

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 stycznia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Toruniu, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Andrzej Westphal

Ławnicy: -----

Protokolant: st. sekr. sąd. Katarzyna Chudzińska,

po rozpoznaniu w dniu: 11 stycznia 2018r . w T.

sprawy z powództwa: L. S. i D. S.

przeciwko: T. W. i B. W.

o zapłatę

I. zasądza solidarnie od pozwanych T. W. i B. W. na rzecz powodów L. S. i D. S. – solidarnie - kwotę 68.321,97 zł (sześćdziesiąt osiem tysięcy trzysta dwadzieścia jeden 97/100) z odsetkami ustawowymi od dnia 4 września 2015r. do dnia 31 grudnia 2015r. , a od dnia 1 stycznia 2016r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie do dnia zapłaty,

II. w pozostałej części oddala powództwo,

III.koszty procesu znosi wzajemnie między stronami.

Sygn. akt I C 1642/15

UZASADNIENIE

Powodowie L. S. i D. S. domagali się solidarnego zasądzenia od pozwanych T. W. i B. W. kwoty 308.266,68 zł.

Pozwani wnosili o oddalenie powództwa (k. 148 – 176) .

Sąd ustalił, co następuje :

W dniu 1 marca 2012 r. została zawarta umowa o wykonanie inwestycji budowlanej pomiędzy (...) T. W. ,a Przedsiębiorstwem (...) w B. . Jej przedmiotem była całość prac związanych z zaprojektowaniem i wybudowaniem w systemie „pod klucz” obiektu handlowo- usługowego w T. przy ul. (...), o łącznej powierzchni zabudowy około 981,64 m² wraz z infrastrukturą. W paragrafie 8 tej umowy stwierdzono, między innymi , że okres gwarancji rozpoczyna się od dnia sporządzenia Protokołu Odbioru Końcowego . Określono też terminy gwarancji na poszczególne prace. Usunięcie wady powinno nastąpić w terminie wyznaczonym na piśmie przez zamawiającego w ciągu 30 dni od daty otrzymania przez wykonawcę informacji wyznaczeniu terminu.

dowód: umowa tom. I , k. 26 – 32,

W dniu 15 maja 2012r. między pozwanym , a (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w K. została zawarta umowa najmu dotycząca parteru budynku oraz parkingu położonych przy ul. (...) w T. . W punkcie 1.10 umowy postanowiono, że wady ujawnione w okresie gwarancji wynajmujący zobowiązany jest usuwać niezwłocznie po zawiadomieniu i wydaniu polecenia przez najemcę. Wynajmujący zobowiązał się rozpocząć prace nad usuwaniem takich wad bez zbędnej zwłoki,

nie później niż w ciągu 3 dni roboczych od daty wydania polecenia, zaś definitywne usunięcie wad powinno nastąpić w terminie 7 dni od dnia rozpoczęcia robót, przy uwzględnieniu dostępnych technologii i właściwości ujawnionej wady. Każdorazowe rozpoczęcie lub zakończenie usuwania wad bez zachowania terminów wskazanych w zdaniu poprzednim wymagało zgody najemcy. W punkcie 1.11 umowy określono, że w przypadku niezachowania powyższych terminów najemca ma prawo na wyłącznych koszt i ryzyko wynajmującego samodzielnie wykonać daną pracę lub usunąć wadę lub powierzyć realizację powyższych czynności osobie trzeciej co nie pozbawiało go prawa do dochodzenia innych roszczeń.

dowód: umowa najmu tom I , k. 33 – 37,

W dniu 8 stycznia 2014r. między stronami została zawarta warunkowa umowa sprzedaży. Dotyczyła ona użytkowania wieczystego nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) , o powierzchni 0,2580 ha położonej w T. przy ul. (...) , o numerze czy działki (...) , a także własności posadowionego na tym gruncie pawilonu handlowego , dwukondygnacyjny, podpiwniczony, o powierzchni ogólnej 831 m² .

W umowie tej stwierdzono, między innymi, że dnia 15 maja 2012r. budynek został wynajęty spółce (...) Spółka Akcyjna na czas określony 10 lat , z zastrzeżeniem na rzecz najemcy prawa pierwokupu przedmiotu najmu. Poza tym, zawarte były dwie inne umowy najmu ze spółkami : (...) i „P4”. Pozwany T. W. oświadczył, że prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą (...), a przedmiotowe grunty i budynek wykorzystuje w ramach tej działalności. Są one ujawnione w ewidencji środków trwałych jego przedsiębiorstwa. W umowie stwierdzono także, że kupującemu zostały przekazane w kopiach poświadczonych notarialnie wszelkie umowy najmu dotyczące przedmiotowego gruntu i budynku wraz ze wszystkimi aneksami i załącznikami. Umowy te nie uległy zmianie do dnia dzisiejszego. Nie zostały do nich sporządzone żadne dodatkowe aneksy lub dołączone załączniki, o których kupujący nie zostaliby poinformowani. Umowy najmu nie zostały wypowiedziane, żadna ze strony tych umów nie złożyła oświadczenia o odstąpieniu od takiej umowy i nie dokonała cesji praw z takiej umowy. Nie zostały zawarte żadne przedwstępne umowy najmu dotyczące przedmiotowego gruntu i budynku.

Pozwani sprzedali powodowi prawo użytkowania wieczystego gruntu i własności posadowionego na nim budynku za kwotę 5.719.500 zł brutto, pod warunkiem, że spółka (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w K. nie wykona prawa pierwokupu oraz udzieli odpowiedzi, że kupujący nie są podmiotami prowadzącymi działalność konkurencyjną w stosunku do tej spółki. Powodowie oświadczyli, że nieruchomość nabywają na zasadach wspólności ustawowej.

W paragrafie 9 ust. 3 umowy pozwani zobowiązali się względem kupujących, niezależnie od postanowienia umowy z dnia 1 marca 2012r. o wykonanie inwestycji budowlanej zawartej z Przedsiębiorstwem (...), do usuwania wad zgodnie z postanowieniem paragrafu 1.10 umowy najmu zawartej ze spółką (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w K. w sytuacji gdyby Przedsiębiorstwo (...) nie usunęło wad w terminie określonym powołanym paragrafie 1.10. Kupujący zobowiązali się w pierwszej kolejności wzywać do usunięcia wad Przedsiębiorstwo (...). W przypadku gdyby spółka (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w K. skorzystała z uprawnień przewidzianych paragrafie 1.11 sprzedający zwolni kupujących od obowiązku świadczeń wynikających z roszczeń spółki (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w K. określonych w paragrafie 1.11. Postanowiono także, że zobowiązania o takiej treści zostaną przez strony powtórzone w umowie przeniesienia użytkowania wieczystego i własności budynku.

