

Sygn. akt I C 14/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 grudnia 2014 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Joanna Dalba

Protokolant Anna Szwed

po rozpoznaniu w dniu 5 grudnia 2014 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa E. B. (1)

przeciwko (...) Spółka z o.o.w W.– Nowy (...)w W.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej (...) Spółka z o.o.w W.– (...)Spółka komandytowa w W.na rzecz powódki E. B. (1)kwotę 2.995,82 zł. (dwa tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt pięć złotych i osiemdziesiąt dwa grosze) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty;
2. w pozostałym zakresie oddala powództwo;
3. zasądza od pozwanej (...) Spółka z o.o.w W.– (...)Spółka komandytowa w W.na rzecz powódki E. B. (1)kwotę 705,41 zł. (siedemset pięć złotych i czterdzieści jeden groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 552,- zł. (pięćset pięćdziesiąt dwa złote) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
4. zasądza od powódki E. B. (1)na rzecz pozwanej Qualia Spółka z o.o. w W.– (...)Spółka komandytowa w W.kwotę 1.874,18 zł. (jeden tysiąc osiemset siedemdziesiąt cztery złote i osiemnaście groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 1.848,- zł. (jeden tysiąc osiemset czterdzieści osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 14/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 13 września 2013 roku powódka E. B. (1) – reprezentowana przez pełnomocnika (pełnomocnictwo – k.13) - wniosła o zasądzenie od (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – (...) spółki komandytowej z siedzibą w W. kwoty 12.965,82 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu, w tym zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że od pozwanej zakupiła lokal mieszkalny nr(...) przy ul. (...)w W., który miał zaspokajać jej potrzeby mieszkaniowe. Podniosła, że ze strony pozwanej doszło do opóźnienia w wydaniu lokalu, zaś z powodu wad technicznych, w wyniku których pojawiały się zawilgocenia ścian nie mogła w nim zamieszkiwać. Wymieniona w pozwie suma stanowi żądanie odszkodowania obejmujące zwrot kosztów najmu lokalu zastępczego w czasie niemożności korzystania z nabytego lokalu w wysokości 10.000 zł (5x 2.000zł) oraz zwrot ponoszonych w

okresie od lutego 2013 roku do sierpnia 2013 roku opłat administracyjnych w wysokości 2.995 zł na lokal przy ul. (...). **(pozew z załącznikami- k.2-110).**

W dniu 30 października 2013 roku Referendarz Sądowy Sądu dla Warszawy- Śródmieścia w Warszawie wydał nakaz zapłaty w którym uwzględnił żądanie powódki w całości. **(nakaz zapłaty- k.118).**

W sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 29 listopada 2013 roku pozwana (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – (...) spółki komandytowej z siedzibą w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu. **(sprzeciw z załącznikami– k.121- 140).**

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 22 listopada 2011 roku pomiędzy E. B. (1)(jako **Kupującym**), a (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością- (...) Spółką komandytową z siedzibą w W.(jako **Sprzedawcą**) została zawarta w formie pisemnej umowa przedwstępna wybudowania lokalu, ustanowienia jego odrębnej własności i jego sprzedaży nr (...)

Zgodnie z § 2 ww. umowy strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży położonego na trzecim piętrze budynku przy ul. (...)w W.lokalu mieszkalnego nr (...) o łącznej powierzchni 53,90 m², z balkonem o powierzchni 11,8 m² (przedmiot umowy). W myśl § 5 ust. 1 wydanie i odbiór przedmiotu umowy nastąpi pod warunkiem uregulowania przez kupującego w terminie 90 dni od uzyskania przez Sprzedawcę ostatecznej decyzji o dopuszczeniu do Budynku do użytkowania, **nie później jednak niż do 30 października 2012r.** z zastrzeżeniem ust.2.

