

Sygn. akt **IC 398/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 września 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Agata Masłowska

Protokolant: Marta Krawiec-Klimczak

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2015 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. K.** oraz **Ż. K.**

przeciwko (...) **Sp. z o.o.** (...) **S.K.A. z siedzibą we W.**

o zapłatę

**I. oddała powództwo;**

**II. zasądza od powodów M. K. oraz Ż. K. solidarnie na rzecz strony pozwanej (...) Sp. z o.o. (...) S.K.A. z siedzibą we W. kwotę 3.647 zł tytułem kosztów procesu;**

**III. nakazuje powodom M. K. oraz Ż. K. aby uiścili solidarnie na rzecz Skarbu Państwa (Kasa Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu) kwotę 507,50 zł tytułem brakujących wydatków związanych z wynagrodzeniem biegłego i kosztami stawienia świadka.**

Sygn. akt **IC 398/13**

## UZASADNIENIE

Pozwem z 16 października 2012 r. (k.3-10) **Ż. K.** i **M. K.** wniesli o zasądzenie na swoją rzecz od strony pozwanej (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością P.” SKA z siedzibą we W. [dalej: G. PM] kwoty 34.583,37 zł wraz z odsetkami liczonymi od 3 października 2012 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu. Uzasadniając swoje żądanie wskazali, że pozwana spółka jest deweloperem, od którego powodowie zakupili nowowybudowane mieszkanie przy ul. (...) w O.. Decydując się na zakup przedmiotowego lokalu powodowie kierowali się przede wszystkim zapewnieniami dewelopera o podwyższonej jakości wykończenia lokalu, na którą składać się miały m.in. nowoczesne, lepszej jakości materiały i technologie zastosowane podczas budowy. W dniu 10 marca 2008 r. strony zawarły umowę przedwstępną, a w dniu 20 maja 2010 r. umowę przyrzeczoną ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu. W treści każdej z tych umów zawarty został szczegółowy opis standardu wykończenia mieszkania, w tym określenie rodzaju i jakości materiałów, jakie miały zostać zastosowane przez dewelopera podczas prac wykończeniowych. Powodowie odebrali zakupiony lokal w dniu 2 listopada 2009 r. i wkrótce po jego wykończeniu, tj. na przełomie roku 2009/2010, zamieszkali w nim. Podczas użytkowania mieszkania powodowie zauważyli defekt mieszkania w postaci dających się wyraźnie odczuć istotnych różnic temperatur podłogi w różnych miejscach. Poszukując przyczyn takiego stanu rzeczy skorzystali oni z pomocy specjalisty z zakresu budownictwa, inż. R. L., który po analizie dokumentacji budowlanej nieruchomości oraz po oględzinach mieszkania stwierdził istniejące wady mieszkania w postaci braku w mieszkaniu powodów międzypiętrowej izolacji akustyczno-termicznej w postaci styropianu twardego 4 cm. Nadto stwierdzono

również, że zamiast przewidzianych w dokumentacji budowlanej drzwi wejściowych klasy C zamontowane są drzwi wejściowe bardzo niskiej jakości o konstrukcji kartonowo-drewnianej. Bazując na opinii w/w specjalisty z zakresu budownictwa powodowie pismem z 4 września 2012 r. zgłosili pozwanemu deweloperowi wadliwość mieszkania. Deweloper odmówił jednak uznania wadliwości mieszkania powołując się na zgodność zastosowań z normami i przepisami prawa budowlanego. W związku z powyższym, pismem z 24 września 2012 r. powodowie zażądali obniżenia ceny przedmiotowego mieszkania o kwotę dochodzoną niniejszym pozwem. Deweloper, podtrzymując swoje stanowisko w sprawie odmówił spełnienia świadczenia. W ocenie powodów wobec istniejących wad mieszkania rynkowa cena mieszkania jest o ok. 35.000 zł niższa niż cena mieszkania w wyższym standardzie na który umawiały się strony.

W odpowiedzi na pozew (k.164-173) strona pozwana (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnościąP.” SKA z siedzibą we W.wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz strony pozwanej zwrotu kosztów procesu. Uzasadniając swoje żądanie, strona pozwana w pierwszej kolejności wskazała na brak legitymacji procesowej po stronie powodów, podnosząc, że zgodnie z jej wiedzą powodowie dokonali cesji swojego roszczenia o obniżenie ceny lokalu, wynikającego z rękojmi za wady związane m.in. z brakiem warstwy termo-izolacyjnej w częściach wspólnych budynku, na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej osiedla (...). W następnej kolejności strona pozwana wskazała, że twierdzenia powodów dotyczące istnienia wad będących przedmiotem niniejszego procesu w postaci niewykonania zgodnie z dokumentacją projektową izolacji akustyczno-termicznej oraz montażu wadliwych drzwi wejściowych nie zasługują na uwzględnienie, gdyż nie są to wady zmniejszające wartość lub użyteczność przedmiotu sprzedaży. Strona pozwana podniosła, że powodowie błędnie zakwalifikowali jako izolację termiczno-akustyczną warstwę styropianu o grubości 4 cm, która miała stanowić element stropu międzypiętrowego. Jak wynika bowiem z opisu technicznego do projektu podwykonawczego budynków mieszkalnych wielorodzinnych, warstwa ta miała bowiem stanowić jedynie izolację akustyczną, przypisywanie tej izolacji również funkcji termicznych jest nieuzasadnione. Strona pozwana wskazała również, że w trakcie realizowanej inwestycji generalny wykonawca za zgodą projektanta zastosował przy wykonaniu izolacji akustycznej zamiast warstwy styropianu inne rozwiązanie, polegające na ułożeniu warstwy pianki G. o grubości 2 x 5 mm, która spełnia normy budowlane dla lokali mieszkalnych w zakresie akustyki. W budynku został wykonany zatem inny rodzaj izolacji akustycznej, niż zakładany pierwotnie, który jest jednak zgodny z zatwierdzoną przez projektanta zmianą dokumentacji projektowej. Strona pozwana zaznaczyła jednocześnie, że zgodnie z § 1 ust. 6 umowy przedwstępnej była uprawniona do dokonywania zmian projektowych w trakcie realizacji inwestycji w zakresie, w jakim nie miało to wpływu na lokal powodów. Zastosowana zmiana izolacji akustycznej nie miała natomiast wpływu na lokal powodów, ponieważ dotyczyła części wspólnych budynku. Strona pozwana podniosła ponadto, że powodowie nie udowodnili występowania różnic temperatur w podłodze ich lokalu, co sprawia, że żądanie w tym zakresie nie zasługuje na uwzględnienie. Również zastosowanie drzwi wejściowych innych niż klasy C było zgodne z dokumentacją projektową, ponieważ projektant wyraził zgodę na zmianę rodzaju drzwi zewnętrznych w lokalu. Nadto w przedwstępnej umowie sprzedaży w § 6 została określona technologia oraz materiały, jakie miały zostać użyte do wybudowania budynku. Z treści tego zapisu umowy nie wynika jednak, aby strony ustaliły, że budynek ma być wybudowany z materiałów o wyższym standardzie. Ponadto w załączniku nr 1 do umowy, dotyczącym standardu wykończenia mieszkań, określono w jaki sposób ma być wykończony lokal oraz jakie będzie posiadać wyposażenie. W załączniku tym wskazano, że zamontowane będą drzwi zewnętrzne. Strony nie określiły jednak żadnych parametrów jakim miały one odpowiadać, a zatem strona pozwana nie była zobowiązana do zamontowania drzwi o określonych właściwościach.

