

Sygn. akt: XVIII C 1062/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 maja 2019 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XVIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Magdalena Ławrynowicz

Protokolant: st. sekr. sąd. Karolina Jeżewska

po rozpoznaniu w dniu 14 maja 2019 r. w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa

E. C. i P. C.

przeciwko

K. M. (1) i K. M. (2)

o zapłatę

1. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powodów 419.000 (czterysta dziewiętnaście tysięcy) złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi w stosunku do pozwanego K. M. (2) od dnia 8 lipca 2017 r. do dnia zapłaty, a w stosunku do pozwanej K. M. (1) od dnia 20 czerwca 2018 r. do dnia zapłaty;
2. oddała powództwo w pozostałym zakresie;
3. kosztami procesu obciąża powodów w 13 %, a pozwanych solidarnie w 87% szczegółowe ich wyliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu.

/-/ SSO Magdalena Ławrynowicz

Sygnatura akt **XVIII C 1062/18**

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 8 grudnia 2014 r., wniesionym do Sądu Rejonowego w Gnieźnie powodowie E. C. i P. C. wniesli o zasądzenie solidarnie od pozwanych K. M. (1) oraz K. M. (2) na ich rzecz kwoty 50.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za zwłokę liczonymi od dnia 14 października 2014 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powodów zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm prawem przepisanych.

Powodowie wskazali, że w dniu 16 sierpnia 2012 r. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej nabyli od pozwanych, działających na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomość położoną w miejscowości D. oznaczoną jako działka gruntu 34/10, symbol B, zabudowaną budynkiem jednorodzinny, w zakupionej nieruchomości w okresie jej użytkowania uwidoczniły się wady fizyczne, które w znacznym stopniu utrudniają korzystanie z nieruchomości, wpływają na jej użyteczność, estetykę, a także koszty funkcjonowania nieruchomości. Strona powodowa podniosła, że pozwani bądź nie reagowali na zgłaszane przez nich uchybienia nieruchomości, bądź też podejmowali nieudolne próby usunięcia wad. Powodowie zastrzegli, że w przypadku gdyby okazało się, że wady

mają charakter nieusuwalnych rozważą możliwość odstąpienia od umowy sprzedaży i zmodyfikowania żądania pozwu. Uzasadniając roszczenie w zakresie odsetek ustawowych powodowie wskazali, że wezwali pozwanych do spełnienia roszczenia w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania przedsądowego z dnia 3 września 2014 r., które to wezwanie doręczone zostało pozwanym w dniu 14 września 2014 r. (k. 1-15).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 16 lutego 2015 r., wydanym w sprawie o sygn. akt I Nc 5438/14 Referendarz Sądowy Sądu Rejonowego w Gnieźnie nakazał pozwanym, aby zapłacili solidarnie powodom kwotę 50.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 14 października 2014 r. do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania (k. 16).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 16 czerwca 2015 r. pozwani zaskarżyli powyższy nakaz w całości wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz o obciążenie powodów kosztami postępowania.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwani podnieśli, że sprzedana nieruchomość nie posiada wad, za które ponoszą oni odpowiedzialność. Wskazali także, że ewentualne istnienie wad nie uzasadnia żądania powodów w kwocie wskazanej w pozwie. Zdaniem pozwanych powodowie znali stan rzeczy sprzedanej, jej jakość i wartość i akceptowali. Pozwani argumentowali, że powodowie nie zawiadomili pozwanych o ewentualnych wadach, stąd też utracili oni uprawnienia z tytułu rękojmi za ewentualne wady fizyczne rzeczy. Nadto pozwani wskazali, że warunkiem żądania obniżenia ceny przedmiotu umowy jest wykazanie stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad, przy czym stosunek ten ustalony winien zostać przez biegłego. (k. 22 – 32).

Pismem z dnia 12 lipca 2016 r. powodowie rozszerzyli żądanie pozwu wnosząc o zasądzenie na ich rzecz solidarnie od pozwanych kwoty 62.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 14 października 2014 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powodów zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych wskazując na wynikający z opinii biegłego z dziedziny budownictwa przeprowadzonej w sprawie koszt doprowadzenia nieruchomości do stanu wolnego od wad fizycznych (k. 164 – 164v).

Pismem z dnia 29 lipca 2016 r. strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i obciążenie powodów kosztami postępowania w całości i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanych zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając powyższe, pozwani podtrzymali prezentowane dotychczas stanowisko w sprawie, jednocześnie wskazując, że dla ustalenia podstaw żądania z art. 560 § 1 i 3 k.c., tj. obniżenia ceny nie ma znaczenia szacunkowy koszt usunięcia wad, ale ustalenie dwóch wartości rzeczy – wolnej od wad i posiadającej wady. Nadto pozwani powołując się na art. 563 § 1 k.c. podnieśli, że powodowie nie udowodnili, że zawiadomili pozwanych o wadach, w szczególności, że nastąpiło to w formie pisemnej. (k. 172 – 180)

Pismem z dnia 7 lipca 2017 r. powodowie rozszerzyli powództwo wnosząc o zasądzenie solidarnie od pozwanych na ich rzecz kwoty 479.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 14 października 2014 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu ceny oraz naprawienia szkody oraz o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powodów zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych (k. 223 – 249).

Uzasadniając powyższe, powodowie wskazali, że wobec sporządzonej na potrzeby postępowania w sprawie opinii biegłego w dziedzinie budownictwa, zgodnie z którą w budynku istnieją wady istotne, uniemożliwiające bezpieczne jego użytkowanie, jak też wobec decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w G. w świetle której stan budynku powoduje zagrożenie życia i zdrowia, w sprawie zgodnie z art. 560 § 1 k.c. zaistniały przesłanki uzasadniające odstąpienie przez powodów od zawartej z pozwanymi umowy sprzedaży nieruchomości. Powodowie wskazali, że jeszcze przed sfinalizowaniem umowy sprzedaży nieruchomości zawarli z pozwanym umowę o wykonanie dodatkowych, ponadstandardowych prac wykończeniowych uiszczając transzami kwotę w łącznej wysokości 180.000 zł. W związku z odstąpieniem od umowy sprzedaży domagają się obecnie zwrotu ceny nabycia nieruchomości tj.

299.000 zł i pokrycia wyrządzonej powodom szkody w postaci poczynionej na tę nieruchomość inwestycji tj. prac wykończeniowych na kwotę 180.000 zł Na wypadek kwestionowania przez stronę pozwaną zachowania terminu do odstąpienia od umowy wskazali, że wady nieruchomości pozwani podstępnie zataili, poprzez przedstawienie kupującym dokumentów w postaci dzienników budowy, czy protokołów przeglądów nieodzwierciedlających rzeczywistego stanu rzeczy, pogłębiając tym mylne przekonanie powodów o niewadliwości budynku i doprowadzając do zawarcia umowy sprzedaży (k. 223 – 249).

Postanowieniem z dnia 3 sierpnia 2017 roku, w sprawie o sygn. akt I C 708/15 Sąd Rejonowy w Gnieźnie uznał się niewłaściwym i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Poznaniu jako właściwemu rzeczowo i miejscowo (k. 252).

W piśmie procesowym z dnia 14 maja 2019 r. pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanych solidarnie kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając powyższe pozwani podnieśli, że powodowie byli uprawnieni do odstąpienia od umowy z dnia 16 sierpnia 2012 r., w terminie trzech lat od dnia wydania im nieruchomości, stąd też złożenie przez nich oświadczenia o odstąpieniu nastąpiło po upływie tego terminu. Jednocześnie pozwany K. M. (2) zaprzeczył jakoby podstępnie zataił wady nieruchomości przez powodami. W tym zakresie pozwany wskazał, że w okresie budowy budynku mieszkalnego, nabytego następnie przez powodów, nie posiadał wystarczającej wiedzy i kwalifikacji by stwierdzić zaistnienie wad. Pozwany podniósł, że studia poddyplomowe z zakresu budownictwa rozpoczął już po zakończeniu budowy przedmiotowego budynku, powołując się jednocześnie na fakt, że także dopiero w 2012 r. rozszerzył profil prowadzonej działalności gospodarczej o wznoszenie budynków. Pozwany podkreślił także, że ciężar udowodnienia zarzucanego mu podstępnie zatajenia wad, spoczywa na powodach (k. 481 – 488).

Na rozprawie w dniu 14 maja 2019 r. pełnomocnik powodów w związku z ujawnioną na rozprawie okolicznością, że stroną umowy o prace wykończeniowe była spółka cywilna, której współnikami byli K. M. (2) i jego córka M. M., oświadczył, że powodowie dochodzą odszkodowania na podstawie art. 574 k.c., a co za tym idzie drugorzędne znaczenie ma jaki podmiot realizował prace wykończeniowe. Ponadto, wobec treści zeznań powodów i pokwitowań co do kwot wpłaconych na poczet umowy o prace wykończeniowe, cofnął pozew ponad kwotę 429.000 zł, domagając się ostatecznie zasądzenia kwoty 299.000 zł tytułem zwrotu ceny sprzedaży i 120.000 zł tytułem poniesionych kosztów na prace wykończeniowe na nieruchomości. Pozwany, również jako pełnomocnik pozwanej, oświadczył, że nie wyraża zgody na częściowe cofnięcie powództwa. (k. 497).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Strony w dniu 25 lutego 2012 r. zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości D., gmina G., obejmującą działkę gruntu o numerze 34/10, o powierzchni 0.05.86 ha. W umowie tej określono m.in. rodzaj materiałów, z których będzie wykonany i wykończony budynek mieszkalny, który miał zostać wniesiony na nieruchomość.

Dowód: zeznania powoda (k. 48 – 50), zeznania pozwanego (k. 78 – 82).

O ofercie pozwanego dotyczącej możliwości wybudowania domu powodowie dowiedzieli się za pośrednictwem biura nieruchomości. Oferta pozwanego była dostępna w biurze nieruchomości od 2010 r. Jako nieruchomości pokazowe dla potencjalnych kontrahentów, pozwany przedstawiał cztery inne budynki mieszkalne, których budowę realizował. Prowadząc z powodami rozmowy przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości pozwany powoływał się na plany budowy osiedla obejmującego sześć domów w zabudowie bliźniaczej. Pozwany poinformował powodów, że jest deweloperem i zajmuje się sprzedażą domów. W trakcie rozmów pozwany zapewniał powodów co do odpowiedniej jakości materiałów jakie miały zostać wykorzystane przy budowie i odpowiedniej jakości prac. Pozwany wskazywał też na odpowiednią kadrę oraz posiadane doświadczenie na rynku usług budowlanych.

Dowód: częściowo zeznania świadka W. H. (1) (e-protokół 00:20:59 – 01:04:14 płyta CD – k. 379), zeznania powoda (e-protokół 00:01:50 – 00:53:42 płyta CD – k. 502), zeznania powódki (e-protokół 00:53:42 – 01:05:29 płyta CD – k. 502), zeznania pozwanego (k. 78 – 82).

Decyzją nr (...) z dnia 23 maja 2012 r. Starosta (...) po rozpatrzeniu wniosku pozwanych z dnia 18 maja 2012 r. o pozwolenie na budowę ww. nieruchomości zatwierdził projekt budowlany oraz udzielił pozwany powalenia na budowę jednorodzinny budynek mieszkalny – dwulokalowy i dwóch zbiorników na ścieki.

Dowód: decyzja nr (...) z dnia 23 maja 2012 r. (k. 166).

Powodowie w dniu 3 czerwca 2012 r. zawarli z pozwanym, w ramach prowadzonej przez niego działalności gospodarczej w formie spółki cywilnej (...), której współnikami byli pozwany K. M. (2) i jego córka M. M., umowę na prace wykończeniowe. Jako przedmiot umowy strony wskazały prace wykończeniowe na budynku mieszkalnym, segment lewy według załączonej specyfikacji. Prace na podstawie tej umowy zrealizowane miały zostać w terminie do dnia 31 sierpnia 2012 r. Łączne wynagrodzenie z tytułu ich wykonania ustalone zostało na kwotę 68.987 zł i płatne miało być w transzach w zależności od postępu prac wykończeniowych. Na podstawie aneksu z dnia 24 czerwca 2012 r. zmianie uległo łączne wynagrodzenie z tytułu prac wykończeniowych na kwotę 120.108,24 zł.

Dowód: umowa na prace wykończeniowe z dnia 3 czerwca 2012 r. (k. 471 – 473), aneks do umowy na prace wykończeniowe z dnia 24 czerwca 2012 r. (k. 474), zeznania powoda (k. 48 – 50 oraz e-protokół 00:01:50 – 00:53:42 płyta CD k. 502), zeznania pozwanego (e-protokół 01:06:28 – 01:50:16 płyta CD – k. 502).

