

Sygn. akt **XXV C 1060/13**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 maja 2016 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Anna Pogorzelska
Protokolant:	protokolant sąd. Paula Michalczuk

po rozpoznaniu w dniu 21 kwietnia 2016 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa **A. T.**

przeciwko (...) **Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz powódki A. T. kwotę 43.600 zł (czterdzieści trzy tysiące sześćset złotych) z odsetkami ustawowymi od dnia 6 lutego 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

III. określa zasadę ponoszenia przez strony kosztów procesu w ten sposób, że powódka ponosi koszty w 65 % a pozwana w 35 %, pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku.

Sygn. akt **XXV C 1060/13**

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 11 stycznia 2008 r. (data nadania) skierowanym przeciwko pozwanej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. (poprzednio jako: (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.), powódka A. T. wniosła o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 40.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 5 września 2005 r. do dnia zapłaty tytułem obniżenia ceny za lokal nr (...) położony w W. przy ul. (...), zasądzenie kwoty 3.660 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, tytułem częściowego naprawienia szkody poniesionej w związku z nabyciem przez powódkę rzeczy posiadającej wadę oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym wyodrębnionych kosztów adwokackich według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, iż w dniu 16 lutego 2004 r. strony zawarły umowę przedwstępną ustanowienia odrębnej własności lokalu położonego w W. przy ul. (...). Protokołem z dnia 13 stycznia 2005 r. powódka odebrała od pozwanej lokal mieszkalny nr (...). W dniu 5 września 2005 r. natomiast, strony zawarły umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży, na podstawie której powódka stała się właścicielem ww. lokalu.

Powódka wskazała, iż w marcu 2007 r. stwierdziła, że lokal nr (...) posiada wady, które uniemożliwiają normalne korzystanie. Wody opadowe zbierające się na tarasie przylegającym do mieszkania powodowały bowiem zacieki na ścianach i suficie, a ponadto skutkowały zalaniem mieszkania poniżej.

Powódka podała, iż dokonała zgłoszenia pozwanej istnienia powyższych usterek. Początkowo pozwana zadeklarowała zgłoszenie usterek generalnemu wykonawcy. Wady te nie zostały jednak usunięte, a w odpowiedzi na kolejne zgłoszenie dokonane przez powódkę pozwana powołała się na przedawnienie roszczeń z rękojmi.

Powódka podniosła, iż w opinii sporządzonej na jej zlecenie rzeczoznawca budowlany wskazał, iż istniejące wady stanowią wadę konstrukcyjną budynku. W związku z takimi wnioskami, pismem z dnia 10 stycznia 2008 r. powódka wezwała pozwaną do obniżenia ceny za przedmiotowy lokal oraz do zwrotu kosztów poniesionych na opinię techniczną. Pozwana nie odpowiedziała jednak na to wezwanie.

Jako podstawę prawną zgłoszonych w pozwie roszczeń powódka wskazała art. 560 § 1 i § 3 k.c. oraz art. 566 § 1 k.c. (pozew – k. 2-6)

W odpowiedzi na pozew, pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, iż roszczenie powódki o obniżenie ceny mieszkania z uwagi na wady tarasu nie jest uzasadnione, z uwagi na to, iż zgodnie z postanowieniami umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, tarasy znajdujące się na ostatniej kondygnacji są nieruchomością wspólną, natomiast właścicielowi lokalu przysługuje jedynie prawo do wyłącznego z nich korzystania. W związku z tym, w ocenie pozwanej ewentualne wady tarasu nie są wadami mieszkania powódki, wobec czego nie może ona żądać obniżenia ceny lokalu z tytułu rękojmi za wady rzeczy.

Co więcej pozwana podniosła, iż przyczyną zawilgocenia ścian w mieszkaniu powódki jest wadliwie wykonana instalacja wodna w jej mieszkaniu, której część wyprowadzona została na zewnątrz na przedmiotowy taras.

Nadto, pozwana zaprzeczyła wnioskowi wynikającemu z opinii rzeczoznawcy budowlanego sporządzonej na zlecenie powódki. Zdaniem pozwanej, powódka dokonała także niedopuszczalnej ingerencji w ściany mieszkania, w sposób niezgodny z instrukcją użytkownika.

Pozwana podkreśliła, że szkoda powódki nie może obejmować kosztów sporządzenia prywatnej opinii, która została wykonana na wyłączony koszt i ryzyko powódki.

