

Sygn. akt I C 167/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lipca 2018 r.

SĄD OKRĘGOWY w ŁOMŻY w WYDZIALE I CYWILNYM,

w składzie:

PRZEWODNICZĄCY: SSO ANDRZEJ KORDOWSKI

PROTOKOLANT: EWA MICIURA

po rozpoznaniu w dniu 16 lipca 2018 r. w Łomży

na rozprawie,

sprawy z powództwa E. K. i A. K.

przeciwko E. G. i spadkobiercom P. S. G., małoletniej K. G. reprezentowanej przez przedstawicielkę ustawową E. G., małoletniej H. G. reprezentowanej przez przedstawicielkę ustawową S. G.

przy udziale interwenienta ubocznego T. K. działającego po stronie pozwanej

o zapłatę 85.800 zł.

I. zasądza od pozwanej E. G. na rzecz powodów E. K. i A. K. kwotę 42.900 /czterdzieści dwa tysiące dziewięćset/ złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 26 stycznia 2013r do dnia 31 grudnia 2015r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty;

II. zasądza solidarnie od pozwanych S. G., małoletniej K. G. reprezentowanej przez przedstawicielkę ustawową E. G., małoletniej H. G. reprezentowanej przez przedstawicielkę ustawową S. G. – spadkobierców pozwanego P. G. – na rzecz powodów E. K. i A. K. kwotę 42.900 / czterdzieści dwa tysiące dziewięćset/ złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 30 lipca 2017r. do dnia zapłaty ograniczając ich odpowiedzialność w postępowaniu egzekucyjnym do wartości stanu czynnego spadku po P. G.;

III. oddala powództwo w pozostałej części;

IV. zasądza solidarnie od pozwanej E. G. oraz spadkobierców pozwanego P. S. G., małoletniej K. G. reprezentowanej przez przedstawicielkę ustawową E. G., małoletniej H. G. reprezentowanej przez przedstawicielkę ustawową S. G. na rzecz powodów E. K. i A. K. kwotę 15.764,50 zł. /piętnaście tysięcy siedemset sześćdziesiąt cztery złote 50/100 groszy/ tytułem zwrotu kosztów procesu;

V. odstępuje od obciążenia pozwanych brakującą częścią opłaty od pozwu oraz pozostałymi wydatkami wyłożonymi przez Skarb Państwa z sum budżetowych.

Sygn. akt I C 167/18

UZASADNIENIE

Powodowie E. K. i A. K. w pozwie wniesionym 30 stycznia 2013 r. przeciwko E. G. i P. G. wnieśli o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, że pozwani mają zapłacić na ich rzecz solidarnie kwotę 85.800 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26.01.2013 r. do dnia zapłaty. Ponadto wnieśli o zasądzenie od pozwanych na swoją

rzecz solidarnie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych oraz kwotę 34 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu wskazali, że w dniu 26.01.2011 r. strony zawarły umowę sprzedaży, której przedmiotem była nieruchomość położona w K. przy ul. (...), działka nr (...) o pow. 981 m² zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodziennym. Nieruchomość została wydana powodom jeszcze przed podpisaniem aktu notarialnego na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży. Powodowie zamieszkali w budynku w lecie 2010 r. Po wydaniu nieruchomości powodom, w okresie zimowym 2010/2011, okazało się, że w budynku jest wilgoć na ścianach. Powodowie spotkali się wtedy z pozwanymi, wskazali zawilgocone miejsca. W dniu 08.01.2011 r. strony omówiły sposób załatwienia sprawy. Ze spotkania został sporządzony protokół. Pozwani zobowiązali się dokonać napraw w postaci: ocieplenia murłat i szczyków w terminie najpóźniej do 31.05.2011 r. oraz wyboczenia podbitki (...) podokapowej w terminie do 15.04.2011 r. Naprawy dokonane przez pozwanych nie odniosły zamierzonego skutku. W okresie zimowym 2011/2012 w zakupionym budynku znowu pojawiła się wilgoć oraz wystąpiło silne przemarzanie. Dodatkowo powodowie ponosili ogromne koszty na ogrzewanie budynku, nieproporcjonalne do innych sąsiadów i znajomych. Wobec tego powodowie zlecili wykonanie audytu termowizyjnego budynku, który ujawnił olbrzymie wręcz przemarzanie budynku, w szczególności w okolicach stolarki okiennej, nadproży, wieńca budynku, stropów oraz poddasza. Po otrzymaniu raportu wezwali pozwanych do naprawy wad kupionego domu, zakreślając 21- dniowy termin. Widząc brak woli polubownego załatwienia sprawy ze strony pozwanych powodowie rozpoczęli na własną rękę remont budynku. W trakcie wykonywanych prac zlecili rzeczoznawcy budowlanemu J. R. (1) sporządzenie ekspertyzy. Wykonane przez niego odkrytki ujawniły szereg wad wykonawczych. Rzeczoznawca wyliczył wartość napraw koniecznych do usunięcia wad na kwotę 85.800 zł. Po otrzymaniu na początku stycznia 2013r. opinii i kosztorysu od rzeczoznawcy powodowie kolejny raz wystosowali do pozwanych pisma, w których zawiadamiali o wykryciu kolejnych wad w kupionym budynku oraz zażądali obniżenia ceny o kwotę 85.800 zł. Powodowie żądają odsetek od należności głównej od dnia 26.01.2013r. Termin ten wynika z wezwania do zapłaty. Zakreślony pozwanym termin płatności wynosił 7 dni. Pozwany P. G. odebrał pismo w dniu 18.01.2013r., zatem roszczenie powodów stało się wymagalne 25.01.2013r., co uzasadnia naliczenie odsetek ustawowych od 26.01.2013r. (k. 2-6).

