

Sygnatura akt I C 471/11

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 07-11-2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Paweł Kwiatkowski

Protokolant:Katarzyna Mulak

po rozpoznaniu w dniu 07-11-2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa L. I.

przeciwko (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółce (...)

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki (...) na rzecz powódki L. I. kwotę 20.000 zł (dwadzieścia tysięcy złotych 0/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 03 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 5.955,04 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. oddala powództwo w pozostałej części.

I C 471/11

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 3 czerwca 2011 r. powódka L. I. domagała się zasądzenia na swoją rzecz od strony pozwanej (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo-akcyjnej kwoty 36689,61 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że w dniu 3 czerwca 2009 r. powódka nabyła od strony pozwanej lokal mieszkalny położony we W., przy ul. (...) za cenę 541708,88 zł. Przedmiot sprzedaży okazał się wadliwy, w związku z czym powódka domagała się obniżenia ceny sprzedaży. W szczególności ujawniły się wady stolarki okiennej, drzwi balkonowych i podłogi z desek pokrycia balkonu, a nadto wada instalacji wentylacyjnej. Ta ostatnia miała polegać na tym, że pomiędzy sąsiednimi mieszkaniami przedostawały się zapachy, ponadto działanie wywietrzników powodowało hałas. Zwiększenie wydajności instalacji spowodować miało natomiast przekroczenie dopuszczalnych norm hałasu. W związku z powyższym zmniejszyła się wartość i użyteczność sprzedanej rzeczy. Powódka domagał się więc kwot 15155,59 zł i 1534,02 zł, które pozwoliłyby jej usunąć wady związane ze stolarką okienną i balkonem, a nadto kwoty 20000 zł w związku z niesprawną instalacją wentylacyjną, której i tak w pełni naprawić się nie da.

Nakazem zapłaty z 13 czerwca 2011 r. wydanym w postępowaniu upominawczym powództwo uwzględniono w całości.

W sprzeciwie od w/w nakazu zapłaty z 1 lipca 2011 r. strona pozwana (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna wniosła o oddalenie powództwa w części, co do kwoty 21534,02 zł wraz z odsetkami.

W uzasadnieniu sprzeciwu wskazano, że odnośnie wyceny wad podłogi balkonowej powódka przedłożyła dwa kosztorysy, których zakres pokrywał się. I tak kosztorys na kwotę 1534,02 zł objęta była w całości kosztorysem z kosztorysem na kwotę 15155,59 zł.

Odnosnie wad wentylacji strona pozwana wskazała, że powódka nie zgłosiła tej wady w terminie odpowiednim. Jedynie jesienią 2009 r. zawiadomiła, że z wentylacji wydobywały się nieprzyjemne zapachy, ale zostało to naprawione w dniu 23 października 2009 r. Strona pozwana zaprzeczyła nadto, ażeby instalacja wentylacyjna była wadliwa. W budynku wykonano instalację mechaniczną, której konsekwencją są restrykcje obowiązujące jej użytkowników. Powodują one konieczność odpowiedniego wykończenia wentylacji w poszczególnych mieszkaniach i w związku z tym znacznego zdyscyplinowania poszczególnych mieszkańców. Strona pozwana przekazała nabywcom lokali szczegółową instrukcję użytkowania lokalu w tym wentylacji. Pomimo tego część mieszkańców zasady te zlekceważyła. Rzeczywistym źródłem odczuwanych przez powódkę niedogodności nie jest zatem wada tkwiąca w instalacji, lecz nieprawidłowe jej użytkowanie przez mieszkańców.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny.**

W dniu 3 czerwca 2009 r., w wykonaniu umowy zobowiązującej do wybudowania lokalu, ustanowienia jego odrębnej własności i przeniesienia tego prawa powódka L. I. nabyła od strony pozwanej (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo-akcyjnej lokal mieszkalny położony we W., przy ul. (...) wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości gruntowej i częściach wspólnych budynku za cenę 541708,88 zł brutto, z czego cena za lokal wraz z balkonem, komórką lokatorską, miejscami postojowymi i udziałem w częściach wspólnych budynku wynosiła 477079,98 zł.

(dowód: bezsporne)

Lokal został wydany powódce celem prowadzenia prac adaptacyjnych i wykończeniowych w dniu 26 listopada 2008 r.

(bezsporne)

W instrukcji używania lokali strona pozwana wskazywała, ażeby wydajność montowanych okapów kuchennych nie przekraczała „100-150 m<sup>3</sup>/h przy sprężu 100 Pa”.

