

UZASADNIENIE

Przedmiot i przebieg postępowania

1. Pozwem z dnia 17 września 2020 r. powódka, D. C., wniosła o zasądzenie od (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. kwoty 15 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 sierpnia 2020 r. do dnia zapłaty, a także zasądzenie kosztów procesu, w tym opłaty skarbowej i kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. Powódka wywodziła roszczenie ze złożonego oświadczenia o obniżeniu ceny nabytego lokalu z powodu jego wad fizycznych – wadliwego montażu płytek podłogowych, które spowodowało kruszenie się fug i klawiszowanie płytek. Wysokość kwoty, o jaką powódka obniżyła cenę (15 500 zł), ustaliła ona na podstawie kosztów usunięcia wad (12 500 zł) i kosztów wynajęcia lokalu do zamieszkania na czas remontu (3 000 zł). (pозew, k. 1-9)

2. W sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 26 października 2020 r. (data nadania, k. 73) pozwany (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. (dalej też jako Spółka) wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana zaprzeczyła twierdzeniom powódki i stwierdziła, że sprzedany powódce lokal nie miał żadnych wad ukrytych i został wydany w stanie zgodnym z umową. Ujawnione uszkodzenia powstały, jej zdaniem, na skutek nieprawidłowego korzystania z mieszkania i jego wyposażenia przez powódkę. (sprzeciw, k. 58-62)

3. Pismem z dnia 18 marca 2024 r. powódka rozszerzyła powództwo i wniosła o zasądzenie od pozwanej kwoty 23 349 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 15 000 zł od dnia 11 sierpnia 2020 r. i od kwoty 8 349 zł od dnia doręczenia pisma z rozszerzeniem powództwa pozwanej do dnia zapłaty. Stwierdziła, że w związku z treścią opinii biegłego w sprawie złożyła kolejne oświadczenia o dalszym obniżeniu ceny, łącznie do kwoty 23 349 zł, która została ustalona w oparciu o koszt usunięcia wad lokalu (19 268,02 zł) i kosztów zamiennego zakwaterowania na czas remontu (4 080,96 zł).

(pismo z rozszerzeniem, k. 559-561)

4. W piśmie z dnia 6 maja 2024 r. (data nadania k. 577) pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. Zwróciła uwagę, że rozszerzenie powództwa było wadliwe, albowiem powódka w momencie rozszerzenia powództwa nie złożyła oświadczenia o dalszym obniżeniu ceny – złożyła je dopiero po wysłaniu pisma z rozszerzeniem powództwa. Pismo to początkowo zostało zwrócone z powodu braku oświadczenia o nadaniu przesyłką poleconą pełnomocnikowi powódki, ale wobec przedstawienia przez pełnomocnika pozwanego dowodu na nadanie odpisu tego pisma zostało ono następnie uchylone. (pismo, k. 576, zarządzenie o zwrocie, k. 578; potwierdzenie nadania, k. 599, 603; zarządzenie o uchyleniu, k. 609)

5. Na rozprawie w dniu 17 czerwca 2024 r. pełnomocnik powódki wskazał, że alternatywną podstawą do dochodzenia zwrotu kosztów tymczasowego zakwaterowania jest art. 471 k.c. (protokół, k. 614)

Ustalenia faktyczne

6. Spółka (...) nabyła lokal mieszkalny nr (...) położony w W. w budynku przy ul. (...) na podstawie umowy sprzedaży z dnia 4 kwietnia 2019 r. w celu jego remontu, aranżacji i szybkiej odsprzedaży.

(akt notarialny, k. 15)

7. Remont odbywał się przez ekipę remontową według projektu sporządzonego przez architekta wnętrz i pod jego nadzorem. Przedpokój i część kuchenną (aneks) wyłożono płytkami o dużej powierzchni, przestrzenie między płytkami były zafugowane. Aneks kuchenny został wyposażony w urządzenia AGD. Ogółem lokal wyglądał na wykończony w wysokim, luksusowym standardzie, był prezentowany przez okres od 2 tygodni do miesiąca.

(zeznania M. K., k. 171; zdjęcia, k. 66-68; zeznania J. M., k. 172; przesłuchanie P. S., k. 205v, 206)

8. D. C. szukała w W. mieszkania do wprowadzenia się „od zaraz”, bez potrzeby wykonywania remontu. Dnia 14 lipca 2019 r. uzgodniła z M. K., reklamującym swoje usługi w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w mediach społecznościowych (będącym prezesem zarządu spółki I. i ponadto (...) Sp. z o.o.), oględziny mieszkań przy ul. (...). W lokalu przy ul. (...) przebywała ponad pół godziny, obejrzała każdy pokój, pytała o marki s. (...).

(zeznania K. B., k. 193v; wydruk wiadomości z komunikatora, k. 109; wydruk informacji odpowiadającej odpisowi z KRS, k. 116v; zeznania M. K., k. 171-v)

9. Mieszkanie bardzo przypadło D. C. do gustu, szybko zdecydowała się na zakup mieszkania i dnia 16 lipca 2019 r. zawarła ze Spółką przedwstępną umowę sprzedaży lokalu w formie zwykłej pisemnej. Towarzyszyła jej koleżanka będąca radcą prawnym. W umowie ustalono cenę lokalu na kwotę 607 000 zł, a przy zawarciu umowy przedwstępnej D. C. wniosła zadatek w wysokości 10 000 zł. W § 8 umowy zawarto oświadczenie kupującej, że znany jest jej aktualny stan techniczny nabywanego lokalu i nie zgłasza z tego tytułu żadnych roszczeń do sprzedającej. Sprzedająca zaś zobowiązała się do wydania lokalu w stanie niepogorszonym w stosunku do obecnego.

