

*Sygn. akt I C 211/08*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 lipca 2013 r.

**Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków Wydział I Cywilny**

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Iwona Popiołek-Sikora

**Protokolant Katarzyna Wojciechowska**

po rozpoznaniu w dniu 20 czerwca 2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa L. K.

przeciwko (...) S.A. we W.

o nakazanie albo zapłatę

I. oddała powództwo o nakazanie i oddała powództwo o zapłatę,

II. zasądza od powódki, jako przegrywającej sprawę w 100% na rzecz strony pozwanej, koszty procesu na podstawie art. 98kpc, pozostawiając, na podstawie art. 108 § 1 kpc, szczegółowe ich rozliczenie referendarzowi sądowemu.

### UZASADNIENIE

W dniu 24.07.2007r. L. K. wniosła o zasądzenie od (...) S.A. z siedzibą we W. kwoty 10.000 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz o nakazanie stronie pozwanej, aby w lokalu mieszkalnym położonym we W. przy ul. (...) wymieniła wadliwą stolarkę budowlaną, poprawiła obróbki blacharskie nad roletami i udzieliła co najmniej 3- letniej gwarancji na warstwę ocieplenia ścianki podokiennej wykuszu. W uzasadnieniu powódka podniosła, iż sprzedany jej przez stronę pozwaną lokal posiada wady, które mimo reklamacji powódki nie zostały usunięte.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania. W uzasadnieniu wskazano, że zgłaszane przez powódkę usterki były na bieżąco usuwane. Stolarka budowlana spełnia polskie normy, została ona zamontowana prawidłowo. Ścianka osłonowa wykuszu została wykonana zgodnie z projektem. Zalewanie okien i drzwi wykuszu jest wynikiem odbijania się wody deszczowej od balustrady. Strona pozwana proponowała powódce usunięcie stwierdzonych usterek poprzez: wymianę uszczelek w stolarce drzwiowej, przeszklenie skrzydeł, wymianę zwijacza rolety, regulację i przesmarowanie okuć, uzupełnienie szczeliw w miejscach styku z posadzką i ścianami. Powódka nie zaakceptowała wskazanego zakresu robót poprawkowych i zażądała wymiany całej stolarki budowlanej, co nie jest niezbędne do usunięcia wady.

W piśmie procesowym z dnia 25.02.2011r. powódka wniosła o: usunięcie wady polegającej na występowaniu w przedmiotowym mieszkaniu dyskomfortu cieplnego (w pokoju z wykuszem i sypialni- pierwsze pomieszczenie na lewo od wejścia do mieszkania) poprzez wymianę stolarki okiennej i drzwiowej w pokoju z wykuszem (salonik) oraz w sypialni (pierwsze pomieszczenie na lewo od wejścia do mieszkania), a także wmontowanie nowej wolnej od wad z zachowaniem należytej staranności, norm oraz zgodnie z ze sztuką budowlaną, a także docieplenie ścianki wykuszu w pokoju dziennym (salonie)- w sposób zapewniający należyty komfort cieplny. Alternatywnie powódka wniosła o zasądzenie od strony pozwanej kwoty 10.000 zł tytułem obniżenia ceny sprzedaży mieszkania w związku z obniżeniem jego wartości w wyniku występującego dyskomfortu cieplnego spowodowanego wadliwym montażem stolarki oraz

wadliwą stolarką okienną i drzwiową w pokoju z wykuszem (salonie) oraz sypialni, a także w związku z wadliwie wykonaną ścianką wykuszu w pokoju dziennym (salonie). Powódka wniosła również o zasądzenie kosztów procesu. Powódka wskazała, że kwota 10.000 zł odpowiada kosztom, jakie wiążą się z wymianą stolarki okiennej na nową oraz dociepleniem ścianki wykuszu w mieszkaniu powódki, zgodnie ze sporządzonymi na zlecenie powódki wycenami.