W dniu 25 lutego 2014 r. między stronami została zawarta umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i sprzedaży posadowionego na nim budynku . W jej paragrafie 6 ust. 1 sprzedający oświadczyli, że:

a/ przed podpisaniem tej umowy nabywcom wydano całą dokumentację techniczno- budowlaną budynku i książkę obiektu budowlanego wraz z aktualnym przeglądem rocznym budynku, wszystkie dokumenty dotyczące udzielonych gwarancji związane z przedmiotowym budynkiem, a kupujący potwierdzali otrzymanie tych dokumentów,

b/ w budynku nie stwierdzono dotychczas istotnych wad fizycznych powodujących powstanie roszczeń z tytułu rękojmi i gwarancji oraz nie toczy się żadne postępowanie sądowe w związku z potencjalnymi wadami budynku. W przypadku

gdyby oświadczenie to nie było prawdziwe, to pozwani zobowiązywali się do zapłaty na rzecz nabywców kary umownej w wysokości 400.000 zł, przy czym dopuszczalne jest żądanie odszkodowania przekraczającego tę karę,

c/ przed podpisaniem umowy sprzedający dokonali bezwarunkowego przelewu na nabywców wszelkich praw przysługujących na podstawie umowy z dnia 1 marca 2012 roku o wykonanie inwestycji budowlanej zawartej z Przedsiębiorstwem (...) w B..

Sprzedający zobowiązali się wobec kupujących, niezależnie od postanowień umowy z dnia 1 marca 2012 roku o wykonanie inwestycji budowlanej zawartej z Przedsiębiorstwem (...) do usuwania wad zgodnie z postanowieniem paragrafu 1.10 umowy najmu zawartej ze spółką (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w K., w sytuacji gdyby Przedsiębiorstwo (...) nie usunęło wad w terminie określonym w powołanym paragrafie 1.10 umowy najmu. Kupujący zobowiązali się w pierwszej kolejności wzywać do usuwania wad Przedsiębiorstwo (...) (§ 6 ust. 2).

Postanowienie umowy zawarte w § 6 ust. 1 pkt b nie było przedmiotem jakiegś szczególnej analizy, czy negocjacji.

dowód: przesłuchanie powoda tom V, k. 845 v, przesłuchanie pozwanego tom II, k. 381 v, tom V, k. 846 - 846 v, umowa warunkowa tom. I, k. 10 - 17, umowa tom I, k. 18 - 25,

W dniu 25 lutego 2014 r. między pozwanym (cedentem) a powodami (cesjonariuszami) została zawarta umowa cesji. Stwierdzono w niej, że cedent zawarł z Przedsiębiorstwem (...) (dłużnikiem) umowę o wykonanie inwestycji budowlanej z dnia 1 marca 2012r. Strony oświadczyły, że ich intencją jest to, żeby dłużnik wykonywał wszelkie obowiązki wynikające z tej umowy bezpośrednio na rzecz cesjonariusza. Cedent oświadczył, że wobec dłużnika przysługują mu prawa z tytułu rękojmi i gwarancji. W niniejszej umowie cesji cedent przelał te prawa na cesjonariusza.

dowód: umowa cesji tom. I, k. 26 - 26 v,

Na skutek nabycia nieruchomości powodowie wstąpili w prawa wynajmującego lokale użytkowe.

okoliczności bezsporna,

Pozwany prowadził działalność gospodarczą pod nazwą (...) i zajmował się przetwórstwem tworzyw sztucznych. Zakupił też kilka nieruchomości na wynajem. Gdy powstał kryzys na rynku nieruchomości, to podjął decyzję, między innymi, o przebudowie nieruchomości przy ul. (...) na potrzeby sklepu (...). Dysponował już umową zawartą z podmiotem, który prowadzi te placówki handlowe - (...). Pozwany nie miał doświadczenia ani wykształcenia w zakresie budownictwa, dlatego do wykonania przebudowy zaangażował Przedsiębiorstwo (...). Osobą odpowiedzialną w imieniu pozwanego za nadzór nad pracami był inspektor nadzoru budowlanego W. S.. Pozwany nie śledził na bieżąco postępu prac budowlanych. Był tylko informowany jeżeli jakieś zmiany powodowały dodatkowe koszty. Na przykład: w trakcie prac rozbiórkowych w istniejącym obiekcie okazało się, że jego konstrukcja nie wygląda tak jak pierwotnie zakładano. Powstała konieczność jej poprawienia, żeby mogła ulec zmianie szerokość sali sprzedaży oraz trzeba było zmienić przekrój słupów konstrukcyjnych.

Wszystkie odbiory zostały dokonane bez zastrzeżeń. Obiekt został także odebrany przez (...).

dowód: zeznania świadków: A. P. tom II, k. 340, Z. K. tom II, k. 367 v - 368, W. S. tom II, k. 368 - 370 v, przesłuchanie pozwanego tom II, k. 380 v - 381,

W 2014 roku powód prowadził hurtownię spożywczą i prowadzi ją do chwili obecnej. Rok po zakupie od pozwanych nieruchomości przy ul. (...), powód nabył również nieruchomość w Z. W.. W obu są prowadzone sklepy (...). Poza tym, powód posiada 10 mieszkań przeznaczonych na wynajem.