(przesłuchanie powódki, k. 204v, 205v; umowa przedwstępna, k. 64-v; zeznania K. B., k. 193v)

10. Przed zawarciem umowy przyrzeczonej sprzedaży D. C. chciała obejrzyć mieszkanie jeszcze raz. Na drugie oględziny, przy których mieszkanie prezentowała współpracująca ze spółką (...), nie przyszła osobiście, w jej imieniu przyszedł przyjaciel.

(zeznania J. M., k. 172; przesłuchanie pozwanej, k. 205v; przesłuchanie uzupełniające powódki, k. 206v)

11. Dnia 22 sierpnia 2019 r. (...) Sp. z o.o., w imieniu której działała jedyna członek zarządu P. S., zawarły umowę sprzedaży mieszkania przy ul. (...). Zgodnie z treścią aktu notarialnego lokal ten składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki z WC i przedpokoju, ma 45,15 m² powierzchni użytkowej, a związany z jego własnością jest udział (...) części w nieruchomości wspólnej. W § 1.3 aktu D. C. oświadczyła, że znany jest jej stan prawny i faktyczny przedmiotowego lokalu i stan ten akceptuje. W § 2 cenę mieszkania strony ustaliły na 607 000 zł, z czego 107 000 zł zostało zapłacone przez zawarciem umowy, a reszta miała zostać pokryta z kredytu. W § 4 aktu ustalono, że wydanie lokalu nastąpi do dnia 30 sierpnia 2019 r., a z dniem wydania przejdą na kupującą wszelkie korzyści i ciężary związane z lokalem, w tym koszty eksploatacyjne i inne opłaty.

(akt notarialny, k. 16, 17)

12. Dnia 28 sierpnia 2019 r. Spółka (w jej imieniu – P. S.) wydała lokal D. C. wraz z 3 kompletami kluczy i kartami gwarancyjnymi do sprzętów AGD. Spisano na tę okazję protokół zdawczo-odbiorczy. Poza wysokością wskazań liczników wody i wzmiance o kluczach i kartach gwarancyjnych nie zawarto w nim żadnych uwag. Spotkanie trwało ok. pół godziny.

(protokół, k. 65; przesłuchanie P. S., k. 206)

13. Wkrótce po zamieszkaniu w zakupionym mieszkaniu D. C. dostrzegła, że fugi pomiędzy płytkami (o dużej powierzchni) w pomieszczeniach zaczęły się wykruszać. O tej wadzie zawiadomiła spółkę i wezwała do usunięcia tej oraz kilku innych mniejszych wad (cieknący kran, wadliwe mocowanie baterii, niedziałający domofon czy dzwonek) w wiadomości mailowej z dnia 20 września 2019 r. W odpowiedzi na tę wiadomość P. S. 25 września 2019 r. odpisała, że odpowiedzialność spółki z rękojmi została wyłączona, gdyż zarówno przed podpisaniem umowy sprzedaży, jak i podpisaniem protokołu zdawczo-odbiorczego nie zgłaszała żadnych uwag co do stanu lokalu, pomimo że udostępniono jej całe mieszkanie do obejrzenia. Usterki, na które powołano się w mailu z 20 września, musiały zostać wywołane niewłaściwym korzystaniem z lokalu, gdyż wcześniej nie istniały. D. C. mailem z dnia 27 września 2019 r. nie zgodziła się z tym stanowiskiem i wyjaśniała, że nie mogła wspomnianych wad dostrzec wcześniej. Wiadomość

ta pozostała bez odpowiedzi. W międzyczasie D. C. zgłosiła mailowo także pęknięcie drzwi prysznicowych i poprosiła o informacje na temat kabiny prysznicowej, P. S. takich informacji udzieliła. Kolejny raz D. C. powtórzyła swoje wezwanie w mailu z dnia 26 marca 2020 r., wskazując, że z upływem czasu wada podłogi jeszcze się pogłębia i jest prawdopodobnie spowodowana źle wklejonymi płytkami podłogowymi. Wiadomością z dnia 2 kwietnia 2020 r. P. S. poinformowała ją, że z uwagi na sytuację epidemiologiczną nie jest możliwe wykonania przez spółkę oględzin i potwierdzenia wystąpienia opisywanej usterki. D. C. mailem z dnia 3 kwietnia 2020 r. dała do zrozumienia, że nie wierzy w takie wyjaśnienia (gdyż M. K. na instagramowym profilu (...) informował, że jego ekipa remontowa pracuje) i poprosiła o przeprowadzenie inwentaryzacji jeszcze w kwietniu 2020 r. Inne próby kontaktu w tej sprawie, np. telefoniczne, były nieskuteczne.

(korespondencja mailowa, k. 32-35, 38-39; korespondencja dot. drzwi prysznicowych – k. 70-71; zeznania K. B., k. 193v)

14. D. C. korzysta z lokalu zgodnie z przeznaczeniem – w celach mieszkalnych. Nie panuje w nim nadmierna wilgoć czy inne nietypowe warunki.

(zeznania K. B., k. 193v; przesłuchanie powódki, k. 204)

15. D. C. zleciła usunięcie części usterek w mieszkaniu Z. M.. Nałożył on ponownie fugi w miejscach, z których już wypadły lub wciągnął je odkurzacz. Zauważył, że pod fugami znajduje się drewniane podłoże (prawdopodobnie klepka), a płytki się lekko ruszają. Po kilku tygodniach, gdy ponownie przyszedł do mieszkania, fugi, które uzupełnił, również popękały i się kruszyły.

