

Sygn. akt III Ca 1259/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 marca 2021 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Sądu Okręgowego: Leszek Dąbek

Sędzia Sądu Okręgowego: Magdalena Balion-Hajduk

Sędzia Sądu Okręgowego: Marcin Rak

po rozpoznaniu w dniu 10 marca 2021 r. w Gliwicach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa P. B. i K. B.

przeciwko K. M. i M. M.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Jastrzębiu-Zdroju

z dnia 5 czerwca 2019 r., sygn. akt I C 1313/15

oddala apelację.

SSO Marcin Rak SSO Leszek Dąbek SSO Magdalena Balion-Hajduk

Sygn. akt III Ca 1259/19

UZASADNIENIE

Powodowie P. B. oraz **K. B.** żądali zasądzenia solidarnie na ich rzecz od pozwanych K. M. oraz M. M. kwoty 26 087,05 zł wraz z odsetkami od dnia 16 01 2015r. oraz zasądzenie solidarnie na ich rzecz od pozwanych zwrotu kosztów procesu.

Uzasadniając żądanie twierdzili, że strony łączyły umowy: deweloperska oraz przeniesienia własności nieruchomości, wskazując że dochodzona od pozwanych kwota stanowi różnicę pomiędzy wysokością zapłaconej ceny sprzedaży, będącą ekwiwalentem niewadliwego przedmiotu sprzedaży, a wartością rzeczy wadliwej chwili jej wydania kupującym. Wskazali, iż ich roszczenie w stosunku do pozwanych wywodzą na podstawie odpowiedzialności kontraktowej za wyrządzenie szkody t.j. nie za wyrządzone szkody, ale szkodę spowodowaną wadą wynikłą z nienależytego wykonania umowy polegającego na wydaniu kupującym wadliwej rzeczy.

Pozwani K. M. oraz **M. M.** wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na ich rzecz zwrotu kosztów procesu.

Zarzucili, że przedłożony do materiału sprawy kosztorys jest skalkulowany wyłącznie w celu wygenerowania zysku oraz, że wykonując inwestycję wielokrotnie wychodzili naprzeciw oczekiwaniom powodów i stosowali lepsze materiały niż opisane w pro-jekcie.

Sąd Rejonowy w Jastrzębiu-Zdroju w wyroku z dnia 5 03 2019r. zasądził

od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kwotę 12 394,62 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 16 01 2015 r. do dnia 31 12 2015 r., a od dnia 01 01 2016 r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie (pkt 1); oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt 2); zasądził od pozwanych na rzecz powodów kwotę 1 032,64 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt 3); nakazał zwrócić powodom kwotę 219,13 tytułem niewykorzystanej zaliczki (pkt 4).

W ustalonym stanie faktycznym w motywach wyroku przywołał regulację art. 354

§ 1-2 k.c., 355 § 2 k.c. , 385³ pkt 2 k.c. oraz 471 i nast. k.c.

Stwierdził, że pozwani nienależycie wykonali zobowiązanie - wybudowali budynek mieszkalny wraz z działką, inaczej niż to wynikało z umowy deweloperskiej, zaś powód poniósł szkodę w postaci uszczerbku majątkowego w wysokości 12 394,62 zł, albowiem za swoje świadczenie pieniężne powodowie nie otrzymali świadczenia ekwiwalentnego od pozwanych. Ustalił, że pomiędzy szkodą w uznanym przez siebie zakresie, a działaniem pozwanych istniał związek przyczynowy, bowiem pozwani w umowie deweloperskiej zobowiązali się do wybudowania budynku zgodnie z projektem budowlanym oraz zgodnie z załącznikami do umowy deweloperskiej; wskazując że – na podstawie przepisów k.c. - brak było wyłączających odpowiedzialność pozwanych za nienależyte wykonanie zobowiązania.

Wskazał, że powodowie podnosili jako wadę brak ścianki działowej pomiędzy garażem a kotłownią; a jak wynikało z projektu pierwotnie budynek miał być ogrzewany przy pomocy pieca na eko groszek, ale za zgodą powodów doszło do zmiany sposobu ogrzewania na kocioł gazowy. Podniósł, że podziela w tym zakresie opinię biegłego, który wskazał, że zmiana sposobu ogrzewania eliminuje potrzebę wykonania ścianki działowej, przez co znacznie poprawia się funkcjonalność garażu, albowiem przedzielony ścianką byłby niefunkcjonalnie krótki. Biegły w opinii wskazał, iż brak ścianki działowej nie jest istotny według projektu budowlanego; a nie wybudowanie przez dewelopera ścianki działowej nie ma wpływu na wartość nieruchomości. Oceniał, że powodowie nie wykazali powstania szkody w związku z niewykonaniem przez pozwanych ścianki działowej.

