółki Akcyjnej w likwidacji z siedzibą w G., (...) Spółki komandytowo - akcyjnej w likwidacji z siedzibą w G. oraz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji z siedzibą w G. solidarnie na rzecz powoda W. S. kwotę 4.718,89 (cztery tysiące siedemset osiemnaście 89/100) złotych wraz z ustawowymi odsetkami od tej kwoty od dnia 22 kwietnia 2011 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od tej kwoty od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

2)oddala powództwo w pozostałym zakresie;

3)odstępuje od obciążenia stron kosztami procesu i obowiązek zwrotu kosztów procesu pomiędzy stronami znosi.

UZASADNIENIE

Powód W. S. w dniu 5 października 2012 r. wniósł pozew przeciwko (...) Spółce komandytowo - akcyjnej w likwidacji z siedzibą w G., (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji z siedzibą w G. oraz (...) Spółce Akcyjnej w likwidacji z siedzibą w G., w którym domagał się zasądzenia od pozwanych solidarnie kwoty 114.559,21 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi:

- od kwoty 4.718,89 zł od dnia 22 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 109.840,32 zł od dnia 7 maja 2011 r. do dnia zapłaty

oraz z kosztami procesu według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

Swoje roszczenie powód wywodził z art. 556 k.c. oraz art. 560 k.c., domagając się obniżenia ceny lokalu mieszkalnego nabytego od (...) Sp. z o. o. Sp. k-a w G. z tytułu wad tego lokalu. Wskazywał przy tym na wady w zakresie nieprawidłowego wykonania wylewki podłogowej oraz dachu budynku i wyliczył, że koszty niezbędne do przeprowadzenia remontu mieszkania i usunięcia wad to kwota 109.840,32 zł, której dochodzi w niniejszym procesie. Powód wyjaśnił również, że dochodzi także odsetek za opóźnienie liczonych od dnia następnego po dniu oznaczonym

w wezwaniu do zapłaty. Solidarną odpowiedzialność pozwanych wspólników spółki komandytowo - akcyjnej wraz ze spółką uzasadnił treścią art. 22 § 2 k.s.h. w zw. z art. 31 § 1 i 2 k.s.h. w zw. z art. 126 § 1 pkt 1 k.s.h.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz orzeczenie o kosztach postępowania wg norm przepisanych.

Wskazali, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie zarówno co do zasady, jak i wysokości. W ocenie strony nie istnieje wierzitelność będąca przedmiotem pozwu z uwagi na brak wad lokalu powoda oraz budynku, zarówno w zakresie konstrukcji, jak i wykonania elementów. Zdaniem pozwanych wszystkie budynki wybudowane zostały zgodnie ze sztuką budowlaną, normami technicznymi i projektem, a zgłaszane przez mieszkańców usterki w zakresie przeciekania dachów związane były z zalegającym tam śniegiem. Pozwani wskazali, że to administracja osiedla zaniechała wykonywania swoich podstawowych obowiązków związanych z utrzymaniem i eksploatacją budynków w ten sposób, że nie wykonała podstawowych prac konserwacyjnych systemu odprowadzania wody z dachów. Dopuszczała do zalegania w nim liści, igliwia i innych zanieczyszczeń, przez co system nie mógł odebrać i odprowadzić topniejącego na dachach śniegu. Z kolei nieodprowadzona, zamarzająca woda doprowadziła do niszczenia systemu odprowadzania wody i degradacji połączeń dachowej. Podkreślono, że chociaż pozwana nie była do tego zobowiązana, podjęła we własnym zakresie i na własny koszt działania zmierzające do doprowadzenia dachów i systemu odprowadzania z nich wody do odpowiedniego stanu. Strona pozwana przyznała, że konstrukcja spornych dachów ma trudny charakter do utrzymania, jednakże nie jest to wada dachów. Podkreśliła, że zarówno projektanci, jak i niezależny ekspert potwierdzili prawidłowość zaprojektowania i wykonania dachów. Wskazali też, że utrzymanie dachów może być łatwiejsze, jeżeli zwiększy się ich wentylację, wobec czego pozwana wystąpiła do Wspólnoty z propozycją wykonania odpowiednich prac. Zaznaczono, że w sezonie zimowym 2011/2012 administracja zapewniła drożność systemu odprowadzania wody z dachów, a zmieniona wentylacja ułatwiła jego utrzymanie, w konsekwencji nie doszło do ponownego zalania lokali. Strona pozwana podniosła, że powód w zakresie twierdzenia o wadliwości dachu budynku powołał się na ekspertyzę dotyczącą innego budynku, która nie może być dowodem na powyższą okoliczność. Natomiast odnośnie wad posadzki wskazała, że została ona wykonana zgodnie ze sztuką budowlaną i normami technicznymi w standardzie deweloperskim, który nadaje się do położenia każdego rodzaju podłogi, choć przyznała, że istotnie niektóre z nich wymagają dodatkowego utwardzenia lub innych prac przystosowawczych. To jednakże w ocenie strony nie przesądza o jej wadliwości. Podniesiono również, że powód zawarł umowę cesji ze wspólnotą mieszkaniową, wobec czego uprawnienie do dochodzenia zapłaty kwoty jak żądana w procesie przysługuje tejże wspólnocie, a nie powodowi.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 30 sierpnia 2010 r. powód W. S. zawarł z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością Spółką komandytowo - akcyjną w G. przedwstępłą umowę sprzedaży nr (...) lokalu nr (...) położonego w budynku zlokalizowanym przy ul. (...), powierzchni wewnętrznej 103,59 m² i powierzchni użytkowej 100,31 m². Umową tą sprzedająca spółka zobowiązała się do zawarcia z kupującym umowy ustanowienia odrębnej własności opisanego lokalu i sprzedaży prawa własności tego lokalu na rzecz kupującego za cenę podaną w § (...), wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, obejmującej część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu oraz działki opisanej w § (...) umowy wraz z infrastrukturą nie stanowiącą własności osób trzecich. Kupujący natomiast zobowiązał się nabyć od sprzedającego lokal wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. Cenę umowy strony ustaliły w § (...) na kwotę 439.252,34 zł netto, do której miał zostać doliczony należny podatek od towarów i usług według obowiązujących przepisów - na dzień zawarcia umowy stawka ta wynosiła 7%, zaś cena sprzedaży brutto - 470.000 zł.

Jednocześnie sprzedająca spółka oświadczyła, że wybudowała budynek i lokal zgodnie z pozwoleniem na budowę oraz przepisami prawa budowlanego, a standard lokalu oraz jego wyposażenie opisano w załączniku nr (...) do umowy.

W § (...) ust. (...) umowy sprzedający zobowiązał się do ponoszenia wobec kupującego odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne wykonanych robót budowlano - montażowych w okresie:

1. 3 lata w konstrukcji budynku;
2. 1 rok w stolarce okiennej;
3. 1 rok w robotach instalacyjnych z osprzętem,
4. 1 rok w robotach budowlano - wykończeniowych

oraz zobowiązał się rozpatrzyć zgłoszenie ujawnionych wad w terminie 21 dni od daty otrzymania pisemnego zawiadomienia od kupującego, a w przypadku uznania reklamacji za zasadną w terminie kolejnych 21 dni przystąpić do usunięcia wad.

[dowód: umowa przedwstępna z dnia 30.08.2010 r. k. 15-23 wraz z załącznikami k. 24-25]

W dniu 13 września 2010 r. powód dokonał odbioru lokalu wskazanego w umowie z dnia 30 sierpnia 2010 r. wraz z komórką lokatorską oraz miejscem postojowym w hali garażowej.

[dowód: protokół zdawczo - odbiorczy z dnia 13.09.2010 r. k. 26-28 wraz z załącznikiem nr (...) k. 19]

W wykonaniu umowy przedwstępnej w dniu 7 października 2010 r. (...) Sp. z o. o. Sp. k-a w G. ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położonym przy ul. (...) w G. i przeniosła własność tego lokalu wraz z prawem własności do 3090/1000000 części nieruchomości wspólnej tj. we własności działek objętych księgą wieczystą (...) oraz w częściach wszystkich znajdujących się na tym gruncie budynków i w urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali - na rzecz W. S..