W miesiącach czerwiec i lipiec 2012 r. na poczet realizacji prac objętych umową na prace wykończeniowe powodowie zapłacili pozwanemu łączną kwotę 120.000 zł obejmującą wpłaty:

- 4 czerwca 2012 r. – 30.000 zł,
- 16 czerwca 2012 r. – 30.000 zł,
- 18 czerwca 2012 r. – 20.000 zł,
- 15 lipca 2012 r. – 30.000 zł,
- 27 lipca 2012 r. – 10.000 zł.

W zakresie zawartej umowy o prace wykończeniowe pozwany K. M. (2) działał jako inwestor, wszelkie prace objęte jej przedmiotem wykonując we własnym zakresie.

Ostatecznie strony rozwiązały zawartą z pozwanym umowę o prace wykończeniowe, z uwagi na niezadowalającą jakość ich wykonania.

Dowód: potwierdzenia przelewów z dnia 4, 16 i 18 czerwca, 15 i 27 lipca 2012 r. (k. 243 – 246 i 248), zeznania powoda (e-protokół 00:01:50 – 00:53:42 płyta CD – k. 502), zeznania powódki (e-protokół 00:53:42 – 01:05:29 płyta CD – k. 502), zeznania pozwanego (e-protokół 01:06:28 – 01:50:16 płyta CD – k. 502).

W dniu 16 sierpnia 2012 r. powodowie E. C. i P. C. zawarli z pozwanymi K. M. (1) i K. M. (2) w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości D., gmina G., obejmującą działkę gruntu o numerze 34/10, o powierzchni 0.05.86 ha, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Gnieźnie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość stanowiła własność pozwanych na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej.

Na mocy w/w umowy pozwany K. M. (2) działający w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz pozwanej K. M. (1) sprzedał powodom ww. nieruchomość. Powodowie nabyli nieruchomość ze środków pochodzących z majątku wspólnego. Cenę przedmiotu umowy strony ustaliły na kwotę 299.000 zł brutto, przy tym na poczet ceny powodowie

zapłacili pozwanym ze środków własnych kwotę 49.000 zł, pozostałą natomiast kwotę 250.000 zł ze środków uzyskanych z kredytu. W § 1 umowy pozwany K. M. (2) oświadczył, że czynności związane z umową dokonuje w związku prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą.

W umowie sprzedaży, nieruchomości została opisana jako działka nr (...) zabudowana połową murowanego, parterowego w zabudowie bliźniaczej budynku mieszkalnego z poddaszem użytkowym o powierzchni użytkowej 139,50 m².

Druga połowa budynku, położona na sąsiedniej działce, sprzedana została przez pozwanych także w 2012 r. na rzecz A. i M. N..

Dowód: umowa sprzedaży z dnia 16 sierpnia 2012 r. akt notarialny numer Repertorium (...) (k. 7 -10), potwierdzenie przelewu zaliczki z dnia 25 lutego 2012 r. z pokwitowaniem jej odbioru (k. 247 i 249), zeznania świadka A. N. e-protokół 00:02:58 – 00:48:46 (płyta CD – k. 453), zeznania świadka M. N. e-protokół 00:49:02 – 01:08:23 (płyta CD – k. 453), zeznania pozwanego (e-protokół 01:06:28 – 01:50:16 płyta CD – k. 502).

Dla inwestycji budowy jednorodzinne budynek mieszkalny – dwulokalowy, gdzie inwestorem był pozwany, w dniu 15 czerwca 2012 r. wydano dziennik budowy nr (...) gm. G./2012. Funkcję kierownika budowy pełnił W. H. (1).

W toku realizacji prac budowlanych, pozwany K. M. (2) korzystał z pomocy podwykonawcy M. K. prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Zakład (...). Prace tego podwykonawcy ograniczały się jednak jedynie do nieznacznego zakresu prac za łączną kwotę 10.000 zł.

Zgodnie z wpisami widniejącymi w tym dzienniku budowa budynku zakończona została w dniu 30 lipca 2012 r.

W dniu 2 sierpnia 2012 r. pozwani złożyli do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w G. zawiadomienie o zakończeniu w/w budynku. Pismem z dnia 3 sierpnia 2012 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w G. zawiadomił pozwanych, że nie zgłasza sprzeciwu w sprawie przystąpienia do użytkowania w/w budynku.

Dowód: dziennik budowy nr (...) gm. G. /2012 wydany w dniu 15 czerwca 2012 r. (k. 55 – 58), pismo z dnia 3 sierpnia 2012 r. (k. 62), zeznania świadka W. H. (1) (e-protokół 00:20:59 – 01:04:14 płyta CD – k. 379), zeznania pozwanego – e-protokół 01:06:28 – 01:50:16 (płyta CD – k. 502).

Przed wprowadzeniem się powodów do przedmiotowej nieruchomości, pozwany K. M. (2) przedstawił im protokół badań – sprawdzeń przewodów kominowych, z którego wynikało, że przewody kominowe pobudowane zostały zgodnie z projektem oraz dziennik budowy potwierdzający, że nieruchomość została wykonana zgodnie ze sztuką budowlaną, projektem budowlanym, warunkami pozwolenia na budowę i obowiązującymi przepisami. Pozwani przedstawili też powodom protokół z odbioru technicznego przyłącza wodociągowo – kanalizacyjnego. Dodatkowo pozwani przedłożyli powodom zawiadomienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w G. o braku sprzeciwu w sprawie przystąpienia do użytkowania budynku.

Dowód: dziennik budowy nr (...) gm. G. /2012 wydany w dniu 15 czerwca 2012 r. (k. 55 – 58), protokół N⁽⁰⁾ (...)z dnia 30 lipca 2012 roku badań – sprawdzeń przewodów kominowych (k. 60 – 60v), protokół z odbioru technicznego w stanie odkrytym przyłącza wodociągowo – kanalizacyjnego do rurociągu z dnia 30 sierpnia 2012 r. (k. 61), pismo z dnia 3 sierpnia 2012 r. (k. 62), zeznania powoda (e-protokół 00:01:50 – 00:53:42 płyta CD – k. 502), zeznania pozwanego (e-protokół 01:06:28 – 01:50:16 (płyta CD – k. 502).

Nieruchomość została wydana powodom w sierpniu 2012 roku. Z przekazania nieruchomości nie został sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy.

Stopniowo w toku użytkowania nieruchomości ujawniać zaczęły się pojedyncze jej wady fizyczne. Obejmowały one: źle ułożoną kostkę brukową, nieprawidłowo wyprofilowane drzwi, uszkodzenia mechaniczne powierzchni czy też źle ułożone płytki. O zauważonych wadach powodowie na bieżąco informowali pozwanych. Zgłoszenia te dokonywane

były przede wszystkim telefoniczne. Pozwany K. M. (2) reagował na zgłaszane usterki, przysyłając pracowników, którzy usuwali poszczególne wady. Jedną z wad zauważoną już w roku zakupu nieruchomości był niesprawnie funkcjonujący kominek. Powodowie nie mogli bowiem rozpaść ognia z uwagi na brak ciągu, przy tym dym z kominka wlatywał do wnętrza salonu. Początkowo pozwany nie widział podstaw do usunięcia tej wady, wskazując na taki rodzaj kominka. Dopiero w następstwie nacisków ze strony powodów, pozwany podniósł komin, co w pewnym zakresie poprawiło komfort używania kominka.

Kolejno, już po niespełna roku od chwili nabycia nieruchomości, tj. w 2013 r. na ścianach nieruchomości zaczęły powstawać pęknięcia. Także o tej wadzie powodowie informowali pozwanego na bieżąco. W odpowiedzi pozwany wyjaśniał, że pęknięcia powstają w związku z trwającym „naturalnym” procesem osiadania budynku i po jego zakończeniu, przeprowadzony będzie remont celem ich usunięcia. Powodowie zgłaszali pozwanemu także osuwanie się podłogi w budynku. Co do tego pozwany także powoływał się na proces osiadania budynku.

Pomimo reakcji ze strony pozwanego i podejmowanych przez niego działań w celu usunięcia wad, ostatecznie nie były one usuwane, bądź też były usuwane w sposób nieprawidłowy.

Powodowie zgłaszali wady osobiście bądź w ich imieniu, wspólne dla obydwu lokali w budynku, zgłaszał sąsiad A. N.. Wady zgłaszane były zarówno telefonicznie, jak też drogą mailową. Powodowie zgłaszali także wady kierownikowi budowy W. H. (1).

Powodowie od 2013 r. zaprzestali użytkowania kominka znajdującego się w salonie z uwagi na jego nieprawidłowe działanie.

Powodowie we własnym zakresie zmuszeni zostali do rozbiórki wyłożonej przez pozwanych na zewnątrz budynku kostki brukowej, wobec ustalenia, że pozwani nie posiadali wymaganego pozwolenia na jej położenie.

Z biegiem czasu, pomimo zgłaszanych przez powodów kolejnych wad budynku, pozwany nie podejmował działań w celu ich usunięcia. Kontakt z pozwanym w miarę upływu czasu stawał się coraz bardziej utrudniony, pozwany nie odbierał bowiem telefonów, bądź odmawiał usunięcia wad powołując się na brak czasu w związku z jego sytuacją osobistą. Ostatecznie powodowie stracili jakkolwiek kontakt z pozwanymi.

Dowód: przesłuchanie pozwanego (k. 78 – 82), zeznania świadka A. N. e-protokół 00:02:58 – 00:48:46 (płyta CD – k. 453), zeznania świadka M. N. e-protokół 00:49:02 – 01:08:23 (płyta CD – k. 453), zeznania powoda (e-protokół 00:01:50 – 00:53:42 płyta CD – k. 502).

W dniu 9 sierpnia 2014 r. w nieruchomości powodów przeprowadzono okresową kontrolę przewodów kominowych, w efekcie której stwierdzono, że w pomieszczeniu budynku, w którym znajduje się salon wraz z kominkiem brak jest wentylacji grawitacyjnej oraz brak dopływu powietrza pod palenisko, co powoduje cofanie się spalin do pomieszczenia. Wskazano też na konieczność zainstalowania wentylacji grawitacyjnej w kuchni, która wymagana jest przy maszynkach gazowych. Zalecono też podniesienie przewodu kominowego pod kalenicę oraz zamontowanie wyczystki w przewodzie kominowym od kominka, chyba, że palenisko zostanie połączone przewodem pod kątem 45 stopni.

Dowód: protokół nr (...) z dnia 9 sierpnia 2014 r. (k. 11).

W piśmie z dnia 2 września 2014 r., zatytułowanym „przedsądowe wezwanie do zapłaty” działający w imieniu i na rzecz powodów pełnomocnik wezwał pozwanych do zapłaty w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania kwoty 60.000 złotych wynikających z różnicy pomiędzy kwotą uiszczoną przez powodów tytułem ceny określonej w w/w umowie sprzedaży nieruchomości z dnia 16 sierpnia 2012 r., a kwotą odpowiadającą wartości nieruchomości w wyniku obniżenia ceny w związku z jej wadami fizycznymi. W piśmie pełnomocnik wskazał, że po wydaniu przedmiotowej nieruchomości ujawniły się w niej następujące wady :

- nienależyte wykonanie (m.in. brak szczelności) ocieplenia budynku – skutkujące przemarzaniem ścian budynku oraz trudnościami w zachowaniu właściwej temperatury pomieszczeń, a także występowaniem tzw. mostów termicznych oraz przedostawaniem się do wnętrza budynku gryzoni przechodzących przez rzekomo ocieplone ściany;
- pękanie oraz obsuwanie się ścian;
- osadzanie się posadzki;
- błędne wyprofilowanie posadzki balkonu, niewłaściwe osadzenie drzwi balkonowych skutkujące wlewaniem się wody z powierzchni balkonu do wnętrza budynku;
- zapadanie się oraz tzw. „klawiszowanie” kostki brukowej;
- wadliwy system wentylacji oraz ogrzewania wyrażający się m.in. brakiem wentylacji grawitacyjnej, brakiem dopływu powietrza pod palenisko kominka skutkującym cofaniem się spalin do wnętrza pomieszczenia w salonie, nieprawidłowości skutkujące brakiem tzw. ciągu kominowego, zbyt niska wysokość komina, zastosowanie błędnych materiałów do wykonania komina;
- wadliwy system wentylacji w kuchni – brak wentylacji grawitacyjnej niezbędnej przy wykorzystywaniu kuchenek gazowych;
- brak tzw. wyczystki w przewodach kominowych;
- pękanie glazury ułożonej w pomieszczeniach znajdujących się obrębie nieruchomości;
- wadliwe osadzenie okien oraz rolet, skutkujące ich nieszczelnością i problemami w użytkowaniu.

