

Sygn. akt II C 294/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 grudnia 2017 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach Wydział II Cywilny Ośrodek (...) w R.

w składzie:

Przewodniczący: SSO Jarosław Klon

Protokolant: Tomasz Bałys

po rozpoznaniu w dniu 13 grudnia 2017 roku w R.

***sprawy z powództwa M. N. (1)***

***przeciwko P. S. (1)***

***o zapłatę***

- 1) zasądza od pozwanego P. S. (1) na rzecz powoda M. N. (1) 24 930 złotych (dwadzieścia cztery tysiące dziewięćset trzydzieści złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 19 czerwca 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;
- 2) dalej idące powództwo powoda oddala;
- 3) zasądza od powoda na rzecz pozwanego 3501,45 złotych (trzy tysiące pięćset jeden złotych 45/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania;
- 4) nakazuje ściągnąć od powoda M. N. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach Ośrodka (...) w R. z zasądzonych w punkcie 1 wyroku roszczenia kwotę 4747,66 złotych (cztery tysiące siedemset czterdzieści siedem złotych 66/100) tytułem części wydatków sądowych;
- 5) nakazuje zapłacić pozwanemu P. S. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach Ośrodka (...) w R. kwotę 1262,03 złotych (tysiąc dwustu sześćdziesięciu dwóch złotych 03/100) tytułem zwrotu pozostałych wydatków sądowych.

SSO Jarosław Klon

## UZASADNIENIE

W pozwie przeciwko P. S. (1) powód M. N. (1) domagał się zasądzenia od pozwanego na jego rzecz kwoty 120 413,99 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W motywach pozwu podniósł, iż w dniu 28 marca 2012 roku nabył od pozwanego działkę zabudowaną o numerze (...) położoną w S. za cenę 240 000 złotych brutto. Działka ta była zabudowana domem jednorodziennym typu pół bliźniak, w stanie surowym zamkniętym z mediami (energią elektryczną, wodą, kanalizacją). Po rozpoczęciu eksploatacji budynku pojawiły się liczne wady i usterki a ze zleconej przez powoda ekspertyzy wynika, iż wadliwie zostały wykonane:

- ocieplenie ścian zewnętrznych budynku,
- pokrycie dachowe,
- montaż bram garażowych,
- montaż drzwi wejściowych,
- podest i schody zewnętrzne,
- mury oporowe przy wjeździe do garażu,
- ogrodzenie,
- odprowadzenie rur spustowych z zachodniej połaci dachu,
- stolarka okienna i drzwiowa.

Ponadto trwale i nieodwracalnie zostały zabrudzone tynkiem akrylowym elementy konstrukcyjne i wykończeniowe budynku.

Powód wzywał pozwanego do usunięcia wad, ale ten nie przystąpił do naprawy usterek. W tej sytuacji pozew stał się konieczny.

Wedle powoda jego roszczenie może być oparte na dwóch podstawach prawnych, a to na podstawie art. 560 k.c., oraz na podstawie art. 471 k.c. W kontekście rękojmi powód podniósł, iż najlepszą formą rozwiązania problemu jest obniżenie ceny o wartość wynikającą z naprawy usterek. Z kolei, co do niewłaściwego wykonania zobowiązania stwierdził, iż poniósł szkodę w tym sensie, że zapłacił za budynek cenę jak za budynek bez wad, natomiast budynek był wadliwy a cena nie była obniżona. Zatem wartość usterek, które uwidoczniły się w trakcie krótkiej eksploatacji budynku obniżają jego wartość, za co pozwany winien zapłacić równowartość kwoty odpowiadającej naprawie usterek. (Pozew k. 1 – 4 akt sprawy)

W dniu 12 czerwca 2015 roku został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym zgodnie z żądaniem pozwu. (Nakaz k. 57 akt sprawy)

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany P. S. (1) wniósł o:

- oddalenie powództwa w całości,
- zasądzenie na jego rzecz od powoda kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego wedle norm przepisanych.

W motywach swego stanowiska pozwany stwierdził, iż:

- powód zakupił od pozwanego dom, przez niego opisany, a nie została pozwanemu zlecona budowa tego domu, pozwany pozostawał inwestorem aż do chwili sprzedaży nieruchomości,
- pozwany oferował budynek w ogłoszeniu prasowym,
- powodowi służyło prawo odstąpienia od umowy i to zgodnie z podpisaną przez strony umową przedwstępna, a to w razie stwierdzenia wad budynku tenże dyskwalifikującego, a wtedy zapłacone zaliczki zostałyby mu natychmiast zwrócone,