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

W dniu 24.12.2001r. pomiędzy (...) S.A. z siedzibą we W. (deweloperem) oraz L. K. (zamawiającą) zawarta została umowa, na podstawie której deweloper zobowiązał się wybudować lokal mieszkalny na nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), a zamawiająca zobowiązała się kupić ten lokal za cenę wynoszącą wstępnie 200.770,34 zł brutto. W umowie wskazano również, że w przypadku wystąpienia usterek w przedmiotowym lokalu ustalony zostanie termin ich usunięcia.

W dniu 29.09.2003r. powódka i strona pozwana ustaliły, że w wybudowanym lokalu, położonym we W. przy ul. (...), występują następujące usterki: drzwi do sypialni nie zostały zamontowane zgodnie z projektem otrzymanym przy podpisaniu umowy, do regulacji kwalifikują się również drzwi w pokoju dziennym i drzwi balkonowe, framuga drzwi w WC kwalifikuje się do poprawy, źle zamontowana została barierka na balkonie, konieczne jest doszczelnienie balkonu dodatkową listwą. Jako termin usunięcia usterek wskazano 13.10.2003r.

W dniu 14.10.2003r. L. K. otrzymała od strony pozwanej klucze od przedmiotowego mieszkania i przejęła je do eksploatacji. Powódka oświadczyła, że zapoznała się z warunkami gwarancji udzielonej przez wykonawców robót i że ewentualne usterki zgłaszać będzie pisemnie; w warunkach gwarancji na stolarkę z PCV i ślusarkę z aluminium gwarant (...) zapewnił dobrą jakość i sprawne działanie produkowanych przez siebie drzwi i okien PCV (stolarki) oraz gotowej i kompletnej ślusarki z aluminium; okres gwarancji wynosił 10 lat; jednocześnie wskazano, że zapewnienie dotyczy wyłącznie stolarki i ślusarki zainstalowanej u nabywcy na podstawie umowy montażowej zawartej z gwarantem; w przypadku innego sposobu montażu gwarant odpowiada z tytułu udzielonej gwarancji tylko wówczas, gdy nabywca przedstawi sporządzone przez gwaranta na piśmie stwierdzenie prawidłowości wykonania wszystkich czynności wbudowania, montażu stolarki, ślusarki, w tym również regulacji końcowej okuć i szyb.

(dowód: umowa z 24.12.2001r.- k. 56- 62,

protokół odbioru z 14.10.2003r.- k. 47,

protokół odbioru z 29.09.2003r.- k. 48,

gwarancja na stolarkę okienną- k. 46)

W części mieszkania powódki, obejmującej wykusz salonu, mimo włączonego ogrzewania, w okresie zimowym temperatura spada do kilkunastu stopni C..

W niektórych lokalach sąsiednich okna i drzwi balkonowe nie były całkiem szczelne; usterki te zostały usunięte przez dewelopera; w jednym z mieszkań wymieniono okna. Deweloper usuwał również inne usterki w wybudowanych lokalach. Także w mieszkaniu powódki strona pozwana dokonywała drobnych napraw- regulowano i uszczelniano okna.

(dowód: przesłuchanie powódki- k. 592- 593,

zeznania świadka C. C.- k. 120- 121,

zeznania świadka B. G.- k. 185- 188,

zeznania świadka M. O.- k. 188- 189,

zeznania świadka T. S.- k. 194- 195,

zeznania świadka Z. S.- k. 221- 223,

zeznania świadka T. K.- k. 223- 225,

zeznania świadka W. K.- k. 379- 381)

W piśmie z dnia 06.02.2004r. powódka zgłosiła stronie pozwanej następujące usterki: wypaczone i nieszczelne okna „wnęk balkonowych” w sypialni, pokoju dziennym oraz kuchni, jak również źle zamontowaną obejmę metalową i siatkę drucianą na balkonie.

W dniu 02.04.2004r. pozwana zgłosiła, że stolarka okienna wymaga regulacji bądź wymiany, a drzwi balkonowe w dużym pokoju i sypialni są niewłaściwie zamontowane (nie trzymają pionu); ponadto okna i drzwi balkonowe są nieszczelne.