Ponadto, pozwana wniosła o powiadomienie o toczącym się procesie spółkę (...) S.A. z siedzibą w W., która to spółka była generalnym wykonawcą inwestycji przy ul. (...). (odpowiedź na pozew – k. 70-74)

Na rozprawie w dniu 28 marca 2008 r. Sąd Rejonowy dla W.– W.w W. w trybie art. 84 k.p.c. postanowił zawiadomić o toczącym się postępowaniu spółkę (...) S.A. z siedzibą w W.. (postanowienie – k. 136)

Pismem z dnia 5 czerwca 2013 r. (data prezentaty) powódka rozszerzyła powództwo o kwotę 81.822 zł, tj. do kwoty 125.482 zł w ten sposób, że wniosła o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kwoty 121.822 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 40.000 zł od dnia 5 września 2005 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 81.822 zł od dnia rozszerzenia pozwu do dnia zapłaty, tytułem obniżenia cen za lokal, jak również o zasądzenie kwoty 3.660 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, tytułem częściowego naprawienia szkody poniesionej w związku z nabyciem rzeczy posiadającej wadę oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. (pismo powódki – k. 728-729)

W związku z rozszerzeniem powództwa, postanowieniem z dnia 12 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy dla W.- W.w W. stwierdził swoją niewłaściwość i przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu jako właściwemu rzeczowo. (postanowienie z dnia 12.06.2013 r. – k. 733)

Strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska w dalszym toku postępowania.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 16 lutego 2004 r. powódka A. T. zawarła z pozwaną umowę przedwstępną ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...). (okoliczność bezsporna)

Protokołem z dnia 13 stycznia 2005 r. powódka odebrała od pozwanej lokal nr (...) położony w W. przy ul. (...). (protokół wydania mieszkania – k. 28-30)

Umową zawartą w formie aktu notarialnego repertorium A nr (...)z dnia 5 września 2005 r., pozwany ustanowił na rzecz powódki A. T. odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ulicy (...). Na podstawie tej umowy powódka nabyła prawo własności ww. lokalu. (akt notarialny – k. 16-28)

W związku z ujawnieniem się usterki lokalu w postaci pojawienia się nacieku na trzech ścianach mieszkania powódki, przylegających do tarasu, w wiadomości e-mailowej z dnia 27 marca 2007 r. powódka zgłosiła wystąpienie usterek pozwanej. W odpowiedzi na powyższe zgłoszenie, pozwana zawiadomiła powódkę o przekazaniu informacji o usterekach do generalnego wykonawcy. W piśmie z dnia 30 marca 2007 r. pozwana poinformowała powódkę, iż w wyniku wizji lokalnej przeprowadzonej przez generalnego wykonawcę stwierdzono, iż przyczyną zacieków jest niewłaściwie wykonane podłączenie zlewozmywaka do sieci wodno-kanalizacyjnej, w związku z czym roszczenia powódki z tytułu rękojmi zostały oddalone. (e-mail z dnia 27.03.2007 r. – k. 39, pismo pozwanej z dnia 28.03.2007 r. – k. 32, pismo pozwanej z dnia 30 marca 2007 r. – k. 33, pismo z (...)z dnia 29.03.2007 r. – k. 115, fotografie z wizji lokalnej – k. 116-126)

W przedmiotowym lokalu mieszkalnym powódka zmagала się również z problemem z zamykaniem drzwi balkonowych. W piśmie z dnia 26 lipca 2007 r. pozwana podniosła, iż w przypadku powódki nastąpiło już przedawnienie roszczeń z tytułu rękojmi za wady mieszkania, bowiem trzyletnia rękojmia obowiązuje jedynie konstrukcji budynku. (e-mail z dnia 30 lipca 2007 r. – k. 40, pismo pozwanej z dnia 26.07.2007 r. – k. 34)

Pismem z dnia 27 sierpnia 2007 r. powódka za pośrednictwem pełnomocnika ostatecznie wezwała pozwanego do niezwłocznego (tj. w terminie do dnia 10 września 2007 r.) usunięcia usterek stwierdzonych w jej mieszkaniu, polegających na powiększających się zaciekach na ścianach salonu oraz kuchni. Powódka wskazała, iż przyczyną powstania owych usterek jest najprawdopodobniej wada konstrukcyjna tarasu (nieprawidłowy spadek) przylegającego do mieszkania. (wezwanie z dnia 27.08.2007 r. – k. 35)

Po przeprowadzeniu w dniu 12 września 2007 r. oględzin ww. usterki, w piśmie z dnia 20 września 2007 r., pozwana poinformowała, iż jak wskazano już uprzednio, roszczenia powódki uległy przedawnieniu z uwagi na upływ ponad dwóch lat od dnia wydania lokalu. Nadto pozwana podniosła, iż powódka dokonała daleko idących ingerencji w instalację wodno-kanalizacyjną znajdującą się w jej lokalu, co powoduje podejrzenie ich związku z wystąpieniem zgłaszanych usterek. (pismo pozwanej z dnia 20 września 2007 r. – k. 38)

Pismem z dnia 10 stycznia 2008 r., powódka wezwała pozwaną do niezwłocznego obniżenia ceny zakupu lokalu przy ul. (...) w W., w związku ze stwierdzonymi wadami fizycznymi ww. lokalu, a tym samym do zapłaty na rzecz powódki łącznej kwoty 53.660 zł. (wezwanie z dnia 10.01.2008 r. – k. 42)