- w akcie notarialnym z dnia 28 marca 2012 rok powód złożył oświadczenie, iż spełnione zostały wszelkie wymogi wynikające z załącznika do aktu notarialnego – umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 14 lipca 2011 roku, co wskazuje na zwolnienie pozwanego od zobowiązań związanych z budynkiem,
- powód w chwili przystąpienia do umowy sprzedaży z dnia 28.03.2012 roku posiadał pełną wiedzę o stanie technicznym budynku (także o jego usterkach), posiadał wgląd w proces budowlany, a aktualne pretensje do pozwanego są chybione,
- powód zakupił budynek w stanie surowym zamkniętym, czyli dom w trakcie budowy, co świadczy o nieskrępowanym dostępie i wglądzie we wszystkie części budynku z obu ścian (wewnętrznych i zewnętrznych), w zakresie ocieplenia ścian, więźby dachowej, wszystkich elementów konstrukcyjnych, co pozwala na wniosek, że wszystkie wady były jawne i rzucające się w oczy a powód do tego stanu rzeczy nie wniósł zastrzeżeń,
- gdyby powód w tym momencie zastrzeżenia wniósł to pozwany, będąc jeszcze właścicielem budyniu, z całą pewnością odstąpiłby od umowy, do czego zgodnie z umową przedwstępną miał prawo i wtedy jedynym zobowiązaniem wobec powoda byłaby konieczność zwrotu zaliczek,
- powód przez następny rok od zakupu budynku swoimi siłami go wykańczał i w tym okresie musiał widzieć każdy defekt i wady, a po wykończeniu zamieszkał tam wraz z rodziną, zatem nie dochował należytej staranności, co do zbadania rzeczy kupionej,
- powód nie zawiadomił pozwanego o istniejących wadach i utracił skutecznie i bezpowrotnie roszczenia z tytułu opóźnienia, co do zawiadomienia pozwanego o wadach – w tym zakresie pozwany powołał się na treść przepisu art. 563 §1 k.c., w brzmieniu z daty powstania stosunku prawnego pomiędzy nim a powodem,
- w kontekście art. 556§1 k.c. sprzedany budynek nie posiadał wad fizycznych,
- cena za budynek była bardzo niska a pozwany dodatkowo odprowadził od niej jeszcze podatek VAT,
- z uwagi na oświadczenie powoda o należyтым stanie przedmiotu umowy zwalnia to pozwanego z odpowiedzialności ex contractu. (Odpowiedź na pozew k. 62 – 64 akt sprawy).

Powód w piśmie procesowym z dnia 28 lipca 2015 roku podtrzymał swe argumenty i dodał, iż podczas rozmów i korespondencji z powodem, a nawet w treści sprzeciwu od nakazu zapłaty pozwany zapewniał o braku wad w sprzedawanym budynku, w skutek tego wystąpiła przesłanka z art. 564 k. – według brzmienia na dzień powstania stosunku prawnego. Nadto powód przedstawił pogląd, iż na pewno cena nieruchomości nie była zaniżona. (Pismo k. 74 – 76 akt sprawy).

W piśmie procesowym pozwanego z dnia 11 listopada 2015 roku odniósł się on do usterek opisanych przez powoda i skonkludował, że miały one charakter jawny bądź wręcz zawiniony przez powoda. Stwierdził, że powód domaga się zwrotu ponad połowy wartości transakcji. Oznacza to, że po odliczeniu wartości działki powód nabył dom w stanie surowym za około 50 000 złotych, co wskazuje na naruszenie przez powoda treści normy prawnej art.5 k.c. Podtrzymał swoje stanowisko dotyczące oddalenia powództwa. (Pismo k. 86 – 89 akt sprawy).

W podsumowującym stanowisko piśmie procesowym z dnia 30 września 2015 roku powód zanegował aby do stanu prawnego i faktycznego, pomiędzy stronami, można było zastosować normę prawną art. 5 k.c. Podkreślił zawodowy charakter działalności pozwanego, co wyklucza z jego strony nawet najmniejsze zaniedbania. W konkluzji powód podtrzymał swoje roszczenie w całości. (Pismo k. 103 – 105 akt sprawy)

Strony wymieniły się jeszcze innymi pismami procesowymi, powielając jednak wyżej przytoczone argumenty, pozostając przy swoich pierwotnych stanowiskach procesowych.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 14 lipca 2011 roku powód M. N. (1) i pozwany P. S. (1) podpisali umowę przedwstępną sprzedaży w formie aktu notarialnego.

P. S. (1) oświadczył w umowie, że jest właścicielem nieruchomości położonej w S. o powierzchni 0,1756 ha, którą nabył jako przedsiębiorca, w związku z wykonywaną przez niego działalnością gospodarczą a na te nieruchomości rozpoczęta jest budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w zabudowie bliźniaczej, prowadzona w oparciu o określoną decyzję Starosty (...). Nieruchomość ta może zostać podzielona na trzy działki co zostało szczegółowo opisane. Dalej P. S. (1) zobowiązał się sprzedać M. N. (1) działkę, która powstanie w wyniku podziału administracyjnego numer (...) o powierzchni 0,0780 ha, zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym typu pół bliźniaka, o projektowanej powierzchni – licząc wg podłóg – około 202 m<sup>2</sup>, w stanie surowym zamkniętym z mediami (energią elektryczną, wodą i kanalizacją) wewnątrz budynku, cechach określonych w załączniku nr 1 do umowy, kompletnym ogrodzeniem z bramą wjazdową i furtką oraz ukończoną elewacją budynku, mającą zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez ustanowioną służebność drogi, wolną od wszelkich dotychczas ujawnionych w księdze wieczystej obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich oraz wyrazić zgodę na przeniesienie decyzji numer (...) z dnia 17 lutego 2011 roku Starosty (...), zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę na rzecz M. N. (1) i wykorzystanie przez niego projektu budowlanego – za ceną brutto 240 000 złotych. Z kolei M. N. (1) zobowiązał się od P. S. (1) kupić nieruchomość za podaną cenę w terminie do 31 marca 2012 roku. Dalej P. S. (1) oświadczył, iż sprzedaży dokona jako przedsiębiorca w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej pod nazwą S. P. (...) Firma Handlowo – Usługowa i będzie ona podlegać opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług. M. N. (1) zobowiązał się do wpłat – tytułem zaliczki kwoty 70 000 złotych w terminie do 21 lipca 2011 roku i w tym zakresie poddał się rygorowi egzekucji oraz kwoty 50 000 złotych w określonym w umowie terminie. Reszta ceny miała być zapłacona w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej. W umowie strony ustaliły możliwość odstąpienia od umowy i zwrotu zapłaconych zaliczek w określonym terminie. Do umowy strony dołączyły załącznik, gdzie została:

- opisana nieruchomość,
- rodzaj materiałów budowlanych,
- rodzaj ociepleń,
- rodzaj okien i parapetów,
- rodzaj drzwi wejściowych,
- sposób wykończenia elewacji budynku,
- rodzaj poszycia dachowego oraz rodzaj podbitki dachowej,
- rodzaj rynien,
- rodzaj balustrad,
- rodzaj ogrodzenia ,
- sposób uporządkowania budynku w chwili sprzedaży.

Dowód: umowa z dnia 14 lipca 2011 roku k. 47 – 50 akt sprawy,

W dniu 28 marca 2012 roku P. S. (1) sprzedał M. N. (1) nieruchomość opisaną w akcie notarialnym – działkę numer (...), która była zabudowana mieszkalnym budynkiem jednorodzinnym z garażem w zabudowie bliźniaczej, będącym w stanie surowym zamkniętym. Strony ustaliły, że zostały spełnione wszelkie wymogi wynikające z załącznika do aktu notarialnego – umowy przedwstępnej z dnia 14.07.2011 roku. M. N. (1) oświadczył, iż zapoznał się ze stanem

faktycznym działki numer (...) i wzniesionego na niej budynku i odnośnie tego stanu nie wnosi żadnych zastrzeżeń. P. S. (1) sprzedał nieruchomości jako przedsiębiorca, w ramach prowadzonej przez siebie, jako osoba fizyczna, działalności gospodarczej pod nazwą S. P. (...) Firma Handlowo – Usługowa w C. ulica (...). M. N. (1) dopłacił P. S. (1) brakującą kwotę 50000 złotych a P. S. (1) zobowiązał się wydać w posiadanie kupującego przedmiot umowy w terminie do dnia 11 kwietnia 2012 roku.

Dowód: umowa z dnia 28 marca 2012 roku k. 43 – 46 akt sprawy,

W dniu 11 marca 2014 powód M. N. (1) poinformował Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta R. o zakończeniu w dniu 22 lutego 2014 roku budowy domu jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej na działce (...) przy ul. (...). B. w S.. Wcześniej powód własnymi siłami wykańczał dom a kierownikiem budowy był inż. M. N. (2), który pierwszego wpisu w Dziennik Budowy dokonał w dniu 29.05.2013 roku.

Dowód: opinia biegłego H. K. k. 214 akt,

W dniu 28 maja 2014 roku M. N. (1) zgłosił P. S. (2) reklamację i wskazał na istnienie usterek oraz braków w domu w S. przy ul. (...) na działce nr (...):

- 1) odklejone taśmy pod gąsiorami dachowymi,
- 2) brak dachówek wentylacyjnych,
- 3) odklejona taśma łącząca dach ze ścianą,
- 4) pęknięta dachówka,
- 5) przelewająca się woda z rynny na schody,
- 6) popękany mur oporowy,
- 7) popękane mury ogrodzenia, obsunięcie się płotu,
- 8) popękana fasada przy narożnikach okien, przy murze oporowym, przy narożnikach łączących ściany,
- 9) brak dolnej listwy zakończeniowej na całej długości fasady oraz odklejona siatka,
- 10) zardzewiałe ogrodzenie,
- 11) popękane płytki klinkierowe ogrodzenia,
- 12) popękany beton balkonu,
- 13) popękany beton schodów zewnętrznych,
- 14) przemarzanie muru pod oknem balkonowym,
- 15) prowadnice bram garażowych niewystarczająco przymocowane (brak profili usztywniających), nieszczelności bramy,
- 16) brak parapetu przy oknie balkonowym,
- 17) brak barierki ochronnej na schodach zewnętrznych oraz oknie od strony południowej,
- 18) przemarzające drzwi wejściowe zewnętrzne.

Wskazał na sposób usunięcia usterek, jako na wymianę, naprawę lub obniżenie ceny zakupu, zapłatę odszkodowania – do ustalenia. Nadto zażądał zwrotu poniesionych przez niego kosztów kierownika budowy w wysokości 500 złotych, które były zawarte w cenie zakupu domu, jak również kosztów map geodezyjnych, namierzania budynku i inwentaryzacji sieci uzbrojenia w kwocie 300 złotych.

Dowód: zgłoszenie reklamacyjne k. 39 akt oraz dowód jego doręczenia k. 39 – 40 akt sprawy,

W dniu 7 października 2014 roku M. N. (1) wysłał do P. S. (1) kolejne zgłoszenie reklamacyjne, gdzie wskazał na następujące usterki:

- 1) odpadnięta część metalowa balustrady,
- 2) uszkodzony mur oporowy przez dachówki, które spadły z dachu,
- 3) nieotynkowana część fasady,
- 4) odpadnięta dachówka na ogrodzeniu,
- 5) popękane płytki na ogrodzeniu,
- 6) nieopłytkowana część ogrodzenia,
- 7) dom częściowo ocieplony warstwą styropianu mniejszą niż 12 cm.