Pozwani w odpowiedzi na powyższe wezwanie zaprzeczyli istnieniu podstaw faktycznych i prawnych do formułowania roszczeń względem nich.

Dowód: przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 2 września 2014 roku (k. 12 - 15), pismo pozwanych z dnia 24 września 2014 r. (k. 29-32), dokumentacja zdjęciowa (k. 64 – 77).

Na wniosek powodów, w dniu 25 lipca 2016 r. Inspektor Nadzoru Budowlanego w G. przeprowadził w nieruchomości kontrolę obiektu budowlanego, w wyniku której stwierdzono, że przedmiotowa nieruchomość stwarza zagrożenie dla bezpieczeństwa dla ludzi i mienia z uwagi na niezgodne z projektem budowlanym wykonanie stropu.

Dowód: protokół (...) z dnia 25 lipca 2016 roku (k. 187 – 189v), zeznania powoda (e-protokół 00:01:50 – 00:53:42 płyta CD – k. 502).

Decyzją z dnia 8 sierpnia 2016 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w G. nakazał powodom podstemplować strop w nieruchomości minimum trzema stemplami drewnianymi o średnicy minimum 10 cm w miejscu największego ugięcia stropu i stemple te odpowiednio zaklinować, w salonie pod stemplami umieścić podwalinę z tarcicy iglastej o grubości minimum 50 mm i szerokości minimum 16 cm, przy czym prace te wykonać pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane i aktualną przynależność do izby budownictwa. Ta sama decyzją zakazano powodom użytkować kominka znajdującego się w salonie. Wskazano, że prace te należy wykonać niezwłocznie, najpóźniej w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia decyzji. Ze względu na zagrożenie zdrowia lub życia ludzi, zgodnie z art. 108 ust. 1 k.p.a., decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności. W uzasadnieniu decyzji wskazano, że przedmiotowa nieruchomość stwarza zagrożenie dla życia i mienia.

Zgodnie z postanowieniami decyzji, powodowie wykonali podparcie stropu stemplami w salonie, poprzez umieszczenie pod sufitem przez całą jego długość belki, która została podparta czterema słupami. Wykonanie tego zabezpieczenia co prawda spowolniło proces powstawania kolejnych wad, jednak nie wyeliminowało go w całości.

Dowód: decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 8 sierpnia 2016 r (k. 196 - 199); zeznania świadka A. N. e-protokół 00:02:58 – 00:48:46 (płyta CD – k. 453), zeznania świadka M. N. e-protokół 00:49:02 – 01:08:23 (płyta CD – k. 453), zeznania powoda (e-protokół 00:01:50 – 00:53:42 płyta CD – k. 502).

Stan przedmiotowej nieruchomości jest zły. Wady budynku nie pozwalają na jego dalsze, bezpieczne i niezagrażające życiu i zdrowiu użytkowanie. Przedmiotowa nieruchomość została wybudowana niezgodnie ze sztuką budowlaną. W trakcie realizacji inwestycji dokonano zmian w sposobie zabudowy głównych elementów konstrukcyjnych, tj. sposobu zabudowy stropu międzykondygnacyjnego. Nadto dokonano samowolnej zmiany w sposobie zabudowy niezgodnej z dokumentacją projektową, niezgodnie z warunkami pozwolenia na budowę. Dodatkowo w budynku wykonano kominek, który nie był przewidziany zarówno w projekcie podstawowym, jak też adaptacyjnym, co skutkuje tym, że nie może on być użytkowany.

Na dzień 15 lutego 2016 r. nieruchomość powodów posiadała następujące wady techniczne:

- pęknięcia oraz zarysowania ścian na poddaszu;
- zarysowania tynku sufitu nad pokojem dziennym na parterze;
- szczeliny pomiędzy posadzką płytek w kuchni a cokołami ścian z płytek;
- szczeliny pomiędzy posadzką z paneli w pokoju dziennym na parterze a listwami przypodłogowymi;
- nieprawidłowy montaż 2 sztuk drzwi balkonowych;
- nierównomierne osiadanie kostki brukowej na tarasie od strony ogrodu oraz na podeście drzwi zewnętrznych od strony drogi;
- brak ciągłości izolacji termicznej ściany fundamentowej na odcinku 1,0 m;
- brak ciągłości izolacji termicznej ściany fundamentowej garażu;
- montaż kominka w pomieszczeniu bez kanału wentylacyjnego;
- montaż kuchenki gazowej i wentylacji mechanicznej w kuchni;
- pęknięcie 1 płytki w łazience na poddaszu;
- pęknięcia spoiny poziomej okładziny ścian z płytek na odcinku 3,2 m w łazience na poddaszu;
- pęknięcia ścian obudowy kominka;
- zarysowania ściany działowej pomiędzy korytarzem a pokojem na parterze.

Wady istotne, uniemożliwiające bezpieczne użytkowanie budynku obejmują:

- pęknięcia oraz zarysowania ścian na poddaszu;
- montaż kominka w pomieszczeniu bez kanału wentylacyjnego;
- montaż kuchenki gazowej i wentylacji mechanicznej w kuchni.

Wadę istotną stanowi także sposób oparcia pasa dolnego dźwigara. W toku realizacji przedsięwzięcia zmieniono całkowicie przewidzianą projektem konstrukcję stropu nad parterem, zastępując przewidziane przez projekt elementy żelbetowe monolityczne, elementami prefabrykowanymi w całym stropie, które nie spełniały wymaganych parametrów wytrzymałościowych. Pęknięcia i zarysowania ścian poddasza, jak też zarysowania tynku sufitu nad pokojem dziennym na parterze spowodowane zostały wadliwym wykonaniem stropu, który posiada zbyt małą sztywność. Z kolei wady w postaci szczelin; pomiędzy posadzką płytek w kuchni, a cokołami ścian z płytek oraz pomiędzy posadzką z paneli w pokoju dziennym na parterze, a listwami przypodłogowymi spowodowane są nadmiernym osiadaniem posadzki, co stanowi skutek wadliwego wykonania podłoża pod posadzką.

W trakcie budowy budynku mieszkalnego powodów, dokonywane były przeróbki przewodów wentylacyjnych i kominowych, bez odniesienia do potrzeb budynku. Adaptacje te winny być wykonywane przez projektanta, co jednak nie miało miejsca.

Budynek mieszkalny położony na działce nr (...) w chwili sprzedaży nieruchomości na rzecz powodów nie spełniał warunków bezpieczeństwa konstrukcji wymaganych przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania, odpowiednich warunków higienicznych, zdrowotnych oraz ochrony środowiska oraz ochrony przed hałasem i drganiami – w budynku dokonano zabudowy ściany nośnej między lokalami niezgodnie z dokumentacją projektową jako jedną wspólną ścianę w miejsce dwóch niezależnych przedzielonych dylatacją, ściana w dodatku nie spełnia wymogów obowiązującej normy dotyczącej ochrony akustycznej.

Wady w postaci:

- zabudowy 3- przewodowym blokiem kominowym;
- zbyt niskiego kominu dymowego, wymagającego nadbudowy o min. 45 cm;
- zbyt niskiego kominu w bloku spalinowo – wentylacyjnego, wymagającego nadbudowy o min. 75 cm;
- niespełniania przez oba kominki wymogów bezpieczeństwa użytkowania i stosownych przepisów określających warunki zabudowy: wadliwy materiał elementów czopuchowych;
- wykonanie ściany konstrukcyjnej wewnętrznej jednowarstwowej o grubości 25 cm, zamiast projektowanych dwóch niezależnych ścian przedzielonych stosowną dylatacją;
- niezgodność zabudowy stropu nad parterem z wymogami ustalonymi zatwierdzoną i uzgodnioną dokumentacją projektową;
- brak fundamentu pod blok kominkowy;

występowały i były wadami widocznymi, dostrzegalnymi na etapie wznoszenia budynku i odbioru poszczególnych etapów prac budowlanych.

Wady w postaci rozwarstwień i szczelin powstałe na styku ścian murowanych konstrukcyjnych z podłogami, szczelin w ścianach parteru występujących nad stropem oraz rozwarstwienia ścian działowych piętra mogły ujawnić się w okresie późniejszym, po odbiorze poszczególnych etapów prac.

Dowód: opinia biegłego sądowego mgr inż. W. D. z dnia 26 lutego 2016 r. (k. 95 – 125) wraz z ustną opinią uzupełniającą z dnia 14 lipca 2016 r. (k. 167 – 170) i z dnia 12 lutego 2019 r. (e-protokół 02:31:47 – 02:56:15 płyta CD – k. 453), ustna opinia biegłego sądowego rzeczoznawcy budowlanego N. S. z dnia 12 lutego 2019 r. (e-protokół 01:11:33 – 02:24:48 płyta CD – k. 453), opinia uzupełniająca biegłego sądowego W. D. z dnia 24 września 2018 r. ze sprawy XII C 709/17 (k. 370 – 372).

Z uwagi na występujące w budynku wady istotne i istniejące zagrożenie zdrowia i życia mieszkańców budynku, oświadczeniem z dnia 28 czerwca 2017 r., skierowanym do pozwanych powodowie na zasadach wynikających z art. 560 § 1 k.c. odstąpili od umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 16 sierpnia 2012 r. oraz wezwali pozwanych do zapłaty kwoty 299.000 zł tytułem zwrotu ceny uiszczonej za ww. nieruchomość. Pozwani oświadczenie o odstąpieniu od umowy otrzymali.

Dowód: oświadczenie o odstąpieniu od umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 16 sierpnia 2012 r. wraz z wezwaniem do zapłaty (k. 230 – 230v), zeznania powoda (e-protokół 00:01:50 – 00:53:42 płyta CD – k. 502), zeznania pozwanego (e-protokół 01:06:28 – 01:50:16 (płyta CD – k. 502).

Powodowie z uwagi na sytuację osobistą i brak innych możliwości nadal zamieszkują w nieruchomości wraz z trójką swoich dzieci. W budynku nadal zauważalne są wady w postaci: opadającej posadzki, pęknięć ścian na ściankach działowych na parterze i na piętrze, widocznego ugięcia stropu. Zimą w budynku odczuwalna jest nieszczelność okien i drzwi, dodatkowo z uwagi na wadliwie wykonane ocieplenie budynku do jego środka przedostają się gryzonie. Nadto z uwagi na źle wykonany balkon powtarzają się zalania salonu.

Dowód: zeznania powoda (e-protokół 00:01:50 – 00:53:42 płyta CD – k. 502) .

Pozwany K. M. (2) od dnia 1 marca 1995 r. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...), w ramach której, zgodnie z danymi ujawnionymi w ewidencji działalności gospodarczej od dnia 23 kwietnia 2012 r., zajmuje się realizacją robót budowlanych związanych ze wnoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Od roku 2008 pozwany w ramach prowadzonej działalności gospodarczej świadczył usługi w zakresie prac wykończeniowych w budynkach. Pozwany jest fachowcem w dziedzinie budownictwa i w latach 2013/2014 ukończył studia podyplomowe w zakresie budownictwa z wynikiem bardzo dobrym. W rozmowach z kontrahentami, w tym z powodami oraz A. i M. N. pozwany przedstawiał się jako osoba posiadająca doświadczenie w branży budowlanej, powołując się na wcześniejsze inwestycje, które były realizowane z jego udziałem.

Przed przystąpieniem do realizacji budowy budynku mieszkalnego na działce nr (...) pozwany posiadał wieloletnie doświadczenie w budowie budynków mieszkalnych.

Pozwany zawiesił prowadzenie ww. działalności gospodarczej w dniu 1 stycznia 2017 roku.

Dowód: odpis z CEIDG (k. 323), zeznania świadka W. H. (1) – e-protokół 00:20:59 – 01:04:14 (płyta CD – k. 379), pismo z dnia 13 maja 2019 r. (k. 476 – 477), świadectwo ukończenia studiów podyplomowych z dnia 14 sierpnia 2014 r. (k. 480), zeznania świadka M. N. e-protokół 00:49:02 – 01:08:23 (płyta CD – k. 453), zeznania powoda (e-protokół 00:01:50 – 00:53:42 płyta CD – k. 502), zeznania pozwanego (e-protokół 01:06:28 – 01:50:16 płyta CD – k. 502).