W § (...) wskazano, że cena lokalu tj. 470.000 zł brutto została już zapłacona, przy czym kupujący oświadczył, że część ceny uiścił z kredytu udzielonego mu przez (...) Bank (...).

Kupujący jednocześnie oświadczył, że sprzedający udzielił mu w osobnym dokumencie gwarancji dotyczącej nabywanego przez niego przedmiotu, a także że w związku z zawarciem niniejszego aktu nie ma już roszczeń do sprzedającego dotyczących nabycia przez kupującego opisanego wyżej lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, za wyjątkiem roszczeń przewidzianych gwarancją oraz rękojmią.

[dowód: umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu z dnia 7.10.2010 r. - akt notarialny notariusz P. R. z kancelarii notarialnej w G. Rep. A nr (...) k. 30-38, załączniki k. 39-50]

Jednocześnie spółka przekazała również dokumenty dotyczące standardów budynków/lokali, zasad przeprowadzenia pomiaru lokalu oraz ogólną instrukcję użytkowania obiektu budowlanego.

W standardach odnoszących się do podłoża pod posadzki wskazano, że "nie wymagają one żadnej konserwacji. Podłoża nie są przygotowane do normalnego ruchu eksploatacyjnego (ścieranie), dlatego należy możliwie prędko wykonać podłogi docelowe. Po wykonaniu we własnym zakresie podłóg z drewna (parkiet, panele) należy pamiętać, że drewno jako materiał naturalny ma tendencje do okresowego rozszerzania się i kurczenia. Jest to związane ze zmianą wilgotności i temperatury w pomieszczeniach. Należy pamiętać, że aby przystąpić do układania podłóg z drewna należy osiągnąć właściwą wilgotność podłoża."

[dowód: standard budynków/lokali k. 51-57, zasady przeprowadzania pomiaru lokalu k. 58, ogólna instrukcja użytkowania obiektu budowlanego k. 60-62]

Wykonana w lokalu powoda posadzka cechowała się nieprawidłowościami, gdyż mimo zapisów zawartych w standardach budynków/lokali jej parametry nie pozwalały na montaż podłogi drewnianej. Posadzka powinna być na całej powierzchni związana z podkładem i przylegać do podkładu całą powierzchnią, tymczasem warstwa tej posadzki grubości 1-2 mm oderwała się od pozostałej części, co świadczy o jej nieprawidłowym położeniu. Wytrzymałość

posadzki w mieszkaniu powoda w badaniach osiągnęła wartość 1,0 N/mm², podczas gdy minimalna wytrzymałość na ściskanie pod nawierzchnię z drewna wynosić powinna 1,2 N/mm².

[dowód: opinia z zakresu budownictwa i kosztorysowania biegłego B. K. z dnia 30.05.2016 r. k. 1010-1021 wraz z załącznikami k. 1022-1033, ustna opinia uzupełniająca z dnia 16.09.2016 r. - utrwalona na nośniku danych k. 1077, zeznania I. P. - utrwalone na nośniku danych k. 669]

W krótkim czasie po rozpoczęciu użytkowania lokalu powód zauważył, że w pomieszczeniu pokoju w rejonie połączenia części skośnych ze ścianą kolankową nastąpił przeciek z konstrukcji dachu. Dodatkowo zwrócił również uwagę na nienależycie wykonane wylewki podłogowe.

Wobec powyższego pismem z dnia 21 grudnia 2010 r. przekazany (...) Sp. z o. o. Sp. k-a W. S. zgłosił reklamację dachu, wskazując że w dwóch pokojach pojawiły się mokre plamy na ścianach, a także reklamację wylewek podłogowych, zarzucając, że nie spełniają one norm w zakresie wymaganej twardości.

[dowód: pismo z dnia 21.12.2010 r. k. 63, opinia z zakresu budownictwa i kosztorysowania biegłego B. K. z dnia 30.05.2016 r. k. 1010-1021 wraz z załącznikami k. 1022-1033, ustna opinia uzupełniająca z dnia 16.09.2016 r. - utrwalona na nośniku danych k. 1077]

W odpowiedzi pismem z dnia 12 stycznia 2011 r. spółka (...) Sp. z o. o. Sp. k-a wyjaśniła, że konstrukcja dachu została zaprojektowana i wykonana poprawnie. Wskazała natomiast, że przyczyną przecieków były duże opady śniegu oraz jego zaleganie na połaciach dachowych, a także niedrożność rynien i kanałów odpływowych na skutek zaniedbań administracji osiedla w zakresie okresowego przeglądu i oczyszczenia studni oraz rur spustowych z zalegających w nich liści i innych zanieczyszczeń. Wskazała też czynności, które podjęła celem usunięcia problem i swoje propozycje w tym zakresie.

[dowód: pismo z dnia 12.01.2011 r. k. 64-69]

Powyższe stanowisko spółka (...) Sp. z o. o. SP. k.-a. konsekwentnie prezentowała również w sporach z innymi mieszkańcami, którzy już wcześniej sygnalizowali pozwanej kłopoty z przeciekaniem dachu, a także w sporze z administratorami wspólnoty mieszkaniowej "(...)" w G. przy ul. (...) oraz samą wspólnotą. Mimo tego zlecała wykonanie prac polegających na udrażnianiu rynien i rur spustowych z zalegających liści, igliwia jak również lodu oraz odśnieżaniu połaci dachowych.

[dowód: korespondencja mailowa k. 214, k. 218, k. 219, k. 221, k. 224, k. 236, k. 239-241, k. 243, k. 245-250, k. 568-369, k. 424, k. 428-429, k. 431-432, k. 434, k. 446-447, k. 450-452, k. 454, k. 456-461, pismo k. 220, 430, oświadczenie k. 223, k. 433, pisma k. 226, k. 226-231, k. 234-235, k. 237, k. 242, k. 244, k. 435, k. 436-441, k. 444-445, k. 448, k. 453, k. 455, protokół k. 251, k. 462, pismo k. 252, k. 468, pismo k. 259-262, k. 475-477, pismo do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w G. k. 263, k. 478, pismo projektantów z 18.01.2011 r. k. 264-265, k. 479-480, pismo z 27.01.2011 r. k. 518-524, k. 304-309, pismo k. 570-572]

Spółka (...) zleciła również wykonanie ekspertyz dotyczących oceny stanu technicznego połaci dachowej na innych budynkach niż ten, w którym mieści się lokal powoda - opinie te potwierdzały, że węzły okapowe zostały zaprojektowane poprawnie pod względem zabezpieczenia elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych przed penetracją wód opadowych oraz występowaniem mostków termicznych. Jako poprawny oceniono wówczas także dobór średnic rynien, rur spustowych, sposób wykonstruowania opierzeń i obróbek blacharskich, wiatroizolacji oraz zapewnienia wentylacji przestrzeni pod dachówkami cementowymi. Również realizacja powyższych elementów odbyła się wg wypowiedzi ekspertów zgodnie z zasadami wiedzy technicznej. Wskazywano, że bezpośrednią przyczyną występowania lokalnych usterek i uszkodzeń cieplno - wilgotnościowych połaci dachowej budynku było wystąpienie w okresie zimowym ponadnormowych warunków atmosferycznych. Stwierdzono też, że do rozszerzenia występujących uszkodzeń przyczyniły się brak regularnego usuwania śniegu w czasie opadów atmosferycznych oraz

brak zapewnienia pełnej drożności rur spustowych. Zaproponowano montaż niskonapięciowych kabli grzejnych w rynnach, rurach spustowych oraz w obszarze zlewni.

[dowód: ekspertyza techniczna z marca 2010 r. k. 532-565, zeznania M. N. - utrwalone na nośniku danych k. 918]

Natomiast opinie techniczne sporządzane na zlecenie właściciela lokalu położonego przy ul. (...) bądź samej wspólnoty mieszkaniowej wskazywały na wady projektowe i wykonawcze oraz niedbałe wykonanie prac związanych z wykonaniem izolacji termicznych dachów płaskich i skośnych, co spowodowało znaczne pogorszenie parametrów izolacyjnych całego dachu i w rezultacie doprowadzić miało do wielokrotnych zamakań i zalań badanego mieszkania. Stwierdzano również, że z pewnością przyczyną przecieków nie jest zbyt rzadkie odśnieżanie dachów w okresie zimowym.