Koszt usunięcia wad stolarki okiennej w lokalu wynosił 15155,59 zł.

(dowód: kosztorys sporządzony przez P. K. - k. 108-116)

W dniu 23 października 2009 r. dokonano u powódki regulacji ciągu okapu kuchennego.

(dowód: protokół usunięcia usterki – k. 142)

W dniu 25 listopada 2010 r. wykonawca inwestycji obejmującej lokal powódki informował wspólnotę mieszkaniową o zamiarze przeprowadzenia regulacji w pionach wentylacyjnych, wskazując jednocześnie, że w poszczególnych mieszkaniach powinno się w tym celu otworzyć nawietrzaki wentylacyjne w oknach oraz usunąć wszelkie elementy z kratki oraz modyfikacje mogące zaburzyć prace układu.

(dowód: pismo z 25.11.2010 r. – k. 182)

W grudniu 2010 r. podwykonawca strony pozwanej informował ją, że wykonywał prace w celu zmniejszenia się poziomu głośności pracy wentylacji, wskazując także, że zaburzenia w pracy wentylacji są częściowo wynikiem podłączenia okapów kuchennych w mieszkaniach do niewłaściwego pionu wyciągowego oraz całkowite lub częściowe przykniecie otworu wyciągowego w lokalach.

(dowód: pismo z 13.12.2010 r. – k. 219-220)

Prace regulacyjne zakończono zasadniczo do marca 2011 r., ale w poszczególnych lokalach planowano je prowadzić do lipca 2011 r.

(dowód: pismo z 25.02.2011 r. – k. 183-184)

Instalacja wentylacyjna w lokalu powódki nie działała prawidłowo w czasie badań przeprowadzonych w marcu 2012 r. przez biegłego J. B.. W kuchni nie pracowała w ogóle, w łazience dawała wymianę 5 m<sup>3</sup>/h, a nadto słychać było rezonujący dźwięk. W kuchni przenikały także zapachy z innych mieszkań. Było to wynikiem zastosowania przez mieszkańców okapów nadkuchennych z wentylatorami różnej mocy.

(dowód: opinia biegłego J. B. – k. 314-316)

Wentylacja ta nie funkcjonowała także w ogóle w kuchni lokalu w czasie okresowego przeglądu kominiarskiego w listopadzie 2012 r.

(dowód: informacja z 29.11.2012 r. – k. 446)

W toku procesu strona pozwana ustaliła jesienią 2012 r., że przewód wentylacyjny w budynku zamieszkiwanym przez powódkę faktycznie jest niedrożny i podjęła próbę jego odblokowania w lutym 2013 r.

(bezsporne)

Po wykonaniu w/w prac wielkość wymiany powietrza w lokalu powódki wynosiła dla całego mieszkania – przy zamkniętych oknach i otwartych nawietrzakach 28,5 m<sup>3</sup>/h, przy otwartych oknach – 51,41 m<sup>3</sup>/h. Dawało to sprawność na poziomie 35,5 % normy przy oknach zamkniętych, 64 % normy przy oknach otwartych

(dowód: opinia biegłego J. B. – k. 500-501, 539-541 i 568)

Mając powyższe na uwadze, Sąd zważył, co następuje.

Powództwo w większej części zasługiwało na uwzględnienie.

Zasadnicza kwestia sporna pomiędzy stronami dotyczyła ewentualnej wadliwości instalacji wentylacyjnej w lokalu powódki. Zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwalał jednoznacznie stwierdzić, że wentylacja ta nie dawała prawidłowej wymiany powietrza. W szczególności wskazywały na to pomiary biegłego J. B., który stwierdził najpierw całkowitą niesprawność wentylacji w kuchni wiosną 2012 r. (co potwierdziła też kontrola kominiarska jesienią 2012 r.), a następnie ustalił, że po wykonaniu prac w lutym 2013 r. działanie tej wentylacji poprawiło się, nie na tyle jednak, ażeby spełnić wymagania Polskiej Normy PN-83B-0340. Wypada zauważyć, że biegły dokonał przeliczenia swoich wyników także z uwzględnieniem zarzutów pozwanego z pisma z 21 sierpnia 2013 r. i średnia sprawność wentylacji nie zbliżała się nawet do minimalnej wymaganej wymiany. Biegły wskazał także, że w lokalu powódki dochodzi do przenikania zapachów z innych mieszkań. Żadnego z tych wniosków strona pozwana ostatecznie nie kwestionowała.

