

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 19 czerwca 2019 r.

**Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:**

Przewodniczący: SSO Anna Łosik

Protokolant: st. sekr. sąd. Kinga Cieślik

**po rozpoznaniu w dniu 7 czerwca 2019 r. w Poznaniu na rozprawie**

**sprawy z powództwa A. T.**

**przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.**

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 44.423zł (czterdzieści cztery tysiące czterysta dwadzieścia trzy złote) wraz ustawowymi odsetkami od dnia 9 kwietnia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty.
2. W pozostałym zakresie powództwo oddala.
3. Koszty postępowania poniesione przez strony rozdziela stosunkowo obciążając nimi powódkę w 65% a pozwanego w 35% i z tego tytułu zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 558,20zł.
4. Nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu:
  - a) od powódki kwotę 3.624,82zł
  - b) od pozwanej kwotę 1.951,83zł,

tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSO Anna Łosik

## UZASADNIENIE

Pozwem z 09 kwietnia 2014 roku (k. 1- 88v) A. T. domagała się zasądzenia od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. 128.515,94 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty, kosztami postępowania oraz kosztami wywołanymi próbą ugodową.

W odpowiedzi na pozew z dnia 02 czerwca 2014 roku (k. 102- 142) pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz zwrotu uiszczonej opłaty od dokumentu pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Na rozprawie 11 września 2014 roku (k. 165) pełnomocnik powódki wskazał, że podstawą dochodzonego roszczenia są przepisy o rękojmi za wady fizyczne budynku. Powódka domaga się obniżenia ceny.

Wyrokiem z dnia 29 września 2014 roku (k. 174) Sąd oddalił powództwo, uznając że roszczenie powódki uległo przedawnieniu.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu wyrokiem z 23 kwietnia 2015 roku uchylił powyższe rozstrzygnięcie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Poznaniu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny, powołując się na wyrok Sądu Najwyższego z 25 kwietnia 2014 roku (II CSK 415/13), wskazał, że przewidziany w art. 568 § 1 kc termin do dochodzenia uprawnień, liczony "...od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana...", nie może rozpocząć biegu przed zawarciem umowy sprzedaży. Jeżeli sprzedaż dotyczyła rzeczy znajdującej się - na podstawie innej umowy - w posiadaniu kupującego, termin ten rozpoczyna bieg z chwilą zawarcia umowy sprzedaży. W tej sytuacji termin, o którym mowa w art. 568 § 1 kc, należy liczyć od dnia zawarcia umowy sprzedaży. Rękojmia jest instytucją wynikającą ze sprzedaży rzeczy i żadne uprawnienia z tego tytułu nie mogą powstać przed zawarciem umowy sprzedaży. Umowa o ustanowienie odrębnej własności spornego lokalu i umowa jego sprzedaży została zawarta 27 maja 2011 roku (k. 22-27), a pozew w niniejszej sprawie został złożony 9 kwietnia 2014 roku. Powódka już w pozwie powoływała się na dokonane w trybie art. 563 kc zawiadomienia o wadach fizycznych lokalu, a skoro nie odstąpiła od umowy i domagała się zasądzenia kwoty pieniężnej, to podstawą jej roszczenia było wynikające z rękojmi żądanie obniżenia ceny (art. 560 kc). Powódka dochowała terminu trzyletniego terminu z art. 568 § 1 kc.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy pozwana pismem z 19 sierpnia 2015 roku (k. 261) wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz zwrotu uiszczonej opłaty od dokumentu pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

W piśmie procesowym z dnia 21 sierpnia 2015 roku powódka (263-273) podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie.

W piśmie z 28 lutego 2017 roku (k.511-522) powódka wskazała jako ewentualne podstawy prawne dochodzonego roszczenia art.471 i nast. kc albo art.405 i nast. kc.

#### **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

23 lutego 2010 roku pomiędzy (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P., a A. T., została zawarta umowa deweloperka o nr (...). Na podstawie tej umowy pozwana była min. zobowiązana do wybudowania lokalu mieszkalnego nr (...) o łącznej projektowanej powierzchni użytkowej 50,81 m<sup>2</sup>, usytuowanego na parterze w budynku jednorodzinny w zabudowie szeregowej położonego na działce (...) o powierzchni 1603m<sup>2</sup>, która zostanie wydzielona z działki nr (...). Nadto do wyodrębnienia i sprzedaży na rzecz powódki prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego opisanego wyżej wraz ze stosownym udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali w wysokości wyliczonej na podstawie ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku.

Nadto strony zgodnie ustaliły, że jakość wykonania będzie zgodna z Prawem Budowlanym i Polskimi Normami (§2 ust. 6 umowy).

Okoliczności bezsporne, a nadto dowód: poświadczona za zgodność z oryginałem umowa deweloperska (...) wraz z załącznikami (k. 30- 36)

28 grudnia 2010 roku doszło do przekazania powódce przedmiotowego lokalu. Ustalono wówczas, że praca została wykonana zgodnie z umową, a nadto stwierdzono następujące niedoróbki i niezgodności: do regulacji rolety okna stałego, zarysowania szyby okna tarasowego- prawe skrzydło, do sprawdzenia drzwi G. wejściowe oraz regulacja okien. Termin ich usunięcia ustalono do dnia 28 stycznia 2011 roku.

Dowód: poświadczona za zgodność z oryginałem kopia protokołu odbioru z dnia 28 grudnia 2010 roku (k. 37-37v), zeznania świadka T. W., zeznania powódki (e-protokół z dnia)

27 maja 2011 roku strony zawarły umowę ustanowienia odrębnej własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego i umowę sprzedaży lokalu, za cenę 240.053,50 zł.

Dowód: poświadczona za zgodność z oryginałem kopia aktu notarialnego Rep. A nr (...) (k. 22- 28)

W kwietniu 2011 roku powódka rozpoczęła prace remontowe, a następnie w grudniu 2011 roku zamieszkała w przedmiotowym lokalu mieszkalnym. Po rozpoczęciu jego użytkowania powódka zgłaszała rozpoznane przez siebie usterki, w tym dotyczące okien, domofonu a także występującej wilgoci. Zgłaszane problemy były usuwane wyłącznie doraźnie. Zalecony przez pracowników pozwanej sposób użytkowania przez powódkę lokalu odbiegał w sposób znaczący od przeciętnego. Prócz w/w usterek A. T. borykała się z problem dogrzania mieszkania, mimo ponoszenia z tego tytułu znacznych kosztów.

Wobec powyższego na zlecenie powódki dokonano przeglądu budowlanego przedmiotowego lokalu, a stwierdzone wady opisano w dokumencie z 7 grudnia 2013 roku. O ustalonych w ten sposób wadach powódka zawiadomiła pozwaną, wzywając do usunięcia wskazanych wad bądź pokrycia kosztów związanych z usunięciem wskazanych wad fizycznych, które powódka oceniała na kwotę 200.000 zł, pismem z 23 grudnia 2013 roku.