[dowód: opinia techniczna dla mieszkania przy ul. (...) k. 92-102, pismo Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 19.05.2011 r. k. 600-605,]

W dniu 18 stycznia 2011 r. powód dokonał oględzin podłoża lokalu z udziałem przedstawiciela firmy współpracującej ze spółką (...) Spółka jawna w G., której powód zlecił położenie podłogi drewnianej w mieszkaniu i zamontowanie drzwi, tj. firmy (...) Sp. z o. o., której podłoga miała być zamontowana.

Uczestniczący w oględzinach stwierdzili, że podłoże w mieszkaniu stanowi nowy jastrych z niewielkimi zabrudzeniami, wynikającymi z ogólnych prac remontowych, w jastrychu widoczne są miejsca, z których usunięto ścianki działowe oraz nacięcia, w które ułożone zostały kable instalacji elektrycznej. Próba sprawdzenia rysikiem pokazała, że podłoże jest powierzchniowo dość mocne. W trakcie pomiarów nie sprawdzano równości jastrychu. Próba urządzeniem na "ścianianie" (...) dała wynik średni ok. 1 N/mm². Wraz z oderwanym klockiem zerwała się warstwa jastrychu ok. 1-2 mm, a minimalna wytrzymałość jastrychu niezbędna do klejenia podłóg drewnianych to 2 N/mm². W wyniku przeprowadzonej analizy i próby (...) strony stwierdziły, że podłoże w lokalu wymaga specjalnego przygotowania oraz odpowiedniego doboru chemii, aby można było kleić podłogę drewnianą. Zaznaczono, że w przypadku nieprzestrzegania zaleceń i stosowania innych produktów istnieje ryzyko, że w wyniku pracy drewna odspoi się ona z warstwą podłoża, co spowoduje m. in. efekt głuchej podłogi. Zalecono gruntowne szlifowanie całej powierzchni, odkurzanie, gruntowanie całej powierzchni, wypełnienie ubytków masą naprawczą (...), klejenie na całej powierzchni maty odsprężającej i dopiero następnie klejenie podłogi drewnianej.

[dowód: protokół z oględzin z 18.01.2011 r. k. 70-71, k. 481-482, zeznania I. P. - utrwalone na nośniku danych k. 669]

Pozwany w piśmie z dnia 7 lutego 2011 r. zgodził się na powierzchniowe wzmocnienie wylewki poprzez zagruntowanie całej powierzchni preparatem (...) oraz wypełnienie ubytków masą naprawczą (...), odrzucił natomiast wnioszek odnośnie montażu flizelinowej maty odsprężającej, która zdaniem spółki jest ponadnormowym elementem wzmacniającym. W związku z powyższym w ramach porozumienia zobowiązano się pokryć koszty w wysokości 1432,20 zł netto zgodnie z wyceną z dnia 21 grudnia 2010 r. Stanowisko to podtrzymano w piśmie z dnia 16 lutego 2011 r., ostatecznie zobowiązując się pokryć koszty w kwocie 2000 zł.

Powód nie zaakceptował warunków zaproponowanego porozumienia, wobec czego w piśmie z dnia 2 marca 2011 r. podtrzymał swoje wcześniejsze stanowisko i zakreślił spółce (...) Sp. z o. o. Sp. k-a termin 7-dniowy od dnia otrzymania pisma na uwzględnienie reklamacji pod rygorem zgłoszenia roszczenia o obniżenie ceny lokalu mieszkalnego.

[dowód: pismo z dnia 2.03.2011 r. k. 72-73, 527-528, pismo (...) Sp. z o. o. Sp. k.-a. z 7.02.2011 r. k. 310, k. 524, pismo (...) Sp. z o. o. Sp. k.-a. z 16.02.2011 r. k. 311, k. 525, specyfikacja k. 526]

Powód ostatecznie, chcąc jak najszybciej przygotować lokal do zamieszkania, we własnym zakresie poniósł koszty związane ze wzmocnieniem wylewki podłogowej - w wysokości 4.718,89 zł.

Przeprowadzono wówczas prace renowacyjne polegające na wykonaniu zabiegów gruntowania i szlifowania, naprawiono i wypełniono ubytki w wylewce, ułożono matę odsprężającą służącą do odsprężania i redukcji naprężeń pod klejonym parkietem. Dopiero po wykonaniu tych prac ułożono podłogę metodą na klej.

[dowód: faktura VAT nr (...) z dnia 3.03.2011 r. k. 74, zeznania I. P. - utrwalone na nośniku danych k. 669]

Pismem z dnia 17 marca 2011 r. spółka poinformowała powoda, że w celu usunięcia problemów z połącją dachową planowane jest wykonanie prac polegających na zmianie systemu wentylacji dachów, co zdaniem spółki powinno przelożyć się na ograniczenie, jak nie wykluczenie w zupełności, sytuacji, w których z powodu intensywności opadów śniegu i jego zbyt późnego uprzątnięcia z dachów dojdzie do kolejnych zalań mieszkań.

Natomiast w piśmie z dnia 21 marca 2011 r. pozwana oceniła roszczenie powoda z tytułu rękojmi czy gwarancji w zakresie dotyczącym obniżenia ceny lokalu z powodu wad wylewki podłogowej jako nieuzasadnione. Jednocześnie strona pozwana zadeklarowała, że w celu ugodowego zakończenia sprawy, mimo że nie uznaje roszczeń powoda co do zasady, podtrzymuje swoje wcześniejsze deklaracje w zakresie pokrycia części kosztów w kwocie 2000 zł.

[dowód: pismo z dnia 17.03.2011 r. k. 75, pismo z dnia 16.03.2011 r. k. 76-78, pisma z dnia 21.03.2011 r. k. 79-80, k. 81-82, k. 573-574]

Pismem z dnia 14 kwietnia 2011 r. powód podtrzymał w całości swoje dotychczasowe stanowisko i powołując się na wysokość kosztów poniesionych na wzmocnienie podłogi wezwał stronę pozwaną do zapłat z tego tytułu kwoty 4.718,89 zł - nie później niż do dnia 21 kwietnia 2011 r.

Natomiast pismem z dnia 5 maja 2011 r. W. S. zgłosił spółce (...) Sp. z o. o. Sp. k.-a. żądanie obniżenia ceny lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) - o kwotę 193.000 zł, odpowiadającą szacowanym kosztom remontu w przedmiotowym lokalu. W związku z tym wezwał spółkę do zapłaty tej kwoty tytułem zwrotu części ceny nie później niż do dnia 6 maja 2011 r.

[dowód: przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 14.04.2011 r. k. 83, wezwanie do zapłaty z 5.05.2011 r. k. 84-85, k. 577-578,]

Przed sezonem zimowym 2011/2012 (...) Sp. z o. o. Sp. k.-a. wykonała prace modernizacyjne na połąci dachowej.

[dowód: opinia z zakresu budownictwa i kosztorysowania biegłego B. K. z dnia 30.05.2016 r. k. 1010-1021 wraz z załącznikami k. 1022-1033, pismo z dnia 18.04.2011 r. k. 575-576, pismo z dnia 18.05.2011 r. k. 587-591, pismo z dnia 16.09.2011 r. k. 615-616, zeznania świadka M. D. (1) -utrwalone na nośniku danych k. 891, zeznania świadka J. K. (1) - utrwalone na nośniku danych k. 908, zeznania świadka A. S. - utrwalone na nośniku danych k. 926, zeznania świadka M. S. - utrwalone na nośniku danych k. 961, zeznania świadka M. D. (2) - utrwalone na nośniku danych k. 967, zeznania świadka R. S. - utrwalone na nośniku danych k. 977, zeznania świadka W. J. - utrwalone na nośniku danych k. 977,]

Prace naprawcze wykonano również wewnątrz pomieszczenia, na koszt pozwanej spółki.