Poza powodami wady co do budynków wybudowanych, a następnie wykańczanych przez pozwanego zgłaszali także inni nabywcy, w tym właściciele sąsiadującej z powodami części budynku mieszkalnego A. i M. N.. Wady stwierdzone w ich nieruchomości, podobnie jak u powodów, wymagały zabezpieczenia poprzez wykonanie stempli stropu oraz zakaz używania kominka. Ostatecznie, wobec pojawiających się nowych wad budynku oraz występującego zagrożenia zdrowia i życia dla jego mieszkańców, w sierpniu 2018 r. A. i M. N. wyprowadzili się z przedmiotowego budynku.

Dowód: zeznania świadka A. N. e-protokół 00:02:58 – 00:48:46 (płyta CD – k. 453), zeznania świadka M. N. e-protokół 00:49:02 – 01:08:23 (płyta CD – k. 453).

Wobec pozwanego K. M. (2) Prokuratura Rejonowa w Gnieźnie wydała postanowienie o przedstawieniu zarzutu, że w okresie od 16 sierpnia 2012 r. do 29 sierpnia 2016 r. w G. działając w celu osiągnięcia korzyści majątkowej doprowadził P. C. do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w postaci pieniędzy w kwocie 299.000 zł poprzez wprowadzenie go błąd co do jakości, zgodności ze sztuką budowlana, projektem oraz przepisami prawa budowlanego w szczególności bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania przy zakupie nieruchomości położonej w m. D., oznaczonej jako zabudowania działka nr (...) wskutek czego pokrzywdzony dokonał

zakupu powyższej nieruchomości wraz z wzniesionym na niej budynkiem mieszkalnym, co do którego w procesie budowlanym poświadczono nieprawdę w dzienniku budowy nr (...)gmGn/2012 w zakresie zgodności ze sztuką budowlaną, projektem budowlanym oraz warunkami pozwolenia na budowę i przepisami prawa budowlanego, w szczególności bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa użytkowania oraz protokołem nr (...) badań, tj. sprawdzenia przewodów kominowych w postaci stwierdzenia zgodności przewodów z projektem budowlanym oraz sztuką budowlaną co spowodowało do bezpośredniego niebezpieczeństwa katastrofy w trakcie użytkowania przez pokrzywdzonego budynku w postaci jego zawalenia się, czym pozwany działał na szkodę P. C., tj. o czyn z art. 286 § 1 k.k. w zw. z art. 294 § 1 k.k. i art. 164 § 1 k.k. w zw. z art. 163 § 1 pkt 2 k.k. i art. 271 § 1 i 3 k.k. w zw. z art. 11 § 2 k.k.

Dowód: postanowienie o przedstawieniu zarzutów z dnia 21 czerwca 2018 roku w sprawie o sygn. akt PR 2 Ds. 108.2018 (k. 466 – w aktach sprawy Sądu Okręgowego w Poznaniu sygn. akt XII C 709/17).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci dokumentów, zeznań świadków, opinii biegłych sądowych W. D. i N. S. oraz przesłuchania stron.

Na przymiot wiarygodności nie zasługiwał przedstawiony do akt sprawy dziennik budowy dotyczący inwestycji realizowanej na działce (...). W tym zakresie wskazać należy, że Sąd nie kwestionuje faktu, że dokument dziennika budowy załączony do akt sprawy jest dokumentem prawdziwym. Natomiast w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w ocenie Sądu nie ulega wątpliwości, że wpisy w nim zawarte nie odzwierciedlają rzeczywistego przebiegu prac, jak też w jego treści brak jest wpisów dotyczących robót zanikających. Przy tym, ostatecznie w materiale dowodowym nie znalazły odzwierciedlenia złożone w dzienniku budowy przez kierownika budowy oświadczenia, że prace budowlane zostały wykonane zgodnie z projektem budowlanym, sztuką budowlaną, warunkami pozwolenia na budowę oraz obowiązującymi przepisami i normami. Z tych przyczyn dokument ten nie mógł stanowić podstawy dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych dotyczących zakresu realizowanych prac oraz prawidłowości ich realizacji. Oceniając ten dokument Sąd miał przede wszystkim na względzie opinie powołanych w sprawie biegłych sądowych, którzy zakwestionowali prawidłowość dokonywanych wpisów, jak też wiarygodność oświadczeń widniejących w jego treści. Wartość tego dowodu zakwestionował zresztą sam pozwany, który przyznał, że nie pamięta czy zapisy w dzienniku budowy były dokonywane zgodnie z prowadzonymi pracami budowlanymi, czy też później dziennik był uzupełniany. Dodatkowo pozwany przyznał, że nie pamięta czy daty dokonania określonych prac widniejące w dzienniku budowy odpowiadają dacie ich wykonania (k. 81).

Sąd uznał za wiarygodne zebrane w sprawie dokumenty prywatne, w tym w postaci dokumentacji zdjęciowej, przypisując im znaczenie jakie wynika z art. 245 k.p.c. Zgodnie zaś z art. 245 k.p.c. dokumenty prywatne stanowią dowód tego, że osoba która je podpisała złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Z art. 245 k.p.c. wynika zatem, iż dokument prywatny nie korzysta z domniemania zgodności z prawdą oświadczeń w nich zawartych, a jedynie z domniemania, iż osoba podpisana złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Autentyczność dokumentów nie była między stronami sporna, a Sąd nie dopatrywał się podstaw, by wątpliwości takie powziąć z urzędu. Stąd też Sąd uznał za autentyczne dokumenty prywatne przedłożone przez strony i przyjął, iż osoby podpisane na tych dokumentach złożyły oświadczenia w nich zawarte.

Za wiarygodne w pełni Sąd uznał zeznania świadków A. N. i M. N.. Były one bowiem spontaniczne i szczerze. Świadkowie w sposób jednoznaczny odpowiadali na kierowane do nich pytania, szczegółowo przedstawiając okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Zeznania świadków w całości korespondowały ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, któremu Sąd dał wiarę w całości, w tym przede wszystkim z opiniami powołanych w sprawie biegłych sądowych W. D. i N. S. oraz dowodu z przesłuchania stron. Zeznania świadków miały znaczącą wartość dowodową w szczególności w zakresie rodzaju wad powstałych w budynku powodów i ich zgłoszeń pozwanemu. W tym zakresie Sąd miał na względzie, że świadkowie jako osoby zamieszkujące z powodami w tym samym budynku, które podobnie jak powód nabyły go od pozwanych, miały pełną wiedzę w przedmiocie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, a dotyczących wad budynku stanowiącego własność powodów.

Za wiarygodne w części Sąd uznał zeznania świadka W. H. (1). Potwierdzenia w materiale dowodowym, w tym w szczególności w opiniach powołanych w sprawie biegłych sądowych, nie znalazły bowiem zeznania świadka jakoby budowa budynku mieszkalnego powodów była prowadzona zgodnie z dokumentacją. Okoliczność tę w swoich opiniach w sposób jednoznaczny wykluczyli powołani w sprawie biegli, których stanowisko, Sąd z określonych niżej przyczyn uznał za wiarygodne w pełni. Potwierdzenia w materiale dowodowym nie znalazły także zeznania świadka co do wykonania fundamentu pod posadowienie wkładu kominkowego. Także w tym zakresie Sąd miał na względzie opinię powołanych w sprawie biegłych, którzy jednoznacznie wyjaśnili, że w projekcie budynku nie była przewidziana budowa kominka. Sąd nie przychylił się także do zeznań świadka, jakoby nie miał on wiedzy na temat usterek jakie powstały w budynku mieszkalnym powodów. Stanowisko świadka w tym zakresie pozostawało w sprzeczności z zeznaniami świadków A. i M. N. oraz powodów, którym Sąd dał wiarę w pełni.

Postanowieniem z dnia 23 października 2015 r. Sąd dopuścił dowód z pisemnej opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa łądowego W. D..

W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, iż opinia biegłych podobnie jak inne dowody podlega ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz co odróżnia ją pod tym względem to szczególne kryteria oceny, które stanowią poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (vide: wyrok SN z dnia 15 listopada 2002 roku, V CKN 1354/00, LEX nr 77046).

Przedmiotem opinii biegłych nie jest przedstawienie faktów, lecz ich ocena na podstawie wiedzy fachowej (wiadomości specjalnych). Nie podlega ona zatem weryfikacji, jak dowód na stwierdzenie faktów, na podstawie kryterium prawdy i fałszu.

W pisemnej opinii z dnia 26 lutego 2016 r. biegły w sposób jednoznaczny wskazał, jakie wady wystąpiły w budynku mieszkalnym powodów. Biegły wskazał przyczyny powstania wad odwołując się do poszczególnych czynności podjętych w ramach realizowanego przez pozwanych procesu inwestycyjnego. Przy tym, biegły w sposób zrozumiały i niebudzący wątpliwości wskazał, jakie przepisy prawa z zakresu budownictwa zostały w trakcie procesu budowlanego naruszone, wskazując przy tym na ich skutki w zakresie możliwości korzystania z budynku mieszkalnego zgodnie z jego przeznaczeniem. Biegły w sposób jednoznaczny wskazał, że stwierdzone w budynku powodów wady nie pozwalają na dalsze i bezpieczne jego użytkowanie. W tym zakresie biegły odpowiadając na pytanie postawione w tezie dowodowej wskazał w sposób jednoznaczny jakie wady istotne występują w budynku powodów. Istotna w aspekcie rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie była dokonana przez biegłego analiza zapisów w dzienniku budowy, w której biegły wskazał, na zbyt krótki czas realizacji przedsięwzięcia budowlanego. Biegły w sposób logiczny i zgodny z zasadami doświadczenia życiowego wyjaśnił, że wybudowanie budynku w technologii tradycyjnej z dużym udziałem procesów wymagających użycia wody w okresie 38 dni jest niezgodne ze sztuką budowlaną. Nadto wskazał na liczne braki zapisów w dzienniku budowy, w tym dotyczące przede wszystkim braku kontroli przez inwestora robót zanikających.

Na rozprawie w dniu 14 lipca 2016 r. biegły w sposób rzeczowy, konkretny i stanowczy rozwinął swoje myśli zawarte w złożonej do akt sprawy opinii pisemnej z dnia 26 lutego 2016 r. Biegły w sposób jednoznaczny i zrozumiały odpowiadał na pytania kierowane do niego przez stronę pozwaną. Biegły wyjaśnił, na jakiej podstawie uznał, że strop w budynku powodów miał zbyt małą sztywność, wskazując, że strop jest zły w stosunku do obciążeń, wyjaśniając przy tym, że na podstawie przedstawionego mu materiału nie jest w stanie wyjaśnić na jakim etapie prac dotyczących stropu wystąpił błąd. Biegły odpowiadając też na pytanie strony pozwanej wyjaśnił przyczyny osiadania posadzki, wskazując, że w jego ocenie nie jest ono efektem tzw. normalnej pracy budynku. Nadto na rozprawie biegły w sposób jednoznaczny wyjaśnił, że powodowie nie byli w stanie stwierdzić czy materiały wykorzystane do budowy domu są zgodne z przepisami lub projektem. Przy tym wskazał, że stwierdzone w budynku powodów wady nie wynikają z nieprawidłowego korzystania przez właścicieli nieruchomości.

W piśmie procesowym z dnia 29 lipca 2016 r. (k. 172 i nast.) pozwani wskazali na nieprzydatność opinii biegłego sądowego W. D. dla rozstrzygnięcia sprawy kwestionując prawidłowość sformułowania tezy w postanowieniu o

dopuszczeniu tego dowodu oraz z ostrożności procesowej wnieśli zastrzeżenia do jej treści. W pierwszej kolejności zaznaczyć należy, że powołana wyżej opinia biegłego sądowego w istocie częściowo okazała się nieprzydatna dla wyjaśnienia sprawy, wobec zmiany żądania pozwu na zwrot ceny nieruchomości oraz naprawienia szkody. Opinia ta stała się jednak nieprzydatna jedynie w części dotyczącej szacunkowego kosztu usunięcia wad technicznych budynku mieszkalnego powodów. Z tej też przyczyny straciło na aktualności zastrzeżenie strony pozwanej dotyczące istniejących w jej ocenie w treści opinii rozbieżności stanowiska biegłego co do posiadanych przez niego kwalifikacji do wyceny robót budowlanych. Powyższe odnieść należy także do zakwestionowanych przez pozwanych: wyceny budowy komina oraz oszacowanych kosztów koniecznych napraw celem usunięcia stwierdzonych wad. Wbrew zarzutom strony pozwanej, biegły w sposób jednoznaczny, zarówno w opinii pisemnej, jak też uzupełniającej ustnej, wskazał na wady wykonanego przez pozwanych stropu. W tym zakresie biegły wyjaśnił, że ilość, kształt i szerokość pęknięć wskazuje na zagrożenie przekroczenia stanu granicznego nośności w stropie. Z kolei na rozprawie w dniu 12 lutego 2019 r. w ustnej opinii uzupełniającej biegły w sposób stanowczy wskazał, jakie wady budynku powodów występowały i były widoczne na etapie wznoszenia budynku i odbioru poszczególnych prac, tym samym spełniając zadość postawionej tezie dowodowej.