Obiekt przy ul. (...) zaoferował powodowi do sprzedaży pośrednik P. B. (1). Powód nie znał wcześniej tego pośrednika. Powód oglądał obiekt razem z nim, a także samodzielnie. W chwili oględzin funkcjonował tam sklep (...). Powód obejrzał salę, w której odbywa się sprzedaż, a także budynek z zewnątrz. Miał też możliwość objerzenia części

magazynowej i socjalnej . Był też w części piętrowej budynku. Zaglądał tam do pomieszczeń . Wewnątrz budynku zwracał uwagę czy nie ma jakiś rys i pęknięć. Pośrednik pokazywał powodowi dokumentację przekazaną przez pozwanego. Powód sprawdzał razem z pośrednikiem czy były dokonane wszystkie odbiory i przeglądy, a także czy budynek został wykonany zgodnie z projektem , czy nie było jakiś zmian . Robił to na podstawie dokumentacji powykonawczej. Była w niej zawarta informacja o usunięciu jakiejś starej ścianki działowej. Była to jedyna zmiana. Powód dokonywał analizy dokumentacji w swoim biurze. Nie porównywał jej na miejscu ze stanem budynku. Przed zakupem powód nie dokonywał oględzin w obecności pozwanego lub jakiegoś jego przedstawiciela. Nie miał żadnych uwag , zastrzeżeń , ani dodatkowych pytań co do stanu technicznego obiektu. W obecności pośrednika były rozmowy z pozwanym na temat stanu technicznego budynku, czy jest on prawidłowo wykonany , a także na temat formy zakupu oraz dokumentów do których powód chciał mieć wgląd. Chodziło o dokumenty odbiorowe. Pozwany udostępnił powodowi wszelkie dokumenty, których on żądał. Nie informował powoda o jakichkolwiek zmianach w budynku w stosunku do projektu.

dowód: zeznania świadka P. B. (1) tom. II , 342v - 343 , przesłuchanie powoda tom II , k. 378 v - 379 , tom V , k. 845 v , przesłuchanie pozwanego tom II , k. 381 v ,

We wrześniu 2014 roku do powoda zadzwonił najemca lokalu na piętrze budynku, skarżąc się na nieszczelne okna. Powód zdziwił się, gdyż uważał, że są one aluminiowe i przeciwpożarowe. Okazało się natomiast, że było to okno plastikowe i pomalowane.

Powód zauważył również, że na dachu budynku parterowego stoi woda i powstało duże rozlewisko. W tym samym dniu wszedł na dachach tego obiektu. Zobaczył także, że otwór kratki odpływowej do rynny jest zapchanym kilkoma liśćmi. W pobliżu jest dużo drzew. Powód pomyślał, że ciągle jakieś liście będą spadać i jest duże prawdopodobieństwo, że będzie dochodzić do zatykania odpływów. Kierowniczka sklepu powiedziała powodowi, że kiedyś już doszło do zalania ścian wewnętrznych w sklepie. Utwierdziło to powoda w przekonaniu, że na dachu zbiera się woda, a przy jej dużym ciśnieniu wlewa się ona do środka poprzez nieszczelności.

Powód chciał zamontować stałą drabinę umożliwiającą wejście na dach. Gdy wraz z synem zaczął w tym celu wiercić otwór w ścianie , to okazało się, że w górnej części jest tam tylko styropian i cienka płyta . Wówczas powód poszedł na zaplecze sklepu, gdyż chciał zobaczyć z drugiej strony to przedziurawione miejsce. W tym celu zdemontował panel sufitowy i po oświetleniu latarką zobaczył, że znajduje się tam płyta paździerzowa (...) , a nie murowana ściana . Z zewnątrz nie było widać, że zastosowano płytę (...) , gdyż ściana była jednolicie otynkowana.

Wówczas powód zlecił (...) budownictwa (...) sporządzenie ekspertyzy budowlanej.

W sezonie grzewczym 2014/2015 administracja (...) informowała powoda, że są duże rachunki za ogrzewanie.

dowód : zeznania świadka M. C. (1) tom II k. 337 v - 338 , przesłuchanie powoda tom II , k. 379 ,

W (...) z dnia 12 listopada 2014r. dotyczącej budynku usługowo- handlowego w przy ul. (...)M.C. (1) stwierdził :

- znaczne uszkodzenia cokolików z płytek klinkierowych wynikające z błędnego ich wykonania, brak wykonania obróbki blacharskiej lub innego szczelnego zabezpieczenia przed wodą spływającą po ścianach i wpływającą za cokolik
- w okresie zimowym zamarzająca woda powoduje rozsadzanie -uszkodzenie elewacji,
- liczne rysy i spękania, przesolenia wynikające z błędnego i niedbałego wykonania elewacji w technologii mokrej,
- brak odpowiedniego wykonania dylatacji na elewacji - nad wejściem od strony dostaw - oś A/3 - widoczna rysa pionowa,
- zastosowana na dachu papa jest niezgodna z projektem - powinna być papa wierzchniego krycia (...)2 mm,

- otwory spustowe do koszy rynnowych mają zbyt małe średnice i zostały wykonane niezgodnie ze sztuką budowlaną, brak zabezpieczenia – siatki lub koszyka ,
- brak odpowiednio wyprofilowanych spadków do otworów spustowych na dachu,
- kosze rynnowe nie posiadają czapek - daszków przez co gromadzą się w nich liście i śmieci,
- obróbki blacharskie na daszkach w osi A są wykonane niezgodnie ze sztuką- woda zacieka na elewację i ją uszkadza,
- brak wykonania ścian pełnych murowanych ponad wieńcem między kratownicami , zastosowano tam tylko płytę (...), jest to wykonanie niezgodne z zatwierdzonym projektem ,
- brak ochrony przeciwporażeniowej instalacji wentylacyjnej - klimatyzatorów na dachu,
- brak odpowiedniego zaizolowania przewodów przechodzących przez dach,
- stolarka okienna na piętrze nie spełnia wymogów EI30 - brak naklejek i tabliczek znamionowych ,
- brak wykonania kapinosu - płytki ceramiczne elewacji nad wejściem głównym, powoduje zaciekanie wody na pociągu.

Decyzję o zamontowaniu płyty (...) w części dachowej w miejsce murowanej ścianki podjął kierownik budowy A. P.. Uważał on ,że wykonanie tej części obiektu zostało zaprojektowane nieprawidłowo, gdyż na skutek braku wieńca nad ścianką , a przez to jej zakotwiczenia , mogła się ona przewrócić. Zdaniem A. P. zaproponowane przez niego rozwiązanie poprawiło warunki bezpieczeństwa.

Nie dokonano zmiany projektu w celu zastosowania płyty (...). Zmiana ta nie została także odnotowana w dzienniku budowy .

dowód: zeznania świadków M. C. (1) tom II , k. 338 – 339 v, A. P. tom II , k. 340 - 340 v , W. S. tom II , k. 368 – 368 v , przesłuchanie powoda tom II , k. 380 - 380 v opinia techniczna tom I , k. 38 – 39 ,

W piśmie z dnia 8 grudnia 2014 r. powodowie zgłosili Z. K. – Przedsiębiorstwu (...) istnienie usterek w budynku przy ul. (...). Ich zakres został wskazany zgodnie z opinią M. C. (1). Na podstawie § 8 ust. 3 „a” zdanie pierwsze umowy z dnia 1 marca 2012r. domagali się ich usunięcia w terminie do 30 stycznia 2015r. Informowali również w tym piśmie o dokonanych na ich rzecz przelewach wszelkich praw wynikających z tej umowy.

