

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia** 16 października 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Ośrodek (...) w L. XIII Wydział Cywilny z siedzibą w L. **w następującym składzie:**

**Przewodniczący:** SSO Małgorzata Sadowska

**Protokolant:** st. prot. sąd. Karolina Mitrus

**po rozpoznaniu w dniu 3.10.2017r. w L.**

**na rozprawie**

**sprawy z powództwa K. W., M. W.**

**przeciwko (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K.**

**o zapłatę**

1. Zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 94.286,63 zł (dziewięćdziesiąt cztery tysiące dwieście osiemdziesiąt sześć złotych 63/100) z ustawowymi odsetkami od kwoty 60.000 zł od dnia 17 grudnia 2014r. do dnia 31 grudnia 2015r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty, a od kwoty 34.286,63 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 8 grudnia 2016r. do dnia zapłaty.
2. Kosztami procesu obciąża pozwanego i z tego tytułu zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 13.657,92 zł.
3. Nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w P. kwotę 1.715,00 zł tytułem brakującej opłaty sądowej.

SSO Małgorzata Sadowska

## UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 17 grudnia 2014 r. powodowie K. W. i M. W. (wcześniej I.) wnieśli o zasądzenie solidarnie od pozwanej (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. na ich rzecz kwoty 60.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu, w tym poniesionych przez powodów kosztów opinii dotyczącej stanu technicznego budynku mieszkalnego w kwocie 3.690,00 zł oraz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Powodowie z powództwem wystąpili do Sądu Rejonowego w K.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W piśmie procesowym z dnia 8 grudnia 2016 r. powodowie zmienili żądanie pozwu wnosząc o zasądzenie solidarnie od pozwanej na rzecz powodów kwoty 94.286,63 zł, zamiast kwoty 60.000 zł, wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty. Postanowieniem z dnia 29 grudnia 2016r. Sąd Rejonowy w K. stwierdził swa niewłaściwość rzeczową i przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w P..

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 17 stycznia 2012 r. powodowie K. W. i M. I. zawarli z pozwaną (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. umowę przedwstępną sprzedaży lokalu, który miał zostać wykończony zgodnie ze standardami przewidzianymi w załączniku do umowy.

Dowód: umowa przedwstępna sprzedaży lokalu k. 8 -21.

W dniu 29 maja 2013 r. powodowie dokonali zakupu od pozwanej na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego Repertorium A nr (...) lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w M. za cenę w wysokości 320.000 zł. Do tego lokalu przynależy udział wynoszący (...) części w nieruchomości wspólnej stanowiącej działkę nr (...) oraz części wspólne budynku. Lokal zakupiony przez powodów znajduje się na parterze, a na pierwszym piętrze znajduje się drugi lokal mieszkalny.

Dowód: umowa sprzedaży lokalu – akt notarialny k. 22-28.

W dniu 29 maja 2013 r. doszło do wydania lokalu mieszkalnego powodom na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, w którym zostały wyszczególnione główne usterki i wady wydanego lokalu, tj.:

- brak kaloryfera w łazience,
- dwa pancerze w roletach do wymiany,
- pancerz w salonie do wyrównania,
- poprawa elewacji drewnianej,
- wnęka drzwi do wymiany,
- grzyb w łazience na suficie
- oczyszczenie parapetów zewnętrznych.

W protokole jednocześnie określono prace, które zobowiązana była jeszcze wykonać strona pozwana, tj.:

- uregulować dostęp do studzienki wodnej oraz jej zamknięcie,
- wykonać opłotowanie, podjazd, podejście i wiatę garażową,
- wytynkować murek na śmietnik i skrzynki elektryczne
- poprawić listwę przyszybową w drzwiach balkonowych.

Dowód: protokół zdawczo – odbiorczy przekazania lokalu k. 29, zeznania powoda k. 246-248v.

W kolejnych dniach, na prośbę powoda, rzeczoznawca budowlany dokonał szczegółowych oględzin lokalu, w wyniku których odkrył dalsze wady zakupionego lokalu. O stwierdzonych wadach powód powiadomił niezwłocznie pozwaną wiadomością e-mail w dniu 9 czerwca 2013 r., do której dołączył opis wszystkich usterek wraz z dokumentacją fotograficzną. Wśród tych wad zostały wymienione następujące:

- uszkodzenie izolacji pionowej fundamentu,
- brak przejścia izolacji pionowej okna balkonowego w izolację pionową fundamentu,
- nieprawidłowo wykonane połączenia opierzenia z elewacją,
- brak zagospodarowania terenu po budowie,

- wadliwie przygotowane podłoże pod tarasem,
- szczeliny i dziury między ceramiką, a elewacją drewnianą,
- brak szczelności górnej pokrywy zbiornika szamba,
- brak zagospodarowania wód opadowych,
- brak zamontowania drabiny umożliwiającej wejście na dach.