Oceniając dowód z opinii biegłego W. D., zwrócić należy uwagę, że biegły sądowy w sposób rzeczowy i przekonujący odniósł się w trakcie przesłuchania do zarzutów zgłoszonych do wydanej przez niego opinii pisemnej, wyczerpująco wyjaśniając swoje stanowisko co do wad stwierdzonych w budynku powodów. Z kolei na rozprawie w dniu 12 lutego 2019 r. biegły, w sposób wyczerpujący odnosząc się do treści opinii biegłego N. S. wyjaśnił jakie wady należało uznać za widoczne na etapie realizacji prac budowlanych. Sąd te wyjaśnienia w pełni akceptuje. Oceniając opinię tego biegłego Sąd miał na względzie, że odzwierciedla ona wnioski opinii biegłego sądowego N. S., której Sąd z określonych niżej przyczyn dał wiarę w pełni. Istotnym, w kontekście przydatności materiału dowodowego dla rozstrzygnięcia sprawy, w ocenie Sądu pozostaje fakt, że opinie powołanych w sprawie biegłych sądowych, korespondowały ze sobą wzajemnie i tworzyły spójną całość. Powyższe dotyczy przede wszystkim ustalonych wad istotnych budynku powodów, ich zakresu, jak też wad widocznych w toku realizacji prac budowlanych, czy też zaniechań po stronie pozwanych w zakresie wpisów do prowadzonego dziennika budowy. Co istotne, żadna ze stron nie wносиła dalszych zastrzeżeń do opinii uzupełniającej biegłego sądowego W. D..

W tym miejscu zasadnym jest zaznaczyć, że jak wskazuje się w orzecznictwie, wnioski środka dowodowego w postaci opinii biegłego mają być jasne, kategoryczne i przekonujące dla sądu jako bezstronnego arbitra w sprawie, dlatego gdy opinia biegłego czyni zadość tym wymogom, a nadto biegły w istocie ustosunkował się do zgłoszonych zastrzeżeń pozwanego, co pozwala uznać znaczące dla istoty sprawy okoliczności za wyjaśnione, to nie zachodzi potrzeba dopuszczania dowodu z dalszej opinii biegłych (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 27 września 2012 r., I ACa 602/12). Podobnie, samo niezadowolenie strony z treści opinii biegłego, gdy nie zgłasza ona żadnych konkretnych zarzutów w stosunku do opinii, nie powoduje konieczności powoływania kolejnego biegłego czy kolejnych. Odmienne stanowisko oznaczałoby, iż należy przeprowadzić dowód z wszelkich możliwych biegłych, aby upewnić się, czy niektórzy z nich nie byłiby zdania takiego samego jak strona (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 8 stycznia 2013 r., III AUa 905/12).

Postanowieniem z dnia 6 listopada 2018 r. Sąd dopuścił dowód z opinii ustnej biegłego z zakresu budownictwa N. S., który sporządził opinię pisemną na potrzeby postępowania karnego prowadzonego przeciwko pozwanemu K. M. (2).

Sąd opinię biegłego N. S. uznał za w pełni przydatny, przekonujący materiał dowodowy, zresztą nie zakwestionowany przez żadną ze stron.

W opinii ustnej z dnia 12 lutego 2019 r. biegły w sposób jednoznaczny i wyczerpujący wyjaśnił jakie wady należy postrzegać jako „wady istotne” budynku. W odniesieniu do budynku powodów biegły w sposób nie budzący wątpliwości wskazał, że stwierdzone przez niego wady istotne uniemożliwiają korzystanie z budynku zgodnie z celem umowy, tj. w celu zaspokojenia celów mieszkaniowych. W tym zakresie biegły wyjaśnił, że wada istotna dotyczy przede wszystkim wytrzymałości stropu, wskazując na stwierdzone odstępstwo od projektu budowlanego, w związku z wykonaniem stropu niezgodnie ze sztuką budowlaną, niezgodnie z projektem, nadto w sposób, który grozi powstaniem

katastrofy budowlanej. W tym zakresie biegły w sposób precyzyjny wskazał, na czym polegała całkowita zmiana konstrukcji stropu przewidziana pierwotnie w projekcie budowlanym. Biegły w sposób jednoznaczny odniósł się także do innych stwierdzonych w budynku wad istotnych, wyjaśniając w jaki sposób uniemożliwiają one korzystanie z budynku zgodnie z jego przeznaczeniem. Biegły w swojej opinii odniósł się także do istotnej dla rozstrzygnięcia sprawy kwestii wprowadzania w trakcie procesu inwestycyjnego rozwiązań, które nie były przewidziane projektem, wskazując przy tym na fakt, że zmiany te były wprowadzane przez osoby, które nie posiadały odpowiednich kompetencji. Powyższe w ocenie biegłego dotyczyło wykonania przewodów wentylacyjnych i kominowych. Co prawda w swojej opinii biegły nie odpowiedział wprost na postawione w tezie dowodowej pytanie czy charakter wad pozwala na przyjęcie, że inwestor miał wiedzę o niezgodności budynku ze sztuką budowlaną i projektem budowlanym, to jednak wyjaśnił, że osoba posiadająca wyższe wykształcenie z zakresu budownictwa nie powinna niezauważyć tak istotnych odstępstw pomiędzy wykonywanymi robotami budowlanymi a rozwiązaniami przewidzianymi projektem budowlanym. W tym zakresie biegły odniósł się do rozbieżności dotyczących wykonania stropu, adaptacji przewodów kominowych, jak też faktu, że projekt nie przewidywał kominka w domu powodów, który został ostatecznie wykonany.

W ocenie Sądu biegły w sposób szczegółowy odpowiedział na pytania postawione w tezie dowodowej, adekwatnie do stopnia posiadanej wiedzy i doświadczenia zawodowego. W sposób rzeczowy i logiczny argumentował swoje stanowiska, które w całości zostały przez niego podtrzymane.

Należy zauważyć, że biegły dysponował odpowiednią wiedzą dla sporządzenia opinii na potrzeby postępowania w niniejszej sprawie. Opinia została przy tym sporządzona w oparciu o wizję lokalną i akta sprawy. Sąd nie miał zastrzeżeń do metody jej opracowania. Opinia jest rzetelna, fachowa i czyni zadość postawionej tezie dowodowej. Wnioski końcowe zostały sformułowane w sposób jednoznaczny i kategoriyczny, są wyczerpujące i zostały dostatecznie umotywowane.

W konsekwencji Sąd przyznał opiniom biegłego sądowego W. D. i N. S. przymiot pełnej wiarygodności, nie znajdując podstaw do podważania ich wartości dowodowej i do przeprowadzania dowodu z opinii innych biegłych tej samej bądź innej specjalności, zwłaszcza, że opinie te stanowiły spójną całość.

Sąd dopuścił dowód z przesłuchania stron na okoliczność ustalenia treści stosunku prawnego łączącego strony oraz sposobu jego wykonania. Podkreślić należy, iż dowód ten jest w zasadzie tzw. dowodem „posiłkowym”, czyli przeprowadzanym tylko wtedy, gdy za pomocą innych środków dowodowych nie można uzyskać wyjaśnienia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Ograniczenia te są konsekwencją założenia o nikłej wartości dowodowej wypowiedzi osoby bezpośrednio zainteresowanej wynikiem postępowania, która może za pomocą tego dowodu wpływać na wynik postępowania. Z tego też względu Sąd przyłożył szczególną wagę, aby w sposób właściwy zweryfikować treść zeznań stron.

Za wiarygodny Sąd uznał dowód z przesłuchania powodów. Twierdzenia ich były jednoznaczne, logiczne, spójne i korespondowały z pozostałym wiarygodnym materiałem dowodowym w postaci zeznań świadków M. N. i A. N., dokumentów w aktach sprawy, dokumentacji zdjęciowej i opiniami biegłych. Potwierdzenie w materiale dowodowym znalazły także twierdzenia powodów dotyczące wysokości wpłat na rzecz pozwanych z tytułu zakupu samej nieruchomości oraz prac związanych z jej wykończeniem. W tym zakresie szczególnie przydatne były twierdzenia powódki, która wyjaśniła, że zaliczka potwierdzona dokumentem na k. 247 akt została przez strony zaliczona na cenę nabycia.

Dowód z przesłuchania pozwanego K. M. (2) Sąd uznał za wiarygodny jedynie w nieznacznym zakresie. Na wiarę zasługiwały twierdzenia pozwanego dotyczące dokonywanych przez powodów zgłoszeń wad istniejących w budynku. Stanowisko pozwanego w tym zakresie bowiem korespondowało ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, w tym przede wszystkim dowodem z przesłuchania powodów, któremu Sąd z określonych wyżej przyczyn dał wiarę w całości. Na wiarę jednak nie zasługiwało stanowisko pozwanego, jakoby powodowie nie zgłaszali mu wad istotnych, w postaci pęknięć ścian budynku. Twierdzenia pozwanego w tym zakresie w ocenie Sądu pozostają w sprzeczności z zasadami doświadczenia życiowego, jak też nie korespondują ze zgromadzonym

w sprawie materiałem dowodowym, któremu Sąd dał wiarę w pełni. w ocenie Sądu twierdzenia pozwanego w tym zakresie stanowią jedynie przejaw taktyki procesowej przyjętej przez pozwanego w toku postępowania i nie mają one odzwierciedlenia w rzeczywistym stanie sprawy. Pozostają one bowiem w sprzeczności z zeznaniami powołanych w sprawie świadków, jak też powodów. Tym bardziej, że sam pozwany na rozprawie w dniu 29 września 2015 r. zeznał, że widział pęknięcia w domu powodów i zobowiązał się do ich naprawienia. Za niewiarygodne Sąd uznał także twierdzenia pozwanego jakoby prace związane z budową budynku mieszkalnego powierzone zostały podmiotowi trzeciemu, natomiast udział pozwanego w budowie domu polegał jedynie na dostarczaniu materiałów, rozliczaniu prac i kontaktowaniu z kierownikiem budowy. W tym zakresie Sąd miał na względzie, że okoliczność jakoby pozwany nie wykonywał prac podniesiona została przez niego dopiero na końcowym etapie pięcioletniego postępowania w sprawie. Dodatkowo do akt sprawy pozwany przedstawił dokument mający potwierdzać zlecenie prac w zakresie budowy budynku powodów podmiotowi trzeciemu, który jednak wystawiony był na nieznaczną kwotę 10.000 zł. Sąd co prawda dał wiarę temu dokumentowi, uznając jednak, że stanowi on potwierdzenie zlecenia przez pozwanego podwykonania prac podmiotowi trzeciemu jedynie w nieznacznym zakresie. Przy tym Sąd miał także na względzie stanowisko powodów, którego pozwany w żaden sposób nie zakwestionował, że był on obecny za każdym razem na budowie, kiedy pojawiali się tam powodowie celem ustalenia postępu prac. To także pozwany był osobą, która na bieżąco udzielała powodom informacji odnośnie robót. Nie sposób też uznać za wiarygodne zeznań pozwanego, że przystępując do realizacji prac związanych z budową budynku sprzedanego powodom, nie miał wystarczającego doświadczenia w zakresie wykonywania inwestycji budowlanych. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że pozwany jeszcze przed rozpoczęciem prac związanych z budową domu powodów, posiadał doświadczenie na rynku usług budowlanych. Na okoliczność tą pozwany sam wskazywał w rozmowach z powodami, jak też w rozmowach z A. i M. N.. Tym samym w rozmowach z kontrahentami dawał on rękojmię prawidłowego wykonania prac. Istotne znaczenie dla oceny wiarygodności twierdzeń pozwanego w tym zakresie mają zeznania świadka W. H. (2), pełniącego funkcję kierownika budowy, który w sposób jednoznaczny zeznał, że pozwany miał wieloletnie doświadczenie w budownictwie.

Sąd pominął dowód z przesłuchania pozwanej (k. 500), albowiem pozwana prawidłowo wezwana na rozprawę celem przesłuchania nie stawiała. Ponadto jej pełnomocnik oświadczył, że pozwana nie będzie składała zeznań w sprawie.

Sąd oddalił wniosek powodów o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków (k. 378) B. M., T. M., A. K. i B. K. albowiem okoliczności, na które świadkowie mieli być przesłuchani, zgodnie z wnioskiem powodów zawartym w pozwie, bądź dotyczyły wiadomości specjalnych (jakość sprzedawanych przez pozwanych nieruchomości) bądź okoliczności nieistotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy (wad na nieruchomościach świadków).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w zasadniczej części.