Sąd Okręgowy w Łomży w dniu 14.02.2013 r. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym nakazał pozwanym, aby zapłacili solidarnie, w terminie dwóch tygodni na rzecz powodów kwotę 85.800 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 26.01.2013 r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania, albo wnieśli w tym terminie sprzeciw (k. 61). Pozwani E. G. i P. G. wnieśli sprzeciw od ww. nakazu zapłaty, w którym wnieśli o oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kosztów procesu, rozpoznanie sprawy również pod nieobecność pozwanego (k. 66).

W uzasadnieniu pozwani podnieśli, że o istniejących wadach powodowie wiedzieli w momencie zakupu przedmiotowego budynku. Umowę kupna zawarto dnia 26 stycznia 2011 r., a powodowie mieszkali w rzeczonym domu już od lata 2010 r. Nadto o pełnej ich wiedzy o właściwościach budynku i jego cechach określanych przez nich jako wady, świadczy treść protokołu o „wadach” z dnia 08.01.2011 r., spisane m.in. w obecności przybranego przez nich specjalisty z zakresu budownictwa. Zatem, nawet w wypadku udowodnienia wad fizycznych budynku, zniesiona jest odpowiedzialność sprzedających z rękojmi z tego tytułu. Nadto uzgodnione w powyższym protokole naprawy zostały przeprowadzone przez sprzedających zgodnie z życzeniem nabywców. Za nierzetelną uznali opinię biegłego przedstawioną przez powodów. Ponadto podnieśli, że budynek po zakupie został przebudowany przez kupujących m.in. zamieniono garaż na pomieszczenie mieszkalne, co nie pozostaje bez wpływu na koszty eksploatacyjne (k. 66-69, 71-74).

T. K., który pełnił funkcję projektanta budynku oraz kierownika budowy w piśmie procesowym, które wpłynęło do tut. Sądu 12 listopada 2015 r. przystąpił do sprawy do strony pozwanej, tj. do E. G. i P. G. jako interwenient uboczny (k. 522, 531-536).

Z treści tego pisma wynika, iż neguje on wartość opinii przedstawionej przez biegłego C., wskazując przy tym rzetelność i obiektywizm oceny autorstwa J. Z..

Pełnomocnik reprezentujący w sprawie T. K. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu i kosztów zastępstwa według norm przepisanych (k. 740).

(...) S.A. po rozpatrzeniu wniesionych roszczeń o odszkodowanie za szkodę powstałą w dniu 28.09.2009 r. polegającą na uszkodzeniu budynku wskazali, iż odszkodowanie z tytułu ubezpieczenia OC zawodowe inżynierów nie przysługuje (k. 665-667).

Pozwany P. G. zmarł 29 lipca 2017 r. (zgodnie z treścią aktu zgonu o oznaczeniu (...)) – (k. 694).

Postanowieniem z dnia 23 sierpnia 2017 r. Sąd zawiesił postępowanie w sprawie na mocy art. 174 § 1 pkt. 1 k.p.c.- (k. 695).

Sąd Rejonowy w Białymstoku II Wydział Cywilny, postanowieniem z dnia 5 grudnia 2017 r. stwierdził, że spadek po P. G., s. I. T. i C., zmarłym dnia 29 lipca 2017 roku w Z., mającym ostatnie miejsce zwykłego pobytu w miejscowości (...) gm. C. na podstawie ustawy z dobrodziejstwem inwentarza nabyły:

- żona S. G., c. W. i A. w 1/3 części,

- córka H. G., c. P. i S., w 1/3 części,

- córka K. G., c. P. i E. w 1/3 części. – (k. 703).

Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 9 marca 2018 r., sygn.. akt I C 155/13 na podstawie art. 180 § 1 pkt 1 k.p.c. podjął postępowanie w sprawie, a postanowieniem z dnia 13 marca 2018 r. wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych S. G.; małoletnią K. G. reprezentowaną poprzez matkę E. G., małoletnią H. G. reprezentowaną przez matkę S. G. (k. 708, 709).

S. G. reprezentowana w sprawie przez profesjonalnego pełnomocnika wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew wskazała, że dochodzone roszczenie jest bezzasadne, w związku z czym powinno być oddalone w całości.

Podniosła, że 8 stycznia 2011 r. został sporządzony protokół z przeprowadzonych oględzin domu. Przy którym obecni byli kierownik budowy T. K. oraz przedstawiciel strony powodowej inż. B. C.. Strony zgodnie ustaliły brak ocieplenia murłaty na ścianach zewnętrznych, brak ocieplenia szczyków w lukarnie oraz wyboczenie napraw, co zostało uczynione w uzgodnionych terminach. Wskazała, iż ww. usterki były jedynymi jakie zostały stwierdzone i nabywcy nie zgłaszali innych roszczeń. Dodatkowo pozwana podkreśliła, że w momencie zakupu powodowie znali stan budynku – korzystali ze specjalistów przy jego ocenie i dokonali jego kupna przy pełnej wiedzy o jego stanie. Wskazując na powyższe stwierdziła, że nabywcy E. i A. K. zapoznali się z właściwościami technicznymi domu i nawet gdyby dowiedli, że posiada on inne wady fizyczne to sprzedający nie ponosi odpowiedzialności z tytułu rękojmi.