Uznał, że konieczna będzie wymiana deski podrynnowej z demontażem i ponownym montażem rynny, ponowny montaż płyt gipsowych, demontaż okładzin z płyt GK, wykonanie okładzin GK. Wyjaśnił, że w zakresie wyceny robót oparł się na wyliczeniach biegłego sądowego mgr inż. R. D.. Ponadto wskazał, że konieczny jest montaż kratki wentylacyjnych do garażu i kotłowni oraz izolacja poddasza z wełny mineralnej grubości 5 cm, albowiem ocieplenia dokonano wełną grubości 15 cm, tymczasem w projekcie winno być 20 cm - w związku z czym roczne zapotrzebowanie na energię jest zwiększone o 35% względem założeń dokumentacji projektowej, co stanowi odstępstwa od projektu. Wyjaśnił, że wykonawca nie spełnił ciężącego na nim obowiązku zapewnienia odpowiedniego poziomu energooszczędności budynku, a strona pozwana nie wypełniła prawidłowo ciężącego na niej obowiązku czym naraziła powodów na szkodę.

Sąd Rejonowy nie podzielił stanowiska powodów w zakresie zarzutów dotyczących grubości płyt gipsowych, albowiem jak wskazał biegły zamontowane przez pozwanych płyty gipsowe (ich grubość) nie stanowi wady, gdyż wymagania dotyczące klasy odporności pożarowej budynków określone w § 212 warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie i nie dotyczą budynku typu należącego do strony powodowej, a odporność sufitu piętra EI 30 nie jest wymagana.

Powodowie wskazywali także na brak nawiewników w stolarce okiennej. Sąd I instancji ocenił, że obowiązek jej zamontowania przez pozwanych wynikał z projektu budowlanego, wskazując że biegły stwierdził, iż deweloper nie zamontował okien zgodnie z projektem i nie jest konieczny montaż nawiewników w oknach, w związku z zastosowaniem rozwiązań zapewniających mikrowentylację. W związku z powyższym w ocenie Sądu nie można

było uznać za wadę brak nawiewników w stolarce okiennej, albowiem na ówczesnym etapie nie mogły być one zamontowane, a ich brak nie powodował po stronie powodów powstania szkody.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że kolejne wady w nieruchomości powodów ujawniły się w zakresie wykonania zagospodarowania działki, wskazując,

że obowiązek wykonania podestu przez dewelopera wynikał z projektu budowlanego. Podest ostatecznie został wykonany przez powoda, a konieczność jego wykonania wynikała zarówno z projektu budowlanego, jak również usytuowania działki powodów. Wskazał, że biegły wykonując opinię zastał teren działki już wyrównany przez powoda, co potwierdzały zeznania powoda oraz powołanych świadków. Podzielił stanowisko przedstawione w zrzutach do opinii oraz dalszych pismach procesowych strony powodowej, iż fundament pod siatką ogrodzeniową oraz elementy prefabrykowane powinny zostać wykonane, albowiem projekt przewidywał takie rozwiązanie w sytuacji, gdy zachodziłaby sytuacja spływu wody na działki sąsiednie, tymczasem z przedłożonych przez stronę powodową dokumentów oraz zeznań świadków wynika, iż powyższa sytuacja miała miejsce. Wskazała, że powód samodzielnie dokonał wyrównania terenu na działce, nasypując ziemię, wskazując,

że podzielił stanowisko przedstawione w zrzutach do opinii oraz dalszych pismach procesowych strony powodowej, iż fundament pod siatką ogrodzeniową oraz elementy prefabrykowane winny zostać wykonane, albowiem projekt przewidywał takie rozwiązanie w sytuacji gdy zachodziłaby sytuacja spływu wody na działki sąsiednie,

a tymczasem z przedłożonych dokumentów (pisma do (...)) oraz zeznań świadków i powoda wynikało, iż powyższa sytuacja miała miejsce.