Stosownie do treści § 5 ust. 7 ww. umowy z dniem dokonania odbioru na Kupującego przechodzą wszelkie korzyści, ciężary i ryzyka związane z posiadaniem i korzystaniem z przedmiotu umowy przy czym naliczanie obciążających kupującego kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją przedmiotu umowy rozpoczyna się od dnia następującego po dniu dokonania odbioru. Zaś w myśl ust. 8 umowy z dniem odbioru rozpoczyna się także bieg ustawowej rękojmi za wady przedmiotu umowy.

Zgodnie z § 6 ust. 1 ww. umowy strony wskazały, że umowa przyrzeczona miała zostać zawarta **nie później niż do dnia 31 marca 2013 roku.**

Stosownie zaś do § 7 ust. 1 umowy wszystkie prace budowlane i instalacyjne wykonane przez Sprzedawcę lub osoby trzecie, przy pomocy których wykonuje on swoje zobowiązania, objęte są rękojmią według stosownych przepisów kodeksu cywilnego. W myśl § 7 ust. 2 umowy Sprzedawca zobowiązał się do usunięcia, we wskazanym przez Kupującego, najkrótszym możliwym ze względów technicznych terminie i na własny koszt wad lokalu mieszkalnego, ujawnionych w okresie rękojmi, o ile to możliwe w sposób niezakłócający korzystania z lokalu mieszkalnego przez Kupującego (w szczególności jego zamieszkiwania). **(bezsporne, umowa przedwstępna- k.19-26)**

Kupujący zamierzał wykończyć wewnątrz ww. lokalu i zamieszkać w nim najpóźniej do końca 2012 roku. **(bezsporne, zeznania powódki – k. 248-252, k.268-270, zeznania świadka R. D.- k.194-197)**

Wydanie lokalu opóźniło się i Sprzedawca dopiero w dniu 4 grudnia 2012 roku wezwał Kupującego do protokolarnego odbioru lokalu wyznaczając termin na kolejny dzień tj. 5 grudnia 2012 roku. **(bezsporne, pismo – k.27).**

W dniu 5 grudnia 2012 roku w oględzinach lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. uczestniczył pełnomocnik Kupującego - R. D. oraz pracownik Sprzedawcy J. P.. W czasie oględzin pracownik przedsiębiorstwa wykonującego roboty budowlane w ww. budynku zamalowywał ślady zacieków przy oknie na jednej ze ścian w przedmiotowym lokalu. W toku oględzin zostały wykryte wady techniczne lokalu w postaci rys na elementach stolarki i okien w salonie i kuchni. Pracownik Sprzedawcy złożył oświadczenie o uznaniu zgłoszonych wad. Usterki miały zostać usunięte przez Sprzedawcę w ciągu 30 dni. **(„upoważnienie” – k. 28, k. protokół –k. 29-30, oświadczenie o uznaniu wad – k. 31, zdjęcia – k.32-34).**

W dniu 3 stycznia 2013 roku miały miejsce ponowne oględziny lokalu, w czasie których widoczne były zacieki tych na jednej ze ścian, ponadto ujawniło się zwilgocenie w rogu salonu. Przedstawiciel generalnego wykonawcy robót budowlanych wskazał na konieczność przeprowadzenia prac m.in. odkucia ściany, części płytek i cokołu na balkonie oraz poprawy izolacji. **(dokumentacja zdjęciowa k. 35-36)**

W dniu 7 stycznia 2013 roku E. B. (1) zawarła z przedsiębiorstwem działającym pod firmą (...) s.c. reprezentowanym przez P. K. umowę na wykonanie podłogi w pomieszczeniu mieszkalnym. Jako przedmiot umowy wskazano wykonanie parkietu litego dębowego o określonych wymiarach w lokalu przy ul. (...) w W.. Wstępny termin realizacji określono na 28 stycznia 2013 roku. Umowa nie doszła do skutku z uwagi na zawilgocenie ścian. **(umowa – k.106-108, oświadczenie wykonawcy – k.109).**

