

Sygn. akt: *IC 422/11*

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 kwietnia 2016 roku

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku w I Wydziale Cywilnym w składzie:

Przewodniczący: SSR Michał Sznura

po rozpoznaniu na rozprawie protokolowanej przez sekr. sąd. N. K. w dniu 20 kwietnia 2016 r.

sprawy z powództwa **A. K.**

przeciwko (...) **S.A. w G.**

o nakazanie

I. oddać powództwo;

II. obciążyć kosztami procesu powoda A. K. w 100%, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

UZASADNIENIE

Powód **A. K.** wniósł pozew przeciwko (...) **S.A. w G.** o nakazanie pozwanej usunięcia na jej koszt wad wewnątrz lokalu przy ul. (...) w postaci: zagrzybienia, zawilgocenia ścian, posadzki w salonie i sypialni; przeciekającego balkonu, nieszczelnego okna balkonowego, wypaczonych od wilgoci paneli podłogowych – w terminie miesiąca od uprawomocnienia się orzeczenia. Powód, w przypadku niewykonania przez pozwaną ww. obowiązku w wyznaczonym terminie, wniósł o upoważnienie go do wykonania zastępczego na koszt pozwanej oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania zgodnie ze złożonym spisem. W uzasadnieniu powód wskazał, iż przedmiotowy lokal nabył od pozwanego w dniu 30 sierpnia 2008 r., wcześniej – w dniu 15 lutego 2008 r. – nastąpił odbiór lokalu, podczas którego żadne wady nie ujawniły się. Niezwłocznie po ujawnieniu się wad, powód zgłosił je pozwanej, ta jednak wad nie usunęła.

W odpowiedzi na pozew pozwana (...) **S. A. w G.** wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od strony powodowej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. W uzasadnieniu podniosła zarzut przedawnienia roszczenia powoda z uwagi na fakt, że termin do skorzystania z uprawnień z tytułu rękojmi za wady upłynął w dniu 15 lutego 2011 r. Ponadto podniosła, iż z art. 561 § 2 k.c., na który powoływał się powód, wynikają uprawnienia kupującego na wypadek nieuwzględnienia żądania usunięcia wad, a nie samo roszczenie o usunięcie wad, w konsekwencji czego powód nie może także dochodzić upoważnienia do wykonania zastępczego. Pozwana wskazała też, że usterka w postaci przeciekającego balkonu została przez nią naprawiona, natomiast pozostałe zgłoszone przez powoda wady albo nie istnieją, albo są efektem jego działań. Niezależnie od powyższego pozwana wskazała, że – mimo bezzasadności roszczenia powoda, zamierza wykonać prace mające na celu usunięcie zawilgocenia i zagrzybienia ściany w salonie jego lokalu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 10 października 2006 r. strony zawarły umowę przedwstępną przeniesienia własności lokalu przy ul. (...) w G.. Powód nabył od pozwanej przedmiotowy lokal na mocy umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 30 sierpnia 2008 r., natomiast lokal został powodowi wydany w dniu 15 lutego 2008 r.

Okoliczność bezsporna , vide: umowa z 10 października 2006 r., k. 3-7; umowa z 30 sierpnia 2008 r., k. 8-12; protokół zdawczo-odbiorczy, k. 13-14.

W dniu 09 września 2008 r. powód zgłosił pozwanej oraz zwrócił się o usunięcie usterki w postaci przeciekającego balkonu oraz usunięcia grzyba z wewnętrznej ściany mieszkania i wymiany wypaczonych od wilgoci paneli podłogowych, a nadto o naprawę instalacji domofonowej. Kolejnymi pismami (z dn. 26 września 2008 r., 24 października 2008 r., 11 listopada 2008 r., 10 marca 2009 r., 27 kwietnia 2009 r., 28 grudnia 2009 r., 05 marca 2010 r., 01 grudnia 2010 r., 16 grudnia 2010 r.) powód zgłaszał pozwanej kolejne usterki oraz nieprawidłowości w usuwaniu usterek. Pozwana próbowała ustalić przyczynę ww. usterek, w tym celu dokonywał oględzin w mieszkaniu powoda, dokonano też dwóch odkrywek mających na celu sprawdzenie stanu izolacji termicznej budynku. Pozwana stwierdziła, że przyczyną zawilgocenia i zagrzybienia ścian u powoda jest niewłaściwe używanie przez niego wentylacji mechanicznej w lokalu. Usterka związana z przeciekaniem balkonu została przez pozwaną naprawiona.

Okoliczność bezsporna , vide: pisma powoda, k.15-20, 56; pisma pozwanej, k. 49-52; zeznania powoda, k. 91-92, w tym w zw. z k. 62-63, zeznania świadka J. K., k. 86-88; zeznania świadka Z. K., k. 88- 90; zeznania świadka M. T., k. 90-91.

W chwili obecnej w lokalu powoda nie występuje zawilgocenie i zagrzybienie ścian.