Na zlecenie powódki rzeczoznawca budowlany sporządził opinię techniczną dotyczącą oceny prawidłowości wykonania tarasu i zawilgocenia mieszkania nr (...) w budynku przy ul. (...) w W.. Koszt wykonania ww. opinii wyniósł kwotę 3.660 zł. (opinia techniczna – k. 44-65, faktura VAT nr (...) – k. 41)

Zgodnie z punktem 7 instrukcji użytkowania mieszkań położonych w budynku przy ul. (...) w W. na osiedlu (...), za niedopuszczalne uznano ingerowanie w jakiegokolwiek instalacje (w tym sanitarne, elektryczne i gazowe), a także w

konstrukcję budynku, izolacje cieplne, przeciwwodne i akustyczne, pod rygorem utraty rękojmi z tytułu wad fizycznych rzeczy. (instrukcja użytkowania mieszkań - k. 112)

W mieszkaniu powódki występowały zacieki wodne oraz zawilgocenie ścian. Najwięcej zacieków było na styku pomiędzy tarasem i lokalem. W miejscach zawilgoceń ze ścian odpadał tynk, najbardziej ze ścian wzdłuż linii tarasu. Zawilgocenia występowały również w kuchni. (zeznania świadka F. P. – k. 321)

Powódka dokonała zmian kanalizacji wodnej w kuchni. Instalacja kanalizacyjna w kuchni była nieszczelna, jednak nie miały one wpływu na kwestie zacieków. Na zawilgocenie ścian nie miało wpływu wadliwie wykonanie instalacji wodnej w kuchni. Zawilgocenia te występowały bowiem również w innych częściach mieszkania. Podczas otwarcia zaworów w łazience i kuchni, woda wydobywała się i spływała regularnie do kanalizacji, nie powodując wycieku, który zalewałby ściany lokalu powódki. Próba hydrauliczna przeprowadzona w lokalu powódki wykazała, iż przyłącze tarasowe wykonane przez powódkę nie wykazało przecieków. (zeznania świadka D. F. – k. 321, zeznania świadka F. P. – k. 321, opinia biegłego mykologa budowlanego P. W. wraz z dokumentacją fotograficzną – k. 161-182, opinia biegłego sądowego R. S. – k. 543-570)

Ściany w mieszkaniu powódki były zagrzybione. Bezpośrednią przyczyną przedostawania się wody do pomieszczenia z przyległego tarasu była nieskuteczność izolacji wodochronnej płyty tarasu, wynikająca z wadliwego jej wykonania (ułożenia). Negatywny wpływ miało również zaprojektowanie membrany wodochronnej na poziomie płyty stropu pod warstwą izolacji termicznej i gresem, jak również zaprojektowanie rynien i żygaczy na poziomie gresu, co uniemożliwia sprawne odprowadzanie wód opadowych. Ponadto, wizja lokalna przeprowadzona przez biegłego wykazała brak wykonania zakładanych w projekcie spadków płyty balkonowej zarówno w poprzek (od ściany budynku), jak i wzdłuż całego tarasu. (opinia biegłego mykologa budowlanego P. W. wraz z dokumentacją fotograficzną – k. 161-182)

Taras położony przy mieszkaniu powódki został zaprojektowany z błędami, które miały duży wpływ na przenikanie wód opadowych na strop i w konsekwencji do wnętrza budynku. Co więcej, błędem było zaprojektowanie szczelnych murków jako balustrady, bez szczelin dla odpływu wód opadowych lub wód z topniejących śniegów. Nadto został on źle wykonany w części spadków i zastosowania nieodpowiednich materiałów do fugowania. (opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa S. K. – k. 352)

Odprowadzenie wody z powierzchni izolacji wodochronnej tarasu zostało zaprojektowane i wykonane nieprawidłowo, tworząc w przeważającej powierzchni bezodpływowy basen. Materiały zastosowane w warstwach hydroizolacyjnych tarasu były niezgodne z projektem. Przecieki przez izolację wodochronną występowały miejscowo w rejonie progów drzwi balkonowych. Owo błędnie zaprojektowane rozwiązanie zostało dodatkowo spotęgowane przez błędy wykonawcze. W nawierzchni tarasowej zastosowano niewłaściwy materiał termoizolacyjny. (opinia Instytutu (...) z dokumentacją fotograficzną – k. 423-449)

Woda wylana na powierzchnię tarasu szybko obierała kierunek tzw. spływu powierzchniowego do ściany lokalu powódki. Na elewacji budynku, w którym posadowione jest mieszkanie powódki występowały zacieki, których przyczyną było nieprawidłowe odwodnienie balkonu. (opinia biegłego sądowego R. S. – k. 489-491, zeznania świadka D. F. – k. 321-322)