Jako sposób usunięcia usterek wskazał wymianę, naprawę lub obniżenie ceny zakupu, zapłatę odszkodowania – do ustalenia przez strony. Nadal domagał się zwrotu kwoty 300 złotych jako kosztów map geodezyjnych, namierzania budynku i inwentaryzacji sieci uzbrojenia.

Dowód: zgłoszenie reklamacyjne k. 37, dowód doręczenia k. 38 akt sprawy,

W dniu 12 listopada 2014 roku M. N. (1) przesłał do P. S. (1) pismo z opisem wad zakupionego budynku, żądaniem ich usunięcia oraz żądaniem wydania mu wszelkich certyfikatów materiałowych.

Ostatnie zgłoszenie reklamacyjne M. N. (1) przesłał do P. S. (1) w dniu 11 grudnia 2014 roku, gdzie jako usterki wskazał:

- 1) wadliwość drzwi wejściowych (zła zabudowa, nie są to drzwi pierwszego gatunku, posiadają ostre krawędzie, bąble powłoki lakierniczej, nie posiadają odpowiedniej izolacyjności, nie są zgodne z projektem budowlanym, nie są zgodne z prawem budowlanym) – zażądał ich wymiany na nowe,
- 2) brak styropianu przy drzwiach wejściowych do budynku, mostki termiczne,
- 3) zabrudzone tynkiem okna,
- 4) brak dylatacji pomiędzy słupkami a betonem ogrodzenia,
- 5) krzywe schody wejściowe do domu,
- 6) okno balkonowe krzywo zamontowane,
- 7) okno w sypialni źle zamontowane, nie domyka się i jest nieszczelne,
- 8) płot od strony ul. (...) osadzony za wysoko,
- 9) krzywy dach budynku,

10) brak prawidłowej obróbki blacharskiej części dachu.

Jako sposób usunięcia usterek wskazał wymianę, naprawę lub obniżenie ceny zakupu, zapłatę odszkodowania – do ustalenia przez strony. Zażądał też pilnego dostarczenia certyfikatów, atestów oraz wskazania producentów podstawowych materiałów i elementów wykończeniowych zastosowanych w budynku (m.in. stolarka zewnętrzna, stolarka okienna, pokrycie dachowe, betony, stal prętowa, zastosowany system ocieplenia (styropian, klej, siatka) oraz wyprawa tynkarska zewnętrzna, bramy garażowe, materiałów zastosowanych do budowy ścian zewnętrznych i wewnętrznych w tym także tych dostarczonych w opakowaniach 1,5 t przesiewanych przez uczniów w terminie do 19.12.2014 roku. Wskazał, że dostarczenie takich dokumentów jest obowiązkiem wykonawcy, wynikającym z art. 10 ustawy prawo budowlane oraz art. 10 ustawy o wyrobach budowlanych.

Dowód: pismo k. 35 akt oraz dowód doręczenia k. 36 akt, pismo k. 41, dowód jego doręczenia k. 42 akt sprawy,

W dniu 10 lutego 2015 roku na zlecenie M. N. (1) została sporządzona opinia przez mgr inż. K. D., co do:

- wskazania usterek i wad robót budowlanych wykonanych przez wykonawcę obiektu (sprzedawcę) podczas budowy budynku mieszkalnego jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej,

- określenie sposobu i kosztów usunięcia stwierdzonych wad.

W opinii jako usterki zostały wykazane:

- co do ocieplenia budynku;

a) zaniżona grubość ocieplenia – niewystarczająca izolacyjność ścian nadziemia, dokonane odkrywki izolacji cieplnej wykazały, że grubość płyt styropianowych wynosi od 10 – 11 cm a w miejscach bonitowania 8,5 cm,

b) brak listwy cokołowej na całej długości elewacji wschodniej, nieprzyklejona siatka odstaje od spodniej płaszczyzny ocieplenia,

c) brak zabezpieczenia krawędzi ocieplenia posadzki z płyt styropianowych, poniżej progu drzwi wejściowych budynku,

d) brak wykonania ocieplenia ścian zewnętrznych piwnicznych poniżej schodów wejścia do budynku,

e) krzywizna płaszczyzny ocieplenia na ścianach,

f) brak zabezpieczenia ocieplonego płytami styropianowymi drzwi balkonowych, prowadzących z kuchni na teren od północnej strony posesji,

g) niechlujne i niefachowe uszczelnienie połączeń listew z tworzywa sztucznego, zastosowanych jako bonie elewacyjne,

h) niedokładne i niedbałe wykończenie tynku cienkowarstwowego poniżej parapetów zewnętrznych z blachy stalowej powlekanej,

i) krzywizna tynków ościeży w otworach okiennych i drzwiowych zewnętrznych,

j) niechlujne wykonane krawędzi tynków cienkowarstwowych w rejonie otworów okiennych i drzwiowych,

k) zarysowanie tynków cienkowarstwowych na wklęsłych stykach ścian zewnętrznych, widoczna nieuzbrojonym okiem krzywizna tych narożników,

l) pęknięcia tynków cienkowarstwowych w miejscu styku ocieplenia elewacji z elementami drewnianymi, trwale zamocowanymi do ścian – spowodowane brakiem oddylatowania elementów drewnianych materiałem elastycznym,

m) osiadanie posadowionych powyżej strefy przemarzania cokołu betonowego ogrodzenia, co spowodowało odsłonięcie nietynkowanego fragmentu ściany,