Ponowne zgłoszenia usterek miały miejsce m. in. 23.04.2004r., 26.10.2004r. (powódka podniosła wtedy, że w pokoju gościnnym jest zbyt niska temperatura- 16- 17 st. C., i domagała się sprawdzenia docieplenia ściany szczytowej) oraz w późniejszym okresie.

W dniu 23.03.2007r. powódka przedłożyła sporządzoną na jej zlecenie ekspertyzę inż. C. C., posiadającego uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi w zakresie nieograniczonym o specjalności konstrukcyjno-budowlanej. W przedłożonej opinii wskazano, że wymagana jest wymiana całej stolarki PCV wraz z elementami rolet zewnętrznych; konieczne jest również wykonanie nowej ścianki podokiennej wykuszu i wykonanie jej zgodnie z projektem budowlanym, ewentualnie wykonanie nowej warstwy ocieplenia wraz z warstwą elewacyjną; wymagane jest także wydłużenie obróbki blacharskiej w taki sposób, aby płynąca woda nie zalewała okien i drzwi wykuszu.

W odpowiedzi strona pozwana wskazała, że stolarka oraz ścianka zostały wykonane prawidłowo. Stwierdzono natomiast źle wyregulowanie okien, uszkodzenie mechanizmu do zamykania i otwierania rolet okiennych oraz zły stan techniczny usterek. Strona pozwana zaproponowała wymianę mechanizmu rolety, uszczelek ościeżnic i skrzydeł okiennych, regulację okien uzupełnienie pianki w oknie balkonowym, wymianę uszkodzonego elementu w górnej części okna dwuskrzydłowego w wykuszu. Deweloper zaproponował także wymianę suchej zabudowy GK ściany osłonowej na ciepły tynk cementowo-wapienny wykończony gładzią gipsową od wewnątrz.

W piśmie z dnia 23.04.2007r. powódka podtrzymała swoje stanowisko.

W piśmie z dnia 24.06.2007r. Federacja (...) Oddział we W. poparła stanowisko powódki.

W piśmie z dnia 10.07.2007r. strona pozwana zaproponowała wymianę uszczelek w stolarnie drzwiowej, przeszklenie skrzydeł, wymianę zwijacza rolety, regulację i przesmarowanie okuć, uzupełnienie szczelin w miejscach styku z posadzką i ścianami.

(dowód: pisma z 10.07.2007r., 24.06.2007r., 23.04.2007r., 22.03.2007r.- k. 7- 12,

opinia techniczna C. C. z marca 2007r.- k. 13- 29,

pismo z 22.02.2007r.- k. 30,

opis budowlany- k. 31- ,

pisma z 12.02.2007r., 27.01.2007r.- k. 32, 33,

notatka służbowa z 10.01.2006r.- k. 34,

pismo z 23.11.2006r.- k. 35,

zgłoszenie usterek z 20.06.2006r.- k. 36,

pisma z 12.05.2006r., 11.02.2006r., 10.10.2005r., 05.05.2005r., 02.02.2005r., 26.10.2004r., 23.04.2004r.- k. 37- 43 ,

zgłoszenie usterki- k. 44,

zgłoszenie usterek z 06.02.2004r.- k. 45,

zgłoszenia usterek z 25.06.2005r., 27.06.2005r., 26.10.2004r., 24.06.2005r.- k. 142- 145,

zgłoszenie usterek z 10.06.2006r., 11.06.2006r., 19.06.2006r., 22.06.2006r., 23.06.2006r., 13.06.2006r.- k. 151- 158,

zgłoszenie usterek- k. 160,

zgłoszenie usterek- k. 162)

Stwierdzona na ścianie podokiennej wykusza obecność grzybni grzybów pleśniowych świadczy o zawilgoceniu tego miejsca, które może wynikać z niewystarczającej izolacyjności termicznej tego miejsca (przekroczenie punktu rosy i związane z tym skraplanie pary wodnej). Niezbędne jest ocieplenie tego miejsca. Sprecyzowanie miejsca i ocena, czy ewentualna ucieczka ciepła ma charakter liniowy, punktowy czy płaszczyznowy wymaga dokonania badań termowizyjnych.