W toku oględzin w dniu 14 stycznia 2013 roku strona Kupująca stwierdziła, że w lokalu nie wykonano w tym czasie żadnych prac naprawczych, wobec czego następnego dnia złożyła reklamację sprzedawcy. **(dokumentacja zdjęciowa k.37-38, reklamacja – k.39- 41).**

Sprzedawca w piśmie z dnia 18 stycznia 2013 roku oświadczył, że z uwagi na niedogodności związane z pracami wykończeniowymi, pokryje koszty opłat eksploatacyjnych lokalu do dnia 31 stycznia 2013 roku **(pismo – k.42).**

W dniu 30 stycznia 2013 roku Kupująca dokonała odbioru lokalu. **(protokół odbioru - k.43).**

W dniu 15 lutego 2013 roku Kupująca zgłosiła Sprzedawcy kolejne zawilgocenie lokalu. Sprzedawca wykonał prace naprawcze i zapewnił Kupującą, że wady zostały definitywnie usunięte. **(zgłoszenie- k.44-46, dokumentacja zdjęciowa k.47-49).**

W dniu 18 lutego 2013 roku strona Kupująca złożyła kolejną reklamację z informacją o odmowie przystąpienia do aktu notarialnego z uwagi na liczne zwilgocenia **(reklamacja z dokumentacją zdjęciową k.50-53).**

W dniu 14 marca 2013 roku Kupująca wezwała Sprzedawcę do zawarcia umowy przyrzeczonej oraz wezwała do zapłaty kary umownej w kwocie 11.486,30 zł za 86 dni opóźnienia w wydaniu lokalu. **(wezwanie – k.138-139).**

W dniu 25 marca 2013 roku zostało zawarte porozumienie pomiędzy Kupującą, a Sprzedawcą, na podstawie którego wszelkie roszczenia Kupującej wobec Sprzedawcy wyrażone w pismach z dnia 14 stycznia 2013 roku, 18 lutego 2013 roku i 13 marca 2013 roku zostaną zaspokojone poprzez zapłatę na rzecz kupującej rekompensaty finansowej w kwocie 4.000,00 zł (cztery tysiące złotych) płatnej do dnia 29 marca 2013 roku. **(porozumienie - k.110)**

W dniu 26 marca 2013 roku doszło do zawarcia przyrzeczonej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...)położonego przy(...)w W.i jego sprzedaży. **(akt notarialny k.54-56).**

W dniach 3 kwietnia 2013 roku i 22 maja 2013 roku Kupująca zgłosiła kolejne ujawniające się w krótkich odstępach czasu zawilgocenia.

W dniu 5 czerwca 2013 roku sporządzono protokół z wizji lokalnej, w której brali udział przedstawiciel generalnego wykonawcy, sprzedawcy. W protokole uznano zgłoszoną wadę, opisaną jako przeciek wody do mieszkania z balkonu, zaś jako prawdopodobną przyczynę wskazano nieszczelność izolacji na balkonie, przy ścianie przegrody oddzielającej balkon sąsiedniego lokalu. Do protokołu dołączono opis techniczny, stwierdzający fakt zawilgocenia ścian w sypialni przy oknie balkonowym. **(protokół, opis techniczny i dokumentacja zdjęciowa – k.77- 81).**

W dniu 18 lipca 2013 roku podpisano protokół ustaleń, w którym stwierdzono, że przeciek został usunięty. **(protokół – k.82).**

W dniu 4 września 2013 roku Kupująca zgłosiła kolejne ujawniające się wady budowlane **(zgłoszenie - k.85-89).**

Po dokonaniu kolejnych prac naprawczych i odbiorze lokalu w dniu 13 października 2013 roku nie ujawniły się nowe zacieki. **(zeznania powódki – k. 248-252).**