Na dzień 6 lutego 2015 r. wartość rynkowa lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. w stanie wolnym od wad wynosiła 386.994 zł (338.620 zł – wartość rynkowa budynku bez udziału w gruncie), natomiast w stanie obecnym z wadami wartość rynkowa lokalu wynosiła 343.400 zł. Wartość nakładów koniecznych, jakie należałoby ponieść dla przywrócenia lokalu i budynku do stanu prawidłowej używalności obliczona według zasad rynkowych wynosi bowiem 43.600 zł. (opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa i wyceny nieruchomości J. P. – k. 856-873)

W celu doprowadzenia przedmiotowego lokalu do stanu technicznego i użytkowego należy wykonać następujące prace: usunąć wszystkie warstwy tarasu do płyty konstrukcyjnej i wykonać ponownie nawierzchnię tarasu prawidłowo, pod nadzorem osoby z uprawnieniami budowlanymi, dokonując przy tym korekty w zakresie rozwiązań projektowych izolacji i odwodnienia tego tarasu, wykonać remont elewacji na dolnym odcinku wzdłuż tarasu,

w związku z koniecznością usunięcia starej, a następnie wyprowadzenia nowej izolacji na ścianę, skuć tynki w pomieszczeniach lokalu do wysokości zawilgocenia, osuszyć ściany przy użyciu specjalistycznego sprzętu, nałożyć nowe tynki wewnętrzne na skutych powierzchniach, dokonać odgrzybienia lokalu w miejscach wskazanych przez mykologa, dokonać badania rezystencji instalacji elektrycznej, wykonać malowanie całego lokalu. Przy wymienionych czynnościach konieczne jest zabezpieczenie podłóg, okien, mebli i całego mienia przed zniszczeniem. Nadto, do wydatków koniecznych należy zaliczyć koszty wynajęcia lokalu zastępczego na czas remontu oraz dokonanie napraw uszkodzeń (co najmniej malowanie sufitów) w lokalu nr (...), należącym do sąsiada poniżej. (opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa i wyceny nieruchomości J. P. – k. 856-873)

W dniu 28 lutego 2012 r. powódka zbyła prawo własności lokalu będącego przedmiotem niniejszego postępowania na rzecz Spółki (...). (...) S.A. z siedzibą w W. za cenę 266.440 zł, powiększoną o kwotę 25.560 zł z tytułu udziału w lokalu garażowym. (akt notarialny rep. A nr (...)- k. 707-715)

Sąd dokonał następującej oceny dowodów:

Podstawę ustaleń faktycznych w rozpoznawanej sprawie stanowiły wskazane powyżej dokumenty zgromadzone w aktach sprawy i fotografie, zeznania świadków F. P. i D. F., zeznania powódki, jak również opinie biegłego sądowego z zakresu mykologii budowlanej - P. W. (2), biegłych z zakresu budownictwa - S. K. (2), Instytutu (...), jak również opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa i wyceny nieruchomości J. P..

Sąd dał wiarę przedstawionym w niniejszej sprawie dowodom w postaci dokumentów i fotografii. W ocenie Sądu brak jest podstaw do podważania ich zawartości lub autentyczności, wobec czego uznane zostały one przez Sąd za wiarygodny materiał dowodowy. Nie były one także kwestionowane przez żadną ze stron procesu.

Sąd w całości dał wiarę zeznaniom świadka F. P., bowiem świadek ten jest inżynierem budowlanym, był w przedmiotowym lokalu jako ekspert budowlany i widział stan mieszkania powódki. W ocenie Sądu zeznania świadka są spójne i logiczne i korespondują ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka D. F. w zakresie w jakim zeznał, iż kuchenna instalacja kanalizacyjna przerobiona przez powódkę była nieszczelna. Co więcej, Sąd dał wiarę zeznaniom świadka co do tego, iż zacieki na elewacji budynku to wynik złego odwodnienia balkonu, bowiem ustalenia te korespondują ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Sąd nie dał natomiast wiary zeznaniom świadka w zakresie, w jakim zeznał, iż okoliczność nieszczelności instalacji kuchennej miała wpływ na powstanie zawilgoceń ścian mieszkania powódki. Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka również co do tego, iż nieprawidłowe odwodnienie balkonu nie miało wpływu na lokal powódki. Zeznania świadka w tym zakresie stoją bowiem w sprzeczności z wnioskami wynikającymi z zeznań świadka F. P. oraz opinii powołanych w sprawie biegłych, które Sąd uznał za wiarygodną podstawę dla ustalenia stan faktycznego w niniejszej sprawie. Co więcej, świadek D. F. jest pracownikiem generalnego wykonawcy, wobec czego jego zeznania w części sprzecznej z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie są zdaniem Sądu nieobiektywne.

Ponadto, zeznaniom powódki A. T., Sąd dał wiarę w części. Sąd nie dał wiary zeznaniom powódki w zakresie, w jakim zeznała, iż jedynymi zmianami jakie przeprowadziła było przesunięcie grzejnika w sypialni. Zeznania te nie korespondują ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, w tym z opiniami biegłych sądowych.