Dowody: zeznania powoda, k. 91-92, w tym w zw. z k. 62-63; opinia biegłego sądowego w zakresie budownictwa A. K. wraz z załącznikami, k. 135-171; przesłuchanie biegłego, k. 227-231 i k. 313-319; opinia uzupełniająca, k. 259-264; opinia biegłej sądowej w zakresie budownictwa i kosztorysowania B. K. wraz z załącznikami, k. 348-371; opinia uzupełniająca wraz z załącznikami, k. 401-421; przesłuchanie biegłej, k. 469; opinia biegłego sądowego w zakresie budownictwa G. Z., k. 494-527; ustne opinie uzupełniające, k. 576 i 607; pisemna opinia uzupełniająca wraz z załącznikami, k. 593-598.

Usterka związana z przeciekaniem balkonu została przez pozwanego naprawiona.

Dowody: zeznania powoda, k. 91-92, w tym w zw. z k. 62-63; zeznania świadka J. K., k. 86-88; zeznania świadka Z. K., k. 88- 90; zeznania świadka M. T., k. 90-91.

Sąd zważył, co następuje:

Ustalając powyższy stan faktyczny Sąd oparł się przede wszystkim na treści zeznań świadków oraz powoda, które były spójne, logiczne, a w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia korespondowały ze sobą i z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Sąd wziął także pod uwagę dokumenty przedstawione przez strony, których autentyczność jest niewątpliwa i nie była przez strony kwestionowana. Sąd przeprowadził także, zgodnie z wnioskami strony pozwanej, dowody z opinii biegłych z zakresu budownictwa, jednakże twierdzenia w nich zawarte, ostatecznie okazały się poboczne dla meritum niniejszej sprawy, z tej też przyczyny ostatni wniosek strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego Sąd oddalił.

W ocenie Sądu powództwo nie było zasadne i nie zasługiwało na uwzględnienie.

Po pierwsze, powództwo należało oddalić z uwagi na wygaśnięcie roszczenia. W myśl art. 568 k.c., w brzmieniu obowiązującym w chwili wydania powodowi objętej sporem nieruchomości, uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne, o ile sprzedawca wady podstępnie nie zataił, wygasają po upływie roku, a gdy chodzi o wady budynku – po upływie lat trzech, licząc od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana. Zarzut z tytułu rękojmi mógł być podniesiony także po upływie powyższych terminów, jeżeli przed ich upływem kupujący zawiadomił sprzedawcę o wadzie.

W doktrynie i orzecznictwie nie było jednolitości stanowisk co do charakteru uprawnień kupującego z tytułu rękojmi (nie licząc uprawnienia do odstąpienia od umowy, które powszechnie uznawane było za prawo kształtujące). Z

poglądu wyrażonego w powoływany przez powoda wyroku Sądu Najwyższego z 31 sierpnia 1973 r., II CR 396/73 wydanego w sprawie dotyczącej odstąpienia od umowy z powodu wady rzeczy sprzedanej, zdaje się wynikać, że Sąd Najwyższy wszystkie uprawnienia wynikające z rękojmi uznaje za prawa kształtujące, choć nie zostało to jednoznacznie stwierdzone. Sąd podziela jednak pogląd wynikający z późniejszych orzeczeń Sądu Najwyższego, iż uprawnienia te są w istocie roszczeniami (por. wyrok z 15 stycznia 1997 r., III CKN 29/96; uchwałę z 05 lipca 2002 r., III CZP 39/02; czy wyrok z 23 października 2003 r., V CK 343/02), z samego bowiem sformułowania użytego w art. 561 k.c., określającego to uprawnienie jako "żądanie wymiany rzeczy na wolną od wad albo usunięcia wady, wynika jego roszczeniowy, a nie prawokształtujący charakter. (...) w sensie prawnym, to możliwość dochodzenia od oznaczonej osoby określonego zachowania się, co jest charakterystyczne dla roszczenia. Określenie to nie jest natomiast adekwatne dla prawa kształtującego, które polega na jednostronnym kształtowaniu stosunku prawnego przez samego uprawnionego. W konsekwencji, termin wynikający z art. 568 §1 k.c., jako termin do dochodzenia roszczeń majątkowych wynikających z rękojmi, jest terminem zawitym.

Na taki charakter powyższego terminu wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniach uchwał z 19 maja 1969 r. (III CZP 5/68), 20 maja 1978 r. (III CZP 39/77), z 30 grudnia 1988 r. (III CZP 48/88), z 10 marca 1993 r. (III CZP 8/93), a także w uzasadnieniu przywoływanej uchwały z 05 lipca 2002 r. (III CZP 39/02). We wszystkich tych uchwałach Sąd Najwyższy wprost lub w sposób pośredni przyjął, że po upływie terminu z art. 568 §1 k.c., uprawnienia z rękojmi wygasają i nie mogą być skutecznie dochodzone przed sądem. W odniesieniu do roszczeń majątkowych, w tym do roszczenia o obniżenie ceny rzeczy wadliwej, oznacza to przyjęcie, że powyższy termin jest terminem do sądowego ich dochodzenia, a zatem tylko przed jego upływem mogą być one skutecznie dochodzone przed sądem, bowiem po jego upływie wygasają. Dla zachowania tego terminu nie wystarczy zatem zawiadomienie sprzedawcy o wadzie i zażądanie jej usunięcia. Konieczne jest wystąpienie przez kupującego w tym terminie ze stosownym powództwem do sądu, zgodnie bowiem ze stosowanym w drodze analogii art. 123 §1 pkt 1 k.c., bieg terminu do dochodzenia roszczenia przerywa dokonana przed sądem czynność przedsięwzięta bezpośrednio w celu dochodzenia roszczenia, a nie zgłoszenie roszczenia dłużnikowi.