n) brak ułożenia warstwy ocieplenia na ościeżnicach otworów (ocieplone są tylko płaszczyzny ścian zewnętrznych, ościeża są tylko osiatkowane i otynkowane tynkiem cienkowarstwowym (w tych miejscach występują mostki termiczne),

o) szczeliny na styku tynków ościeży z ościeżnicami stolarki zewnętrznej a także w narożnikach łączących ściany,

p) niechlujne i niestaranne wykończenie (zatarcie) tynków na fragmentach elewacji,

q) pęknięcia na styku ściany budynku ze ścianą muru oporowego na wjeździe do garażu,

r) zaniżenie grubości warstwy ocieplającej zewnętrzne ściany piwnic,

- usterki wykonanego pokrycia dachowego:

a) krzywizna połaci dachowej, odpadanie dachówek od pokrycia,

b) nierówne obsadzanie okna połaciowego od wschodniej strony pokrycia,

c) odklejenie taśmy pod gąsiorem dachowym,

d) zbyt krótki wysięg rynien dachowych poza obrys pokrycia skutkujący tym, że podczas obfitych opadów woda przelewa się poza rynny,

e) brak dachówek wentylacyjnych – które nie musiały być stosowane w budynku powoda,

f) odklejenie taśmy łączącej dach ze ścianą budynku, co generuje uciążliwy hałas,

g) nierówne przycięcie dachówki w koszach, pęknięta dachówka koszowa,

- bramy garażowe:

a) brak usztywnień prowadnic bram garażowych,

- drzwi zewnętrzne wejściowe:

a) przemarzanie nieocieplonych drzwi metalowych w okresie zimowy,

b) wysoka temperatura nieocieplonych drzwi w okresie letnim (drzwi parzą dzieci),

c) pozostałe wady wymienione w następujących punktach od a –l,

- brak barierki (balustrady) przy schodach zewnętrznych oraz przy drzwiach balkonowych salonu,

- wadliwe wykonanie podestu i schodów zewnętrznych,

- pęknięcie betonu schodów zewnętrznych,

- pęknięcie muru oporowego przy wjeździe do garażu,

- ogrodzenie posesji:

a) popękane płytki klinkierowe ogrodzenia,



b) brak dolnej warstwy płytek na bocznej płaszczyźnie cokołu ogrodzenia frontowego,  
c) brak szczelnego wypełnienia spoin pomiędzy dachówkami przykrywającymi cokół ogrodzenia frontowego. Odklejenie jednej z dachówek przyklejonych do wierzchu cokołu na zaprawie klejowej,

- ogrodzenie – strona północna, wschodnia i zachodnia:

a) pęknięcie cokołów ogrodzenia,

b) zardzewiałe słupki ogrodzenia,

c) zbyt duża szczelina pomiędzy siatką ogrodzeniową a cokołem (wschodnia strona ogrodzenia),

- ryzykowane odprowadzenie rur spustowych z zachodniej płaci dachu,

- stolarka okienna i drzwiowa zewnętrzna:

a) rozregulowanie skrzydeł stolarki okiennej i drzwiowej z PCV,

b) wadliwe osadzenie górnego ramiaka ościeżnicy, nieprawidłowe działanie blokady w lewym skrzydle drzwi balkonowych pokoju na piętrze (strona wschodnia),

- trwałe i nieodwracalne zabrudzenie tynkiem akrylowym elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych budynku.

Koszt prac związanych z usunięciem wad to kwota 120 413,99 złotych.

Dowód: opinia budowlana K. D. k. 8 – 31 akt sprawy, opinia pisemna k.203 – 243 akt i ustna biegłego H. K. – rozprawa z dnia 15 lutego 2017 roku, skrócony protokół (...) akt,

W piśmie z dnia 2 marca 2015 roku powód złożył pozwanemu oświadczenie o obniżeniu ceny budynku położonego w S. i wezwał P. S. (1) do zapłaty na jego rzecz kwoty 120 413,99 złotych. Żądanie oparł o treść art. 560 k.c. a wysokość roszczenia wywiódł z wartości wad w sprzedanym budynku wedle wyceny rzeczoznawcy.

Dowód: pismo k. 32 akt sprawy,

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej pozbawionej wad według stanu i cen na dzień 28 marca 2012 roku to kwota 324 430 złotych.

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, dotkniętej wadami według stanu i w cenach na dzień 28 marca 2012 roku to kwota 299 500 złotych.

Dowód: opinia biegłego H. K. k. 336 – 373 akt sprawy, ustna opinia uzupełniająca – rozprawa z dnia 4 października 2017 roku – protokół skrócony k. 395 – 396 akt sprawy,

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo okazało się skuteczne do kwoty 24 930 złotych w pozostałej części podlegało oddaleniu.

Bezspornym między stronami było, że:

- najpierw powód i pozwany podpisali ze sobą umowę przedwstępną opisaną w stanie faktycznym,

- potem zawarli umowę sprzedaży nieruchomości również opisaną w stanie faktycznym,

- po zakupie przez powoda nieruchomości wraz z połową bliźniaka w stanie surowym, powód samodzielnie własnymi siłami wykańczał budynek,

- powód od maja 2014 roku zaczął wysyłać do pozwanego wezwania dotyczące usunięcia wad w budynku w którym zamieszkał wraz z rodziną a pozwany nie reagował na te wezwania,

- powód zlecił wykonanie wyceny wad w budynku K. D. a ten wycenił wartość prac naprawczych na kwotę 120 413,99 złotych brutto.