Dowód: poświadczona za zgodność z oryginałem kopia opinii z dnia 07m grudnia 2013 roku (k. 29- 29v), zawiadomienie o wadzie fizycznej lokalu mieszkalnego z dnia 23 grudnia 2013 roku (k. 38- 44), zeznania powódki (e-protokół z dnia 30 listopada 2015 roku)

Następnie powódka wystąpiła do Sądu Rejonowego P. (...)w P. z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej. W jego treści powódka wniosła o zawezwanie do próby ugodowej pozwanej w sprawie usunięcia wad fizycznych przedmiotowego lokalu lub w sprawie pokrycia kosztów związanych z usunięciem wad fizycznych, które to koszty powódka oceniła na kwotę 200.000 zł. Powódka w treści wniosku wskazała następujące wady:

- nieprawidłowo zamontowana stolarka okienna (pod ramami pozostawiono listwy nie stanowiące części ram stolarki, wobec czego pod oknami powstały mostki termiczne, co spowodowało pojawienie się zawilgocenia i pleśni);
- bezpośrednio ułożenie rur C.O. na betonowej warstwie podkładowej posadzki w osłonach typu peszel. Użyty materiał osłonowy rur jest nieprawidłowy, czego konsekwencją są straty ciepłe na przewodach centralnego ogrzewania;
- drzwi wejściowe do mieszkania typu G. nr fabryczny (...) - brak atestu od wykonawcy oraz nie przekazano wnioskodawczyni zabezpieczonych fabrycznie opakowań zawierających klucze i karty do zamków i wkładek atestowanych;
- pęknięcia i nierówności na tynku gipsowym stropu- sufitu,
- brak dostępu do elektów otwieralnych rolet okiennych z uwagi na ich wadliwy montaż, rolety zacinają się w momencie podnoszenia i opuszczania, w narożniku przy nadprożu okiennym widoczne ślady wilgoci i pleśni;
- wnioskodawczyni nie otrzymała od przeciwnika atestów wymaganych przez Prawo Budowlane ma materiały wybudowane i użyte do wykonania lokalu;
- wnioskodawczyni nie otrzymała od przeciwnika protokołów odbioru na roboty zanikające bądź ulegające zakryciu, protokołów z prób szczelności instalacji, protokołów badania instalacji elektrycznej oraz protokołu przeglądu kominiarskiego dotyczącego przedmiotowego lokalu.

Wniosek doręczono pozwanej 31 stycznia 2014 roku, a posiedzenie pojednawcze odbyło się 25 lutego 2014 roku. Za pozwaną nie stawił się nikt, wobec czego do zawarcia ugody nie doszło.

Dowód: akta sprawy sądu RejonowegoP. (...)w P. o sygn. (...)

Pozwana przy wykonywaniu robót budowlanych nie zachowała norm wynikających z przepisów oraz projektu budowlanego.

Prace budowlane prowadzone podczas realizacji przedmiotowego lokalu mieszkalnego zakupionego przez powódkę zostały wykonane wadliwie. Wady lokalu są następujące.

W sposób nieprawidłowy została wykonana **stolarka okienna**. Dolne ramy ościeżnic zostały oparte na murze za pośrednictwem listwy transportowej służącej wyłącznie do zabezpieczenia okna przed uszkodzeniami mechanicznymi w czasie transportu. Połączenia progowe części okien z murem nie zostały uszczelnione (puste przestrzenie bez izolacji termicznej, brak izolacji przeciw wiatrowej, przeciw wilgociowej) co skutkuje mostkami termicznymi. Okna zostały zamontowane niezgodnie z Instrukcją ITB nr 421.

Celem usunięcia powyższej wady niezbędny jest demontaż i ponowny montaż okien z zachowaniem zasad wiedzy technicznej poprawnego osadzania stolarki PCV. W tym celu należy dokonać następujących czynności:

- demontażu podokienników koszt 313,49 zł,
- demontażu i montażu okien PCV z roletami koszt 942,80 zł,
- demontażu i montażu drzwi balkonowych z PCV z roletami koszt 162,30 zł,
- montażu zewnętrznych i wewnętrznych parapetów koszt 939,57 zł,
- naprawy tynków na ościeżach po wymianie okien koszt 638,40 zł,
- gładzie gipsowe o gr. 3 mm jednowarstwowe na ościeżach koszt 136,13 zł,
- przygotowanie powierzchni pod malowanie farbami emulsyjnymi tynków wewnętrznych koszt 527,06 zł,
- dwukrotne malowanie farbami emulsyjnym starych tynków wewnętrznych ścian koszt 948,19 zł,

łącznie całkowity koszt usunięcia wady w tym robót towarzyszących to **4.607,94 zł netto**.

Okna i drzwi balkonowe zostały zamontowane bez **nawiewników**. W opisie technicznym projektu budowlanego jest wymóg montażu okien wyposażonych w nawiewniki. Wymóg ten jest zgodny z Polską Normą (...) (...):2000. W celu usunięcia wady niezbędne jest zamontowanie nawiewników okiennych, co stanowi koszt **360 zł netto**.

**Rury rozprowadzające centralne ogrzewanie** zostały położone w osłonach peszel bezpośrednio na betonowej warstwie podkładowej podłogi. Nie zastosowano przewidzianej w projekcie izolacji termicznej w postaci otuliny tubolit gr. 15 mm. Rury leżą pod warstwą izolacji termicznej pod posadzkowej ze styropianu o gr. 4- 5 cm. W celu usunięcia powyższej wady należy wykonać izolację termiczną rur centralnego ogrzewania przebiegających w posadzce. Celem usunięcia wady należy wykonać następujące prace:

- rozebranie desek bambusowych koszt 237,14 zł
- ustalenie trasy przebiegu rur c.o. w posadzce koszt 400 zł,
- izolacja pod posadzkowa z folii polietylenowej i płyty korkowej- rozbiórka koszt 101,14 zł,
- rozebranie posadzek cementowych zbrojonych siatką stalową z oczyszczeniem przestrzeni rurociągu koszt 813,12 zł,
- demontaż osłony peszel na rurociągach co koszt 190,08 zł,
- izolacja rurociągów cios r. 12-22 mm otulinami T. koszt 517,25 zł,

- uzupełnienie posadzek gr 25 mm w miejscach rozbiórki koszt 1.245,38 zł,
- posadzki cementowe j/w pogrubienie o 1 cm x3 koszt 439,82 zł,
- posadzki cementowe dopłata za zbrojenie siatką stalową koszt 122,14 zł,
- izolacja z folii polietylenowej pozioma pod posadzkowa koszt 325,18 zł,
- izolacja pozioma z płyty korkowej koszt 352,97 zł,
- posadzki z desek bambusowych koszt 7.669,97 zł,

całkowity koszt usunięcia wady w tym koszt robót towarzyszących wynosi **12.428,05 zł netto**.

W pomieszczeniach lokalu na suficie widoczne są **miejscowe pęknięcia i odpryski tynku** o głębokości do 5 mm. Powyższe uszkodzenia należy usunąć poprzez nałożenie gładzi gipsowej, koszt niezbędnych prac jest następujący:

- gładzie gipsowe gr. 3 mm jednowarstwowe na stropach na podłożu z tynku o powierzchni ponad 5 m<sup>2</sup> koszt 795,40 zł,
- dwukrotne malowaniem farbami emulsyjnymi starych tynków wewnętrznych sufitów 359,41 zł,

łącznie całkowity koszt usunięcia wady w tym robót towarzyszących to **1.154,81 zł netto**.

W oknach lokalu zostały zamontowane **rolety zewnętrzne**, które mają niesprawne mechanizmy podnoszenia i opuszczania rolet zewnętrznych. Niedziałające zwijaki pasków rolet są wadą. Nadto w pokoju dziennym w oknie o wymiarach 196x 134 cm z powodu niewłaściwego montażu nie ma możliwości nieinwazyjnego demontażu pokrywy rewizyjnej rolety. Celem usunięcia wady należy dokonać wymiany zwijków co stanowi koszt **400 zł netto**.