Kolejne pismo o takiej samej treści wystosowane do tego samego adresata nosi datę 20 stycznia 2015r. Wyznaczony w nim termin usunięcia usterek nie uległ zmianie.

W piśmie z dnia 12 marca 2015r. Z. K. nie zgadzał się z zarzutami dotyczącymi wad obiektu .

W kolejnym piśmie - z dnia 16 kwietnia 2015r. – Z. K. ponownie został wezwany do usunięcia wad w terminie do 30 maja 2015 roku

dowód: zeznania świadka Z. K. tom II , k. 367 v , przesłuchanie powoda tom II , k. 379 v, pisma tom I , k. 42-43, k. 45- 45v, k. 49 – 50 , k. 52 – 53, dowód doręczenia tom I , k. 51,

W piśmie z dnia 10 lutego 2015 roku powodowie poinformowali pozwanego, że pomimo wezwań z 8 grudnia 2014r. i 20 stycznia 2015r. skierowanych do Z. K. działającego pod firmą Przedsiębiorstwo (...) do dnia dzisiejszego nie zostały usunięte żadne z usterek wymienionych w tych pismach. Powodowie powoływali się na paragraf 6 ust. 2 umowy o przeniesieniu prawa użytkowania wieczystego gruntu z dnia 25 lutego 2014r. zobowiązujący pozwanego do usuwania wad w sytuacji , gdyby nie uczyniło tego Przedsiębiorstwo (...).

Na pismo to pozwany odpowiedział pismem z dnia 13 kwietnia 2015 roku. Prosił o wydłużenie terminu do zajęcia stanowiska , gdyż wszczął postępowanie wyjaśniające i oczekuje na odpowiedzi od Z. K., A. P. i W. S..

Pismem z dnia 20 maja 2015 roku powodowie ponownie wezwali pozwanego do usunięcia wad wobec bezskutecznych wezwań wysyłanych do Z. K. . Termin do dokonania tej czynności wyznaczono do 30 czerwca 2015 roku.

Między stronami odbyły się spotkania w dniach 1 i 29 czerwca 2015r. Pismem z dnia 30 czerwca 2015 roku pozwany ponownie został wezwany do usunięcia wad.

W piśmie z dnia 7 lipca 2015r. pozwany informował, że dokonał zgłoszenia szkody z ubezpieczenia OC inżynierów budownictwa, któremu podlega inspektor nadzoru W. S. i oczekuje na udzielenie odpowiedzi.

W piśmie z dnia 12 sierpnia 2015r powodowie złożyli oświadczenie o obniżeniu ceny sprzedaży o kwotę 308.266,68 zł.

W odpowiedzi na to pismo z dnia 3 września 2015 r. pozwany informował, że nadal jest prowadzone postępowanie przez ubezpieczyciela. Prosił o wstrzymanie wszelkich działań do czasu ustalenia przez ubezpieczyciela zasadności roszczenia i ewentualnej wysokości powstałej szkody.

Wszystkie pisma w imieniu powodów sporządzał ich pełnomocnik radca prawny M. C. (2).

dowód: przesłuchanie pozwanego tom II , k. 381 v – 382 v, pisma tom I k. 47 – 47 v, k. 56- 56 v , k. 72- 72 v , k. 73, k. 74 - 75, k. 77 ,

W budynku przy ulicy (...) istnieją następujące wady:

Wada	Skutek istniejącej wady	Konieczność wykazania w dokumentacji powykonawczej	Możliwość identyfikacji problemu w dniu sprzedaży	Możliwość usunięcia wady/ usterki bez konieczności wyłączenia obiektu z użytkowania	Koszt brutto usunięcia wady - według wyceny kosztorysowej
wykonanie ścian wypełniających pomiędzy drewnianą konstrukcją kratownicową dachu oraz attyk w technologii lekkiej ściany szkieletowej wypełnionej płytą (...) , ocieplanej styropianem gr. 12 cm w systemie (...) ; adekwatnie-	- niespełnienie wymagań w zakresie izolacyjności termicznej przegrody - korozja biologiczna przegrody	Tak	Tak	Tak	45.575,33 zł

brak wykonania wieńca żelbetowego ściany attyki					
Zmiana profilu połączenia dachowej (brak wykonania wewnętrznej rynny kierunkowej odprowadzającej wodę do rur spustowych)	- zastoiska wody opadowej na dachu, - przyspieszona korozja poszycia papowego nieszczelności połączenia dachowej	Tak	Tak	Tak	3.955,96 zł
niewymienienie stolarki okiennej ściany południowej w poziomie I piętra na stolarkę p.poż EI 30	niespełnienie wymagań w zakresie ochrony przeciwpożarowej budynku	Tak	Tak	Tak	25.746,64 zł
brak wykonania wygradzenia przeciwpożarowego pomieszczeń w poziomie sufitów za pomocą projektowanych sufitów z płyt (...)	niespełnienie wymagań w zakresie ochrony przeciwpożarowej budynku	Tak	Tak	Tak	5.750,84 zł
Brak wykonania przejść pożarowych instalacji w ścianach wygradzenia przeciwpożarowego	niespełnienie wymagań w zakresie ochrony przeciwpożarowej budynku	Nie	Tak	Tak	2.662,90 zł
Braku barierki wokół zejścia do węzła cieplnego	niespełnienie wymagań w zakresie bezpieczeństwa	Tak	Tak	Tak	2.576,31 zł

	użytkowania obiektu				
brak przelewu awaryjnego w attykach dachowych	niebezpieczeństwo nadmiernego gromadzenia się wody opadowej w przypadku niedrożności podstawowych przepustów odpływowych, w następstwie: niebezpieczeństwo przekroczenia nośności konstrukcji drewnianej dachu przyspieszona korozja poszycia papowego nieszczelności połączenia dachowej	Nie	Tak	Tak	284,20 zł