Swoje roszczenia w niniejszej sprawie powodowie wywodzili z zawartej z pozwanymi w dniu 16 sierpnia 2012 r. umowy sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości D. oznaczonej jako działka gruntu 34/10 zabudowanej budynkiem jednorodzinny.

W niniejszej sprawie powodowie początkowo domagali się zasądzenia od pozwanych solidarnie kwoty 50.000 zł tytułem obniżenia ceny w/w nieruchomości, którą nabyli od pozwanych, jako podstawę prawną swojego roszczenia wskazując art. 560 § 1 Kodeksu cywilnego. Tak sformułowane roszczenie powodowie uzasadniali zakresem stwierdzonych w zakupionym przez nich budynku mieszkalnym wad fizycznych wskazując, że w sposób istotny zmniejszają one wartość nieruchomości i znacznie utrudniają możliwość korzystania z budynku zgodnie z jego przeznaczeniem.

Ostatecznie powodowie zmienili żądanie pozwu poprzez jego rozszerzenie, wnosząc o zasądzenie od pozwanych solidarnie kwoty 479.000 zł tytułem zwrotu ceny oraz naprawienia szkody w związku ze złożeniem przez powodów stronie pozwanej oświadczenia z dnia 28 czerwca 2017 r. o odstąpieniu od zawartej umowy sprzedaży nieruchomości. Powodem odstąpienia od umowy były ustalenia dokonane w toku postępowania w niniejszej sprawie, wynikające m.in.

z decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w G. z dnia 8 sierpnia 2016 r., zgodnie z którą stan budynku powodów powoduje zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, jak też wnioski sporządzone na potrzeby postępowania w sprawie opinii biegłych sądowych z zakresu budownictwa.

Wobec tak sformułowanego roszczenia, w niniejszej sprawie, zastosowanie znajdowały przepisy Działu II Kodeksu cywilnego dotyczące rękojmi za wady, z uwzględnieniem ich brzmienia według stanu prawnego obowiązującego na dzień zawarcia umowy sprzedaży w/w nieruchomości, tj. na dzień 16 sierpnia 2012 r. Zgodnie bowiem z art. 51 ustawy z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (Dz. U. z 2014 r., poz. 827) zmieniającej ustawę Kodeks cywilny, do umów zawartych przed dniem wejścia w życie tej ustawy, tj. przed dniem 24 grudnia 2014 r. stosuje się przepisy dotychczasowe.

Podkreślić przy tym należy, że wcześniej dochodzone przez powodów roszczenie tytułem obniżenia ceny nie niweczy możliwości zmiany tegoż żądania na inne roszczenia z rękojmi za wady fizyczne rzeczy. W orzecznictwie wskazuje się, iż domaganie się przez kupującego, w okresie przed złożeniem oświadczenia o odstąpieniu od umowy, usunięcia wad nie unieścieńwa prawa do odstąpienia od umowy, tym bardziej gdy oświadczenie zostało złożone po upływie wcześniej wyznaczanego terminu do usunięcia wad, z jednoczesnym wskazaniem, że niedochowanie tego terminu spowoduje odstąpienie od umowy (np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 4 lutego 2016 r., sygn. akt I ACa 281/16). Sąd orzekający w niniejszej sprawie podziela pogląd Sądu Apelacyjnego w Szczecinie wyrażony w wyroku z dnia 21 grudnia 2016 r. (I ACa 368/16, LEX nr 2256962): „Przewidziany w art. 560 §1 k.c. wybór uprawnienia w postaci odstąpienia od umowy albo żądania obniżenia ceny - ma wyłącznie to znaczenie, że nie jest możliwe ich równoczesne skuteczne dochodzenie. Prawnoksztaltujący charakter roszczenia o odstąpienie od umowy dopiero w razie jego zasadności wywołuje skutek unieścieńwa umowy ex tunc, co oznacza, że dopiero z tą chwilą dochodzi do ostatecznego ukształtowania sytuacji prawnej stron tej umowy. Do tego czasu (świadczy o tym wprost literalny zwrot użyty przez ustawodawcę: "odstąpić od umowy", a nie "złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy") równoległe zgłoszenie innych roszczeń opartych na reżimie odpowiedzialności rękojmianej nie jest wyłączone.”.

W wyroku z dnia 15 czerwca 2005 r. (IV CK 786/04) Sąd Najwyższy, przyjmując, że tylko uprawnienie do odstąpienia od umowy ma charakter prawa kształtującego, wszystkie zaś pozostałe uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne są roszczeniami, uznał, iż samo wystąpienie przez kupującego wobec sprzedawcy z uprawnieniem uznawanym za roszczenie nie wyklucza realizacji pozostałych uprawnień; podobnie jak w przypadku innych przysługujących alternatywnie roszczeń, należy dopuścić zmianę pierwotnego żądania i wystąpienie w jego miejsce z innym uprawnieniem. Zdaniem Sądu Najwyższego skuteczność tej zmiany będzie jednak zależeć od dokonania jej z zachowaniem terminu zawitego ustanowionego w art. 568 § 1 k.c.

W ocenie Sądu powodowie oświadczeniem z dnia 28 czerwca 2017 r. skutecznie odstąpili od umowy sprzedaży nieruchomości. Strona powodowa informowała uprzednio pozwanych, że niedochowanie terminu do zapłaty tytułem obniżenia ceny spowoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego oraz możliwość odstąpienia powodów od przedmiotowej umowy sprzedaży nieruchomości (przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 2 września 2014 r. k. 12-14). Podkreślić przy tym należy, że z ustalonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że powodowie wielokrotnie wzywali pozwanych do usunięcia zgłaszanych im wad nieruchomości, czego pozwani ostatecznie nie uczynili. W konsekwencji, mając na względzie powyższe uznać należało, że powodowie mieli prawo pomimo innego wcześniej dochodzonego przez nich roszczenia z tytułu rękojmi, ostatecznie zmienić je oraz odstąpić od przedmiotowej umowy nieruchomości.

Zgodnie z art. 556 § 1 k.c. (w brzmieniu na datę zawarcia umowy sprzedaży) 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).

Poza sporem w niniejszej sprawie pozostawała okoliczność, że pozwani sprzedali powodom nieruchomość składającą się z działki o nr (...) zabudowaną budynkiem mieszkalnym. Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozostawia wątpliwości, że celem stron było przekazanie powodom budynku nadającego się do zamieszkania, spełniającego wymagania przepisów prawa budowlanego, zgodnego z projektem budowlanym oraz sztuką budowlaną. Wyniki przeprowadzonego w sprawie postępowania dowodowego w sposób jednoznaczny wykazały, że nieruchomość sprzedana powodom przez pozwanych posiadała wady uniemożliwiające korzystanie z niej w sposób zgodny z przeznaczeniem tzn. dla celów mieszkaniowych, a w konwencji, że były to wady istotne.

Pierwsze wady ujawniły się już w roku zakupu nieruchomości. W nieruchomości powodów zaczęły powstawać pęknięcia na ścianach. Z końcem 2012 r., w związku z rozpoczęciem sezonu grzewczego ujawniła się także wada dotycząca nieprawidłowego działania kominka w salonie nieruchomości. O wadach tych powodowie na bieżąco informowali pozwanego, który podejmował działania w celu ich usunięcia. Wady te jednak nie były w całości usuwane przez pozwanego, co w przypadku funkcjonującego w nieruchomości powodów kominka zweryfikowane zostało w późniejszym okresie. Wada jego wykonania została bowiem w sposób jednoznaczny ustalona w trakcie przeprowadzonej w roku 2014 kontroli przewodów kominowych, w efekcie której ustalono, że w pomieszczeniu budynku, w którym znajduje się salon wraz z kominkiem brak jest wentylacji grawitacyjnej oraz brak dopływu powietrza pod palenisko, co powoduje cofanie się spalin do pomieszczenia. W trakcie kontroli w 2014 r. wskazano też na konieczność zainstalowania wentylacji grawitacyjnej w kuchni, która wymagana jest przy maszynkach gazowych. Zalecono też podniesienie przewodu kominowego pod kalenicę oraz zamontowanie wyczystki w przewodzie kominowym od kominka. Dodatkowo, w świetle opinii powołanego w sprawie biegłego z dziedziny budownictwa N. S., której strona pozwana skutecznie nie zakwestionowała, zarówno w projekcie podstawowym, jak też adaptacyjnym nie ma informacji o kominku. Informacji takiej brak także w projekcie instalacyjnym, w związku z czym należało uznać, że został on wykonany poza dokumentacją projektową. Okoliczność na czyje polecenie był montowany kominek – pozwany twierdził, że powodów – nie ma znaczenia, skoro inwestorem i wykonawcą na etapie jego wznoszenia był pozwany i to on ostatecznie sprzedawał na rzecz powodów budynek w dacie sprzedaży obciążony wadą w postaci niezgodności z projektem budowlanym, nieprzewidującym kominka.

Postępowanie dowodowe przeprowadzone w niniejszej sprawie wykazało, że budynek powodów położony na działce gruntu o nr 34/10 w miejscowości D., posiada szereg wad, w tym przede wszystkim wad istotnych. Ujawnione wady obejmują: pęknięcia oraz zarysowania ścian na poddaszu, zarysowania tynku sufitu nad pokojem dziennym na parterze, szczeliny pomiędzy posadzką płytek w kuchni a cokołami ścian z płytek, szczeliny pomiędzy posadzką z paneli w pokoju dziennym na parterze a listwami przypodłogowymi, nieprawidłowy montaż 2 sztuk drzwi balkonowych, nierównomierne osiadanie kostki brukowej na tarasie od strony ogrodu oraz na podeście drzwi zewnętrznych od strony drogi, brak ciągłości izolacji termicznej ściany fundamentowej na odcinku 1,0 m, brak ciągłości izolacji termicznej ściany fundamentowej garażu, montaż kominka w pomieszczeniu bez kanału wentylacyjnego, montaż kuchenki gazowej i wentylacji mechanicznej w kuchni, pęknięcie 1 płytki w łazience na poddaszu, pęknięcia spoiny poziomej okładziny ścian z płytek na odcinku 3,2 m w łazience na poddaszu, pęknięcia ścian obudowy kominka i zarysowania ściany działowej pomiędzy korytarzem a pokojem na parterze. Z kolei wady istotne, uniemożliwiające bezpieczne użytkowanie budynku obejmują: pęknięcia oraz zarysowania ścian na poddaszu, montaż kominka w pomieszczeniu bez kanału wentylacyjnego, montaż kuchenki gazowej i wentylacji mechanicznej w kuchni. Wadę istotną stanowi także sposób oparcia pasa dolnego dźwigara. W niniejszej sprawie w sposób nie budzący wątpliwości wykazano, że wady te stanowią zagrożenie dla zdrowia i życia mieszkańców, co w sposób jednoznaczny wynika z przedłożonej do akt sprawy decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w G. z dnia 8 sierpnia 2016 r. Przy tym, celowym jest wskazać, że w świetle dokonanych w sprawie ustaleń, podparcie stropu stemplami w salonie budynku – zgodnie z zaleceniami w/w decyzji - jedynie spowolniło proces powstawania kolejnych wad, który nadal postępuje.

W świetle powyższego, w ocenie Sądu w niniejszej sprawie zaistniały przesłanki faktyczne uprawniające powodów do skorzystania z przysługujących im uprawnień w ramach rękojmi za wady fizyczne rzeczy, w postaci odstąpienia od umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w dniu 16 sierpnia 2012 r. na podstawie art. 560 § 1 k.c. Zgodnie z

jego treścią 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. Z przywołanego przepisu jednoznacznie wynika, że w przypadku wad istotnych, nie ma zastosowania ograniczenie, uprzedniego umożliwienia sprzedawcy niezwłocznej wymiany rzeczy wadliwej na rzecz wolną od wad albo niezwłocznego usunięcia wad.

Kwestią, która wymagała szczegółowego rozważenia w niniejszej sprawie, było zagadnienie dochowania przez powodów terminu na skorzystanie z uprawnień w ramach rękojmi za wady fizyczne. Zgodnie z art. 563 § 1 k.c. kupujący traci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia, a w wypadku gdy zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach przyjęte, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca po upływie czasu, w którym przy zachowaniu należytej staranności mógł ją wykryć.