Wykonana wentylacja pomieszczeń lokalu jest niesprawna, powyższe skutkuje występowaniem licznych plam pleśni w narożu ściany osłonowej w pomieszczeniu salonu, w narożach ścian i przy suficie w sypialni oraz przy ramach okien i drzwi do ogrodu, przyczyną może tu być również istnienie mostków termicznych powodujących skraplanie się pary wodnej na nadmiernie wychłodzonych powierzchniach, oraz zjawisko przeciekania wody przez uszkodzone elementy balkonu i okapu znajdującego się nad pomieszczeniem sypialni. Celem usunięcia wady należy wykonać następujące prace:

- demontaż i montaż drzwi balkonowych PCV z roletami koszt 161,78 zł,
- naprawa tyków na ościeżach po wymianie drzwi balkonowych koszt 151,20 zł,
- izolowanie cieplne wewnętrzne ścian po zabezpieczeniu ich środkiem (...) - przeciwko zagrzybieniu muru, tworzeniu się pleśni oraz kondensatu pary wodnej - usunięcie tynku wewnętrznego ze ścian - do gołej cegły koszt 374,02 zł,
- izolowanie cieplne wewnętrzne ścian po zabezpieczeniu ich środkami (...) - przeciwko zagrzybieniu muru, tworzeniu się pleśni oraz kondensatu pary wodnej - przemaalowanie jednokrotne ścian preparatem I. grzybobójczym koszt 611,21 zł,
- izolowanie cieplne wewnętrzne ścian po zabezpieczeniu ich środkami (...) - przeciwko zagrzybieniu muru, tworzeniu się pleśni oraz kondensatu pary wodnej - założenie izolacji cieplnej z płyt cieplno-izolacyjnych koszt 832,65 zł,
- izolowanie cieplne wewnętrzne ścian po zabezpieczeniu ich środkiem (...) - przeciwko zagrzybieniu muru, tworzeniu się pleśni oraz kondensatu pary wodnej - pokrycie ścian tynkiem cienkowarstwowym lub tapetą koszt 557,21 zł,
- gładzie gipsowe o gr. 3 mm jednowarstwowe na ościeżach koszt 34,50 zł,

całkowity koszt usunięcia wady w tym koszt robót towarzyszących wynosi **2.722,57 zł netto**.

Brak możliwości wejścia na dach; budynek, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny ma dach wielospadowy stromy, o nachyleniu połąci od 20° do 35° kryty dachówką. Zgodnie z wymaganiami §308 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w budynkach o dwóch lub więcej kondygnacjach nadziemnych (a z takim mamy do czynienia w omawianym przypadku) należy zapewnić wyjście na dach, co najmniej z jednej klatki schodowej umożliwiające dostęp na dach i do urządzeń technicznych tam zainstalowanych. Na dachach o spadku ponad 25% oraz pokrytych materiałami łamliwymi (tłukącymi) należy wykonać stałe dojścia do kominów, urządzeń technicznych oraz anten radiowych i telewizyjnych. Powyższe warunki nie zostały spełnione gdyż w ocenianym budynku nie ma wyłazu dachowego, stopni kominiarskich oraz ław kominowych. Jest to wada utrudniająca normalne użytkowanie budynku. Koszt niezbędnych prac celem usunięcia wady jest następujący:

- uzupełnienie elementów wyposażenia dachu- właz kominiarski koszt 1.196,74 zł,
- uzupełnienie ławy kominiarskiej koszt 446,09 zł,
- stopnie kominiarskie koszt 646,00 zł,

łącznie całkowity koszt usunięcia wady to **2.288,83 zł netto**.

Niewłaściwie usytuowany zbiornik bezodpływowy- w projekcie budowlanym planie zagospodarowania terenu i załączniku nr 3 do umowy z dnia 23 lutego 2010 roku przewidziano odprowadzenie ścieków do szczelnego zbiornika szamba o pojemności 8 m<sup>(3)</sup>. Lokalizacja zbiorników jest uwidoczniona na części rysunkowej projektu zagospodarowania terenu w taki sposób, że minimalna odległość wjazdu zbiornika od okien wynosić ma 5 m, a od granicy projektowanej linii ogrodzenia 2 m. Warunki te nie zostały zachowane. Instalacja kanalizacyjna jest wadliwa, bo wykonana niezgodnie z przepisami. W projekcie budowlanym stanowiącym załącznik do Decyzji pozwolenia na budowę nr(...)z dnia 12 lutego 2010 roku wydanej przez Starostwo Powiatowe w P. tj. pkt 4.2 Ś.- dla każdego budynku projektuje się oddzielny zbiornik bezodpływowy. Zgodnie z dokumentacją miał być to jeden zbiornik bezodpływowy o pojemności 5m<sup>(3)</sup> dla każdego budynku. I. ta winna być wykonana zgodnie z prawomocną decyzją pozwolenia na budowę Nr (...)z dnia 12 lutego 2010 roku. Pozwany tj. wykonawca robót budowlanych dokonał istotnych odstępstw od (...) i prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę, a mianowicie zamontował dwa zbiorniki bezodpływowe o pojemności 8 m<sup>(3)</sup> każdy w ogródku przynależnym do powódki. W celu usunięcia tej wady należy usunąć z gruntu dwa betonowe bezodpływowe zbiorniki o pojemności 8 m<sup>(3)</sup> każdy, zamontowanie jednego bezodpływowego zbiornika o pojemności 5 m<sup>(3)</sup> i podłączenie go do odbiorców w odległości i usytuowaniu w terenie zgodnie z obowiązującymi wytycznymi i projektem budowlanym tj. kryte zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe oraz doły ustępowe mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 2 m od granicy, w tym także przy granicy działek, jeżeli sąsiadują z podobnymi urządzeniami na działce sąsiedniej, pod warunkiem zachowania odległości 5 m od okien i drzwi zewnętrznych do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Nadto zamontowanie sygnalizatora czujnika napelnienia zbiornika zapobiegając w ten sposób niekontrolowanej możliwości przelewu wylania nieczystości w grunt przez włazy rewizyjne. Celem usunięcia wady należy wykonać następujące prace:

- ręczne usunięcie warstwy ziemi urodzajnej (humusu) o grubości do 15 cm z darnią z przerzutem koszt 105, 16 zł,
- ręczne usunięcie warstwy ziemi urodzajnej (humusu) z darnią z przewozem taczkami i dodatek za każde dalsze 5 cm grubości koszt 49,17 zł,
- roboty ziemne z przewozem gruntu taczkami na odległość do 10 m (kat gruntu III)- okopanie istniejących zbiorników (obmiar 20,422 m<sup>3</sup>) koszt 814,51 zł,

- demontaż istniejących zbiorników szamb o pojemności 8 m<sup>3</sup> (obmiar 2.000 kpl) koszt 1.688,23 zł,
- zasypywanie wykopów po istniejących zbiornikach (obmiar 20,396 m<sup>3</sup>) koszt 813,47 zł, - roboty ziemne z przewozem gruntu taczkami na odległość do 10 m. (kat. Gr. III) wykop pod nowy zbiornik (obmiar 13,575 m<sup>3</sup>) koszt 541,43 zł,
- podłoże betonowe o grubości 10 cm i powierzchni do 10 m<sup>2</sup> - ręczne układanie betonu (obmiar 5,940 m<sup>2</sup>) koszt 173,80 zł,
- montaż szamba betonowego 5m<sup>3</sup> wraz z przyłączeniem przewodów kanalizacyjnych i wentylacyjnych (obmiar 1 szt.) koszt 2.374,78 zł,
- obsypanie istniejącego zbiornika (obmiar 7,120 m<sup>3</sup>) koszt 283,97 zł,
- układ do pomiaru poziomu sygnalizator Alert GM-S (obmiar 1,000 ukl.) koszt 799,18 zł,
- koszty pośrednie 4.049,45 zł,
- koszty zakupu 118,24 zł,
- zysk 1.117,32 zł,

łącznie całkowity koszt usunięcia wady w tym robót towarzyszących to **12.928,71 zł netto**.