Wykonanie przepustów odpływowych attyk powyżej poziomu połączenia dachowej o przekroju mniejszym niż zamontowanych rur spustowych	- zastoiska wody opadowej na dachu, - podatność na zapychanie się przepustów odpływowych attyk - przyspieszona korozja poszycia papowego - nieszczelności połączenia dachowej	Nie	Tak	Tak	568,41 zł
Wywinięcie obróbek papowych attyk zakończone w 2/3 ich	- przyspieszona korozja poszycia papowego,	Nie	Tak	Tak	9.341,20 zł

wysokości , tym samym - brak ciągłego wywiniecia pod obróbki blacharskie	- nieszczelności połaci dachowej				
brak kominków wentylujących połac dachową	- przyspieszona korozja poszycia papowego przez brak możliwości odprowadzenia wilgoci technologicznej i częściowo użytkowej spod pokrycia papowego (pęcherze powietrzne) - nieszczelności połaci dachowej	Nie	Tak	Tak	629,22 zł
zbyt niskie i źle wyprofilowane przepusty kablowe dachu	zwiększona możliwość penetracji wody do przepustu kablowego(worki śnieżne)	Nie	Tak	Tak	209,74 zł
brak szczelnego połączenia wiaty stalowej ze ścianą budynku	- nieszczelności zadaszzenia - zacieki na elewacji	Nie	Tak	Tak	600,86 zł
Brak zabezpieczenia przed wodą opadową wysuniętych cokołów z płytek klinkierowych	- odpadające płytki cokołów - korozja ściany	Nie	Tak	Tak	8.615,42 zł

brak kapinosu odcinającego na ścianie północnej na styku z podcieniem wejściowym	podciekanie i przebarwienie stropu podcienia	Nie	Tak	Tak	889,97 zł
Brak uszczelnienia lub uciąglenia styku ścian i izolacji pomiędzy częścią istniejącą i nowo wybudowaną	- nieszczelność termiczna i wilgociowa przegrody ściennej - korozja ścian i powłok wykańczających	Nie	Tak	Tak	1.243,53 zł

niedotrzymanie reżimu technologicznego wykonania elewacji ścian	spękania, zarysowania i łuszczenie się powłok wierzchnich elewacji ścian	Nie	Nie	Tak	62.269,65 zł
braku opierzenia okrągłego otworu ściany I piętra	zacieki na elewacji	n.d.	Tak	Tak	194,52 zł
brak izolacji prefabrykowanych schodów wejściowych na kondygnacje I piętra	- odpadające płytki i cokoliki - niespełnienie wymogów dotyczących bezpieczeństwa użytkownika obiektu	n.d.	b.d.	Tak	10.310,18 zł
błędne wykonanie ochrony przeciwkorozyjnej balustrad	postępująca korozja elementów	n.d.	b.d.	Tak	13.128,10 zł

schodów wejściowych					
zbyt niskie balustrady schodów wejściowych	niespełnienie wymogów dotyczących bezpieczeństwa użytkownika obiektu	n.d.	Tak	Tak	kwota łączna z pozycją wyżej

Odnośnie wykonania ścian od poziomu wieńca żelbetowego, do wierzchu attyki , to projekt przewidywał „ ściany pełne, przemurowane między kratownicami” , a na górnym końcu tej ściany - wykonanie wieńca żelbetowego 24x24 . Było to rozwiązanie poprawne i kompletne. Faktycznie wykonano te ściany w technologii lekkiej , szkieletowej , jako wypełnienie płytami (...) przestrzeni między drewnianymi kratownicami konstrukcji nośnej dachu. Wypełnienie to zakończono styropianem o grubości 12 cm. Wprowadzenie takiego rozwiązania zamiennego nie ma wpływu na proces uzyskania pozwolenia na budowę. Powinno ono jednak zostać:

- 1/ uzgodnione z projektantem branży architektonicznej i konstrukcyjnej przed jego wprowadzeniem (warunek konieczny),
- 2/ wpisane w dzienniku budowy przez kierownika budowy i/lub inspektora nadzoru inwestorskiego (warunek pożądany w celu zachowania spójności dokumentacji obiektu),
- 3/ uwidocznione na dokumentacji powykonawczej zadania (graficznej/rysunkowej) z jednoznaczną kwalifikacją zmiany przez projektanta jako nieistotna (warunek konieczny),
- 4/ uwzględnione oświadczeniem kierownika budowy w dokumentach odbiorowe zadania (warunek konieczny).

Zastosowane rozwiązanie jest poprawne z punktu widzenia statyki budynku i nie wpływa na jego bezpieczeństwo oraz trwałość . Dodatkowo jego wprowadzenie przyspieszyło i ułatwiło proces budowy. Jest to rozwiązanie dość często spotykane na podobnych konstrukcjach. Popelniono jednak następujące błędy:

- 1/ zdecydowanie pogorszono izolacyjność termiczną. Ma to szczególne znaczenie, gdyż ten fragment ściany należy bezpośrednio do części ogrzewanej w budynku. Powstał mostek cieplny , czyli miejscowe obniżenie oporu cieplnego .Skutkiem tego są zwiększone ubytki termiczne budynku oraz przesunięcie punktu rosy , czyli wykroplenia pary wodnej , na powierzchnię z płyty (...). Ma to wpływ na korozję przegrody,
 - 2/ przyjęte rozwiązanie jest niekompletne dla ścian szkieletowych, gdyż nie zamontowano przegrody wiatrochronnej z folii paroprzepuszczalnej między płytą (...) a styropianem. Zamontowany styropian nie posiada ryfli wewnętrznych odprowadzających powstałe skropliny (punkt rosy) z powierzchni płyty (...). W efekcie wykonana przegroda jest podatna na przyspieszoną korozję biologiczną, a tym samym, jest z zasady mniej trwała niż rozwiązanie proponowane w projekcie,
 - 3/ montaż płyt styropianowych wykonano za pomocą klejów. Brak jest umocowania mechanicznego izolacji za pomocą kołku wkręcanych. Dyskwalifikuje to przyjęte rozwiązanie pod względem trwałości.
- Płyta (...) nie jest wodoodporna , ma jedynie większą odporność na działanie wilgoci.

Pomieszczenia na poziomie I piętra budynku powinny być wyłączone z użytkowania ze względu na niespełnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej. Zgodnie z projektem miała tam być zastosowana stolarka przeciwpożarowa . Odbiorowi przez Państwową Straż Pożarną podlegał tylko parter budynku.

dowód: opinia biegłego T. K. - pisemna tom III , k. 418 – 453 i ustna tom IV , k. 754 v - 758 , protokół odbioru tom. II , k. 299 .