W piśmie procesowym z 10 maja 2012 r. (k.213-222) powodowie przyznali, iż zgodnie z przywoływanym przez stronę pozwaną § 1 ust. 6 umowy przedwstępnej wyrazili oni blankietową zgodę na zmiany w dokumentacji budowlanej, w tym projektowej budynku, w którym znajduje się zakupiony przez nich lokal, niemniej jednak tylko w takim zakresie, w jakim owe zmiany nie miały wpływu na przedmiotowe mieszkanie. W ocenie powodów nie sposób jednak przyjąć, że zmiana sposobu wykonania podłogi w lokalu czy też zmiana drzwi wejściowych na gorsze jakościowo są zmianami nie mającymi wpływu na mieszkanie powodów. Wprowadzenie jakichkolwiek modyfikacji wpływających na lokal powodów wymagało natomiast uzyskania zgody powodów, o którą pozwana spółka nigdy nie wystąpiła. Powodowie podkreślili również, że w ich ocenie strona pozwana naruszyła nie tylko w/w zapis umowy przedwstępnej, ale i także

§ 4 pkt a) tej umowy, który stanowił o tym, że pozwana spółka zobowiązała się wybudować budynek z mieszkaniem powodów m.in. zgodnie z projektem budowlanym i wykonawczym. Analiza dokumentacji budowlanej budynku wskazuje, że pozwana spółka złamała i ten zapis umowy. Powodowie wskazali, że zgodnie z art. 36a ustawy z 7 lipca 1994 r. prawo budowlane, odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego klasyfikowane są na dwie kategorie – odstępstwa istotne i nieistotne. Nawet gdyby uznać, że sporne zmiany wykonawcze dotyczące zmiany sposobu wykonania podłogi w mieszkaniu oraz zastosowania innego, gorszej jakości modelu drzwi wejściowych są zmianami nieistotnymi, to zgodnie z przepisami ustawy prawo budowlane, tego rodzaju zmiany winny być wprowadzone do dokumentacji budowlanej. Ich nieuwzględnienie w dokumentacji oznacza natomiast, że zmian takich formalnie nie dokonano, co z kolei przekłada się na zaistnienie swoistej samowoli budowlanej, polegającej na wykończeniu budynku sprzecznie z projektem. Powodowie podkreślili przy tym, że bez znaczenia pozostają złożone przez stronę pozwaną dwa oświadczenia projektanta o wyrażeniu zgody na wprowadzenie przedmiotowych zmian, albowiem oświadczenia te, będące jedynie dokumentami prywatnymi, w żadnym razie nie mogą zastępować formalnych zmian w projekcie budowlanym, wymaganych przez przepisy prawa budowlanego. Odnośnie zarzutu zbycia wierzytelności na rzecz wspólnoty mieszkaniowej powodowie wskazali, że cesja dotyczyła wyłącznie roszczeń dotyczących części wspólnych budynku, którymi stropy nie są.

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

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością P.” spółka komandytowo-akcyjna (powstała w wyniku przekształcenia spółki (...) sp. z o.o.) jest spółką zajmującą się m.in. realizacją projektów budowlanych związanych z wnoszeniem budynków, w tym budynków mieszkalnych i niemieszkalnych oraz sprzedażą tych nieruchomości.

### **Dowody:**

- odpis z KRS (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością P.” SKA (k.120-121)

W dniu 10 marca 2008 r. Ż. K.(poprzednio: P.) i M. K.zawarli z (...) sp. z o.o.z siedzibą we W.przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego oznaczonego w dokumentacji budowlanej nr (...) znajdującego się na nieruchomości położonej w O.przy ul. 10-tej (...) (...), stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w O., Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Lokal ten miał zostać wykończony według standardu określonego w Załączniku nr 1 do umowy, tj. zawierać wykończenie okien, podokienników, drzwi zewnętrznych, instalacji elektrycznej kompletnej, instalacji oświetleniowej bez opraw, wykończenie podłóg warstwą wyrównawczą pod posadzkę - jastyrych cementowy, tynki ścian cementowo-wapienne kat. III – maszynowe, kompletna instalacja CO z grzejnikami, podejście instalacji wodno-kanalizacyjnej do lokalu mieszkalnego, liczniki mediów (bez liczników ciepła). Przy wykonaniu budynku zastosowanie miały znaleźć następujące materiały i technologia: (1) konstrukcja – tradycyjna, z elementami uprzemysłowionymi, (2) ściany zewnętrzne osłonowe – silikat ocieplony w zastosowaniu technologii lekkiej – mokrej, (3) ściany wewnętrzne – silikatowe, elementy gipsowe lub gazobeton, (4) izolacje przeciwwilgociowe – papa termozgrzewalna, izolacje płynne w systemach, folia paroszczelna (w zależności od elementu), (5) podłoża pod posadzki – jastyrych cementowy, (6) tynki – cementowo-wapienne, (7) instalacja kanalizacyjna – system (...), instalacja wodociągowa – system tradycyjny: rury stalowe ocynkowane i tworzywowe (PP lub PE) w zależności od strefy budynku, (8) CO – z węzła CO – rury stalowe oraz tworzywa (PP lub PE), w systemie obwodowym z rozdzielaczami w mieszkaniach i lokalach usługowych, (9) wentylacja grawitacyjna i mechaniczna wywiewna w zależności od strefy budynku, (10) instalacja elektryczna – w standardzie podtynkowa, (11) stolarka okienna – PCV w mieszkaniach, (12) stolarka drzwiowa mieszkania – drzwi zewnętrzne – pełne klejone, w kolorze buk, dąb, (13) części wspólne budynku – posadzki; płytki gres, ściany malowane farbą lateksową zmywalną (§ 6 umowy).