Dowód: wiadomości e-mail k. 30, lista usterek k. 31-38, zeznania powoda k. 246-248v.

Powód następnie wzywał pozwaną do usunięcia wad budynku, które szczegółowo wymieniał w kierowanych do pozwanej pismach. W dniu 10 lipca 2013 r. na zlecenie powodów została sporządzona opinia budowlana przez mgr inż. R. Ł., w której zostały opisane wady zakupionego lokalu oraz wady budynku. Opinia ta została przesłana pozwanej spółce. Począwszy od sierpnia 2013 r. pełnomocnik pozwanej zaczął kontaktować się z powodem w sprawie zgłoszonych przez niego zastrzeżeń. W dniu 20 sierpnia 2013 r. doszło do spotkania stron, w czasie którego zostały opisane wady i ustalony został zakres prac koniecznych do wykonania w celu usunięcia wad.

Dowód: wezwania, pisma stron k. 39-40, k. 50-54, k. 57-78, k. 96-103, k. 122, k. 188-205, prywatna opinia budowlana wydana przez mgr inż. R. Ł. k. 41-48, protokół ze spotkania k. 55-56, zeznania powoda k. 246-248v.

Na przełomie sierpnia i września 2013 r. pozwana spółka przystąpiła do wykonania części prac związanych z naprawą izolacji ścian fundamentowych i w tym celu jej wykonawca odkopał ścianę fundamentową, a dopiero po około miesiącu przystąpiono do faktycznej naprawy. W międzyczasie rozkopany dół uległ zalaniu, a pracownicy w ciągu jednego dnia wypompowali wodę z rowu i dokonali przyklejenia papy bez osuszenia ścian. Powód, widząc tak wykonane prace, wykonał zdjęcia, usunął papę i wysłał wiadomość e-mail do pozwanej spółki, a następnie został przez nią poinformowany o odstąpieniu od wykonania dalszych prac naprawczych. W budynku zakupionym przez powoda nie doszło również do zamontowania wiaty garażowej, która została pozostawiona w sąsiednim budynku przez wykonawcę, po tym jak powód nie wyraził zgody na montaż wiaty po upływie terminu.

Dowód: pismo z dnia 23.09.2013 r. k. 57-60, zeznania świadka M. N. k. 149-150v, zdjęcia k. 245, zeznania powoda k. 246-248v, zeznania J. M. k. 249-249v.

W grudniu 2013 r. ujawniły się wady okna tarasowego w postaci nieszczelności i odkształcenia profilu okiennego, o których powodowie zawiadomili pozwaną pismem nadanym w dniu 9 grudnia 2013 r.

Dowód: pismo z dnia 08.12.2013 r. k. 61-68, zeznania powoda k. 246-248v.

W sierpniu 2014 r. na zlecenie powodów została wydana uzupełniająca opinia techniczna przez mgr inż. K. J.. Koszt wydanej opinii wyniósł 3.690 zł.

Dowód: prywatna opinia uzupełniająca wydana przez mgr inż. K. J. k. 80-94, faktura VAT – koszt opinii k. 104, zeznania świadka K. J. k. 148v-149, zeznania powoda k. 246-248v.

Ostatecznie, powodowie pismem z dnia 19 listopada 2014 r. zażądali od pozwanej obniżenia ceny wskazanej w § 4 umowy z dnia 29 maja 2013 r. o kwotę 60.000 zł i zapłatę powyższej kwoty w terminie do dnia 28 listopada 2014 r.

Dowód: pismo z dnia 19.11.2014 r. k. 101-103.

Biegły sądowy M. B. sporządzając opinię sądową w toku niniejszego postępowania stwierdził następujące wady budynku:

1. silne zagrzybienie w łazience, podwyższoną wilgotność płyt g-k ułożonych na suficie oraz podwyższoną wilgotność ściany łazienki
2. silne zagrzybienie w sypialni oraz podwyższoną wilgotność ściany sąsiadującej z łazienką
3. niezgodność wykonanych robót murarskich z dokumentacją techniczną oraz sztuką budowlaną – wykonano krzywo narożnik w pokoju dziennym (odchylenie o 2 cm) oraz doszło do pęknięcia ściany
4. wykonanie otworu drzwiowego niezgodnie z dokumentacją techniczną – szerokość otworu drzwiowego wynosi 102 cm, a powinna wynosić 110 cm (z dokumentacji (...) wynika, że projektant nie wyrażał zgody na odstępstwo w tym zakresie od projektu)
5. wysokość progu przed drzwiami wynosi ponad 7 cm, a zgodnie z dokumentacją (...) powinna wynosić 2 cm – wejście do budynku zostało wykonane nieprawidłowo i należy je zdemontować i wykonać powtórnie
6. wszystkie okna zostały zamontowane niezgodnie z obowiązującymi zasadami montażu stolarki – okna nie zapewniają szczelności
7. wykonano nieprawidłowo montaż żaluzji okiennych od frontu budynku, co spowodowało ich zarysowanie w wielu miejscach; opuszczanie żaluzji na skutek ich zacierania jest bardzo utrudnione, bądź też niemożliwe, a w rezultacie żaluzję trzeba ręcznie opuścić otwierając okno
8. nieprawidłowo opuszczającą się żaluzję przy tarasie, która nie opuszcza się do końca w wyniku niewłaściwie zamontowanej żaluzji oraz mechanizmu podnoszącego i puszczającego żaluzję
9. nieprawidłowo wykonany i zamontowany słupek przy oknie tarasowym
10. brak wejścia na dach, które jest niezbędne do obsługi kominów oraz konserwacji całej połaci dachowej oraz obróbek blacharskich
11. nieprawidłowo wykonany spadek połaci na dachu: zgodnie z rzutem dachu powinien on mieć nachylenie 2%, natomiast spadek połaci dachowej nie przekracza 1% i wynosi miejscowo 0,7%, część połaci dachowej tworzy przeciwnospadki w wyniku czego na dachu tworzą się zastoiny wodne; wielkość spadków połaci dachowej stanowi odstępstwo od projektu budowlanego, a zgodnie z oświadczeniem projektanta nie wyrażał on zgody na takie odstępstwo
12. bardzo niestaranne ułożenie opierzenia na murkach attykowych na płycie (...) przykręconej do murka ogniowego; brak izolacji termicznej tworzącej całość z połacią dachową (element ten jest wykonany nieprawidłowo, niezgodnie z dokumentacją techniczną)
13. brak zamontowania folii wiatroizolacyjnej pomiędzy boazerią, a izolacją termiczną budynku
14. brak utwardzenia powierzchni przeznaczonej pod śmietnik kostką brukową (...) na tłuczniu kamiennym zgodnie z projektem, zamiast tego pozwany pozostawił surowy grunt czym naruszył wymogi § 22 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki oraz ich usytuowanie
15. nie wykończono cokołu śmietnika, a część cokołu skuto po dokonanej naprawie przyłącza gazu, ściany nie zostały zgodnie z projektem pokryte tynkiem cienkowarstwowym, mineralnym i nie zostały pomalowane w dwóch kolorach białym i popielatym
16. nie ułożono kostki brukowej typu (...) na tłuczniu kamiennym na terenie pomiędzy osłonką śmietnika, a budynkiem mieszkalnym, ani nie zagospodarowano trawnika

17. grubość desek elewacyjnych (boazerii) powinna wynosić 20 mm, a wynosi 17 mm, a montaż desek został wykonany bardzo niestarannie – śruby mocujące zamocowano na wierzchu i w dodatku krzywo zamiast schować je w szczelinie boazeryjnej, a deski noszą liczne ślady innych robót wykończeniowych; poza tym nie wykończono przejścia pomiędzy deskami boazeryjnymi, a schodami (brak szczególnego trwale elastycznego połączenia)

18. wykonanie szamba – zbiornika żelbetowego o wymiarach innych, niż przewidzianych w projekcie bez zgody projektanta, a co stanowiło istotne odstępstwo od projektu budowlanego, a w konsekwencji samowolę budowlaną

19. wykonanie komina z wadą trwałą – nie została wykonana izolacja termiczna ze specjalnej do tego celu wełny mineralnej, w efekcie wkład kominowy jest nieszczelny oraz pozostaje bez należytego zabezpieczenia termicznego (komin został wykonany niezgodnie ze sztuką budowlaną oraz niezgodnie z warunkami producenta; wkład w kominie jest luźny i niesie to za sobą bezpośrednie zagrożenie zatrucia tlenkiem węgla) – wartość tej trwałej wady wynosi 10.000 zł

20. zmianę izolacji z 12 cm na 10 cm w miejscu gdzie powinna być izolacją 12 cm w miejscach, których projektant nie nakazywał zmniejszać wartości izolacji, a co stanowiło istotne odstępstwo od projektu budowlanego – wartość tej trwałej wady wynosi 12.000 zł

21. wykonanie podjazdu przy budynku oraz chodnika niezgodnie z dokumentacją techniczną oraz projektem zagospodarowania działki – zamieniono płyty betonowe ażurowe na kostkę brukową typu domino o grubości 6 cm, nie wykonano podbudowy zarówno pod część jezdnią, jak i chodnik, kostkę ułożono na gruncie pozostawionym z wykopów, który jest gruntem nie nadającym się na podbudowę i nie spełnia wymogów projektowych – pod chodnikiem powinien zostać położony tłuczeń kamienny – co stanowiło istotne odstępstwo od projektu budowlanego, na które projektant nie wyraził zgody – na zewnątrz budynku występuje krzywa i zapadająca się nawierzchnia

22. nie wykonanie wiaty garażowej o wartości 16.000 zł.