Jako dodatkowy należy uwzględnić koszt **przywrócenia przedmiotowej nieruchomości do stanu poprzedniego**, w związku z wykonaniem prac dot. naprawy wadliwej instalacji kanalizacyjnej, należy uwzględnić wartość nasadzeń na powierzchni 36,86 m<sup>2</sup> w ogródku powódki w kwocie **2.764 zł**.

Jako dodatkowe koszty należy uwzględnić wszelkie prace przygotowawcze i wywóz materiałów porozbiórkowych, tj.:

- wyniesienie, osłonięcie i ponowne ustawienie mebli i sprzętu koszt 1.185,45 zł,
- transport gruzu i materiałów porozbiórkowych samochodem skrzyniowym na odległość do 1 km koszt 129,44 zł,
- dodatek za każdy następny rozpoczęty 1 km x5 koszt 29,32 zł,
- opłata za utylizację odpadów 146,72 zł, łącznie **1.490,93 zł netto**.

Uwzględniając wszystkie ustalone wady, całkowity koszt ich usunięcia wraz z robotami towarzyszącymi i kosztami dodatkowymi, według cen aktualnych wynosi 41.132,48 zł netto. Po uwzględnieniu 8% podatku VAT koszt ten wynosi 44.423 zł brutto.

Wykonane przez powódkę prace remontowe oraz sposób użytkowania lokalu nie przyczyniły się do powstania bądź powiększenia wyżej wskazanych wad.

Wyżej wymienione wady pozostają w związku przyczynowym z uchybieniami w procesie budowlanym polegającymi na wykonaniu robót budowlanych niezgodnie z łączącą strony umową, projektem budowlanym, przepisami prawa i zasadami sztuki budowlanej.

Podczas wykonywania powyższych prac naprawczych przy odpowiedniej organizacji meble i sprzęt domowy może pozostać w lokalu powódki.

Prace zmierzające do usunięcia wszelkich wad będą trwały 17 dni roboczych. Łączny czas wykonania wszystkich robót budowlanych za wyjątkiem przebudowy kanalizacji wynosi około 393 roboczogodziny, przy założeniu, że prace będzie wykonywał trzyosobowy zespół po 8 godzin dziennie, wszystkie prace będą trwać około 17 dni roboczych.

Prace związane z przebudową istniejącej kanalizacji będą trwały około 10 godzin, przy czym zorganizowanie pracy jest możliwe tak, aby mieszkańcy budynku mogli z niego korzystać w sposób niezakłócony, bądź ewentualne wyłączenia w korzystaniu z instalacji kanalizacyjnej będą trwały maksymalnie przez czas do dwóch godzin łącznie w ciągu całego dnia robót.

Szacunkowy koszt usunięcia wad lokalu mieszkalnego powódki, według cen aktualnych wynosi **44.423 zł.**

Dowód: opinia biegłego sądowego A. N. z dnia 26 sierpnia 2016 roku (k. 402- 409), opinia uzupełniająca biegłego sądowego A. N. z dnia 21 listopada z dnia 2016 roku (k. 462- 463), zeznania biegłego sądowego A. N. (e-protokół z dnia 15 lutego 2017 roku k. 499), opinia biegłego sądowego A. B. z dnia 08 sierpnia 2017 roku (k. 579- 596), zeznania biegłego sądowego A. B. (e-protokół z dnia 08 grudnia 2017 roku k. 647), opinia uzupełniająca biegłego sądowego A. B. z dnia 01 marca 2018 roku (k. 676- 684), opinia uzupełniająca biegłego sądowego A. N. z dnia 10 czerwca 2018 roku (k. 715- 723v) oraz z dnia 06 listopada 2018 roku (k. 686- 687), zeznania biegłego sądowego A. N. (e-protokół z dnia 07 listopada 2018 roku k. 684), zeznania powódki (e-protokół z dnia 30 listopada 2015 roku), fotografie (k. 45-88v, 503- 506, 547- 549, 650- 656, 757- 682, 688- 693), dokumentacja projektowa budynku (k. 117- 142), dokumentacja (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego (k. 279- 282, 334-346, 377- 380, 441-442), projekt budowlany stanowiący załącznik do akt sprawy

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych w treści uzasadnienia dokumentów prywatnych i urzędowych, a także kopii dokumentów, a w szczególności dokumentacji budowlanej przedmiotowego lokalu, niekwestionowanej przez żadną ze stron postępowania. Nadto podstawę ustaleń faktycznych stanowiły wnioski i wywody opinii głównej oraz opinii uzupełniających biegłego z dziedziny budownictwa A. N., uzupełnionych dwukrotnym przesłuchaniem biegłego na rozprawie w dniach 15 lutego 2017 roku i 07 listopada 2018 roku oraz opinii głównej oraz uzupełniającej biegłego sądowego A. B. z dziedziny gazownictwa, instalacji sanitarnych i gazowych, ciepłownictwa- ogrzewnictwa, budownictwa, hydrogeologii, uzupełnionych przesłuchaniem biegłego na rozprawie w dniu 08 grudnia 2017 roku.

Nie posłużyły natomiast dla poczynienia w sprawie ustaleń faktycznych przedstawione przez stronę powodową prywatne opinie, kosztorysy oraz sporządzone przez powódkę zestawienia niezbędnych prac, albowiem Sąd uznał, że nie mogą one skutecznie podważyć sporządzonych w niniejszej sprawie opinii biegłych, jak również zastąpić dowodu z tychże opinii. Z przyczyn poniżej przedstawionych opinii biegłych należało uznać za w pełni wiarygodne i przydatne, zaś treść przedstawionych przez strony dokumentów prywatnych (w tym opinii i kosztorysów) nie podważyła skutecznie wniosków i metodologii przyjętych przez biegłych powołanych w sprawie.

Dla ustalenia wad lokalu mieszkalnego powódki oraz kosztów ich usunięcia zasadnicze znaczenie miała opinia biegłego sądowego A. N. wraz z zeznaniami biegłego uzupełniona opinią biegłego A. B., która stricte dotyczyła zakresu prac i związanych z nimi kosztów dot. przebudowy wadliwej instalacji kanalizacyjnej.

Zastrzeżenia do opinii głównej oraz uzupełniających biegłego A. N. zgłosiła każda ze stron postępowania. W trakcie składania zeznań biegły podtrzymał w całości treść sporządzonych przez niego opinii pisemnych, a nadto szczegółowo odniósł się do stawianych zarzutów.

Biegły wyjaśnił, że poddać analizie może wyłącznie wady wskazane przez strony postępowania, natomiast do jego kompetencji nie należy poszukiwanie wszelkich wad lokalu mieszkalnego powódki. Nadto biegły wyjaśnił, iż poszczególne wady stwierdził opierając się o dokumentację budowlaną dot. lokalu mieszkalnego powódki, a w szczególności projekt budowlany oraz zasady sztuki budowlanej.