Odbiór lokalu miał nastąpić na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym miały zostać uwzględnione wszystkie ewentualne wady i usterki przedmiotu umowy. W przypadku zwłoki sprzedawcy w usunięciu usterek stwierdzonych w protokole odbioru lokalu oraz innych zgłoszonych w okresie rękojmi, nabywcy przysługiwać miało odszkodowanie w wysokości poniesionej szkody, na ogólnych zasadach określonych w Kodeksie cywilnym (§ 8 pkt 7, § 10 pkt 9 umowy).

Sprzedawca udzielił nabywcy rękojmi co do jakości przedmiotu umowy, niemniej jednak w umowie zastrzeżono, że sprzedawca nie ponosi odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne, które powstały po dacie odbioru przedmiotu umowy, chyba że wady wynikły z przyczyny tkwiącej uprzednio w tym przedmiocie. Ponadto zastrzeżono, że sprzedawca nie ponosi odpowiedzialności z tytułu rękojmi: (a) za wady przedmiotu umowy wywołane wadliwym lub nieprawidłowym działaniem lub oddziaływaniem urządzeń i materiałów wykończeniowych zamontowanych lub użytych przez sprzedawcę, a wskazanych lub dostarczonych przez nabywcę, chyba, że wiedząc o wadliwości lub nieprawidłowości nie zawiadomił o tym fakcie nabywcy, (b) za wady urządzeń i materiałów wykończeniowych zamontowanych lub użytych przez sprzedawcę, a wskazanych lub dostarczonych przez nabywcę, (c) za wady powstałe w wyniku nieprawidłowej eksploatacji przedmiotu umowy, w tym wskutek dopuszczenia przez nabywcę do spadku temperatury w lokalu poniżej 10 °C, (d) wady powstałe w wyniku dokonania przez nabywcę lub zatrudnionych przez niego wykonawców zmian lub przeróbek w przedmiocie umowy bez zgody sprzedawcy, przy czym nie dotyczy to wykonywania zwykłych robót wykończeniowych przedmiotu umowy.

W umowie zastrzeżono nadto, że uprawnienia z tytułu rękojmi wygasają:

- a) dla elementów konstrukcyjnych przedmiotu umowy – po upływie 3 lat od daty odbioru,
- b) dla pozostałych elementów – po upływie roku od daty odbioru.

Nabywca tracił zgodnie z umową uprawnienia z tytułu rękojmi w przypadku wykonania przez nabywcę istotnych zmian w przedmiocie umowy niezgodnych z projektem wykonawczym (§ 11 umowy).

W umowie znalazł się nadto zapis zgodnie z którym nabywcy lokalu wyrazili zgodę na zmiany dokumentacji budowlanej inwestycji i związane z tym odstępstwo od projektu budowlanego w takim zakresie, w jakim nie ma to wpływu na lokal nabywców (§ 1 pkt 6 umowy).

Do przedwstępnej umowy sprzedaży z 10 marca 2008 r. dołączony został protokół uzgodnień, w którym nabywca nieruchomości mógł zgłosić zmianę postanowień umowy przedwstępnej. Powodowie nie zawnieśli jednak o żadne zmiany do umowy przedwstępnej.

#### **Dowody:**

- kopia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z 10.03.2008 r. nr/ (...) z załącznikami (k.17-31) i aneksami (k.192-201)
- kopia protokołu uzgodnień do przedwstępnej umowy sprzedaży z 10.03.2008 r. (k.176-177)

Przed podpisaniem umowy przedwstępnej, w czasie rozmów z przedstawicielami developera powodom nie udzielano żadnych informacji odnośnie podwyższonego standardu lokali w osiedlu (...). Osiedle to miało z założenia średni (przeciętny) standard, typowy dla tego rodzaju inwestycji. Jeśli klienci byli tym zainteresowani, mogli zapoznać się z informacjami dotyczącymi materiałów i technologii przyjętych przy realizacji inwestycji.

#### **Dowody:**

- zeznania P. J. (k.244)

W dniu 12 marca 2010 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w O. udzielił pozwolenia na użytkowanie budynków A, B, C i D w ramach I-etapu osiedla (...).

#### **Dowody:**

- kopia decyzji z 12.03.2010 r. (k.178-180)

W dniu 20 maja 2010 r. Ż. i M. małżonkowie K. zawarli z (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością P.” spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą we W. umowę o ustanowienie odrębnej własności oraz sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na III piętrze (IV kondygnacja) budynku mieszkalnego nr (...) usytuowanego w O., przy ul. (...), za cenę 290.917,74 zł.

Odbiór lokalu zgodnie z umową przedwstępną nastąpił na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym nabywca zgłosił uwagi co do popękanych płytek na balkonie, mocy grzewczej grzejnika znajdującego się w mieszkaniu, braku wody i prądu w mieszkaniu oraz co do okna w piwnicy. Protokolarny odbiór lokalu przez powodów nastąpił w dniu 2 listopada 2009 r.

**Dowody:**

- wypis z aktu notarialnego Rep. A nr (...) (k.32-42)
- protokół zdawczo-odbiorczy (k.43-44)
- zeznania I. Ś. (k.245)

Projekt wykonawczy budynku mieszkalnego nr (...) usytuowanego w O. przy ul. (...) zakładał, że drzwi wejściowe do mieszkań mają być konstrukcji drewnianej, z płytą wiórową z wierzchnią okleiną o podwyższonej wytrzymałości w kolorze olchy; w klasie C, wyposażone w wizjer, bolce antywyważeniowe, zamek patentowy, metalową ościeżnicę. Projekt ten zakładał również, że w ramach ochrony przed hałasem i drganiami wewnątrz budynku w stropie międzypiętrowym umieszczona zostanie izolacja w postaci twardego styropianu o grubości 4 cm.

**Dowody:**

- opis techniczny do projektu wykonawczego budynków mieszkalnych wielorodzinnych z kwietnia 2008 r. (k.52-63)

Projektant inwestycji „Osiedle (...) – zespół budynków wielorodzinnych z garażami przy ul. (...) Dywizji Zmechanizowanej w O.”, w skład których wchodziło mieszkanie zakupione przez powodów, w grudniu 2008 r. wyraził zgodę na zawnioskowane przez generalnego wykonawcę osiedla zmiany nieistotne w projekcie – polegające na zastosowaniu drzwi wejściowych do mieszkań na drzwi typu CERBER II z wypełnieniem z płyty wiórowej otworowej, wyposażonych w dwa zamki oraz bolce antywyważeniowe w kolorze drewnopodobnym orzech P. z ościeżnicą drewnianą oraz zastosowaniu zamiast warstwy styropianu – izolacji akustycznej w warstwie podłogowej wykonanej z pianki GoldFoam 2x5mm zgodnie z aprobatą techniczną (...) nr AT-15- (...).