Opinie sporządzone przez wskazanych powyżej biegłych zostały przyjęte przez Sąd bez zastrzeżeń, gdyż zostały one sporządzone zgodnie ze zleceniem Sądu, przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności istotnych dla poczynienia niezbędnych ustaleń faktycznych. Sąd uznał opinie biegłych za rzetelne i spójne.

W ocenie Sądu opinie powyższe zostały sporządzone w oparciu o wiedzę fachową. Powołani biegli to kompetentne osoby, posiadające odpowiednie w tym kierunku specjalistyczne wykształcenie i wieloletnie doświadczenie zawodowe. Z tego względu Sąd przyjął ich opinie za bezstronny i wiarygodny dowód w sprawie, a wnioski z nich wynikające Sąd przyjął jako własne.

Sąd pominął natomiast dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości D. S., bowiem w ocenie biegłego sporządzony przez biegłą operat szacunkowy przygotowany został bez uwzględnienia i wyszczególnienia zakresu koniecznych prac remontowych w mieszkaniu powódki, a tym samym koniecznych do poniesienia nakładów, w celu przywrócenia odpowiedniego stanu lokalu, będącego przedmiotem niniejszej sprawy. Z uwagi natomiast na uwzględnienie powyższych okoliczności w opinii sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu budownictwa i wyceny nieruchomości J. P., Sąd w ustaleniu oszacowania wartości lokalu powódki z wadami i bez wad, oparł się na tej opinii, uznając ją za wiarygodny materiał dowodowy.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

W niniejszej sprawie powódka A. T. wystąpiła przeciwko pozwanej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. (poprzednio jako: (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.) z roszczeniem o zapłatę z tytułu obniżenia ceny za lokal nabyty przez powódkę od pozwanej, jak również z tytułu częściowego naprawienia szkody poniesionej w związku z nabyciem rzeczy posiadającej wadę.

Wskazać należy, iż przedmiotem sporu w niniejszym postępowaniu była okoliczność ustalenia, czy pozwana ponosi odpowiedzialność z tytułu usterek ujawnionych w mieszkaniu powódki, jak również kwestia wysokości szkody poniesionej w związku z tym przez powódkę.

W ocenie Sądu w pierwszej kolejności podnieść należy, iż roszczenie powódki o obniżenie ceny lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. oparte jest na regulacji art. 560 § 1 oraz § 4 k.c., a także art. 568 § 1 k.c. Co istotne, z uwagi na to, że pozew w niniejszej sprawie został wniesiony przez powódkę w dniu 11 stycznia 2008 r., zastosowanie do oceny stanu prawnego w niniejszej sprawie znalazła regulacja prawna w brzmieniu obowiązującym w dniu wniesienia pozwu.

W myśl zatem art. 560 § 1 obowiązującego w dacie wytoczenia powództwa, jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny. Jednakże kupujący nie może od umowy odstąpić, jeżeli sprzedawca niezwłocznie wymieni rzecz wadliwą na rzecz wolną od wad albo niezwłocznie wady usunie. Ograniczenie to nie ma zastosowania, jeżeli rzecz była już wymieniona przez sprzedawcę lub naprawiana, chyba że wady są nieistotne.

Przenosząc powyższe rozważania na kanwę niniejszej sprawy wskazać należy, iż nie ulega wątpliwości to, że powódka nabyła od pozwanej przedmiotowy lokal na podstawie ważnej umowy sprzedaży, sporządzonej w wymaganej przepisami prawa formie, tj. w formie aktu notarialnego. Okoliczność ta nie była kwestionowana przez żadną ze stron procesu. Tym samym, możliwość zastosowania art. 560 k.c. jest uzasadniona. Powódce przysługuje bowiem roszczenie o obniżenie ceny w związku z ujawnieniem wad nabytego przez nią mieszkania.

Co więcej, podkreślenia wymaga, iż zgodnie z ówczesnym brzmieniem art. 568 § 1 k.c., uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają po upływie roku, a gdy chodzi o wady budynku - po upływie lat trzech, licząc od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana.

W tym miejscu w ocenie Sądu zasadne jest wskazanie, iż okolicznością sporną w toku niniejszego postępowania było to, czy usterki zaistniałe w lokalu powódki były spowodowane wadami konstrukcyjnymi budynku, czy też były one związane z samodzielnie przeprowadzoną przez powódkę wymianą kuchennej instalacji wodno-kanalizacyjnej.

W celu dokonania prawidłowych ustaleń w tym zakresie Sąd przeprowadził obszernie i szczegółowe postępowanie dowodowe. Z całokształtu przedłożonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wynika, iż w mieszkaniu, stanowiącym własność powódki wystąpiły rozległe usterki, które uniemożliwiły prawidłowe korzystanie z lokalu. Podkreślić należy, iż na przylegających do tarasu ścianach mieszkania powódki, wystąpiły liczne zacieki wodne. Lokal powódki został zawilgocony. Dotyczyło to nie tylko pomieszczeń przylegających do rzeczonożego tarasu czy kuchni, ale również wszystkich pomieszczeń w lokalu. Skutkiem tego był odpadający tynk oraz rozwój niebezpiecznego dla zdrowia zagrzybienia.

