

Sygn. akt II C 832/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 grudnia 2017 roku

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie Wydział II Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Dubinowicz – Motyk

Protokolant: sekr. sąd. Anna Fesz

po rozpoznaniu w dniu 24 listopada 2017 roku na rozprawie

sprawy z powództwa P. O. i M. Ł.

przeciwko J. O. i M. O.

o zapłatę kwoty 85 000zł

I oddala powództwo;

II zasądza od powodów P. O. i M. Ł. solidarnie na rzecz pozwanych J. O. i M. O. kwoty po 2317zł (dwa tysiące trzysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III nakazuje pobrać od powodów P. O. i M. Ł. na rzecz Skarbu Państwa – tut. Sądu kwoty po 549,92zł (pięćset czterdzieści dziewięć złotych dziewięćdziesiąt dwa grosze) tytułem zwrotu wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa.

Sygn. akt II C 832/15

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 23 czerwca 2015 roku (k.186 w zw. z k. 3-6, 164 i 174) P. O. i M. Ł. wnieśli o zasądzenie na swoją rzecz solidarnie od pozwanych J. O. i M. O. kwoty 85 000zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za okres od dnia 14 sierpnia 2014 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu powodowie wskazywali, że 6 października 2006 roku nabyli od pozwanych nieruchomość stanowiącą działkę gruntu nr (...) położoną w W. wraz z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego, przy czym budynek został im wydany już w październiku 2005 roku w stanie surowym otwartym i od tego momentu powodowie realizowali w nim prace wykończeniowe. Po przystąpieniu w 2014 roku do prac mających na celu zagospodarowanie i wykończenie poddasza, powodowie stwierdzili popękanie ścianki działowej i stropu, wobec czego zlecili przeprowadzenie ekspertyzy stanu technicznego budynku. Ekspertyza wykazała istnienie licznych wad stropu i więźby dachowej powstałych przy wznoszeniu budynku, niezgodność wykonanych prac z projektem budowlanym oraz stan awaryjny budynku, uzasadniający przeprowadzenie koniecznych prac naprawczych o wartości 168 926zł netto. Wobec odmowy pozwanych usunięcia wad budynku, powodowie przystąpili do samodzielnego usuwania wad. Powodowie wskazywali, że domagają się zasądzenia kwoty wskazanej w pozwie tytułem obniżenia ceny na podstawie przepisów o rękojmi za wady rzeczy sprzedanej, a ewentualnie – tytułem odszkodowania za czyn niedozwolony pozwanych, polegający na zrealizowaniu budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego z wadliwym stropem i więźbą dachową czy też odszkodowania za nienależyte wykonanie zobowiązania polegające na realizacji budowy domu niezgodnie z projektem

budowlanym i przepisami prawa budowlanego, przy użyciu najtańszych i najslabszych jakościowo materiałów. (k.3-6, 164 174 i 213-216)

J. O. i M. O. domagali się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia od powodów na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Pozwani kwestionowali swą odpowiedzialność z tytułu rękojmi, wskazując na upływ terminu z art. 568§1 kc i nie zatajenie przez siebie jakichkolwiek wad sprzedawanego budynku, jak również odpowiedzialność odszkodowawczą z tytułu deliktu, powołując się na fakt powierzenia nadzorowania wykonania prac budowlanych kierownikowi budowy jako podmiotowi zawodowo zajmującemu się tego rodzaju działalnością i dyspozycję art. 429 kc. Pozwani kwestionowali również ustalenia co do istnienia wad i kosztorys prac naprawczych zawarte w ekspertyzie sporządzonej na zlecenie powoda. (k.200-205)

#### Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

J. i M. O. na podstawie pozwolenia na budowę nr (...) realizowali od lipca 2004 roku budowę domu jednorodzinnego na działce ewidencyjnej (...) w W.. Obowiązki kierownika budowy pełnił p. J. D., mający wymagane uprawnienia w zakresie projektowania i wykonywania budynków. Dowód: kopia dziennika budowy (k.10-14)

W październiku 2005 roku M. i J. O. zawarli z P. O. i M. Ł. umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną (...) w W.. Po zawarciu umowy przedwstępnej nieruchomość została wydana powodom, którzy od tego momentu kontynuowali trwającą budowę domu jednorodzinnego. W chwili przekazania nieruchomości powodom budynek znajdował się w stanie surowym otwartym, tj. były wymurowane fundamenty, ściany zewnętrzne, stropy, ściany działowe, istniała więźba dachowa. Dowód: zeznania powoda P. O. (e-protokół rozprawy z 7 lipca 2017 roku)

6 października 2006 roku M. O. i J. O. sprzedali małżonkom P. O. i M. Ł. do majątku wspólnego nieruchomość stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym (...) położoną we (...) wraz z prawami i roszczeniami do nakładów na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego znajdującego się w stanie surowym otwartym, za cenę w kwocie 130 000zł. Dowód: wypis aktu notarialnego z 6 października 2006 roku sporządzonego przed notariuszem K. R. w L. za nr rep. (...) (k.114-115)

15 grudnia 2008 roku J. O. i M. O. zgłosili do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w L. do użytkowania dom jednorodzinny usytuowany na działce o numerze ewidencyjnym (...) w W.. Dowód: zaświadczenie z 19 grudnia 2008 roku (k.9) W 2008 roku prace wykończeniowe budynku zostały już zakończone i powodowie w nim od tego momentu zamieszkują. Dowód: zeznania powoda P. O. (e-protokół rozprawy z 7 lipca 2017 roku), zeznania powódki M. Ł. (e-protokół rozprawy z 7 lipca 2017 roku)

W 2014 roku R. K. na zlecenie powoda przystąpił do prac remontowych na poddaszu budynku, polegających m.in. na przestawieniu ścianki działowej. Wykonawcę zaniepokoił stan stropu (tj. jego spękania widoczne po usunięciu ścianki działowej), za zgodą powoda zdemontowano podłogi, a po stwierdzeniu istnienia spękań na powierzchni stropu i braku wieńca wykonawca zasugerował powodowi celowość skonsultowania stanu stropu z rzeczoznawcami. Dowód: zeznania świadka R. K. (e-protokół rozprawy z 10 marca 2017 roku), zeznania powoda P. O. (e-protokół rozprawy z 7 lipca 2017 roku)

Na zlecenie powoda, inżynierowie K. P. i S. Z. przeprowadzili w dniach 17 i 19 lipca 2014 roku wizję lokalną budynku mieszkalnego posadowionego na działce nr (...) w miejscowości W., zapoznali się z dokumentacją projektową budynku i dziennikiem budowy. Pobrano w trzech miejscach stropu próbki betonu, wycinając otwory o średnicy ok. 6 cm. W oparciu o powyższe oraz wyjaśnienia udzielane przez P. O. i wyniki zleconych badań wytrzymałościowych betonu użytego do wylania stropu budynku, inżynierowie K. P. i S. Z. sporządzili w sierpniu 2014 roku ekspertyzę stanu technicznego stropu i więźby dachowej. Przed wizją lokalną na poddaszu budynku została już wcześniej na zlecenie powoda rozebrana ścianka działowa z cegły ceramicznej, zdemontowane ocieplenie stropu, zdemontowana wylewka wyrównawcza pod posadzkę, jak również zdemontowane płyty gipsowo – kartonowe i ocieplenie więźby poddasza; rzeczoznawcy nie widzieli tych elementów wykończenia poddasza. Ekspertci stwierdzili m.in. iż strop

żelbetowy jest wykonany niezgodnie z projektem (płyta żelbetowa jest zbyt cienka, zastosowano beton nie spełniający parametrów betonów konstrukcyjnych, nie wykonano prawidłowo przewidzianego zbrojenia, nie wykonano wieńców obwodowych na ścianach konstrukcyjnych, występują ugięcia płyty żelbetowej do 6 cm), strop znajduje się w stanie przedawaryjnym i nie nadaje się do użytkowania, a nadto iż więźba dachowa została wykonana niezgodnie z projektem budowlanym i sztuką budowlaną. Jednocześnie eksperci przedstawili możliwe sposoby odtworzenia wadliwego stropu nad salonem, rozważając jego wyburzenie, pozostawienie i wzmocnienie. W dacie dokonywania oględzin na parterze budynku na suficie i ścianach nie były widoczne ugięcia, pęknięcia ani inne symptomy wadliwości stropu. Dowód: ekspertyza techniczna z załącznikami (k.15-113), zeznania świadka K. P. (e-protokół rozprawy z 10 marca 2017 roku), dokumentacja zdjęciowa (k.346-435) Za wykonanie ekspertyzy technicznej P. O. został zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia w kwocie 8610zł, a za wykonanie towarzyszących jej badań diagnostycznych stropu – do zapłaty wynagrodzenia w kwocie 1107zł. Dowody: faktury (k.119)

Pismami z dnia 12 sierpnia 2014 roku i 21 sierpnia 2014 roku pełnomocnik P. O. i M. Ł. wezwał J. i M. O. do usunięcia wad budynku zlokalizowanego na nabytej od p. O. nieruchomości gruntowej, wskazując iż po przystąpieniu do zagospodarowania poddasza budynku stwierdzono fakt wykonania niezgodnie z projektem budowlanym konstrukcji dachu i stropu, powołując się na odpowiedzialność pozwanych za w/w wady na podstawie przepisów o rękojmi. Dowody: przedsądowe wezwanie do usunięcia wad (k.120-122) Pismem z dnia 10 września 2014 roku pełnomocnik J. R. i M. O. odmówił usunięcia wad budynku, podnosząc wygaśnięcie roszczeń powodów z tytułu rękojmi. Dowód: pismo z 10 września 2014 roku (k.208)

4 września 2014 roku P. O. zawarł z R. K. umowę o wykonanie prac remontowo – budowlanych budynku mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...), polegających na robotach demontażowych poddasza, robotach naprawczych stropu i więźby dachowej oraz robotach wykończeniowych, zgodnie z ekspertyzą techniczną sporządzoną przez inż. K. P. i inż. S. Z.. Za przeprowadzenie wszystkich w/w prac ustalono wstępnie wynagrodzenie w kwocie 168 926zł netto. Prace te były prowadzone od jesieni 2014 roku do wiosny 2015 roku. Za wykonanie prac demontażowych poddasza oraz pierwszy etap prac naprawczych stropu, p. R. K. wystawił P. O. w dniu 29 września 2014 roku fakturę, skorygowaną następnego dnia, na kwotę 43 315,56zł z terminem zapłaty do 7 października 2014 roku. Faktura za naprawę stropu i więźby dachowej oraz prace wykończeniowe poddasza na kwotę 75 340,37zł została wystawiona powodowi w styczniu 2015 roku, a kolejna na kwotę 80 092,37zł została wystawiona powodowi w lutym 2015 roku. W lutym 2015 roku wykonawca w/w prac sporządził także rozliczenie kosztów remontu poddasza, wyceniając wszystkie wykonane prace rozbiórkowe, naprawcze i wykończeniowe (w tym na parterze budynku) na kwotę 222 222,20zł netto. P. O. uiścił większość wynagrodzenia za prace rozbiórkowo - remontowo – wykończeniowe wykonane przez R. K., obecnie do zapłaty pozostaje ok. 30 000zł. Dowód: wstępny koszt prac remontu poddasza (k.116), umowa z 4 września 2014 roku (k.116v-117), faktury (k.118), faktury (k.218i 219v), rozliczenie kosztów remontu (k.220), potwierdzenia płatności (k.221-224), zeznania świadka R. K. (e-protokół rozprawy z 10 marca 2017 roku), zeznania powoda P. O. (e-protokół rozprawy z 7 lipca 2017 roku) Powodowie nie zgłaszali w/w prac do nadzoru budowlanego, nie ubiegali się o pozwolenie na ich przeprowadzenie. Nie została wykonana dokumentacja projektowa ani nie był prowadzony dziennik budowy. niesporne, nadto oświadczenie powoda (e-protokół rozprawy z 24 listopada 2017 roku)

Po przeprowadzeniu w/w prac, zagospodarowaniu i wykończeniu poddasza budynku obecnie nie jest możliwe określenie czy zajmowany przez powodów budynek posiadał wady stropu i więźby dachowej oraz czy wady te zostały usunięte, ponieważ strop i więźba dachowa są zakryte i bez dokonania odkrywek nie ma możliwości dokonania oceny ich stanu technicznego.

Nie została sporządzona dokumentacja zdjęciowa stanu poddasza istniejącego w chwili zauważenia niepokojących powodów usterek budynku, tj. spękań ścianki działowej i spękań stropu.

Sporządzona w sierpniu 2014 roku na zlecenie powoda ekspertyza techniczna i towarzysząca jej dokumentacja zdjęciowa nie może być podstawą do ustalenia czy strop i więźba dachowa były wadliwe w stopniu uzasadniającym przeprowadzenie prac naprawczych, w tym prac polegających na wzmocnieniu stropu według wariantu nr 2. Dokonane przez autorów ekspertyzy pomiary ugięcia płyty żelbetowej nie są miarodajne, gdyż zostały wykonane

tylko na wierzchu, a nie od spodu płyty. Stwierdzone pęknięcia wierzchniej warstwy płyty nie świadczą o ugięciu stropu, skoro od spodu stropu nie stwierdzono występowania żadnych uszkodzeń (a gdyby płyta żelbetonowa ugięła się, pęknięcia pojawiłyby się w dolnej strefie stropu), mogą być jedynie pęknięciami powierzchniowymi powstałymi na skutek niewłaściwej pielęgnacji świeżego betonu. Inżynierowie sporządzający ekspertyzę nie zweryfikowali czy w domu powodów wykonane zostały tzw. wieńce stropowe przewidziane w projekcie budowlanym, ponieważ nie przeprowadzili koniecznych do tego celu prac odkrywkowych polegających na wykuciu otworu w ścianie na parterze budynku poniżej sufitu (jako że wieńce zaprojektowano jako nadproża nad oknami). Wykonana podczas oględzin dokumentacja zdjęciowa przedstawia m.in. słupki żelbetowe łączące wieńce w murze z wieńcami pod murlatą. Zdjęcia wykonane podczas dokonywania oględzin poprzedzających wykonanie ekspertyzy nie obrazują odstępstw czy nieprawidłowości uzasadniających tezę o przedawaryjnym stanie stropu i konieczności jego naprawy. Przykładowo – potwierdzona zdjęciami zamiana prętów zbrojeniowych ze stali gładkiej na pręty żebrowane była dopuszczalna, o ile zachowano obliczeniowy wskaźnik określający wymagany przekrój zbrojenia, przy czym zastosowanie stali żebrowej zamiast gładkiej pozwalało na stosowanie większych odległości między prętami zbrojenia, niż przewidywał to projekt dla prętów ze stali gładkiej.

Aktualny stan zagospodarowania poddasza uniemożliwia ustalenie czy wykonane zostały prace „wzmocnieniowe” stropu. W trakcie prac remontowych prowadzonych na zlecenie powoda nie wykonano dokumentacji zdjęciowej poszczególnych etapów prac, fragmentaryczna dokumentacja nie dotyczy przeprowadzenia wzmocnienia stropu, gdyż na podłodze widoczne są jeszcze stare szlichty posadzkowe. Także dokumentacja zdjęciowa wykonywana przez przedstawiciela firmy ubezpieczeniowej nie uwidacznia istnienia wad budynku opisanych w ekspertyzie sporządzonej na zlecenie powoda (np. nie ma zdjęć stropu ze zdjętą szlichtą, zdjęć ugięcia stropu mierzonego od spodu) ani prac remontowych budynku polegających na wzmocnieniu stropu.

Dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa (k.240-273), ustne uzupełnienie opinii (e-protokół rozprawy z 25 listopada 2016 roku), uzupełniająca opinia biegłego z zakresu budownictwa (k.484-508), ustne uzupełnienie opinii (e-protokół rozprawy z 24 listopada 2017 roku)

W październiku 2014 roku Towarzystwo (...) S.A. w W. przyznało i wypłaciło P. O. odszkodowanie za uszkodzenia stwierdzone w budynku w kwocie 152 825,54 złotych, z tytułu udzielanej ochrony ubezpieczeniowej w zakresie odpowiedzialności cywilnej inżyniera J. D., pełniącego funkcję kierownika budowy domu nabytego przez powodów. Podstawą do przyjęcia odpowiedzialności za niedopilnowanie przez inż. D. realizacji budowy zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym i wymogami sztuki budowlanej były ustalenia zamieszczone w ekspertyzie technicznej sporządzonej na zlecenie powoda przez inż. K. P. i inż. S. Z.. Stan stropu i więźby dachowej opisany w ekspertyzie był weryfikowany przez przedstawiciela ubezpieczyciela, który dokonał oględzin stropu (przed rozpoczęciem zaleconych przez rzeczoznawców prac remontowych) i naocznie stwierdził, że strop nie ma wymaganej w projekcie grubości, że jest inny niż przewidziany w projekcie rozstaw prętów zbrojeniowych, że pręty te mają inną grubość, że na płycie stropowej widoczne są pęknięcia szerokości 2-3 mm. Przedstawiciel ubezpieczyciela nie zapoznawał się z dokumentacją projektową, swoich pomiarów dokonywał za pomocą zwykłej miarki, nie dysponował specjalistycznymi przyrządami, nie weryfikował np. o ile strop jest ugięty od góry ani nie sprawdzał czy ugięcie jest widoczne od dołu. Dowód: decyzja o przyznaniu odszkodowania (k.217 i 474-475), zeznania świadka T. B. (e-protokół rozprawy z 7 lipca 2017 roku), dokumentacja zdjęciowa (k.468-469)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu jako nieuzasadnione.

Powodowie w pierwszej kolejności powoływali się na odpowiedzialność pozwanych z tytułu rękojmi za wady sprzedanego budynku i na przysługujące powodom, jako kupującym, uprawnienie do żądania obniżenia ceny (art. 560§1 kc) oraz do żądania naprawienia szkody poniesionej wskutek istnienia wady (art. 566§1 kc w zw. z art. 471 kc). Pozwani trafnie jednak podnosili, iż przysługujące powodom uprawnienia z tytułu rękojmi wygasły, jako że strony zawarły umowę sprzedaży 6 października 2006 roku, sporny budynek został wydany powodom już w październiku

2005 roku, a roszczenia z rękojmi powodowie zgłosili pozwanym dopiero w 2014 roku. Obowiązujący do dnia 25 grudnia 2014 roku art. 568§1 i 2 kc stanowił, że uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają po upływie roku, a gdy chodzi o wady budynku – po upływie lat trzech, licząc od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana oraz że upływ powyższych terminów nie wyłącza wykonania uprawnień z tytułu rękojmi, jeżeli sprzedawca wadę podstępnie zataił. Trzyletni termin dochodzenia uprawnień z tytułu rękojmi przez powodów rozpoczął swój bieg z chwilą zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej z naniesieniami w postaci rozpoczętej budowy domu jednorodzinnego, pomimo tego iż – co niesporne – nieruchomość ta znajdowała się w wyłącznym władaniu powodów już od października 2005 roku. Przewidziany w art. 568§1 kc termin do dochodzenia uprawnień z rękojmi nie może bowiem rozpocząć biegu przed zawarciem umowy sprzedaży (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 kwietnia 2014 roku w sprawie II CSK 415/13). Przysługujące powodom uprawnienia wygasły więc, co do zasady, z dniem 6 października 2009 roku, chyba że pozwani podstępnie zatailiby przed powodami wadę budynku. Przez podstępne zatajenie wady rozumie się umyślne działanie sprzedawcy, które ma na celu utrudnienie wykrycia wady przez kupującego (np. ukrycie lub zamaskowanie wadliwości), a co najmniej sytuację, w której sprzedawca, sam wiedząc o wadzie, nie poinformował o niej pozostającego w nieświadomości kupującego i celowo udzielał kupującemu zapewnienia o nieistnieniu wad (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 listopada 2013 roku w sprawie V CSK 579/11). W rozpoznawanej sprawie pozwani twierdzili, że nie mieli świadomości występowania wad budynku polegających na wykonaniu stropu i więźby dachowej niezgodnie z projektem budowlanym i zaprzeczali zatajaniu przez siebie występowania tych wad. Powodowie – wbrew obowiązkowi z art. 6 kc – nie zaferowali żadnego dowodu na okoliczności przeciwnie. Dodatkowo zauważenia wymaga, iż skoro budynek został wydany pozwanym w 2005 roku i był sprzedawany w 2006 roku w stanie surowym otwartym, sposób wykonania przynajmniej więźby dachowej był widoczny i niemożliwy do ukrycia. Podobnie możliwe było ustalenie sposobu wykonania stropu, skoro w dacie nabycia budynku jego strop był odkryty, w budynku były jedynie ściany zewnętrzne i wewnętrzne mające charakter nośnych, puste otwory okienne i drzwiowe itp. – trudno więc przyjąć, że brak belki przyschodowej, podciągu żelbetowego nad garażem czy wieńców obwodowych na ścianach konstrukcyjnych miał być ukrywany przed potencjalnymi nabywcami. W konsekwencji, Sąd przyjął, iż brak jest podstaw do zastosowania art. 568§2 kc, a więc powodom nie przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej z uwagi na upływ 3-letniego terminu prekluzyjnego do ich dochodzenia.

Powyższe ustalenie nakazywało dokonanie oceny żądań powodów na płaszczyźnie odpowiedzialności odszkodowawczej. W judykaturze utrwalone jest stanowisko, podzielane przez tut. Sąd, iż utrata uprawnień z rękojmi na skutek upływu terminów przewidzianych w art. 568 kc i art. 563 kc nie powoduje utraty roszczeń odszkodowawczych na ogólnych zasadach odpowiedzialności dłużnika za nienależyte wykonanie zobowiązania, jak również, iż kupujący nie ma obowiązku korzystania z roszczeń z rękojmi i może samodzielnie dochodzić roszczenia odszkodowawczego na podstawie art. 471 kc (m.in. uchwała Sądu Najwyższego z 30 stycznia 1970 roku w sprawie III CZP 102/69, wyrok Sądu Najwyższego z 4 stycznia 1979 roku w sprawie II CR 1/79, wyrok Sądu Najwyższego z 8 grudnia 2005 roku w sprawie II CK 291/05, wyrok Sądu Najwyższego z 9 maja 2013 roku w sprawie II CSK 602/12).

Zgodnie z art. 471 kc dłużnik jest obowiązany do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Powodowie domagali się naprawienia szkody związanej z wykonaniem w niewłaściwy sposób (niezgodnie z projektem budowlanym i wbrew zasadom sztuki budowlanej) stropu i więźby dachowej w nabytym przez nich od pozwanych budynku mieszkalnym. Sąd zauważa, że zawarta przez strony umowa nie nosiła cech umowy deweloperskiej, gdyż pozwani w 2006 roku (tej treści twierdzenia pozwanych nie zostały zaprzeczone) nie trudnili się zawodowo budową i sprzedają domów jednorodzinnych, a powodowie nabyli od pozwanych nieruchomość gruntową z prawami i roszczeniami do nakładów na rozpoczętą na niej i doprowadzoną do stanu surowego otwartego budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego. W ocenie Sądu uzasadnione jest jednak przyjęcie, iż należyte wykonanie przez pozwanych zobowiązania wynikającego z umowy z 6 października 2006 roku oznacza sprzedaż i wydanie w/w budynku w stanie odpowiadającym wymogom budowlanym, skoro – jak wynika z zeznań stron – ujmowali zawartą przez siebie umowę jako „sprzedaż domu”.

Koniecznymi przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej kontraktowej są nienależyte wykonanie zobowiązania, szkoda i istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy szkodą a nienależytym wykonaniem zobowiązania, a ich występowanie powinien udowodnić powód (art. 6 kc). W rozpoznawanej sprawie pozwani zaprzeczali by w budynku nabytym przez powodów występowały wady wymienione w pozwie oraz by dla ich usunięcia konieczne było wykonanie prac opisanych i wycenionych w dokumentach stanowiących załączniki do pozwu, co obligowało powodów do udowodnienia w/w okoliczności. Sąd podkreśla, że wady wykonawcze budynku mieszkalnego, ich istotność, konieczność usunięcia, możliwy sposób usunięcia, koszt usunięcia itd. są zagadnieniami wymagającymi wiadomości specjalnych, a więc powinny być wykazane przy pomocy dowodu z opinii biegłego danej specjalności. Stosownie bowiem do art. 278§1 kpc w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych sąd może wezwać jednego lub kilku biegłych w celu zasięgnięcia ich opinii, przy czym przepis ten ogranicza samodzielność sądu w zakresie dokonywania ustaleń wymagających wiadomości specjalnych (por. wyrok Sądu Najwyższego z 20 kwietnia 2017 roku w sprawie I UK 172/16). Z tych powodów postanowieniem z dnia 28 stycznia 2016 roku tut. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność ustalenia czy budynek mieszkalny w W. przy ul. (...) posiada wady dotyczące stropu i więźby dachowej, jeśli tak – jakie oraz z jakich przyczyn i kiedy powstałe oraz czy dla usunięcia istniejących wad i umożliwienia bezpiecznego użytkowania budynku konieczne jest wykonanie prac naprawczych wskazanych w kalkulacji znajdującej się na k.116 akt i czy istnieje inna możliwość usunięcia stwierdzonych wad niż wykonanie prac wskazanych w kalkulacji (k.225). Wykonanie opinii okazało się jednak niemożliwe, gdyż jeszcze przed wniesieniem pozwu, tj. w okresie od jesieni 2014 roku do wiosny 2015 roku, powodowie przeprowadzili prace remontowe i wykończeniowe poddasza budynku, co doprowadziło do zakrycia stropu i więźby dachowej.

Sąd zauważa, że powodowie już od sierpnia 2014 roku w swoich relacjach z pp. O. byli reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika i rozważali skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego. Powodowie powinni więc byli już wówczas dołożyć starań, by w przewidywanym postępowaniu sądowym móc wykazać swoje twierdzenia. Tymczasem powodowie zdecydowali się na wykonanie prac remontowych (czyli usunięcie wad) przed zainicjowaniem postępowania sądowego, nie zapewniając utrwalenia stanu budynku przed remontem. Powodowie nie skorzystali z możliwości wystąpienia z wnioskiem o zabezpieczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa przed wszczęciem postępowania sądowego na podstawie art. 310 kpc. Powodowie nie występowali o pozwolenie na przeprowadzenie prac budowlanych, nie mających - z uwagi na swój zakres - charakteru prac remontowych, a było ono wymagane przez ówczesnie obowiązujący art. 29 ust.2 w zw. z art. 3 pkt 8 ustawy z 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane, a więc nie dysponują projektem budowlanym, dziennikiem budowy, protokołem odbioru itp., które to dokumenty mogłyby stanowić wartościowy materiał dowodowy w niniejszym postępowaniu. Powodowie nie zadbali nawet o wykonanie dokumentacji zdjęciowej dokładnie obrazującej stan poddasza, stropu i więźby dachowej w sierpniu 2014 roku oraz obrazującej prace wykonywane na poddaszu od jesieni 2014 roku, w szczególności poszczególne etapy wzmacniania stropu. Do chwili zamknięcia rozprawy powodowie nie przedłożyli do akt i nie wnosili o przeprowadzenie dowodu z tzw. wewnętrznego odbioru robót zleconych przez powoda p. K. czy zdjęć, jakie p. K. miał w trakcie tych robót wykonywać. Nie było i nie jest wystarczające zlecenie przez powodów wykonania rzeczoznawcom ekspertyzy stanu technicznego stropu i więźby dachowej, skoro nie towarzyszyły jej: - dokładna i obszerna dokumentacja zdjęciowa, - wykonanie pomiarów czy płyta stropowa była ugięta także od spodu (tj. na suficie pomieszczeń zlokalizowanych na parterze budynku), - wykonanie prac odkrywkowych w ścianach na parterze w celu zweryfikowania czy wykonane zostały tzw. wieńce stropowe zaprojektowane jako nadproża nad oknami. Mankamenty i nieprzydatność ekspertyzy szczegółowo opisał i uzasadnił biegły sądowy, a Sąd stwierdzenia biegłego w pełni podziela, jako wyczerpująco, logicznie i przekonująco uzasadnione. Ustaleń odnośnie stanu stropu i więźby dachowej Sąd nie mógł także dokonać w oparciu o zeznania świadków K. P., R. K. i T. B. czy powoda, ponieważ osoby te swoje spostrzeżenia o tych elementach konstrukcji budynku przedstawiały bardzo pobieżnie i ogólnie, koncentrując się na relacjonowaniu swoich ówczesnych domysłów i wniosków (o braku wieńców, zbyt dużym rozstawie prętów zbrojeniowych, ugięciu płyty), a biegły wyjaśnił z jakich powodów wnioski te uznaje za nieprawidłowe i/lub przedwczesne. Przykładowo – stwierdzenie przez świadków i powoda, że pręty zbrojeniowe w płycie stropowej były cieńsze i inaczej rozmieszczone niż przewidywał to projekt budowlany nie oznacza, że strop był nienależycie uzbrojony, skoro zastosowano w nim inny

rodzaj prętów, co wymagało – zdaniem biegłego - dokonania ponownych specjalistycznych przeliczeń i ustalenie ich możliwego rozmieszczenia. Podobnie nieuprawnione było przekonanie świadków i powoda, że strop jest nadmiernie ugięty i znajduje się w stanie przedawaryjnym, skoro nie badano stanu stropu od dołu i nie weryfikowano z jakiego powodu na parterze budynku nie są widoczne ugięcia i pęknięcia sufitu. W ocenie Sądu, zeznania świadka T. B. przemawiają też przeciwko nadawaniu rozstrzygającego znaczenia w niniejszej sprawie faktowi przyznania przez zakład ubezpieczeń odszkodowania powodowi za szkodę polegającą na wadach stropu i więźby dachowej z polisy o.c. byłego kierownika budowy. Z zeznań świadka wynika bowiem, że dokonywana przez niego weryfikacja stanu poddasza w domu powodów była bardzo pobieżna (np. nie towarzyszyło jej zapoznanie się z dokumentami projektowymi), tak więc decyzja ubezpieczyciela oparta została w istocie na treści ekspertyzy sporządzonej na zlecenie powoda.

Rekapitułując, zaoferowany przez powodów materiał dowodowy okazał się niewystarczający dla ustalenia czy w domu powodów występowały wady stropu i więźby dachowej oraz czy wady te zostały usunięte. Sąd nie znalazł przy tym podstaw do uwzględnienia wniosku powodów i zlecenia wykonania opinii innemu biegłemu, albowiem strona powodowa nie przedstawiła żadnych merytorycznych argumentów odnośnie stwierdzeń biegłego dotyczących braku miarodajności ekspertyzy technicznej, zdjęć czy depozycji świadków i poprzestawała na kwestionowaniu opinii jako sprzecznej z ekspertyzą techniczną. Niezadowolenie strony powodowej z treści opinii nie uzasadnia wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, jeśli wniosek ten nie jest poparty konkretnymi uwagami i argumentami poddającymi w wątpliwość rzetelność dotychczas złożonych do akt sprawy opinii. W orzecnictwie i doktrynie utrwalone są wskazania, iż dla skutecznego zakwestionowania wniosków opinii biegłych konieczne jest wykazanie, iż biegły nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, iż rozumowanie przedstawione przez biegłego nie jest logicznie poprawne, iż opinia jest niepełna, nie uwzględnia wszystkich istotnych dla sprawy okoliczności lub nie zawiera uzasadnienia wyrażonych w niej ocen i poglądów, albo też gdy jest ona niejasna. Powodowie tego rodzaju argumentów zaś nie zgłaszali i nie wykazali.

Skoro powodowie nie udowodnili istnienia wad zakupionego od pozwanych budynku, a więc nienależytego wykonania przez pozwanych zobowiązania, nie zostały spełnione przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanych z art. 471 kc. Niewykazanie istnienia opisanych w pozwie wad budynku uniemożliwia również przyjęcie, by pozwani ponosili odpowiedzialność za czyn niedozwolony polegający na zrealizowaniu budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego z wadliwym stropem i więźbą dachową, na co z tzw. ostrożności procesowej także powoływali się powodowie. Wobec powyższego oraz omówionego powyżej wygaśnięcia roszczeń z rękojmi, powództwo podlegało oddaleniu jako nieuzasadnione.

Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy wyrażoną w art. 98 kpc powodowie zobowiązani są zwrócić na żądanie pozwanych koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony, którymi w niniejszej sprawie jest wynagrodzenie reprezentującego pozwanych adwokata wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa oraz uiszczona przez pozwanych zaliczka na wynagrodzenie biegłego. Podkreślić należy, że w sprawach gdzie współuczestnicy, o których mowa w art. 72§1 pkt 1 kpc są reprezentowani przez tego samego adwokata, należy się im zwrot kosztów w wysokości odpowiadającej wynagrodzeniu jednego pełnomocnika. Pozwanym należy się zatem zwrot kosztów wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 3600zł, ustalonej na podstawie §6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800), zwrot kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17zł i poniesionych kosztów sądowych w kwocie 1000zł. Brak jest podstaw, aby koszty procesu zasądzić na rzecz pozwanych jako wierzycieli solidarnych. Zgodnie bowiem z art. 369 kc zobowiązanie jest solidarne, jeżeli wynika to z ustawy lub z czynności prawnej. W przypadku kosztów procesu, zgodnie z art. 105§2 kpc, możliwe jest jedynie włożenie solidarnego obowiązku zwrotu kosztów na współuczestników sporu odpowiadających solidarnie. W wypadku wygrania procesu przez współuczestników procesowych należy natomiast stosować zasady ogólne, a więc dochodzi do zwrotu kosztów w częściach równych. W konsekwencji Sąd zasądził od powodów na rzecz pozwanych kwoty po 2317zł tytułem zwrotu kosztów procesu, o czym orzeczono w pkt. II wyroku.

W toku postępowania Skarb Państwa tymczasowo poniósł wydatki wiążące się z przeprowadzeniem dowodu z opinii biegłego w łącznej kwocie 1099,84zł (postanowienia na k. 279 i 317). Stosownie do art. 83 ust.2 w zw. z art. 113 ust.1 i 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz art. 98§1 kpc, Sąd nakazał pobrać od powodów w częściach równych ową należność.