**Dowody:**

- kopia oświadczeń z 19.12.2008r. (k.174) oraz z 8.12.2008r. (k.175)
- zeznania T. A. (k.244)
- zeznania J. K. (k.266-267)

W trakcie użytkowania lokalu powodowie powzięli wiedzę, że mieszkanie posiadało wady w postaci braku międzypiętrowej izolacji akustycznej w postaci twardego styropianu o grubości 4 cm, ponadto zamiast przewidzianych w dokumentacji budowlanej drzwi wejściowych klasy C zamontowane są drzwi wejściowe o konstrukcji kartonowo-drewnianej.

W związku z powyższym powodowie zlecieli specjalistom z zakresu budownictwa inż. R. L. sporządzenie kosztorysu naprawy w/w usterek. Kosztorys ten został opracowany w oparciu o opinię techniczną Biura (...), dokumentację wykonawczą, zdjęciową oraz wizję lokalną mieszkania. Koszt remontu mieszkania mającego na celu przywrócenie

lokalu do stanu zgodnego z projektem wykonawczym oszacowany został na kwotę 34.583,37 zł. W skład niezbędnych robót zaliczono zerwanie istniejącej posadzki we wszystkich pomieszczeniach, wykonanie brakującej izolacji w postaci 3 cm styropianu, wykonanie izolacji przeciwwilgociowych oraz ułożenie posadzek właściwych, tj. odtworzenie posadzek istniejących (płytek i parkietu), demontaż szafy węgowej, przycięcie jej oraz ponowny montaż z wymianą drzwi szafy – lustra, demontaż skrzydeł oraz ościeżnic drzwiowych ich przycięcie i ponowny montaż, demontaż i wyniesienie mebli kuchennych wykonanych na wymiar wraz z osprzętem AGD i ponowny montaż po wykonaniu posadzek, wymiana drzwi wejściowych na antywłamaniowe, demontaż armatury łazienkowej tj. brodzika, kabiny szklanej, miski ustępowej i umywalki oraz rozebranie pasa płytek niezbędnych do wykonania izolacji oraz ponowny montaż armatury i ułożenie płytek, malowanie ścian i sufitów we wszystkich pomieszczeniach w wyniku remontu posadzki, wywóz i składowanie gruzu.

#### **Dowody:**

- kosztorys z 31.08.2012 r. (k.45-51)
- zeznania R. L. (k.243)
- przesłuchanie M. K. w charakterze powoda (k.271-272)

ˆ Pismem z 4 września 2012 r. powodowie zgłosili (...) usterki występujące w zakupionym przez nich lokalu mieszczącym się przy ul. (...) w O. polegające na niezgodności z projektem budowlanym zamontowanych drzwi oraz niewykonaniem poziomej izolacji termiczno-akustycznej w postaci styropianu twardego, wyznaczając spółce termin 7 dni na usunięcie usterek. Pismo to zostało odebrane przez (...) w dniu 10 września 2012 r.

W piśmie z 12 września 2012 r. spółka (...) poinformowała powodów, że izolacja termiczno-akustyczna została wykonana zgodnie z projektem i dyspozycjami nadzoru autorskiego autora projektu budowlanego oraz była uzgadniana z projektantem inwestycji, wobec czego wezwanie do usunięcia usterek w tym zakresie jest bezzasadne i nie zasługuje na uwzględnienie. Odnosząc się natomiast do nieprawidłowości w zakresie drzwi wskazano, że w standardzie wyposażenia mieszkania, który stanowił integralną część umowy przedwstępnej, wskazano jedynie ogólnie, że będą to drzwi zewnętrzne, bez określenia szczególnej specyfikacji tych drzwi, a zatem zgłoszenie dotyczące wymiany drzwi zewnętrznych również nie zasługuje na uwzględnienie.

Wobec odmowy usunięcia usterek pismem z 24 września 2012 r. powodowie zgłosili spółce (...) roszczenie o obniżenie ceny zakupionego mieszkania o kwotę 34.583,37 zł. Pismo to zostało odebrane przez spółkę w dniu 27 września 2012 r. Spółka (...) odmówiła obniżenia ceny mieszkania wskazując, że wszelkie prace budowlane w obrębie I etapu osiedla (...) zostały wykonane zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

#### **Dowody:**

- kopia pisma z 4.09.2012 r. wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru (k.64-65)
- kopia pisma z 12.09.2012 r. (k.67-68)
- kopia pisma z 24.09.2012 r. wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru (k.69-70)
- kopia pisma z 03.10.2012 r. (k.72-73)

Na zlecenie wykonawcy osiedla (...)M. B.dokonał pomiarów izolacyjności akustycznej stropu pomiędzy mieszkaniami (...)w budynku wielorodzinnym przy ul. (...)w O.. W toku pomiarów stwierdzono, że wartość wskaźnika oceny przybliżonej izolacyjności akustycznej właściwej wynosi 53 dB, przy minimalnych wymogach wynikających z normy (...)określonych na poziomie(...).

#### **Dowody:**

- kopia ekspertyzy z października 2010 r. (k.181-191)
- zeznania M. B. (k.245)

Powodowie dokonali cesji na rzecz wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości, w której znajduje się ich lokal, wierzytelności związanych z wadliwie wykonanymi częściami wspólnymi budynku. Roszczenia te obecnie są przedmiotem postępowania sądowego prowadzonego z powództwa wspólnoty mieszkaniowej.

bezsporne (oświadczenie strony pozwanej k.166, oświadczenie powodów k.200)

W zakresie wykonania podłogi oraz z zakresie montażu drzwi wejściowych do lokalu przy ul. (...)w O.prace budowlane zostały wykonane niezgodnie z dokumentacją projektową. W lokalu powodów zamiast uwzględnionych w opisie technicznym do projektu wykonawczego budynku drzwi wejściowych klasy C zamontowane zostały drzwi typu (...), których konstrukcję stanowi ramiak drewniany, obłożony dwiema płytami (...)z wypełnieniem z płyty wiórowej oraz ościeżnicami wykonanymi z drewna. Drzwi są wyposażone w dwa zamki wpuszczane trzybolcowe na wkładkę patentową oraz wizjer. Drzwi typu (...)nie spełniają wymogów drzwi antywłamaniowych klasy C, zaś ich zamontowanie może mieć negatywny wpływ na poczucie bezpieczeństwa właścicieli mieszkania. Ponadto drzwi typu (...) mają znacznie niższą izolacyjność akustyczną niż drzwi antywłamaniowe typu C, co sprawia, że gorzej tłumią one hałasy dobiegające z korytarza budynku.