[dowód: opinia z zakresu budownictwa i kosztorysowania biegłego B. K. z dnia 30.05.2016 r. k. 1010-1021 wraz z załącznikami k. 1022-1033, ustna opinia uzupełniająca z dnia 16.09.2016 r. - utrwalona na nośniku danych k. 1077, zeznania świadka M. S. - utrwalone na nośniku danych k. 961,]

Po wykonaniu prac na połąci dachowej w mieszkaniu powoda nie doszło do kolejnego przecieku i zalania ściany. Obecnie nie ma przeciwwskazań do korzystania z lokalu.

[dowód: opinia z zakresu budownictwa i kosztorysowania biegłego B. K. z dnia 30.05.2016 r. k. 1010-1021 wraz z załącznikami k. 1022-1033]

W lokalu mieszkalnym powoda stwierdzono również odrywanie się powłoki malarskiej od ułożonych obróbek blacharskich. Powyższe jest skutkiem przeprowadzenia prac zabezpieczających w sposób nieprawidłowy bądź też zastosowania niewłaściwych materiałów.

W celu usunięcia nieprawidłowości należy wyczyścić wadliwie zabezpieczone obróbki blacharskie i ponownie je pomalować.

Łączny koszt przeprowadzenia powyższych czynności, określony w oparciu o parametry średnie wydawnictwa (...) dla II kwartału 2016 r. wynosi 420,67 zł.

[dowód: opinia z zakresu budownictwa i kosztorysowania biegłego B. K. z dnia 30.05.2016 r. k. 1010-1021 wraz z załącznikami k. 1022-1033]

Łączny koszt prac związany z usunięciem nieprawidłowości dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego określono na kwotę 5.139,56 zł brutto. Na kwotę tę złożyły się koszty: wzmocnienia wylewki wraz z materiałami 4718,89 zł brutto oraz czyszczenia i malowania obróbek blacharskich 420,67 zł brutto.

[dowód: opinia z zakresu budownictwa i kosztorysowania biegłego B. K. z dnia 30.05.2016 r. k. 1010-1021 wraz z załącznikami k. 1022-1033]

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo - akcyjna z siedzibą w G. zmieniła firmę, pod którą działała, na (...) Spółka Akcyjna Spółka komandytowo - akcyjna, a następnie na (...) Spółka komandytowo - akcyjna.

Komplementariuszami w spółce - aktualnie w likwidacji - są (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. - obecnie (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji oraz (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w G. - obecnie (...) Spółka Akcyjna w likwidacji.

[dowód: odpis pełny KRS (...) Sp. k.-a. KRS nr (...) k. 113-115, odpis KRS (...) S.A. w likwidacji KRS nr (...) k. 116-121, odpis KRS (...) Sp. z o. o. w likwidacji KRS nr (...) k. 122-128]

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o materiał dowodowy zgromadzony w aktach sprawy, w szczególności na podstawie dokumentów złożonych przez strony postępowania, w tym umów zawartych między stronami, prowadzonej między nimi korespondencji dotyczącej ujawnionych wad lokalu, w tym wystosowanych przez powoda wezwań do zapłaty, a także złożonych opinii prywatnych czy badań termowizyjnych. Sąd miał na uwadze, że autentyczność tych dokumentów nie była kwestionowana przez strony, wobec czego mogły one stanowić podstawę ustaleń faktycznych w sprawie, przy czym w stosunku do przedłożonych Sądowi ekspertyz Sąd podkreśla, że stanowiły one dowód wyłącznie tego, że osoby, które je sporządziły, złożyły oświadczenie w nich zawarte, tym samym przypisano im jedynie walor stanowiska strony, nie zaś opinii sądowej, sporządzonej przez biegłego sądowego.

Ustalając okoliczności stanu faktycznego Sąd oparł się także na zeznaniach przesłuchanych w sprawie świadków: I. P., J. K. (2), M. D. (1), J. k., A. S., M. D. (2), M. N., W. J., E. Z., M. S. i R. S..

Świadek I. P., współnik spółki (...) sp. j., w której powód zamówił podłogę oraz drzwi, zeznawała na okoliczność wad wylewki podłogowej lokalu i potwierdziła, że ta wykonana w mieszkaniu powoda była zbyt krucha i za słaba, by przenieść obciążenia powstałe w wyniku pracy desek litych, przyklejanych do podłoża. Wskazywała, że dla zamontowania tego typu podłogi wymaga się najlepszej jakości wylewki, a w przypadku mieszkania powoda konieczne okazało się wzmocnienie wylewki i przyklejenie maty odsprężającej. Zaznaczyła też, że podjęte działania były skuteczne, jako że powód nie zgłaszał nieprawidłowości w zakresie montażu podłogi. Jako że twierdzenia świadka były spójne z przedłożonymi do akt sprawy protokołem oględzin oraz fakturą, Sąd nie znalazł podstaw, by odmówić im waloru wiarygodności.

Podobnie jako wiarygodne Sąd ocenił również zeznania świadka M. D. (1), który odnosił się w nich głównie do kwestii zalania mieszkań na osiedlu (...) w latach 2009-2010 r. Potwierdził przy tym, że firma deweloperska wykonała prace modernizacyjne i po ich wykonaniu zalania ustały. Fakt przeprowadzenia modernizacji dachu w budynkach na osiedlu przy ul. (...) potwierdził również świadek J. K. (1), który wyjaśniał, że do zalań mieszkań dochodziło w związku z występującymi w okresie zimowym zalodzeniami rynien, rur spustowych i części dachów. Co należy jednak podkreślić, świadek nie znał szczegółów związanych z wadami zgłoszonymi przez samego powoda i nie wiedział, które z mieszkań do niego należy. Analogicznie zeznawał również A. S., wykonujący na osiedlu prace z ramienia (...), który także wskazał, że przez dwie zimy z rzędu na osiedlu przy ul. (...) występowały zalania lokali. Potwierdził fakt sporządzania ekspertyz, których celem miało być wyjaśnienie genezy przecieków, a także wykonania odkrywek na dachach, które ujawniły zamrażanie dachówek od dołu do trzeciego rzędu. Wskazywał, że on sam zwrócił uwagę na zapchanie rur spustowych liśćmi, co w jego ocenie mogło doprowadzić do zamrażania wody w rurach. Świadek potwierdził wreszcie również fakt wykonania prac modernizacyjnych, po którym nie wystąpiły już zalania mieszkań. Zbieżne z powyższymi były także zeznania świadka M. D. (2), który uczestniczył w procesie budowlanym jako kierownik projektu. Świadek ten dodatkowo wyjaśniał odnośnie kwestii wykonywanych posadzek i o tym, że sam informował, że w przypadku podłóg klejonych koniecznym jest zasięgnięcia wiedzy producenta lub ekipy montażowej odnośnie możliwości ułożenia takiej podłogi. Podkreślał jednak, że nie ma wiedzy na temat problemów z posadzką w mieszkaniu powoda, podobnie jak nie rozmawiał z nim na temat zalań i nie oglądał zalanych miejsc, mimo że był w mieszkaniu powoda z uwagi na to, że ten jest jego kolegą.

Podobnie świadek M. N. nie potrafił podać żadnych szczegółów związanych z samym lokalem mieszkalnym powoda. Jego zeznania dotyczyły natomiast przeprowadzonej przez niego na zlecenie (...) Sp. z o. o. Sp. k.-a. ekspertyzy dotyczącej stanu technicznego dachów na osiedlu. Świadek wskazywał, że z tego, co pamięta, dokumentacja projektowa i jakość robót budowlanych nie wzbudziła jego istotnych zastrzeżeń, występowały tam usterki, które wskazał w treści opracowania. Wyjaśniał też, że w jego ocenie występowanie przecieków w lokalach było zbiegiem pechowych okoliczności, a przyczyną przeciekania dachów było zastosowanie rozrzużwionej bryły dachu. Nie wykluczał również, że poszczególne sytuacje mogły być wynikiem usterek związanych z wykonawstwem, nie może się jednak odnieść do konkretnej sytuacji, jako że nie identyfikuje lokalu powoda. Wskazał on również, że w czasie wykonywania ekspertyz stwierdził, że dach i tarasy nie były odśnieżane, potwierdził fakt powstawania korków lodowych w rurach spustowych, a także tego, że w wykonanych odkrywkach widać było bryły lodu, które wytworzyły się pod dachówkami. To zaś jego zdaniem mogło przyczynić się do powstania przecieków. Sąd ostatecznie uznał zeznania świadka jako wiarygodne, choć miał na uwadze, że w żaden sposób nie odniósł się on do sytuacji związanej bezpośrednio z lokalem powoda.