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie powodowie dochodzili roszczeń z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej . Zastosowanie mają w tym przypadku przepisy kodeksu cywilnego w brzmieniu obowiązującym do dnia 25 grudnia 2014r. Od tego bowiem dnia weszła w życie zmiana niektórych przepisów kodeksu cywilnego o rękojmi wprowadzona przez ustawę z dnia 30 maja 2014 roku o prawach konsumenta (Dz. U z 2014r. , poz. 827 , tekst jednolity – Dz. z 2017r., poz. 683). W art. 51 tej ustawy określono, że do umów zawartych przed dniem jej wejścia w życie stosuje się przepisy dotychczasowe. Zasada ta odnosi się więc także do przepisów kodeksu cywilnego o rękojmi za wady .

W niniejszej sprawie powodowie dochodzili kwoty z tytułu obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości. Podstawę prawną takiego żądania tworzy art. 560 § 1 k.c. Postanowiono w nim , że 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 wolną od wad albo niezwłocznie wady usunie .

Art. 556 § 1 k.c. stanowi, że 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 (rękojmią za wady fizyczne) .

Art. 563 § 1 k.c. stanowi, że kupujący traci uprawnienia z rękojmi za wady fizyczne rzeczy, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia, a w przypadku 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 (...) . Paragraf 2 tego artykułu określa, że przy sprzedaży między osobami prowadzącymi działalność gospodarczą utrata uprawnień z tytułu rękojmi następuje, jeżeli kupujący nie zbadał rzeczy w czasie i w sposób przyjęty przy rzeczach tego rodzaju i nie zawiadomił niezwłocznie sprzedawcy o dostrzeżonej wadzie, w przypadku gdy wada wyszła na jaw dopiero później - jeżeli nie zawiadomił sprzedawcy niezwłocznie po jej wykryciu.

Przepis art. 563 § 2 k.c. nie ma zastosowanie w niniejszej sprawie. Odnosi się on bowiem do sytuacji, gdy umowa sprzedaży dotyczy zakresu działalności gospodarczej prowadzonej przez obie strony. Powód nie był natomiast przedsiębiorcą działającym w branży budowlanej, czyli w sferze projektowania , wykonywania lub remontów obiektów budowlanych . Nie można więc wymagać od niego specjalistycznej wiedzy z tego zakresu, a przez to stawiać podwyższone kryteria co do zbadania rzeczy przed jej zakupem. Powód prowadził działalność w postaci hurtowni artykułów spożywczych . Nabycie przez niego nieruchomości , której dotyczy niniejszy proces , wynikało z zamiaru różnicowania źródeł osiąganych dochodów. Nie zmienia tej oceny fakt że posiada on mieszkania na wynajem, a także kupił inny obiekt , w którym działa sklep (...) - co zresztą miało miejsce w okresie późniejszym . W tych przypadkach ma bowiem miejsce działalność w postaci wynajmu mieszkań i lokali użytkowych , a nie ich projektowania, wykonawstwa czy remontów.

Powodowie zachowali termin do zawiadomienia pozwanych o wadach obiektu określony w art. 563 § 1 k.c. Należy bowiem zwrócić uwagę, że na skutek cesji uprawnień wobec wykonawcy obiektu , powód w pierwszej kolejności zwrócił się o usunięcie wad do Przedsiębiorstwa (...). Odpowiedzialność zbywcy nieruchomości za wady stawała się aktualne dopiero w razie, gdyby wykonawca ich nie usunął. Powodowie mieli więc prawo oczekiwać z zawiadomieniem pozwanych o ich wykryciu, do czasu uzyskania odpowiedzi od wykonawcy . Dopiero więc gdy bezskuteczne okazały

się wezwania kierowane do (...) w pismach z 8 grudnia 2014r. i 20 stycznia 2015r. to powodowie pismem z dnia 10 lutego 2015 roku powiadomili pozwanych o biernej postawie wykonawcy i wezwali do usunięcia wad. Uczynili to przed terminem miesięcznym , gdyż upływał on z końcem lutego 2015r. – licząc od daty wyznaczonej (...) na usunięcia wad – 30 stycznia 2015r.

Sąd nie podziela stanowiska pozwanych ,że pełnomocnictwo udzielonemu radcy prawnemu M. C. (3) nie upoważniało do skutecznego złożenia oświadczenia po obniżeniu ceny sprzedaży. Zwrócić należy uwagę, że wcześniej sprzedający prowadzili korespondencję oraz rozmowy z tym pełnomocnikiem i nie kwestionowali jego umocowania . Jeżeli natomiast mieliby co do tego wątpliwości, to powinni wezwać do uzupełnienia braku pełnomocnictwa lub do zatwierdzenia czynności przez mocodawców –por. art. 103 k.c. Nic takiego jednak się nie stało .Należy więc ocenić, że obecnie ten zarzut był zgłaszany wyłącznie na potrzeby niniejszego procesu.

Podstawę dochodzenia roszczeń w stosunku do pozwanych z tytułu wad rzeczy sprzedanej stanowią przepisy kodeksu cywilnego o rękojmi. Tylko ze względu na zbieg ich odpowiedzialności z odpowiedzialnością wykonawcy obiektu budowlanego, strony uzgodniły, że w pierwszej kolejności powodowie będą kierować żądanie do wykonawcy, a dopiero w razie jego biernej postawy – do pozwanych. Okoliczność ,że wykonawca nadal ponosił odpowiedzialność za wady obiektu nie mogła ograniczać praw przysługujących powodom jako kupującym z tytułu rękojmi wobec sprzedawcy . Przyjęte rozwiązanie zawierało więc pewne uproszczenie . Gdyby bowiem powodowie mieli zwracać się o usunięcie wad wyłącznie do sprzedającego , to on musiałby w dalszej kolejności zwrócić się do wykonawcy. Przyjęto natomiast rozwiązanie, które upraszczało i przyspieszało dochodzenie roszczeń , gdyż kupujący mogli zwrócić się bezpośrednio do wykonawcy, chociaż nie byli stroną umowy o roboty budowlane.

Podkreślić też należy, że nie ma w umowie sprzedaży żadnego sformułowania, które wyłączałyby lub ograniczały odpowiedzialność sprzedających z tytułu rękojmi. Możliwość taką daje art. 558 § 1 k.c. Odpowiednie sformułowanie musiałoby mieć jednoznaczne brzmienie np. „strony wyłączają odpowiedzialność zbywców z tytułu rękojmi” .