W toku procesu strona pozwana najpierw twierdziła, że kanały wentylacyjne są w budynku powódki całkowicie drożne, ostatecznie jesienią 2012 r. przyznała jednak, że kanał taki jest niedrożny. W tej sytuacji straciły na znaczeniu dowody wnioskowane w sprzeciwie od nakazu zapłaty, którym starano się wykazać, że kanały te zapewniały prawidłową wymianę powietrza. Dodatkowo wypadło jednak zauważyć, że dołączony do akt sprawy protokół skuteczności działania wentylacji z grudnia 2010 r. (k. 236 i n.) nie dotyczył budynku powódki.

Po wykonaniu prac w lutym 2013 r. strona pozwana zapewniała następnie, że wentylacja działać będzie prawidłowo, a dopiero po niekorzystnej opinii biegłego zarzuciła, że dla prawidłowego działania konieczna jest dodatkowa regulacja z poziomu lokalu powódki. Ten ostatni zarzut Sąd uznał za spóźniony. Pozwana miała wykonać swoje prace do końca stycznia 2013 r., ostatecznie wykonała je do końca lutego tegoż roku. Po zakończeniu prac nie zgłaszała jednak wówczas, że prace te nie są jeszcze zakończone i wymagana jest dodatkowa współpraca ze strony powódki.

W sytuacji, gdy wykonana instalacja nie pozwalała na prawidłową wymianę powietrza w lokalu, rzeczą pozwanego było wykazanie, że dzieje się tak z przyczyn nie związanych z wykonaniem, lecz innych, za które sprzedający

nie odpowiadał. Strona pozwana sugerowała, że działo się tak z powodu dokonania przeróbek w instalacji w poszczególnych mieszkaniach budynku powódki. Taka sugestia nie została jednak w żaden sposób udowodniona. W szczególności strona pozwana, ani zgłoszeni przez nią świadkowie nie potrafili wymienić adresu chociażby jednego mieszkania, w którym do takiego przerobienia instalacji doszło.

Ponadto zdaniem Sądu strona pozwana decydując się na wykonanie w budynku instalacji mechanicznej wrażliwej, jak sama stwierdziła, na niedozwolone przeróbki i nakładającej na użytkowników znaczne restrykcje, powinna była zapewnić mieszkańcom poszczególnych budynków odpowiednią informację. Informacja taka powinna była w pierwszej kolejności opisać owe restrykcje. Tymczasem porównanie instrukcji używania mieszkań dołączonej do sprzeciwu (por. k. 180-181) z zakresem obostrzeń opisanym w sprzeciwie do nakazu zapłaty (k. 130) pokazuje, że strona pozwana w istocie niemal żadnych znanych sobie znanych obostrzeń poszczególnym mieszkańcom nie przedstawiła. Informowała jedynie o parametrach okapu kuchennego. Nie informowała także powódki przy sprzedaży, że jej lokal korzysta z tego rodzaju „wrażliwej” instalacji wentylacyjnej. Tymczasem tego rodzaju informacja jest ważna z punktu widzenia kupującego, który może szacować ryzyko zakupu mieszkania w takim budynku. Wobec powyższego oddanie do użytkowania budynku, w którym na skutek niewłaściwej informacji doszło do przeróbek instalacji wentylacyjnej powodujących m.in. przenikanie zapachów do lokalu powódki, obciążało stronę pozwaną.

Zgodnie z art. 560 § 1 kc jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może żądać obniżenia ceny. Zdaniem Sądu powódka dostatecznie wykazała wadliwość sprzedanej jej rzeczy. Po pierwsze z niekwestionowanych pod względem liczbowym wyliczeń biegłego (por. k. 568) wynikało, że wentylacja w lokalu powódki nie działa prawidłowo. Po drugie strona pozwana nie była w stanie wykazać, że wadliwość ta jest wynikiem działań określonych osób trzecich. Po trzecie nawet wykazanie, że do pogorszenia się wentylacji przyczyniły się zachowania innych lokatorów, nie zwalniało strony pozwanej odpowiedzialności za te zachowania, albowiem w sposób nienależyty informowała poszczególnych lokatorów o sposobie wykończenia instalacji wentylacyjnej w poszczególnych lokalach.