E. B. (1) w związku z operacją stopy do końca 2012 roku przebywała na zwolnieniu lekarskim, jako osoba niezdolna do pracy, zaś do listopada 2013 roku korzystała ze świadczenia rehabilitacyjnego **(bezsporne, orzeczenie lekarza orzecznika ZUS- k.203 zeznania powódki – k. 248-252, k.268-270, zeznania świadka R. D.- k.194-197).**

E. B. (1) w okresie od marca 2013 roku do lipca 2013 roku (5 miesięcy) w związku z brakiem możliwości wykończenia lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. (m.in. założenia podłóg), wynajmowała lokal nr (...) o powierzchni 65m² przy ul. (...) w W. za cenę 2000 zł miesięcznie. Oprócz wymienionej ceny zobowiązana była do ponoszenia kosztów czynszu i mediów najmowanego lokalu w kwocie 700 zł miesięcznie. W umowie najmu wskazano, że w mieszkaniu będą mieszkać dwie osoby. Z uwagi na brak środków finansowych na dalszy najem lokalu od sierpnia 2013 roku powódka zamieszkała R. D. w L.. **(umowa - k.90-92, pokwitowania- k.93-97. zeznania powódki – k. 248-252, k.268-270, zeznania świadka R. D.- k.194-197).**

R. D. w okresie od 26 czerwca 2008 roku do dnia 17 lipca 2014 roku prowadził działalność gospodarczą pod firmą (...). Miejscem prowadzenia działalności w okresie od 20 czerwca 2011 roku do 31 maja 2014 roku był L. **(wydruk z (...) k.225, umowa najmu - k.226-228, rozwiązywanie umowy- k.247)**

E. B. (1) pomimo, iż nie mieszkała w zakupionym lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., była zobowiązana do uiszczenia stałych opłat administracyjnych, które w okresie od lutego 2013 roku do czerwca 2013 roku wyniosły po 432,26 zł miesięcznie, zaś od lipca 2013 roku do sierpnia 2013 roku wynosiły po 417,26 zł miesięcznie **(zawiadomienia- k.98-99 potwierdzenia przelewu- k.100-105).** Łącznie ww. opłaty w okresie od lutego 2013 roku do sierpnia 2013 roku wyniosły 2.995,82 złotych. (432,26 zł x 5 + 417,26 zł x 2 = 2.995,82 zł).

W toku procesu w piśmie z dnia 23 czerwca 2014 roku E. B. (2), prezes zarządu (...) Sp. z o.o.- zarządca nieruchomości przy ul. (...) w W.- zwrócił się o udostępnienie tarasu przynależnego do lokalu nr (...) we wskazanym budynku w celu dokonania niezbędnych technicznie robót naprawczych warstw izolacyjnych i obróbek blacharskich na przedmiotowym tarasie i na tarasach lokali użytkowych powyżej i poniżej lokalu nr (...) Czas trwania prac określono na 6 tygodni, a ich prowadzenie miało odbywać się z rusztowania zewnętrznego, bez konieczności udostępniania lokalu. **(pismo – k.182, zdjęcia – k.183-185).**

Powyższy stan faktyczny był w sprawie został ustalony na podstawie załączonych do akt sprawy dokumentów, których prawdziwość i wiarygodność nie nasuwała żadnych wątpliwości i nie była kwestionowana przez strony.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków B. G., M. Z. Ł. K., albowiem były jasne i logiczne, a nadto korespondowały z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Sąd jedynie w części dał wiarę zeznaniom A. Z. w zakresie, w jakim wskazał na niemożność ułożenia posadzki całości lokalu w związku z występującym zwilgoceniem, nieskuteczność i niecelowość takiego działania oraz na występowanie zgłoszeń przecieków również w innych lokalach. Zeznania świadka korespondują w tym zakresie z zeznaniami M. Z., J. S. oraz Ł. K..