Sąd nie podziela poglądu pozwanych jakoby ich odpowiedzialność za wady ograniczała się jedynie do tych, które są zgłoszone przez najemcę – spółkę (...) . Argument ten wywodzili oni z § 6 ust. 2 umowy . Zdaniem sądu istotą tego przepisu nie było ograniczenie odpowiedzialności pozwanych z tytułu rękojmi, ale wyłącznie chęć zastosowania do wad zgłaszanych przez najemcę takiego samego mechanizmu, który dotyczył wad zgłaszanych przez powodów – to znaczy : najpierw wadę ma usunąć wykonawca , a gdyby do tego nie doszło – to sprzedający.

Postępowanie dowodowe przeprowadzone w niniejszej sprawie wykazało, że rzecz sprzedana ma wady . Dla odpowiedzialności pozwanych z tytułu rękojmi nie ma znaczenia to, czy w jakikolwiek sposób przyczynili się oni do ich powstania . Odpowiedzialność z tytułu rękojmi ma charakter absolutny. Oznacza to, że istotny jest sam fakt istnienia wady, a kwestia zawinienia sprzedawcy nie ma tu żadnego znaczenia. Jedynym wyjątkiem jest podstępne zatajenie wady – por. art. 558 § 2 k.c., 564 k.c., art. 568 § 2 k.c. W niniejszej sprawie sytuacja taka nie miała miejsca. Oświadczenie zawarte w § 6 ust. 1 pkt „b” umowy dotyczy tylko tego, że jak dotychczas wad nie stwierdzono, ani nie toczyło się żadne postępowanie sądowe , które by ich dotyczyło. Postępowanie dowodowe nie wykazało, żeby oświadczenie to nie było zgodne z prawdą.

Analiza zasadności roszczenia powodów może dotyczyć tylko tych wad, które były zgłoszone pozwany. Podstawę faktyczną żądania, a więc przedmiot rozpoznania w sprawie , określają twierdzenia zawarte w uzasadnieniu pozwu i co do zasady nie można ich zmieniać w dalszym toku postępowania - art. 207 § 6 k.p.c. Wady budynku objęte podstawą faktyczną w niniejszym procesie , zostały ujęte w opinii inż. M. C. (1) . Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego inż. T. K. , która wskazała również na istnienie jeszcze innych wad. Doszło do tego na skutek błędnego sformułowania przez sąd tezy dowodowej. Powinna ona bowiem ograniczać się do weryfikacji istnienia wad wskazanych przez powoda w uzasadnieniu pozwu , a nie do jakiegoś ogólnego ustalania stanu technicznego obiektu - istniejących nieprawidłowości (teza dowodowa - tom II , k. 398 – 398 v) . Doprowadziło to w sposób nieuzasadniony do rozszerzenia podstawy faktycznej niniejszego procesu, a w ślad za tym – do nieuzasadnionego rozszerzenia dalszego

postępowania dowodowego poprzez przesłuchanie biegłego także odnośnie wad , które nie były ujęte w uzasadnieniu pozwu.

Przy dokonywaniu oceny co jest wadą należy mieć na uwadze przede wszystkim kryterium funkcjonalne . Odnosi się ono do użyteczności rzeczy rozumianej jako spełnienie przez nią wymagań normalnego użytku . Pojęcie to odnosi się do posiadania takich właściwości przedmiotu sprzedaży , które odpowiadają jego przeznaczeniu lub wynikają z okoliczności umowy .

Niewątpliwie powodowie kupili nieruchomość przy ul. (...) ze względu na to ,że przynosiła ona dochód z tytułu czynszów najmu . Przede wszystkim chodzi tu długoletnią umowę najmu zawartą z bardzo dużym i stabilnym podmiotem gospodarczym jakim jest spółka (...) prowadząca na terenie (...) sklepy (...) . Przed umową kupna sprzedaży zawartą między stronami nieruchomość była wynajmowana temu podmiotowi już ponad 2 lata. Oznacza to, że była ona dla niego odpowiednia, atrakcyjna i wystarczająca . Również i ta okoliczność rokowała pozytywnie na przyszłość, że dochody z wynajmu nieruchomości będą stabilne. Powodowie weszli w prawa wynajmującego i nie było w tym zakresie jakiejś przerwy czy konieczności szukania nowych najemców.

Funkcją tej nieruchomości jest właśnie wynajem lokali użytkowych. Nie ma tam lokali mieszkalnych. Istnienie wad obiektu należy więc ocenić wyłącznie pod kątem czy i jaki wpływ mają one na spełnianie tej funkcji oraz czy są to wady zgłoszone przez powodów , a więc ujęte w opinii M. C. (1), a następnie - znajdujące potwierdzenie w opinii biegłego T. K.. Mając na uwadze te kryteria należy stwierdzić , że opinia biegłego sądowego potwierdza istnienie następujących wad:

- 1/ uszkodzone cokoliki z płytek klinkierowych ,
- 2/ rysy spękania i przesolenia na elewacji,
- 3/ zaciekanie wody na elewację budynku wzdłuż obróbek blacharskich w osi A ,
- 4/ ściana w części dachowej wykonana z płyty (...),
- 5/ brak kapinosu nad wejściem głównym - zaciekanie wody na pociągu,
- 6/ stolarka okienna na I piętrze nie spełnia wymogów przeciwpożarowych.

Biorąc pod uwagę kryterium funkcjonalności, a więc wpływ na funkcjonowanie lokali użytkowych , za wady fizyczne należy uznać : wykonanie z płyty (...) ściany w części dachowej oraz brak stolarki okiennej na I piętrze spełniającej wymogi przeciwpożarowe.

Zastosowanie płyty (...) powoduje zdecydowane pogorszenie izolacji termicznej, stąd niewątpliwie ma wpływ na komfort osób przybywających w budynku , zarówno klientów jak i ich pracowników. Powoduje także zwiększone koszty związane z ogrzewaniem budynku. Ma więc wpływ na funkcję jaką on spełnia- funkcją handlową. W świetle przeprowadzonego postępowania dowodowego nie ulega wątpliwości, że zastosowano niezgodną z projektem technologię zamienną w postaci płyty (...). Dokonano tego w sposób stanowiący naruszenie wszelkich zasad. Nie zostało to bowiem uzgodnione z projektantem . Nie znalazło też jakiegokolwiek śladu w dokumentacji np. dzienniku budowy , czy w dokumentacji powykonawczej. Zeznania świadka A. P. , na którego polecenie wprowadzono to rozwiązanie, wskazują na jego całkowicie samowolne działanie. Potwierdzają także brak jakiegokolwiek odzwierciedlenia tego stanu w dokumentacji. Zeznania te są zgodne z opinią biegłego T. K. , który potwierdził, że rozwiązanie to było niezgodne z projektem oraz że nie znalazło odbicia w jakiegokolwiek dokumentacji.