Biorąc powyższe pod uwagę, a także fakt, że lokal przy ul. (...) w G. został powodowi wydany w dniu 15 lutego 2008 r., powództwo w niniejszej sprawie należy uznać za spóźnione, ponieważ zostało wytoczone dopiero 05 kwietnia 2011 r., a termin zawity do jego wniesienia upłynął z dniem 15 lutego 2011 r.

Niezależnie od powyższego, nawet w przypadku wytoczenia powództwa przed upływem ww. terminu, Sąd – będąc związany żądaniem pozwu – nie mógłby uwzględnić roszczenia w takim kształcie, w jakim zostało sformułowane w pozwie. Powód domagał się nakazania pozwanej usunięcia na jej koszt wad **wewnątrz** lokalu przy ul. (...). Tymczasem w postępowaniu dowodowym strona powodowa usiłowała przede wszystkim wykazać wady w położonej na zewnątrz budynku jego izolacji termicznej. Ponadto powód chciał usunięcia wad w postaci: zagrzybienia, zawilgocenia ścian, posadzki w salonie i sypialni; przeciekającego balkonu, nieszczelnego okna balkonowego, wypaczonych od wilgoci paneli podłogowych. W ocenie Sądu nie zostało wykazane, aby którakolwiek z tak sformułowanych wad w rzeczywistości istniała.

Po pierwsze, balkon – co przyznał na rozprawie w dniu 08 czerwca 2011 r. sam powód – został przez pozwaną naprawiony. Wprawdzie powód nie był usatysfakcjonowany z jakości tej naprawy, podnosił wystąpienie „drobnych niedoróbek” w postaci nieprawidłowo ułożonych płytek, krzywego ułożenia cokołu, czy wychodzenia izolacji ze spoin, jednak usterki te nie mają wpływu na przeciekanie balkonu, a tylko tak określona wada była objęta żądaniem pozwu.

Po drugie powód nie wykazał istnienia pozostałych wad – żaden z trzech biegłych powołanych w niniejszej sprawie nie stwierdził występowania zawilgocenia, czy zagrzybienia ścian w mieszkaniu powoda. Biegli stwierdzili wprawdzie, iż istnieją ślady świadczące o występowaniu tego typu sytuacji w przeszłości, jednakże aby móc nakazać usunięcie wady, musi ona realnie istnieć w momencie wydania orzeczenia w tym zakresie. Strona powodowa, pomimo że była reprezentowana przez pełnomocnika zawodowego, nie sformułowała tezy dowodowej pozwalającej biegłemu ustalenie istnienia wad wymienionych w treści pozwu. To strona pozwana wnioskuje o biegłych, strona powodowa jedynie przychyliła się do wniosku strony pozwanej, jednakże wniosek ten dotyczył ustalenia przyczyn zawilgocenia, co w

istocie nie było przedmiotem niniejszej sprawy. Powód – poza swoimi twierdzeniami – nie zaoferował też żadnego dowodu na potwierdzenie faktu nieszczelności okna balkonowego.

Co więcej, zagrzybienia, zawilgocenia ścian, posadzki w salonie i sypialni oraz wypaczenia od wilgoci paneli podłogowych w ogóle nie można uznać za wady. Odnośnie wady fizycznej przyjmuje się, że rzecz jest wadliwa, jeżeli zmniejszona jest jej wartość, lub użyteczność ze względu na oznaczony w umowie cel albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, względnie rzecz nie ma właściwości, o których kupujący był zapewniony przez sprzedawcę albo jest niekompletna. Innymi słowy, towarem mającym wady jest rzecz stworzona z materiałów o gorszej jakości albo nie odpowiadająca ustalonym standardom. Przekładając powyższe na realia niniejszej sprawy należy stwierdzić, że ewentualne niewłaściwe ułożenie izolacji termicznej powodujące występowanie zawilgoceń i pleśnienia ścian, czy podłóg, można by uznać za wadę, ale samo zawilgocenie, czy zapleśnienie nie będzie wadą, a jej skutkiem.

Z uwagi na powyższe uznawszy, że roszczenie jest niezasadne w stosunku do pozwanej, Sąd, na mocy przywołanych przepisów, powództwo oddalił, o czym orzekł w punkcie pierwszym wyroku.

O kosztach sądowych Sąd orzekł na mocy art. 98 §1 k.p.c. w zw. z art. 108 §1 k.p.c. jak w punkcie drugim wyroku obciążając nimi w całości powoda, jako stronę przegrywającą sprawę, pozostawiając równocześnie ich szczegółowe rozliczenie referendarzowi sądowemu.

(...)

1. (...)

2. (...)