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd uznał, że powodowie zgłaszali pozwanemu na bieżąco wszystkie wady przekazanego im budynku, zachowując termin jednego miesiąca od daty ich wykrycia, zgodnie z przepisem art. 563 § 1 k.c. Okoliczność ta w toku postępowania została potwierdzona nie tylko w świetle wiarygodnych twierdzeń powodów, ale też powołanych w sprawie świadków A. i M. N., którzy zeznali, że powodowie zgłaszali pozwanemu wszelkie usterki. Jak już wyżej zostało wskazane, Sąd nie znalazł podstaw by odmówić przymiotu wiarygodności zeznaniom tych świadków. W szczególności, mając na względzie fakt, że zamieszkując w tej samej nieruchomości co powodowie i borykając się z tożsamymi wadami budynku, już w świetle zasad doświadczenia życiowego należało uznać, że świadkowie ci mieli pełną wiedzę co do działań podejmowanych przez powodów w celu zgłoszenia poszczególnych usterek. Sąd miał przy tym na względzie, że fakt zgłaszania usterek, częściowo w swoich zeznaniach potwierdził sam pozwany. Dodatkowo, co jednoznacznie wynika z zebranego materiału dowodowego, w początkowym okresie po wydaniu powodom nieruchomości, pozwany na skutek ich zawiadomień, podejmował próby usunięcia usterek. Stąd też nie ulega wątpliwości, że pozwani mieli wiedzę o występujących w nieruchomości wadach. Tym samym wbrew stanowisku pozwanych, w ocenie Sądu powodowie udowodnili, że niezwłocznie zawiadamiali pozwanego o wadach.

Jakkolwiek zgodnie z art. 563 § 3 k.c., do zachowania terminów zawiadomienia o wadach rzeczy sprzedanej wystarczy wysłanie przed upływem tych terminów listu poleconego, to w orzecznictwie wskazuje się zawiadomienie o wadach nie wymaga szczególnej formy, a zatem skutki prawne wywołuje zarówno zawiadomienie na piśmie, jak i ustne. Zawiadomienia nie muszą zatem nastąpić wyłącznie w formie pisemnej za pośrednictwem poczty. Oznacza to tylko tyle, że kupujący, który wyśle list polecony z zawiadomieniem do sprzedawcy jeszcze przed upływem terminów do zawiadomienia, dochował terminu zawiadomienia już w momencie wysłania listu, niezależnie od tego, kiedy list faktycznie do sprzedawcy dotrze. Jeżeli jednak dokona tego w inny sposób, na przykład listem zwykłym lub ustnie, to skutek zawiadomienia nastąpi, zgodnie z art. 61 k.c., dopiero z chwilą, gdy zawiadomienie dotrze do sprzedawcy, tak aby mógł się on zapoznać z jego treścią.” (wyrok SA w Gdańsku z dnia 13 listopada 2013 r. V ACa 577/13 LEX nr 1400242). Stąd też, Sąd w całości podziela stanowisko pełnomocnika strony pozwanej, iż zawiadomienie sprzedawcy o wadach rzeczy sprzedanej nie wymaga żadnej szczególnej formy, w związku z czym skutki prawne przewidziane ustawą przewiduje także zawiadomienie ustne, co miało miejsce w niniejszej sprawie.

Na gruncie niniejszej sprawy należy jednak stanowczo odróżnić wady nieistotne nieruchomości od wad istotnych nieruchomości i wskazać na czas, w którym powodowie powzięli wiedzę, że wady istniejące w budynku, które zgłaszali pozwanym na bieżąco, mają charakter wad istotnych. Z ustaleń faktycznych w sprawie wynika, że powodowie o tym, że wady dotyczące kominka mają charakter wad istotnych powzięli wiedzę po przeprowadzonej w dniu 9 sierpnia 2014 r. w nieruchomości okresowej kontroli przewodów kominowych i już w piśmie z dnia 2 września 2014 r. (przedsądowe wezwanie do zapłaty wysłanym do pozwanych listem poleconym) wezwali pozwanych do zapłaty w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania kwoty 60.000 złotych wynikających z różnicy pomiędzy kwotą uiszczoną przez powodów tytułem ceny określonej w w/w umowie sprzedaży nieruchomości z dnia 16 sierpnia 2012 r. a kwotą odpowiadającą wartości nieruchomości w wyniku obniżenia ceny w związku z jej wadami fizycznymi wskazując m.in wadę w postaci wadliwego systemu wentylacji oraz ogrzewania wyrażającego się m.in. brakiem wentylacji grawitacyjnej, brakiem

dopływu powietrza pod palenisko kominka skutkującym cofaniem się spalin do wnętrza pomieszczenia w salonie, nieprawidłowościami skutkujące brakiem tzw. ciągu kominowego, zbyt niską wysokością komina, zastosowaniem błędnych materiałów do wykonania komina; wadliwego systemu wentylacji w kuchni, braku wentylacji grawitacyjnej niezbędnej przy wykorzystywaniu kuchenek gazowych oraz braku tzw. wyczystki w przewodach kominowych.

Już powyższe ustalenia są wystarczające dla uznania, że powodowie zachowali termin z art. 563 § 1 k.c.

Niezależnie jednak od powyższego, w niniejszej sprawie zastosowanie znajdzie także art. 564 k.c. Przepis ten stanowi, że w wypadkach przewidzianych w art. 563 k.c. utrata uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy nie następuje mimo niezachowania terminów do zbadania rzeczy przez kupującego i do zawiadomienia sprzedawcy o wadach, jeżeli sprzedawca wadę podstępnie zataił albo zapewnił kupującego, że wady nie istnieją. Jak zaś zostało ustalone w sprawie, pozwani przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości w dniu 16 sierpnia 2012 r. przedstawili powodom dokumenty obejmujące: protokół badań – sprawdzeń przewodów kominowych, z którego wynikało, że przewody kominowe pobudowane zostały zgodnie z projektem, dziennik budowy potwierdzający, że nieruchomość została wykonana zgodnie ze sztuką budowlaną, projektem budowlanym, warunkami pozwolenia na budowę i obowiązującymi przepisami, protokół z odbioru technicznego przyłącza wodociągowo – kanalizacyjnego i zawiadomienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w G. o braku sprzeciwu w sprawie przystąpienia do użytkowania budynku. Dokumenty te miały potwierdzać prawidłowość zrealizowanego przedsięwzięcia budowlanego, co jednak w toku postępowania nie zostało potwierdzone. W tym zakresie Sąd miał na względzie przede wszystkim stanowisko powołanego w sprawie biegłego, który poddał w wątpliwość wiarygodność części z w/w dokumentów, tj. w zakresie prawdziwości oświadczenia kierownika budowy zawartego w dzienniku budowy, że obiekt wykonany został zgodnie ze sztuką budowlaną, projektem budowlanym, warunkami pozwolenia na budowę, przepisami i obowiązującymi Polskimi Normami oraz oświadczenie rejonowego mistrza kominarskiego, w świetle którego przewody kominowe pobudowane zostały zgodnie z projektem oraz, że objęte kontrolą przewody kominowe oraz inne elementy odpowiadają w całości przepisom. Tym bardziej, że prawdziwość tych dokumentów badana jest także w ramach postępowania karnego wszczętego przeciwko pozwanemu przez Prokuraturę Rejonową w Gnieźnie. Dodatkowo, w toku postępowania w sposób jednoznaczny ustalona została okoliczność, że w dokumentacji projektowej dotyczącej realizacji przedsięwzięcia budowlanego m.in. na działce nr (...), nie została przewidziana budowa kominka. W tym zakresie Sąd miał także na względzie, niezakwestionowane przez stronę pozwaną stanowisko biegłego sądowego, w świetle którego, inwestor, którym w niniejszej sprawie był pozwany, z wykształceniem budowlanym, nie mógł nie zauważyć, że buduje dom z kominkiem na projekcie domu bez kominka. Tym samym, w świetle ustalonych w sprawie okoliczności faktycznych pozwany nie mógł nie wiedzieć o istniejących w chwili sprzedaży wadach budynku. Pomimo tego przedstawiając wyżej wymienione dokumenty, zapewnił powodów o ich nieistnieniu. Tym samym, nawet przy założeniu, że powodowie dokonywali zgłoszeń wad z naruszeniem jednomiesięcznego terminu od dnia ich wykrycia, to wobec zapewnienia ich przez pozwanego o braku wad budynku, nie następowała utrata ich uprawnień z tytułu rękojmi.

Co do zachowania przez powodów terminu do odstąpienia od umowy sprzedaży nieruchomości; zgodnie z art. 568 § 1 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. W niniejszej sprawie poza sporem pozostawała okoliczność, że powodowie złożyli oświadczenie o odstąpieniu od umowy sprzedaży nieruchomości po upływie, trzyletniego, określonego wyżej powołanym przepisem, terminu. Nieruchomość bowiem została im wydana w sierpniu 2012 r., podczas gdy oświadczenie o odstąpieniu od umowy sprzedaży nieruchomości nastąpiło w dniu 28 czerwca 2017 r.

Zgodnie natomiast § 2 cytowanego przepisu upływ powyższych terminów nie wyłącza wykonania uprawnień z tytułu rękojmi, jeżeli sprzedawca wadę podstępnie zataił. W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, przesłanka ta została spełniona. W sprawie zostało ustalone, że w budynku powodów występowały wady widoczne już na etapie wznoszenia budynku i odbioru poszczególnych prac. Wady te obejmowały: zabudowę 3- przewodowym blokiem kominowym; zbyt niski komin dymowy, wymagający nadbudowy o min. 45 cm; zbyt niski komin w bloku spalinowo – wentylacyjnego, wymagający nadbudowy o min. 75 cm; niespełnianie przez

oba kominki wymogów bezpieczeństwa użytkowania i stosownych przepisów określających warunki zabudowy: wadliwy materiał elementów czopuchowych; wykonanie ściany konstrukcyjnej wewnętrznej jednowarstwowej o grubości 25 cm, zamiast projektowanych dwóch niezależnych ścian przedzielonych stosowną dylatacją; niezgodność zabudowy stropu nad parterem z wymogami ustalonymi zatwierdzoną i uzgodnioną dokumentacją projektową; brak fundamentu pod blok kominkowy. Istotnym w kontekście rozstrzygnięcia jest fakt, że w momencie budowy i odbioru poszczególnych prac, pozwany dysponował odpowiednim wykształceniem i doświadczeniem wskazującym na jego wiedzę o poszczególnych wadach. W ocenie Sądu argumenty pozwanego, jakoby nie posiadał on wówczas dostatecznej wiedzy i kwalifikacji, by stwierdzić wady, powołane zostały jedynie na potrzeby postępowania w niniejszej sprawie, jako element przyjętej taktyki procesowej, jednak nie znalazły one odzwierciedlenia w zgromadzonym materiale dowodowym, jak też pozostawały w sprzeczności z zasadami doświadczenia życiowego. W tym zakresie należało mieć na względzie, ustaloną w toku postępowania okoliczność, że pozwany przed przystąpieniem do realizacji przedsięwzięcia budowy budynku mieszkalnego na działce nr (...) posiadał już wieloletnie doświadczenie w budowie budynków mieszkalnych. Okoliczność tę potwierdził w postępowaniu świadek W. H. (1), który w sposób jednoznaczny zeznał, że pozwany zawsze interesował się budownictwem. Pozwany posiada także wykształcenie wyższe w zakresie budownictwa. W toku postępowania sam pozwany przyznał, że o jego ofercie, dotyczącej możliwości wybudowania domu, powodowie dowiedzieli się za pośrednictwem biura nieruchomości, gdzie jego oferta była dostępna od 2010 r. – tj. co najmniej na dwa lata przed wybudowaniem budynku mieszkalnego na działce (...). Przy tym, w tym okresie – co także zeznał pozwany – jako nieruchomości pokazowe dla potencjalnych kontrahentów, przedstawiał cztery inne budynki mieszkalne, których budowę realizował, a samym powodem przedstawiał się jako developer. Stąd też w ocenie Sądu, już z tych względów należało uznać, że pozwany wiedział o wadach budynku powodów, na dzień jego sprzedaży. Nie miał też znaczenia podnoszony przez pozwanego argument, że dopiero od 2012 r. rozszerzył profil działalności o wznoszenie budynków, czy też, że studia podyplomowe rozpoczął i zakończył już po wybudowaniu budynku na działce (...). Zasadnicze znaczenie dla oceny kwalifikacji pozwanego na dzień zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, a tym samym wiedzy o wadach sprzedawanego budynku, jest doświadczenie jakie pozwany posiadał na runku usług budowlanych przed tą datą. Zasadnym jest podkreślić, że fakt nieujawnienia w CEiDG określonego rodzaju działalności, nie przesądza faktu, że dany podmiot takiej działalności w rzeczywistości nie prowadzi. Należy mieć też na względzie, że przepisy ustawy Prawo budowlane, określają obowiązki poszczególnych uczestników procesu budowlanego. W świetle tych regulacji to na inwestorze spoczywa obowiązek zorganizowania procesu budowy, z uwzględnieniem zawartych w przepisach zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, a w szczególności m.in. wykonania i odbioru robót budowlanych (art. 18 ust. 1 ustawy). Stąd też pozwany winien mieć szczegółową wiedzę na temat realizacji poszczególnych prac budowlanych, a jego twierdzenia, że nadzorem budowy i kierowaniem wykonywania budynku zajmował się wyłącznie kierownik budowy, w ocenie Sądu są nie do przyjęcia i mogą jedynie świadczyć, że pozwany naruszał podstawowe, spoczywające na nim obowiązki jako inwestor, co jednak nie zwalnia go z odpowiedzialności za wady fizyczne sprzedanej rzeczy. Pozwany jako inwestor, jest odpowiedzialny za wybór osoby pełniącej funkcję kierownika budowy, ale też, w świetle przepisów prawa budowlanego, jest odpowiedzialny za ścisłą współpracę z tą osobą, w tym przede wszystkim przy odbiorach poszczególnych rodzajów prac. Wobec powyższego, mając na względzie ustalone w toku postępowania wady budynku powodów, w tym przede wszystkim wady istotne oraz wady widoczne na etapie wnoszenia budynku i odbioru poszczególnych etapów prac, przy jednoczesnym uwzględnieniu doświadczenia zawodowego pozwanego, w ocenie Sądu zachodzą podstawy by przypisać mu wiedzę o wadach budynku na dzień jego sprzedaży na rzecz powodów. Co istotne, pozwany, co zostało wykazane w postępowaniu, w rozmowach z powodami utrzymywał brak wad budynku, wskazując chociażby na naturalny proces jego osadzania. Tym samym składał zapewnienia o braku wad budynku, podczas gdy wady te były istotne. Wobec powyższego, zgodnie z powołanym wyżej art. 568 § 2 k.c., w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy pozwani nie mogą korzystać z zarzutu upływu terminu do wykonania uprawnień z przysługującej powodom rękojmi z umowy sprzedaży nieruchomości.