Sąd nie oparł się na zeznaniach świadka A. Z. w części, w której świadek wskazał, że mimo braku możliwości założenia posadzki w całym lokalu, możliwe zdaniem świadka było wykończenie lokalu w pozostałym zakresie, albowiem powyższe pozostaje sprzeczne z pozostałymi zeznaniami świadka co do możliwości prowadzenia prac układania posadzki (parkietu).

Sąd w części oparł się na zeznaniach A. B. w zakresie w jakim wskazała na zgłaszanie wad lokalu przy ul. (...) w W. przez pełnomocnika powódki oraz stan surowy zamknięty lokalu.

Sąd nie dał wiary świadkowi A. B. w zakresie w którym świadek wskazywała w swojej ocenie na potencjalną możliwość zamieszkania powódki w lokalu, albowiem zeznania w zakresie zamieszkania w lokalu w stanie surowym świadka są niezgodne z zasadami doświadczenia życiowego, nadto świadek wskazywała na brak wiedzy technicznej jako takiej.

Sąd nie oparł się na zeznaniach H. K., bowiem świadek nie pamiętał zdarzenia, a wiedza świadka na temat prac naprawczych była w znacznej mierze uzyskana od świadka A. Z..

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka R. D. oraz powódki E. B. (1) w zakresie zawinionej zwłoki pozwanego w wydaniu lokalu, istnienia wad w ww. lokalu, niemożności prowadzenia prac układania posadzki i wykończenia lokalu w związku z tym brak możliwości zamieszkiwania w lokalu w czasie prowadzenia prac naprawczych oraz na konieczność uiszczania przez powódkę opłat we wskazanym zakresie. Sąd wymienionym osobom dał wiarę również w zakresie, w jakim wskazali, że powódka w wyniku zawarcia porozumienia z pozwaną w dniu 25 marca nie zrzekła się nowych roszczeń na przyszłość. Zeznania te są jasne i spójne oraz znajdują potwierdzenie w zgromadzonym materiale dowodowym w postaci dokumentów (w tym z dokumentu porozumienia), zdjęć oraz zeznań świadków.

Sąd nie dał wiary świadkowi i powódce wiary jedynie w zakresie konieczności wynajmowania wskazanego przez powódkę lokalu przy ul. (...) w W., albowiem w ocenie Sądu powódka nie udowodniła konieczności najmu wskazanego lokalu, na co wskazał Sąd w rozważaniach poniżej.

Sąd oddalił postanowieniem z dnia 18 kwietnia 2014 r. (k. 157) wniosek dowodowy pełnomocnika pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego jak w pkt. 7 pozwu, albowiem Sąd uznał okoliczności te za udowodnione złożonymi dokumentami i środkami dowodowymi w postaci zeznań stron i świadków.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo częściowo zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności ze względu na podnoszone przez pozwaną zarzuty dotyczące interpretacji porozumienia stron z dnia 25 marca 2013 roku należy odnieść się do reguł wykładni zawartych w art. 65 § 1 i 2 k.c.

Zgodnie treścią z art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W myśl § 2 artykułu w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy nie ulega wątpliwości, że strony zawierając porozumienie w dniu 25 marca 2013 roku w jego treści wskazały, czego ono dotyczy. W porozumieniu wprost wskazano, że dotyczy ono roszczeń powódki zgłoszonych w pismach z dnia 14 stycznia 2013 roku, 18 lutego 2013 roku i 13 marca 2013 roku tj. do dnia zawarcia porozumienia. W ocenie Sądu nie zasługuje na uwzględnienie odmienna interpretacja pozwanej, że zamiarem stron było objęcie również roszczeń dotyczące wad mogących pojawić się w przyszłości, czyli zrzeczenie się uprawnień z rękojmi. Na powyższe nie wskazują ani zeznania powódki, ani treść owego porozumienia. Wskazać należy, że pozwana jako podmiot profesjonalny -przedsiębiorca przy zawieraniu takiego porozumienia z konsumentem mając zamiar objęcia nim roszczeń za wady mogące ujawnić się w przyszłości winna prawidłowo oznaczyć jego zakres. W opinii Sądu interpretacja owego porozumienia nie może być rozszerzająca i prowadzić do innej wykładni niż wykładnia literalna.