W tym miejscu wskazać należy, iż Sąd nie kwestionuje tego, iż powódka dokonała zmian w zakresie kanalizacji wodnej w kuchni, jak również tego, że instalacja kanalizacyjna w kuchni mogła być nieszczelna. Jak wynika jednak z opinii powołanych w sprawie biegłych sądowych, zmiany te nie miały wpływu na powstanie zacieków wodnych, a w konsekwencji na zawilgocenie całego mieszkania. Podnieść bowiem należy, iż zawilgocenia te występowały również w innych częściach mieszkania, a nie tylko w kuchni czy powierzchniach do niej przylegających. Okoliczność tę potwierdziły przeprowadzone przez biegłego próby hydrauliczne, które wykazały, iż podczas otwarcia zaworów wodnych w łazience i kuchni, woda wydobywała się i spływała regularnie do kanalizacji, nie powodując wycieku, który zalewałby ściany lokalu powódki. Tym samym, w ocenie Sądu bezpodstawne są twierdzenie pozwanej, co do tego, iż szkoda jaka wystąpiła w lokalu powódki była następstwem nieprawidłowo przeprowadzonego przez nią remontu kuchennej instalacji wodno-kanalizacyjnej.

Zważyć należy, że zdaniem Sądu z opinii powołanych w sprawie biegłych sądowych jednoznacznie wynika, iż przyczyną powstania usterek w lokalu powódki były wady konstrukcyjne tarasu przylegającego do mieszkania. Podkreślenia wymaga to, iż nieprawidłowości zaistniały już na etapie projektowania przedmiotowego tarasu. Jak wynika z opinii biegłego P. W. (2), wadliwie ułożona została między innymi izolacja wodochronna płyty tarasu. Nadto, błędnie zaprojektowano membranę wodochronną na poziomie płyty stropu pod warstwą izolacji termicznej i gresem, jak również rynny i żygacze na poziomie gresu, co w konsekwencji uniemożliwiło sprawne odprowadzanie wód opadowych. Wizja lokalna przeprowadzona przez biegłego wykazała także brak wykonania zakładanych w projekcie spadków płyty balkonowej zarówno w poprzek (od ściany budynku), jak i wzdłuż całego tarasu. Wśród nieprawidłowości w budowie tarasu wskazać należy także zastosowanie szczelnych murków jako balustrady, bez szczelin dla odpływu wód opadowych lub wód z topniejących śniegów. Nadto, zastosowane zostały niewłaściwe materiały termoizolacyjne i materiały w warstwach hydroizolacyjnych, w związku z czym nie spełniały one należytej funkcji.

Tym samym stwierdzić należy, iż wskazane powyżej nieprawidłowości w zaprojektowaniu i wykonaniu tarasu przylegającego do mieszkania powódki doprowadziły do skonstruowania nieprawidłowego odwodnienia balkonu, a w konsekwencji do powstania pogłębiających się usterek w mieszkaniu powódki w postaci zacieków wodnych i zawilgocenia lokalu.

Potwierdzeniem powyższego była przeprowadzona przez biegłych próba wodna, która wykazała, iż po wylaniu wody na powierzchnię tarasu, szybko obierała ona kierunek tzw. spływu powierzchniowego do ściany lokalu powódki. W ocenie Sądu nie ulega zatem wątpliwości, iż to właśnie niewłaściwa konstrukcja tarasu była bezpośrednią przyczyną szkody odniesionej przez powódkę. Zdaniem Sądu zatem, dla rozstrzygnięcia kwestii odpowiedzialności pozwanej w niniejszym postępowaniu, z uwagi na fakt istnienia wad konstrukcyjnych, okoliczność czy taras przylegający do mieszkania powódki jest objęty jej prawem własności czy też jest on częścią wspólną, nie ma znaczenia.

W związku z tym, w ocenie Sądu usterka powstała w lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., spowodowana była istnieniem wad konstrukcyjnych budynku, których powstanie było niezależne od działań podejmowanych w późniejszym czasie przez powódkę. Owe wady konstrukcyjne niewątpliwie istniały od początku wybudowania budynku, w którym położone jest mieszkanie powódki, a więc już w momencie nabycia przez powódkę przedmiotowego lokalu. Stwierdzić zatem należy, iż okoliczność istnienia powyższych wad, stanowiła podstawę do wytoczenia przez powódkę roszczenia o obniżenie ceny lokalu.