W niniejszej sprawie zastosowanie znalazł także § 3 art. 568 k.c., zgodnie z którym, zarzut z tytułu rękojmi może być podniesiony także po upływie powyższych terminów, jeżeli przed ich upływem kupujący zawiadomił sprzedawcę o wadzie. Powodowie bowiem przed upływem 3 lat od wydania im nieruchomości zawiadomili pozwanych o wadach budynku pismem z dnia 2 września 2014 roku, zatytułowanym „przedsądowe wezwanie do zapłaty”, w którym

reprezentujący ich pełnomocnik szczegółowo wymienił wszystkie występujące w budynku wady. Występowanie tych wad potwierdzone zostało następnie w toku niniejszego postępowania. Tym samym wobec zawiadomienia sprzedawcy o wadzie przed upływem trzyletniego terminu powodowie byli uprawnieni do podniesienia zarzutu z tytułu rękojmi także już po jego upływie, co w niniejszej sprawie skutecznie uczynili. Tym samym, wbrew stanowisku pozwanych, w ocenie Sądu, powodowie dochowali terminów przewidzianych dla skorzystania z uprawnień z rękojmi.

W świetle powyższego, należy zaznaczyć, że nie mogło odnieść zamierzonego skutku stanowisko strony pozwanej przedstawione w piśmie procesowym z dnia 14 maja 2019 r., a dotyczące braku podstaw zastosowania w niniejszej sprawie art. 5 k.c. Regulacja ta bowiem nie stanowiła podstawy prawnej rozstrzygnięcia zapadłego w niniejszej sprawie. Podkreślić należy, że zasadnicze znaczenie mają dokonane w niniejszej sprawie ustalenia w przedmiocie wad budynku dostrzegalnych na poszczególnych etapach prac budowlanych oraz ustalone, wystarczające doświadczenie pozwanego pozwalające mu wady te zauważyć, który pomimo tego o wadach tych powodów nie poinformował, próbując je zataić przedstawiając im odpowiednią dokumentację potwierdzającą zakończenie procesu budowy i oddanie obiektu do użytkowania.

Mając na uwadze powyższe rozważania, Sąd uznał roszczenie powodów za usprawiedliwione co do zasady.

Zgodnie z art. 560 § 2 k.c. jeżeli kupujący odstępuje od umowy z powodu wady rzeczy sprzedanej, strony powinny sobie nawzajem zwrócić otrzymane świadczenia według przepisów o odstąpieniu od umowy wzajemnej.

Poza sporem w niniejszej sprawie, pozostawało, że powodowie uiszcili pozwanym tytułem ceny sprzedaży nieruchomości kwotę 299.000 zł. Na podstawie powołanego wyżej przepisu, równowartość tej kwoty podlega zwrotowi na rzecz powodów, w związku ze skutecznym odstąpieniem od zawartej umowy sprzedaży nieruchomości.

Poza zwrotem ceny nieruchomości powodowie, po ostatecznym sprecyzowaniu roszczenia domagali się w niniejszej sprawie także naprawienia szkody. Podstawę prawną tego roszczenia stanowi z kolei art. 566 § 1 k.c., a nie art. 574 k.c., jak wskazywał pełnomocnik powodów. Ten ostatni bowiem odnosi się do wad prawnych rzeczy sprzedanej.

Zgodnie z art. 566 § 1 k.c., jeżeli z powodu wady fizycznej rzeczy sprzedanej kupujący odstępuje od umowy albo żąda obniżenia ceny, może on żądać naprawienia szkody poniesionej wskutek istnienia wady, chyba że szkoda jest następstwem okoliczności, za które sprzedawca nie ponosi odpowiedzialności; w ostatnim wypadku kupujący może żądać tylko naprawienia szkody, którą poniósł przez to, że zawarł umowę, nie wiedząc o istnieniu wady; w szczególności może żądać zwrotu kosztów zawarcia umowy, kosztów odebrania, przewozu, przechowania i ubezpieczenia rzeczy oraz zwrotu dokonanych nakładów w takim zakresie, w jakim nie odniósł korzyści z tych nakładów.

W niniejszej sprawie strony, jeszcze przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości, w dniu 3 czerwca 2012 r. zawarły umowę o prace wykończeniowe w budynku mieszkalnym, którym miał być przedmiotem sprzedaży, zmienioną kolejno aneksem z dnia 24 czerwca 2012 r. W treści tej umowy strony ustaliły, że tytułem prac wykończeniowych powodowie uiszczą na rzecz (...) spółka cywilna łączną kwotę 120.108,24 zł. W sprawie zostało ustalone, że powodowie ostatecznie za prace wykończeniowe zapłacili 120.000 zł. W tym miejscu zaznaczyć należy, że ostatecznie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, w szczególności w postaci dokumentów oraz zeznań stron, potwierdzenia nie znalazło stanowisko powodów, jakoby tytułem prac wykończeniowych uiszcili na rzecz pozwanych łączną kwotę 180.000 zł. Przedstawione do akt sprawy dwa dokumenty co do kwoty 30.000 zł datowane na ten sam dzień, tj. 25 lutego 2012 r. dotyczyły tej samej wpłaty na poczet ceny nabycia nieruchomości. Stąd też wskazywaną przez powodów kwotę 180.000 zł należało umniejszyć o wartość 60.000 zł, co daje kwotę 120.000 zł. Wartość ta koresponduje zresztą z łączną wartością prac wykończeniowych ustaloną umową z dnia 3 czerwca 2012 r., zmienioną kolejno aneksem z dnia 24 czerwca 2012 r. W świetle powołanego wyżej przepisu, kwota ta stanowi wartość dokonanych przez powodów nakładów na budynek mieszkalny, z których ostatecznie powodowie nie odnieśli korzyści na skutek występujących w nim wad fizycznych. Stąd też roszczenie powodów z tego tytułu uznać należało za uzasadnione w całości co do zasady i w części co do wysokości. Okoliczność, że roszczenie jest uzasadnione w części

przyznała zresztą sama strona powodowa cofając częściowo pozew w sprawie. Z uwagi na brak zgody strony pozwanej, częściowe cofnięcie powództwa nie było skuteczne i również o tej części żądania Sąd orzekł merytorycznie.

Koniecznym jest nadmienić, że dla rozstrzygnięcia w części dotyczącej naprawienia szkody, nie miała znaczenia podniesiona przez stronę powodową okoliczność, że stroną umowy o prace wykończeniowe był pozwany K. M. (2) oraz jego córka M. M., podczas gdy pozwanymi w niniejszej sprawie K. M. (2) i K. M. (1). W tym zakresie należy mieć na względzie, że odpowiedzialność odszkodowawczą w świetle powołanego wyżej przepisu art. 566 k.c. ponoszą zbywcy nieruchomości, czyli także K. M. (1), a nie strony umowy o prace wykończeniowe. W niniejszej sprawie bowiem przedmiotem rozstrzygnięcia nie jest odpowiedzialność pozwanych z tytułu zawartej umowy o prace wykończeniowe, lecz odrębnie uregulowana odpowiedzialność odszkodowawcza sprzedawcy rzeczy w związku ze skutecznym odstąpieniem przez kupującego od umowy z powodu wady fizycznej rzeczy sprzedanej uregulowana w powołanym wyżej art. 566 § 1 k.c. Na skutek odstąpienia od umowy sprzedaży, pozwany przysługuje roszczenie o zwrotne przeniesienie własności rzeczy sprzedanej i to rzeczy w stanie w jakim ona obecnie się znajduje, a więc uwzględniającej poniesione przez powodów nakłady na wykończenie nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powodów tytułem zwrotu ceny kwotę 299.000 zł oraz tytułem naprawienia szkody kwotę 120.000 zł, tj. łącznie kwotę 419.000 zł, o czym orzekł w punkcie 1 wyroku, w pozostałym zakresie, tj. 60.000 zł jako nieuzasadnione powództwo oddalając, o czym orzekł w punkcie 2 wyroku.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c. ustalając datę początkową ich naliczania od dnia następnego po dniu skutecznego doręczenia stronie pozwanej pisma w przedmiocie rozszerzenia powództwa z dnia 7 lipca 2017 r. W przypadku pozwanego K. M. (2) od dnia 4 sierpnia 2017 r., z uwzględnieniem sprostowania postanowieniem z dnia 25 lipca 2019 r., mając na względzie, że odpis pisma z dnia 7 lipca 2017 r. został mu doręczony na rozprawie w dniu 3 sierpnia 2017 r. (k. 251) do dnia zapłaty. Natomiast w przypadku pozwanej K. M. (1) od dnia 20 czerwca 2018 r. (odpis pisma z dnia 7 lipca 2017 r. doręczony w dniu 19 czerwca 2017 r. k. 309) do dnia zapłaty. Wskazać należy, że wobec zmiany roszczenia w toku postępowania, brak podstaw do zasądzenia odsetek ustawowych od dnia 4 grudnia 2014 r. Pierwotnie bowiem powodowie dochodzili w niniejszym postępowaniu roszczenia z tytułu obniżenia ceny, ostatecznie występując z żądaniem zwrotu ceny i roszczeniem odszkodowawczym. Tym samym pozwany pozostawali w opóźnieniu ze spełnieniem tego świadczenia dopiero od dnia wezwania ich do jego zapłaty z tego tytułu, co miało miejsce po skutecznym doręczeniu im pism o rozszerzeniu żądania pozwu. Ponadto zgodnie ze stanowiskiem orzecznictwa roszczenie o zwrot ceny, uiszczony za wierzytelność, która nie istniała staje się wymagalne po upływie terminu określonego w oświadczeniu o odstąpieniu od umowy, zawierającym jednocześnie wezwanie do zapłaty (...) i dopiero od tego momentu zaczyna biec termin jego przedawnienia (wyrok S A w Warszawie z dnia 23 lutego 2018 r., VII AGa 183/18, LEX nr 2488186). W związku z powyższym, roszczenie o odsetki ustawowe przed dniem 4 sierpnia 2017 r. i odpowiednio 20 czerwca 2018 r. jako nieuzasadnione, podlegało oddaleniu, o czym Sąd orzekł w punkcie 2 wyroku.

Wobec wyniku postępowania w niniejszej sprawie, Sąd na podstawie art. 100 w zw. z art. 98 k.p.c. stosunkowo rozdzielił pomiędzy stronami koszty procesu, obciążając nimi powodów w 13%, a pozwanych solidarnie w 87%, o czym orzekł w punkcie 3 wyroku, przy czym szczegółowe ich wyliczenie na podstawie art. 108 § 1 zd. drugie k.p.c. pozostawił referendarzowi sądowemu.

/-/ SSO Magdalena Ławrynowicz