W niniejszej sprawie powódka dochodziła kwoty 12.995,82 zł z tytułu odszkodowania za koszty wynajmu lokalu mieszkania zastępczego przez okres pięciu miesięcy (kwota 10.000 zł) oraz zwrotu kosztu opłat administracyjnych ponoszonych przez powódkę w czasie niemożności korzystania z lokalu (kwota 2.995,82 zł). Podstawę roszczenia powódki stanowiły przepisy kodeksu cywilnego dotyczące rękojmi za wady rzeczy a w szczególności przepisy art. 566 k.c. w brzmieniu sprzed 25 grudnia 2014 roku (Dz.U. z 2014 poz.121).

Zgodnie z art. 566 § 1 kc - 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. Powódka w wytoczonym procesie domagała się wyłącznie odszkodowania.

W celu dochodzenia swoich uprawnień z tytułu rękojmi na powódce spoczywał obowiązek wykazania faktu istnienia wady, z którą wiązał swoje roszczenie. Sam fakt istnienia wady był pomiędzy stronami bezsporny. Potwierdzają to zarówno próby usunięcia wady przez pozwaną jak również porozumienie, które strony zawarły przed procesem, w którym przyznano powódce odpowiednią kwotę pieniężną celem zrekompensowania wad zakupionego przez nią lokalu, które ujawniły się przed zawarciem porozumienia.

Mimo podejmowanych przez sprzedawcę prac budowlanych mających na celu usunięcie wad okazywały się one nieskuteczne. W związku z zawilgoceniem powódka nie mogła przystąpić do wykończenia wnętrza lokalu (w tym założenia podłogi-parkietu) i faktycznie zamieszkać w przedmiotowym lokalu. Bez wątpienia fakt zacieków na ścianach w mieszkaniu powódki uniemożliwiał jej normalne korzystanie z lokalu i mógł uzasadniać konieczność wynajmowania przez powódkę mieszkania zastępczego co do zasady.

Jednakże wskazać należy, że lokal wynajmowany przez powódkę był większy od nabytego od pozwanej lokalu (ok. 65m² względem ok. 54m²), pochłaniał duże nakłady finansowe około 2.700 zł miesięcznie, nie był adekwatny do niezbędnych celów mieszkaniowych jednej osoby. Nadto w ocenie Sądu powódka nie wykazała konieczności przebywania w tym czasie w W.. Powódka jak sama wskazywała nie pracowała w tym czasie w W., jako osoba po operacji nie była zdolna do pracy, nie przedstawiła żadnych dowodów, aby w tym czasie korzystała z rehabilitacji w W., wszelkie czynności z nabytym lokalem przy ul. (...) wykonywał przez nią upoważniony R. D..

Nadto powódka po wyczerpaniu środków finansowych na najem wyprowadziła się do L., zaś wcześniej powoływała się na zamieszkiwanie u rodziców na P.. Najem mieszkania w tych okolicznościach w W. nie był w ocenie Sądu niezbędny i adekwatny, zaś w opisywanym przez powódkę zakresie (rozmiarze i cenie) może być oceniany jako naruszenie przez powódkę obowiązku niepowiększania szkody.

W tym zakresie powództwo podlegało oddaleniu jako nieudowodnione.

Zgodnie z art. 232 K.p.c.: strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Sąd może dopuścić dowód nie wskazany przez stronę. Trafnie zauważono w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 2010 r. V CSK 310/09, iż: Uregulowanie art. 232 k.p.c. jest adresowane do stron, a nie do sądu. Przyznane zdaniem drugim tego przepisu uprawnienie do dopuszczenia dowodu niewskazanego przez stronę należy do sfery dyskrecyjnej władzy sądu, a zatem podniesienie zarzutu nieskorzystania z niego mogłoby wyjątkowo być dopuszczone, jeśli skarżący wskazałby konkretny dowód, jaki powinien być dopuszczony. Nie ma podstaw do takiej wykładni tego przepisu, która nakładałaby na sąd obowiązek wyręczania stron od inicjatywy dowodowej.