W tym miejscu podkreślenia wymaga to, że zbycie przez powódkę przedmiotowego lokalu w toku niniejszego postępowania nie pozbawiło jej prawa dochodzenia roszczenia o obniżenia ceny lokalu. Powódka nie zbyła bowiem powyższego uprawnienia na rzecz nabywcy mieszkania. W myśl natomiast uchwały Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 2004 r., III CZP 96/03: "Sprzedaż rzeczy przez kupującego nie powoduje przejścia na nabywcę uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy; kupujący może jednak przenieść na nabywcę uprawnienia do żądania obniżenia ceny, usunięcia wady lub dostarczenia rzeczy wolnej od wad".

Zdaniem Sądu, dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy rozważenia wymagało także to, czy roszczenie powódki z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy w dacie wniesienia pozwu nie uległo przedawnieniu. Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 kwietnia 2014 r., II CSK 415/13: ”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 już w posiadaniu kupującego na podstawie innej umowy, termin ten biegnie od dnia zawarcia umowy sprzedaży”.

W związku z powyższym wskazać należy, iż umowa sprzedaży przedmiotowego lokalu została zawarta w dniu 5 września 2005 r. Pozew w niniejszej sprawie został natomiast wniesiony w dniu 11 stycznia 2008 r. Mając na uwadze 3-letni okres przedawnienia roszczenia powódki, wynikający z regulacji zawartej w art. 568 § 1 k.c., stwierdzić należy, iż roszczenie powódki w dacie wniesienia pozwu nie było przedawnione, w związku z tym była ona uprawniona do dochodzenia zgłoszonego roszczenia. Co więcej podkreślić należy, iż zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwala na stwierdzenie, iż powódka zawiadomiła pozwaną o wykrytych wadach niezwłocznie po ich ujawnieniu. Świadczą o tym pisma kierowane przez powódkę do pozwanej już w marcu i lipcu 2007 r.

Przechodząc do kwestii wysokości roszczenia powódki o obniżenie ceny lokalu zasadne jest przytoczenie regulacji art. 560 § 3 k.c., który stanowi, iż w sytuacji, gdy kupujący żąda obniżenia ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej, obniżenie powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad. Powstanie rozległych usterek w mieszkaniu powódki niewątpliwie miało istotny wpływ na zmianę wartości rynkowej tego lokalu.

Mając na uwadze powyższe oraz to, iż ustalenie wartości przedmiotowego lokalu powódki z wadami i bez wad wymagało wiadomości specjalnych, Sąd jako podstawę powyższych ustaleń przyjął opinię biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego. W tym miejscu podnieść należy, iż Sąd przyjął wnioski wynikające z opinii biegłego J. P.. Sąd pominął natomiast opinię biegłej D. S., z uwagi na to, iż biegła ta przy dokonaniu wyceny lokalu nie uwzględniła zakresu koniecznych prac remontowych w mieszkaniu powódki, a tym samym nakładów niezbędnych w celu przywrócenia stanu lokalu bez wad. Biegła nie potrafiła oszacować wartości takich nakładów, natomiast zdaniem Sądu kwestia ta była kluczowa dla ustalenia faktycznej wartości rynkowej lokalu powódki z wadami oraz po usunięciu wad. Ustalenia w powyższym zakresie poczynił natomiast biegły J. P., który rzetelnie i szczegółowo uzasadnił swoje stanowisko.

Z uwagi na powyższe, Sąd przyjął wnioski wynikające z opinii wskazanego powyżej biegłego za własne i ustalił, iż wartość rynkowa lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W. w stanie wolnym od wad wynosi 386.994 zł (338.620 zł – wartość rynkowa budynku bez udziału w gruncie), natomiast w stanie obecnym z wadami wartość rynkowa lokalu wynosi 343.400 zł. Wartość nakładów koniecznych, jakie należałoby ponieść dla przywrócenia lokalu i budynku do stanu prawidłowej używalności obliczona według zasad rynkowych wynosi bowiem 43.600 zł

Jednocześnie podnieść należy, iż dla ustalenia wysokości należnej powódce kwoty obniżenia ceny mieszkania, ze względu na obowiązującą w tym zakresie regulację prawną wskazaną powyżej, kwota za jaką powódka sprzedała przedmiotowy lokal w toku niniejszego procesu nie mógł mieć znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Tym samym, mając na uwadze regulację art. 560 § 3 k.c., tytułem obniżenia ceny lokalu Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 43.600 zł, stanowiącą różnicę w wartości lokalu powódki bez wad i z wadami, o czym orzeczono w punkcie pierwszym wyroku.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., który stanowi, iż 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. Co więcej, Sąd uwzględnił w tym zakresie nowelizację art. 481 § 2 k.c., obowiązującą od dnia 1 stycznia 2016 r.

Ponadto, podnieść należy, iż Sąd zasądził odsetki od dnia 6 lutego 2015 r., tj. od daty, na którą dokonana została wycena wartości lokalu powódki z wadami i po usunięciu wad przez biegłego J. P.. Jak już wskazano powyżej, ową opinię biegłego Sąd przyjął za podstawę rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. W ocenie Sądu bowiem dopiero od daty sporządzenia ww. wyceny wartości lokalu zasadne jest naliczanie odsetek należnych powódce.