W tym miejscu wskazać też należy, że sprzedawca jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi , jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy – art. 557 § 1 k.c. Powodowie nie wiedzieli o tej wadzie w chwili zawarcia umowy . Nie zachodzi więc ta przesłanka zwolnienia od odpowiedzialności . Nie ma znaczenia w sprawie to, czy powodowie mogli dowiedzieć się o tej wadzie . Liczy się bowiem tylko ich stan świadomości co do jej

istnienia. Zbędna jest więc ocena prawidłowości postępowania powodów przed zawarciem umowy, ocena tego czy i jakie powinni podjąć wówczas czynności , a w szczególności - jaki powinien być zakres oględzin nieruchomości i w jaki sposób powinny być one przeprowadzone.

Wada w postaci braku stolarki spełniającej wymogi przeciwpożarowe powoduje konieczność wyłączenia pomieszczeń z użytkowania. Oznacza więc, że niemożliwa jest do spełnienia ich funkcjach użytkowa.

Koszt usunięcia tych wad wynosi 45.575,33 zł i 22.746,64 zł - łącznie 68.321,97 zł . Sąd zasądził tę kwotę w pkt I wyroku . Następuje przez to obniżenie ceny zakupu nieruchomości . Prawidłowy jest sposób dokonania tego obniżenia o wartość prac koniecznych do usunięcia wad rzeczy sprzedanej. Zakładając hipotetycznie , że powodowie chcieliby obecnie sprzedać nieruchomość , to potencjalny klient byłby zainteresowany tym jakie musi ponieść koszty usunięcia tych wad . Ten sposób obliczenia odpowiada dyspozycji określonej w art. 560 § 3 k.c. , że obniżenie ceny powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem tych wad .

Solidarność zarówno po stronie powodowej jak i pozwanej wynika z art. 370 k.c.

Odsetki za opóźnienie zostały zasądzone od dnia 4 września 2015 roku. Powodowie wezwali pozwanych do zapłaty w piśmie z dnia 12 sierpnia 2015 roku (k. 7) . Brak jest dowodu jego doręczenia, ale z pewnością pozwani dysponowali nim w dniu 3 września 2015r. W piśmie noszącym taką datę ustosunkowali się bowiem do żądania powodów zawartego w piśmie z dnia 12 sierpnia 2015r. (k. 77) . Począwszy więc od dnia 4 września 2015 r. popadli w opóźnienie ze spełnieniem świadczenia , a w związku z tym obciąża ich obowiązek uiszczenia odsetek - art. 476 k.c. i art. 481 § 1 k.c.

W pozostałej części sąd oddalił powództwo.

Sąd oddalił wniosek o przekazanie sprawy do wydziału gospodarczego, gdyż powódka i pozwana nie prowadzą działalności gospodarczej (tom I , k. 337) .

Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z dokumentów znajdujących się w tomie V na kartach 823-842 . Nie ma bowiem znaczenia dla niniejszej sprawy to , czy powód dochodzi jakichkolwiek roszczeń związanych z innym budynkiem (tom V , k. 846 v) .

Sąd oddalił także wniosek o uzupełnienie opinii biegłego (tom V , k. 846 v) . Miał on związek z opinią biegłego T. K., ale uzupełnienie miałyby dotyczyć wady, która nie była ujęta w uzasadnieniu pozwu .

Sąd oddalił również wniosek o przeprowadzenie dowodu z oględzin nieruchomości (tom V , k. 846 v) . Dowód ten był bowiem zbędny. Ustalenie czy i jakie wady występują w nieruchomości wymaga posiadania wiadomości specjalnych z zakresu budownictwa . Stanowi to natomiast domenę pracy biegłego – art. 278 § 1 k.p.c. Sąd nie jest więc kompetentny , żeby samodzielnie dokonywać w ten sposób oceny stanu nieruchomości.

Sąd w pełni dał wiarę opinii biegłego T. K. . Odpowiada ona na wszystkie pytania sądu, jest spójna, logiczna , nie zawiera sprzeczności . Dodatkowo, biegły w sposób wyczerpujący odpowiedział na rozprawie na pytania sądu oraz stron i w sposób przekonujący ustosunkował się do zarzutów zgłaszanych do opinii.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków: M. C. (1) i P. B. (2) , a z pewnymi zastrzeżeniami także : A. P., Z. K. i W. S.. Kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia tej sprawy miał jednak dowód z opinii biegłego, a także przedłożone dokumenty , takie jak : dokumentacja projektowa , umowy, korespondencja między stronami po wykryciu wady. Zeznania świadków A. P., Z. K. i W. S. starały się bagatelizować fakt zastosowania rozwiązania zastępczego w postaci płyty (...). Były natomiast przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż potwierdzały istotne okoliczności np. zastosowanie tej płyty, jak do tego doszło, a nawet to , że świadek Z. K. miał świadomości, że taka zmiana musiałaby być uzgodniona z projektantem (tom II , k. 367 v) .

Zeznania świadka K. S. (tom II , k. 342) potwierdziły, że powodowie wstąpili w prawa wynajmującego lokale użytkowe , co w istocie było okoliczności niesporną .

Rozstrzygając o kosztach procesu sąd miał na uwadze, że powodowie wygrali sprawę w 22 % . Ponieśli następujące koszty : opłata od pozwu – 15.414, 00 zł, koszty opinii biegłego - 3.781,41 zł i 396,44 zł , wynagrodzenie pełnomocnika – 7.200,00 zł (stosownie do § 6 pkt 7 rozporządzenia z 28 września 2002r.) i opłata skarbową pełnomocnictwa – 17,00 zł – razem 26.808,85 zł. 22 % w tej kwoty stanowi 5.898,00 zł .

Pozwani ponieśli koszty pełnomocnika – 7.200,00 zł oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – 17,00 zł . Wygrali sprawę w 78% . Kwota należna im z tytułu kosztów procesu to 5.630,00 zł.

Pomiędzy kwotami należnymi obu stronom z tytułu kosztów procesu istnieje mała różnica , gdyż po dokonaniu potrącenia , pozwani powinni zwrócić powodom kwotę 268 zł. W tej sytuacji sąd postanowił znieść te koszty między stronami na podstawie art. 100 k.p.c.