Również kwestii ogólnych związanych z wykonawstwem samego dachu dotyczyły zeznania W. J., który był wykonawcą drewnianych konstrukcji i pokryć dachów. I on podkreślał fakt wykonania dachu zgodnie z projektem, przyznawał również, że w trakcie dwóch sezonów zimowych 2009/2010 i 2010/2011 powstały problemy związane z oblodzeniem systemu orynnowania. Podobnie jak wcześniej wskazywani świadkowie i on zwracał uwagę na problem z oczyszczeniem rur i rynien, wskazywał też na niefachowo prowadzone odśnieżanie przez samego administratora, które doprowadziło do powstania uszkodzeń dachówek. Świadek ten potwierdził, że na zlecenie dewelopera wykonał prace modernizacyjne na dachu polegające na przebudowie węzłów okapowych, zaznaczał jednak, że w jego ocenie wystarczyłoby zamontowanie systemu ogrzewania rynien. Także ten świadek nie potrafił zlokalizować mieszkania powoda, nie znał więc żadnych szczegółów odnoszących się bezpośrednio do sytuacji zaistniałej w jego lokalu, ani w zakresie powstania przecieków ani też wykonania posadзки.

Na prawidłowość sporządzonego projektu wskazywał świadek E. Z., który był jednym z projektantów osiedla, choć - jak zaznaczył - w jego gestii znajdowała się przede wszystkim urbanistyka. Podobnie jak wcześniej wymieni świadkowie, także on zeznawał, że wykonane ekspertyzy nie wykazały błędów projektowych czy wykonawczych, co nie znaczy że nie było zawilgoceń w lokalach. Świadek podawał, że inwestor apelował wówczas o odśnieżanie dachów oraz czyszczenie rynien i rur spustowych po jesiennych opadach liści. Była również sugestia przewietrzenia dachów. Wskazywał też, że

wg jego wiedzy deweloper przeprowadził poprawę wentylacji dachów i po jej wykonaniu nie dochodziły już do niego sygnały o zawilgoceniach.

Do powyższych okoliczności odnosiły się także zeznania M. S. - byłego prezesa zarządu pozwanych spółek, a także R. S., którzy, jak wcześniej wymienieni świadkowie, wskazywali na zalania lokali, do których doszło na osiedlu w sezonach zimowych 2009/2010 i 2010/2011. Podkreślali, że ze zleczonych ekspertyz wynikało, że dachy zostały zaprojektowane i wykonane poprawnie, jednakże wobec sugestii zawartych w jednej z nich, a dotyczących możliwości zwiększenia przestrzeni dla lepszej wentylacji, przeprowadzono prace modernizacyjne, przekonstruowując część dachów i wykonując przy okazji prace naprawcze. Świadczyli, podobnie jak pozostali, zaznaczali, że po ich wykonaniu nie występowały już problemy z dachem, rynnami i rurami. M. S. oraz R. S., w przeciwieństwie do wcześniej wymienionych świadków, kojarzyli natomiast powoda i zgłaszane roszczenia, m. in. w zakresie problemów z posadzkami. Sąd jednakże nie dał wiary ich zeznaniom, jakoby posadzka w lokalu powoda miała odpowiednie parametry, co stało w sprzeczności ze sporządzoną w toku postępowania opinią biegłego rzeczoznawcy. Sąd nie znalazł natomiast podstaw, by podważyć ich słowa o tym, że w istocie w pozostałych lokalach na tym osiedlu posadzka była wykonana w taki sam sposób oraz że nikt inny nie zgłosił roszczeń z tego tytułu. Powyższe w ocenie Sądu nie przesądza jednak o prawidłowości wykonania wylewki, a brak innych zgłoszeń może wynikać chociażby z tego, że - jak zeznawali świadkowie - dla różnych posadzek jest wymagane różne podłoże i różne prace przygotowawcze. Brak jest zaś danych co do tego, czy inne osoby również montowały podłogę z desek litych przyklejanych do posadzki, jak powód.

Natomiast jako wiarygodne, lecz ostatecznie nieprzydatne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy Sąd ocenił zeznania świadka J. K. (2) - biegłego sądowego z zakresu wykonawstwa robót budowlanych i mykologii, który sporządził opinię sądową w toku postępowania toczącego się przed Sądem rejonowym Gdańsk - Północ w Gdańsku sygn. akt I C 1236/12. Sąd miał na uwadze, że opinia, którą sporządził świadek, dotyczyła wprawdzie mieszkania położonego na osiedlu zamieszkiwanym przez powoda, jednakże w innym budynku (ul. (...) k. 656-661). Istotne było również to, że wg biegłego powodem zalania badanego przez niego lokalu było wadliwe wykonanie izolacji termicznej (mostki termiczne) oraz wady opierzenia partii okapowej, które nie muszą przecież występować na wszystkich budynkach, nawet mimo podobieństwa samego projektu dachu. Świadek zaznaczał również, że w czasie dokonywanych oględzin dach był już po naprawach, jednakże z uwagi na warunki zimowe nie mógł stwierdzić, czy naprawiono go prawidłowo.

Biorąc pod uwagę przedmiot niniejszego postępowania Sąd za kluczową dla poczynionych ustaleń uznał opinię sporządzoną w toku procesu przez biegłego sądowego z zakresu budownictwa i kosztorysowania B. K. na okoliczność, czy lokal powoda W. S. położony w G. przy ul. (...) jest dotknięty wadami, w szczególności w odniesieniu do wylewki podłogowej oraz połączenia dachowej, w skutek czego mają miejsce przecieki; jaka jest przyczyna powstania tych wad, ich rozmiar, czy mają one wpływ na korzystanie z przedmiotowego lokalu. Nadto - jakie prace należy wykonać w celu usunięcia wskazanych wad (o ile biegły stwierdzi ich istnienie) i jakie są koszty tychże prac.

Sąd sporządzoną przez biegłą opinię pisemną z dnia 30 maja 2016 r. wraz z ustną opinią uzupełniającą z dnia 16 września 2016 r. uznał za w pełni wiarygodne. W pierwszej kolejności Sąd zaznacza, że w jego ocenie opinie zostały sporządzone w sposób profesjonalny i rzetelny przez fachowca w swojej dziedzinie, posiadającego odpowiednio wysokie wykształcenie, jak również niezbędne w tym zakresie doświadczenie zawodowe. Zdaniem Sądu biegła wypowiedziała się zgodnie z тезami dowodowymi zakreślonymi przez Sąd, w sposób jasny i logiczny przeprowadzając swoje wywody dotyczące ewentualnych wad wykonanej w lokalu powoda posadzki, jak również dachu nad lokalem, z wykorzystaniem materiału dowodowego znajdującego się w aktach sprawy oraz danych uzyskanych podczas wizji nieruchomości. Dzięki temu zdaniem Sądu możliwym było wydanie pełnej i kompleksowej opinii. Wszystkie ewentualne wątpliwości zgłoszone przez strony w ocenie Sądu zostały wystarczająco wyjaśnione w ustnej opinii uzupełniającej, w szczególności biegła szczegółowo ustosunkowała się do sygnalizowanego przez powoda problemu występowania tzw. mostków termicznych. Podkreślała też, iż z uwagi na fakt, że zarówno prace wykonane przy modernizacji dachu, jak również usunięciu skutków wcześniejszego zalania, podobnie jak prace wykonane przy posadzce spowodowały, że obecnie nie ma już stanu pierwotnego, nie ma więc możliwości ustalenia stanu przed przeprowadzeniem tych prac. Tłumaczyła, z jakich względów w jej ocenie wykonane obecnie odkrywki nie pozwolą na udzielenie innych odpowiedzi niż te, które są zawarte w opinii głównej. Uzasadniała też, z jakich przyczyn nie ma sensu

uzupełniać opinię o badania mostków termicznych, podkreślając, że w lokalu nie występują miejsca zawilgocone, zaś sam powód nie potrafił wskazać miejsc, w których odczuwałby obniżenie temperatury czy dyskomfort.