(zeznania Z. M., k. 169v, 170)

16. Po niecałym roku od zamieszkania przez D. C. w mieszkaniu zamówiła ona ekspertyzę u inż. A. B.. W pisemnej ekspertyzie z dnia 21 lipca 2020 r. odnotował on, że posadzka w przedpokoju i aneksie kuchennym po opukaniu wydaje głuche odgłosy (w przeciwieństwie do płytek ceramicznych w łazience, które nie wydawały takich odgłosów i nie klawiszowały). Płytki poddawały się pod naciskiem stopy, co powodowało ich klawiszowanie. W wielu miejscach wypadały fugi. Autor ekspertyzy dostrzegł wyniesienie poziomu posadzki do góry w lokalu w stosunku do poziomu posadzki przed drzwiami wejściowymi lokalu. Z biegiem czasu fugi widocznie się kruszyły. Postępującą ruchliwość płytek w mieszkaniu dostrzegła także koleżanka D. C. K. B..

(opinia techniczna, k. 20, 25, 26, 27; zdjęcia, k. 91-107; zeznania A. B., k. 170v; zeznania K. B., k. 193v)

17. Pismem z dnia 31 lipca 2020 r. działająca w imieniu D. C. adwokat przekazała spółce opinię techniczną A. B. oraz oświadczenie D. C. o obniżeniu ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej z ostatecznym przedsądowym wezwaniem do zapłaty. W oświadczeniu wskazała, że wada fizyczna lokalu polega na ułożeniu płytek ceramicznych podłogowych w przedpokoju i kuchni w sposób nieprawidłowy, na podłożu nienośnym, co powoduje ich klawiszowanie i wypadanie fug, przez co konieczne jest skucie płytek i ponowne ich ułożenie po prawidłowym przygotowaniu podłogi. Pismo to zostało doręczone Spółce dnia 3 sierpnia 2020 r.

(pismo przewodnie z oświadczeniem, k. 41,42; zpo, k. 43)

18. Pismem z dnia 11 kwietnia 2024 r. D. C. złożyła kolejne oświadczenie o obniżeniu ceny zakupionej nieruchomości o dalszą kwotę 8 349 zł, łącznie z poprzednim oświadczeniem – o 23 349 zł, i wezwała do zapłaty tej kwoty w terminie 3 dni od doręczenia. Zostało ono doręczone pod adresem Spółki dnia 15 kwietnia 2024 r.

(pismo, k. 572; potwierdzenie nadania, k. 573; wydruk z monitoringu przesyłek, k. 574)

19. Biegły sądowy stwierdził, że podłoże klejone było cienkowarstwowe, ułożone bezpośrednio na podłożu z oryginalnego deskowania podłogi lokalu. Nie było widocznego gruntowania podłoża przez ułożeniem kleju. Nie widać było zastosowania prawidłowych rozwiązań systemowych do powierzchni elastycznych drewnianych – powierzchnia

drewniana nie została dostosowana do takiego sposobu klejenia gresu. Płyta, którą biegły wydobyl na potrzeby opinii, nie była równomiernie przyklejona do podłoża, pokrycie powierzchni klejowej szczepnej dla okładziny gresowej nie przekraczało ok. 25% powierzchni gresu, przez co gres łatwo odseparowywał się od warstwy klejącej. Z uwagi na to, że deskowanie pod płytkami jest w dobrym stanie, bez deformacji czy szkód o pochodzeniu wilgotnościowo-mykologicznym, nie jest konieczne jego usunięcie, a wystarczające byłoby zastosowanie odpowiedniego rozwiązania systemowego (które szerzej zostało opisane w opinii uzupełniającej, nie jest konieczne jego przytaczanie w tym miejscu.). Koszt wymiany płytek podłogowych i koniecznych prac przy zastosowaniu tej technologii wynosiłby 19 268,02 zł brutto. Podczas remontu konieczne byłoby zapewnienie sobie innego miejsca pobytu – remont wyłączałby z użytku kuchnię i dojście do łazienki.

(opinia uzupełniająca biegłego J. D., k. 503-511)

Omówienie dowodów

20. Sąd oparł się na dowodach wymienionych powyżej, a w szczególności na dokumentach, których treść i autentyczność nie nasuwała wątpliwości ani Sądowi, ani stronom – dotyczy to zarówno umów przedwstępnej i przyrzeczonej, protokołu wydania lokalu, oświadczeń o obniżeniu ceny, jak też korespondencji mailowej prowadzonej pomiędzy stronami.

21. Dowodem na kruszenie się fug oraz ruchomość płytek była ponadto opinia techniczna sporządzona przez inż. A. B.. Dokument ten nie stanowił co prawda opinii biegłego w rozumieniu k.p.c., ale w opinii tej przedstawiono nie tylko oceny i wnioski autora wynikające z jego wiedzy o budownictwie, lecz także opis obserwacji i spostrzeżeń poczynionych na miejscu – i w tym właśnie zakresie niewątpliwie mógł posłużyć jako dowód w postępowaniu. Obserwacje autora opinii znajdowały ponadto potwierdzenie w materiale zdjęciowym przedstawionym w niniejszej sprawie przez powódkę oraz zeznaniach świadków.

22. O swoich obserwacjach na temat podłogi w mieszkaniu powódki zeznawali A. B. i Z. M.. Ich zeznania co do stanu fug i płytek nie budzą wątpliwości i pokrywają się z zeznaniami innych osób przebywających w mieszkaniu na Smoczey po jego sprzedaży Powódce – powódki i jej koleżanki K. B.. Z kolei obserwację i podejrzenie świadków B. i M., że stan fug i płytek wynika z ułożenia ich na elastycznym, drewnianym podłożu, potwierdzili powołani do sprawy biegli. Zeznania tych świadków należało więc uznać za wiarygodne i nie budzące wątpliwości.