Z ostrożności procesowej zaś podniosła, iż jeśli wady istnieją pełną odpowiedzialność ponosi T. K. i firma ubezpieczeniowa w której był ubezpieczony oraz, że ewentualna odpowiedzialność S. G. i jej małoletniej córki H. G. jest ograniczona bowiem zgodnie z umową podziału majątku wspólnego E. i P. G. z dnia 3 marca 2010 P. G. przypadł udział 33% kwoty uzyskanej ze sprzedaży domu, pozostałej po spłacie kredytu. Po jego śmierci na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Białymstoku z dnia 5 grudnia 2017 r., sygn. akt II Ns 3094/17, spadek nabyły w równych częściach z dobrodziejstwem inwentarza małoletnia K. G., S. G. i małoletnia H. G., której przedstawicielką ustawową jest jej matka S. G. (k. k. 719-721).

Małoletnia K. G. reprezentowana w sprawie przez profesjonalnego pełnomocnika wniosła o oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pełnomocnik zarzucił brak bezstronności biegłego C. wskazując przy tym na szczegółową i merytoryczną wartość opracowania J. Z.. Podzielił argumentację przedstawioną przez pełnomocnika pozwanej S. G. w piśmie z dnia 9 kwietnia 2018 r. w zakresie w jakim wskazuje on na okoliczności uzasadniające oddalenie powództwa w całości odnośnie faktu dokonania wspólnych oględzin budynku przez strony, sporządzenie protokołu wad i fakt ich naprawienia zgodnie z pierwotnym żądaniem powodów (k. 731-737).

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

W dniu 26.02.2011 r. doszło pomiędzy powodami A. K. i E. K. a pozwanym P. G. a E. G. do podpisania w formie aktu notarialnego, sporządzonego przez notariusza Z. P. w Kancelarii Notarialnej s.c. (...) – notariusza T. P. – notariusz w Ł. umowy sprzedaży nieruchomości na podstawie której pozwani sprzedali powodom zabudowaną działkę gruntu o pow. 981m², położoną w obrębie ewidencyjnym Kanarzyce, powiecie (...), woj. (...) oznaczoną nr 14/8, dla której to działki jako nieruchomości Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Łomży prowadzi księgę wieczystą Nr (...) oraz umowy darowizny, na podstawie której pozwani darowali powodom udziały wynoszący po 1/9 części w nie zabudowanych działkach gruntu położonych w obrębie ewidencyjnym K., powiecie (...), woj. (...) stanowiących grunty orne o pow. 773 m² o nr 14/20 i o pow. 937 m² o nr 14/23, dla których to działek jako nieruchomości Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Łomży prowadzi księgę wieczystą Nr (...).

Pozwani oświadczyli, że na działce nr (...) będącej przedmiotem umowy sprzedaży znajduje się dom jednorodzinny, murowany, parterowy z użytkowanym poddaszem o powierzchni użytkowej wynoszącej 128 m², wybudowany w 2009 r.

Działkę nr (...) wraz z domem mieszkalnym oraz udziały w działkach gruntu oznaczonych numerami 14/20 i 14/23 powodowie nabyli na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej.

Pozwani sprzedali powodom zabudowaną działkę oznaczoną numerem (...) za cenę 410.000 zł, w tym grunty za cenę 43.000 zł.

Przed podpisaniem ww. aktu notarialnego w dniu 02.04.2010 r. strony przed notariuszem T. P. zawarły przedwstępną umowę sprzedaży (Rep. A nr 4336/2010) (akt notarialny k. 10-15).

Wydanie działki nr (...) wraz z domem mieszkalnym nastąpiło przed zawarciem umowy sprzedaży, na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży. Powodowie zamieszkali w budynku mieszkalnym w lecie 2010 r. (bezsporne).

W okresie zimowym 2010/2011 powodowie stwierdzili wilgoć na ścianach. W związku ze stwierdzonymi przez powodów wadami fizycznymi budynku jednorodzinnego położonego na działce nr (...) pod adresem K. ul. (...) strony przeprowadziły oględziny budynku w dniu 08.01.2011 r. W oględzinach uczestniczyli T. K. – kierownik budowy, E. G. – pozwana, A. K. – powód oraz B. C. – przedstawiciel powodów. W trakcie oględzin stwierdzono: brak ocieplenia murłaty na zewnętrznych ścianach budynku, brak ocieplenia szczycików przy lukarnie, wyboczenia podbitki z (...) podokopowej.

W trakcie oględzin strony ustaliły, że ocieplenie murłaty i szczycików zostanie wykonane na koszt pozwanych w terminie umożliwiającym prace budowlane nie później niż do 31.05.2011 r., zlikwidowanie wyboczenia podbitki (...) podokopowej będzie wykonane w terminie 31.05.2014 r., z tym, że zabezpieczenie wlotów pod blachą stosowaną uszczelnką wykonane zostanie do 15.04.2011 r.

W protokole powodowie oświadczyli, że ww. usterki są wszystkimi usterekami jakie ustalili do dnia 08.01.2011 r. (protokół oględzin k. 16-17). Naprawy zostały dokonane do dnia podpisania (bezsporne).

W trakcie kolejnego sezonu grzewczego powodowie stwierdzili, że wykonane naprawy budynku nie przyniosły efektów – stwierdzili, że na ścianach ponownie pojawiła się wilgoć oraz wystąpiło silne przemarzanie.