Wobec oceny powyższych opinii jako rzetelnych, pełnych i logicznych, Sąd postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 16 września 2016 r. oddalił wniosek powoda o przeprowadzenie uzupełniającej opinii biegłego, mając na uwadze wyjaśnienia biegłej odnoszące się co do niecelowości uzupełniania sporządzonej przez nią opinii. W szczególności uznał, że nie ma możliwości ustalenia kosztów usunięcia wad, których występowania biegły nie stwierdził, natomiast w zakresie usunięcia wad dachu jest to niecelowe z uwagi na fakt, że to pozwany, a nie powód naprawił dach na swój koszt.

Ostatecznie więc Sąd uznał zeznania powoda za wiarygodne w zakresie, w jakim były spójne z powyższą opinią biegłej, tj. m. in. co do twierdzeń o nieodpowiednich parametrach wykonanej w jego lokalu posadzki. Natomiast odnośnie wywodów dotyczących występowania w mieszkaniu tzw. mostków termicznych, uznał je za nieuprawnione, nie tylko z uwagi na to, że występowaniu tychże mostków zaprzeczyła sama biegła, ale też dlatego, że jak zeznawał sam powód, badania, które wykonał we własnym zakresie, miały miejsce jeszcze przed wykonaniem remontu dachu. On sam zaś, pytany przez biegłą, nie potrafił wskazać miejsc przy ścianach, w których wyczuwałby ochłodzenie.

Biorąc po uwagę powyższe ustalenia Sąd uznał roszczenie powoda za uzasadnione co do zasady, jednakże co do wysokości jedynie w nieznacznym zakresie zgłoszonego żądania.

W pierwszej kolejności Sąd odniósł się do zgłaszanego w odpowiedzi na pozew zarzutu braku legitymacji czynnej po stronie powoda. Sąd uznał go jednak za niewykazany. Co prawda pozwani załączyli do odpowiedzi na pozew uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w G., w której wyrażała ona zgodę na przelanie na Wspólnotę przez właścicieli poszczególnych lokali wyodrębnionych z księgi wieczystej (...) Sądu Rejonowego Gdańsk - Północ w Gdańsku przysługujących im w stosunku do (...) Sp. z o. o. Sp. k.-a. w G. wierzytelności m. in. z tytułu gwarancji i rękojmi, jednakże wyłącznie za wady fizyczne części wspólnych budynków posadowionych na nieruchomości objętej ww. księgą wieczystą, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Tymczasem w niniejszym procesie powód dochodzi obniżenia ceny stanowiącego jego własność lokalu mieszkalnego w związku z wadami tegoż lokalu. Nadto nie przedstawiono dowodu złożenia oświadczenia o cesji wierzytelności przez samego powoda. Nie jest takim listą załączoną do odpowiedzi na pozew, stanowiącą jedynie wykaz właścicieli lokali, którzy zgłosili roszczenie w stosunku do spółki (...), co nie jest tożsame ze złożeniem oświadczenia o przelewie wierzytelności. Nadto na liście brak jest nazwiska powoda, brak jest też podpisów czy chociażby paraf osób na niej wymienionych, co mogłoby ewentualnie sugerować, że w istocie złożyli oni oświadczenia woli o zawarciu umowy cesji.

Podstawą zgłoszonego roszczenia powód uczynił przepisy dotyczące rękojmi za wady rzeczy sprzedanej, do której odnoszą się przepisy art. 556 i nast. k.c.

Art. 556 k.c. w brzmieniu na datę zawarcia umowy sprzedaży oraz skorzystania przez powoda z przewidzianych instytucją rękojmi uprawnień stanowił, iż sprzedawca jest odpowiedzialny względem 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 jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niepełnym (rękojmia za wady fizyczne). (§1). Sprzedawca jest również odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana stanowi własność osoby trzeciej albo jeżeli jest obciążona prawem osoby trzeciej; w razie sprzedaży praw sprzedawca jest odpowiedzialny także za istnienie praw (rękojmia za wady prawne). (§2).

Ustawowa odpowiedzialność sprzedawcy przewidziana powyższym przepisem ma charakter absolutny tzn. obciąża go niezależnie od tego, czy to on spowodował wadliwość rzeczy, czy ponosił w tym zakresie jakakolwiek winę, a nawet czy w ogóle wiedział lub mógł wiedzieć o tym, że rzecz jest wadliwa. Wystarczającą przesłanką tego rodzaju odpowiedzialności, która powstaje już po wykonaniu świadczenia z umowy przez sprzedawcę jest ustalenie, że wydana i odebrana przez kupującego rzecz wykazuje cechy kwalifikujące ją w danym stosunku prawnym jako rzecz wadliwa.

Tę właśnie przesłankę, zgodnie z zasadą wynikającą z art. 6 k.c., powinien w niniejszym procesie wykazać powód W. S. i zdaniem Sądu uczynił to częściowo skutecznie.

Powód zarzucał w toku postępowania, że zakupiony przez niego lokal mieszkalny posiada wady w zakresie wykonania połączenia dachowej oraz wylewki, które to wady obniżyły jego wartość. Odwoływał się więc do wad fizycznych lokalu, wodząc z nich swoje roszczenie o obniżenie ceny. Obecnie kodeks cywilny zawiera w art. 556 § 1 k.c. ustawową definicję wady fizycznej rzeczy, wcześniej natomiast definicję tę wywieść należało z regulacji art. 556 § 1 k.c. Przyjmowało się więc, że wada fizyczna może polegać na takiej cesze lub braku cechy rzeczy, która wywołała: zmniejszenie wartości rzeczy ze względu na cel oznaczony w umowie (jeśli strony go wyraźnie wskazały) bądź cel wynikający z okoliczności (jeżeli celu nie wskazano w umowie) albo ze zwyczajnego przeznaczenia rzeczy, zmniejszenie użyteczności rzeczy z powyższych powodów bądź też niepełność (niekompletność) rzeczy. W orzecznictwie akcentuje się, że pojęcia "wartości" i "użyteczności" powinny być ujmowane szeroko, nie zaś technicznie, formalnie, podkreśla się również, że dla oceny wad fizycznych podstawowe znaczenie mają względy funkcjonalne, choć nie można pominąć od innych elementów, jak estetyki czy wartości rynkowej rzeczy.

W przypadku wystąpienia wad, w tym wad fizycznych, stosownie do art. 560 § 1 k.c., kupujący może - wg własnego wyboru - od umowy odstąpić (w wyniku czego umowa ulega zniweczeniu ze skutkiem wstecznym) albo żądać obniżenia ceny. Jednakże kupujący nie może od umowy odstąpić, jeżeli sprzedawca niezwłocznie wymieni rzecz wadliwą na rzecz wolną od wad albo niezwłocznie wady usunie. Ograniczenie to nie ma zastosowania, jeżeli rzecz była już wymieniona przez sprzedawcę lub naprawiana, chyba że wady są nieistotne. Jeżeli kupujący odstępuje od umowy z powodu wady rzeczy sprzedanej, strony powinny sobie nawzajem zwrócić otrzymane świadczenia według przepisów o odstąpieniu od umowy wzajemnej. (§2). Jeżeli natomiast kupujący żąda obniżenia ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej, obniżenie powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad. (§3) W orzecznictwie wyrażono przy tym pogląd, że obniżenie ceny towaru winno uwzględniać koszt nakładów i starań niezbędnych do doprowadzenia rzeczy, przez usunięcie wad, do sprawności zgodnej z przeznaczeniem. Stosownie natomiast do art. 560 § 4 k.c., jeżeli sprzedawca dokonał wymiany, powinien pokryć także związane z tym koszty, jakie poniósł kupujący.

