

## UZASADNIENIE

A. J. wniosła pozew przeciwko A. R. o zapłatę kwoty 50664,31 zł, tytułem obniżenia ceny lokalu mieszkalnego, będącego przedmiotem umowy sprzedaży z dnia 7.09.2018r., z uwagi na wady ukryte lokalu, w postaci silnego zawilgocenia murów i występujących w lokalu licznych kolonii grzybów i pleśni, zagrażających zdrowiu przebywających tam ludzi, powołując się na art. 556 kc (odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy sprzedanej)

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, zarzucając, że w chwili wydania powódce lokalu wady nie występowały; podniosła, że powódka przyczyniła się do stanu zagrzybienia i wilgoci, ponieważ nie wietrzyła lokalu przez półtora roku od chwili zakupu.

Wyrokiem z dnia 23.10.2020r. Sąd Rejonowy w Kłodzku zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 50664,31 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 16.07.2019. i kosztami procesu, tytułem obniżenia ceny przedmiotowego lokalu z uwzględnieniem kosztów nakładów, niezbędnych do doprowadzenia lokalu, poprzez usunięcie wad, do stanu zgodnego z przeznaczeniem i umową.

Na skutek apelacji pozwanej, Sąd Okręgowy w Świdnicy, wyrokiem z dnia 20.05.2021r., uchylił zaskarżony wyrok sądu pierwszej instancji i przekazał sprawę tutaj. Sądowi do ponownego rozpoznania, wskazując, że prawidłowe zastosowanie art. 560§3 kc wymaga stosunkowego obniżenia ceny, tj. ustalenia wartości lokalu bez wad, wartości lokalu z wadami i proporcji między tymi wartościami, co wymaga wiadomości specjalnych biegłego z zakresu szacowania i wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia rzeczywistej wartości rynkowej mieszkania z uwzględnieniem istniejących wad.

W piśmie procesowym z dnia 2.02.2022r. powódka sprecyzowała podstawę prawną dochodzonego roszczenia o zapłatę kwoty 50.664,31 zł, wnosząc o zapłatę kwoty 22.095 zł, tytułem obniżenia ceny, natomiast kwoty 28.569,31 zł, tytułem odszkodowania, wyjaśniając, że jest część wartości prac niezbędnych do wykonania, celem usunięcia stwierdzonych wad w lokalu, wskazana w opinii biegłego Z. K. (1), w tym kwota 10.598,08 zł tytułem prac rozbiórkowych, kwota 17.971,23 zł, tytułem prac tynkarskich). Powódka wskazała, że roszczenie o zapłatę odszkodowania ma podstawę prawną w art. 566 kc. Powołała się na opinię biegłego sądowego Z. K. (1), który stwierdził i wymienił wady lokalu oraz prace, które należy wykonać w związku z wadliwością lokalu w wyniku niewłaściwie przeprowadzonego remontu przez pozwaną. Żądana z tego tytułu kwota 28.569,31 zł określa część wartości prac niezbędnych do wykonania, celem usunięcia stwierdzonych wad i wskazanych w opinii biegłego Z. K.. Podała również, że zleciła wykonanie prac rozbiórkowych w przedmiotowym lokalu.

Stan faktyczny:

Pozwana nabyła przedmiotowy lokal w dniu 1.07.2009r. od Gminy L. w bardzo złym stanie, po pożarze, nadający się do gruntownego remontu, który przeprowadziła przy pomocy wynajętego pracownika J. K., który wymienił instalację elektryczną, wykonał podwieszenie sufitów, wyburzył ścianę, zdrapał starą farbę, naciągnął gładzie ścienne, pomalował całe mieszkanie, położył płytki w łazience i kuchni, postawił ściankę działową, położył podłogi. Nie wykonywał prac osuszeniowych, nie używał środków grzybobójczych. Ponadto, na zlecenie pozwanej M. Z. wykonał remont instalacji wodnej, gazowej i grzewczej. Ściany w piwnicy były zawilgocone. W czasie zamieszkiwania tam przez pozwaną, mieszkanie było czyste i zadbane. Przebywające tam gościnnie osoby (R. K., B. G., V. S., M. G. (1)) nie odczuwały zapachu wilgoci i pleśni.

Dowód:

umowa sprzedaży lokalu z dn. 1.07.2009r., k-88-91

zeznania świadka J. K., M. Z., R. K., B. G., V. S., M. G. (1), k-257-259

zeznania pozwanej k-419

W dniu 7 września 2018r. strony zawarły umowę sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w L. przy placu (...), o pow. 51,19 m<sup>2</sup> (...), za cenę 185.000 zł.

Opis oferty sprzedaży, zamieszczony przez pozwaną na portalu (...), zawierał informację, że lokal jest po kapitalnym remoncie w idealnym stanie.

Przed zawarciem umowy powódka była w tym lokalu dwa razy, w maju i czerwcu. Lokal sprawiał wrażenie suchego i zadbanego.

Pierwszy raz po zawarciu umowy powódka weszła do lokalu po dziesięciu dniach, w towarzystwie ojca, który zwrócił uwagę, że jest podejrzenie pleśni na ścianie.

Na zlecenie powódki W. K. i I. W., prowadzący działalność pod nazwą (...) s.c. I. W., W. K., w dniu 28.09.2018r. wykonali opinię mykologiczną, z której wynikało, że w lokalu znajdują się kolonie grzybów i pleśni. Powódka poinformowała o stwierdzonych wadach pozwaną. Pozwana w odpowiedzi zaprzeczyła, aby w mieszkaniu, które sprzedała, była wilgoć, pleśń i grzyby.

Pismem z dnia 22.11.2018r. powódka wezwała pozwaną do usunięcia wad lokalu, poprzez usunięcie papy, zalegającej pod warstwą tynku na ścianach, wyczyszczenie ścian, wysuszenie mokrych ścian i podłóg, odgrzybienie ścian i podłóg oraz położenie nowych tynków i podłóg.

Po skuciu tynków i usunięciu papy z dwóch ścian w sypialni (gdzie pod warstwą papy ściany były mokre), na zlecenie powódki, w dniu 22.12.2018r., została wydana druga opinia, sporządzona przez prof. inż. K. M. rzeczoznawcę mykologicznego (...) Stowarzyszenia (...), który potwierdził silne zawilgocenie murów w przedmiotowym lokalu i obecność kolonii grzybów na bardzo wysokim poziomie, stanowiących zagrożenie dla zdrowia przebywających tam ludzi. Do końca listopada 2018r., do czasu oględzin przez w.w. rzeczoznawcę, mieszkanie było ogrzewane i wietrzone, a następnie, stosownie do zaleceń rzeczoznawcy, tylko wentylowane.

W piśmie z dnia 29.01.2019r. powódka zawiadomiła pozwaną o kolejnych ujawnionych wadach lokalu, polegających na zamurowaniu wyczystek kominowych, wzywając pozwaną do wskazania miejsc, w których znajdują się te wyczystki. Poinformowała jednocześnie pozwaną o wnioskach zawartych w opinii mykologicznej K. M., ponownie wzywając do usunięcia wad lokalu w terminie 4 tygodni, zastrzegając, że po upływie terminu nie przyjmie naprawy oraz skorzysta z uprawnień, przysługujących jej na podstawie art. 560§1 kc oraz art. 471 kc.

Powódka zleciła wykonanie kosztorysu na okoliczność kosztów usunięcia wad lokalu. Koszt prac remontowych, niezbędnych do usunięcia wad lokalu został oszacowany przez inż. P. Ś. na kwotę 50664,31 zł.

W piśmie z dnia 17.04.2019r. powódka złożyła oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia do obniżenia ceny lokalu, ustalonej w umowie sprzedaży z dnia 7.09.2018r., o kwotę 50664,31 zł, wzywając pozwaną do zapłaty tej kwoty w terminie 7 dni.

Po zakupie powódka rozpoczęła remont lokalu, udroźniła wszystkie przewody wentylacyjne, zamontowała w oknach nawiewniki, wykonała izolację przeciwwilgociową. Nawiewniki były otwarte na pełną szerokość także w okresie zimowym.

Dowód:

oferta na portalu (...), k-15-19

umowa sprzedaży lokalu z dn. 7.09.2018r., k-20-25

ocena mykologiczna, sporządzona przez (...) s.c. I. W., W. K. z dn. 28.09.2018r., k-29 i nast.

opinia prof. inż. K. M. rzeczoznawcy mikologicznego, k-80 i nast.

dokumentacja fotograficzna k-51-65

zawiadomienie o wadach lokalu mieszkalnego z dn. 29.10.2018r., k-66-68

pismo pozwanej z dn. 2.11.2018r., k-69-71

pismo powódki – Wezwanie do usunięcia wad z dn. 22.11.2018r., k-72-75

pismo powódki z dn. 29.01.2019r., k-85-87

oświadczenie o obniżeniu ceny, k-135-138

kosztorys inwestorski dot. remontu lokalu, sporządzony przez inż. P. Ś., k-140 i nast.

częściowo zeznania świadków M. P., J. S., R. O., k-255-256

zeznania powódki k-419

W przedmiotowym lokalu, na ścianach, ościeżnicach drewnianych, drzwiach, podłogach i w powietrzu, występują znaczne ilości grzybów i pleśni, stanowiące zagrożenie dla zdrowia przebywających tam ludzi. K. istnieją również na korytarzu i klatce schodowej na poziomie pierwszego piętra budynku, gdzie znajduje się przedmiotowy lokal. Wady te istniały w lokalu w chwili jego zakupu przez powódkę. Były ukryte, powódka nie została o nich poinformowana przez pozwaną.

Do powstania w lokalu grzybów i pleśni przyczynił się nieprawidłowo, niezgodnie ze sztuką budowlaną, wykonany przez pozwaną remont lokalu oraz jego niewłaściwe użytkowanie przez pozwaną, w tym:

- zamontowanie przez pozwaną okapu w kuchni i wentylatora w łazience, co było przyczyną zdławienia przepływu powietrza do obu kanałów wentylacyjnych. Do jedyne go przewodu wentylacji grawitacyjnej pozwana podłączyła okap kuchenny, który w sposób skuteczny zdławił przepływ powietrza. Zamontowanie w kuchni przez pozwaną wyciągu odcięło mieszkanie od skutecznego i ciągłego wentylowania dwóch pokoi, gdyż wentylacja była zdławiona. Zamontowanie wentylatora w łazience również uniemożliwiło wentylację pomieszczeń, poprzez zdławienie przepływu powietrza przez nieuruchomiony wentylator.

- brak zamontowania w oknach nawietrzaków automatycznych, które umożliwiłyby prawidłowe działanie wentylacji grawitacyjnej.

- wykonanie przez pozwaną na zawilgoconych ścianach izolacji z papy oraz lepiku smołowego, co spowodowało dodatkowe zawilgocenie tych ścian i uniemożliwiło ich wysychanie;

- wadliwie wykonana izolacja stropu i brak właściwej izolacji przeciwwilgociowej stropu przy zastosowaniu warstwy folii pcv gr. 0,3 mm, która jest zwykłą folią budowlaną, służącą do zabezpieczenia pomieszczenia w trakcie prac budowlanych, a nie do izolacji przeciwwilgociowej podłoża pod posadzką. Ponadto nie wykonano izolacji typu wannowego, odcinającej zawilgocone sklepienie piwniczne od ściany, co powodowało dodatkowe zawilgocenie warstwy posadzki wierzchniej pod podłogę z deski barlineckiej. Poprzez położenie na wadliwie wykonanej posadzce podłogi z desek barlineckich, na skutek podwyższonego stanu wilgotności w mieszkaniu, materiał deski uległ ponadnormatywnemu zawilgoceniu.

Stan lokalu w chwili zakupu przez powódkę był zły i wymagał remontu, polegającego na usunięciu w.w. wad, poprzez:

- usunięcie i poddanie utylizacji posadzki z deski barlineckiej, wykonanej przez pozwaną; następnie wykonanie nowej posadzki na bazie właściwie wykonanej posadzki betonowej prawidłowo izolowanej przeciwwilgociowo.

- usunięcie wszystkich okładzin ściennych (tynków, glazury, płyt GK), gdyż są one skażone zarodnikami pleśni; następnie osuszenie przegród, odgrzybienie powierzchni ścian, sufitów, posadzki; zastąpienie płyt gipsowo – kartonowych innymi, np. cementowymi, które nie stanowią podatnego podłoża do rozwoju pleśni; wykonanie dwuwarstwowego tynku renowacyjnego do wys. ok. 1,40 m, pomalowanie ścian odpowiednią farbą krzemianową.

Prace te należy wykonać w związku z wadliwością lokalu, w wyniku niewłaściwie przeprowadzonego remontu przez pozwaną. Koszt usunięcia powyższych wad wynosi 59614,70 zł.

W przedmiotowym lokalu znajduje się jedna wyczystka kanału spalinowego. Pozostałe wyczystki zostały zamurowane i wymagają odtworzenia.

Dowód:

opinia biegłego sądowego Z. K. (1) wraz z kosztorysem remontu, k-266 i nast.

pismo Kierownika Zakładu (...) w L. M. P. z dn. 3.10.2018r., k-27

ocena mykologiczna, sporządzona przez (...) s.c. I. W., W. K. z dn. 28.09.2018r., k-29 i nast.

opinia prof. inż. K. M. rzeczoznawcy mikologicznego, k-80 i nast.

zeznania powódki k-419.

Jedna z sąsiadek, zamieszkująca inny lokal w tym budynku, W. J. (1), wielokrotnie zgłaszała na zebraniach wspólnoty fakt występowania w jej mieszkaniu wilgoci i zagrzybienie ścian.

Dowód:

zeznania świadka W. J. (2), k-407 i nast.

Wartość rynkowa przedmiotowego lokalu mieszkalnego bez wad, wynosi 185.647 zł. Wartość rynkowa przedmiotowego lokalu mieszkalnego z wadami wynosi 163.552 zł.

Dowód:

opinia biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego A. S. (1) (k-496 i nast.).

Powódka przystąpiła do remontu lokalu w zakresie, wskazanym w opinii biegłego Z. K., ponosząc dotychczas z tego tytułu koszty w łącznej kwocie 16869,45 zł. W dniu 2.01.2020r. zawarła z I. P., prowadzącym działalność gospodarczą w zakresie wykonywania robót budowlanych, umowę o współpracy, uzupełnioną aneksem z 2.01.2022r., której przedmiotem było odbicie tynków wewnętrznych na ścianach, filarach, pilstrach, usunięcie izolacji z papy i smoły, wykucie z muru ościeżnic drewnianych, rozebranie podłóg z deski barlineckiej, usunięcie okładzin gipsowo-kartonowych na stropach, rozebranie posadzek z płytek ceramicznych w przedpokoju i łazience, rozebranie posadzek cementowych oraz izolacji cieplnej ze styropianu.

Dowód:

umowę o współpracy z dn. 2.01.2020r. wraz z aneksem z 2.01.2022r. (k587-590);

zdjęcia remontowanych pomieszczeń (k-566-570);

faktura nr (...) za prace budowlane na kwotę 12072,45 zł (k-578);

fakturę nr (...), tytułem wynagrodzenia za wykonanie robót budowlanych, na kwotę 3690 zł (k-579);

fakturę nr (...) za usługę transportową oraz dokument WZ (k-580-581).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Na podstawie dowodów, zaoferowanych przez powódkę, ustalono, że przedmiotowy lokal mieszkalny, w chwili zawarcia przez strony umowy sprzedaży, obarczony był wadami, polegającymi na tym, że na ścianach, podłogach i w powietrzu, występowały znaczne ilości grzybów i pleśni, stanowiące zagrożenie dla zdrowia przebywających tam ludzi. Rozwój pleśni i grzybów w przedmiotowym lokalu następował latami na skutek istniejących wad budynku, w którym znajduje się przedmiotowy lokal, oraz wadliwie przeprowadzonego przez pozwaną remontu (zamontowanie okapu w kuchni i wentylatora w łazience, zamontowanie szczelnych okien PCV i brak nawietrzaków, zastosowanie izolacji ścian w postaci papy i posmarowania części ścian lepikiem smołowym, wadliwie wykonana izolacja stropu), który spotęgował niekorzystne warunki cieplno – wilgotnościowe w mieszkaniu, powodując postępujące zawilgocenie lokalu i powstanie sprzyjającej atmosfery do rozwoju pleśni i grzybów. Stan ten został potwierdzony w ekspertyzach mykologicznych, wykonanych na zlecenie powódki w dniach 28.09.2018r. i 22.12.2018r. oraz w kategoriowej opinii biegłego sądowego Z. K. (1), którą Sąd ocenił, jako wiarygodną, sporządzoną w sposób jasny, fachowy i rzetelny, wyczerpującą i logicznie wyjaśniającą zagadnienia wymagające wiadomości specjalnych. Biegły Z. K. wydał opinię w oparciu o materiał dowodowy zebrany w sprawie, po przeprowadzeniu oględzin i pomiarów zawilgocenia murów, dysponując wiedzą i doświadczeniem, pozwalającym mu na ocenę poprawności i wiarygodności opinii prywatnych, przedstawionych jako dowody w sprawie przez powódkę. Uznając obie opinie prywatne za sporządzone w sposób fachowy i rzetelny, powołany w sprawie biegły sądowy był uprawniony do tego, aby podzielić wnioski i ustalenia autorów tych opinii.

Wbrew zarzutom pozwanej, opisany wyżej wadliwy stan lokalu nie mógł powstać po jego sprzedaży na rzecz powódki, tj. w okresie po 7.09.2018r. Stwierdzenie występowania w lokalu grzybów i pleśni nastąpiło w ekspertyzie, wykonanej przez W. K. i I. W. (prowadzących działalność pod nazwą (...) s.c. I. W., W. K.), w dniu 28.09.2018r. Niemożliwym jest doprowadzenie lokalu do takiego stanu zagrzybienia w tak krótkim okresie ciepłego miesiąca września, co jednoznacznie stwierdził biegły sądowy w swojej opinii. Fakt, że po zakupie powódka przystąpiła do remontu lokalu (udrożniła wszystkie przewody wentylacyjne, zamontowała w oknach nawiewniki, wykonała izolację przeciwwilgociową, skuła tynki), jak również podnoszona przez pozwaną okoliczność niewietrzenia lokalu od chwili zakupu przez powódkę do czasu powrotu z urlopu, nie miały żadnego wpływu na ujawnione opisane wyżej wady lokalu, które niewątpliwie istniały w dniu sprzedaży. Stan lokalu został stwierdzony w opinii mykologicznej, wykonanej na zlecenie powódki w tym samym miesiącu, tj. w dniu 28.09.2018r. Wówczas ujawniono tam występowanie licznych kolonii grzybów i pleśni, o czym powódka poinformowała pozwaną. Po skuciu tynków i usunięciu papy z dwóch ścian w sypialni, gdzie pod warstwą papy ściany były mokre, powódka zleciła wykonanie drugiej opinii mikologicznej, sporządzonej w dniu 22.12.2018r., która potwierdziła silne zawilgocenie murów w przedmiotowym lokalu, obecność kolonii grzybów na bardzo wysokim poziomie, stanowiących zagrożenie dla zdrowia przebywających tam ludzi. Wcześniej powódka bezskutecznie wzywała pozwaną do usunięcia wad lokalu, poprzez usunięcie papy, zalegającej pod tynkiem, wyczyszczenie i wysuszenie ścian oraz podłóg, odgrzybienie oraz położenie nowych tynków i podłóg – pozwana jedynie zaprzeczała, aby w mieszkaniu, które sprzedała była wilgoć, pleśń i grzyby. Pozwana oferowała do sprzedaży lokal w bardzo dobrym stanie, zadbane, po generalnym remoncie, i powierzchnie na taki wyglądał, skoro powódka zdecydowała się na zakup. W rzeczywistości jednak, co wynika z jednoznacznej opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa, stan ten był średni i zły, ze względu na występujące tam zawilgocenie. Stan ten nie powstał przez miesiąc, proces zawilgocenia trwał latami. Do degradacji ścian, przegród i pomieszczeń doprowadziło użytkowanie mieszkania przed jego zakupem przez powódkę – nie zaś, jak bezpodstawnie próbowała dowodzić pozwana, trzytygodniowy okres od zakupu przez powódkę do czasu powrotu z urlopu, kiedy to mieszkanie było

niewietrzone. Przedmiotowy lokal w chwili zawierania umowy sprzedaży między stronami miał istotną wadę ukrytą, co powódka skutecznie wykazała na podstawie w.w. dowodów.

Bez znaczenia dla rozpoznania sprawy był fakt, że osoby, przebywające w tym lokalu przed jego sprzedażą przez pozwaną, czuły się tam dobrze, że mieszkanie było wykończone w wysokim standardzie, było czyste, schludne i w ich odczuciu suche, że nie nosiło znamion występowania pleśni i grzybów, skoro stwierdzone wady ujawniły się później, po zawarciu umowy sprzedaży, w następstwie odkrycia ścian przez powódkę i zostały potwierdzone opinią fachowców z zakresu mykologii. Nie były to wady widoczne gołym okiem w trakcie wizyt w mieszkaniu, należącym jeszcze wówczas do pozwanej, więc bez znaczenia była opinia osób, które pozwana gościła, na temat stanu lokalu. Tym bardziej, że również dla powódki stan ten był, powierzchownie oceniając, zadowalający, skoro zdecydowała się na jego zakup, i nic nie wskazywało na to, że stan lokalu odbiega od jego opisu, prezentowanego w ramach oferty sprzedaży. Jak słusznie podniosła powódka, żaden ze świadków nie może potwierdzić faktu suchości czy też wilgoci ścian, gdyż warstwa papy tłumiała przenikanie wilgoci ze ścian na zewnątrz i suchy mógł być co najwyżej tynk, położony na warstwie papy. Stwierdzenie stanu ścian, stopnia ich zawilgocenia było możliwe dopiero po zbitiu tynków i usunięciu warstwy papy, a żaden ze świadków, powołanych przez pozwaną, takich czynności ani specjalistycznych badań nie wykonywał. Zawilgocenie ścian mogło być co najwyżej niezauważalne, czy niewyczuwalne (ze względu na położenie papy na ścianach), czego jednak powódka nie kwestionowała, nie było więc potrzeby przeprowadzania na tę okoliczność dowodów z zeznań świadków (w tym również M. G. (2), który to wniosek pozwana ponowiła w piśmie procesowym z dnia 13.09.2021r., k-493), nie mniej jednak okoliczność ta nie świadczy o tym, że ściany były suche, jak próbowała dowodzić pozwana. Powołani przez pozwaną świadkowie nie dysponowali ani wiedzą, ani możliwością sprawdzenia poziomu zawilgocenia ścian budynku czy lokalu w takim stopniu, jak wynika to z kompetencji biegłego. Stwierdzenie poziomu zawilgocenia ścian czy też zgodności wykonania ze sztuką budowlaną prac remontowych wymaga wiadomości specjalnych, których żaden ze świadków, powołanych przez pozwaną, nie posiada.

Wobec tego, że pozwana nie wskazała żadnych faktów spornych i istotnych dla rozpoznania sprawy, które mogłyby być wykazane za pomocą przesłuchania szeregu świadków, wymienionych w jej pismach procesowych, Sąd postanowił oddalić wnioski o dopuszczenie dowodów z zeznań tych świadków, uznając, że są one nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy, a ich dopuszczenie doprowadziłoby jedynie do przewlekłości postępowania.

Istotnym w sprawie był fakt istnienia wad lokalu, jak i fakt istnienia wad w chwili przejścia ryzyka na kupującego. Zgodnie z art. 559 kc, 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.

Okoliczności te wykazała, zgodnie z ciężarem dowodu, powódka (art. 6 kc). Przedstawione i zawnioskowane przez nią dowody pozwoliły Sądowi na ustalenie stanu faktycznego zgodnie z twierdzeniami pozwu. Powódka złożyła oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia do obniżenia ceny (k-135), które ma charakter prawokształtujący – tym samym mogła skutecznie dochodzić zwrotu części ceny. Pozwana zaś nie wykazała, że istnienie tych wad nie miało wpływu na wartość nieruchomości.

Zgodnie z art. 560 § 1 kc, 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 obowiązkowi wymiany rzeczy na wolną od wad lub usunięcia wady. Obniżona cena powinna pozostawać w takiej proporcji do ceny wynikającej z umowy, w jakiej wartość rzeczy z wadą pozostaje do wartości rzeczy bez wady (§ 3).

W razie ujawnienia się wady przedmiotu sprzedaży, sprzedawca staje się odpowiedzialny wobec kupującego za istnienie wady. Jest to odpowiedzialność o charakterze absolutnym, niezależna od winy sprzedawcy, czy też osób, którymi się posługuje przy wykonywaniu zobowiązania, a nawet niezależna od wykazania szkody, wynikającej ze świadczenia rzeczy wadliwej. Ponadto, chodzi o odpowiedzialność niezależną od wiedzy sprzedawcy o istnieniu

wady, bo podstępne działanie sprzedawcy, który wadę zataja, prowadzi jedynie do dalszego zaostrzenia zwykłej odpowiedzialności z tytułu rękojmi.

Odpowiedzialność sprzedawcy przewidziana w art. 556 za wady rzeczy sprzedanej ma charakter absolutny w tym sensie, że sprzedawca nie może się z niej zwolnić i obciąża go niezależnie od tego, czy spowodował wadę i czy o niej wiedział. Okolicznością uzasadniającą powstanie odpowiedzialności jest istnienie wady (por. wyr. SA w Warszawie z 27.3.2013 r., VI ACa 1269/12, L.; zob. też wyr. SA w Białymstoku z 23.12.2014 r., I ACa 601/14, L.). W doktrynie prezentowane jest także stanowisko, iż jest to odpowiedzialność oparta na zasadzie ryzyka, oderwana od winy, wchodząca w rachubę także wówczas, gdy sprzedawca o wadzie nie mógł wiedzieć (R., P.-L. 2004, s. 34). Omawiana odpowiedzialność ma charakter bezwzględny, opiera się na zasadzie ryzyka samego sprzedawcy, gdyż powstaje wyłącznie na skutek istnienia wady przedmiotu sprzedaży (W. Kocot, Komentarz do uchw. SN z 30.5.1996 r., III CZP 42/96, PPH 1997, Nr 1, s. 29).

Sprzedawca jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, tylko, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy (art. 557 § 1 kc). Trudno uznać w okolicznościach niniejszej sprawy, że powódka miała taką wiedzę, skoro sama pozwana utrzymywała, i zmierzały do tego jej wnioski dowodowe, że do chwili sprzedaży lokal był niewadliwy, a wręcz w bardzo dobrym stanie i wysokim standardzie. Niemniej jednak pozwana nie przedstawiła dowodu na fakt istotny, który pozwoliłby jej się zwolnić od odpowiedzialności z tytułu rękojmi na podstawie powołanego przepisu.

Zwolnienie sprzedawcy od odpowiedzialności z tytułu rękojmi wymaga wykazania, że kupujący o wadzie wiedział. Nie wystarczy więc wskazanie, że kupujący mógł i powinien wadę zauważyć przy dołożeniu należytej staranności. Potwierdza to również orzecznictwo Sądu Najwyższego: "w myśl art. 557 KC, aby nastąpiło zwolnienie sprzedawcy od odpowiedzialności z rękojmi, kupujący musi wiedzieć o wadzie i nie podlega badaniu kwestia, czy powinien był wiedzieć np. dlatego, że wada rzeczy była jawna. Wynika stąd, że na gruncie kodeksu cywilnego nie ma znaczenia podział na wady jawne i ukryte. Wiąże się z tym pytanie, czy kupujący ma obowiązek zbadania rzeczy w celu wykrycia wad. W tej kwestii punktem wyjścia jest reguła, że takiego obowiązku nie ma, chyba że zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach przyjęte (art. 563 KC). To oznacza, że kupujący, mając oczywiście prawo zbadania nabytej rzeczy, nie jest obciążony prawnym obowiązkiem czujności ani szczególnego badania rzeczy. Z tego wynika, że skoro badanie rzeczy jest uprawnieniem kupującego, to nie mogą go spotkać żadne ujemne skutki w razie, gdyby z uprawnienia zbadania rzeczy nie skorzystał" (zob. wyr. SN z 29.6.2000 r., V CKN 66/00, niepubl.). Mimo zmiany brzmienia art. 557 KC powyższe orzeczenie zachowuje aktualność. Obowiązek zachowania należytej staranności przez kupującego nieruchomości nie wymaga zbijania tynków, zrywania tapet, czy przesuwania mebli lub badania nieruchomości przez rzeczoznawców w celu ujawnienia wszelkich wad potencjalnie tkwiących w rzeczy (tak: SO w Olsztynie w wyr. z 22.12.2014 r., I C 356/14, L.).

Istotą obniżenia ceny (art. 560 § 3 kc) jest przywrócenie pełnej ekwiwalentności świadczeń stron danej umowy. W wyniku obniżenia ceny przestaje obowiązywać dotychczasowe wynagrodzenie i należy je ustalić na nowo (por. wyr. SA w Warszawie z 22.1.1997 r., I ACa 105/96, OSA 1997, Nr 3, poz. 28, s. 48). Zgodnie z treścią powołanego przepisu, o wysokości roszczenia decydują tu dwie wartości: wartość rzeczy wolnej od wad oraz wartość rzeczy, obciążonej wadami.

Powódka, w czasie negocjacji i zakupu przedmiotowego lokalu w dniu 7.09.2018r. nie stwierdziła żadnych wad lokalu. Pozwana oferowała do sprzedaży lokal w stanie idealnym, po kapitalnym remoncie, z nowymi instalacjami elektryczną, wodno-kanalizacyjną i gazową. Po trzech tygodniach od zakupu, po wysłuchaniu rady ojca, który poczuł w mieszkaniu zapach pleśni, powódka zleciła badanie mykologiczne, wykonane w dniu 28.09.2018r. przez (...) s.c. I. W. i W. K., w wyniku którego stwierdzono w pokoju sypialnym na ścianach od zadaszego wejścia do piwnic oraz na ścianie z przynależnymi komórkami porażenia przez grzyby i pleśnie, a na ścianach okiennych pokoju (...) wysolenia i purchle. Z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa wynika, iż niemożliwym jest, aby stan ten powstał w tak krótkim czasie ciepłego miesiąca września w okresie od 7 do 28.09.2018r., tj. po dacie zakupu lokalu przez powódkę do czasu wykonania pierwszej opinii mykologicznej. Opinię na temat przyczyn stwierdzonych wad lokalu wyraził

również biegły sądowy rzeczoznawca majątkowy A. S. (1), powołany do oszacowania wartości przedmiotowego lokalu z wadami i bez wad (k-496 i nast.), wskazując na wiekowe zaniedbania zasiedlonych mieszkańców kamienicy (brak drenażu budynku, wadliwe zadaszenie i konstrukcja wiatrołapu wejściowego do piwnic, niezaizolowane i nieocieplone ściany szczytowe budynku, nieremontowane, mokre piwnice, bez izolacji przeciwwilgociowej poziomej, nieogrzewane komórki przynależne ścian mieszkania nr (...) [k-511]). Szacując wartość lokalu z wadami, biegły przyjął jego stan na dzień 28.09.2018r., tj. po przebadaniu mikologicznym przez firmę (...) s.c., jednakże należy przyjąć w okolicznościach niniejszej sprawy i zgodnie z opinią biegłego A. S., że stan ten nie uległ istotnej zmianie, wpływającej na wartość, w porównaniu do stanu istniejącego w dniu sprzedaży, tj. 7.09.2018r. Dlatego wniosek pozwanej, zgłoszony w piśmie procesowym z dnia 22.02.2022r., o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej dla stwierdzenia faktu wyceny wartości lokalu z wadami na dzień 7.09.2018r., podlegał oddaleniu.

W oparciu zatem o opinię biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego A. S. (1), Sąd ustalił, że wartość rynkowa przedmiotowego lokalu mieszkalnego bez wad, wynosi 185.647 zł; natomiast określona przez biegłego prawdopodobna cena, możliwa do uzyskania na rynku, lokalu z wadami wynosi 163.552 zł. Wartość lokalu z wadami stanowi 88% wartości lokalu bez wad – obliczając nową, obniżoną cenę należało odnieść tę proporcję do ceny umówionej przez strony:  $185.000 \text{ zł} \times 88\% = 162.800 \text{ zł}$ ; różnica wynosi 22.200 zł. Wobec powyższego, powództwo o zapłatę kwoty 22.095 zł, tytułem obniżenia ceny lokalu (art. 560 § 3 kc), zasługiwało na uwzględnienie (art. 321§1 kpc). Zapewni to przywrócenie ekwiwalentności świadczeń stron, zachwianej przez to, że przedmiotowy lokal jest wadliwy. Odsetki zasądzono zgodnie z żądaniem pozwu. W piśmie z dnia 17.04.2019r. powódka złożyła oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia do obniżenia ceny lokalu, ustalonej w umowie sprzedaży z dnia 7.09.2018r., o kwotę 50664,31 zł, wzywając pozwaną do zapłaty tej kwoty w terminie 7 dni. Pismo to zostało wysłane na adres pozwanej i nadane przesyłką poleconą w dniu 19.04.2019r. (k-135-138). Świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania (art. 455 kc). Zgodnie zatem ze stanowiskiem powódki, roszczenie było wymagalne w dniu wniesienia pozwu w niniejszej sprawie, tj. 16.07.2019r. Jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia (art. 481§1 kc).

Na uwzględnienie zasługiwało również powództwo o zapłatę kwoty 28.569,31 zł, tytułem odszkodowania (art. 566§1 w zw. z art. 471 kc), wobec konieczność wykonania przez powódkę remontu w przedmiotowym lokalu, w celu zapewnienia pełnej możliwości korzystania z niego zgodnie z przeznaczeniem i w sposób nie zagrażający zdrowiu przebywających tam osób.

Na podstawie dowodu z opinii biegłego sądowego Z. K. (1) ustalono, że koszt remontu lokalu, prowadzący do usunięcia opisanych wyżej wad lokalu, wynosi 59.614,70 zł. Powódka domagała się z tego tytułu zapłaty jedynie kwoty 28.569,31 zł, wskazując, że kwota ta stanowi część wartości prac, niezbędnych do wykonania, celem usunięcia stwierdzonych wad lokalu, wskazanych w opinii biegłego.

Skorzystanie z rękojmi nie wyłącza dochodzenia innych, wynikających z zawartej umowy, roszczeń, w szczególności odszkodowawczych za nienależyte wykonanie umowy sprzedaży. W przypadku rękojmi, nawet wykazanie, że szkoda jest następstwem okoliczności, za które sprzedawca nie odpowiada, nie wyłącza jego odpowiedzialności w granicach ujemnego interesu umownego. Powódka, jako kupująca, wykazała, że przedmiotowy lokal miała wady, że poniosła szkodę oraz, że istnieje normalny związek przyczynowy między wadą a szkodą (art. 361§1 kc).

Z art. 566 kc wynika, że, jeżeli z powodu wady fizycznej rzeczy sprzedanej, kupujący złożył oświadczenie o obniżeniu ceny, może on żądać naprawienia szkody, którą poniósł przez to, że zawarł umowę, nie wiedząc o istnieniu wady, choćby szkoda była następstwem okoliczności, za które sprzedawca nie ponosi odpowiedzialności. Odpowiedzialność za szkodę w granicach ujemnego interesu umownego wyraźnie połączona została z realizacją uprawnień z tytułu rękojmi, a zasadą tej odpowiedzialności jest zasada ryzyka. Za element odszkodowania w granicach ujemnego interesu umownego należy uznać koszt niezbędnego remontu lokalu, prowadzący do usunięcia ujawnionych, opisanych wyżej, wad lokalu.



Odpowiedzialność sprzedawcy za szkodę, którą kupujący poniósł przez to, że zawarł umowę, nie wiedząc o istnieniu wady, uregulowana w art. 566 kc, jest odpowiedzialnością o charakterze absolutnym, niedopuszczającym ekskulpacji. Sprzedawca ponosi ją zatem nawet wówczas, gdy nie ponosi odpowiedzialności za okoliczności wywołujące szkodę.

Powódka wykazała istnienie wszystkich przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej na podstawie art. 566 kc, tj. 1) skorzystała z uprawnienia rękojmiowego, składając oświadczenie o obniżeniu ceny; 2) wykazała istnienie wad lokalu; 3) oraz szkodę, poniesioną wskutek zawarcia umowy sprzedaży przy braku wiedzy co do istnienia wady. Sprzedawca nie ma w tym zakresie możliwości ekskulpacji, odpowiada za samo istnienie wady (inaczej, niż ma to miejsce, gdy kupujący dochodzi odszkodowania na zasadach ogólnej odpowiedzialności kontraktowej, przewidzianej w art. 471 kc, wówczas sprzedawca zostaje zwolniony z odpowiedzialności, jeśli wykaże, że szkoda jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności).

Powódka wykazała, że przystąpiła do remontu lokalu w zakresie, wskazanym w opinii biegłego Z. K., powodującego konieczność poniesienia dotychczas kosztów w łącznej kwocie 16869,45 zł, przedstawiając na tą okoliczność zdjęcia remontowanych pomieszczeń (k-566-570); umowę o współpracy, zawartą w dniu 2.01.2020r. z I. P., prowadzącym działalność gospodarczą w zakresie wykonywania robót budowlanych, wraz z aneksem z 2.01.2022r., której przedmiotem było odbicie tynków wewnętrznych na ścianach, filarach, pilstrach, usunięcie izolacji z papy i smoły, wykucie z muru ościeżnic drewnianych, rozebranie podłóg z deski barlineckiej, usunięcie okładzin gipsowo-kartonowych na stropach, rozebranie posadzek z płytek ceramicznych w przedpokoju i łazience, rozebranie posadzek cementowych oraz izolacji cieplnej ze styropianu (k-587-590); fakturę nr (...) za prace budowlane na kwotę 12072,45 zł (k-578); fakturę nr (...) tytułem wynagrodzenia za wykonanie robót budowlanych na kwotę 3690 zł (k-579); fakturę nr (...) za usługę transportową (obejmującą wywóz gruzu) na kwotę 1107 zł (k-580) oraz dokument WZ (k-581). Niemniej jednak, roszczenie odszkodowawcze, o którym mowa w art. 566 § 1 kc jest wymagalne niezależnie od tego, czy nakłady na remont sprzedanego lokalu zostały faktycznie poniesione. Remont lokalu i rzeczywiste poniesienie kosztów z tego tytułu nie jest warunkiem koniecznym dla dochodzenia odszkodowania. Obowiązek naprawienia szkody przez wypłatę odpowiedniej sumy pieniężnej powstaje z chwilą wyrządzenia szkody i nie jest uzależniony od tego, czy poszkodowany dokonał naprawy rzeczy i czy w ogóle zamierza ją naprawiać. Szkodą nie jest bowiem poniesiony przez poszkodowanego wydatek na naprawę rzeczy i przywrócenie jej do stanu zgodnego z umową, lecz szacunkowa wysokość tych wydatków, przy czym żadne przepisy prawa nie nakładają na poszkodowanego obowiązku naprawienia wadliwej rzeczy. Wysokość nakładów, niezbędnych do poniesienia, wobec konieczności przeprowadzenia remontu dla usunięcia ujawnionych wad sprzedanego lokalu, określona przez biegłego, może być miernikiem dla ustalenia odszkodowania, należnego powódce, niezależnie od tego, czy wydatki na remont zostały już przez nią w całości faktycznie poniesione.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów, zasądzono na rzecz powódki od pozwanej łącznie kwotę 50.664,31 zł (22.095 + 28.569,31) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu.

Orzeczenie w pkt II wyroku oparto na przepisach art. 98 § 1 i art. 108§1 kpc.

W toku postępowania Skarb Państwa poniósł tymczasowo wydatki na wynagrodzenia biegłych (1595,47 zł, k-341 i 1773,86 zł, k-558) i koszty stawienia świadka (43,46 zł, k-386). Zgodnie z wynikiem procesu, wydatkami tymi obciążono pozwaną na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U.2019, poz. 785 ze zm.).

Z/ - odnotować;

- odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełn. pozwanej;

kal. 14 dni

1.06.2022r.