Przechodząc natomiast do roszczenia powódki o zapłatę kwoty 3.660 zł tytułem częściowego naprawienia poniesionej szkody w związku z nabyciem rzeczy posiadającej wadę wskazać należy, iż żądanie to nie mogło zostać uwzględnione. Zgodnie z art. 566 § 1 k.c., jeżeli z powodu wady fizycznej rzeczy sprzedanej kupujący odstępuje od umowy albo żąda obniżenia ceny, może on żądać naprawienia szkody poniesionej wskutek istnienia wady, chyba że szkoda jest następstwem okoliczności, za które sprzedawca nie ponosi odpowiedzialności. W ostatnim wypadku kupujący może żądać tylko naprawienia szkody, którą poniósł przez to, że zawarł umowę, nie wiedząc o istnieniu wady; w szczególności może żądać zwrotu kosztów zawarcia umowy, kosztów odebrania, przewozu, przechowania i ubezpieczenia rzeczy oraz zwrotu dokonanych nakładów w takim zakresie, w jakim nie odniósł korzyści z tych nakładów.

W niniejszym procesie tytułem naprawienia szkody powódka dochodziła zwrotu kosztów poniesionych przez nią na sporządzenie prywatnej opinii technicznej dotyczącej stanu jej mieszkania. W tym miejscu w ocenie Sądu nadmienić należy, iż prywatne opinie opracowane na zlecenie stron późniejszego sporu sądowego jeszcze przed wszczęciem postępowania pozbawione są mocy dowodowej. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 08 listopada 1988r., II CR 312/88, stwierdził, że: "opinia pozasądowa, choć sporządzona przez stałego biegłego sądowego, nie stanowi dowodu w rozumieniu art. 278 k.p.c." Ponadto w wyroku z dnia 11 czerwca 1974 r., sygn. II CR 260/74, Sąd Najwyższy, podkreślił, że: "prywatne ekspertyzy opracowane na zlecenie stron, czy to w toku procesu, czy jeszcze przed jego wszczęciem, należy traktować w razie przyjęcia ich przez sąd orzekający, jako wyjaśnienia stanowiące poparcie z uwzględnieniem wiadomości specjalnych stron (...). Można zatem przyjąć, że pozaprocesowa opinia biegłego stanowi jedynie informację, co oczywiście nie może zastępować opinii biegłego sądowego".

Zgodnie z art. 361 § 1 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła, a zgodnie z art. 361 § 2 w powyższych granicach naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł oraz korzyści które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono.

W ocenie Sądu, pomiędzy poniesieniem kosztów sporządzenia opinii a szkodą w postaci zmniejszenia wartości lokalu powódki nie zachodzi adekwatny związek przyczynowy, który uzasadniałby odpowiedzialność pozwanego z tego tytułu.

Co więcej, podnieść należy iż co do zasady, na poniesioną szkodę składają się również koszty poniesione przez stronę na sporządzenie opinii przez rzeczoznawcę. Istotą odszkodowania jest bowiem wyrównanie uszczerbku majątkowego powstałego w wyniku zdarzenia wyrządzającego szkodę. Aby móc mówić o szkodzie w rozumieniu powołanych powyżej przepisów, konieczne jest stwierdzenie uszczerbku w majątku poszkodowanego, który nastąpił wbrew jego woli. Natomiast jeśli ich poniesienie było skutkiem działania samego poszkodowanego, to dalszej oceny będzie wymagać stwierdzenie, czy był on zmuszony do ich poniesienia, czy też poniósł je dobrowolnie. Podkreślić należy, iż wydatki poniesione na opinię biegłego rzeczoznawcy, które powódka określa mianem szkody, zostały poniesione przez nią dobrowolnie. Tym samym zdaniem Sądu nie jest możliwe uznanie, iż koszty poniesione przez powódkę na sporządzenie prywatnej opinii biegłego wchodzi w skład doznanej przez powódkę, za którą pozwany ponosi odpowiedzialność.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c., zgodnie z którym, sąd rozstrzyga o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji. Sąd może jednak rozstrzygnąć jedynie o zasadach poniesienia przez strony kosztów procesu, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu. W tej sytuacji, po uprawomocnieniu się orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie, referendarz sądowy w sądzie pierwszej instancji wydaje postanowienie, w którym dokonuje szczegółowego wyliczenia kosztów obciążających strony.

Mając na uwadze rozstrzygnięcie o roszczeniu głównym Sąd ustalił, iż powódka wygrała niniejszy proces w 35 %, natomiast pozwany w 65 %. Tym samym powódka zobowiązana jest do pokrycia kosztów procesu w 65%, natomiast pozwany w 35 %, o czym orzeczono w punkcie trzecim wyroku.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji wyroku.