Ponadto w budynku nie wykonano zakładanej przez projekt wykonawczy izolacji akustycznej stropu w postaci ułożenia warstwy styropianu twardego o grubości 40 mm, stosując zamiast tego pojedynczą warstwę z pianki polietylenowej typu (...), co jest niezgodne z aprobatą techniczną AT-15- (...), stwierdzającą przydatność do stosowania w budownictwie wyrobów pod nazwą „maty z pianki polietylenowej (...), która nie przewiduje możliwości zastosowania pojedynczej warstwy maty grubości 5 mm jako izolacji akustycznej układanej pod jastrychem w podłogach pływających. Zgodnie z aprobatą techniczną takie zastosowanie wymaga ułożenia dwóch warstw mat o grubości 10 mm i 15 mm, co i tak nie jest jednak w stanie zapewnić takiej samej izolacji akustycznej jak zastosowanie styropianu. Zastosowanie jako izolacji akustycznej podwójnej warstwy pianki polietylenowej daje bowiem znacznie gorsze wskaźniki niż zastosowanie styropianu.

Koszt doprowadzenia przedmiotowego lokalu do stanu zgodnego z projektem wynosi 32.381 zł. Koszty te obejmują m.in. konieczność demontażu posadzek i wyposażenia mieszkania, a także ponownego wykonania tychże posadzek i ponownego wykonania niezbędnych prac wykończeniowych w dotychczasowym standardzie.

#### ***Dowody:***

- pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa E. L. z 28.11.2014 r. (k.290-307)

#### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo nie mogło zostać uwzględnione.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił w oparciu o przedłożoną przez strony dokumentację, jak również o zeznania świadków, przesłuchanie powoda oraz dowód z opinii biegłego. Okoliczności sprawy wynikały z tych dowodów w sposób zasadniczo spójny i niesprzeczny. Spór między stronami dotyczył głównie skutków prawnych opisywanych okoliczności, nie zaś samych faktów. Poza sporem w szczególności pozostawało, że powodowie zawarli ze stroną pozwaną umowę przedwstępną, a następnie umowę przenoszącą na nich własność lokalu; umowa przedwstępna była umową developerską, tj. strona pozwana zobowiązała się do wybudowania określonego budynku i zbycia na powodów lokalu w nim położonego, co oznacza, że w chwili zawierania umowy przedwstępnej przedmiot tej umowy jeszcze fizycznie nie istniał. Bezsporne było także, że rzeczywisty sposób realizacji inwestycji odbierał od pierwotnej dokumentacji projektowej, z uwagi na wyrażenie przez projektanta inwestycji „Osiedle (...)” zgody na zawnioskowane przez generalnego wykonawcę zmiany nieistotne w projekcie, polegające na zastosowaniu innego modelu drzwi

wejściowych do mieszkań oraz zastosowaniu izolacji akustycznej z materiału innego niż styropian oraz o innej grubości. Zasadniczo poza sporem pozostawało również, że odbierając lokal od strony pozwanej powodowie nie mieli świadomości tych zmian. Strona pozwana nie wniosła też istotniejszych zastrzeżeń do ustaleń biegłego, który oszacował koszt doprowadzenia w chwili obecnej lokalu do stanu, jakiego oczekują powodowie.

Podstawę prawną żądania powodów zawierał art. 560 kodeksu cywilnego [dalej: k.c.]; co prawda powodowie występowali w charakterze konsumentów, jednakże obowiązujące w spornym okresie przepisy o sprzedaży konsumenckiej nie dotyczyły nieruchomości, lecz wyłącznie towarów konsumpcyjnych (ruchomości). Powodowie konsekwentnie powoływali się na wadliwość nabytej rzeczy (art. 560 k.c.), nie zaś na szkodę kontraktową (art. 471 k.c.). Art. 560 § 1 zd. 1 k.c. stanowi, że jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny. Z kolei zgodnie z art. 560 § 3 k.c. jeżeli 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. Model obniżenia ceny nie odwołuje się zatem bezpośrednio do kwestii szkody w majątku nabywcy, lecz do faktu, że cena nabywanej rzeczy w stanie wolnym od wad nie odpowiada cenie rzeczy dotkniętej wadami (por. wyrok Sądu Najwyższego z 11.12.2009 r., V CSK 180/09, Lex nr 551 156). Co do zasady obniżenie ceny przeprowadzane jest w ten sposób, że ustalana jest proporcja między rynkową wartością rzeczy wolnej od wad, a jej rynkową wartością rzeczywistą, czyli ustaloną z uwzględnieniem istniejących wad, która następnie stosowana jest do ceny przyjętej w umowie, w uzyskania nowej, obniżonej ceny (tak np. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 14.12.2001 r., V CKN 561/2000, Lex Polonica nr 384117). Obniżenie ceny powinno być dokonane w oparciu o wartość rynkową rzeczy i obniżenie dotyczy ceny wynikającej z umowy, nie zaś abstrakcyjnej, zobjektywizowanej ceny rynkowej (por. np. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 15.01.1997 r., III CKN 29/96, OSP 1997/7-8/144). Metoda obniżenia ceny podlega ocenie Sądu; zależy ona od okoliczności konkretnej sprawy - rodzaju zbywanej rzeczy, charakteru wad, ich wpływu na korzystanie z rzeczy. W sytuacji gdy cena zbycia rzeczy jest zbieżna z ceną rynkową (a z relacji stron wynika, że tak było w niniejszej sprawie), obniżenie następuje bezpośrednio poprzez korektę ceny transakcyjnej (nie jest konieczny etap ustalania proporcji cen rynkowych rzeczy wadliwej i niewadliwej, skoro cena rynkowa i cena transakcyjna rzeczy niewadliwej są tożsame).