Czyniąc w niniejszej sprawie ustalenia w zakresie istnienia wad lokalu wskazywanych przez powoda, tj. w zakresie wykonania dachu oraz wylewki, Sąd oparł się na opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa i kosztorysowania B. K.. Miał przy tym na uwadze, że biegła wskazywała, iż przeprowadzone przez nią oględziny mieszkania nie pozwoliły jej na dokonanie własnych ustaleń o występowaniu nieprawidłowości związanych z pojawieniem się przecieków na ścianie wewnętrznej w związku z niewłaściwym wykonaniem poszycia dachowego oraz z ułożeniem posadzki o parametrach uniemożliwiających ułożenie podłogi drewnianej. Jak bowiem ustaliła, a co potwierdzili zresztą słuchani w sprawie świadkowie, przed sezonem zimowym 2011/2012 (...) Sp. z o. o. Sp. k.-a. przeprowadziła prace modernizacyjne na połączeniu dachowym budynku, w którym znajduje się mieszkanie powoda, jak również prace naprawcze wewnątrz samego lokalu. Z uwagi na powyższe biegła nie była w stanie określić, jaka była przyczyna powstania nieprawidłowości w postaci występowania zacieków oraz jaki był ich rozmiar. Mogłaby jedynie określić, jakie elementy zostały wymienione i naprawione, natomiast, co oczywiste, nie ma obecnie możliwości ustalenia, jaki był ich stan przed naprawą. Nieprzystające w tym zakresie były również znajdujące się w aktach ekspertyzy sporządzone dla innych lokali bądź budynków, skoro przedmiotem oceny były wyłącznie wady mieszkania stanowiącego własność W. S.. Najistotniejszym w sprawie niniejszej było jednak zdaniem Sądu to, że nawet jeśli występowały wady lokalu przejawiające się występowaniem zacieków, to zostały już one naprawione przez sprzedającego. Jak wskazywała biegła z zakresu budownictwa, w lokalu powoda tylko raz doszło do przecieku z konstrukcji dachu w rejonie połączenia części skośnych ze ścianą kolankową i miało to miejsce jeszcze przed wykonaniem prac modernizacyjnych połączenia dachowych. Po ich wykonaniu do podobnego zalania już nigdy więcej nie doszło, a biorąc pod uwagę upływ czasu od naprawy, która miała miejsce przed sezonem zimowym 2011/2012, uznać należy, że modernizacja okazała się skuteczna. Bezsprzeczne jest przy tym, że koszty tychże prac pokryła w całości sama spółka (...), ona też sfinansowała prace naprawcze wewnątrz lokalu powoda. W konsekwencji przyjąć należy, że mieszkanie będące przedmiotem sprzedaży, a należące do W. S.,

nie ma już wad w zakresie konstrukcji dachu, tym samym nieuzasadnione jest zgłoszone przez powoda roszczenie o obniżenie ceny z tego tytułu.

Sąd miał na uwadze również opinię biegłej odnoszącą się do zgłaszanych przez powoda wad w zakresie występowania mostków termicznych w związku z nieprawidłowym wykonaniem poszycia dachowego, a które w ocenie powoda mogły być pośrednią przyczyną przecieku, jaki wystąpił w jego lokalu. Sąd uznał jednak, że uwagi zgłaszane przez powoda nie znalazły potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym. Biegła wyjaśniała przy tym, że dla ustalenia, że takie mostki występują, jej zdaniem koniecznym byłoby przeprowadzenie badań kamerą termowizyjną. Badania takie możliwe są jednak do przeprowadzenia w okresie zimowym, gdyż dla prawidłowego ich przeprowadzenia różnica temperatur pomiędzy temperaturą wewnętrzną i zewnętrzną winna wynosić minimum 20 stopni C. Z uwagi zaś na to, że biegła wykonywała swoją opinię latem uznała, że wykonanie takich badań jest niemożliwe. Sąd zwrócił jednak uwagę przede wszystkim na wnioski biegłej zgłoszone w ustnej opinii uzupełniającej z dnia 16 września 2016 r., w której doprecyzowywała ona, że sam powód nie potrafił wskazać, jak te mostki termiczne miałyby wpływać na korzystanie z mieszkania. Nie był także w stanie wskazać żadnych miejsc, gdzie wyczuwałoby się powiewy lub wyziębienie, a co wskazywałoby na nieodpowiednią izolację. Biegła wyjaśniała, że mostki termiczne mogą powodować także zagrzybienie ścian, bo wnika w nie wilgoć, jak również znaczne zwiększenie opłat z tytułu ogrzewania, jednakże ona w czasie oględzin nie stwierdziła miejsc zagrzybionych czy zawilgoconych. Sąd za słuszną uznał uwagę biegłej, że znajdujące się w aktach sprawy termogramy wykonane przez Politechnikę (...) obrazują wprawdzie wybrane elementy części połączeń dachowych dla budynku (...), jednakże brak jest informacji, czy wykonane zostały przed wykonaniem przez pozwanego robót modernizacyjnych czy też po ich przeprowadzeniu. Brak jest też informacji, czy odnoszą się one bezpośrednio do pokrycia dachowego ułożonego nad lokalem powoda. Na wykonanie własnych badań kamerą termowizyjną wskazywał wreszcie sam powód w swoich zeznaniach, jednakże przyznał w nich również, że wykonał je jeszcze przed wykonaniem napraw poszycia dachowego.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd ostatecznie doszedł do przekonania, że brak jest dowodów na występowanie mostków termicznych w lokalu mieszkalnym powoda, a jego twierdzenia w tej kwestii są nieuprawnione, skoro nawet on sam nie potrafił wskazać biegłej żadnych miejsc, w których wyczuwałby ewentualny dyskomfort termiczny czy wyziębienie, brak jest też widocznych przejawów ich występowania jak zawilgoconienia czy zagrzybienia.

Odnosząc się natomiast do prawidłowości wykonania wylewki podłogowej w lokalu powoda, Sąd uznał, że w tym zakresie powód wykazał istnienie wad nieruchomości. Czyniąc swe ustalenia Sąd zwrócił uwagę, że i w tym przypadku biegła z zakresu budownictwa podniosła, że nie miała możliwości dokonania własnej oceny w zakresie ewentualnego występowania nieprawidłowości, albowiem jeszcze przed dokonaniem przez nią oględzin przeprowadzono prace renowacyjne wylewki polegające na wykonaniu zabiegów gruntowania i szlifowania, naprawienia i wypełnienia ubytków w wylewce. Słusznie w tej sytuacji wywodziła, że przeprowadzenie odkrywek nie pozwoliłoby na ustalenie stanu faktycznego wylewki przed wykonaniem prac naprawczych ani też ustalenia, w którym miejscu były przeprowadzone prace remontowe. Prawidłowo w tej sytuacji biegła oparła się na zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, w szczególności protokole oględzin z dnia 18 stycznia 2011 r., w którym opisano pomiary wykonane przez przedstawicieli firmy, której podłoga miała być ułożona, a mianowicie (...) sp. z o. o. Wskazała, że firma nie dokonała wówczas pomiaru równości wykonanej posadzki, jednakże wykonano inne badania, podczas których oderwała się warstwa jastrychu o grubości ok. 1-2 mm, co świadczyć może o nieprawidłowym jej połączeniu. Biegła podkreślała, że istotnym jest, aby przed przystąpieniem do montażu podłogi drewnianej upewnić się, że podłoże spełnia podstawowe wymagania wytrzymałościowe tj. wytrzymałość na odrywanie, ścinanie i wilgotnościowe. Wskazała również, że wbrew stanowisku strony pozwanej, norma PN-EN 13813:2003, którą miało spełniać podłoże, określa wymagania dotyczące właściwości materiałów stwardniałych m. in. takie jak wytrzymałość na ściskanie, wytrzymałość na zginanie, odporność na ścieranie, twardość powierzchni, skurcz i pęcznienie, przyczepność, odporność na uderzenia. Biegła wyjaśniała, że norma określa parametry poszczególnych badań, jakie powinny spełniać posadzki w zależności od klasy posadzki. Wskazała, że w praktyce minimalna wytrzymałość na ściskanie pod nawierzchnią z drewna powinna wynosić 1,2 N/mm². Zatem w przypadku, gdy nawierzchnia po przeprowadzonych badaniach osiągnęła wytrzymałość 1,0 N/mm² to była ona nieodpowiednia dla ułożenia podłogi drewnianej. Tymczasem, co należy podkreślić, zgodnie

ze standardami budynków/lokali, dostarczonymi powodowi przez dewelopera, posadzka winna być przygotowana również dla ułożenia podłóg z drewna. W przypadku kładzenia tego rodzaju podłóg, zwracano bowiem uwagę wyłącznie na konieczność osiągnięcia właściwej wilgotności podłoża. W tej zaś sytuacji przyjąć należało, że wykonana posadzka nie miała odpowiednich parametrów, a tym samym, że wykazana została wada nieruchomości w zakresie nieprawidłowego jej wykonania.