Spornym było:

- czy w budynku powoda na dzień wydania mu nieruchomości były wady i usterki a jeśli tak to jakie i czy wady oraz usterki miały charakter jawny?

- czy powód miał prawo żądać obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości z tytułu rękojmi o kwotę wyliczoną przez biegłego K. D.?

- ewentualnie czy wartość szkody jaką poniósł powód z tytułu wad to równowartość kwoty 120 413,99 złotych?

Z opinii biegłego H. K. wynika, iż podzielił on twierdzenia K. D., iż w budynku – bliźniaku powoda, na stan przejścia go przez powoda, występowały wady. W ocenie biegłego H. K. w 90% były to wady jawne. Jak już wyżej zaznaczono, biegły zgadzał się praktycznie w całości z oceną, jaką przedstawił w swej opinii K. D. i choć była to opinia prywatna, to jest ona w pełni wiarygodnym źródłem dowodowym, przede wszystkim dlatego, iż wnioski co do jej treści, zostały potwierdzone przez biegłego sądowego H. K.. W ocenie sądu z kolei pełna opinia biegłego H. K. nie tylko potwierdziła wnioski i twierdzenia K. D., ale też biegły odpowiedział na pytania stron i sądu w zakresie:

- rodzaju wad budynku powoda,

- wartości nieruchomości liczonej, tak jakby wad nie było, oraz takiej z wadami, stwierdzonymi przez biegłego i K. D.,

co z kolei, pozwalało sądowi wyciągnąć wniosek, iż opinia ta dawała podstawy do rozstrzygnięcia sprawy powoda, bowiem biegły przedstawił logiczne i spójne twierdzenia oraz wnioski, a nadto prawidłowo wyliczył wartość nieruchomości powoda na dzień zakupu z wadami i bez wad. W zakresie w jakim powód nie zgadzał się z biegłym, w ocenie sądu, jest to li tylko polemika, pozbawiona merytorycznej wartości. Warto podkreślić, iż powód zarzucał biegłemu, iż biegły wyliczał wartość nieruchomości biorąc pod uwagę również nieruchomość bliźniaczą, co biegły potwierdził, ale powód nie wykazał, aby biegły w tym zakresie postąpił błędnie. Reasumując całościowa opinia biegłego H. K. jest w pełni wartościowym środkiem dowodowym w oparciu o który sąd był w stanie wydać stanowcze rozstrzygnięcie.

W tym miejscu koniecznym jest przytoczenie twierdzenia biegłego H. K., iż 90% stwierdzonych wad było jawnych, co ma bardzo istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Jak wynika z opinii K. D. wadą ukrytą było wykonanie ocieplenia ścian zewnętrznych budynku a wykonawca wykonał ten element robót sprzecznie z zatwierdzonym projektem budowlanym i sztuką budowlaną oraz przepisami technicznymi i normami. Koszt naprawy ocieplenia i doprowadzenie go do stanu zgodnego z projektem, przepisami technicznymi oraz zasadami sztuki budowlanej to kwota 48057,10 złotych netto plus VAT. Biegły H. K. nie negował tej wartości podnosił jedynie kwestie etyczne dotyczące tego, iż powód kupił nieruchomość za 240 000 złotych a koszt napraw to żądana kwota pozwem.

Trzeba podkreślić, iż powód powoływał w pozwie i w toku procesu dwie podstawy prawne swego roszczenia, a mianowicie normy prawne dotyczące rękojmi i normy prawne dotyczące niewłaściwego wykonania zobowiązania. Czyli przepisy:

- art. 556 k.c. – 576 k.c

- 471 k.c.

Konieczny jest stwierdzenie, iż są to dwie zupełnie różne podstawy prawne i wiążą się z innymi reżimami dowodowymi.

„...Z uwagi na to, że relacje zachodzące między stronami mogą nierzadko być bardzo skomplikowane, a roszczenia z nich wypływające mogą mieć źródło lub podstawę w różnych przepisach prawa, obowiązkiem powoda jest tak precyzyjne określenie podstawy **faktycznej** żądania, by można było jednoznacznie określić, jaką ma ono podstawę prawną. Jest to konieczne w celu podjęcia przez pozwanego stosownej obrony oraz w celu zakreslenia przez sąd granic rozstrzygania sprawy. Roszczenie (aktualnie: uprawnienie do złożenia oświadczenia) o obniżenie ceny jest roszczeniem przewidzianym jedynie w art. 560 KC, dotyczącym odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady. Nie jest to roszczenie odszkodowawcze, gdyż szkodą w rozumieniu art. 471 w zw. z art. 361 § 2 KC jest różnica między stanem majątku poszkodowanego istniejącym przed zdarzeniem wywołującym szkodę i po nim, a więc m.in. obniżenie wartości rzeczy wadliwej, a nie jej ceny (wyr. SN z 11.12.2009 r., V CSK 180/09, L.)...” (Komentarz do Kodeksu cywilnego pod redakcją Edwarda Gniewka – Legalis)

Powód w dniu 2 marca 2015 rok złożył pozwanemu oświadczenie o obniżeniu ceny budynku, które zostało przytoczone w stanie faktycznym, zatem powód jednoznacznie korzystał z instytucji rękojmi.