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że na zasądzoną w punkcie 1 wyroku kwotę składały się następujące pozycje: wymiana deski podrynnowej z demontażem i ponownym montażem rynny - 114,82 zł, izolacja poddasza z wełny mineralnej - 584,63 zł, kratki wentylacyjne do garażu i kotłowni - 77,69 zł, demonataż płyt z sufitów poddasza - 1 095,84 zł, ponowny montaż płyt gipsowych - 1 708,59 zł, prace związane z doprowadzeniem boazerii do stanu zgodnego ze standardem - 2 150,36 zł, wykop pod fundament wzdłuż granicy E1 - 134,66 zł, odwóz gruntu kat. IV taczkami na 10 m - 290,16 zł, wykonanie cokołów z fundamentem - 3 074,28 zł, plantowanie nierówności - 1 353,00 zł, wykonanie podestu - 371,25 zł, gruntowanie podłoża cokołu - 33,22 zł, okapnik u dołu boazerii zewnętrznej - 103,93 zł oraz wyprawa cokołu - 378,91 zł.

W konkluzji biorąc powyższe pod uwagę z danych przyczyn orzekł jak w pkt 1 sentencji zaskarżonego wyroku, oddalając powództwo w pozostałym zakresie.

O odsetkach orzekł w oparciu o regulację art. 481 § 1 i 2 k.c.

O kosztach procesu orzekł w oparciu o regulację art. 100 k.p.c., wliczając, że powo-dowie wygrali postępowanie w 48%, a pozwani w 52%.

O kosztach sądowych orzekł w oparciu o regulację art. 84 ust.1 u.k.s.c.

Orzeczenie **zaskarżyli pozwani K. M.** oraz **M. M.**, w części uwzględniającej powództwo ponad kwotę 5.759,14zł oraz rozstrzygającej o kosztach procesu, którzy wnieśli o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w tej części oraz zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanych kosztów postępowania oraz o „zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanych kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych,

z uwzględnieniem kosztów postępowania przed Sądem pierwszej instancji”.

Ewentualnie wnieśli o jego uchylenie oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd pierwszej instancji.

Zarzucili, że przy ferowaniu wyroku naruszono przepisy prawa procesowego, regulacje:

a) art. 233 § 1 k.p.c., polegające na dowolnej, a nie swobodnej ocenie dowodów, tj. nie uwzględnienia twierdzeń strony pozwanej, iż na dzień odbioru nieruchomości teren był ukształtowany i pokryty ziemią, zaś późniejsze działania strony powodowej w tym zakresie dotyczyły modyfikacji ukształtowania tego terenu według własnych potrzeb;

b) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niezastosowanie się do treści jego dyspozycji, skutkujące brakiem wskazania przez sąd w uzasadnieniu skarżonego wyroku oceny zawartego w sprawie materiału dowodowego, w tym w szczególności brakiem oceny zeznań pozwanego w przedmiocie potwierdzenia,

że na dzień odbioru nieruchomości teren był ukształtowany i pokryty ziemią.

Ponadto zarzucili, że popełniono błąd przy konstruowaniu podstawy faktycznej orzeczenia:

a) stanowiący następstwo naruszenia przez sąd pierwszej instancji regulacji art. 233 § 1 k.p.c., przejawiający się w pominięciu faktu, że wykonanie podestu określonego w projekcie budowlanym, nie tylko nie było niezbędne ale przede wszystkim nie było możliwe, co wynika wprost z opinii biegłego,

ze względu na mniejszą różnicę wysokości, wobec czego kwota 371,25 zł wskazana przez biegłego jako koszt wykonania podestu o wymiar 1,5x1,5 nie stanowi szkody po stronie powodowej, ponieważ w sprawie bezspornym jest, iż wykonanie podestu (schodów) jest niemożliwe, przy czym sąd sprzecznie z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego ustalił, że podest ów powodowie we własnym zakresie wykonali, w sytuacji gdy z zeznań świadków, stron oraz opinii biegłego wynika bezsprzecznie, iż powodowie wykonali w tym miejscu jedynie podwyższenie chodnika (tj. jeden stopień o wysokości 12-15 cm), którego kosztów wykonania nie wykazano;

b) stanowiący następstwo naruszenia przez sąd pierwszej instancji regulacji art. 233 § 1 k.p.c., przejawiający się w przyjęciu, że cokolwiek budynku nie został wykonany, co spowodowało powstanie po stronie powodowej szkody obejmującej koszt gruntowania cokołu oraz wyprawy cokołu, podczas,