Zdaniem biegłego sądowego M. B. naprawa budynku, usunięcie wad oraz przywrócenie go do postaci spełniającej wymogi projektu budowlanego (bez wad trwałych) oraz zgodnego z wymogami ustawy prawo budowlane wynosi na podstawie sporządzonego kosztorysu 56.286,63 zł brutto, wartość trwałych wad wynosi 22.000 zł, a koszt wybudowania wiaty garażowej 16.000 zł, tj. łącznie 94.286,63 zł brutto.

Dowód: opinia biegłego sądowego M. B. k. 268-366, opinia uzupełniająca biegłego sądowego M. B. k. 409-416, opinia ustna biegłego sądowego M. B. wydana na rozprawie w dniu 9 grudnia 2016 r. k. 449-450.

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Za wiarygodne Sąd uznał zeznania powoda K. W., albowiem były rzeczowe i spójne oraz zgodne z materiałem dowodowym w postaci opinii biegłego sądowego M. B., dokumentacji fotograficznej i zgromadzonych dokumentów.

Wiarygodne były zeznania świadka K. J., albowiem korespondowały ze sporządzoną przez biegłego opinią oraz były poparte wiedzą fachową świadka.

Wiarygodne były zeznania świadków M. N., S. P., A. M. i D. W. – zajmujących się budową zakupionej przez powodów nieruchomości, którzy odnieśli się w szczególności do trudności w wykonaniu prac naprawczych, podnosząc, że powód nie wpuszczał ich na teren posesji.

Nieprzydatne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy były zeznania świadków I. D. i R. D. – sąsiadów powoda, którzy bywali w zakupionej nieruchomości rzadko i dysponowali jedynie ogólną wiedzą odnośnie okoliczności związanych z przedmiotem niniejszej sprawy.

Również nieprzydatne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy okazały się zeznania świadka G. C. – architekta zajmującego się sporządzeniem projektu budowlanego dotyczącego nieruchomości zakupionej przez powodów,

albowiem zdaniem Sądu miarodajna dla dokonania oceny zmian w projekcie budowlanym była opinia biegłego sądowego M. B. – osoby niezainteresowanej przedmiotem niniejszej sprawy.

Przydatna w sprawie okazała się opinia biegłego sądowego M. B. z dnia 15 kwietnia 2016 r. wraz z uzupełniającą opinią z dnia 30 września 2016 r. oraz ustną opinią wydaną przez biegłego na rozprawie w dniu 9 grudnia 2016 r., albowiem została sporządzona w sposób fachowy, rzetelny i wiarygodny. Opinia biegłego sądowego została zakwestionowana przez stronę pozwaną, która przedstawiła szereg zarzutów do opinii. Zarzuty te nie wykazały jednak żadnych błędów logicznych w rozumowaniu biegłego, ani błędów w dokonanych wyliczeniach i sposobu ustalenia wartości stwierdzonych wad w nieruchomości. Odnośnie wskazania przez biegłego sądowego wady polegającej na zmianie izolacji z 12 cm na 10 cm w miejscu gdzie powinna być izolacja o wielkości 12 cm i ocenienia jej, jako wady trwałej o wartości 12.000 zł, pełnomocnik pozwanej zakwestionował wartość wady i przeprowadził symulację kosztową, z której wynikać miało, że wartość wady oparta powinna być na brakujących 2 cm izolacji. Do powyższego zarzutu biegły sądowy odniósł się na rozprawie w dniu 9 grudnia 2016 r. wyjaśniając, że wartość wady trwałej ustala się przy przyjęciu 80% kosztów robót potrzebnych do przeprowadzenia w celu jej wyeliminowania, a czego zazwyczaj nie przeprowadza się z uwagi na kwestie ekonomiczne i fakt zamieszkiwania lokatorów w budynku. Biegły podał, że nie jest prawidłowym rozwiązaniem w świetle sztuki budowlanej doklejenie brakujących 2 cm izolacji, z uwagi na możliwość pojawienia się punktu rosy między kolejną warstwą izolacji, a ścianą. W związku z powyższym Sąd uznał sposób ustalenia wartości tej wady zaproponowany przez pełnomocnika pozwanej za nieprawidłowy i podzielił w całości wnioski biegłego sądowego.