Oceniając koszty prac naprawczych umożliwiających montaż podłogi drewnianej, poniesionych przez powoda w kwocie 4.718,89 zł brutto, biegła wskazała, że ustosunkowanie się co do wysokości tych kosztów jest niemożliwe z uwagi na brak wskazania ilości obmiarowych wykonań wypełnień ubytków występujących w posadzce. Biegła uznała jednak, że koszty te wliczyć należy do łącznych kosztów prac związanych z usunięciem nieprawidłowości dla przedmiotowego lokalu. Stanowisko to jest słuszne również zdaniem Sądu. Skoro bowiem ponad wszelką wątpliwość ustalono, że jakość wykonanej posadzki nie odpowiadała deklarowanej w umowie przez dewelopera/inwestora, koszty usunięcia tej wady muszą być uwzględnione w przypadku żądania obniżenia ceny lokalu z tego tytułu. Skoro powód przedstawił fakturę VAT na wskazaną kwotę, uznać należy że w wystarczający sposób udowodnił wysokość tychże kosztów, pozwany zaś ze swej strony nie przedstawił przekonujących argumentów i dowodów wskazujących, że kwota ta jest zawyżona.

Sąd miał na uwadze, że biegła w swej opinii wskazywała także na istnienie wady w postaci odrywania się powłoki malarskiej od ułożonych obróbek blacharskich. W jej ocenie obecny stan świadczy o przeprowadzeniu prac zabezpieczających w sposób nieprawidłowy, bądź też o zastosowaniu niewłaściwych materiałów. Biegła wskazała, że w celu usunięcia nieprawidłowości należy wyczyścić wadliwie zabezpieczone obróbki blacharskie i ponownie je pomalować, a łączny koszt przeprowadzenia powyższych czynności, określony w oparciu o parametry średnie wydawnictwa (...) dla II kwartału 2016 r., wyliczyła na kwotę 420,67 zł. Zdaniem Sądu jednak powyższa wada nie może być uwzględniona w niniejszej sprawie, albowiem ani przed wytoczeniem powództwa ani nawet w toku procesu powód nie podnosił zarzutów z tym związanych. Należy także zaznaczyć, że stosownie do art. 568 k.c. uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają po upływie roku, a gdy chodzi o wady budynku - po upływie lat trzech od dnia, w którym rzecz została kupującemu wydana. Skoro lokal został wydany powodowi w dniu 13 września 2010 r., uprawnienia te wygasły najpóźniej z dniem 13 września 2013 r.

Sąd ostatecznie uznał, że w toku procesu wykazany została jedynie wada lokalu powoda polegająca na wykonaniu wylewki o nieodpowiednich parametrach, a koszt prac związanych z usunięciem powyższej nieprawidłowości wynosi 4718,89 zł. Natomiast wada związana z nieprawidłowym wykonaniem poszycia dachowego, nawet jeśli występowała, została już skutecznie usunięta na koszt sprzedawcy.

W konsekwencji Sąd za niewiarygodną uznał przedłożoną przez stronę powodową kalkulację kosztorysową, opiewająca na łączną kwotę 109.840,32 zł. Sąd zaznacza, że kosztorys ten obejmował również prace związane z naprawą pokrycia dachowego, tymczasem skoro po wykonaniu modernizacji konstrukcji dachowej przez dewelopera w lokalu powoda nie występują już nieprawidłowości, a do zalania doszło jeden raz, jeszcze przed wykonaniem tychże prac, brak jest podstaw do uznania, że zachodzi w ogóle potrzeba przeprowadzenia kolejnych prac naprawczych. Niezrozumiałym jest również żądanie zapłaty kwoty 17.700 zł z tytułu rezerwy na nieprzewidziane prace. Roszczenie powoda obejmuje bowiem obniżenie wartości zakupionego przez niego lokalu z uwagi na występujące rzeczywiście wady, przy wyliczeniu rzeczywistych kosztów koniecznych do usunięcia tychże wad, nie zaś hipotetycznych wyliczeń przyjętych z marginesem błędu w zakresie oszacowania. Strona powodowa winna więc udowodnić, jakie konkretnie prace są konieczne do przeprowadzenia w celu usunięcia wady i wyliczenia ich kosztów, prace "nieprzewidziane" nie mogą być zaś uwzględnione.

Sąd ostatecznie w punkcie 1 wyroku, na podstawie art. 556 § 1 k.c. w zw. z art. 560 § 1 k.c. zasądził od pozwanych (...) Spółki Akcyjnej w likwidacji z siedzibą w G., (...) Spółki komandytowo - akcyjnej w likwidacji z siedzibą w G. oraz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji z siedzibą w G. solidarnie na rzecz powoda W. S. kwotę 4.718,89 złotych. Przyjęta zasada solidarnej odpowiedzialności pozwanych uzasadniona jest art. 126 § 1 pkt 1 k.s.h. w zw. z art. 22 § 2 k.s.h. i art. 31 § 1 i 2 k.s.h.

Jednocześnie na podstawie art. 481 k.c. orzeczono o ustawowych odsetkach od zasądzonej kwoty od dnia 22 kwietnia 2011 r. tj. od dnia następującego po dniu określonym w wezwaniu do zapłaty z dnia 14 kwietnia 2011 r. jako termin na uregulowanie zobowiązania - do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz o ustawowych odsetkach za opóźnienie od tej kwoty od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty. Sąd uwzględnił bowiem nowelizację wskazanego przepisu art. 481 k.c., która nastąpiła z dniem 1 stycznia 2016 r.

Natomiast w punkcie 2 wyroku Sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

Wreszcie w punkcie 3 wyroku Sąd rozstrzygnął o kosztach postępowania, na podstawie art. 102 k.p.c. w zw. art. 100 k.p.c. odstępując od obciążenia stron kosztami procesu i znosząc pomiędzy nimi obowiązek zwrotu kosztów procesu.

Sąd miał z jednej strony na uwadze, że powód wygrał proces co do zasady, jednakże co do wysokości jedynie w nieznaczej części swego pierwotnego żądania - tj. w ok. 4%. Oznacza to, że w 96% winien on być uznany za stronę przegrywającą proces i w takim stosunku ponieść jego koszty. W ocenie Sądu nie byłoby to jednak właściwe. Sąd zwrócił bowiem uwagę, że powód wytoczył powództwo jeszcze w 2012 r., a więc stosunkowo krótko po dokonaniu napraw przez sprzedającego. Tym samym nie był w stanie wówczas ocenić jeszcze, czy wykonane prace modernizacyjne poszycia dachowego doprowadziły do skutecznego usunięcia wad w tym zakresie. Powyższe było możliwe dopiero w toku procesu, przy uwzględnieniu upływu czasu od powyższej naprawy. Nie sposób przyjąć więc, że powód wytoczył powództwo bezzasadnie, mimo że ostatecznie zostało ono w znacznej części oddalone. Z kolei pozwane spółki są spółkami w likwidacji i zdaniem Sądu obciążanie ich kosztami procesu strony powodowej, nawet w nieznacznym zakresie, byłoby niecelowe.