Należy również doprowadzić do usztywnienia nadproża drzwi D2 i D3. Należy wyeliminować „haczenie” drzwi D1 o próg. W celu wyeliminowania niedogrzenia mieszkania możliwe jest przyjęcie następujących rozwiązań: doprowadzenie do sytuacji ogrzewania mieszkań nad i pod spornym lokalem, zainstalowanie grzejników o większej mocy cieplnej.

(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa M. Z.- k. 276- 299, 347, 348- 350)

W ekspertyzie sporządzonej przez A. K., będącego magistrem inżynierem elektrykiem oraz inżynierem mechanikiem, z dziedziny budownictwa zajmującego się wyłącznie termowizją, wskazano, że pomiędzy kasetą rolety a ramą drzwi balkonowych w sypialni występuje nieszczelność. Nieszczelności takie występują również na uszczelce pomiędzy skrzydłem a ramą drzwi balkonowych znajdujących się w wykuszu (salonie), na łączeniu ramy tych drzwi i ramy okna, na łączeniu ram i kasety rolety, na łączeniu ram i muru podokiennego, na łączeniu ramy drzwi balkonowych i posadzki. Na uszczelkach drzwi balkonowych w salonie występują nieszczelności.

(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu badań termowizyjnych A. K.- k. 476- 496, 527, 557- 577)

Strona pozwana nie wymieniła okien i drzwi balkonowych w mieszkaniu powódki, jak również nie dociepiła ścianki wykuszu w pokoju dziennym (salonie).

(dowód: bezsporne)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo należało oddalić.

W niniejszej sprawie bezsporne było, iż powódka nabyła od strony pozwanej (dewelopera) lokal mieszkalny. Strona pozwana nie kwestionowała, że przedmiotowy lokal posiadał pewne usterki, przy czym deweloper podjął starania zmierzające do ich usunięcia. Okolicznością bezsporną było również, iż temperatura w części mieszkania powódki (wykusz salonu) w okresie zimowym jest zbyt niska; strona pozwana nie zakwestionowała także, że na ścianie tej części lokalu występuje zagrzybenie. Okolicznością sporną pozostawało natomiast, czy celem zapewnienia w lokalu

odpowiedniej temperatury konieczna jest wymiana stolarki okiennej oraz docieplenie ścianki wykuszu. Sporne było również, czy koszt przeprowadzenia tych robót (zmniejszenia wartości spornego lokalu) wynosi 10.000 zł. Strona pozwana wskazała również, iż roszczenie powódki z tytułu rękojmi wygasło wskutek wniesienia pozwu po upływie trzyletniego terminu od dnia wydania rzeczy .

Zgodnie z art. 556 § 1 k.c. 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 (rękojmia za wady fizyczne).

W myśl art. 560 § 1, 3 k.c. jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny. Jednakże kupujący nie może od umowy odstąpić, jeżeli sprzedawca niezwłocznie wymieni rzecz wadliwą na rzecz wolną od wad albo niezwłocznie wady usunie. Ograniczenie to nie ma zastosowania, jeżeli rzecz była już wymieniona przez sprzedawcę lub naprawiana, chyba że wady są nieistotne.

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.

Stosownie do art. 568 § 1, 2, 3 k.c. uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają po upływie roku, a gdy chodzi o wady budynku - po upływie lat trzech, licząc od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana.

Upływ powyższych terminów nie wyłącza wykonania uprawnień z tytułu rękojmi, jeżeli sprzedawca wadę podstępnie zataił.

Zarzut z tytułu rękojmi może być podniesiony także po upływie powyższych terminów, jeżeli przed ich upływem kupujący zawiadomił sprzedawcę o wadzie.