23. Zeznania M. K. należało uznać za w większości niemiarodajne dla sprawy. Świadek ten zeznawał w większości o tym, jak zwykle remontowane są nieruchomości Spółki, nie miał natomiast dokładnej wiedzy co do sposobu remontu tego konkretnego mieszkania powódki. Zresztą nawet przekonanie, że wszystko odbyło się zgodnie z projektem, przez wykwalifikowaną ekipę i z wykorzystaniem wysokiej jakości materiałów, nie może niwelować faktu, że podłoga została przez Spółkę wyremontowana źle (por. opinię biegłego J. D.) i wady, o których mówiła powódka, rzeczywiście istnieją. Zapewnienia świadka nie wytrzymały więc zderzenia z rzeczywistością. Sąd dał natomiast wiarę co do tego, że powódka oglądała mieszkanie przez dłuższy czas niż inni oglądający. Jako prawniczka powódka zapewne lepiej niż przeciętny kupujący zdaje sobie sprawę z doniosłości umowy zakupu mieszkania oraz z przepisów o rękojmi, toteż jest zrozumiałe, że oglądała mieszkanie bardziej wnikliwie. Nie ma to natomiast wpływu na wynik postępowania – nie budziło wątpliwości, że fuga zaczęła się kruszyć, a płytki ruszać, dopiero w jakiś czas po zamieszkaniu przez powódkę w lokalu. Wady te pogłębiały się z czasem, a ich załóżka próżno było dostrzec przed zamieszkaniem w mieszkaniu (ani świadek, ani prezes pozwanej Spółki, ani powódka nie zwrócili uwagi, by fugi zaczęły się kruszyć w lipcu, tuż po remoncie), zatem nawet oglądanie podłogi przez dłużej niż godzinę nie doprowadziłoby do wykrycia wad. Powódka nie jest natomiast osobą obeznaną z techniką budowlaną i jest zrozumiałe, dlaczego np. nie ostukiwała płytek na podłodze dla zbadania dźwięku, jaki wydają.

24. Zeznania J. M. niewiele wniosły do sprawy. Potwierdziła ona, że lokal wykończony był w wysokim standardzie wykończenia, co nie było sporne – powódka podkreślała, że mieszkanie bardzo się jej spodobało i wygląda bardzo ładnie (z zastrzeżeniem paru mniejszych usterek i tej jednej zasadniczej, w wyniku której złożyła oświadczenie o obniżeniu ceny). Świadek wskazała, że czas ekspozycji lokalu do sprzedaży był dość krótki – od 2 tygodni do miesiąca,

a zatem mieszkanie było świeżo po remoncie i jego elementy dopiero zaczęły się zużywać (co utwierdza w przekonaniu, że kruszenie się fug jeszcze w tym czasie się nie ujawniło). Sąd uznał za niewiarygodne zeznania świadka co do tego, że uczestniczyła w oględzinach z powódką – z przesłuchania powódki i prezes Spółki, które Sąd w tej kwestii uznał za bardziej spójne i prawdopodobne, wynika, że w drugich oględzinach mieszkania – w których uczestniczyła świadek M. – uczestniczył w zastępstwie powódki jakiś mężczyzna.

25. Zeznania K. B. należało uznać za wiarygodne. Są spójne z zeznaniami samej powódki, jak też A. B. i Z. M.. Świadek potwierdziła też fakt widoczny na zdjęciach, tzn. że wady podłogi ujawniały się stopniowo – płytki podłogowe z biegiem czasu ruszały się coraz bardziej przy nacisku. Wypowiedziała się też na temat sposobu korzystania przez powódkę z mieszkania oraz potwierdziła, że zamiarem powódki było nabycie mieszkania już wykończonego, by uniknąć jego remontu po zakupie.

26. Zeznania powódki Sąd ocenił jako zasadniczo wiarygodne. Jej wypowiedzi na temat uszkodzeń fug i ruszania się płytek podłogowych znajdują potwierdzenie także w innych dowodach w sprawie, w tym w opinii biegłego. Jest zrozumiałe i wiarygodne, że powódka nie użytkuje mieszkania w jakiś nietypowy, szczególnie sposób, który narażałby starannie przygotowaną podłogę pokrytą gresem na uszkodzenia, które nie nastąpiłyby w razie zwykłego korzystania z mieszkania. Jedyną kwestią, co do której Sąd za bardziej wiarygodne uznał zeznania M. K., jest długość spotkania przy oględzinach lokalu – jak wcześniej wyjaśniono, Sąd za bardziej prawdopodobne uznał, że trwało ono pół godziny albo dłużej, nie krócej.

27. Zeznania P. S. – prezes Spółki – choć zasadniczo zasługiwały na wiarę, to jednak nie wniosły wiele do sprawy. Z jej zeznań wynika, że w imieniu powódki mieszkanie przez zakupem po raz drugi oglądał upoważniony przez powódkę mężczyzna (towarzyszący jej też przy spisywaniu protokołu zdawczo-odbiorczego). Nie wpływa to w żadnej sposób na ocenę, że wadliwości, które powódka zaobserwowała około miesiąc po zakupie, nie były wówczas widoczne gołym okiem, stąd fakt dwukrotnego udostępnienia lokalu powódce przed zakupem nie miał prawnie istotnego znaczenia. Co znamienne, ani świadek K., ani Prezes S. nie byli w stanie wskazać jaką konkretnie technologię zastosowano pod płytkami podłogowymi w mieszkaniu powódki.