Jak wynika z przywołanego przepisu oraz orzecznictwa, przyjęta przez powodów metoda ustalenia wartości ewentualnego roszczenia względem strony powodowej była błędna. Powodowie bowiem domagali się obniżenia ceny mieszkania o wartość hipotetycznych kosztów, jakie musieliby ponieść w celu doprowadzenia mieszkania do stanu zgodnego z pierwotną dokumentacją projektową, a zatem – aby wymienić drzwi wejściowe do mieszkania oraz aby usunąć wierzchnią warstwę podłóg, wykonać w sposób poprawny warstwę izolacji akustycznej oraz ponownie wykonać usunięte warstwy podłogi. Powodowie nie wykazali jednak w żaden sposób, że wartość rynkowa mieszkania dotkniętego wadami będzie tożsama z wartością mieszkania bez wad, pomniejszoną o koszty wykonania wskazanych przez nich prac budowlanych. Wbrew temu, co wywodzili powodowie, nie można uznać, że kupujący niejako automatycznie zakłada, że będzie pewne wady lokalu usuwał po jego nabyciu i że negocjując cenę, zmierza do uwzględnienia w cenie lokalu kosztu usunięcia tych wad. Taki mechanizm korekty ceny występuje, gdy wady są niewielkie, a ich usunięcie nie wiąże się z istotnymi kosztami i nie wymaga znacznego nakładu pracy przy usuwaniu, zaś koszt napraw jest łatwy do oszacowania. Jednakże w przypadku, gdy lokal posiada istotniejsze defekty obniżające jego wartość, wymagające znacznego i trudnego do oszacowania nakładu środków i pracy, tego typu automatyzm nie występuje. Nabywca i zbywca negocjując cenę mają świadomość tego, że zbywana rzecz jest niepełnowartościowa i stosownie do swoich subiektywnych odczuć co do zakresu wad rzeczy, obniżają w odpowiednim stosunku cenę rzeczy – nie odwołując się do kosztów naprawy, lecz oceniając wartość rzeczy w takim stanie, w jakim się znajduje. Zważywszy, że aktualny koszt doprowadzenia lokalu do stanu oczekiwanego przez powoda stanowi ok. 12% pierwotnej ceny sprzedaży, powodowie domagają się stosunkowo istotnej zmiany ceny lokalu. Powinni zatem wykazać, że rynkowa wartość lokalu dotkniętego wadami stanowi 88% rynkowej wartości takiego lokalu pozbawionego wad.

Wskazać w tym miejscu należy, że wartość lokalu szacowana jest na potrzeby postępowania cywilnego z reguły nie poprzez odwołanie się do ceny „idealnego” lokalu, pomniejszonej o nakłady potrzebne na doprowadzenie wycenianego lokalu do takiego „idealnego” stanu, lecz na ogólnych zasadach przewidzianych ustawą o gospodarce



nieruchomościami, a zatem w oparciu o ceny rynkowe osiągnane w realnych transakcjach przy sprzedaży podobnych nieruchomości. Biegły ocenia stan techniczny lokalu wycenianego i w odpowiedni sposób uwzględnia go przy wycenie, np. poprzez proporcjonalną korektę ceny średniej. Z reguły natomiast nie jest stosowana metoda wskazana przez powodów; winni oni zatem – jeśli się na nią powołują – wykazać jej zasadność, czego nie uczynili.

Zauważyć przy tym należy, że mechanizm obniżenia ceny lokalu wskazany w pozwie jest sprzeczny z modelem ustawowym z jednego jeszcze względu. Otóż powodowie żądają obniżenia ceny lokalu o aktualny koszt doprowadzenia lokalu do stanu zgodnego z ich wyobrażeniami z chwili nabycia lokalu. Wskazać jednak należy, że biegły oceniając ten koszt, uwzględnił również potrzebę usunięcia czy też naruszenia znacznej części prac wykończeniowych, a następnie ponownego ich wykonania. Powodowie kupując lokal mieli świadomość, że nie będzie on w całości wykończony i prace wykończeniowe wykonywali we własnym zakresie. Chybione jest zatem obniżanie ceny lokalu dotkniętego wadami o koszt powtórnych prac wykończeniowych – gdyby bowiem nawet przyjąć hipotetycznie, że nabywca niewykończonego lokalu wadliwego negocjuje cenę w ten sposób, aby uwzględnić koszt usunięcia wad, to koszt ten dotyczyłby usunięcia wad lokalu w takim stanie, w jakim był on w chwili zakupu, a zatem niewykończonego (nieracjonalne byłoby bowiem wykańczanie lokalu w sytuacji, gdy nabywca zamierza wykonać prace naprawcze wymagające daleko posuniętej ingerencji w prace wykończeniowe, np. zerwania posadzek). W związku z tym powołany przez powodów model obniżenia ceny z założenia dotknięty jest fundamentalnym błędem, nie może bowiem w żaden sposób prowadzić do efektu zgodnego z wolą ustawodawcy (a zatem do korekty ceny do takiego poziomu, aby cena ta odpowiadała cenie rzeczy wadliwej). Jak już wcześniej wskazano, roszczenie powodów nie może być utożsamiane z roszczeniem odszkodowawczym i tym samym nie można podzielić ich stanowiska, że w okolicznościach sprawy cena lokalu powinna być obniżona o hipotetyczne koszty związane z wykonaniem prac naprawczych. Roszczenie to bowiem nie odwołuje się do jakiegokolwiek „szkody” w majątku kupującego, rozumianej jako poniesiony przez niego realny lub hipotetyczny koszt usunięcia wad rzeczy, lecz odwołuje się do tego, że cena rynkowa rzeczy wadliwej jest niższa niż rzeczy niewadliwej, a zatem sprzedający otrzymał świadczenie, które nie było mu należne.