Pełnomocnik pozwanej zakwestionował program, w oparciu, o który biegły sporządził kosztorys dotyczący kwoty 56.286,63 zł, twierdząc, że system ten podaje wartości, które w dużej mierze odbiegają od rzeczywistych cen i wniósł ostatecznie o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego na te same okoliczności. W tym zakresie pełnomocnik pozwanej wskazał, że program do każdej pozycji bezzasadnie dolicza każdorazowo koszty transportu, podczas gdy w rzeczywistości możliwe jest przetransportowanie większej ilości materiału jednym transportem. Odnosząc się do tego zarzutu na rozprawie w dniu 9 grudnia 2016 r. biegły wyjaśnił, że stawki sporządzonego przez niego kosztorysu są stawkami uśrednionymi i że podstawową stawką roboczogodziny jest kwota 15,00 zł, która jest stawką zaniżoną odnośnie rzeczywistej stawki i dlatego doliczane są przez program koszty pośrednie, które wynoszą 66% kosztów robocizny oraz jest uwzględniany zysk firmy w wysokości 11%, co w efekcie prowadzi do uzyskania stawki roboczogodziny na poziomie 20-25 zł, co odpowiada stawce rzeczywistej. Zarzut strony pozwanej odnośnie doliczanych każdorazowo kosztów transportu okazał się, więc również nietrafiony.

Pozwana nadto bezpodstawnie podniosła, że została pozbawiona możliwości ustosunkowania się do wyliczonej przez biegłego sądowego kwoty 56.286,63 zł. Do opinii biegłego sądowego został dołączony szczegółowy kosztorys, z którego pozycja dotycząca kosztów transportu została zakwestionowana przez pozwaną, co świadczy o tym, że pozwana zweryfikowała sposób ustalonej przez biegłego kwoty. Również ten zarzut strony pozwanej okazał się całkowicie nieuzasadniony. Z uwagi na wszystko powyższe, stwierdzić należy, że opinia biegłego sądowego M. B. została sporządzona w sposób kompletny i fachowy oraz w sposób szczegółowo obrazujący wyliczenia i ustalenia dokonane przez biegłego sądowego. Wobec powyższego, wniosek pełnomocnika pozwanej o przeprowadzenie kolejnej opinii biegłego sądowego na te same okoliczności, został oddalony, albowiem jego uwzględnienie prowadziłoby jedynie do przedłużenia postępowania.

Sąd dał wiarę dokumentom stanowiącym podstawę do ustalenia stanu faktycznego sprawy nie znajdując zastrzeżeń, co do ich wiarygodności. Strony również nie zakwestionowały tych dowodów.

Powodowie oparli swoje roszczenie na realizacji uprawnień z tytułu rękojmi wady rzeczy sprzedanej i domagali się obniżenia ceny za sprzedany lokal mieszkalny, początkowo wnosząc o zasądzenie od pozwanej kwoty 60.000 zł, a następnie kwoty 94.286,63 zł.

Zgodnie z art. 560 § 1 k.c. (w brzmieniu sprzed nowelizacji z dnia 25 grudnia 2014 r.), jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny. Jak stanowi art. 556 § 1 k.c. (w brzmieniu

sprzed nowelizacji z dnia 25 grudnia 2014 r.) 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.

Z przeprowadzonego postępowania dowodowego wynika, że wartość zakupionej przez powodów nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w M. za cenę 320.000 zł jest niższa o kwotę 94.286,63 zł w związku ze stwierdzonymi wadami fizycznymi w przedmiocie sprzedaży. Odnosząc się do ustalonych przez biegłego sądowego mgr inż. M. B. wad fizycznych lokalu w postaci silnego zagrzybienia w łazience, podwyższonej wilgotności płyt ułożonych na suficie oraz podwyższonej wilgotności ściany łazienki oraz silnego zagrzybienia w sypialni oraz podwyższonej wilgotności ściany sąsiadującej z łazienką, pełnomocnik pozwanej podniósł, że podwyższona wilgotność i zagrzybienie w lokalu mogły wynikać z niewłaściwego użytkowania przez powodów lokalu (brak wietrzenia), przy czym, zdaniem pozwanej, powodowie nie mieli nigdy wcześniej zgłaszać wad związanych z przeciekami lub nieszczelnością budynku. Sąd nie miał wątpliwości, że stwierdzone przez biegłego sądowego wady fizyczne w opisanym powyżej zakresie istniały w dacie nabycia nieruchomości przez powodów. W szczególności na fakt istnienia wad fizycznych w tej dacie wskazuje protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 29 maja 2013 r. (k. 29), w którym wśród zastrzeżeń odnośnie wydanego lokalu został wymieniony „grzyb w łazience na suficie”. Odnosząc się do tej kwestii biegły sądowy mgr inż. M. B. podał, że podczas przeprowadzenia wizji lokalnej stwierdził zagrzybienie również na stropie i dlatego wykluczył możliwość wystąpienia zagrzybienia na skutek niewłaściwego użytkowania lokalu przez powodów. W związku z powyższym, zarzut pozwanej odnośnie wystąpienia wskazanych wad fizycznych lokalu na skutek niewłaściwego użytkowania lokalu przez powodów należało uznać za całkowicie bezzasadny.