28. W zeznaniach świadków oraz stron poruszono także kwestie, które z punktu widzenia rozstrzygnięcia postępowania i zgłoszonego żądania nie miały znaczenia, takie jak czy Spółka zamontowała działający domofon, czy M. K. był uprawniony do działania w imieniu Spółki i składania zapewnień o stanie lokalu (z zeznań Prezes Spółki wynika, że ona także przedstawiała lokal jako wykończony w wysokim standardzie), czy Spółka wykonywała remonty w czasie wybuchu pandemii Covid-19. Jako że nie mogły one mieć wpływu na rozstrzygnięcie Sąd nie dokonał w poprzedniej części uzasadnienia żadnych ustaleń na ich temat i szerzej tutaj nie omawiał.

29. Kwestią decydującą dla rozstrzygnięcia postępowania była natomiast przyczyna powstania wad w mieszkaniu powódki, tj. wykruszania się fug i klawiszowania płytek. Należy w tym miejscu zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 505¹ § 1 k.p.c. w postępowaniu uproszczonym rozpoznaje się sprawy o świadczenie, jeżeli wartość przedmiotu sporu nie przekracza dwudziestu tysięcy złotych, a w sprawach o roszczenia z rękojmi lub gwarancji - jeżeli wartość przedmiotu umowy nie przekracza tej kwoty. W tej sprawie powódka opierała swoje żądanie na oświadczeniu o obniżeniu ceny, będącym jedną z form realizacji rękojmi. Wartość przedmiotu umowy – mieszkania powódki – przekraczała z pewnością 20 000 zł (zostało zakupione na 607 000 zł), więc sprawa ta nie mogła zostać rozpoznana w postępowaniu uproszczonym. Przez to nie miał zastosowania w sprawie także art. 505⁷ k.p.c., ograniczający potrzebę dopuszczania dowodu z opinii biegłego w postępowaniu uproszczonym. Nie było zatem dopuszczalne, aby Sąd oparł rozstrzygnięcie zasadniczej kwestii spornej w sprawie tylko na własnym osądzie i zeznaniach przesłuchanych w sprawie świadków. Z tego względu w celu ustalenia przyczyn zaobserwowanych przez powódkę wad płytek i fug oraz kosztu ich usunięcia dopuszczono dowód z opinii biegłego.

30. Opinie sporządzone przez biegłego K. F. w znacznej części okazały się nieprzydatne dla postępowania. Biegły udzielił odpowiedzi na kilka pytań i stwierdził, że płytki podłogowe w kuchni i przedpokoju zostały położone niezgodnie ze sztuką budowlaną, gdyż zostały położone na miękkim podłożu (drewnianym), a powódka nie mogła

swoim użytkowaniem lokalu doprowadzić płytek i fug do obecnego stanu. W tej części ustalenia biegłego nie zostały zakwestionowane przez żadną ze stron (w tym pozwaną). Niestety sporządzony przez tego biegłego kosztorys zawierał rażące błędy, przez które jego przydatność dla rozstrzygnięcia była żadna. Jak wynikało z przesłuchania biegłego na rozprawie, nie uwzględnił on w powierzchni podłogi wymaganej do naprawy powierzchni pod meblami kuchennymi, położenia ościeżnic nad płytkami, a do kalkulacji przyjął układanie płytek o wymiarach 30x30 (podczas gdy płytki w mieszkaniu powódki są istotnie większe). Opinia pierwotna nie miała w dodatku praktycznie części opisowej dotyczącej sporządzonego kosztorysu – biegły ograniczył się do podania ogólnych zasad sporządzania kalkulacji, w żaden sposób nie odnosząc się do indywidualnego przypadku tej sprawy. Wreszcie nawet sama kwota wykazana w kosztorysie biegłego F. – 6 446,53 zł brutto – wydaje się sprzeczna z wiedzą powszechną na temat kosztów prac i materiałów budowlanych w 2022 r. Biegły w sposób przekonujący do tych wad opinii się nie odniósł, przez co Sąd zdecydował się dopuścić dowód z opinii innego biegłego.

31. Biegły J. D. (2) sporządził opinię oraz opinię uzupełniającą (wykonaną po „wizji lokalnej” w mieszkaniu powódki), w której w sposób wyczerpujący i dokładny odpowiedział na pytania Sądu i zastrzeżenia stron, przedstawił najbardziej ekonomiczny i możliwy do zastosowania sposób naprawy podłogi oraz ustalił koszt tych prac na kwotę 19 268,02 zł brutto. Opinia została sporządzona starannie i odnosi się do realiów tej konkretnej sprawy. Do opinii uzupełniającej strona pozwana nie wniosła już kolejnych zastrzeżeń. Z tych względów Sąd uznał, że opinia ta jest wystarczająca do wydania rozstrzygnięcia i z tego powodu pominął wniosek powódki o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii uzupełniającej na podstawie art. 235² § 1 pkt 2 k.p.c.

32. Zgodnie z art. 205³ § 2 k.p.c. przewodniczący może zobowiązać stronę, by w piśmie przygotowawczym podała wszystkie twierdzenia i dowody istotne dla rozstrzygnięcia sprawy pod rygorem utraty prawa do ich powoływania w toku dalszego postępowania. W takim przypadku twierdzenia i dowody zgłoszone z naruszeniem tego obowiązku podlegają pominięciu, chyba że strona uprawdopodobni, iż ich powołanie w piśmie przygotowawczym nie było możliwe albo że potrzeba ich powołania wynikała później. Powódka złożyła dowód w postaci oświadczenia o dalszym obniżeniu ceny z dnia 11 kwietnia 2024 r. długo po przyznanym terminie na zgłoszenie twierdzeń i dowodów, ale – z racji daty powstania i wysłania tego pisma pozwanej – należało przyjąć, że powołanie ich we wcześniejszym piśmie przygotowawczym nie było możliwe. Stąd dowody w postaci tego pisma oraz potwierdzenia nadania i monitoringu nadanej przesyłki nie zostały pominięte.