W dniu 05.02.2012 r. audytor energetyczny działając na zlecenie powodów sporządził raport termowizyjny dla ich domu nabytego od pozwanych (raport k. 18-26). W wyniku przeprowadzonego audytu powodowie stwierdzili wady fizyczne budynku polegające na złej izolacji termicznej całego budynku objawiające się przemarzaniem ścian i skutkujące skraplaniem się wody i zawilgoceniem pomieszczeń, niewłaściwym montażu stolarki okiennej, braku uszczelnień oraz izolacji na połączeniach stolarki okiennej, użyciu niewłaściwej wełny na ocieplenie poddasza - powinna być zgodnie z projektem półtwarda a nie miękka, nieprawidłowym wykonaniu izolacji cieplnej poddasza na skosach pod pokryciem dachowym, braku ciągłości izolacji stropu pod poddaszem tj. braku drugiej warstwy ocieplenia izolującej miejsca połączeń wełny, niewłaściwym zaizolowaniu styku ścian fundamentowych, zewnętrznych oraz podłogi na gruncie, nie wykonaniu izolacji termicznej na ścianach fundamentowych budynku.

W dniu 28.02.2012 r. i 27.02.2012 r. pozwany zostały doręczone zawiadomienia o ww. wadach fizycznych budynku. Powodowie wezwali pozwanych do usunięcia wykrytych wad w terminie 21 dni od daty otrzymania niniejszego pisma (zawiadomienie k. 27, 29, dowód doręczenia k. 28, 30).

W odpowiedzi pozwani nie uznali roszczenia powodów co do usunięcia wad (pismo z 28.02.2012 r. k. 31, 32, pismo z 07.03. (...) k. 33).

W lipcu-wrzeźniu 2012 r. powodowie wykonali ocieplenia poddasza i ocieplenie ścian zewnętrznych wokół całego budynku (zeznania świadka A. P. k. 207, nagranie od 00:15:08 do 00:16:38 minuty). Wcześniej dokonali zmiany przeznaczenia garażu na pokój mieszkalny (zeznania świadka A. P. k. 207v od 00:17:15 do 00:17:33 minuty, zeznania świadka J. R. (1) k. 210 v od 00:33:16 do 00:33:34 minuty).

W dniu 20.12.2012 r. J. R. (1) działając na zlecenie powodów sporządził opinię prywatną, w zakresie oceny techniczno-energetycznej oraz zgodności wykonania budynku mieszkalnego zgodnie z projektem i warunkami technicznymi wykonania o odbioru robót. Zgodnie z opinią budynek mieszkalny wykonany został z odstępstwami od projektu i poważnymi wadami w zakresie izolacji termicznej przegród zewnętrznych. Wady te są istotne i wymagają przeprowadzenia remontu przywracającego waloru użytkowe budynku mieszkalnego. Koszt usunięcia i zneutralizowania wad biegły oszacował na kwotę 85.800 zł brutto (opinia i kosztorys k. 57).

Pismem z 14.01.2013 r. powodowie ponownie zawiadomili pozwanych o wykryciu wad fizycznych budynku, które zostały ujawnione w wyniku opinii prywatnej J. R. (1). Zażądali od pozwanych obniżenia ceny o kwotę 85.800 zł oraz wezwali do jej zapłaty w terminie 7 dni od otrzymania wezwania (zawiadomienia k. 35, 37). Pozwana E. G. wezwania otrzymała 16.01.2013 r. (k. 36), a pozwany P. G. wezwanie otrzymał 18.01.2013 r. (k. 38).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o: akt notarialny Rep. A: (...), protokół z przeprowadzonych oględzin (k. 16-17), raport termowizyjny (k. 18-26), zawiadomienie (k. 27,29), potwierdzenie odbioru (k. 28, 30), zawiadomienie o wadzie wraz z żądaniem obniżenia ceny i potwierdzenie odbioru (k. 35, 36, 37,38), opinia i kosztorys sporządzone przez J. R. (k. 57), nakaz zapłaty (k. 61), sprzeciw od nakazu zapłaty (k. 66-69), dziennik budowy (k. 93-114), projekt budowlany (k. 115), zeznań świadków A. P. (k. 124v, 206-208v), J. R. (1) (k. 125, 208v-211), częściowo zeznań świadka J. Z. (k. 212-221), opinii w sprawie stanu technicznego sporządzonej przez W. C. (k. 254-298), odpowiedzi na pytania stron W. C. (k. 332-334), opinii uzupełniającej wraz z kosztorysem (k. 369-406), przypozwania (k. 517-519), decyzji o odmowie wypłaty odszkodowania (k. 665-667), odpis skrócony aktu zgonu (k. 694), postanowienia (k. 703), postanowienia (k. 709/

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne. Art. 556 k.c. w brzmieniu na datę zawarcia umowy sprzedaży oraz skorzystania przez powoda z przewidzianych instytucją rękojmi uprawnień stanowił, iż sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego, albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niepełnym (rękojmią za wady fizyczne). Zgodnie

zaś z art. 556¹ § 1 k.c. wada fizyczna polega na niezgodności rzeczy sprzedanej z umową. W szczególności zaś rzecz sprzedana jest niezgodna z umową, jeżeli: nie ma właściwości, które rzecz tego rodzaju powinna mieć ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia; nie ma właściwości, o których istnieniu sprzedawca zapewnił kupującego, w tym przedstawiając próbkę lub wzór; nie nadaje się do celu, o którym kupujący poinformował sprzedawcę przy zawarciu umowy, a sprzedawca nie zgłosił zastrzeżenia co do takiego jej przeznaczenia; została kupującemu wydana w stanie niezupełnym. Ustawowa odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady sprzedanej rzeczy ma charakter absolutny, tzn. sprzedawca nie może się z niej zwolnić, obciąża go ona niezależnie od tego, czy to on spowodował wadliwość rzeczy, czy ponosi w tym zakresie jakąkolwiek winę, a nawet - czy w ogóle wiedział lub mógł wiedzieć o tym, że sprzedawana rzecz jest wadliwa. Ś. mówiąc, wystarczającą przesłanką faktyczną tego rodzaju odpowiedzialności, która powstaje już po wykonaniu świadczenia z umowy przez sprzedawcę (umorzeniu jego zobowiązania), jest ustalenie, że wydana i odebrana przez kupującego rzecz wykazuje cechy kwalifikujące ją w danym stosunku prawnym jako rzecz wadliwą. Uzasadnieniem tak ukształtowanej odpowiedzialności sprzedawcy jest natura umowy wzajemnej, a w szczególności zasada ekwiwalentności wzajemnych świadczeń. Właściwą oceną ekwiwalentności jest przy tym ocena subiektywna, której granice wyznaczone są aż przez unormowanie wycenienia (art. 388). Zasada ta w instytucji rękojmi wymaga albo przywrócenia zachwianej - skutkiem wadliwości - równowagi świadczeń (przez usunięcie wad, wymianę albo obniżenie ceny), albo też zlikwidowania stosunku umownego stron. Tę właśnie przesłankę, zgodnie z zasadą wynikającą z art. 6 k.c., powinna w niniejszym procesie wykazać strona powodowa tj. E. K. i A. K. i zdaniem Sądu uczynili to skutecznie.

Powodowie zarzucali w toku postępowania, że zakupiony przez nich budynek mieszkalny posiada wady tj. nie zabezpiecza prawidłowej ochrony termicznej dla użytkowników obiektu, wywołuje mikroklimat chorobogenny, charakteryzuje się mnogością mostków termicznych i dużymi stratami ciepła przez przegrody zewnętrzne, generuje nieuzasadnione ponadnormatywne koszty ogrzewania budynku, które to wady uniemożliwiają prawidłowe korzystanie z budynku. Odwoływali się więc do wad fizycznych budynku mieszkalnego, wywodząc z nich swoje roszczenie o obniżenie ceny. Obecnie kodeks cywilny zawiera w art. 556¹ § 1 k.c. ustawową definicję wady fizycznej rzeczy, wcześniej natomiast definicję tę wywieść należało z regulacji art. 556 § 1 k.c. Przyjmowało się więc, że wada fizyczna może polegać na takiej cesze lub braku cechy rzeczy, która wywołała: zmniejszenie wartości rzeczy ze względu na cel oznaczony w umowie (jeśli strony go wyraźnie wskazały) bądź cel wynikający z okoliczności (jeżeli celu nie wskazano w umowie) albo ze zwyczajnego przeznaczenia rzeczy, zmniejszenie użyteczności rzeczy z powyższych powodów bądź też niezupełność (niekompletność) rzeczy. W orzecznictwie akcentuje się, że pojęcia "wartości" i "użyteczności" powinny być ujmowane szeroko, nie zaś technicznie, formalnie, podkreśla się również, że dla oceny wad fizycznych podstawowe znaczenie mają względy funkcjonalne, choć nie można pominąć od innych elementów, jak estetyki czy wartości rynkowej rzeczy.

W przypadku wystąpienia wad, w tym wad fizycznych, stosownie do art. 560 § 1 k.c., kupujący może - wg własnego wyboru - od umowy odstąpić (w wyniku czego umowa ulega zniweczeniu ze skutkiem wstecznym) albo żądać obniżenia ceny. Jednakże kupujący nie może od umowy odstąpić, jeżeli sprzedawca niezwłocznie wymieni rzecz wadliwą na rzecz wolną od wad albo niezwłocznie wady usunie. Ograniczenie to nie ma zastosowania, jeżeli rzecz była już wymieniona przez sprzedawcę lub naprawiana, chyba że wady są nieistotne. Jeżeli kupujący odstępuje od umowy z powodu wady rzeczy sprzedanej, strony powinny sobie nawzajem zwrócić otrzymane świadczenia według przepisów o odstąpieniu od umowy wzajemnej. (§2). Jeżeli natomiast kupujący żąda obniżenia ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej, obniżenie powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad. (§3) W orzecznictwie wyrażono przy tym pogląd, że obniżenie ceny towaru winno uwzględniać koszt nakładów i starań niezbędnych do doprowadzenia rzeczy, przez usunięcie wad, do sprawności zgodnej z przeznaczeniem. Stosownie natomiast do art. 560 § 4 k. c, jeżeli sprzedawca dokonał wymiany, powinien pokryć także związane z tym koszty, jakie poniósł kupujący.

Czyniąc w niniejszej sprawie ustalenia w zakresie istnienia wad budynku mieszkalnego wskazywanych przez powodów, Sąd oparł się na opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa W. C., która została sporządzona w marcu 2014 r. Biegły w swojej opinii w pierwszej kolejności wskazał, że w projekcie budynku błędnie przyjęto jako

podstawę do termoizolacji normę PN-91/B- (...) i pominięto wymagania Rozporządzenia o warunkach technicznych (...) w brzmieniu z 2004 r. (Dz. U. 2004 nr 109 poz. 1156). Zaprojektowany stropodach pełny nad parterem i belki obwodowe tarasów nie spełniają warunku „punktu rosy”. Biegły w zakresie Projektu arch. –budowlanego (dot. termoizolacji) wskazał, iż połać dachowa ma współczynnik przenikania ciepła zgodny z przepisem, jednak zagniecenie wełny mineralnej jest niekorzystne. Biegły stwierdził, iż ściany zewnętrzne zaprojektowano z bloczków Y. lub bloczków gazobetonowych (...), natomiast wykonano z bloczków WP 600/420. Stropodach pełny na ryzalitach ocieplono warstwą styropianu grub. 3 cm, górą, zamiast zaprojektowanych dołem i górą po 5 cm. Nadto biegły wskazał, że w trakcie realizacji budynku zmieniono niektóre rozwiązania projektowe które skutkowały naruszeniem przepisów w zakresie powiększenia uśrednionego współczynnika przenikania ciepła dla ścian, dla strapodachu tarasowego, powstawanie mostków cieplnych, na których mogą występować wykroplenia. Biegły przyznał, iż w trakcie realizacji budynku popełniono błędy wykonawcze, które prowadziły do dalszego obniżenia termoizolacyjności budynku tj. niedostateczne ocieplenie ościeży otworów, wadliwą termoizolację okien połaciowych, wadliwy montaż termoizolacji połaci dachowych, wadliwe dolanie płyty posadzki do ścianki fundamentowej, brak izolacji wilgociowej na płycie posadzki. Przy tym zmiany w projekcie realizacji nie zostały zgłoszone do (...). Biegły ponadto podkreślił, że przedmiotowy budynek wymaga przeprowadzenia robót remontowych, zaś zakres prac może być przyjęty w ten sposób, że: może być wykonany minimalny zakres robót, który doprowadzi obiekt do zgodności z (...), średni zakres robót – który doprowadzi obiekt do zgodności z (...), maksymalny zakres robót – który doprowadzi obiekt do zgodności z (...).

Biegły nadto wskazał że w zakresie minimalnym należy: uporządkować termoizolację połaci dachowych, czyli zlikwidować szpary i na ciągłości w warstwie wełny mineralnej, otulić krokwie, murlaty i wieńce, naprawić folie wstępnego krycia, doszczelnąć paraizolację, wzmocnić termoizolację posadzki na obwodzie parteru- odizolować warstwy podłogi od ścian i powiększyć ocieplenie ściany fundamentowej od zewnątrz, wzmocnić termoizolację wieńców i nadproży w poziomie stropu parteru (albo ocieplić całą elewację kosztowo poza zakresem minimalnym), ocieplić obwodowo ościeża paskami styropianu, oczyścić szczeliny montażowe między ościeżami a ościeżnicami i wypełnić je pianką termoizolacyjną, potwierdzić wartość termoizolacyjną okien. Biegły wskazał iż ww. roboty remontowe powinny być realizowane na podstawie projektu wykonawczego. Obowiązuje wykonanie zgłoszenia robót do Wydziału Architektury w Starostwie , a Starostwo może zgłosić sprzeciw i nakazać wykonanie remontu zgodnie z przepisami WT 2014.

Biegły, w pierwszej opinii, oszacował projekt robót w zakresie minimalnym na 25.000 brutto. Wnioski z tej opinii dotyczące posiadania przez przedmiotowy budynek szeregu wad technicznych, biegły następnie potwierdził w opinii uzupełniającej. Wg. biegłego koszt robót budowlanych które są konieczne i wystarczające w celu doprowadzenia stanu technicznego budynku do zgodności ze standardami (...) i wyeliminowania błędów wykonawczych są kosztami uzasadnionymi i mogą stanowić podstawę do rozliczenia stron. W wyniku zaś analizy technologicznej cyklu robót remontowych uznał, że konieczne jest przeprowadzenie napraw w pełnej płaszczyźnie. Za celowe biegły uznał: docieplenie całej elewacji, zdjęcie i ponowny montaż pokrycia dachu blachodachówką w celu uzyskania pełnego dostępu do łąt i folii wiatroszczelnej i wykonania sprawdzeń napraw, wykonanie wykopu wokół budynku w celu montażu ocieplenia cokołu i ścianki fundamentowej oraz ochrony przeciwwilgociowej folią kubełkową (k. 369-380). Biegły również sporządził kosztorys szczegółowy remontu termoizolacji w budynku mieszkalnym w którym wartość remontu przedmiotowego budynku wyliczył na **86.421,56 zł.**

Opinia ta jest również zbieżna z opinią prywatną sporządzoną przez J. R. (1), która została sporządzona w dniu 20 grudnia 2012 r. na zlecenie powoda A. K., który również stwierdził, wskazując przez powódów wady budynku oraz wskazywał na możliwość usunięcia wad. Wskazywał, iż w celu przywrócenia w budynku mieszkalnym funkcji mieszkalno-użytkowych, należy wykonać remont termoizolacyjny, likwidujący mostki termiczne i poprawiający izolacyjność i szczelność przegród zewnętrznych (oddzielających wewnątrz od warunków atmosferycznych). Wykonanie zaś przedmiotowego remontu pozwoli na zneutralizowanie jednych i likwidację innych wad budynku. Również dla pozytywnej żywotności (okresie trwania) budynku likwidacja wad jest bezwzględnie wymagana. J. R. (1) również wskazywał, że usunięcie wad wymaga: rozbioru pokrycia dachowego wokół okien połaciowych, wymiany

i uzupełnienia izolacji termicznej i membrany wokół okien połaciowych, zabezpieczenia filią i płytą pilśniową twardą posadzek na poddaszu, rozbiórki sufitów z gk wraz z paraizolacją na poddaszu, demontażu źle wybudowanej wełny mineralnej, odebranie wełny nadającej się do ponownego wbudowania, usunięcia wełny zniszczonej, nadbudowania krokwi (od dołu) i przystosowanie ich do ułożenia wełny z odzysku, wykonanie rusztu dla sufitów podwieszanych z gk z przystosowaniem przestrzeni połaciowej do położenia dodatkowej warstwy mijankowej z wełny pod krokwiami, założenie paraizolacji i montaż ponowny sufitów z gk, malowanie pomieszczeń poddasza, usunięcie zabezpieczenia posadzek i mycie stolarki, zabezpieczenie folią i płytą pilśniową stolarki, zabezpieczenie kostki wokół budynku folią, demontaż podsufitki (podbitki) wokół budynku, rur spustowych, kolidujących obróbek blacharskich, rozbiórka posadzki i szlichty, roboty naprawcze zadaszania wykuszy, poszerzenie otworów okiennych celem docieplenia ościeży grubszym styropianem (sumaryczna głębokość po dociepleniu ścian 25 cm), docieplenie ścian nadziemia budynku styropianem wraz z elewacją według technologii (...) ((...) Dociepleń), wykonanie podsufitki, rozebranie kostki brukowej wokół budynku, odkopanie ścian fundamentowych wokół budynku, usunięcie warstwy styropianu, dostosowanie połączeń kanalizacji deszczowej do rur spustowych (po dociepleniu), docieplenie ściany fundamentowej, (w tym cokołu) styrodurem, wykonanie elewacji cokołu w systemie (...), zasypanie wykopu wokół budynku, wykonanie opaski z kostki wokół budynku. Szczegółowy zaś zakres robót przedstawił w kosztorysie na kwotę brutto 85.800 zł.

W ocenie Sądu uznać zatem należało, że przedmiotowy budynek mieszkalny wykonany został z odstępstwami od projektu i poważnymi wadami w zakresie izolacji termicznej przegród zewnętrznych. Popełnione błędy i powstałe wady w budynku mieszkalnym są istotne, obciążają wykonawcę budynku, a usunięcie wad wymaga przeprowadzenia remontu przywracającego walory użytkowe budynku mieszkalnego. Przy tym na wadę przedmiotowego budynku składają się uwarunkowania wieloparametrowe, a niespełnienie chociażby jednego z nich stanowi o wadzie. Każde wykonanie na niekorzyść rozwiązania projektowego już stanowi wadę. Nadto zmodyfikowanie warunków ocieplenia (zamiast styropianem grubości 12 cm, na styropian o grubości 4 cm) spowodowało pogorszenie warunków izolacyjności wieńców i zwiększenie strat ciepła, a jednocześnie stanowi odstępstwo od projektu. Powód w chwili zakupu nie wiedział o istnieniu wad budynku oraz nie mógł przypuszczać, że takie się ujawnią.

Sąd nie podzielił, przy tym wniosków wypływających opinii prywatnej sporządzonej przez J. Z. w której zarzucił on, iż Raport Termowizyjny nie spełnia wymagań normy PN- (...):2001, że istniejące wady budynku w strefie wieńców stropowych w postaci liniowych mostków cieplnych spowodowanych odstępstwem od projektu poprzez zamianę ocieplenia styropianem grubości 12 cm na styropian grubości 4 cm i wkładkę z betonu komórkowego grubości 8 cm są bezpodstawne, a zamiana materiałów i ich grubości, nie spowodowała ani przemarzania, ani kondensacji pary wodnej wewnątrz budynku. Biegły przy tym zakwestionował wnioski autora opinii J. R. (1) o istniejących wadach budynku w strefie nadproży, jak i wnioski opinii w zakresie ustalenia wady budynku w strefie cokołów fundamentów, wskazywał również, że dom posiada elewację zgodną z technologią (...), co zaprzecza o występowaniu wady elewacji. Jednocześnie sporządzający ww. opracowanie J. Z. przyznał, że zarzuty opinii że dom posiada wadę w postaci niewłaściwego ułożenia termoizolacji z wełny mineralnej grubości 20 cm pomiędzy krokwiami wysokości 18 cm jest zasadny jak również, że konieczne jest docieplenie od zewnątrz poziomych ościeży okien i drzwi, przyznał również że podstawne są wnioski autora opinii o istniejących wadach budynku w strefie zadaszania wykuszy i przyznał, że wskazane jest tu docieplenie.

Podkreślić przy tym należy, że w opinii uzupełniającej biegły W. C. wyjaśnił, że J. Z. przyjął do analizy inny schemat mostka w płycie na gruncie, który jest zgodny z Projektem budowlanym, podczas gdy niszcząca odkrywka warstw w salonie ujawniła, że płyta z powodu błędu wykonawczego nie jest odizolowana od ściany fundamentowej, styka się z nią bezpośrednio i tworzy silny mostek termiczny. Tym samym zarzuty strony pozwanej o błędny obliczeniu rzeczoznawcy pozostają merytorycznie nieuzasadnione. Jednocześnie biegły W. C. wyjaśnił, że jego wyliczenia mają co prawda charakter przybliżony, jednakże pozostają zgodne z obserwacją fizycznych objawów przemarzań w przedmiotowym domu – co stanowi potwierdzenie ich poprawności (k. 369-380).

Wskazać jednocześnie należy, że wnioski z opinii sporządzonej przez biegłego W. C. pokrywają się w swej treści z opinią sporządzoną na zlecenie powoda A. K. przez biegłego J. R. (1). Obie opinie wskazują błędy i wady techniczne budynku. Treść tych opinii została również potwierdzona przez obu biegłych w opiniach uzupełniających w których

biegłi potwierdzili zarówno wady techniczne budynku jak również ich skutki na które szczegółowo wskazywali powodowie. Jednocześnie sporządzone przez nich szczegółowo kosztorysy wykonania koniecznego remontu domu finalnie stanowią zbliżone kwoty 85.800 zł - kosztorys sporządzony przez biegłego J. R. (1) i 86.421,56 zł – kosztorys sporządzony przez biegłego W. C..

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał powództwo za uzasadnione. Przy rozstrzyganiu należało mieć na uwadze, iż postępowanie w niniejszej sprawie toczyło się od 2013 r. Pozwani małżonkowie E. G. i P. G. w tym czasie rozwiedli się, pozwany P. G. zawarł kolejny związek małżeński z S. G., z którego związku urodziła się córka H. G.. Wobec faktu rozwiązania małżeństwa przez rozwód, który spowodował zmianę współwłasności łącznej na współwłasność udziałową i brak orzeczenia w przedmiocie podziału majątku wspólnego stron, sąd wobec ustawowego domniemania równości udziałów rozwodzących się małżonków ostatecznie Sąd na podstawie art. 556 § 1 k.c. w zw. z art. 560 k.c. zasądził od pozwanej E. G. na rzecz powodów E. K. i A. K. kwotę 42.900 zł. / 1/2 dochodzonego roszczenia/. Jednocześnie na podstawie art. 481 k.c. orzekł o ustawowych odsetkach od zasądzonej kwoty, od dnia 26 stycznia 2013 r. tj. od dnia następującego po dniu określonym w wezwaniu do zapłaty, a odebranych dnia 18 stycznia 2013 r. jako termin na uregulowanie zobowiązania – w ciągu 7 dni od daty otrzymania wezwania oraz o ustawowych odsetkach za opóźnienie od tej kwoty od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty. Sąd uwzględnił bowiem nowelizację wskazanego przepisu art. 481 k.c., która nastąpiła z dniem 1 stycznia 2016 r. (punkt I sentencji wyroku).

Mając na uwadze treść postanowienia Sądu Rejonowego w Białymstoku z dnia 5 grudnia 2017 r. sygn. akt II Ns 3094/17 (k. 703) oraz okoliczność, że nie wydane zostało postanowienie o dziale spadku po P. G. odpowiedzialność spadkobierców po P. G. jest odpowiedzialnością solidarną. Mając też na uwadze, że doszło do nabycia spadku po zmarłym pozwanym P. G. z dobrodziejstwem inwentarza, Sąd zasądził od pozwanych S. G., małoletniej K. G. reprezentowanej przez przedstawicielkę ustawową E. G., małoletniej H. G. reprezentowanej przez przedstawicielkę ustawową S. G. – spadkobierców pozwanego P. G. na rzecz powodów E. K. i A. K. kwotę 42.900 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 30 lipca 2017 r. do dnia zapłaty ograniczając ich odpowiedzialność w postępowaniu egzekucyjnym do wartości stanu czynnego spadku po P. G. (na podstawie art. 1034 kc i 1031 kc)- (punkt II sentencji wyroku).

Mając powyższe na uwadze Sąd oddalił powództwo w zakresie solidarnej odpowiedzialności wszystkich dłużników. – (punkt III sentencji wyroku).

O zwrocie kosztów od pozwanych na rzecz powodów sąd orzekł na mocy : o kosztach zastępstwa procesowego Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. oraz § 6 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu – według stawek obowiązujących w dniu wniesienia pozwu oraz co do zwrotu pozostałych kosztów procesu - zwrot kosztów uiszczonych przez powodów tj część opłaty od pozwu w wysokości 2.000 zł. / k-58/, kosztów opinii biegłego - 2.000 zaliczki / k-174/, 5.687 zł. / k-302/, 2.000 zł. / k-347/, 460 zł. / k-414/ (punkt IV sentencji wyroku).

Sąd na podstawie art. 102 k.p.c., mając na uwadze okoliczność śmierci pozwanego P. G. odstąpił od obciążania pozwanych brakującą częścią opłaty od pozwu oraz pozostałymi wydatkami wyłożonymi przez Skarb Państwa z sum budżetowych (punkt V sentencji wyroku).

Na marginesie należy podać, iż sąd okręgowy ostatecznie uchylił postanowienie o dopuszczeniu dowodu z opinii innego biegłego lub instytutu, z uwagi na brak możliwości przeprowadzenia takiego dowodu, a ponadto ostatecznie uznał, iż opinie wydane przez biegłego C. w pełni odpowiadają rzetelności i fachowości oraz korelują z pozostałym materiałem dowodowym zebrany w trakcie prawie 5 – letniego procesu.