Nadto biegły wskazał, że stwierdził wpływ stwierdzonych odstępstw od projektu budowlanego na powstawanie wilgoci w przedmiotowym lokalu. Wadą jest to, że okna zamontowane w lokalu nie posiadają nawiewników, co jest powodem braku prawidłowej wentylacji pomieszczeń. Zgodnie z prawami fizyki kondensacja pary wodnej następuje również na powierzchniach mostków termicznych gdzie doszło do osiągnięcia punktu rosy, który w przypadku pary wodnej w powietrzu jest temperaturą w jakiej osiąga ona stan nasycenia. Temperatura punktu rosy podnosi się ze wzrostem wilgotności względnej otaczającego powietrza.

Nadto biegły wskazał, że do dokonania istotnych ustaleń posłużył mu także protokół z okresowej kontroli sprawności przewodów i połączeń dymowych, spalinowych i wentylacyjnych z dnia 07 sierpnia 2014 roku, który jest dokumentem wymaganym przez art. 62 ustawy prawo budowlane. W artykule tym jest również wymóg mówiący, że w odniesieniu do przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych kontrolę powinny przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominiarskim. Przywołany w opinii protokół został sporządzony zgodnie z przepisami prawa przez osobę posiadającą odpowiednie kwalifikacje zawodowe, wobec czego brak jest podstaw do twierdzenia, że jest to dokument niemiarodajny.

Nadto odnosząc się do kwestii wskazania przez biegłego istnienia mostków termicznych powodujących niedopuszczalne straty ciepła z ogrzewanych pomieszczeń oraz skraplanie się wilgoci na wychłodzonych powierzchniach, biegły wyjaśnił, że pod pojęciem mostka termicznego należy rozumieć część obudowy budynku, w której jednolity opór cieplny jest znacznie zmniejszony przez materiały o większym współczynniku przewodzenia ciepła. Praktycznie mostki termiczne powstają w miejscach gdzie z powodu gorszych właściwości termoizolacyjnych następuje wzmożona ucieczka ciepła. W pomieszczeniach lokalu będącego przedmiotem opinii takie niekorzystne zjawisko ma miejsce zawsze wtedy gdy temperatura wewnętrzna jest wyższa od temperatury na zewnątrz co jest szczególnie odczuwane w sezonie grzewczym. Biegły A. N. również wyjaśnił, że istnienie mostków termicznych nie jest wadą powodującą powstawanie wilgoci. Wadą jest skraplanie się pary wodnej na skutek wzrostu wilgotności powietrza spowodowanego niedostateczną wentylacją i wychłodzenia powierzchni mostków termicznych.

Odnosząc się do stolarki okiennej biegły wyjaśnił, że dwukomorowe listwy transportowe o wymiarach 30x30mm, na których zamontowano okna stanowią rodzaj profilu wpinanego tymczasowo w dolną część ramy okiennej dla jej zabezpieczenia przed mechanicznymi uszkodzeniami na czas transportu. Z natury rzeczy profile te posiadają współczynnik przewodzenia ciepła wyższy niż wielokomorowe ramy okienne, co w konsekwencji wpływa na powstawanie mostków termicznych. Profile te nie nadają się do montażu okien. Zgodnie z zasadami poprawnego montażu okien powinny one opierać się na wielokomorowych specjalnych profilach trwale przymocowanych do ościeżnicy zwanych listwami progowymi.

Biegły wskazał, że stosowane w budownictwie karbowane rury peszel służą do zabezpieczania przed uszkodzeniami mechanicznymi przewodów rurowych układanych pod tynkiem lub w wylewkach betonowych i zapewnienia tym przewodom swobodnej kompensacji. Rury peszla pozbawione są otuliny izolacyjnej, a ich opór cieplny z oczywistych powodów nie jest podawany jako cecha charakterystyczna stąd nie mogą być przedmiotem porównania z materiałami, których funkcją jest zapewnienie lub zwiększenie izolacyjności termicznej. Kwestie wymaganej izolacji termicznej rur rozprowadzających ciepłą wodę użytkową i centralnego ogrzewania zostały uregulowane w przepisach Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz normie PN-B- (...):2000. Biegły nadto odnosząc się do twierdzeń strony pozwanej, że do izolacji rur zastosowano zamiennik, stwierdził, że nie byłoby to wadą gdyby został zastosowany zamiennik o dopuszczalnych właściwościach, nie gorszych od tych przewidzianych w umowie i projekcie budowlanym. Strona pozwana nie wskazała jednak dowodów, że zastosowane rury systemowe TECE spełniają wymogi normatywne izolacji termicznej. Wobec czego w ocenie biegłego nie ma przesłanek żeby uznać, że skoro zastosowano system TECE nie było potrzeby izolacji rur c.o i ciepłej wody użytkowej.

Ponadto biegły wyjaśnił, że ceny jednostkowe sporządzonego kosztorysu obejmują wartość robocizny, materiałów i sprzętu wraz z kosztami pośrednimi koniecznych do wykonania robót, również dotyczy to ułożenia posadzki z desek bambusowych.

Biegły również uzasadnił dlaczego nie uznał wskazanych przez powódkę wad tj. drzwi wejściowych prowadzących do przedmiotowego lokalu, albowiem w ocenie biegłego zostały prawidłowo zamontowane i są sprawne technicznie. Są to wysokiej jakości drzwi stalowe typu WD i jako takie mogą w stanowić zamiennik przewidzianych w dokumentacji projektowej drzwi stalowych WX20. Jest oczywiste, że jeżeli w dokumentacji projektowej i warunkach umowy przewidziano instalację domofonu to jej brak należy zakwalifikować jako wadę lokalu. Przy drzwiach zewnętrznych budynku prowadzących na korytarz i klatkę schodową jest zamontowana kasetka domofonu, połączona z unifonem ze słuchawką telefoniczną wewnątrz lokalu. Jest łączność głosowa. Nie ma możliwości zdalnego odblokowania zamka ani przy drzwiach prowadzących do budynku ani przy furcie zewnętrznej. Zgodnie ze standardem wykończenia uzgodnionym w załączniku nr 3 (karta 35 akt) do umowy deweloperskiej z 23 lutego 2010 roku między powódką i pozwaną spółką w pozycji VI.8 jest zapis „Okablowanie instalacji domofonowej- instalacja doprowadzona do korytarza w mieszkaniu”. Domofon jest urządzeniem służącym do komunikacji głosowej pomiędzy zewnętrzną kasetą zwaną bramofonem a wewnętrzną słuchawką (unifonem). Nie ma obowiązującej definicji wskazującej jednoznacznie jakie elementy tworzą urządzenie techniczne zwane domofonem; w szczególności czy domofon musi być wyposażony w system umożliwiający zdalne otwieranie drzwi (furtki). Zazwyczaj elementem instalacji domofonowej jest również elektrorygiel umieszczony w okuciu zamka, umożliwiający zdalne otwieranie drzwi wejściowych lub furtki. Takiego urządzenia w omawianym lokalu brak, czego jednak w świetle wskazanej umowy deweloperskiej nie można w sposób kategoriowy ocenić jako wadę.

Również biegły odniósł się do kosztów nasadzeń, wskazując na jakiej podstawie zostały przez niego oszacowane i jaką biegły posłużył się metodologią. Zgodnie z przepisami prawa oraz stosowaną praktyką określanie kosztów odtworzenia drzewostanów leśnych lub zadrzewień, plantacji kultur wieloletnich a także zasiewów, upraw i innych zbiorów jednorocznych wchodzi w zakres rzeczoznawstwa majątkowego. Jako rzeczoznawca majątkowy jestem uprawniony do szacowania wartości w tym zakresie.

Biegły A. N. podtrzymał również wnioski opinii dotyczące ilości roboczogodzin niezbędnych do dokonania napraw, które zostały wyliczone zgodnie z odpowiednimi nakładami w Katalogach Nakładów Rzeczowych zastosowanych w kosztorysach wymienionych w opinii uzupełniającej. Wskaźniki narzutów kosztów pośrednich i zysku oraz ceny jednostkowe robocizny, materiałów i sprzętu zostały przyjęte na poziomie średnich dla miasta P. z okresu wskazanego przez Sąd tj. II kwartał 2011 roku i 2018 roku. Tak ustalone kwoty mają charakter średnich wartości rynkowych dla danych robót na terenie P.. Czasochłonność wynika z nakładów rzeczowych robocizny przypisanych normatywnie do odpowiednich pozycji kosztorysowych. Stąd wniosek, że uzasadnione jest przyjęcie kwot /wraz z zakupem materiałów/ i czasochłonności potrzebnych do wykonania robót budowlanych w okolicach P. w zakresie wynikającym z opracowanych opinii.

Natomiast odnośnie kwestii złego usytuowania bezodpływowego zbiornika na ścieki biegły A. N. wskazał, iż ustalenia i wnioski w tym zakresie winny być przedmiotem opinii innego biegłego. W tym zakresie Sąd dokonując istotnych ustaleń w sprawie oparł się na wnioskach opinii biegłego A. B. tj. opinii głównej i uzupełniającej, uzupełnionych zeznaniami złożonymi na rozprawie. Biegły podtrzymał treść opinii pisemnej oraz w trakcie zeznań odniósł się do zarzutów stron, szczegółowo odpadając na zadane pytania. Biegły wyjaśnił, że wskazane w opinii czynności są wskazane kompleksowo i są one niezbędne do usunięcia wady dot. wadliwie pobudowanej kanalizacji. Inwestycja w tym zakresie została wykonana niezgodnie z projektem.

W ocenie Sądu opinie biegłych zostały sporządzone w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegli wskazali na czym oparli się wydając opinię, z jakich korzystali źródeł i jaką posłużyli się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawili wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszli.

Sąd nie miał też wątpliwości co do tego, że biegli posiadają kompetencje i doświadczenie potrzebne do wydania opinii w sprawie. Zwrócić należy przy tym uwagę, że biegli w sposób rzeczowy i przekonujący odnieśli się w opiniach uzupełniających, a także w trakcie przesłuchania na rozprawie do zarzutów do wydanych opinii, wyczerpująco wyjaśniając dlaczego nie można uznać ich za zasadne.

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd uznał, że sporządzone przez biegłych opinie poddawały się pozytywnej ocenie, gdyż pozostawały w zgodzie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, osoby je sporządzające dysponowały wysokim poziomem wiedzy i doświadczenia zawodowego, a sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w nich wniosków nie budziły zastrzeżeń Sądu.

W/w opinie zostały sporządzone przez biegłych dysponujących wiedzą i doświadczeniem w sporządzaniu opinii w analogicznych sprawach i są zgodne z zasadami logiki. Dodatkowo biegli w sposób wyczerpujący i stanowczy ustosunkowali się do zarzutów stron zarówno pisemnie jak również zeznając przed Sądem, w szczególności do zarzutów strony powodowej. Podkreślić należy, że to do biegłego należy wybór metodyki opracowania opinii, a okoliczność, że opinia biegłych okazała się niekorzystna dla strony nie oznacza, że jest ona niekompletna czy wadliwa.

Zeznania świadków **M. O.** oraz **T. W.** Sąd uznał, jako wiarygodne wyłącznie co do faktów zgłaszania przez powódkę usterek występujących w jej mieszkaniu. Wywodu świadków dotyczące przyczyn ich powstania oraz prawidłowości wykonania robót budowlanych przez pozwaną nie mogły być uwzględnione albowiem ww nie zostali powołani w sprawie jako biegli, a zatem mogli zeznawać tylko co do faktów. Ocena prawidłowości wykonania prac została zlecona biegłym.

Sąd zeznania **powódki** ocenił jako wiarygodne, niemniej jednak miał na uwadze, że były subiektywne, składane przez pryzmat odczuć powódki.

Sąd oddalił wniosek o zabezpieczenie dowodu uznając go, jako nieprzydatny dla dokonania istotnych ustaleń w niniejszej sprawie.

Dowodu w postaci kopii protokołu rozprawy z dnia 24 maja 2016 roku w sprawie (...) oraz z ofert najmu lokali były nieprzydatne dla ustalenia istotnych okoliczności w sprawie.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

W toku postępowania powódka dochodziła zasądzenia na jej rzecz od pozwanej kwoty 128.515,94 zł, z tytułu rękojmi dla obiektu budowlanego udzielonej przez pozwaną, w związku z wykonanymi na rzecz powódki robotami budowlanymi obciążonymi wadami ukrytymi i tkwiącymi w zakupionej przez powódkę nieruchomości – lokalu mieszkalnego, z wyłącznej winy pozwanej.

Przystępując do merytorycznej oceny żądania pozwu Sąd pragnie podkreślić, że terminy do zgłoszenia niniejszego roszczenia zostały przez powódkę zachowane. Okoliczność ta została przesądzona oraz szczegółowo omówiona przez Sąd II instancji w toku postępowania apelacyjnego. Sąd Apelacyjny nie miał wątpliwości co do tego, że rękojnia jest instytucją wynikającą ze sprzedaży rzeczy i żadne uprawnienia z tego tytułu nie mogą powstać przed zawarciem umowy sprzedaży. Powódka dochowała terminu trzyletniego terminu z art. 568 § 1 kc bowiem przedmiotowy lokal nabyła w dniu 27 maja 2011 roku, a pozew został złożony w kwietniu 2014 roku.

Natomiast odnosząc się do wady jaką jest brak wjazdu na dach Sąd uznał ją jako zgłoszoną z zachowaniem ustawowego terminu. Powódka zarówno w treści wniosku o zawezwanie do próby ugodowej jak i treści pozwu jako wadę zgłosiła, iż nie otrzymała min. protokołu przeglądu kominiarskiego stąd też nie mogła zweryfikować istniejącej wady. Roszczenie w tym zakresie zostało doprecyzowane w toku prowadzonego postępowania dowodowego w oparciu o ujawnione okoliczności. Niezależnie od powyższego stwierdzić trzeba, że jako alternatywną podstawę zgłaszanych roszczeń

powódka wskazała przepisy o nienależyтым wykonaniu zobowiązania, a zatem nawet gdyby uznać, że w.w wada została zgłoszona z przekroczeniem terminu to i tak pozwany jest zobowiązany do jej naprawienia albowiem swe zobowiązanie wykonał nieprawidłowo.

Zgodnie z treścią art. 560 § 1 kc 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. § 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.

Zgodnie ze stanowiskiem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 czerwca 2000 roku kupujący nie ma obowiązku badania rzeczy, chyba że zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach przyjęte (art. 563 kc). To oznacza, że kupujący, mając oczywiście prawo zbadania nabytej rzeczy, nie jest obciążony prawnym obowiązkiem czujności ani szczególnego badania rzeczy. Z tego wynika, że skoro badanie rzeczy jest uprawnieniem kupującego, to nie mogą go spotkać żadne ujemne skutki, w razie gdyby z uprawnienia zbadania rzeczy nie skorzystał. Innymi słowy należy zatem stwierdzić, że pozwany nie może zwolnić się z odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy tylko dlatego, że powód nie wykrył owych wad wcześniej, nawet jeśli nie pozostawały one trudne do zauważenia bądź sprzedający o nich nie wiedział. Z pewnością natomiast jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad. Stosownie do przepisu art. 6 kc ciężar udowodnienia tego spoczywa na kupującym, który z faktu istnienia wady wywodzi dla siebie skutki prawne (tak SN w uchwale z dnia 21 marca 1977r., III CZP 11/77, Legalis nr 19973).

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności treści opinii biegłych A. N. i A. B. Sąd doszedł do przekonania, iż wybudowany na podstawie łączącej strony umowy deweloperskiej, przez pozwaną lokal mieszkalny położony w C. przy Ulicy (...) na rzecz powódki jest dotknięty wadami fizycznymi.

Wady zaczęły się ujawniać po zamieszkaniu przez powódkę w przedmiotowym lokalu. Przeprowadzone postępowanie dowodowe dowiodło, że powódka swoim działaniem nie przyczyniła się do ich wystąpienia. Wykonane przez pozwaną prace budowlane są niezgodne z projektem oraz sztuką budowlaną. Powódka przystępując do zawarcia z pozwaną umowy deweloperskiej, a następnie umowy ustanowienia odrębnej własności przedmiotowego lokalu i umowy sprzedaży zakładała, że normalne codzienne użytkowni lokalu będzie bezproblemowe. Wszak zakupiła lokal mieszkalny w nowobudowanym budynku od profesjonalnego podmiotu i mogła oczekiwać, że będzie pozbawiony wad.

Wady tkwiły w rzeczy sprzedanej, a odpowiedzialności pozwanej nie wyłącza stwierdzenie, iż powódka w umowie oświadczyła, że znany jest jej stan techniczny lokalu. Powódka przed nabyciem, a także rozpoczęciem użytkowania lokalu nie miała pełnej możliwości zapoznania się z jego stanem technicznym albowiem ujawnione wady możliwe były do wykrycia wyłącznie podczas specjalistycznego badania, czego powódka, jako konsument, nie musiała robić. Wady i usterki, które były możliwe dla rozpoznania przez powódkę zostały wymienione w treści protokołu odbiorczego lokalu.

Powódka zakupiła lokal w nowobudowanym budynku oczywistym dla niej było, że lokal jest pozbawiony wad, nadaje się do normalnego użytkowania. Wszak na ten cel zaciągnęła zobowiązanie kredytowe, którego spłata została rozłożona na wiele lat.

W trakcie normalnej eksploatacji lokalu mieszkalnego powódki ujawniły się wady szczegółowo opisane w opinii biegłego. Tym samym wykazana została przesłanka odpowiedzialności strony pozwanej z tytułu rękojmi za wady rzeczy.

Podkreślić należy, iż pozwany w żaden sposób nie wykazał okoliczności zwalniających go z odpowiedzialności. W szczególności na uwzględnienie nie zasługują twierdzenia strony pozwanej, jakoby powódka przeprowadziła prace remontowe niezgodnie ze sztuką budowlaną, w szczególności poprzez zabudowanie kanałów wentylacyjnych i tym

samym przyczyniła się do powstania wad. Zeznania świadków strony pozwanej nie podważyły w żadnym zakresie wniosków opinii biegłego z dziedziny budownictwa, na podstawie których Sąd dokonał odmiennych ustaleń.

W świetle zebranego materiału dowodowego na uwzględnienie nie zasługują zarzuty powódki, że biegli nie ujęli w opinii wszystkich prac koniecznych do usunięcia ustalonych wad. W pierwszej kolejności wskazać trzeba, iż opinie biegłych stanowią pełnowartościowy materiał dowodowy, a odmienne twierdzenia strony powodowej nie poparte materiałem dowodowym nie podważają ich wniosków.

Sąd podzielił ustalenia biegłego co do ustalonych kosztów poszczególnych prac. Zdaniem powódki ustalone koszty są zaniżone w stosunku do panujących na rynku cen za materiały i usługi. Niemniej jednak biegły wyraźnie wskazał, że ilość roboczogodzin niezbędnych do dokonania napraw, została wyliczona zgodnie z odpowiednimi nakładami w Katalogach Nakładów Rzeczowych. Wskaźniki narzutów kosztów pośrednich i zysku oraz ceny jednostkowe robocizny, materiałów i sprzętu zostały przyjęte na poziomie średnich dla miasta P. z okresu wskazanego przez Sąd (2018 roku). Tak ustalone kwoty mają charakter średnich wartości rynkowych dla danych robót na terenie P.. Czasochłonność wynika z nakładów rzeczowych robocizny przypisanych normatywnie do odpowiednich pozycji kosztorysowych.

Powódka nie wykazała kosztów prac niezbędnych do usunięcia wad ponad te, które wskazali biegli, a ciężar wykazania tych okoliczności spoczywał na stronie powodowej.

Sąd uznał za niedowiedzione twierdzenia powódki o konieczności opuszczenia mieszkania na czas remontu i w konsekwencji konieczności poniesienia wydatku w postaci kosztów wynajęcia mieszkania na czas remontu oraz kosztów przechowywania rzeczy należących do powódki. Faktem jest, że zgodnie z opinią biegłego czas prac niezbędnych do usunięcia wad to 17 dni. Nie oznacza to, że warunkiem koniecznym dla przeprowadzenia remontu jest całkowite opróżnienie lokalu. Wręcz przeciwnie, biorąc pod uwagę zakres prac i kierując się zasadami doświadczenia życiowego, stwierdzić trzeba, że powódka jest w stanie tak zorganizować funkcjonowanie w mieszkaniu w czasie remontu sposób ciągły, choć z pewnością będzie wiążąc się to z pewnymi uciążliwościami. Nadto powódka nie wykazała wysokości kosztów w tym zakresie. Za niewystarczające Sąd uznał przedłożenie ofert najmu lokali. Również jako niedowiedziona Sąd uznał koszt przechowywania rzeczy znajdujących się w lokalu powódki, w związku z jego opróżnieniem. Zatem roszczenie w w/w zakresie nie zostało dowiedzione tak co do zasady jak i wysokości.

Zdaniem Sądu ujawnione wady oraz zakres prac niezbędnych do ich usunięcia w stanie technicznym lokalu dają powódce prawo do żądania obniżenia ceny. W ocenie Sądu przemawia za tym treść opinii biegłych. Przede wszystkim lokal mieszkalny powódki wymaga koniecznych prac, aby mógł być użytkowany przez powódkę w normalny sposób, a nadto by były one wykonane zgodnie z projektem budowlanym.

Sąd również uwzględnił koszt przebudowania istniejącego systemu kanalizacji, mimo iż decyzja Inspektora Nadzoru Budowlanego nakazująca jej przebudowę została uchylona, a sprawa administracyjna jest w toku. W ocenie Sądu dostateczny dla uwzględnienia tej wady jest fakt, że istniejąca kanalizacja została pobudowana niezgodnie z projektem, a w szczególności niezgodnie z przepisami prawa budowlanego. Włazy są posadowione w odległości poniżej wymaganych 5 m od granicy okien w budynku przeznaczonym na pobyt ludzi. Sąd nie może pozwolić na aprobowanie stanów faktycznych niezgodnych z prawem i uznał uwzględnienie prac w tym zakresie jako niezbędne. Lokal powódki wymaga koniecznych prac remontowo- budowlanych, aby sposób jego użytkowania przez powódkę nie odbiegał od przeciętnego.

Artykuł 560 § 1 zd. 1 kc stanowi, że 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. Obniżona cena powinna pozostawać w takiej proporcji do ceny wynikającej z umowy, w jakiej wartość rzeczy z wadą pozostaje do wartości rzeczy bez wady (§3).

Opinie biegłych potwierdzają, iż wady lokalu mieszkalnego powódki są wynikiem nieprawidłowo wykonanych przez pozwaną robót budowlanych. Tym samym odpowiedzialność pozwanego nie budzi wątpliwości Sądu.

Obniżenie ceny rzeczy, w rozumieniu art.560§3 kc, powinno uwzględniać koszt nakładów i starań niezbędnych do doprowadzenia rzeczy, poprzez usunięcie wad, do sprawności zgodnej z przeznaczeniem. Takie stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uchwale z 30 grudnia 1988 r. wydanej w sprawie II CZP 48/88 (publ. w OSNC 1989/3/36), zawierającej wytyczne w zakresie wykładni prawa i praktyki sądowej w sprawach rękojmi i gwarancji. Stanowisko to zostało zaakceptowane przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z 21 marca 2013 roku w sprawie I ACa 145/13. Odwołać należy się także to zeznań biegłego A. N., który jednoznacznie wskazał, że koszt naprawy wad stanowi o obniżeniu wartości lokalu nie w zakresie procentowym, ale o konkretną wartość kwotową. Dodać do tego należy, że usunięcie stwierdzonych wad nie zmieni standardu mieszkania, natomiast przywróci jego sprawność techniczną.

Biorąc powyższe pod uwagę uznać należało, że na gruncie przedmiotowej sprawy zaistniały podstawy do obniżenia ceny w oparciu o kryterium kosztów niezbędnych do doprowadzenia nieruchomości do stanu zgodnego z umową przez usunięcie wad. Zakres prac oraz wysokość niezbędnych kosztów wynikają z treści opinii biegłych, które zostały poddane pozytywnej ocenie Sądu.

Mając na uwadze powyższe Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 44.423 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 09 kwietnia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty, o czym orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

Zgodnie z art. 481 § 1 kc jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Sąd zasądził odsetki zgodnie z żądaniem pozwu tj. od dnia jego wniesienia. Przed Sądem Rejonowym toczyło się z wniosku powódki postępowanie pojednawcze, niewątpliwie na etapie tego postępowania (które zakończyło się w dniu 25 lutego 2014 roku) pozwany powziął wiedzę o istnieniu zobowiązania i od tego momentu pozostaje w opóźnieniu w jego spełnieniu.

W pozostałym zakresie Sąd uznał żądanie pozwu jako wygórowane, dlatego powództwo w pozostałym zakresie oddalił o czym orzekł jak w punkcie 2 sentencji wyroku.

Sąd o kosztach postępowania orzekł na podstawie art. 100 zd. 1 kpc rozdzielając je stosunkowo.

Sąd z żądanej przez powódkę kwoty 128.515,94 zł zasądził na jej rzecz 44.423 zł. Mając to na uwadze należy stwierdzić, że strona powodowa wygrała proces w 35%.

W toku postępowania przed Sądem I instancji strona powodowa poniosła następujące koszty: 6.426 zł tytułem opłaty od pozwu, 3.600 zł tytułem zastępstwa procesowego, 2.500 zł tytułem zaliczki na poczet opinii biegłego (k. 158). W toku postępowania przed Sądem II instancji strona powodowa poniosła następujące koszty: 6.426 zł tytułem opłaty od apelacji, 2.700 zł tytułem zastępstwa procesowego. Łącznie powódka tytułem kosztów poniosła kwotę 21.6532 zł, przy czym 35% jest równe 7.578,20 zł.

Natomiast na koszty strony pozwanej składają się następujące wydatki 3.600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, 2.500 zł (k. 160) tytułem zaliczki na poczet kosztów opinii biegłego, 2.000 zł (k. 160) tytułem zaliczki na poczet kosztów zabezpieczenia dowodów. W toku postępowania przed Sądem II instancji strona pozwana poniosła koszty z tytułu zastępstwa procesowego w kwocie 2.700 zł. Łącznie pozwana tytułem kosztów poniosła kwotę 10.800 zł, przy czym 65% jest równe 7.020 zł.

Mając na uwadze powyższe Sąd koszty postępowania rozdzielił stosunkowo i obciążył nimi powódkę w 65%, a pozwaną w 35% i z tego tytułu zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 558,20 zł, o czym orzekł jak w punkcie 3 sentencji wyroku.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art.100 zd. 1 kpc Sąd nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu od powódki kwotę 3.624,82 zł, natomiast od pozwanej kwotę 1.951,83 zł, tytułem zwrotu kosztów sądowych wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Na koszty Skarbu państwa składają się następujące wydatki:

- a) 3.085,85 zł- wynagrodzenie biegłego sądowego A. N. za sporządzenie opinii głównej z dnia 26 sierpnia 2016 roku (k. 413 postanowienie z dnia 09 listopada 2016 roku);
- b) 792,77 zł- wynagrodzenie biegłego sądowego A. N. za sporządzenie opinii uzupełniającej (k. 471 postanowienie z dnia 21 grudnia 2016 roku);
- c) 264,97 zł- tytułem wynagrodzenia biegłego sądowego A. N. za przygotowanie, udział w rozprawie oraz zwrotu kosztów stawiennictwa na rozprawie w dniu 15 lutego 2017 roku (k. 577 postanowienie z dnia 11 kwietnia 2017 roku);
- d) 2.786,58 zł- tytułem wynagrodzenia biegłego sądowego A. B. za sporządzenie opinii pisemnej z dnia 08 sierpnia 2017 roku (k. 601 postanowienie z dnia 30 sierpnia 2017 roku);
- e) 518,85 zł- tytułem wynagrodzenia biegłego za udział w rozprawie oraz zwrotu kosztów w dniu 08 grudnia 2017 roku (k. 673 postanowienie z dnia 15 lutego 2018 roku);
- f) 259,12 zł tytułem wynagrodzenia biegłego A. B. za sporządzenie opinii uzupełniającej (k. 701 postanowienie z dnia 17 kwietnia 2018 roku);
- g) 2.840,18 zł tytułem wynagrodzenia za sporządzenie opinii uzupełniającej przez biegłego A. N. (k. 685 postanowienie z dnia 07 listopada 2018 roku);
- h) 1.418 zł tytułem wygrozdzenia mediatora B. B. oraz kosztów postępowania mediacyjnego (k. 716 postanowienie z dnia 21 marca 2019 roku);
- i) 609,43 zł- wynagrodzenie biegłego sądowego A. N. za sporządzenie opinii uzupełniającej, udział w rozprawie i zwrotu wydatków związanych ze stawiennictwem na rozprawie w dniu 07 listopada 2018 roku (k. 733 postanowienie z dnia 07 czerwca 2019 roku).

Łącznie 12.576,65 zł, przy czym kwota 7.000 zł została pokryta z uiszczonych przez strony zaliczek. Z pozostałej kwoty 5.576,65 zł Sąd od powódki zasądził kwotę 3.624,82 zł (65%), a od pozwanej kwotę 1.951,83 zł (35%), tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych, o czym orzekł jak w punkcie 4 sentencji wyroku.

Mając na uwadze powyższe na podstawie powołanych przepisów należało orzec jak w sentencji wyroku.

SSO Anna Łosik