Ocena prawna

33. Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w znacznej części.

34. Na wstępie Sąd wyjaśnia, że przytoczone poniżej przepisy kodeksu cywilnego uwzględniają brzmienie sprzed dnia 1 stycznia 2023 r., tj. sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 4 listopada 2022 r. o zmianie ustawy o prawach konsumenta, ustawy - Kodeks cywilny oraz ustawy - Prawo prywatne międzynarodowe (Dz.U. z 2022 r., poz. 2337). Powódka dokonała zakupu lokalu mieszkalnego niezwiązanego ze swoją działalnością gospodarczą lub zawodową, a pozwana jest Spółką prowadzącą działalność w zakresie obrotu nieruchomościami, co oznacza, że umowa sprzedaży lokalu przy Smoczej była umową zawartą w obrocie konsument-przedsiębiorca.

35. W myśl art. 559 k.c. sprzedawca jest odpowiedzialny z tytułu rękojmi za wady fizyczne, które istniały w chwili przejścia niebezpieczeństwa na kupującego lub wynikły z przyczyny tkwiącej w rzeczy sprzedanej w tej samej chwili. Zgodnie natomiast z art. 557 § 1 k.c. sprzedawca jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy. Wedle art. 556¹ § 1 pkt 1 i 2 k.c. wada fizyczna polega na niezgodności rzeczy sprzedanej z umową, w szczególności jeżeli nie ma właściwości, które rzecz tego rodzaju powinna mieć ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia lub nie ma właściwości, o których istnieniu sprzedawca zapewnił kupującego, w tym przedstawiając próbkę lub wzór.

36. Zgodnie z art. 556² k.c. jeżeli kupującym jest konsument, a wada fizyczna została stwierdzona przed upływem roku od dnia wydania rzeczy sprzedanej, domniemywa się, że wada lub jej przyczyna istniała w chwili przejścia niebezpieczeństwa na kupującego.

37. W świetle ustaleń faktycznych nie może budzić wątpliwości, że mieszkanie zakupione przez powódkę dotknięte było wadą fizyczną – płytki podłogowe zostały ułożone na elastycznym podłożu, co wkrótce po zamieszkaniu doprowadziło do wykruszania się fug między płytkami oraz do odrywania się płytek od podłoża (przez co zaczęły się ruszać – „klawiszować”). Lokal miał być wykończony w wysokim standardzie, gotowy do zamieszkania od zaraz (tak wynika z zeznań zarówno Prezes Spółki, jak i M. K.) – i zasadniczo taki był. Całkowicie sprzeczne z takim standardem jest jednak ułożenie podłogi w taki sposób, by wymagała ona rychłego remontu tuż po wprowadzeniu się. Z pewnością też nie można traktować jako mieszczącego się w wysokim standardzie mieszkania, w którym płytki podłogowe poruszają się pod naciskiem ciężaru ciała. Po to powódka kupiła lokal wykończony, aby nie było potrzeby przeprowadzenia remontu (polegającego na skuciu płytek i położeniu ich na nowo) przez kilka pierwszych lat użytkowania. Powódka stwierdziła istnienie wady w około miesiąc po zakupie i wprowadzeniu się do mieszkania, więc zachodziło domniemanie (które opinie biegłych potwierdziły), że wada lokalu – nieprawidłowe położenie płytek – istniała już w chwili przejścia niebezpieczeństwa na kupującą (tylko jeszcze w widoczny sposób się nie ujawniła). Absolutnie żaden dowód przeprowadzony w sprawie nie wskazuje, aby powódka zdawała sobie sprawę z istnienia tej wady i akceptowała ją w momencie zakupu albo sama nią wywołała.

38. Zgodnie z art. 560 § 1 k.c. jeżeli rzecz sprzedana ma wadę, kupujący może złożyć oświadczenie o obniżeniu ceny albo odstąpieniu od umowy, chyba że sprzedawca niezwłocznie i bez nadmiernych niedogodności dla kupującego wymieni rzecz wadliwą na wolną od wad albo wadę usunie. Ograniczenie to nie ma zastosowania, jeżeli rzecz była już wymieniona lub naprawiana przez sprzedawcę albo sprzedawca nie uczynił zadość obowiązкови wymiany rzeczy na wolną od wad lub usunięcia wady. W myśl § 2 tego artykułu jeżeli kupującym jest konsument, może zamiast zaproponowanego przez sprzedawcę usunięcia wady żądać wymiany rzeczy na wolną od wad albo zamiast wymiany rzeczy żądać usunięcia wady, chyba że doprowadzenie rzeczy do zgodności z umową w sposób wybrany przez kupującego jest niemożliwe albo wymagałoby nadmiernych kosztów w porównaniu ze sposobem proponowanym przez sprzedawcę. Zgodnie z art. 560 § 3 k.c. obniżona cena powinna pozostawać w takiej proporcji do ceny wynikającej z umowy, w jakiej wartość rzeczy z wadą pozostaje do wartości rzeczy bez wady. W myśl § 4 tego przepisu kupujący nie może odstąpić od umowy, jeżeli wada jest nieistotna.