W ocenie sądu na pewno sprzedana powodowi nieruchomości – konkretnie posadowiony na niej budynek – miał wady opisane przez K. D.. Wady te odpowiadały treści normy prawnej art. 556<sup>1</sup> §1 k.c bowiem rzecz nie miała właściwości, które mieć powinna, a które miała mieć na podstawie wskazanych przez K. D. przepisów prawa budowlanego. Jednak przepisy o rękojmi obwarowują możliwość dochodzenia roszczeń w oparciu o treść art. 563 k.c. w brzmieniu obowiązującym w chwili kontraktowania przez strony.

Przepis ten miał treść następującą:

Art. 563

§ 1. Kupujący traci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia, a w wypadku gdy zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach przyjęte, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca po upływie czasu, w którym przy zachowaniu należytej staranności mógł ją wykryć. Minister Handlu Wewnętrznego może w drodze rozporządzenia ustalić krótsze terminy do zawiadomienia o wadach artykułów żywnościowych.

§ 2. Jednakże przy sprzedaży między osobami prowadzącymi działalność gospodarczą utrata uprawnień z tytułu rękojmi następuje, jeżeli kupujący nie zbadał rzeczy w czasie i w sposób przyjęty przy rzeczach tego rodzaju i nie zawiadomił niezwłocznie sprzedawcy o dostrzeżonej wadzie, a w wypadku gdy wada wyszła na jaw dopiero później - jeżeli nie zawiadomił sprzedawcy niezwłocznie po jej wykryciu.

§ 3. Do zachowania terminów zawiadomienia o wadach rzeczy sprzedanej wystarczy wysłanie przed upływem tych terminów listu poleconego.

Przepis ten został później zmieniony, ale w oparciu o treść art. 51 ustawy z dnia 30 maja 2014 roku – ustawa o prawach konsumenta (Dz.U. z 2014. Poz. 827) do umów zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

Ma to istotne konsekwencje dla oceny zachowania się powoda, w kontekście utraty praw z tytułu rękojmi w stosunku do wad, które były jawne. Z treści zeznań powoda wynika, że dopiero gdy pozwany nie reagował na jego reklamacje dokonał obchodu budynku i zobaczył inne usterki. Jednak nawet nie samo działanie powoda jest tutaj istotne, ale właśnie rodzaj wad jakie opisał biegły K. D.. Nie można zgodzić się z powodem, że nie widział wad w ułożeniu dachówek, bowiem mógł i powinien to ocenić samodzielnie, podobnie należy ocenić pozostałe kwestie czy to bram garażowych, czy to krzywych okien. Nadto powód od maja 2013 roku posiadał na budowie kierownika budowy M. N.

(3), który nadzorował prace wykończeniowe i trudno przypuszczać, iż powód oraz jego kierownik budowy nie widzieli krzywych okien, źle ułożonych dachówek, braku ocieplenia pod schodami, źle ułożonych rynien, pęknięć w murkach, oraz pozostałych wad opisanych w stanie faktycznym. W ocenie sądu powód mógł i powinien dostrzec wszystkie te wady oprócz wady ocieplenia bowiem ta wymagała dokonania stosownej odkrywki i była wadą ukrytą.

„ Realizacja roszczeń z tytułu rękojmi za wady fizyczne jest uzależniona od zachowania przez kupującego aktów staranności (pilności), a to pod rygorem utraty uprawnień.” Wyrok SN z dnia 16 września 2004 roku IV CK 708/03)

W uzasadnieniu to tego orzeczenia SN stwierdził:

„...Przepis art. 563 § 1 zd. 1 KC stanowi odpowiednik - jedynie ze zmianami redakcyjnymi - art. 324 § 1 KZ. W wyroku z dnia 14 lutego 1967 r., I CR 521/66 (OSNCP 1967, z. 9, poz. 164), Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że wykrycie wady rzeczy, której konstrukcja i właściwości nie są znane użytkownikowi nie posiadającemu wiadomości specjalnych, następuje - w rozumieniu art. 324 KZ - wtedy, kiedy kupujący definitywnie przekonał się, że nabyta rzecz nie nadaje się do użytku zgodnie z jej przeznaczeniem. W ocenie składu rozpoznającego sprawę pogląd ten zachował aktualność również na gruncie art. 563 § 1 zd. 1 KC...”

Zatem co do wszystkich wad oprócz ocieplenia powód nie dochował aktów należytej staranności i w tej sytuacji należało uznać, iż nie przysługują mu roszczenia z tytułu rękojmi, bowiem nie zawiadomił pozwanego niezwłocznie o wadach a od maja 2013 roku czekał z tym do maja 2014 roku. W ocenie sądu jest to termin zdecydowanie za długi.

Stąd jedynie kwestia wady ocieplenia mogła i jest podstawą do dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi za wady.

Stosownie do treści art. 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.

Powód złożył pozwanemu oświadczenie o obniżeniu ceny a ten na nie w ogóle nie reagował, zatem z tego rodzaju zachowania należy wyciągnąć wniosek, iż pozwany nie miał zamiaru usunąć wad. W tej sytuacji należało tak wyliczyć obniżenie ceny aby pozostawała ona w takiej proporcji do ceny wynikającej z umowy, w jakiej wartość rzeczy z wadą pozostaje do wartości rzeczy bez wady. (art. 560 §3 k.c.)