W zakresie stwierdzonych przez biegłego sądowego mgr inż. M. B. wad fizycznych dotyczących montażu stolarki okiennej oraz żaluzji, pełnomocnik pozwanej wskazał, że prace w tym zakresie nigdy nie stanowiły sporu między stronami, a powodowie nie zgłaszali wad ani usterek, co do tej kwestii. Z protokołu zdawczo – odbiorczego z dnia 29 maja 2013 r. wynika natomiast, że już w dniu wydania lokalu powodowie zgłosili zastrzeżenia odnośnie żaluzji - wskazano konieczność wymiany dwóch pancerzy w roletach oraz konieczność wyrównania pancerzu w salonie. Powodowie natomiast mieli prawo nie wiedzieć o wadach fizycznych dotyczących montażu okien, które - jak wskazał biegły sądowy - zostały zamontowane niezgodnie z instrukcją ITB nr 421. Wady techniczne lokalu mogły zostać wykryte dopiero przez profesjonalistę mającego kwalifikacje budowlane, a więc dopiero w toku niniejszego postępowania. Dlatego również powyższy zarzut strony pozwanej nie został uwzględniony.

Pełnomocnik pozwanej stwierdził, że w sprzedanym powodom budynku nie miał obowiązku zapewnienia wejścia na dach z uwagi na brak klatki schodowej, a zgodnie z § 308 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - w budynkach o dwóch lub więcej kondygnacjach nadziemnych przewiduje się obowiązek zapewnienia wejścia na dach, co najmniej z jednej klatki schodowej. Z materiału dowodowego wynika, że budynek stanowiący współwłasność powodów posiada klatkę schodową – powodowie zajmują parter, a na piętrze znajduje się inny lokal mieszkalny, do którego prowadzi wejście przez klatkę schodową.

Pełnomocnik pozwanej uznał, że wady fizyczne dachu nie dotyczą mieszkania zakupionego przez powodów, albowiem powodowie zamieszkują na dolnej kondygnacji budynku, a dach związany jest z kondygnacją wyższą. Powyższe stanowisko uznać należy za błędne, albowiem powodowie są współwłaścicielami części wspólnych budynku, tak więc również wady fizyczne części wspólnych nieruchomości mają wpływ na wartość zakupionego przez nich lokalu oraz na sposób jego użytkowania. Zgodnie z Art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali nieruchomości wspólną stanowią grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Część budynku taka jak dach, jest więc częścią nieruchomości wspólnej i dotyczy wartości zakupionego przez powodów lokalu.

Strona pozwana, odnosząc się do wad fizycznych lokalu w postaci wykonania otworu drzwiowego i wysokości progu wejściowego w sposób niezgodny z dokumentacją techniczną, zarzuciła biegłemu sądowemu mgr inż. M. B. subiektywną ocenę oraz podkreśliła, że pracownicy pozwanej dołożyli należytej staranności w wykonaniu prac związanych z inwestycją. W związku z tym zarzutem zauważyć należy, że odpowiedzialność sprzedawcy za wady fizyczne rzeczy jest odpowiedzialnością opartą na zasadzie ryzyka, bezwzględna i obiektywna. Powyższe oznacza brak możliwości uwolnienia się od niej poprzez wykazanie braku winy własnej sprzedawcy. Zasadniczą przesłanką odpowiedzialności sprzedawcy względem kupującego jest wykazanie, że przedmiot sprzedaży dotknięty jest wadą fizyczną bądź prawną. Okoliczność dołożenia przez pracowników należytej staranności przy wykonywaniu prac nie miała więc żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotu niniejszej sprawy.

W literaturze przedmiotu określa się, że wadą jest każda niekorzystna i niezamierzona właściwość wybudowanego obiektu, utrudniająca zgodne z przeznaczeniem korzystanie z niego bądź jego konserwację lub obniżająca jego estetykę albo komfort użytkowników (por. Grzegorz Chrabczyński, Adam Heine "Definicja wady budowlanej", Inżynier budownictwa, marzec 2006 r.). Pełnomocnik pozwanej uznał natomiast, że wadą fizyczną sprzedanego budynku nie jest niestaranne ułożenie na murkach attykowych na płycie (...) przykręconej do murka ogniowego oraz brak izolacji termicznej tworzącej całość z połącją dachową, wskazując, że są to elementy jedynie ocenne, subiektywne i dotyczące wyłącznie estetyki. Stanowisko takie nie mogło zostać uznane za uzasadnione. Sąd nie miał wątpliwości, że niestaranne wykończenie oraz braki wykończenia obniżają wartość nieruchomości.