39. Zasadniczo więc obniżenie ceny powinno polegać na jego proporcjonalnym obniżeniu – ustaleniu relacji wartości rzeczy obciążonej wadą do wartości rzeczy bez wady, a następnie do odniesienia tak wyliczonej proporcji do ustalonej przez strony ceny umowy sprzedaży, celem jej skorygowania (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2022 r., sygn. II CSKP 109/22; por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 8 maja 2018 r., sygn. I ACa 1344/17). Powódka w swoim oświadczeniu oraz w toku sprawy uzasadniała kwotę, o którą obniżyła cenę lokalu, w inny sposób – powołując się na koszt usunięcia wady w lokalu oraz koszt zakwaterowania na czas remontu, a więc sposób bardziej typowy dla roszczenia odszkodowawczego. Nie stanowi to natomiast przeszkody do uwzględnienia powództwa. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 18 lipca 2019 r., sygn. I ACa 452/19, art. 560 § 3 k.c. nie wyklucza możliwości obniżenia ceny o koszty usunięcia wady. Ocena ta zależy zawsze od konkretnych okoliczności faktycznych sprawy (podobnie Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 31 października 2012 r., sygn. I ACa 734/12: „W art. 560 § 3 k.c. uregulowane są jedynie ogólnie sposób i skala obniżenia ceny. Użyte w tym artykule określenie można więc skonkretyzować w ten sposób, że obniżenie ceny rzeczy powinno uwzględniać koszt nakładów i starań niezbędnych do doprowadzenia rzeczy poprzez usunięcie wad, do stanu zgodnego z przeznaczeniem i umową. Taki sposób i skala obniżenia ceny pozwala w miarę w prosty sposób obliczyć o ile powinna ulec obniżeniu cena rzeczy wadliwej. Doświadczenie życiowe uczy, że często strony w ten sposób ustalają skalę obniżenia ceny w drodze porozumienia. Jeśli bowiem jakaś rzecz ma określoną wadę, to kupujący nabywa ją po cenie obniżonej o koszt usunięcia tej wady.”, por. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 września 2016 r., sygn. V CNP 76/15).

40. Sąd podziela wzmiankowane poglądy prawne Sądu Apelacyjnego w Poznaniu i uznaje, że w okolicznościach niniejszej sprawy – w której wada lokalu może być usunięta w drodze skucia i ponownego ułożenia płytek podłogowych – jest w pełni uzasadnione powoływanie się na koszty usunięcia wady przy ustalaniu wartości, o którą obniżona zostanie cena lokalu. Koszty te pozostają w racjonalnych miarach i nie są nieproporcjonalne do wartości mieszkania. Nie powinno być też wątpliwości, że istnieją różnice w cenie mieszkania wykończonego w wysokim standardzie a mieszkania do częściowego remontu (podłogi), a zatem obniżenie ceny lokalu w sposób bliższy dosłownemu brzmieniu art. 560 § 3 k.c. także prowadziłoby do wniosku, że powództwo zasługuje na uwzględnienie.

41. Z uwagi na powyższe Sąd uwzględnił powództwo do kwoty 19 268,02 zł, czyli do kwoty odpowiadającej kosztom usunięcia wady lokalu z powodu której powódka złożyła oświadczenie o obniżeniu ceny. Zasadność obniżenia o taką kwotę została potwierdzona opinią uzupełniającą biegłego D..

42. Ponad wskazaną kwotę powództwo zostało oddalone. Powódka powołała się bowiem dodatkowo – w pierwotnym oświadczeniu o obniżeniu ceny – na koszt najmu innego zastępczego noclegu w czasie remontu lokalu. Choć taki wydatek mógłby mieścić się w zakresie szkody wyrządzonej powódce z powodu sprzedaży lokalu dotkniętego wadami, to jednak trzeba podkreślić, że tego rodzaju koszt nie jest przecież czynnikiem wpływającym na cenę lokalu, a zatem jego uwzględnianie przy obniżeniu ceny nie znajduje uzasadnienia. Jakies dodatkowe wydatki nabywcy związane z usunięciem wady – wykraczające poza koszt materiałów i prac budowlanych, a związane bardziej z osobą uprawnionego niż z rzeczą podlegającą naprawie – nie mogą wpływać na proporcję pomiędzy ceną lokalu z wadami a bez wad, co jest kwestią decydującą z punktu widzenia art. 560 § 3 k.c.

43. Powódka na ostatniej rozprawie wskazała ponadto alternatywnie na inną podstawę prawną roszczenia o zwrot kosztów zakwaterowania – art. 471 k.c. Zgodnie z tym przepisem dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jest to więc przepis ogólny, wprowadzający odpowiedzialność odszkodowawczą za naruszenie umowy.

44. O ile nie jest wykluczone, że w zakresie szkody podlegającej naprawieniu na podstawie art. 471 k.c. może mieścić się koszt zastępczego zakwaterowania mieszkańców lokalu w czasie jego remontu, o tyle w niniejszej sprawie brak było do tego podstaw. Zgodnie z art. 361 § 2 k.c. naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. O ile w przypadku wad lokalu powódka już poniosła szkodę (nabyła lokal za cenę, jakby był pełnowartościowy, a musi jednak przeznaczyć kwotę ok. 20 tysięcy złotych na naprawę podłogi), o tyle z powodu potrzeby zapewnienia sobie zakwaterowania na czas remontu szkody jeszcze nie poniosła (bo tego remontu jeszcze nie przeprowadziła) – nie osiągnęła z tego powodu straty ani nie utraciła korzyści. Nie może zatem domagać się z góry, przed ich poniesieniem, wyłożenia kosztów na wynajęcie mieszkania na czas remontu. Jest to o tyle zrozumiałe, że przecież otrzymując te koszty z góry wcale nie byłaby zobowiązana do ich wydania akurat na to zakwaterowanie – środki przyznane z góry stanowiłyby więc de facto dodatkowe świadczenie, na którym powódka mogłaby się wzbogacić – a to jest całkowicie sprzeczne z sensem odpowiedzialności odszkodowawczej (która ma służyć naprawieniu szkody). Z tychże względów pozew w części dotyczącej kosztów zakwaterowania podlegał oddaleniu.