Zdaniem Sądu brak było podstaw do przyjęcia, że powódka nie informowała pozwanego o wadzie w terminie wskazanym w art. 563 § 1 kc. Wadliwość instalacji jest rzeczą trudniej uchwytaną pod względem czasowym, albowiem użytkownik nie możliwości jej materialnego badania, może jedynie wnioskować o wadzie na podstawie obserwowalnego skutku w postaci zmniejszonego przepływu powietrza. Z dokumentów przedłożonych przez strony wynikało jednak, że wadliwość instalacji była pozwanemu znana już w 2010 r. – inaczej przecież nie zlecałby dodatkowych badań. Trudność tkwiła natomiast w jej właściwym zdiagnozowaniu. Dodatkowo powódka nie miała możliwości badania wentylacji w sposób, jaki uczyniła to pozwana, m.in. jesienią 2012 r. Na marginesie wypada też zauważyć, że strona pozwana nie była w stanie niezwłocznie usunąć wady, także w czasie niniejszego procesu – jej zachowanie ewoluowało w sposób znaczący – od zaprzeczenia niedrożności instalacji, do próby obciążenia powódki odpowiedzialnością za brak współpracy w usunięciu wady. Tymczasem powódka nie ma obowiązku w nieskończoność oczekiwać na usunięcie wady, zwłaszcza że przysługuje jej także prawo dalej idące – odstąpienie od umowy na skutek wady niezwłocznie nie usuniętej.

Wobec powyższego Sąd przyjął, że powódka ma prawo żądać obniżenia ceny. Zgodnie z art. 560 § 3 kc obniżenie powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem wad istniejących. Z przyczyn faktycznych ściśle ustalenie wartości samych prac związanych z usunięciem wadliwości instalacji nie było możliwe. W szczególności trudno oczekiwać poszukiwania i przerabiania instalacji we wszystkich mieszkaniach budynku, gdzie doszło do jakichś nieprawidłowości. Konieczna byłaby bowiem współpraca wielu osób, także nie zainteresowanych takimi pracami, co czyniłoby całą operacją z przyczyn faktycznych trudno wykonalną. W tej sytuacji trudno szacować nakład pracy związany z przywróceniem stanu postulowanego w całym budynku. Trudno też szacować wartość lokalu z niesprawną wentylacją w porównaniu do lokalu bez takiej niedogodności. Zdaniem Sądu właściwym postępowaniem w tej sytuacji była ocena stopnia niedogodności w stosunku do umówionej ceny lokalu. Cena sprzedaży samego lokalu wynosiła 477079,98 zł. Powódka domagała się jej obniżenia o 4,19 %. Cena całego przedmiotu umowy wynosiła 541708,88 zł, zatem w stosunku do nie obniżenie ceny następowało o jedynie o 3,69 %. Jest zaś przecież oczywistym, że kupujący raczej nie kupiłby lokalu w ogóle, gdyby wiedział z góry o wadzie takiej, jak stwierdzona w niniejszej sprawie. Mając na uwadze, że niewłaściwa wentylacja lokalu jest

czynnikiem bardzo destabilizującym możliwość bieżącego korzystania, zakres żądanego obniżenia ceny był zdaniem Sądu niewielki. W tej sytuacji zbędne było dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa, który szacowałby koszt przywrócenia instalacji wentylacyjnej do stanu niewadliwego.

Sąd pominął także wnioski dowodowe zgłoszone w piśmie pozwanego z 6 marca 2013 r. (k. 473-474). Pozwana wniosowała o przesłuchanie świadków na okoliczność przeprowadzenia badań drożności kanałów wentylacyjnych oraz wykonania takiego udrożnienia. Tego rodzaju czynności nie były jednak kwestionowane. Sporne bowiem było jedynie, czy czynności te dały efekt. To zaś zweryfikowano dowodem z opinii biegłego.

Mając powyższe na uwadze, zasądzono na rzecz powódki kwotę 20000 zł, jak w pkt I wyroku.

O odsetkach od w/w kwoty orzeczono na podstawie art. 481 kc w zw. z art. 455 kc. Strona pozwana nie kwestionowała bowiem terminu płatności żądanej kwoty.

Oddalono natomiast powództwo o zapłatę kwoty 1534,02 zł tytułem kosztów usunięcia innych wad w lokalu. W tym zakresie powódka przyznała, że popełniła błąd, prawidłowo wytknięty w sprzecznie do nakazu zapłaty.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 zd. drugie kpc, zasądzając na rzecz powódki zwrot kosztów opłaty sądowej od pozwu w kwocie 1835 zł, zastępstwa procesowego w kwocie 2400 zł, opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, a także wykorzystanej części zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego w kwocie 1703,04 zł.