Ponadto, taką wadę jak użycie desek elewacyjnych o grubości niezgodnej z projektem - użyto desek o grubości 17 mm, zamiast 20 mm, a których montaż dodatkowo został uznany przez biegłego za wykonany bardzo niestaranie, pełnomocnik pozwanej uznał za nieistotne odstępstwo od dokumentacji technicznej i projektowej. Nadto stwierdził, że biegły skupił się na elementach ocennych i subiektywnych, krytykując mocowanie śrub mocujących na zewnątrz, zamiast w szczelinie boazeryjnej oraz wskazując na nie wykończenie przejścia desek boazeryjnych ze schodami, gdzie brakuje szczelnego i trwałego połączenia. Również tego zarzutu nie można było uwzględnić, mając na względzie choćby dokumentację fotograficzną. Wady te widoczne są „gołym okiem” i nie mogą pozostać bez wpływu na poczucie estetyki właścicieli budynku.

Poza tym strona pozwana zakwestionowała konieczność umieszczenia folii wiatroizolacyjnej pomiędzy boazerią, a izolacją termiczną, pomimo, że biegły sądowy mgr inż. M. B. wskazał, że zgodnie z projektem taka folia powinna się znajdować. Pełnomocnik pozwanej nie przedstawił przy tym żadnych argumentów na poparcie swojej tezy twierdząc, że brak takiej folii oznacza jedynie nieistotne odstępstwo od dokumentacji technicznej i projektowej.

W zakresie wad fizycznych wynikających z niewykonanych przez pozwaną prac, jej pełnomocnik wyjaśnił, że brak wykonania utwardzenia gruntu powierzchni przeznaczonej pod śmietnik oraz nie wykończenie cokołu śmietnika i jego ścian oraz nie ułożenie kostki brukowej pomiędzy osłonką śmietnika, a budynkiem mieszkalnym oraz nie przygotowanie ozdobnego trawnika i nie wykonanie wiaty garażowej - a co było przewidziane w projekcie - spowodowane było zachowaniem powoda, który nie wyraził zgody na przeprowadzenie tych prac. Zauważyć w tym miejscu należy, że odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu wady rzeczy sprzedanej ma charakter absolutny. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2010 r. w sprawie IV CNP 76/09: „Przewidziana w art. 556 § 1 i następane k.c. odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy jest odpowiedzialnością bezwzględną, której wystarczającą przesłanką faktyczną jest ustalenie, że sprzedana kupującemu rzecz wykazuje cechy kwalifikujące ją w danym stosunku prawnym, jako rzecz wadliwą”. Dlatego dla ustalenia odpowiedzialności pozwanej nie miała znaczenia przyczyna powstania wad, a konieczne było jedynie ustalenie istnienia wady.

Wskazać również należy, że zdaniem biegłego sądowego mgr inż. M. B. pozwana wykonała niezgodnie z dokumentacją techniczną szambo – zbiornik żelbetowy, co w jego ocenie stanowi istotne odstępstwo od projektu budowlanego i stanowi samowolę budowlaną – projektant bowiem nie wyraził zgody na zmianę zbiornika, która wiązałaby się z wykonaniem nowej dokumentacji. Pełnomocnik pozwanej natomiast stwierdził, że zbiorniki spełniają wszystkie wymogi i atesty użytkowania oraz spełniają swoją funkcję. Argumenty te stanowiły więc zwykłą polemikę z wnioskami



biegłego sądowego mgr inż. M. B.. Zdaniem Sądu taka wada jak samowola budowlana nie mogła pozostać bez wpływu na wartość sprzedanej nieruchomości.

Strona pozwana nie przedstawiła również wystarczającej argumentacji do podważenia wniosku biegłego sądowego mgr inż. M. B. w zakresie, w jakim stwierdził, że komin został wykonany z wadą trwałą, gdyż nie została wykonana izolacja termiczna ze specjalnie przygotowanej do tego celu wełny mineralnej, a skutkiem czego występuje nieszczelność komina, który pozostaje bez należytego zabezpieczenia termicznego (zdaniem biegłego komin został wykonany niezgodnie ze sztuką budowlaną oraz niezgodnie z warunkami producenta – wkład w kominie jest luźny i niesie to za sobą bezpośrednie zagrożenie zatrucia tlenkiem węgla). Pełnomocnik pozwanej stwierdził jedynie, że komin pochodzi bezpośrednio od producenta i spełnia wszystkie wymogi przewidziane w dokumentacji technicznej i projektowej, co nie odpowiada wnioskowi biegłego sądowego mgr inż. M. B..

Pełnomocnik pozwanej zakwestionował wadę wskazaną przez biegłego sądowego mgr inż. M. B., a polegającą na wykonaniu podjazdu do budynku oraz chodnika w sposób niezgodny z dokumentacją techniczną oraz projektem zagospodarowania działki – zmieniono płyty betonowe ażurowe na kostkę typu domino, nie wykonano podbudowy, zarówno pod część jezdni jak i chodnik. Ponadto biegły wskazał na ułożeniu kostki na gruncie pozostawionym z wykopów, który jest gruntem nienadającym się na podbudowę i niespełniającym wymogów projektowych i stanowiącym istotne odstępstwo od projektu budowlanego. Pełnomocnik pozwanej podał, że chodnik nie stanowi własności powodów i w związku z czym pozwana nie może zgodzić się z tokiem rozumowania biegłego, a nadto, że zdaniem pozwanej przedmiotowa zmiana jest nieistotnym odstępstwem od dokumentacji technicznej i projektowej. Wskazać należy, że wadą dzieła jest określone odstępstwo od umowy, co sprawia, że pojęcie wady ma charakter relatywny, zależny od treści umowy stron (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 2012 r., II CSK 213/11 - OSNC-ZD 2013/2/31). Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 10 grudnia 2015 r. wydanego w sprawie o sygn. V CSK 210/15: „Wada fizyczna może polegać na braku tych właściwości rzeczy, o których istnieniu sprzedawca zapewnił kupującego. Nie ma podstaw do uznania, że zaistnienie jej powinno być połączone z dodatkowym wymaganiem wykazania zmniejszenia użyteczności rzeczy”. Stwierdzić więc należy, że również odstępstwa od projektu w zakresie wykonania podjazdu do budynku oraz chodnika oraz ich niewłaściwe wykonanie miały wpływ na wartość przedmiotu umowy sprzedaży.

Dokonując rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie Sąd miał na uwadze wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 8 lipca 2016 r. w sprawie o sygn. I ACa 172/16, w którym podano, że: „Regulacja art. 560 § 3 KC oznacza, że o wysokości roszczenia decydują dwie wartości: wartość rzeczy wolnej od wad oraz wartość rzeczy obciążonej wadami. O ile zatem omawiana norma prawna nie uprawnia do automatycznego zrównania zakresu obniżki ceny z kosztem, potencjalnym czy rzeczywistym, usunięcia wad rzeczy sprzedanej, tym niemniej powszechnie przyjmuje się, że wysokość kosztów niezbędnych do usunięcia stwierdzonych wad może być pomocna przy weryfikacji, o jaką kwotę wartość rzeczy jest mniejsza z uwagi na obciążające ją wady, które można usunąć. W świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego to bowiem właśnie koszt usunięcia wad wpływa na zakres obniżenia wartości rzeczy wadliwej”.

Z opinii biegłego sądowego M. B. wynika, że naprawa budynku, usunięcie wad i przywrócenie go do postaci spełniającej wymogi projektu budowlanego (z wyjątkiem wad trwałych) oraz zgodnego z wymogami ustawy prawo budowlane wynosi 56.286,63 zł brutto. Z opinii tej nadto wynika, że wartość wad trwałych wynosi 22.000 zł, a koszt wybudowania wiaty garażowej 16.000 zł.

Mając na uwadze powyższe, w pkt. 1 wyroku na podstawie art. 560 § 3 k.c. zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 94.286,63 zł.

Powodowie domagali się ustawowych odsetek od dochodzonej kwoty od dnia wytoczenia powództwa, a więc od dnia 17 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty. Zgodnie z art. 481 § 1 k.c. odsetki należą się wierzycielowi od chwili, gdy dłużnik spóźnia się ze spełnieniem wymagalnego świadczenia pieniężnego. W związku z powyższym, Sąd zasądził odsetki ustawowe od kwoty 60.000 zł od dnia 17 grudnia 2014r. do dnia 31 grudnia 2015r. i ustawowe odsetki za opóźnienie

od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty oraz ustawowe odsetki za opóźnienie od kwoty 34.286,63 zł od dnia 8 grudnia 2016 r. (od dnia rozszerzenia powództwa) do dnia zapłaty.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podst. art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt.6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu w zw. z § 21 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804), obciążając nimi pozwanego i z tego tytułu w pkt. 2 wyroku Sąd zasądził od niego na rzecz powodów kwotę 13.657,92 zł, na którą złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 3.600 zł, opłaty skarbowe od pełnomocnictwa w kwocie 34 zł, uiszczona opłata od pozwu w kwocie 3.000 zł i zaliczka na wynagrodzenie biegłego w łącznej kwocie 3.333,92 zł. Ponadto w pkt. 3 wyroku Sąd nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego wP. kwotę 1.715,00 zł tytułem brakującej opłaty sądowej od pozwu.

L., dnia 16.11.2017 r. SSO Małgorzata Sadowska