45. Zgodnie z art. 568 § 1 k.c. sprzedawca odpowiada z tytułu rękojmi, jeżeli wada fizyczna zostanie stwierdzona przed upływem dwóch lat, a gdy chodzi o wady nieruchomości - przed upływem pięciu lat od dnia wydania rzeczy kupującemu. Zgodnie z § 2 tego artykułu roszczenie o usunięcie wady lub wymianę rzeczy sprzedanej na wolną od wad przedawnia się z upływem roku, licząc od dnia stwierdzenia wady. Jeżeli kupującym jest konsument, bieg terminu przedawnienia nie może zakończyć się przed upływem terminów określonych w § 1 zdanie pierwsze. W myśl § 3 zd. 1 tego artykułu w terminach określonych w § 2 kupujący może złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy albo obniżeniu ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej.

46. Pierwsze oświadczenie o obniżeniu ceny powódka złożyła dnia 3 sierpnia 2020 r. (data doręczenia pisma pozwanego). Skoro wada lokalu została stwierdzona we wrześniu 2019 r., to powódka zgłosiła ją we właściwym,

wynikającym z art. 568 § 2 zd. 1 k.c. rocznym terminie. Drugie oświadczenie dotarło do pozwanej dnia 15 kwietnia 2024 r. i dotyczyło tej samej wady, co poprzednie. Zostało niewątpliwie złożone po upływie roku od wykrycia wady (jakieś 4,5 roku od jej wykrycia). Jednak zgodnie z art. 568 § 2 zd. 2 k.c. w przypadku sprzedaży konsumenckiej bieg terminu przedawnienia (roczny) nie może zakończyć się przed upływem terminów określonych w § 1 tego przepisu, czyli w przypadku wad nieruchomości – pięciu lat. Drugie z oświadczeń zostało złożone w tym pięcioletnim terminie i z tego powodu Sąd musiał uznać je za skuteczne i rodzące odpowiedzialność po stronie Spółki.

47. Nie stanowiło przeszkody to, że powódka najpierw dokonała rozszerzenia powództwa, a dopiero później złożyła oświadczenie, które stanowiło materialnoprawną podstawę świadczenia, którego domagała się zasądzenia. Zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c. po zamknięciu rozprawy sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy; w szczególności zasądzeniu roszczenia nie stoi na przeszkodzie okoliczność, że stało się ono wymagalne w toku sprawy.

Odsetki

48. Odsetki zasądzono na podstawie art. 481 k.c. Datę wymagalności dochodzonego przez powódkę roszczenia ustalono – na zasadzie art. 455 k.c. – na podstawie wyznaczonych przez powódkę terminów do zapłaty. Tym samym Sąd zasądził odsetki za opóźnienie od kwoty 12 500 zł (taka kwota składała się na obniżenie ceny uzasadnione kosztem usunięcia wad w pierwszym oświadczeniu) od dnia 11 sierpnia 2020 r. i od kwoty 6 768,02 zł (pozostaje kwoty, która składała się na kwotę wskazaną w wezwaniu z kwietnia 2024 r.) od dnia 19 kwietnia 2024 r.

Koszty postępowania

49. O kosztach postępowania pomiędzy powodem a pozwaną Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Powódka wygrała sprawę w ok. 83% (19 268,02 / 23 349 * 100%). Powódka poniosła koszty w wysokości opłaty od pozwu (750 zł), opłaty skarbowej (17 zł), kosztów zastępstwa procesowego (3 600 zł – na podstawie § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie), zaliczki na wynagrodzenie biegłego (600 zł) i opłatę za pismo zawierające oświadczenie o rozszerzeniu pozwu (418 zł), w sumie 5 385 zł. Pozwana poniosła koszty w wysokości opłaty skarbowej (17 zł), kosztów zastępstwa procesowego (3 600 zł – na podstawie analogicznego rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych) i zaliczki na wynagrodzenie biegłego (600 zł) – w sumie 4 217 zł, przy czym do tej kwoty nie wliczono kosztów opłaty od uzasadnienia i zażalenia na postanowienie w przedmiocie wynagrodzenia biegłego, gdyż zostało ono oddalone. Powódka mogła więc domagać się od pozwanej zwrotu $5\,385 * 83\% = 4\,469,55$ zł, a pozwana od powódki $4\,217 * 17\% = 716,89$ zł. Po zbilansowaniu tych kwot otrzymuje się 3 977,66 zł i taką kwotę Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki tytułem zwrotu kosztów procesu i powiększył ją o odsetki ustawowe za opóźnienie zgodnie z art. 98 § 1¹ k.p.c.

50. Do rozliczenia pomiędzy Skarbem Państwa i stronami pozostały wydatki postępowania. Na wynagrodzenie dla biegłego D. Sąd przeznaczył łącznie kwotę 5 124,59 zł, a na opinie biegłego F., poza kwotą 1 200 zł pobraną z zaliczek od stron, kwotę 736,66 zł. Zgodnie z art. 113 ust. 1 w zw. z art. 83 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych i z wykorzystaniem ustalonej już proporcji Sąd nakazał zwrócić stronom na rachunek Skarbu Państwa poniesiony wydatek na opinie biegłego D. – 17% od powódki (871,18 zł) i 83% od pozwanej (4 253,41 zł). Na podstawie art. 113 ust. 1 w zw. z art. 102 k.p.c. Sąd odstąpił od obciążenia stron obowiązkiem zwrotu wydatków Skarbu Państwa na opinie biegłego F., gdyż opinie te były do tego stopnia nierzetelne i mało pomocne dla rozstrzygnięcia, że niesłusznym byłoby dodatkowe obciążanie stron kosztami tej opinii poniesionymi przez Skarb Państwa.

Zarządzenie:

(...)