Tego rodzaju wyliczenie przedstawił biegły H. K. – wyliczył, iż wartość nieruchomości – na stan jej sprzedaży wynosiła kwotę 324 430 złotych a z wadami kwotę 299 500 złotych. Różnica między tymi kwotami to kwota 24 930 złotych. Taka też kwota jest należna powodowi od pozwanego w oparciu o wyżej podaną podstawę prawną. Taka też kwota została zasądzona od pozwanego na rzecz powoda w punkcie 1 wyroku. Dalej idące powództwo powoda w oparciu o tą podstawę prawną musiało zostać oddalone, co znalazło odzwierciedlenie w punkcie 2 wyroku.

Biorąc pod uwagę, iż pozwany mógł zapłacić taką kwotę od momentu doręczenia mu odpisu pozwu w ocenie sądu pozostaje on w zwłoce z realizacją tego roszczenia od dnia następnego po dacie doręczenia mu odpisu pozwu czyli od dnia 19 czerwca 2015 roku. W tej sytuacji na podstawie art. 481§1 k.c sąd od tego dnia zasądził na rzecz powoda od pozwanego ustawowe odsetki do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz ustawowe odsetki za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty.

W tym miejscu już jedynie na marginesie koniecznym jest stwierdzenie, iż powód nie wykazał aby działała w jego przypadku norma prawna art.471 k.c.

Jak już wyżej sąd wskazał szkodą w rozumieniu art. 471 k.c. w zw. z art. 361§2 k.c. jest różnica między stanem majątku poszkodowanego, istniejącym przed zdarzeniem wywołującym szkodę i po nim, a więc m.in. obniżenie wartości rzeczy wadliwej, a nie jej ceny. W tym zakresie profesjonalnie reprezentowany powód nie przedstawił na tą okoliczność żadnych środków dowodowych a koniecznym jest też przypomnienie, że norma prawna art. 471 k.c wymaga wykazania zaistnienia szkody po stronie wierzyciela. Natomiast – jak wynika z opinii biegłego H. K. – wartość zakupionej nieruchomości z wadami to 299 500 złotych a powód zakupił nieruchomość za kwotę 240 000 złotych. Zatem matematyczne porównanie tych dwóch kwot wykazuje, iż powód nie poniósł szkody w oparciu o treść art. 471 k.c. Stąd jego dalej idące roszczenie również w oparciu o treść tej normy prawnej musiało zostać oddalone. (Pkt. 2 wyroku)

Powód domagał się zasądzenia na swoją rzecz kwoty 120 413,99 złotych a wygrał proces co do kwoty 24 930 złotych, czyli w 20,71% w zaokrągleniu w 21%.

120 413,99 złotych – 100%

24 930 złotych – x%

X=20,71 %

W tej sytuacji w oparciu o treść art. 100 k.p.c. należało dokonać stosunkowego rozdziału kosztów procesu.

W tej sytuacji skoro powód w 79 % przegrał proces należało od niego na rzecz pozwanego zasądzić koszty procesu w takim stosunku.

Koszty postępowania po stronie powoda i pozwanego winny być liczone stosownie do treści art. 99 k.p.c. w związku z §2 ust. 1 i 2 w zw. z §6 pkt.6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz.U. poz. 490 z późniejszymi zmianami) oraz oparciu o treść §21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 roku (Dz.U.z 2015 poz. 1804).

Pełnomocnik pozwanego wniósł o podniesienie stawki minimalnej do czterokrotnej wartości a sąd oceniając nakład pracy obydwu pełnomocników stwierdza, iż rzeczywiście rodzaj sprawy i stopień jej skomplikowania daje podstawy do przyjęcia twierdzenia, iż obydwaj pełnomocnicy w takim samym stopniu przyczynili się do wyjaśnienia sprawy i wydania rozstrzygnięcia a ich nakład pracy odzwierciedlać winna stawka dwukrotna czyli 3600 razy 2 co daje kwotę 7200 złotych.

Koszty po stronie powoda to:

- 1) wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika 7200 złotych,
- 2) opłata od pełnomocnictwa 17 złotych,
- 3) opłata od pozwu 6021 złotych,

4) wydatki na biegłego 1000 złotych,

łącznie 14238 złotych.

Z tych kosztów powód winien uzyskać sumę 21 % czyli (...) razy 21% daje kwotę 2989,98 złotych.

Koszty po stronie pozwanego to:

1) wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika 7200 złotych,

2) opłata od pełnomocnictwa 17 złotych,

3) wydatki na biegłego 1000 złotych

łącznie 8217 złotych.

Z tych kosztów pozwany winien uzyskać sumę 79% czyli 8217 złotych razy 79% daje kwotę 6491,43 złotych.

Zatem 6491,43 złotych minus kwota 2989,98 złotych to 3501,45 złotych.

Taką kwotę sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanego w punkcie 3 wyroku tytułem zwrotu kosztów procesu.

W zakresie wydatków sądowych sprowadzały się one do wynagrodzenia biegłego H. K. w wysokości;

- 2681,84 złote (pierwsza opinia),

- 430,13 złotych (druga opinia uzupełniająca),

- 2555,56 złotych (trzecia opinia pisemna)

- 342,16 złotych (uzupełniająca ustna opinia biegłego)

co razem daje kwotę 6009,69 złotych.

W tej sytuacji na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych sąd obciążył pozwanego 21 % tej kwoty czyli 1262,03 złotych a na podstawie art. 113 ust. 2 tej samej ustawy 79% tej kwoty 4747,66 złotych nakazał ściągnąć od powoda z zasądzonego na jego rzecz roszczenia.

Sędzia Jarosław Klon