Niezależnie od powyższego wskazać należy, że chybiona jest również teza powodów, jakoby każde odstępstwo od dokumentacji projektowej przesądzało o tym, że rzecz jest wadliwa i nie odpowiada uzgodnieniom wynikającym z umowy przedwstępnej. Umowa przedwstępna w żaden sposób nie definiowała tego, w jakiej technologii wykonana ma być w budynku izolacja termiczna czy akustyczna, jak również jaki konkretnie model drzwi ma być zastosowany. Zgodnie z umową przedwstępną lokal miał zostać wykończony według standardu określonego w Załączniku nr 1 do umowy, tj. zawierać wykończenie okien, podokienników, drzwi zewnętrznych, instalacji elektrycznej kompletnej, instalacji oświetleniowej bez opraw, wykończenie podłóg warstwą wyrównawczą pod posadzkę – jastrych cementowy, tynki ścian cementowo-wapienne kat. III – maszynowe, kompletna instalacja centralnego ogrzewania z grzejnikami, podejście instalacji wodno-kanalizacyjnej do lokalu mieszkalnego, liczniki mediów (bez liczników ciepła). Przy wykonaniu budynku zastosowanie miały znaleźć następujące materiały i technologia: (1) konstrukcja – tradycyjna, z elementami uprzemysłowionymi, (2) ściany zewnętrzne osłonowe – silikat ocieplony w zastosowaniu technologii lekkiej – mokrej, (3) ściany wewnętrzne – silikatowe, elementy gipsowe lub gazobeton, (4) izolacje przeciwwilgociowe – papa termozgrzewalna, izolacje płynne w systemach, folia paroszczelna (w zależności od elementu), (5) podłoża pod posadzki – jastrych cementowy, (6) tynki – cementowo-wapienne, (7) instalacja kanalizacyjna – system (...), instalacja wodociągowa – system tradycyjny: rury stalowe ocynkowane i tworzywowe (PP lub PE) w zależności od strefy budynku, (8) CO – z węzła CO – rury stalowe oraz tworzywa (PP lub PE), w systemie obwodowym z rozdzielaczami w mieszkaniach i lokalach usługowych, (9) wentylacja grawitacyjna i mechaniczna wywiewna w zależności od strefy budynku, (10) instalacja elektryczna – w standardzie podtynkowa, (11) stolarka okienna – (...) w mieszkaniach, (12) stolarka drzwiowa mieszkania – drzwi zewnętrzne – pełne klejone, w kolorze buk, dąb, (13) części wspólne budynku – posadzki; płytki gres, ściany malowane farbą lateksową zmywalną (§ 6 umowy). Nie sposób wywieść z tych zapisów wniosku, że zmiany w dokumentacji projektowej, które zostały dokonane, prowadziły do wykonania lokalu niezgodnie z postanowieniami umowy. Powodowie nie wykazali, aby nabywając lokal zapoznali się z dołączonym do pozwu „opisem technicznym do projektu wykonawczego” (k.52 i nast.), ani też że stanowił on integralną część umowy i że kupując lokal oczekiwali, że będzie on posiadał cechy określone tym dokumentem. Z kolei strona pozwana wykazała, że zmiany, które wprowadzono w czasie realizacji inwestycji, zostały

zatwierdzone przez projektanta i zostały wprowadzone do dokumentacji budowlanej zgodnie z prawem budowlanym oraz z zachowaniem obowiązujących norm (przy czym wskazać należy, że realizacja inwestycji odbiegała od tego, co zaakceptował projektant). W związku z tym w ocenie Sądu nie można uznać za wykazane, że samo zastosowanie innego modelu drzwi (o niższych parametrach) oraz zastosowanie zamiast pierwotnie projektowanej warstwy 4 cm styropianu – warstwą 2 x 5 mm pianki G.F.prowadziło do powstania rzeczy odbiegającej cechami od tego, jakie były uzgodnienia między stronami. W szczególności zauważyć wypada, że powodowie zawierając ze stroną pozwaną umowę przedwstępną i umowę przyrzeczoną nie kupowali lokalu o podwyższonym, nietypowym standardzie (m.in. w zakresie stolarki drzwiowej, izolacji akustycznej). Przeciwnie, obie strony miały świadomość, że przedmiotem umów jest wybudowanie i zbycie typowego, przeciętnego lokalu o średnim standardzie. Gdyby bowiem było tak, jak twierdzili to powodowie, a zatem że lokal miał mieć ponadprzeciętnie wysoki, nietypowy standard, z pewnością znalazłoby to odzwierciedlenie w opisie standardu wykonania, dołączonym do umowy, albo przynajmniej w jakichkolwiek materiałach promocyjnych. W umowie zawartej przez powodów brak jednak elementów wskazujących na to, że standard inwestycji miał odbiegać od przeciętnego, powodowie nie przedstawili też dowodów, które przekonująco by potwierdziły, że w czasie negocjacji umowy zapewniano ich, że lokal będzie miał taki ponadprzeciętny standard. Również cena lokalu nie sugeruje nietypowo wysokiego standardu inwestycji. Powodowie nie mieli więc podstaw, aby oczekiwać, że lokal będzie miał ponadprzeciętny standard bezpieczeństwa czy izolacji akustycznej.

Dalej zauważyć należy, że drzwi lokalu wykonane zostały zgodnie ze zmianami wprowadzonymi do dokumentacji projektowej (k.174). Powodowie nie wykazali, że zgodną wolą stron było wykonanie lokalu przy wykorzystaniu drzwi konkretnej klasy lub konkretnego typu, czy chociażby aby przedmiotem oferty strony pozwanej był lokal o podwyższonym standardzie, posiadający drzwi o określonych parametrach antywłamaniowych.

Natomiast jeśli chodzi o izolację akustyczną, biegła stanowczo stwierdziła, że podmiot realizujący prace budowlane wykonał je nieprawidłowo, niezgodnie z wytycznymi projektanta, jak również z zasadami sztuki budowlanej. Biegła po wykonaniu odkrywek (k.293) stwierdziła, że izolację wykonano niezgodnie z aprobatą techniczną, gdyż położono wyłącznie jedną warstwę maty o grubości 5 mm, zamiast dwóch warstw tego materiału. Było to niezgodne z wskazaniami producenta i decyzją projektanta. Już samo wprowadzenie w miejsce 4 cm styropianu 2 x 5 mm pianki G.F.prowadziło do istotnego obniżenia parametrów izolacji akustycznej (z (...)), zaś zastosowanie tylko jednej 5 mm warstwy tej pianki nie tylko w dalszym zakresie pogarsza parametry izolacji, ale jest też niezgodne z aprobatą techniczną. W tym zakresie powodowie mieli zatem zasadniczo rację, wskazując, że lokal jest wadliwy – jednakże nie z powodu zamiany styropianu na piankę izolacyjną (gdyż umowa nie zawierała żadnych wymogów co do poziomu skuteczności izolacji akustycznej, zatem wystarczające jest, aby spełniała ona normy prawa budowlanego), lecz z powodu nieprawidłowego wykonania izolacji akustycznej z tej pianki. Jak jednak wskazano wcześniej, metoda obniżenia ceny lokalu z uwagi na tę wadę, przyjęta przez powodów, była nieprawidłowa, zatem powództwo w tym zakresie i tak nie mogło zostać uwzględnione.

Nie można również podzielić poglądu powodów, jakoby izolacja międzystropowa miała mieć także charakter izolacji termicznej. Strona pozwana podniosła, że zasady sztuki budowlanej nie nakazują wykonywania w budynku mieszkalnym izolacji termicznej między poszczególnymi piętami, tylko pomiędzy lokalami mieszkalnymi a zewnątrz budynku. Powodowie nie wykazali, aby w przypadku ich lokalu prawidłowa realizacja robót wymagała, aby wśród warstw stropowych znalazła się także warstwa izolacji termicznej. W związku z tym kwestia tego, czy pianka G. F. zapewniała jakąkolwiek izolację termiczną, była nieistotna dla sprawy.

