

Sygn. akt III C 419/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 27 czerwca 2019 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie, III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Mariusz Solka
Protokolant:	sekretarz sądowy Tamara Oktaba

po rozpoznaniu w dniu 27 czerwca 2019 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa **H. D. i B. D.**

przeciwko pozwanej **(...) sp. z o.o. w W.**;

o zapłatę

orzeka:

1. zasądza od **pozwanej (...) sp. z o.o. w W. solidarnie na rzecz powodów H. D. i B. D., kwotę 184.000,00 (sto osiemdziesiąt cztery, tysiące) złotych** wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 31 maja 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i dalszymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

2. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

3. ustala, iż strony ponoszą koszty procesu oraz koszty sądowe:

a. powodowie H. D. i B. D., solidarnie w wysokości 70,00 (siedemdziesiąt) %;

b. pozwana (...) sp. z o.o. w W. w wysokości 30 (trzydzieści) %

zaś szczegółowe ich ustalenie pozostawia do decyzji referendarza sądowego.---

/-/ SSO Mariusz Solka

sygn. akt III C 419/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 kwietnia 2014 roku, powodowie H. D. i B. D., domagali się zasądzenie od powoda G. G. sp. z o.o. (...). kom. ak. w W. (obecnie (...) sp. z o.o. w W.), kwoty odszkodowania stanowiącej równowartość różnicy w wartości nieruchomości lokalowej położonej przy ul. (...) stanowiącej przedmiot nabycia Powodów, jaką posiadałaby gdyby standard wykończenia nieruchomości budynkowej wraz z częściami wspólnymi został przez Pozwaną dotrzymany zgodnie z załącznikiem nr 3 zawierającym „opis standardu mieszkań i terenów wspólnych dla Budynku

Mieszkaniowego (...), będącym integralną częścią umowy przedwstępnej oraz umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości, a rzeczywistą wartością rynkową nieruchomości szacowaną na dzień wniesienia powództwa, wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za nienależyte wykonanie zobowiązania (żądanie k. 3).

Pismem z dnia 30 kwietnia 2014 roku (k. 188-189), powodowie sprecyzowali żądanie powództwa, domagając się zapłaty kwoty 639.795,90 złotych.

W uzasadnieniu swojego żądania (k.4-11), powodowie wskazali, iż w dniu 29 września 2011 roku przed notariuszem E. B. za nr REP A nr (...), nabyli uprawnienie do żądania przeniesienia na ich rzecz własności lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) o pow. 163,41 m², następnie w dniu 30 stycznia 2014 roku przed notariuszem E. B. za nr REP A nr (...), doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży. Zgodnie z umową, z lokalem mieszkalnym i garażem, związany jest udział w nieruchomości wspólnej, na którą składa się prawo użytkowania wieczystego nieruchomości na której posadowiony jest budynek oraz wszelkie części wspólne nie służące do wyłącznego użytku właścicieli wyodrębnionych lokali. Integralną częścią umowy sprzedaży oraz umowy przyrzeczonej był zał. nr 3 „Opis standardu mieszkań i terenów wspólnych dla Budynku Mieszkalnego (...)”. W ocenie powodów, pozwana nie zachowała deklarowanego w w/w dokumencie standardu, a jakość wykończenia części wspólnych nieruchomości bardzo dalece odbiega od jakości pierwotnej oraz jest niezgodna ze standardami sztuki budowlanej. Jeszcze przed odbiorem lokalu, powodowie zgłaszali pozwanej liczne wady i usterki w częściach wspólnych, zlecieli w związku z tym wykonanie opinii prywatnej w czerwcu 2013 roku, która ujawniła nie tylko odstępstwa od standardu wykończenia ale także nieprawidłowości w wykonaniu poszczególnych elementów wykończeniowych.

Zdaniem powodów nieprawidłowości i niezgodności w wykończeniu nieruchomości wspólnej, nie dość że wpływają negatywnie na poczucie estetyki mieszkańców inwestycji ale także realnie wpływają na obniżenie standardu i ceny wyodrębnionych lokali mieszkalnych.

Powodowie jednocześnie wprost wskazali, iż swoich roszczeń upatrują w art.471 kc, naprawienia szkody wynikającej z niewłaściwego wykonania umowy deweloperskiej.

W odpowiedzi na pozew, pozwana reprezentowana przez fachowego pełnomocnika, wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu według norm przypisanych (k.199-206).

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana podniosła, iż powodowie nie wykazali, że w wyniku usterek w budynku utracili jakieś korzyści, które mogli osiągnąć. Pozwana stanęła na stanowisku, iż z uwagi na usuwalność usterek w częściach wspólnych, ewentualna szkoda powodów odpowiadałaby co najwyżej równowartości kosztów usunięcia tychże usterek (przywrócenia stanu zgodnego z umową) w proporcji do posiadanego przez powodów udziału w częściach wspólnych. Zdaniem pozwanej znaczna część usterek opisanych w pozwie, została już usunięta lub była w trakcie usuwania, zaś strona powodowa nie poniosła żadnych kosztów z tym związanych. Pozwana podniosła, iż powodowie nie wskazali konkretnie o jakie wady powodujące obniżenie standardu budynku chodzi. Pozwana zakwestionowała wartość dowodową prywatnych opinii przedłożonych przez powodów. Pozwana wskazała, także, iż usterki dotyczące lokalu mieszkalnego zakupionego przez powodów w tym także w zakresie wad balustrady balkonowej w/w lokalu, zostały naprawione, zaś te które nie zostały naprawione stały się podstawą do obniżenia ceny dokonanej w zmianie aktu notarialnego REP A nr (...).

W piśmie procesowym z dnia 14 sierpnia 2014 roku (k.231-235), powodowie podtrzymali swoje żądania i wskazali, iż ujawnione usterki dotyczyły klatki schodowej A na kondygnacjach od 1 do 11 zarówno na korytarzach, jak i części klatki schodowej oraz na kondygnacji podziemnej (hali garażowej). Powodowie podnieśli, iż opisane w opinii prywatnej wady nieruchomości wbrew twierdzeniom pozwanej, nie zostały usunięte.

Przed zamknięciem rozprawy, strony podtrzymywały zajęte w toku procesu stanowiska procesowe.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 29 września 2011 roku przed notariuszem E. B. w W., strony zawarły za nr Rep A nr (...), umowę przedwstępną ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz przedwstępną umowę sprzedaży udziału we współwłasności lokalu niemieszkalnego. Zgodnie z umową powodowie zobowiązali się nabyć wybudowany lokal mieszkalny oznaczony nr (...) po pow. szacunkowej 163,41 m² wraz z balkonem i tarasem w budowanym budynku pod nazwą handlową (...) przy ul. (...) w W.. Zgodnie z par.2 w/w umowy – lokal miał być zgodny ze specyfikacją techniczną stanowiącą załącznik nr 3 do umowy. Nieruchomość wspólną stanowić miały: prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz wszelkie części wspólne położonych na gruncie budynków i urządzeń, jakie nie będą służyć do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali. Zgodnie z umową, po ustanowieniu odrębnej własności lokalu j/w, pozwana Spółka zobowiązała się sprzedać lokal mieszkalny wraz z komórką na rzecz powodów, natomiast udział we własności lokalu niemieszkalnego (garażu) miał zostać nabyty przez powodów na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej w udziałach po jednej 1/2 części w ramach prowadzonej przez każdego z powodów działalności gospodarczej. Zgodnie z par.4.1 w/w umowy cena sprzedaży lokalu wraz z komórką lokatorską została określona na 2.143.900,27 złotych w tym VAT. Z tytułu sprzedaży udziału w garażu wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, kupujący mieli zapłacić cenę brutto 86.100 złotych. Załącznik nr 3 zawierał opis standardu mieszkań i terenów wspólnych dla Budynku Mieszkalnego (...) (dowód: umowa z załącznikami k.15-47, załącznik nr 3 k. 64-66, zeznania powoda H. D. k. 1460-1462, zeznania powódki B. D. k. 1462).

W dniu 28 sierpnia 2012 roku, powodowie odebrali lokal mieszkalny (docelowo nr 28) z wadami. W dniu 04.09.2012 roku, zgłoszono w protokole kolejne wady w obrębie odbieranego lokalu (dowód: protokół odbioru k. 69v-72, uzupełniający protokół k. 73-73v, protokół k.97-99, zeznania powoda H. D. k. 1460-1462, zeznania powódki B. D. k. 1462).

W dniu 06 listopada 2012 roku przed notariuszem E. B. w W., strony zawarły za nr Rep A nr (...), zmianę umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz przedwstępnej umowy sprzedaży udziału we współwłasności lokalu niemieszkalnego z dnia 29.09.2011 roku Rep A (...), w ten sposób, iż cena nabycia lokalu mieszkalnego została obniżona do kwoty 2.129.289,78 złotych brutto, zaś cena nabycia udziału w lokalu niemieszkalnym pozostała bez zmian. Zgodnie z par.3.2 w/w umowy, obniżenie ceny za lokal mieszkalny wraz z komórką lokatorską spowodowane było wystąpieniem wad fizycznych lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) wskazanych w protokole końcowym odbioru lokalu mieszkalnego i jego wydania wraz z nieruchomością wspólną z dnia 28.08.2012 roku, uzupełnionego protokołem z dnia 04.09.2012 roku, stanowiącym załącznik nr 1 do Aneksu (dowód: umowa k. 67-69, zeznania świadka A. S. k. 666-668, J. W. k. 668-669, zeznania powoda H. D. k. 1460-1462, zeznania powódki B. D. k. 1462).

W dniu 30 stycznia 2014 roku, roku przed notariuszem E. B. w W., strony zawarły za nr Rep A nr (...), umowę sprzedaży oraz umowę podziału nieruchomości wspólnej na podstawie której w wykonaniu umowy przedwstępnej zmienionej Aneksem j/w, powodowie nabyli lokal mieszkalny nr (...) o pow. 163,90m² wraz z przynależną komórką lokatorską oraz udziałem wynoszącym (...) we współwłasności części wspólnych budynku, z którego lokal został wydzielony i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali znajdujących się w tym budynku wraz z takim samym udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu na której budynek się znajduje za łączną cenę w kwocie brutto 2.129.289,78 złotych. Powodowie nabyli lokal na prawach wspólności ustawowej. Jednocześnie powodowie nabyli udział w wysokości 2/266 we współwłasności lokalu niemieszkalnego – garażu za łączną cenę 86.100 złotych w udziałach po 1/2 części w ramach prowadzonej przez każdego z powodów działalności gospodarczej. (dowód: umowa z załącznikami k. 48-66, zeznania powoda H. D. k. 1460-1462, zeznania powódki B. D. k. 1462).

W trakcie realizacji umowy, powodowie zgłaszali swoje zastrzeżenia co do jej realizacji w zakresie dotrzymywania standardów opisywanych w zał. nr 3 do umowy przedwstępnej oraz w zakresie jakości prac wykończeniowych (dowód: maile k. 236-245, dokumentacja fotograficzna dołączona do opinii prywatnej k.112-178, zeznania powoda H. D. k. 1460-1462, zeznania powódki B. D. k. 1462).

W częściach wspólnych budynku mieszkalnego przy ul. (...) w W. – (...) w klatce A na kondygnacjach od 1 do 11., występują usterki w postaci:

- niestaranne obrobienia górnych krawędzi cokolików (niedokładne malowanie, nierówne ułożenie zaprawy, nierówne wyprofilowanie narożników, występowanie zarysowań na styku ściana-płytki cokolika);
- nieestetyczny sposób wypełnienia szczelin dylatacyjnych;
- niestaranne obrobienie styków ścian;
- przybrudzenia pomontażowe przy maskowaniach szczelin dylatacyjnych;
- odpryski terakoty przy wycieraczkach wewnątrz przedsionka;
- niestaranne szpachlowanie ścian betonowych klatek schodowych;
- pozostawienie na ścianach betonowych klatek schodowych zabrudzeń z piany poliuretanicznej, rozbryzgów z wiertnic, zabrudzeń zaprawą;
- niestaranne tynkowanie i malowanie w klatkach schodowych na spodnich powierzchniach biegów schodowych, podestów i spoczników;
- na kondygnacjach podziemnych – zabrudzenia farbą przewodów instalacyjnych i armatury;
- w całym obiekcie w częściach wspólnych na styku posadzek z gresu z cokolikami nie zastosowano wypełnienia spoiny materiałem elastycznym a zaprawą mineralną;
- brak gładkości tynku w narożach ścian i przy cokolikach;
- pozostawienie śladów na farbie na malowanych ścianach i sufitach pochodzących od wałków.

Sufity w hallach (korytarzach) zostały pomalowane na kolor brązowy zamiast białego oraz zastosowano w całości malowany tynk gipsowy – odstępując od wykonania tynku dekoracyjnego betonopodobnego.

Nie stwierdzono obniżenia standardu wykonanych prac z wyjątkiem rezygnacji z wykonania dekoracyjnego tynku betonopodobnego i zastąpienia go tynkiem gipsowym malowanym.

Zgłoszone przez powodów usterki nie mają wpływu na właściwości użytkowe części wspólnych i dotyczą głównie estetyki. Część usterek zgłoszonych przez powodów została usunięta. Prace budowlane konstrukcyjne zostały wykonane w większości prawidłowo. W większości prawidłowo zostały wykonane roboty wykończeniowe, wątpliwości budzi estetyka wykonania prac wykończeniowych.

Części wspólne w nieruchomości (...) wykonano w większości zgodnie z projektem architektonicznym w zakresie estetyki wykonania części wspólnej w zakresie holi i klatek schodowych. Występujące odstępstwa od literalnych zapisów specyfikacji dotyczących rodzaju materiałów zamiennych lub rezygnacji z tynkowania określonych fragmentów surowego betonu, wynikają z uzasadnionych decyzji projektowych natury estetycznej i są zgodne z przyjętą konwencją.

Niezgodnie ze standardem z zał nr 3 – opisu standardu mieszkań i terenów wspólnych dla Budynku Mieszkaniowego (...) Woronicza, zostały wykonane:

- wejście do budynku - ściany – cegła elewacyjna została zastąpiona płytkami elewacyjnymi;
- halle piętrowe - sufit – tynk gipsowy malowany na biało, zastąpiono tynkiem koloru kawowego;

- wykończenie klatki schodowej – sufity - tynk gipsowy malowany na biało, zastąpiono pozostawieniem surowego betonu (zdaniem biegłego była to słuszna decyzja z estetycznego punktu widzenia, tym niemniej odbiega do literalnego zapisu w umowie);

Skala, rodzaj, umiejscowienie i cykliczność występowania usterek wskazują że są one jednoznacznie związane z przypadkami wadliwego wykonawstwa wykończeniowego. (dowód: pismo k. 232, niebieski segregator z dokumentacją fotograficzną, dokumentacja fotograficzna k.378-588, zestawienie zdjęć k. 272-358, wyjaśnienie do zdjęć k. 359-362, zeznania świadka M. Z. k. 662-664, M. W. k.664-665, zeznania świadka E. W. k. 679, zeznania powoda H. D. k. 1460-1462, zeznania powódki B. D. k. 1462, opinia biegłego z zakresu budownictwa L. H. k.702-962, 1177-1180, opinia biegłego z zakresu architektury T. B. k. 1005-1143 z załącznikami, opis usterek k.1019-1021).

Wartość rynkowa samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) położnego przy ul. (...) w W., przy uwzględnieniu rzeczywistego standardu istniejącego w częściach wspólnych budynku wynosi 1.996.000 złotych. Istniejące wady i usterki a także standard wykończenia powierzchni wspólnych ma wpływ na aktualną wartość rynkową nieruchomości. Wartość rynkowa lokalu przy założeniu, że budynek nie posiada wad i usterek wynosi 2.180.000 złotych. (dowód: opinia biegłej ds. wyceny nieruchomości M. D. k. 1291-1322, opinia uzupełniająca k. 1353-1360, 1428-1433, 1459-1460).

(...) sp. z o.o. jest następcą prawnym pozwanego G. G. sp. z o.o. (...) sp. kom. ak. (dowód: okoliczności niesporne wydruk z KRS k. 1379-1382, 1394-1403).

Powyższych ustaleń faktycznych Sąd dokonał w oparciu o powołane wyżej dokumenty znajdujące się w aktach sprawy, które Sąd uznał za wiarygodne w całości, albowiem nie budziły one wątpliwości co do swojej autentyczności i wiarygodności, a ponadto nie były one kwestionowane przez strony.

Postanowieniem z dnia 20 sierpnia 2014 roku (k. 249), Sąd oddalił wniosek o przekazanie sprawy do Wydziału Gospodarczego, z uwagi na fakt, iż przedmiotowa sprawa nie dotyczyła sporu pomiędzy przedsiębiorcami w zakresie prowadzonej przez nich działalności gospodarczej. Jedynie udziały we współwłasności lokalu niemieszkalnego zostały nabyte w ramach prowadzonej przez powodów działalności gospodarczej, natomiast w zakresie nabycia prawa do lokalu mieszkalnego, powodowie występowali jako osoby prywatne – nieprzedsiębiorcy. W związku z czym brak było podstaw do stwierdzenia własności Wydziału Gospodarczego..

Postanowieniem z dnia 15 kwietnia 2019 roku (k.1458), Sąd oddalił wnioski o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego z zakresu budownictwa L. H. (k.1192-1193) a także uzupełniającej opinii biegłego z zakresu architektury T. B. (k.1155-1158), uznając okoliczności objęte w/w opiniami za nałzycie wyjaśnione.

Sąd podzielił wnioski płynące z opinii biegłych z zakresu budownictwa L. H. (k.702-962, 1177-1180) oraz z zakresu architektury T. B. (k. 1005-1143 z załącznikami, opis usterek k.1019-1021). Opinie biegłych były zgodne i wzajemnie uzupełniające się ze sobą. Biegli w tożsamy sposób ocenili usterki występujące w częściach wspólnych nieruchomości oraz odstępstwa od założonych standardów, koncentrując się na nieprawidłowej estetyce prac wykończeniowych. Biegły L. H. jednoznacznie wskazywał, iż zastrzeżenia powodów odnośnie estetyki wykonania robót wykończeniowych w znacznej części są zasadne. Biegły nie stwierdził obniżenia standardu wykonanych prac a jedynie odstępstwa w zakresie rezygnacji z tynku betonopodobnego i zastąpienie go tynkiem malowanym a także zmianę kolorystyki sufitów. Także biegły ds. architektury jednoznacznie stwierdził, iż większość wewnątrz w nieruchomości wspólnej wykonano zgodnie z projektem architektonicznym w zakresie estetyki wykonania części wspólnej w zakresie holi i klatek schodowych. Biegły potwierdził występowanie odstępstw od standardów w zakresie zmiany koloru sufitów w halach z białego na kawowy oraz zastąpienia tynku betonopodobnego tynkiem gipsowym malowanym na biało. Biegli w zasadzie są zbieżni w swoich ocenach, iż skala, umiejscowienia i cykliczność występowania wybranych rodzajów usterek wskazują na fakt, iż są one jednoznacznie związane z przypadkami wadliwego wykonawstwa wykończeniowego, które muszą być potraktowane jako odstępstwa do standardów i jakości wykończenia. Zwrócić

przy tym należy uwagę, iż biegli nie brali pod uwagę w swoich opiniach, usterek wynikających z bieżącej eksploatacji nieruchomości, uszkodzeń mechanicznych, przebarwień ścian powstałych w miejscach najbardziej uczęszczanych.

Z tychże powodów, Sąd nie znalazł podstaw do zakwestionowania mocy dowodowej w/w opinii, uznając je za w pełni rzetelnie i skrupulatnie obrazujące rzeczywisty stan nieruchomości. Jednocześnie w/w opinie zaprzeczają twierdzeniom pozwanej, iż ujawnione i zdiagnozowane usterki zostały przez pozwaną usunięte w całości. Zaprzeczają tym twierdzeniom wprost ustalenia płynące z opinii biegłych, którzy identyfikowali usterki i niechlujne wykonawstwo podczas przeprowadzonych oględzin części wspólnych nieruchomości.

Oceniając opinię biegłej ds. wyceny nieruchomości M. D. (k. 1291-1322, opinia uzupełniająca k. 1353-1360, 1428-1433, 1459-1460), Sąd również podzielił ją w całości, uznając jej rzetelność, kompletność i przydatność dla rozstrzygnięcia sprawy. Zwrócić należy uwagę, iż pierwotna opinia biegłej została przez biegłą skorygowana z uwagi na uwzględnienie w wycenie nieruchomości także udziałów powodów w lokalu niemieszkalnym (garażu), który nie był przedmiotem postępowania.

W celu określenia wpływu istniejących usterek oraz odstępstw od standardu wykończenia części wspólnych nieruchomości na wartość nieruchomości, biegła dokonała zróżnicowania jednej z cech rynkowych – standardu wykończenia części wspólnych nieruchomości. Biegła zróżnicowała cechę na podstawie własnego doświadczenia, badań i obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości oraz danych z biur obrotu nieruchomościami. Przy szacowaniu wartości rynkowej lokalu z uwzględnieniem istniejących usterek, standard wykończenia części wspólnych budynku przyjęto na poziomie przeciętnym, któremu odpowiada współczynnik korygujących 0,113 (k. 1308), natomiast przy szacowaniu wartości lokalu przy założeniu, że części wspólne pozbawione są wad wykonawczych, standard wykończenia części wspólnych przyjęto na poziomie bardzo dobrym, któremu odpowiada współczynnik korygujących 0,227 (k.1311). Biegła jednocześnie wskazała, iż na rynku obserwowana jest stabilizacja średnich cen mieszkań, z związku z czym oszacowana wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości (wartość oszacowana przy założeniu wykonania budynku bez wad i usterek), zbliżona jest do ceny zakupu nieruchomości przez powodów na rynku pierwotnym.

W opinii uzupełniającej biegła wskazała, iż to nie wykończenie części wspólnych budynku jest główną cechą różnicującą ceny lokali mieszkalnych, gdyż istotniejsze są inne cechy rynkowe jak: lokalizacja, powierzchnia użytkowa, położenie na kondygnacji. Z tego też względu przy wycenie biegła tej cesze – standardowi wykończenia części wspólnych budynku – biegła przypisała najniższą wagę – 15 % (k. 1356).

Podkreślić należy, iż wyboru właściwego podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, dotyczy to także oceny jakie wartości należy przypisać poszczególnym cechom rynkowym. Na k. 1306 biegła opisała szczegółowo cechę – standard wykończenia części wspólnych budynku przypisując tej cesze 15% wagę wskazując, iż:

- bardzo dobra ocena cechy wstępuje gdy – budynek wykończono zgodnie z założeniami projektowymi, standardu mieszkań i terenów wspólnych, występuje bardzo dobra jakość i estetyka wykończenia części wspólnych, brak jest wad i usterek;
- przeciętna ocena cechy występuje gdy – budynek wykończony został niezgodnie z założeniami projektowymi standardu mieszkań i terenów wspólnych, występuje niska jakość i estetyka wykończenia części wspólnych, występują wady i usterki w wykończeniu części wspólnych.

Biegła wskazała, iż przy opisie tej cechy uwzględniała w głównej mierze estetykę wykończenia części wspólnych budynku oraz istnienie wad i usterek w tym w wykończeniu widocznych przez zwykłego użytkownika lub potencjalnego nabywcę lokalu (k.1356). Biegła podkreśliła, iż nie chodzi tu o badanie projektu wykonawczego budynku, ale o wady i usterki widoczne „gołym okiem” przez zwykłego użytkownika – a te w świetle opinii biegłego ds. budownictwa były widoczne.

Odnosząc się do zarzutów pozwanego odnośnie przyjęcia jako nieruchomości porównawczych – transakcji jedynie z rynku pierwotnego, biegła wskazała, iż w jej ocenie takowy sposób wyboru próby porównawczej pozwala na pominięcie cechy rynkowej – standardu wykończenia mieszkania, która to cecha wpływa na wartość lokalu w stopniu znacznym. W związku z tym, iż wszystkie lokale z rynku pierwotnego miały stopień wykończenia „deweloperski” nie zaburzały dokonanej wyceny. Wykorzystanie transakcji z rynku wtórnego wpłynęłoby na wycenę wartości, bowiem transakcje z rynku wtórnego dotyczą lokali mieszkalnych o różnym stopniu wykończenia, natomiast przy zastosowaniu transakcji z rynku pierwotnego jest pewność, że wszystkie wykorzystane nieruchomości mają identyczny standard wykończenia, dlatego można tą cechą rynkową pominąć, a podkreślić należy, iż to właśnie standard mieszkania – wykończenia lokalu jest jedną z cech rynkowych wpływających w dużej mierze na wartość rynkową lokalu (k. 1429). Zdaniem biegłej jedynym sposobem aby uwzględnić spadek wartości nieruchomości było zróżnicowanie cechy standard wykończenia części wspólnej budynku, bo wprawdzie klient patrzy na lokalizację oraz standard lokalu ale jednak stopień i standard wykończenia nieruchomości wspólnych wpływa na cenę (opinia uzupełniająca k. 1459).

W ocenie Sądu, opinia biegłej M. D., została oparta na przekonujących i uzasadnionych założeniach. Rzeczywista trudność w szacowaniu potencjalnej wartości nieruchomości w odniesieniu do stanu nieistniejącego, wymaga poczynienia pewnych hipotetycznych założeń oraz wyboru próby porównawczej aby było możliwe dokonanie jakichkolwiek ustaleń empirycznych. Zdaniem Sądu racjonalne było przyjęcie jako próby porównawczej wyłącznie transakcji dotyczących lokali z rynku pierwotnego bowiem w ten sposób na wartość nieruchomości nie wpływała cecha indywidualnego wykończenia lokalu, która w przypadku powodów jest bardzo wysoka. Nie sposób także nie podzielić zapatrywań biegłej, iż standard i estetyka części wspólnych mają wpływ na wartość nieruchomości. Nie potrzeba bowiem wiadomości specjalnych aby dojść do uzasadnionego i logicznego przekonania, zgodnego z doświadczeniem życiowym, iż wyższą wartość będzie miała nieruchomość z działającym wideodomofonem, czystymi ścianami, wykończeniem części wspólnych materiałami szlachetnymi, estetycznym wykończeniem, niż nieruchomość z brudnymi ścianami, odpadającymi płytkami posadzkowymi, odpadającym czy niechlujnie wykonanym tynkiem i widocznymi „gołym okiem” najtańszymi materiałami wykończeniowymi. Tzw. „pierwsze wrażenie”, pozór zamieszkiwania w ekskluzywnym i zadbanym miejscu, jest również istotne przy wyborach nabywców lokali mieszkalnych. Zadbane części wspólne mogą świadczyć o kulturze zamieszkujących ją mieszkańców a co za tym idzie większym komfortem korzystania z nieruchomości nabytej w takim budynku.

Przy czym Sąd zdaje sobie sprawę z niedoskonałości szacowania dokonanego przez biegłą, która w znacznej mierze opiera się na doświadczeniu zawodowym biegłej jako rzeczoznawcy, jednakże zdaniem Sądu nie sposób odmówić metodzie przedstawionej przez biegłą racjonalności w zakresie przyjętych założeń, prawidłowości opisu cech i przypisania wagi tymże cechom a także wyboru próby porównawczej.

Do dowodu z opinii biegłego nie mogą mieć zastosowania wszystkie zasady prowadzenia dowodów, a w szczególności art. 217 § 1 k.p.c. Nie można w szczególności przyjmować, że sąd obowiązany jest dopuścić dowód z kolejnych biegłych w każdym wypadku, gdy złożona opinia jest dla strony niekorzystna. Potrzeba powołania innego biegłego powinna bowiem wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii (porównaj wyrok SA w Poznaniu z dnia 19.09.2013 roku I ACa 531/13).

Opinia biegłego podlega, jak inne dowody, ocenie sądu z zastosowaniem art. 233 § 1 k.p.c., ale według właściwych dla przedmiotu opinii kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Dowód z opinii biegłego jest prawidłowo przeprowadzony wówczas, gdy opinia zawiera uzasadnienie ostatecznych wniosków, sformułowane w sposób przystępny i zrozumiały dla osób nieposiadających wiadomości specjalnych. Ocena dowodu z opinii biegłego sądowego wymaga ustosunkowania się do mocy przekonywującej rozumowania biegłego i logicznej poprawności wyciągniętych przez niego wniosków. Nie można oprzeć ustaleń wyłącznie na podstawie konkluzji opinii biegłego, lecz koniecznym jest sprawdzenie poprawności poszczególnych elementów składających się na trafność wniosków końcowych. Nie należy przy tym zapominać, wnioski biegłego powinny być w zasadzie stanowcze i jednoznaczne.

Z uwagi na powyższe, Sąd uznał opinie biegłych z zakresu budownictwa, architektury i wyceny nieruchomości (wyłącznie M. D.) za istotne dla rozstrzygnięcia z uwagi na ich fachowość, logikę i jednoznaczność wniosków końcowych oraz przekonujące uzasadnienie.

Sąd nie uwzględnił opinii biegłego ds. wyceny nieruchomości A. K. (k.1216-1233, opinia ustna k. 1264-1266), zważywszy na fakt, iż opinia biegłego sprowadziła się jedynie do aktualnej wyceny nieruchomości należącej do powodów. W ocenie biegłego brak jest podstaw do korygowania wartości metra kwadratowego nieruchomości powodów ze względu na obniżony standard części wspólnych lokalu, gdyż transakcje przejęte do porównań odnoszą się wyłącznie do lokali w tym samym obiekcie sprzedanych w okresie ostatnich 12 miesięcy i dotyczą lokali o zbliżonej powierzchni użytkowej. W opinii uzupełniającej biegły podkreślił, iż ceny nieruchomości od 2014 roku spadły i jest to trend rynkowy. Biegły wskazał, iż przesłankami dla niego były wyłącznie ceny transakcyjne, zaś spadek wartości lokalu wiązał ze spadkiem wartości lokalu na rynku. Biegły także jednoznacznie wskazał, iż nie jest w stanie wyliczyć spadku wartości lokalu powodów w sytuacji gdyby części wspólne nieruchomości nie posiadały wad.

Oceniając przedmiotową opinię, należy podkreślić, iż nie jest ona przydatna dla rozstrzygnięcia skoro nie odpowiada na kluczowe pytanie Sądu dotyczące wartości lokalu powodów w sytuacji gdyby w częściach wspólnych nie występowały usterki i odstępstwa od założonego standardu. W ocenie Sądu rolą biegłego ds. wyceny nieruchomości, jest ustalenie takiego algorytmu wyceny, dobór nieruchomości porównawczych ewentualnie zróżnicowanie cech i współczynników korygujących aby było możliwe ustalenie takowej różnicy. Zdaniem Sądu opinia biegłego A. K. nie spełnia tych standardów i nie pozwala na poczynienie niewadliwych ustaleń w zakresie spadku wartości nieruchomości powodów.

Oceniając zeznania świadków M. Z. (k.662-664), W. W. (k.664-665), E. W. (k.679) oraz zeznania powodów przesłuchanych w charakterze strony – H. D. (k.1460-1462), B. D. (k.1462), należy ocenić zeznania te jako wiarygodne, wzajemnie się uzupełniające i znajdujące potwierdzenie w obiektywnych dowodach z opinii biegłych w szczególności w zakresie i charakterze ujawnionych wad.

Zwrócić należy uwagę, iż prywatnych opinii inżyniera M. Z. (k.109-144, 145-179) w zakresie standardu i jakości wykonania robót wykończeniowych w częściach wspólnych, Sąd nie mógł potraktować jako opinii w sprawie, mogą one jednak stanowić uzasadnienie stanowiska strony a także w zakresie dołączonego materiału fotograficznego – jako obiektywne udokumentowanie stanu części wspólnych w danym momencie. Z tychże przyczyn, zeznania świadka M. Z. muszą być traktowane jako zeznania obserwatora części wspólnych budynku o tyle istotniejsze, iż świadek posiada wiedzę techniczną pozwalającą mu ocenić i umiejscowić usterki a także zweryfikować ich ewentualne usunięcie.

Jeżeli chodzi o zeznania pozostałych świadków oraz zeznania powodów, którzy są mieszkańcami nieruchomości, opisali oni stan części wspólnych jaki widzą, wskazując na odmienności od założonego standardu a także niedbałości wykonawcze.

Odnosząc się do zeznań świadków A. S. (665-668), W. S. (k.669-671), co do zasady należy uznać je za wiarygodne, poza zeznaniami w zakresie w jakim świadkowie wypowiadali się co do zasadności usterek oraz ich usunięcia. Depozycje świadków z tym zakresie nie znajdują potwierdzenia w zeznaniach pozostałych świadków a przede wszystkim w rzetelnych opiniach biegłych.

Jako niewiarygodne należy uznać zeznania świadka A. S., który zeznawał o braku odstępstw od założonych standardów (k.666), gdy okoliczność, iż takowe odstępstwa były wynikiem niezbieżności z opinii biegłych z zakresu budownictwa i z zakresu architektury (szczegółowe zestawienia k. 1011-1017). Jako irrelevantna dla rozstrzygnięcia są zeznania świadka w zakresie kształtowania ceny za jaką pozwany sprzedawał nieruchomości w przedmiotowej inwestycji. Skoro powodowie zdecydowali, iż zaproponowana im nieruchomość według założonego standardu jest tyle warta, zgodnie z zasadami rynkowymi za taką cenę lokal nabyli. Fakt, iż pozwana sprzedawała nieruchomości w różnym czasie i w różnych cenach jest uzależnione od wielu czynników i wynika z praw wolnego rynku oraz prawa pozwanego jako

sprzedawcy do oferowania własnej własności do sprzedaży za cenę rynkową. Według zeznań świadka A. S. – usuwanie usterek w nieruchomości wspólnej się zakończyło.

Odnosząc się do zeznań świadka J. W., jej zeznania były praktycznie zupełnie nieprzydatne w sprawie. Świadek wypowiadała się w zakresie usuwania wad w obrębie lokalu mieszkalnego powodów oraz barierki na tarasie przynależnym do lokalu, z tytułu których wad cena nieruchomości została obniżona. Skoro w tym zakresie powodowie swoich roszczeń nie wywodzą, należy uznać, iż zeznania świadka nic do sprawy wniesić nie mogą.

Oceniając zeznania świadka W. S., należy uznać je za częściowo niewiarygodne a mianowicie w zakresie, usunięcia wad, ich kwalifikacji oraz odstępstw od założonych standardów wykonania. Zwrócić należy, iż świadek podobnie jak i pozwana relatywizował ujawnione usterki, wskazując, iż powodowie robili zdjęcia z bliskiej odległości przez co usterki wyglądały na dużo większe, gdy tymczasem z opinii biegłych wynika, iż usterki i wady wykończeniowe były widoczne dla zwykłego użytkownika „gołym okiem”.

Świadek potwierdził odstępstwo od założonego standardu wykończenia w zakresie położenia tynku betonopodobnego, która to zmiana została negatywnie oceniona w opinii biegłego architekta (k.1010).

W ocenie Sądu, konwencja nieruchomości w której znajduje się lokal powodów typu „soft loft”, która zakłada pewną surowość, zamierzoną „niedbałość” wykończenia, nie uzasadnia jednak stanowiska pozwanej i świadków, iż dopuszczalne jest niedbalstwo i brak estetyki wykończenia części wspólnych bowiem jest to zgodne z klimatem i charakterem nieruchomości, mającej nawiązywać w sposób dość dowolny do stylu przemysłowego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Powództwo jako uzasadnione częściowo podlegało uwzględnieniu co do kwoty 184.000 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 31 maja 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i dalszymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty. W pozostałym zakresie powództwo jako bezzasadne podlegało oddaleniu.

W pozwie jako podstawę swoich żądań, powodowie wprost wskazali art.471 kc – wywodząc swoje żądanie z „niewłaściwego wykonania umowy deweloperskiej zgodnie z zasadą pełnego wyrównania szkody” (vide k. 10-11). Wprawdzie, powodowie wartość szkody odnosili do ceny nabycia metra kwadratowego nieruchomości do szacunkowej wartości rzeczywistej (vide pismo k. 188), to jednak nigdzie nie wskazali, iż swoich żądań upatrują w przepisach o rękojmi za wady nieruchomości sprzedanej czy też żądaniu obniżenia ceny nieruchomości (art.560 par.1 i par.4 kc). W żadnym miejscu powodowie nie odnosili się do zachowania terminów w zakresie notyfikacji wad a także nie składali żądania o obniżeniu ceny. Pierwotne żądanie powodów było jednoznaczne zarówno w zakresie stanu faktycznego do którego się odnosiło jak i do podstawy prawnej – powodowie domagali się kwoty odszkodowania stanowiącej równowartość różnicy w wartości nieruchomości lokalowej położonej przy ul. (...) stanowiącej przedmiot nabycia Powodów, jaką posiadałaby gdyby standard wykończenia nieruchomości budynkowej wraz z częściami wspólnymi został przez Pozwaną dotrzymany zgodnie z załącznikiem nr 3 zawierającym „opis standardu mieszkań i terenów wspólnych dla Budynku Mieszkaniowego (...), będącym integralną częścią umowy przedwstępnej oraz umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości, a rzeczywistą wartością rynkową nieruchomości szacowaną na dzień wniesienia powództwa, wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za nienależyte wykonanie zobowiązania (żądanie k. 3) – co wprost wskazują, iż dotyczy to żądania odszkodowawczego.

Wskazać jednocześnie należy, iż odpowiedzialność odszkodowawcza kontrahenta za dostarczenie wadliwej rzeczy podlega regułom przewidzianym w art. 471 k.c. i może być dochodzona niezależnie od spełnienia przesłanek z rękojmi (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 13 maja 1987 r., III CZP 82/86. OSNCP 1987/12/189 i uchwała pełnego składu Izby Cywilnej i Administracyjnej Sądu Najwyższego z 30 grudnia 1988 r., III CZP 48/88, OSNCP 1989/3/36).

Niewykonanie lub niewłaściwe wykonanie pisemnej umowy deweloperskiej daje kontrahentowi możliwość dochodzenia roszczeń odszkodowawczych od dewelopera na podstawie art. 471 kc, zgodnie z zasadą pełnego wyrównania szkody (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2012 r III CZP 104/10. Pogląd ten powiązany jest ze stanowiskiem, że umowa deweloperska nie jest umową przedwstępną, zatem znajduje do niej zastosowanie art. 471 i nast. k.c. (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2003 r., IV CKN 305/01, OSNC 2004, nr 7-8, poz. 130, z dnia 22 czerwca 2004 r.) Kontrahent zachowuje roszczenie odszkodowawcze ex contractu, dzięki czemu deweloper zobowiązany jest do spełnienia swojego świadczenia z należytą starannością. Taka interpretacja umowy deweloperskiej zapewnia deweloperowi finansowanie inwestycji przy jednoczesnej ochronie interesów jego kontrahenta. Niewykonanie lub niewłaściwe wykonanie pisemnej umowy deweloperskiej daje bowiem kontrahentowi możliwość dochodzenia roszczeń odszkodowawczych od dewelopera na podstawie art. 471 k.c., zgodnie z zasadą pełnego wyrównania szkody.

Odpowiedzialność kontraktowa dłużnika może mieć miejsce tylko wówczas, gdy spełnione są jej przesłanki a mianowicie:

- 1) niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (naruszenie istniejącego zobowiązania, a zatem np. wynikającego z ważnej umowy;
- 2) szkoda;
- 3) związek przyczynowy między faktem naruszenia zobowiązania a szkodą.

Przesłanki te muszą zachodzić łącznie (por. np. wyr. SN z 7.2.2006 r., IV CK 400/05, Legalis). W konsekwencji nawet rażące naruszenie umowy nie uzasadnia odpowiedzialności, lecz konieczne jest zaistnienie pozostałych przesłanek odpowiedzialności (por. wyr. SA w Poznaniu z 6.3.2007 r., I ACa 47/07, niepubl).

W ocenie Sądu z całokształtu materiału dowodowego, nie budzi wątpliwości, iż zgodnie z umową przedwstępną z dnia 29 września 2011 roku zawartą przed notariuszem E. B. w W., za nr Rep A nr (...), powodowie zobowiązali się nabyć wybudowany przez pozwaną lokal mieszkalny oznaczony nr (...) po pow. szacunkowej 163,41 m² wraz z balkonem i tarasem w budowanym budynku pod nazwą handlową (...) przy ul. (...) w W.. Zgodnie z par.2 w/w umowy – lokal miał być zgodny ze specyfikacją techniczną stanowiącą załącznik nr 3 do umowy (dowód: umowa z załącznikami k.15-47, załącznik nr 3 k. 64-66).

W ocenie Sądu założone „standardy” odnosiły się nie tylko do jakości, rodzaju i charakteru wykończenia mieszkań i części wspólnych ale także do zapewnienia jakości wykonania odpowiedniej do oferowanego produktu. Nabywając nieruchomość o znacznej powierzchni, w prestiżowej lokalizacji oraz niebanalnej architekturze, powodowie byli zapewniani o wysokiej jakości oferowanej nieruchomości, o zastosowaniu wysokiej klasy materiałów co było jednoznaczne z oferowaniem produktu ekskluzywnego o wysokiej jakości wykonania i wykończenia. Z uwagi na fakt, iż pozwana występowała w stosunku do powodów jako profesjonalista – zajmująca się budową i sprzedażą nieruchomości, zgodnie z art.355 par.2 kc, przy wykonaniu zobowiązania zobowiązana była zachować należytą staranność tj. staranność ogólnie wymaganą w stosunkach danego rodzaju z jednoczesnym uwzględnieniem zawodowego charakteru tej działalności. Różnica zakresu tak rozumianej staranności w stosunku do rozwiązania przyjętego w art. 355 § 1 k.c. polega przede wszystkim na tym, że mierniki staranności zawodowej są niejako automatycznie uwzględniane w ramach stosunku prawnego związanego z wykonywaniem działalności gospodarczej, a więc bez względu na to, czy z samego charakteru takiego stosunku, jego rodzaju i treści płyną jakieś konkretne wskazania dotyczące profesjonalnych wymagań wobec dłużnika. Od przedsiębiorcy - pozwanego, wymaga się zatem znajomości przepisów techniczno-budowlanych oraz prawa budowlanego związanych z budową a także norm związanych z zachowaniem jakości w zakresie prac wykończeniowych.

W ocenie Sądu z opinii biegłych wynika jednoznacznie, iż zastrzeżenia zgłoszone przed powodów w zakresie estetyki wykonania robót wykończeniowych są w znacznej części zasadne (opinia biegłego ds. budownictwa k. 709, opinia

biegłego ds. architektury k. 1019). Biegli potwierdzili także istnienie odstępstw od standardów i jakości wykończenia (opinia biegłego ds. architektury k. 1020). Opinie biegłych potwierdzają także, iż usterki oraz odstępstwa od jakości wykończenia nie zostały usunięte w całości wbrew deklaracjom składanym przez pozwanego. Wskazać należy, iż zgodnie z zeznaniami świadków A. S. (k.667) i W. S. (k.669), którzy zeznawali na rozprawie w dniu 23.04.2015 roku – usuwanie usterek się zakończyło, gdy tymczasem w swoich opiniach sporządzonych w styczniu 2016 roku (biegły ds. budownictwa k. 702) i w czerwcu 2016 (biegły ds. architektury k.1006), biegli potwierdzili istnienie usterek oraz przypadki niezapewnienia jakości w wykonaniu prac wykończeniowych, co wskazuje na nieprawdziwość deklaracji pozwanej z rzeczywistym stanem nieruchomości wspólnej.

Powyższe w ocenie Sądu przesądza o tym, iż pozwana w sposób nienależyty wykonała umowę przedwstępną i sprzedała powodom nieruchomość lokalową wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, w sytuacji gdy części wspólne nieruchomości zostały wykonane niezgodnie ze standardami deklarowanymi w umowie (zał. nr 3) a nadto nie zachowano standardów w zakresie jakości wykonania prac wykończeniowych.

W ocenie Sądu, nie budzi także żadnych wątpliwości wysokość samej szkody i związek przyczynowy pomiędzy zachowaniem pozwanej (niedochowanie standardów wykończenia i jakości wykonania części wspólnej nieruchomości) a powstaniem szkody. Gdyby pozwana dochowała standardów wykończenia zgodnie z podpisaną umową a nadto gdyby jako profesjonalista zachowała należytą staranność przy wykonaniu części wspólnych w nieruchomości i pracach wykończeniowych a nawet później czyli usunęła w sposób skuteczny ujawnione usterki oraz niechlujstwo w pracach wykończeniowych, nieruchomość w zakresie cechy – standard wykończenia części wspólnych – mogłaby zostać zakwalifikowana do pozycji „bardzo dobrej” zamiast „przeciętnej”. Skoro jak wynika z opinii biegłej ds. wyceny nieruchomości (k. 1312), istniejące wady i usterki a także standard wykończenia części wspólnych ma wpływ na aktualną wartość nieruchomości, zatem zachowanie i późniejsze zaniechanie pozwanej w skutecznym usunięciu usterek, ma bezpośredni wpływ na szkodę powodów a mianowicie zmniejszenie się wartości rynkowej nieruchomości powodów. W tym miejscu nie ma potrzeby odnoszenia się szczegółowo do wysokości szkody i jej wyliczenia, bowiem okoliczności te zostały szczegółowo przedstawione przy ocenie dowodów w tym opinii biegłej ds. wyceny nieruchomości. Podkreślić jedynie należy, iż zgodnie z opinią biegłej wartość rynkowa samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W., przy uwzględnieniu rzeczywistego standardu istniejącego w częściach wspólnych budynku wynosi 1.996.000 złotych. Istniejące wady i usterki a także standard wykończenia powierzchni wspólnych ma wpływ na aktualną wartość rynkową nieruchomości. Wartość rynkowa lokalu przy założeniu, że budynek nie posiada wad i usterek wynosi 2.180.000 złotych. (dowód: opinia biegłej ds. wyceny nieruchomości M. D. k. 1291-1322, opinia uzupełniająca k. 1353-1360, 1428-1433, 1459-1460). Z powyższego wynika, iż różnica pomiędzy stanem faktycznym nieruchomości a stanem jaki być powinien wynosi 184.000 złotych co stanowi bezpośrednią szkodę powodów.

Obnosząc się do zarzutu pozwanej, iż w akcie notarialnym z dnia 30 stycznia 2014 roku Rep A nr (...) (k.53-53v), powodowie oświadczyli iż „zapoznali się z (...) położeniem budynku, funkcjonalnością lokalu, miejsc postojowych a także stanem prawnym, funkcją użytkową, standardem wykonania i wykończenia, a ponadto znają i akceptują położenie, obszar, granice i sąsiedztwo przedmiotowej nieruchomości”- co w ocenie pozwanej oznaczać miało, iż powodowie zgodzili się nabyć lokal i udział wspólny w nieruchomości w takim standardzie jaki był im widoczny i jaki akceptowali, w ocenie Sądu zarzut ten nie może zostać podzielony w żadnym zakresie.

Wskazać należy, iż w/w oświadczenie stanowi oświadczenie wiedzy powodów i nie wynikają z niego dalej idące skutki niż próbuje z tego wywodzić pozwana. Nadto o ile okoliczności te miałyby znaczenie w wypadku gdyby powodowie byli nabywcą pierwotnym nieruchomości (nabywali by nieruchomość już wybudowaną i wyodrębnioną od właściciela), o tyle należy zwrócić uwagę na pewne odrębności w sytuacji prawnej powodów. Umowa z dnia 30.01.2014 roku została zawarta w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 29.09.2011 roku (k.15), w której pozwana zobowiązała się wybudować lokal mieszkalny nabyty następnie przez powodów. W umowie przedwstępnej pozwana zobowiązała się do wybudowania nieruchomości lokalowej według ustalonych standardów i zachowaniem jakości adekwatnej do ustalonych standardów. Dziwić zatem musi zarzut tego typu, który zupełnie pomija uprawnienia powodów z umowy deweloperskiej z dnia 29.09.2011 roku, której dopełnieniem jest ustanowienie odrębnej własności i sprzedaż

nieruchomości na rzecz powodów. Podpisanie umowy sprzedaży z dnia 30.01.2014 roku w żadnym zakresie nie pozbawiło powodów do podnoszenia zarzutów związanych z niewłaściwym wykonaniem umowy przedwstępnej z dnia 29 września 2011 roku.

Odnosząc się do zarzutu pozwanej (k.203), iż ewentualna szkoda powodów odpowiadać może ewentualnie równowartości kosztów usunięcia tychże usterek (przywrócenia stanu zgodnego z umową) w proporcji do posiadanego przez powodów udziału w częściach wspólnych, ponieważ usterki dają się usunąć przy stosunkowo niskim nakładzie pracy i środków, przedmiotowy zarzut nie może zostać podzielony.

Po pierwsze, skoro pozwana bagatelizuje usterki oraz ich rozmiar dlatego do chwili wydania wyroku usterki te nie zostały usunięte. Po drugie proponowana metoda wyceny szkody powodów spowoduje faktycznie, iż szkoda ta będzie w dalszym ciągu istniała, bowiem każdy potencjalny kontrahent zainteresowany nabyciem lokalu mieszkalnego powodów w dalszym ciągu będzie miał kontakt z nieusuniętymi usterekami i odstępstwami w zakresie estetyki części wspólnych a zatem szkoda będzie cały czas istniała. Po trzecie, szkoda powodów polega na obniżeniu wartości rynkowej lokalu mieszkalnego, którego są właścicielami a zatem koszty ewentualnych napraw części wspólnych nie mają tu nic do rzeczy. Po czwarte, to de facto od decyzji pozwanej zależało istnienie szkody powodów, bowiem gdyby do czasu wydania wyroku przez Sąd, stan faktyczny nieruchomości wspólnej się zmienił (usterki i wady wykończeniowe zostały usunięte), być może wartość nieruchomości powodów byłaby inna niż wyceniona przez biegłą i powodowie nie mieliby podstaw faktycznych aby takowej szkody dochodzić. Po piąte, całkowicie dowolne było rozumowanie pozwanej, że z powodu ujawnionych wad w częściach wspólnych nieruchomości szkoda winna odpowiadać kosztom usunięcia tychże wad w stosunku do udziału przysługującego powodom w nieruchomości wspólnej. Nie można bowiem zasadnie twierdzić, że koszt naprawy rzeczy wadliwej (posiadającej usterki) zawsze równa się lub jest mniejszy od różnicy w cenie pomiędzy rzeczą tego rodzaju nie posiadającą wady. a rzeczą wadliwą. W gospodarce rynkowej z uwagi na znaczną podaż towarów cena rzeczy nowej (bez wad) jest niejednokrotnie niższa od sumy ceny rzeczy wadliwej i kosztów naprawy. Koszt remontu lokalu z wadami nie musi równać się lub być niższy od różnicy w cenie za lokal sprzedany w stanie z wadami i w stanie bez wad (po naprawie).

W zakresie odsetek orzeczenie zapadło w oparciu o treść art. 481 kc, zgodnie z którym, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Zgodnie z żądaniem pozwu- powodowie domagali się odsetek od dnia wniesienia pozwu (09.04.2014 k 185), gdy tymczasem z samego pozwu nie wynikała w ogóle wartość kwoty jakiej domagają się powodowie od pozwanego. Sąd uznał, iż pozwana pozostaje w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia dopiero od dnia następnego pod doręczeniem pozwu (pозew doręczony 30.05.2014 rok k. 226), od tego bowiem dnia miała możliwość dobrowolnego zadośćuczynienia żądaniom powodów. Zwrócić należy, iż wprawdzie do pozwu zostało dołączone zawiadanie z dnia 06 listopada 2013 roku (k.180-184) z żądaniem zapłaty odszkodowania w kwocie 639.795,90 złotych, jednakże pozwany nie potwierdził aby przedmiotowe pismo otrzymał, zaś powodowie nie udowodnili aby w/w pismo rzeczywiście zostało doręczone pozwanej (brak dołączonego zpo czy też potwierdzenia nadania), co przesądza o możliwości uznania opóźnienia pozwanej dopiero do doręczenia pozwu.

Z powodów jak powyżej w pkt.1 wyroku, Sąd zasądził od pozwanej (...) sp. z o.o. w W. solidarnie na rzecz powodów H. D. i B. D., kwotę 184.000,00 (sto osiemdziesiąt cztery, tysiące) złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 31 maja 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i dalszymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty.

W pozostałym zakresie ponad kwoty i odsetki uwzględnione w wyroku z przyczyn wskazanych wyżej, powództwo podlegało oddaleniu jako bezzasadne (pkt.2 wyroku).

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt.3 wyroku w oparciu o art.100 kpc i stosunkowe rozdzielenie kosztów procesu. Zważywszy na fakt, iż roszczenie powodów zostało uwzględnione w 30% (dochodzona kwota 639.795 zł) – zasądzona w

wyroku kwota wyniosła 184.000 złotych, należy uznać, iż w wysokości 70 % powodowie sprawę przegrali, co uzasadnia rozstrzygnięcie o kosztach procesu zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielnia kosztów procesu.

Jednocześnie rozstrzygając o zasadzie poniesienia kosztów procesu, szczegółowe wyliczenie kosztów procesu, Sąd pozostawił do decyzji referendarza sądowego zgodnie z art.108 par.1 kpc.

Mając powyższe na względzie, Sąd orzekł jak w wyroku.---

/-/ SSO Mariusz Solka

(...)

1. (...)

2. (...)

a. (...)

(...)

(...)