Warto w tym miejscu przytoczyć również spostrzeżenia z wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 20 marca 2012 r. I ACA 191/12, iż: Sąd pierwszej instancji może przeprowadzać dowody z urzędu wyjątkowo, a nadto, jego decyzja każdorazowo musi przybierać postać postanowień dowodowych, wskazujących na ściśle określony dowód, dopuszczony na konkretną okoliczność (art. 236 k.p.c.). Żadna ze stron nie może zostać zaskoczona kierunkiem i zakresem postępowania dowodowego, zwłaszcza, gdy choćby częściowo rozmija się ono ze stanowiskami i argumentami, przedstawionymi Sądowi w roku procesu.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy podkreślenia wymaga, iż Sąd nie ma obowiązku dowodzić za wszelką okoliczności faktycznych, które są jedynie twierdzeniami jednej ze stron, mogącymi nie mieć odbicia w rzeczywistości.

Z kolei zasadne było żądanie powódki w zakresie zwrotu kosztów opłat administracyjnych ponoszonych na lokal nr (...)przy ul. (...)w W.. W ocenie Sądu z uwagi na niemożność normalnego korzystania z nabytego lokalu uzasadnione było uwzględnienie wskazanego roszczenia jako szkody powstałej na skutek istnienia wad rzeczy sprzedanej.

Na marginesie należało wskazać na fakt, że w toku rozmów stron z uwagi na niedogodności związane z wydaniem lokalu pozwany początkowo zgodził się ponosić poniesione przez powoda koszty opłat eksploatacyjnych lokalu do końca stycznia 2013 roku.

O odsetkach Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. za termin początkowy przyjmując dzień wniesienia pozwu tj. 13 września 2013 roku. Z uwagi na powyższe Sąd w punkcie 1 wyroku uwzględnił powództwo w części co do kwoty 2.995,82 zł. W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu (punkt 2 wyroku).

W punkcie 3 i 4 wyroku orzeczono o obowiązku poniesienia kosztów procesu zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. W niniejszej sprawie Sąd częściowo uwzględnił powództwo wytoczone przez E. B. (1), stąd koszty zostały wzajemnie rozdzielone na strony w oparciu o przepis art. 100 k.p.c.. Powódka wygrała proces w około 23% (2.995,82 zł/12.955,82 zł), zaś pozwany w ok. 77%. Dlatego strony zobowiązane są do zwrotu przeciwnikowi we wskazanym zakresie poniesionych przez niego kosztów niezbędnych do dochodzenia swoich praw.

Na koszty poniesione przez powódkę składają się opłata od pozwu w wysokości 650,00 złotych, kwota 2.400,00 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, zgodnie z § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, oraz kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Mając na uwadze powyższe pozwany winien zwrócić powódce kwotę 705,41 zł (23% x 3.067,00 zł).

Pozwany zaś poniósł koszty procesu w kwocie 2.417 złotych na które składają kwota 2.400,00 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, zgodnie z § 6 pkt 5 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 przez radcę prawnego z urzędu, oraz kwota 34 zł (2x17 zł) tytułem opłat skarbowych od pełnomocnictw. W ocenie Sądu nakład pracy oraz przyczynienie się do rozstrzygnięcia sprawy nie uzasadniają uwzględnienia kosztów zastępstwa procesowego pełnomocnika pozwanego w podwójnej stawce. Mając na uwadze powyższe powódka winna zwrócić pozwanemu kwotę 1.874,18 zł (77% x 2.434,00 zł).

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powódki i pozwanej.