Odnośnie opisanych wad związanych z izolacją akustyczną wskazać ponadto wypada, że jak słusznie wskazała strona pozwana, powodowie utracili legitymację czynną w zakresie roszczeń związanych z tymi wadami. Strona pozwana powołała się na dokonanie przez powodów cesji wierzytelności w zakresie wad części wspólnych budynku na wspólnotę mieszkaniową, która w odrębnym procesie miała dochodzić od developera roszczeń związanych m.in. z wadami izolacji akustycznej. Strona pozwana nie przedłożyła – wbrew treści listy załączników do odpowiedzi na pozew (k.173) – zawiadomienia o przelewie wierzytelności, jednak powodowie przyznali, że cesja taka miała miejsce i że toczy się odrębny proces z powództwa wspólnoty mieszkaniowej (k.220). Powodowie podnieśli w związku z tym, że wadliwość izolacji akustycznej w ich lokalu nie ma związku z częściami wspólnymi budynku, gdyż podłogi lokalu nie stanowią

części wspólnych budynku, lecz część lokalu, a zatem ich zdaniem cesja nie miała wpływu na roszczenia dochodzone w niniejszym procesie (k.221). Pogląd ten nie jest poprawny. Zgodzić się należy z powodami, że podłoga lokalu (w rozumieniu posadzek, a także wierzchniej warstwy podłóg) nie stanowi części wspólnej budynku, lecz część składową lokalu – w związku z czym właściciel może np. swobodnie wybierać materiały wykończeniowe posadzek, jak też prowadzić prace zmierzające do przygotowania nawierzchni podłóg do montażu np. paneli czy płytek ceramicznych (np. wykonanie w razie potrzeby wylewki samopoziomującej). Chybiona jest jednak teza powodów, że argumentacja ta znajduje zastosowanie do całości stropów między lokalami (tj. wszystkich ich warstw) – głębsze bowiem warstwy podłóg, w tym warstwa izolacyjna, stanowią części wspólne budynku, nie zaś element lokalu. Co do samej bowiem zasady stropy są elementami konstrukcyjnymi budynku i z tego względu należą do nieruchomości wspólnej, a nie do lokalu – podobnie jak np. dach, elewacja, piony wodne i kanalizacyjne, ściany nośne, izolacja zewnętrzna budynku. Jako część lokalu może być uznana tylko ta część stropu, która jest bezpośrednio związana z użytkowaniem lokalu, jego wykończeniem i konserwacją, a zatem posadzki (panele, płytki, deski etc.), a także ewentualnie warstwy podłóg wykonane przez właściciela na właściwych warstwach konstrukcyjnych (np. wylewka samopoziomująca). Natomiast pierwotna izolacja akustyczna stropów, stanowiąca element konstrukcyjny budynku, umieszczona pod jastrychem, stanowi część wspólną nieruchomości i służy nie tylko lokalowi powodów, lecz także (a raczej przede wszystkim) lokalom położonym poniżej. Stąd też podzielić należy pogląd strony pozwanej, że wskazana przez nią cesja wierzytelności doprowadziła do przejścia roszczeń związanych z nieprawidłowym wykonaniem izolacji akustycznej na wspólnotę mieszkaniową.

Na marginesie powyższych rozważań wskazać można również, że wydanie lokalu powodom nastąpiło 2.11.2009 r. (k.43-44). Zgodnie zaś z art. 563 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym w spornym okresie, kupujący traci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia, a w wypadku gdy zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach przyjęte, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca po upływie czasu, w którym przy zachowaniu należytej staranności mógł ją wykryć. Powodowie po raz pierwszy zgłosili wady dopiero 4.09.2012 r., nie wykazali jednak, aby w okresie bezpośrednio po wydaniu lokalu i wprowadzeniu się do niego (2009/2010 r.) wad tych nie wykryli i przy zachowaniu należytej staranności nie mogli ich wykryć. Fakt sporządzenia kosztorysu nie świadczy o tym, że dopiero w chwili jego sporządzenia powodowie powzięli wiedzę o wadach – przeciwnie, skoro zlecili wykonanie kosztorysu, oznacza to, że o wadach musieli dowiedzieć się wcześniej. Zauważyć wypada, że choć sam sposób wykonania izolacji akustycznej istotnie nie jest możliwy do zbadania poprzez same oględziny lokalu, to już efekty wadliwie wykonanej izolacji (takie jak nieprawidłowo silne rozchodzenie się dźwięków między lokalami) są dostrzegalne przy normalnym użytkowaniu lokalu. Natomiast jeśli chodzi o standard wykonania drzwi, to już przy normalnych oględzinach lokalu widoczne było, jakiego rodzaju drzwi zastosowano, w tym widoczne było, że nie posiadają one klasy antywłamaniowej, na którą powołują się powodowie.

Z uwagi na powyższe Sąd w punkcie I wyroku oddalił w całości powództwo, uznając zarzuty strony pozwanej za trafne i zasadne.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie II wyroku w oparciu o art. 98 k.p.c. w zw. z art. 105 § 2 k.p.c., obciążając powodów solidarnym obowiązkiem zwrócenia stronie pozwanej poniesionych przez nią kosztów procesu, a zatem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu przed Sądem I instancji w kwocie 2.400 zł, kosztów zastępstwa w postępowaniu zażaleniowym w kwocie 1.200 zł (pełnomocnik ustanowiony został bowiem dopiero na etapie postępowania zażaleniowego i wcześniej nie brał udziału w sprawie, co uzasadniało stawkę 50%), opłaty sądowej od zażalenia w kwocie 30 zł (k.117), opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł (k.118), tj. łącznie 3.647 zł.

O nieuiszczonych kosztach sądowych Sąd orzekł w punkcie III wyroku w oparciu o art. 113 u.k.s.c. w zw. z art. 98 k.p.c. i art. 105 § 2 k.p.c., nakładając na powodów obowiązek uiszczenia brakujących kosztów sądowych w kwocie 507,50 zł. Wydatki w sprawie obejmowały koszty stawienia świadka w kwocie 277,28 zł (k.352) oraz wynagrodzenie biegłego w kwocie 1.730,22 zł (k.320), tj. łącznie 2.007,50 zł. Powodowie wnieśli zaliczkę w kwocie 1.500 zł, zatem powinni uiścić brakujące 507,50 zł.