

*Sygn. akt I C 170/11*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 czerwca 2013 roku

**Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej Wydział I Cywilny**

w składzie: Przewodniczący SSR Bartłomiej Rajca

Protokolant: Mirosława Mękaraska

po rozpoznaniu na rozprawie

w dniu 19 czerwca 2013 roku w Ś.

sprawy z powództwa A. i I. J.

przeciwko Z. i M. K. (1) oraz A. K. (1)

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych Z. i M. K. (1) solidarnie na rzecz powodów A. i I. J. kwotę 10.000 zł (dziesięć tysięcy złotych),

II. powództwo wobec pozwanego A. K. (1) oddala;

III. zasądza od pozwanych Z. i M. K. (1) solidarnie na rzecz powodów A. i I. J. kwotę 1.720,65 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nie obciąża powodów kosztami procesu w zakresie, w jakim powództwo zostało oddalone;

V. nakazuje pozwanym Z. i M. K. (1) solidarnie uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Środzie Śląskiej kwotę 2.168,25 zł tytułem wydatków tymczasowo poniesionych w toku postępowania przez Skarb Państwa.

Zarządzenia:

1. (...)

2. (...)

(...)

## UZASADNIENIE

Powodowie A. i I. małżonkowie J. w pozwie wniesionym w dniu 06 czerwca 2011 r. przeciwko pozwanym Z. i M. małżonkom K. oraz A. K. (1) wnieśli o zasądzenie od pozwanych zwrotu nadpłaty w kwocie 10.000 zł tytułem zmniejszenia wartości mieszkania spowodowanego rękojmią za wady fizyczne. W uzasadnieniu pozwu powodowie podali, że na mocy umowy zawartej w dniu 10 czerwca 2010 r. dokonali kupna mieszkania położonego w M. przy ul. (...), którego właścicielami byli pozwani. Kiedy powodowie oglądali mieszkanie przed zakupem, było ono umeblowane, a pozwani zapewniali, że mieszkanie należy tylko odmalować, gdyż jest ono wyremontowane. Po zawarciu umowy i opróżnieniu mieszkania okazało się, że wymaga ono jednak kapitalnego remontu i nie nadaje się do niezwłocznego zamieszkania tam powodów z małymi dziećmi m.in. z powodu wszechobecnej wilgoci, prowizorycznego podłączenia instalacji elektrycznej i nieszczelnych okien, a uprzedni remont mieszkania okazał się prowizoryczny. Powodowie musieli dokonać na własny koszt wielu czynności związanych z remontem mieszkania m.in. musieli wymienić

instalację elektryczną, wodną i kanalizacyjną oraz uzupełnić brakujący mur między ścianą a oknem w jednym pokoju. Zdaniem powodów pozwani wiedzieli, że mieszkanie trzeba wyremontować, a mimo to nie poinformowali powodów o tym fakcie. W toku postępowania powodowie sprecyzowali, że żądają zapłaty ww. kwoty od pozwanych solidarnie oraz wskazali, że kwota dochodzona pozwem stanowi równowartość kosztów materiałów potrzebnych do przeprowadzenia remontu ww. mieszkania.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwani przyznali, że dokonali sprzedaży ww. mieszkania powodom, zaprzeczyli jednak by stan techniczny był taki jak twierdzili powodowie, podnosząc, że rodzina pozwanego A. K. (1) zamieszkiwała tam, prowadząc normalne gospodarstwo domowe. Stan techniczny mieszkania był dobry, co potwierdzili powodowie w umowie przedwstępnej po obejrzeniu mieszkania. Mieszkanie spełniało wszystkie wymogi techniczne i sanitarne.

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

W dniu 10 czerwca 2010 r. pozwani Z. i M. K. (1), reprezentowani przez pełnomocnika – ich syna, pozwanego A. K. (1), zawarli z powodami umowę sprzedaży na ich rzecz lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...), za cenę 203.000 zł. Strony ustaliły, że wydanie ww. lokalu nastąpi do 24 czerwca 2010 r.

Dowód: - umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego z dnia 10.06.2010 r. zawarta przed notariuszem B. S. w Kancelarii Notarialnej we W. rep. A nr 1888/2010 z protokołem sprostowania omyłki pisarskiej – k. 7-13, 14-15

Powodowie dokonali zakupu ww. mieszkania za pomocą biura pośrednictwa nieruchomości, które zamieszczało w internecie oferty sprzedaży tego mieszkania. Przed zawarciem umowy sprzedaży powodowie oglądali ww. mieszkanie, które było wówczas zamieszkałe przez pozwanego A. K. (1) z rodziną. W mieszkaniu były wówczas meble, na podłogach dywany, a na ścianach płytki ściennie, a w oknach zasłony. Pozwany zapewniał powodów, że stopniowo przeprowadzał remonty tego mieszkania.

Dowód: - przesłuchanie powodów – k. 182-183,

- przesłuchanie pozwanego A. K. – k.184,

- wydruk ogłoszenia internetowego – k.59-63

Po zawarciu umowy sprzedaży i zapłaceniu umówionej ceny okazało się, że mieszkanie wymaga przeprowadzenia wielu kosztownych prac remontowych. Panele podłogowe były porożsowane i podczas ich odkrywania okazało się, że posadzki podłogowe pod nimi są splekane z licznymi ubytkami bez fachowego podkładu. Posadzki należało wyrównać i wylać nową ich warstwę. W czasie zrywania paneli podłogowych i ściennych w pokoju pierwszym z lewej strony, widać było pod spodem mysie odchody. W części przedpokoju i w mniejszym pokoju po lewej stronie sąsiadującym z kuchnią, ściany były poprzykrywane zwykłymi standardowymi panelami naściennymi z tworzywa. Po odkryciu tych paneli okazało się, że tynki ściennie są stare, zmurszałe, sypiące się. Instalacja elektryczna przechodziła pomiędzy samoróbną konstrukcją paneli, na której się utrzymywały. Przewody elektryczne przechodziły luźno, tylko gdzieś były przyłapane do tej konstrukcji. Instalacja miejscami była nie fachowo łączona tj. przewody były łączone za pomocą jedynie taśmy izolacyjnej. Wszystkie sufity wymagały poprawienia tj. trzeba je było wszystkie wyrównać za pomocą gładzi tynkowych wzmocnionej dodatkiem droższej zaprawy C., stosowanej na starsze powierzchnie. W przedpokoju wszystkie ościeżnice do drzwi do wszystkich pomieszczeń były nierówno wmontowane. Również ściany były do poprawienia, a to ze względu na uskoki ościeżnic, przy pomocy płyty kartonowo- gipsowej, podobnie jak ściany w mniejszym pokoju ze względu na duże nierówności ścian. To samo dotyczyło kuchni i na jednej ścianie w największym pokoju a resztę nierówności należało wyrównać za pomocą gładzi. W mniejszym pokoju po lewej stronie i w sąsiadującej z nim kuchni okazało się, że ściana gdzie było zamontowane okno była zrobiona w ten sposób, że od wewnątrz była osłonięta styropianem, a w środku była zrobiona konstrukcja drewniana, z płyt pilśniowych oraz była jeszcze wstawiona w to stara szyba. Po odkryciu te płyty pilśniowe były przegnite i odpadały w rękach. Trzeba było

wymurować te brakujące części ściany i osadzić na nowo okno. Taka sytuacja miała miejsce w ww. małym pokoju i w kuchni. Wszystkie parapety wewnętrzne były lastrykowe, nie kompletne, poobijane i nadawały się do wymiany. W łazience okazało się, że posadzka jest klejona w ten sposób, że nowa płytki była klejona na starą za pomocą zaprawy. Jak te płytki zostały zdarte, to wydobywał się z nich fetor. Po zdjęciu płytek naściennych okazało się, że instalacja elektryczna też nie była pod nimi schowana w ścianie, lecz biegła luźno schowana pod płytkami. Łazienka wymagała remontu, począwszy do osuszania poprzez zastosowania izolacji płynnej oraz położenia nowej posadzki. Prace remontowe przeprowadzone przez powodów, które miały się ograniczać do odświeżenia mieszkania, przerodziły się w prace remontowe, które trwały ok. 2 miesiące.

Dowód: - zeznania świadka J. M. – k. 118-119,

- zeznania świadka Ł. C. – k.117-118,

- zeznania świadka C. D. – k.119-120

- przesłuchanie powodów – k. 182-183,

- faktury VAT i rachunki – k. 16-55,

- zdjęcia – koperta k. 6

W okresie przed sprzedażą mieszkania powodom odmalowany został największy z pokoi w mieszkaniu, tam gdzie wychodziła na ścianie wilgoć z uwagi na nieocieplenie budynku od zewnątrz.

Dowód: - zeznania świadka Ł. C. – k.117-118,

Pozwany A. K. (1) zamieszkiwał w tym mieszkaniu z rodziną przez ok. 8 lat. Gdy się wprowadzał do tego mieszkania, było tam okno drewniane, które pozwany w czasie swojego zamieszkiwania wymienił na nowe plastikowe. W dużym pokoju pozwany po 3,4 latach od wprowadzenia się przeprowadził remont polegający na zerwaniu istniejącej tam boazerii i fototapety i położeniu gładzi tynkowej oraz położeniu nowej instalacji elektrycznej. Ok. rok – 2 lata później w korytarzu pozwany wymienił drzwi wejściowe z klatki schodowej do mieszkania na nowe. W łazience pozostało wyposażenie takie jak zastał pozwany, gdy się tam wprowadzał, tj. płytki kafelkowe na ścianie i na podłodze, sufit z regipsów podwieszany, umywalka, toaleta i wanna. W kuchni na podłodze, gdy pozwany się tam wprowadzał, było czarne gumoleum a na ścianie z jednej strony były panele od sufitu do podłogi a z drugiej strony były kafelki od podłogi do połowy wysokości ściany. Pozwany w czasie swojego zamieszkiwania zrobił tam remont, który polegał na zerwaniu paneli ściennych, gumoleum i położeniu na to miejsce jasnych płytek a na ścianę zamiast czarnych kafelek - jasnych i położeniu też kafelek między meblami i zrobieniu parapetów z małych kafelek. Pozwany pozostawił też powodom meble kuchenne, gdyż były w zabudowie kuchennej. Pozwany wymienił też drzwi wewnętrzne na nowe we wszystkich pokojach oprócz łazienki.

Dowód: - zeznania świadka K. K. (2) – k. 129-130,

- przesłuchanie pozwanego A. K. – k.184

Istniejące wady fizyczne lokalu przy ul. (...) w M. w momencie jego wydania powodom przez pozwanych zmniejszyły jego wartość rynkową o kwotę 13.012 zł, stanowiącą wartość kosztorysową robót remontowo-budowlanych niezbędnych do usunięcia tych wad.

Dowód: - opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa i szacowania nieruchomości Z. I. – k. 188-200

Pismem z dnia 13.07.2010 r. powodowie poinformowali pozwanych Z. i M. K. o stwierdzonych wadach fizycznych zakupionego od pozwanych mieszkania i wezwali do zwrotu połowy kwoty 19.000 zł oszacowanej jako wartość robót remontowych w ww. mieszkaniu.

Dowód – pismo powodów do pozwanych Z. i M. K. z potwierdzeniami nadania listami poleconymi – k.56-58

***W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo okazało się zasadne wobec pozwanych M. i Z. K..

Zgodnie z art. 556 § 1 kc sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego, albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niezupełnym (rękojnia za wady fizyczne). Zgodnie z art. 560 § 1 Kc jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny. Zgodnie z § 3 tego przepisu 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. W piśmiennictwie prawniczym wskazuje się (tak m.in. Z. Gawlik w: Komentarz do art. 556 Kc, Lex, 2010), że o wadzie można mówić wtedy, gdy stan rzeczy będzie powodował zmniejszone doznania estetyczne kupującego lub będzie posiadał niższe walory użytkowe. Decyduje zatem kryterium funkcjonalne, obejmujące przeznaczenie rzeczy i jej użyteczność, któremu należy przyznać znaczenie pierwszorzędne, a nie kryterium normatywno-techniczne. Wskazać przy tym należy, że dla oceny istnienia wady we wspomnianej postaci decydujące znaczenie ma subiektywne wyobrażenie kupującego (por. wyroki SN z 10 lipca 2002 r., II CKN 111/01, LEX nr 109412 i z 27 listopada 2003 r., I CK 267/02, LEX nr 479348). Zgodność więc produktu z normą polską sama przez się nie oznacza, że nie jest dotknięty wadą fizyczną (por. uchwała SN z 30 grudnia 1988 r., III CZP 48/88, OSNCP 1989, nr 3, poz. 36 i wyroki SN z 20 maja 1997 r., II CKN 115/97, Mon. Praw. - Zestawienie Tez 2001, nr 7, s. 419 i z 2 kwietnia 2003 r., I CKN 244/01, LEX nr 78815, z 9 marca 2006 r., I CSK 147/2005, LEX nr 180193). Z kolei istotą obniżenia ceny w oparciu o art. 560 § 1 i 3 k.c. jest przywrócenie pełnej ekwiwalentności świadczeń stron danej umowy.

Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że lokal mieszkalny przy ul. (...) w M. posiadał w czasie jego sprzedaży i wydania powodom określone cechy, które bez wątplenia należy zakwalifikować jako wady fizyczne, mimo że w subiektywnym przekonaniu pozwanych, mieszkanie ich nie posiadało. Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że wbrew przekonaniu pozwanego mieszkanie zakupione przez powodów wymagało nie tylko odświeżenia w postaci odmalowania, lecz przeprowadzenia rozległych prac remontowych, które pozwoliły dopiero na osiągnięcie przez to mieszkanie standardu, o którym zapewniali ich pozwani Z. i M. K. reprezentowani przez swojego syna, pozwanego A. K.. Wprawdzie, jak wynika również z ustalonych faktów, pozwany A. K. w czasie swojego zamieszkiwania w tym lokalu przeprowadzał w nim określone prace remontowe, jednak prace te należy uznać za niewystarczające do przyjęcia, że mieszkanie to wymagało jedynie odświeżenia w celu jego zamieszkania przez powodów z rodziną, a cel ten był, jak wynika z okoliczności, dobrze znany pozwanym. Oceny tej nie zmienia również fakt, że pozwany A. K. zamieszkiwał w tym mieszkaniu z rodziną przed jego sprzedażą i wydaniem powodom, gdyż sam ten fakt wobec rodzaju i skali usterek i niedoróbek istniejących w lokalu sprzedanym powodom nie może przesądzać o tym, że stan tego mieszkania był zgodny z jego przeznaczeniem i użytecznością. Należy zatem przyjąć, że pozwani mogli skutecznie żądać od pozwanych Z. i M. K. jako sprzedających ww. mieszkanie stosownego obniżenia uiszczonej ceny. Z ustalonego stanu faktycznego wynika też, że żądana przez powodów kwota mieści się w kwocie, o którą rzeczywista wartość ww. mieszkania była obniżona ze względu na istniejące wady fizyczne tego mieszkania. Z tego względu powództwo wobec pozwanych Z. i M. K. zasługiwało w całości na uwzględnienie, o czym orzeczono w pkt I wyroku.

Natomiast powództwo okazało się niezasadne wobec pozwanego A. K.. Zgodnie bowiem z art. 560 Kc odpowiedzialność z tytułu rękojmi wobec kupującego ponosi sprzedający. Tymczasem jak wynika z ustalonego stanu faktycznego pozwany A. K. był jedynie pełnomocnikiem sprzedających, którymi byli pozwani Z. i M. K., a zatem nie posiada tzw. legitymacji biernej w niniejszej sprawie. Z tego względu powództwo wobec tego pozwanego ulegało oddaleniu, o czym orzeczono w pkt II wyroku.

O kosztach procesu pomiędzy powodami a pozwanymi Z. i M. K. Sąd orzekł w pkt III wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 Kpc obciążając nimi w całości tych pozwanych. Na zasądzone na rzecz powodów koszty procesu składa się

uiszczona przez tych powodów: opłata od pozwu - 500 zł, opłata za czynności radcy prawnego reprezentującego tych powodów w kwocie 1.200 zł (par. 6 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. nr 163 z dnia 3 października 2002 r., poz. 1349 z późn. zm.), kwota 20,65 zł poniesiona przez powodów z uiszczonej przez nich zaliczki tytułem kosztów udzielenia informacji przez (...) SA na potrzeby niniejszego postępowania.

Opierając się na tej samej zasadzie obciążenia kosztami w oparciu o art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Sąd w pkt V wyroku w niniejszej sprawie obciążył pozwanych Z. i M. K. obowiązkiem uiszczenia na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Środzie Śląskiej całości wydatków tymczasowo wyłożonych przez tenże Skarb Państwa w kwocie 2.168,25 zł na wynagrodzenie biegłego Z. I. sporządzającego pisemną opinię w niniejszej sprawie.

Natomiast o kosztach procesu pomiędzy powodami i pozwanym A. K. Sąd orzekł na podstawie art. 102 Kpc uznając, że zachodzi tu szczególny wypadek uzasadniający nie obciążanie powodów kosztami procesu wobec tego pozwanego. Należy bowiem zauważyć, że choć pozwany A. K. nie miał legitymacji biernej w niniejszej sprawie, to reprezentował wobec powodów w całej transakcji sprzedaży ww. mieszkania swoich pozwanych rodziców, wobec których z kolei powództwo okazało się zasadne, a nadto został wskazany jako pozwany w niniejszej sprawie przez powodów, którzy przez niemal całe postępowanie występowali bez fachowego pełnomocnika. Należy zatem przyjąć, że pozwany A. K. został stroną procesu w niniejszej sprawie niejako przy okazji pozwania Z. i M. K., co uzasadnia odstąpienie w pkt IV wyroku od obciążania powodów kosztami postępowania pozwanego A. K..

Z uwagi na powyższe Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.