Z. G. w Komentarzu do Kodeksu cywilnego pod red. A. K., LEX 2010, wskazał, że zawiadomienie o wadzie zapobiega utracie uprawnień przez kupującego i zarazem otwiera kupującemu możliwość obrony przed roszczeniem sprzedawcy (np. o zapłatę ceny) w drodze podniesienia zarzutu (art. 568 § 3 w zw. z art. 563 k.c.). Ma jedynie pośrednie znaczenie dla kwestii dochodzenia roszczenia, bowiem dla niego najważniejsze jest, by zostało zgłoszone przed upływem terminu wskazanego w art. 568 k.c. Skutkiem wykonania prawa (wystąpienia z roszczeniem) do obniżenia ceny jest powstanie obowiązku po stronie sprzedawcy do zwrotu części ceny kupna w takim stosunku, w jakim wartość (użyteczność) towaru ulega obniżeniu w porównaniu z wartością towaru niewadliwego. Ceną, której redukcja ma nastąpić, jest cena realnie zapłacona (minimalna), a nie abstrakcyjnie kalkulowana cena rynkowa.

Zgodnie z art. 577 § 1 k.c. w wypadku gdy kupujący otrzymał od sprzedawcy dokument gwarancyjny co do jakości rzeczy sprzedanej, poczytuje się w razie wątpliwości, że wystawca dokumentu (gwarant) jest obowiązany do usunięcia wady fizycznej rzeczy lub do dostarczenia rzeczy wolnej od wad, jeżeli wady te ujawnią się w ciągu terminu określonego w gwarancji.

W pierwszej kolejności Sąd ustalił, iż powódce nie przysługiwało wobec strony pozwanej roszczenie z tytułu gwarancji. Przedłożone warunki gwarancji wyraźnie wskazują jako gwaranta producenta stolarki, a nie dewelopera. Nie wykazano również, iż deweloper udzielił powódce gwarancji odnośnie ścianki wykuszu.

W dalszej kolejności należało rozważyć, czy powódce przysługiwało roszczenie z tytułu rękojmi. Sąd zwraca uwagę, że powołując się na rękojmię możliwe jest odstąpienie od umowy lub żądanie obniżenia ceny; udzielający rękojmi może natomiast wymienić rzecz lub usunąć jej wady, w następstwie czego kupujący traci wskazane uprawnienia. Tak więc w żadnym wypadku nie można przyjąć, iż z tytułu rękojmi powódka mogła żądać usunięcia usterek (naprawy) lokalu; L. K. miała natomiast roszczenie o obniżenie ceny lokalu. Sąd zwraca jednak uwagę, że również zgłoszone przez powódkę roszczenie alternatywne nie mogło być uwzględnione w oparciu o regulację dotyczącą rękojmi; powódka

wystąpiła z przedmiotowym powództwem w dniu 24.07.2007r., czyli po upływie trzyletniego terminu liczonego od wydania mieszkania (14.10.2003r.); tak więc roszczenie powódki z tytułu rękojmi wygasło przed wniesieniem pozwu.

Żądania powódki nie zasługiwały na uwzględnienie również biorąc pod uwagę normy dotyczące odpowiedzialności z tytułu niewłaściwego wykonania umowy. Powódka nie udowodniła, że utrzymywanie się w części spornego lokalu zbyt niskich temperatur spowodowane jest usterkami stolarki okiennej i niedostatecznym ociepleniem ściany wykuszu. Sąd zwraca uwagę, że wnioski takie nie wynikają z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa M. Z., która zasługiwała na uwzględnienie jako spójna i rzetelna. W szczególności biegły ten nie wskazał na konieczność wymiany stolarki okiennej w celu uzyskania odpowiedniej temperatury w całym lokalu. Za dowód na tę okoliczność nie mogły być natomiast uznane ustalenia odnośnie usterek przedmiotowej stolarki poczynione przez specjalistę z zakresu badań termowizyjnych A. K., który posiada wiadomości specjalne z zakresu badań termowizyjnych (i w tym zakresie może być uznany za biegłego sądowego), nie posiada natomiast takich wiadomości z zakresu budownictwa ogólnego. Powódka nie wniosła o powołanie innego biegłego z tej specjalności. Tak więc należało uznać, że ustalenia biegłego M. Z. nie zostały skutecznie zakwestionowane. Również z tego względu powództwo zasługiwało na oddalenie.

Sąd orzekł o kosztach na podstawie art. 98 k.p.c., biorąc pod uwagę, że powództwo zostało w całości oddalone, pozostawiając, na podstawie art. 108 par. 1 k.p.c., szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu.