

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

O., dnia 19 kwietnia 2023 r.

Sąd Rejonowy w Obornikach I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: sędzia Tomasz Vogt-Kostecki

Protokolant: starszy protokolant Anna Płachetka

po rozpoznaniu w dniu 19 kwietnia 2023 r. w Obornikach

sprawy z powództwa D. S.

przeciwko (...) sp. z o. o. spółce jawnej

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 37.040,96 (trzydzieści siedem tysięcy czterdzieści 96/100) złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od tej kwoty od dnia 15 czerwca 2021 roku do dnia zapłaty;
2. w pozostałym zakresie powództwo oddala;
3. kosztami postępowania obciąża w całości pozwaną pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

sędzia Tomasz Vogt-Kostecki

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29-06-2021 r. powód, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika będącego radcą prawnym, wniósł pozew przeciwko (...) sp. z o.o. sp. j. z siedzibą w R. (dalej: pozwany) o zasądzenie od pozwanego kwoty 37 822, 01 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 15-06-2021 r. do dnia zapłaty; 2) zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania w tym opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz kosztów zastępstwa procesowego według obowiązujących norm.

W odpowiedzi na pozew pozwany reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika będącego adwokatem wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 4-05-2017 r. powód i (...) spółka z o.o. spółka komandytowa zawarli umowę sprzedaży, której przedmiotem był udział 3/49 części w prawie własności lokalu niemieszkalnego nr (...) (miejsca postojowe nr 32, 33, 34) dla którego to lokalu Sąd Rejonowy w Wągrowcu prowadzi księgę wieczystą o nr (...) wraz ze związanym z tym lokalem udziałem wynoszącym 143 500/486 090 części w prawie własności działki oraz nieruchomości wspólnej budynku – ul. (...) w W.. Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego przed notariuszem B. G. (rep. A nr 4142/2017) w Kancelarii Notarialnej M. M. i B. G. w O..

dowód: umowa sprzedaży z dnia 4-05-2017 r.

Hala garażowa o której mowa wyżej od początku okresu jej używania przez powoda była regularnie zalewana. Skutkiem zalewania hali garażowej jest powstanie zagrzybienia, opadanie z jej sufitu i ścian tynku, wykruszanie się farby oznaczającej poszczególne miejsca postojowe oraz posadzki. Początkowo powód informował pozwanego o ww. zdarzeniach ustnie, a od 2018 r. składał pozwanemu informacje na piśmie. Pozwany niejednokrotnie zapewniał, że podejmie się naprawy usterek konstrukcyjnych, które skutkują zalewaniem hali garażowej, stojąc na stanowisku, że naprawy tychże usterek jest powinnością pozwanego. W szczególności pozwany wskazywał, że reklamacja powoda w zakresie pojawiających się zawilgoceń tynków na ścianach garażu na wysokości do 80 cm została rozpatrzona pozytywnie i wady te zostaną przez niego usunięte. Na skutek zgłoszeń powoda pozwana wykonywała prace naprawcze w hali, które jednak nie doprowadziły do zaprzestania pojawiania się wody w hali garażowej i dalszego jej zalewania, a także powstawania dalszych zawilgoceń. Od 2020 r. pozwany przestał reagować na pisma powoda, zgłaszającego kolejne usterki w związku z pojawianiem się wody w hali garażowej.

dowody: pisma powoda z dnia 14-04-2018 r., 11-05-2018 r., 10-07-2019 r., 26-07-2019 r., 30-08-2019 r., 31-03-2020 r., 5-03-2021 r., pisma pozwanego z dnia 30-04-2018 r., 6-05-2019 r., 8-08-2019 r., oferta z dnia 23-05-2019 r., oferta z dnia 8-06-2019 r., umowa nr (...) z dnia 28-05-2019 r. między (...) sp. z o.o. a A. G., faktura VAT z dnia 31-05-2019 r., faktura VAT z dnia 13-06-2019 r., faktura VAT z dnia 18-07-2019 r., aneks nr (...) z dnia 8-06-2019 r. do umowy nr (...) z dnia 28-05-2019 r., dokumentacja fotograficzna, zeznania powoda, zeznania świadków: D. K., T. C., J. Ś., D. G., dokumentacja fotograficzna na płycie CD k. 228, dokumentacja fotograficzna

W 2018 r. pozwany zlecił sporządzenie opinii technicznej, która miała na celu określenie przyczyn zalewania i zawilgocenia przedmiotowej hali garażowej oraz określenie technologii rozwiązania problemów wraz z wyceną. Opinię sporządził inż. A. G.. Przedmiotowa prywatna opinia wskazywała, że posadowienie budynku na monolitycznej płycie żelbetowej, umożliwia co prawda dokonywanie ewentualnych napraw, ale nie jest wystarczające dla zabezpieczeń w 100% przed wodą naporową. W opinii wskazano, że na skutek zastosowanych rozwiązań technicznych – ułożeniu na płycie fundamentowej posadzki ułożonej na folii – woda z ukrytych pod posadzką nieszczelności na stykach ze ścianami może swobodnie podpyływać pod powierzchnię posadzki. Gdy zaś tej wody jest dużo murowane z bloczków betonowych ściany oraz ułożone na nich tynki wchłaniają wilgoć, ukazując wielkie zawilgocenie praktycznie prawie wszystkich ścian (zarówno wewnętrznych jak i zewnętrznych). W przedmiotowej opinii zawarto stwierdzenia, iż w konstrukcji hali garażowej występują błędy w izolacjach ścian zewnętrznych i w izolacjach wystających stropów piwnic, wystających poza obrys budynku wyższych kondygnacji. Pomimo dokonywanych przez pozwanego prac odkrywkowych i położenia nowych izolacji w miejscach występujących przecieków, nie doszło do ich wyeliminowania i nadal w tych samych miejscach istnieją czynne przecieki. Naprawy dokonywane przez pozwanego nie zapobiegły dalszemu powstawaniu przecieków. Przeprowadzane przez pozwanego prace odkrywkowe nie doprowadziły do odnalezienia przyczyny występujących przecieków. Jednakże skutki błędów konstrukcyjnych są w hali garażowej wyraźnie widoczne. Jednocześnie w przedmiotowej prywatnej opinii przedstawiono dwa warianty możliwego zdiagnozowania i usunięcia usterek: 1) tzw. metoda „od zewnątrz”, polegająca na odkryciu, czyli usunięciu tylko wszystkich warstw z całych powierzchni izolacyjnych, wystających poza obrys parteru stropów piwnic i ścian piwnicznych, od zewnątrz i kompleksowe wykonanie nowych, całych izolacji z kontrolą i eliminacją wszystkich potencjalnych źródeł przecieków i odtworzenie warstw wokół budynku; 2) tzw. metoda „od wewnątrz”, polegająca na odkryciu tylko zawilgoconych lub zalewanych części stropów i ścian piwnicznych od wewnątrz (skucie tynków, szlifowanie powierzchni) i wykonanie kompleksowe nowych izolacji od wewnątrz, tj. iniekcji żywicznych czynnych przecieków, iniekcji przeciw wodzie kapilarnej, uzupełnienie ubytków szybkouszczelnymi masami szczelnymi na warstwie masami szczelnymi na warstwie szepnej z kontrolą i eliminacją wszystkich potencjalnych źródeł przecieków (np. przez uszczelnienie przepustów, dylatacji), sztywnych szlamów odpornych na ujemne ciśnienie wody, szlamów elastycznych – mostkujących ewentualne rysy i pęknięcia, tynków renowacyjnych oraz malowania renowacyjnymi farbami.

dowód: opinia techniczna inż. A. G. o przyczynach o przyczynach zawilgocenia i zalewania wodą Wielostanowiskowej Hali Garażowej w Zespole (...) przy ul. (...) w W. z propozycją technologii likwidacji przecieków i wykonania zabezpieczeń przed wodą i wilgocią

Wybudowana przez pozwanego hala garażowa została skonstruowana wadliwie. W konstrukcji występują błędy wykonawcze, które nie powinny mieć miejsca. Ściany przedmiotowej hali garażowej są mokre. Pozwany nie wykonał w sposób prawidłowy izolacji zarówno poziomej i pionowej. Skutkiem powyższego jest odpadanie tynku od mokrych ścian. Pozwany konstruując budynek w którym znajduje się hala garażowa zainstalował rury spustowe, które odprowadzają wody opadowe z dachu na ściany garaży. To rozwiązanie powoduje, że wody gruntowe migrujące do hali garażowej zasilane są dodatkowo wodami opadowymi z budynku. Woda z rynien odprowadzana jest do gruntu przy ścianach podziemia. Dodatkowo teren wokół budynku zalewa woda z utwardzonego płytami terenu od szczytu budynku. Pozwany wykonał tam rów zbierający wody opadowe z terenu utwardzonego płytami betonowymi. Woda z tego terenu zostaje prowadzona do szczytu budynku. Pozwany nie wykonał również cokołu i opaski przy budynku, co powinien był uczynić zgodnie ze wskazaniem wiedzy budowlanej. Zgodnie z zasadami wiedzy budowlanej pozwany powinien skonstruować cokół o wysokości do stropu nad podziemiem (w przypadku budynku podpiwniczonego) albo cokół do wysokości poziomu posadzki parteru (w przypadku budynku niepodpiwniczonego). Przy prawidłowym wykonaniu opaska przy budynku musi być delikatnie nachylona w stronę terenu od budynku, przy szerokości 40 do 60 cm. Tworząc opaskę wokół budynku w miejscu, w którym znajduje się wylot rynny powinno znaleźć się specjalne korytko, które odprowadzi wodę z dala od ścian budynku. Zgodnie z projektem budynku na izolacji ścian fundamentowych powinna być ułożona na styropianie folia kubełkowa. Końcówka tej folii powinna wystawać ok. 2 cm powyżej opaski, aby ewentualna wilgoć mogła odparować. Pozwany nie wykonał prawidłowo opaski, cokołu i nie wykonał prawidłowo izolacji pionowej ścian podziemia. Błędy te stanowią wady wykonawcze. Nadto pozwany nieprawidłowo wykonał ocieplenie budynku. Przy prawidłowej konstrukcji ocieplenie ścian powinno się zaczynać od montażu listwy cokołowej, która oznacza dolne wykończenie ocieplenia. Pozwany wadliwie wykonał również posadzkę w garażu. Zgodnie z projektem spadek w kierunku odwodnienia liniowego powinien wynosić 2%. Zgodnie z projektem odległość końca stanowiska postojowego do linii odwodnienia powinien wynosić 8, 62 m. Zatem spadek powinien wynosić 17, 24 cm. W wykonanej konstrukcji taki spadek nie występuje, co można stwierdzić „gołym okiem”. Kolejnym błędem wykonawczym jest nieprawidłowe w stosunku do projektu wykonanie miejsc postojowych. Na miejscach postojowych brak jest kostki betonowej, która zgodnie z projektem powinna się tam znajdować. Pęknięcia posadzki występujące w konstrukcji jest spowodowane złym wykonaniem warstw podkładowych pod posadzką. Budynek w którym znajdują się hale garażowe został wykonany niezgodnie z projektem i zasadami sztuki budowlanej. Błędy i wady wykonawcze w obiekcie w poważny sposób naruszają zasady sztuki budowlanej. W związku z istniejącymi wadami budynek nie powinien zostać przekazany do użytkowania.

Zajście bardzo gwałtownych zjawiska atmosferycznych w postaci ulewnych deszczów, przy prawidłowo wykonanej hali garażowej nie powinno prowadzić do jej zalewania, a zjawiska takie – w wypadku, gdy budynek jest skonstruowany prawidłowo – nie powinny prowadzić do uszkodzenia budynku.

dowody: pisemna opinia biegłego sądowego z dziedziny budownictwa inż. K. J. z dnia 25-05-2022 r. wraz z dokumentacją fotograficzną, ustna opinia uzupełniająca tego biegłego z dnia 7-11-2022 r., dokumentacja fotograficzna na płycie CD k. 228, zeznania powoda, dokumentacja fotograficzna

Spółka (...) sp. z o.o. spółka komandytowa na mocy art. 551 § 1 nast. k.s.h. przekształciła się w spółkę jawną - (...) sp. z o.o. sp. j. (powódkę). Przedmiotowa zmiana została wpisana do rejestru w dniu 30-04-2021 r. Spółka przekształcona jest bezpośrednim kontynuatorem spółki przekształcanej i weszła w ogół jej praw i obowiązków.

okoliczności bezsporne

Pismem z dnia 26-05-2021 r. powód złożył pozwanemu oświadczenie o odstąpieniu od umowy sprzedaży z dnia 4-05-2017 r. W złożonym oświadczeniu powód wskazał, że przedmiot umowy – miejsca postojowe – pozostają wadliwe, o czym powód informował pozwanego na piśmie. Powód wskazał, że wady są wynikiem błędów konstrukcyjnych hali garażowej, co zostało potwierdzone m.in. w opinii technicznej z 2018 r. powstałej na zlecenie pozwanego. Powód podniósł, że do dnia złożenia niniejszego oświadczenia pomimo składanych zapewnień, wady nie zostały usunięte. Powód wezwał pozwanego do zwrotu kwoty 37 822, 01 zł w terminie 14 dni od dnia odebrania pisma,

podając, że wskazana kwota odpowiada cenie zakupu oraz kosztom związanym z zawarciem umów przedwstępnych i umowy z dnia 4-05-2017 r.

dowód: pismo powoda z dnia 26-05-2021 r.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zeznań świadków, zeznań powoda, powołanych wyżej dokumentów, dokumentacji fotograficznej, opinii biegłego z zakresu budownictwa inż. K. J..

Zeznania świadków Sąd uznał za wiarygodne w tym zakresie, które dotyczyły komunikowania ich spostrzeżeń, odnośnie faktu wybudowania hali garażowej, zalewania tej hali i trudności technicznych z tym związanych oraz przebiegu procesu reklamacyjnego z udziałem pozwanego i powoda. Przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd nie brał natomiast pod uwagę ocen świadków co do tego co było przyczyną zalewania hali i występującego zawilgocenia oraz migracji wody. Świadców nie dysponowali w tym zakresie wiedzą specjalistyczną i co do tych okoliczności winien wypowiedzieć się biegły z zakresu budownictwa..

Zeznania powoda Sąd uznał za w pełni wiarygodne z tym zastrzeżeniem, jak przy ocenie zeznań świadków, że subiektywne przekonanie powoda o istnieniu wad konstrukcyjnych nie stanowiło dowodu na istnienie tychże wad, jakkolwiek zostało potwierdzone w opinii biegłego powołanego przez sąd.

Za wiarygodne Sąd uznał dowody z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy. Ich autentyczność wiarygodność i moc dowodowa nie była kwestionowana przez żadną ze stron a i Sąd nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu.

Oceniając opinię prywatną załączoną do pozwu sporządzoną przez inż. A. G., Sąd miał na uwadze, że opinia ta stanowiła dokument prywatny a spostrzeżenia tam zawarte musiały zostać potwierdzone przez opinię biegłego powołanego przez sąd. W tym miejscu należy wskazać, że Sąd zgadza się i w pełni podziela stanowisko wyrażane w orzecznictwie i doktrynie, że opinie pozasądowe wykonane na zlecenie stron lub innych organów niż sąd orzekający, nawet jeżeli zostały sporządzone przez biegłego sądowego i w ramach postępowania (cywilnego, karnego, czy administracyjnego), nie mogą być traktowane jako dowód z opinii biegłego. Stanowią dowód co najwyżej tego, że osoba, która podpisała taką ekspertyzę, złożyła oświadczenie zawarte w opinii oraz element stanowiska strony (wyroki Sądu Najwyższego z 11-06-1974 r., II CR 260/74, LexisNexis nr 322007; z 08-11-1988 r., II CR 312/88, LexisNexis nr 320675; z 08-06-2001 r., I PKN 468/00, OSNP 2003, nr 8, poz. 197, LexisNexis nr 354081; cyt. za: Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. pod red. Małgorzaty Manowskiej, Warszawa 2013, s. 490). Wskazać wszakże należy, że spostrzeżenia zawarte w tej opinii (co do istnienia wad konstrukcyjnych hali garażowej) zostały następnie potwierdzone w opinii biegłego powołanego przez Sąd. Należy podzielić stanowisko powoda, że w istocie rzeczy przedmiotowa opinia prywatna jednoznacznie wskazywała, że w konstrukcji hal garażowych występowały wady konstrukcyjne, które prowadziły do zalewania miejsc postojowych oraz powstania zawilgocenia i odpadania tynku. Wbrew twierdzeniom strony pozwanej opinia ta nie zawierała twierdzeń, że nie można stwierdzić czy na skutek wad konstrukcyjnych dochodzi do zalewania hali i powstawania zawilgocenia. A. G. bowiem jasno wskazał, że takie wady występują oraz zaproponował sposób ich usunięcia.

Opinię biegłego z zakresu budownictwa inż. K. J. Sąd uznał za w pełni wiarygodną i przydatną dla rozstrzygnięcia sprawy. Biegły zapoznał się z projektem budowli i skonfrontował projekt z jego wykonaniem jednoznacznie wskazując, że hala garażowa została wykonana niezgodnie z tymże projektem. Biegły wskazał również na konkretne wady konstrukcyjne i jednoznacznie wskazał dlaczego stanowią one wady istotne, konfrontując sposób wykonania konstrukcji z zasadami sztuki budowlanej. W ocenie Sądu biegły uzasadnił swoje stanowisko wykorzystując doświadczenie zawodowe i fachową wiedzę. Biegły jednoznacznie wskazał, że przyczyną zalewania hali i powstawania zawilgocenia, jak również odpadania tynku i migracji wody są wady konstrukcyjne budowli. Biegły wskazał również, że nawet bardzo ulewne deszcze, przy prawidłowo wykonanej konstrukcji nie powinny prowadzić do zalewania hali.

Zarzuty do opinii zgłosiła strona pozwana. Biegłemu zarzucono, że biegły nie wykonał żadnych badań, w szczególności nie wykonał odkrywek a zatem nie miał podstaw by wypowiedzieć się, co do prawidłowości izolacji. Wskazano, że biegły ograniczył się do zewnętrznych oględzin co nie pozwala stwierdzić jakie są przyczyny migracji wody i

powstawania zawilgoceń. Nadto wskazał, że biegły nieprawidłowo przyjął że woda jest odprowadzana rynnami do gruntu, gdy w rzeczywistości jest odprowadzana do kanalizacji miejskiej. Niezasadnie – w ocenie pozwanego – biegły kwestionował szerokość opaski a nadto niezasadnie przyjął, że jej szerokość ma wpływ na zawilgocenie hali garażowej.

Celem weryfikacji zgłoszonych zarzutów Sąd wezwał biegłego na rozprawę na której biegły odniósł się do nich ustnie, podtrzymując w całości opinię. Biegły wskazał, że wykonywanie odkrywek było niecelowe, skoro bez ich wykonywania można stwierdzić, że hala ma wady konstrukcyjne, jak i stwierdzić, że wady są przyczyną zalewania hali powstania zawilgoceń. Sąd stanowisko biegłego w tym zakresie podziela. Podkreślenia wymaga, że samo zakwestionowanie opinii biegłego przez stronę nie może prowadzić do powołania nowego biegłego, jeśli w zarzutach strona nie wykaże, że opinia ta jest nielogiczna, niespójna lub jest sprzeczna z zasadami wiedzy. Biegły wskazał z jakich przyczyn stwierdził, że konstrukcja obciążona jest wadami, powołując się na doświadczenie zawodowe i specjalistyczną wiedzę. Szczegółowo wskazał w opinii na jakiej podstawie można stwierdzić, że budynek nie został prawidłowo wykonany, a w szczególności, że nieprawidłowo wykonano izolację budynku. Wskazał na rozbieżności w wykonaniu z projektem budowlanym i stwierdził, że rozbieżności te stanowią wady – powodują, że budynek nie został wykonany zgodnie z zasadami wiedzy budowlanej. W konsekwencji Sąd przyjął, że zgłoszone zarzuty stanowią jedynie polemikę z prawidłowymi wnioskami opinii sformułowanymi przez biegłego. Nie może też ująć uwadze Sądu, że wnioski opinii pozostają w zgodzie z zasadami doświadczenia życiowego. Trudno bowiem przyjąć by przy prawidłowo skonstruowanej hali garażowej mogło dochodzić do jej regularnego zalewania podczas intensywnych opadów deszczu lub takiego zawilgocenia ścian, które prowadzą do opadania tynków.

Mając na uwadze, że opinia była w pełni przydatna dla rozstrzygnięcia sprawy Sąd postanowieniem z dnia 23-02-2023 r. oddalił wniosek pełnomocnika pozwanego o powołanie nowego biegłego.

Sąd zważył co następuje:

Umowę łączącą powoda i pozwanego należy ocenić jako umowę sprzedaży.

Stosownie do treści przepisu art. 535 k.c. przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać o zapłacić sprzedawcy cenę.

Zgodnie z przepisem art. 556 k.c. sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę (rękojmia).

Stosownie do treści przepisu art. 556¹§ 1 k.c. wada polega na niezgodności rzeczy sprzedanej z umową. W szczególności rzecz sprzedana jest niezgodna z umową, jeżeli:

1) nie ma właściwości, które rzecz tego rodzaju powinna mieć ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia;

2) nie ma właściwości, o których istnieniu sprzedawca zapewnił kupującego, w tym przedstawiając próbkę lub wzór;

3) nie nadaje się do celu, o którym kupujący poinformował sprzedawcę przy zawarciu umowy, a sprzedawca nie zgłosił zastrzeżenia co do takiego jej przeznaczenia;

4) została kupującemu wydana w stanie niepełnym.

Zgodnie z przepisem 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 obowiązkowi wymiany rzeczy na wolną od wad lub usunięcia wady.

Stosownie do § 4 cytowanego przepisu kupujący nie może odstąpić od umowy, jeżeli wada jest nieistotna.

Powyższe przekłada się wprost na niniejszą sprawę.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że nie może ulegać wątpliwości, że będące przedmiotem umowy miejsca postojowe w hali garażowej obarczone były wadami i to wadami istotnymi. Oczywistym jest, że miejsce postojowe, które jest zalewane przy wystąpieniu ulewnych deszczy nie ma właściwości, którą powinna mieć ze względu na jej przeznaczenie. Miejsce postojowe w hali garażowej nabywa się bowiem właśnie w celu ochrony parkowanych tam pojazdów od negatywnego wpływu warunków atmosferycznych. To samo należy odnieść do występujących w hali zawilgoceń, migracji wód gruntowych do miejsca postojowego i odpadania na skutek tych zjawisk tynków. Sąd dzieląc wnioski wypływające z opinii biegłego stoi na stanowisku, że wady te wystąpiły na skutek błędów konstrukcyjnych za które odpowiada pozwany i że są to niewątpliwie wady istotne, uniemożliwiające prawidłowe korzystanie z tych miejsc postojowych przez powoda.

W dalszej kolejności wskazać należy, że pozwany – pomimo podejmowanych prób – przedmiotowych wad nie usunął i dalej występują one w przedmiocie objętym umową. W konsekwencji – w ocenie Sądu – wobec nieusunięcia wad przez pozwanego zaktualizowało się uprawnienie powoda z art. 560 § 1 k.c. do odstąpienia od umowy, z którego to uprawnienia powód skorzystał składając pozwanemu oświadczenie z dnia 26-05-2021 r. o odstąpieniu od umowy z dnia 4-05-2017 r. Oświadczenie to należy uznać za skuteczne i jako takie wywołujące skutki prawne, w tym obowiązek zwrotu przez pozwanego ceny powodowi.

Powód mógł zatem skutecznie domagać się zwrotu uiszczonej w umowie z dnia 4-05-2017 r, ceny w wysokości 36 001, 01 zł.

Powód jednocześnie dochodził kosztów, które poniósł w związku ze sporządzeniem przedmiotowej umowy w formie aktu notarialnego. Zgodnie z przepisem art. 471 k.c. dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania. W ocenie Sądu nie ulega wątpliwości, że skoro zaszły podstawy do odstąpienia od umowy i powód z tego uprawnienia skorzystał to koszty zawarcia przedmiotowej umowy należy uznać za szkodę którą powód poniósł na skutek niewykonania zobowiązania przez pozwanego. Roszczenie w tym zakresie jest zatem uzasadnione co do zasady. Z tego tytułu powód dochodził kwoty 1822 zł, wskazując, że tyle wynosiły koszty zawarcia umowy przedwstępnej i umowy przyrzeczonej. W ocenie Sądu powód nie wykazał jednak by poniósł koszty w pełnej wysokości do tej kwoty. Jak wynika z treści aktu notarialnego z dnia 4-05-2017 r. koszty aktu wynosiły kwotę 1040, 95 zł (k. 18 akt) i w tym zakresie roszczenie powoda było zasadne.

W konsekwencji należało przyjąć, że powód wykazał zasadność roszczenia co do zasady i co do wysokości do kwoty 37 040, 96 zł.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 481 § 1 k.c., zasądzając odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 37 040, 96 zł od dnia 15-06-2021 r. do dnia zapłaty. Powód wezwał pozwanego do zapłaty spornej kwoty pismem z dnia 26-05-2021 r. w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania a pozwany odebrał pisma dnia 31-05-2021 r. Skoro termin płatności upływał w dniu 14-06-2021 r. to pozwany pozostawał w opóźnieniu od dnia następnego a zatem od dnia 15-06-2021 r. i od tej daty powód mógł skutecznie domagać się odsetek ustawowych za opóźnienie. Połączenie powyższych elementów skutkowało orzeczeniem jak w pkt 1. wyroku.

W pozostałym zakresie powództwo jako bezzasadne podlegało oddaleniu (pkt 2. wyroku).

O kosztach Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 100 k.p.c. obciążając nimi pozwanego w całości. Powód dochodził kwoty 37 822, 01 zł a jego żądanie zostało uwzględnione do kwoty 37 040, 96 zł a zatem jego żądanie zostało uwzględnione w 97,93%. Mając zatem na uwadze, że powód uległ tylko co do nieznacznej części swego żądania, obciążenie pozwanego kosztami w całości należało uznać za uzasadnione. Szczegółowe wyliczenie kosztów Sąd pozostawił referendarzowi sądowemu.

sędzia Tomasz Vogt-Kostecki