gdy cokolwiek został przez pozwanych bezsprzecznie wykonany - jedynie w technologii zamiennej polegającej na zastosowaniu na całej powierzchni tynku akrylowego - co stanowi okoliczność bezsporną, zaś powodowie w związku z tą zmianą nie ponieśli szkody, bowiem różnica ma wymiar wyłącznie estetyczny, powodowie zaś dotychczas nie wykonali tynku mozaikowego we własnym zakresie;

c) polegający na przyjęciu, iż wystąpiły określone w projekcie budowlanym przesłanki obligujące pozwanych do wykonania fundamentów pod siatką ogrodzeniową, podczas gdy nie wykazano, aby występował spływ wody na działki sąsiednie ani aby pozwani przekazali powodom teren ukształtowany w formie skarpy skierowanej spadkiem w kierunku nieruchomości sąsiedniej, w sytuacji, gdy bezspornie strona powoda dokonywała po przekazaniu terenu zmian w sposobie ukształtowania działki, w tym jego podwyższenia, co skutkowało bezpodstawnym przypisaniem pozwany odpowiedzialności za szkodę w postaci kosztów wykonania wykopu pod fundament, wywozu gruntu oraz wykonania cokołów z fundamentem.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Sąd pierwszej instancji trafnie zakwalifikował roszczenie powodów, a następnie prawidłowo rozpoznał sprawę i skonstruował prawidłową podstawę faktyczną orzeczenia.

Ustalenia faktyczne składające się na podstawę faktyczną orzeczenia mają podstawę w zebranych w sprawie materiale dowodowym, którego ocena jakkolwiek nie pełna, jest logiczna i mieści się w granicach swobodnej oceny dowodów.

W szczególności prawidłowe są zakwestionowane w apelacji ustalenia dotyczące ciążącego na pozwanych obowiązków: wykonania przez nich cokołu, podestu, fundamentów pod siatkę ogrodzeniową i wyrównania terenu wokół domu oraz ich realizacji przez pozwanych i zastępczego wykonania przez powodów.

Mają one bowiem podstawę w przywołanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku postanowieniach umowy łączącej strony, opinii biegłego oraz w informacjach zawartych we wskazanych w nim zeznaniach świadków, osób postronnych i co za tym idzie wiarygodnych, w tym zeznaniach świadka A. K. (bezpośredniego sąsiada powodów, k. 204 akt), które co należy podkreślić w pełni korelują

z zeznaniami powodów, a także są zgodne z doświadczeniem życiowym (wskazane prace w przeważającej części umów wykonują deweloperzy).

Ocena ta w żaden sposób nie została podważona w apelacji, stąd też podniesione w niej zarzuty są nieuzasadnione.

Z tych też względów Sąd odwoławczy przyjął ze własne ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji.

Prawidłowa jest także dokonana przez Sąd pierwszej instancji ocena prawna ustalonego stanu faktycznego, którą Sąd odwoławczy podziela i przyjmuje za własną (orz. SN z dn. 26 04 1935r. OSN(C), (...)).

Słusznie bowiem ocenił, że pozwani nie wywiązali się w pełni z ciążących

na nich obowiązków - wynikających w postanowień umowy łączącej strony

(we wskazanym powyżej zakresie).

Objęte nimi prace zostały następnie wykonane przez powodów, w następstwie czego w ich majątku powstała szkoda w rozumieniu art. 361 § 2 k.c. w postaci straty.

Pomiędzy jej wystąpieniem a zachowaniem pozwanych zachodzi przewidziany w art. 361 § 1 k.c. normalny związek przyczynowy, stąd też stosownie - do prawidłowo zastosowanej przez Sąd Rejonowy - regulacji art. 471 k.c. na pozwanych ciąży obowiązek jej naprawienia.

Znalazło to prawidłowe odzwierciedlenie w zaskarżonym orzeczeniu, wobec czego apelacja pozwanych jest bezzasadna w rozumieniu art. 385 k.p.c. i jako taka

na mocy zawartej w nim regulacji podlegała ona oddaleniu.

Reasumując, zaskarżony wyrok jest prawidłowy i dlatego apelację pozwanych jako bezzasadną oddalono na mocy regulacji art. 385 k.p.c.

SSO Marcin Rak SSO Leszek Dąbek SSO Magdalena Balion-Hajduk