

Sygn. akt: I C 658/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 grudnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie: Przewodniczący: SSO Juliusz Ciejek

Protokolant: sekr. sąd. Aleksandra Bogusz

po rozpoznaniu w dniu 28 listopada 2017 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **C. R. i I. R.**

przeciwko **J. A.**

o **zapłatę**

I. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 53.217 zł 36 gr (pięćdziesiąt trzy tysiące dwieście siedemnaście złotych trzydzieści sześć groszy), z tym, że od kwot:

- 35.170 zł 13 gr z odsetkami ustawowymi od 25 marca 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,

- 15.956 zł 23 gr z odsetkami ustawowymi od 19 listopada 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,

- 2.091 zł z odsetkami ustawowymi od 30 listopada 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 6.714 zł 3 gr (sześć tysięcy siedemset czternaście złotych trzy grosze) z tytułem zwrotu kosztów procesu,

IV. nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Olsztynie kwotę 839 zł 97 gr (osiemset trzydzieści dziewięć złotych dziewięćdziesiąt siedem groszy) tytułem należności biegłego, zaliczkowo pokrytej przez Skarb Państwa.

Sygn. akt I C 658/15

UZASADNIENIE

W dniu 30 listopada 2015 r. powodowie I. R. i C. R. wnieśli pozew o zapłatę ona ich rzecz od pozwanego J. A. kwoty 88.181,42 zł z odsetkami od:

a) kwoty 70.134,19 zł od dnia 25 marca 2015 r.,

b) kwoty 15.956,23 zł od dnia 19 listopada 2015 r.,

c) kwoty 2.091 zł od dnia wniesienia pozwu.

Nadto wnieśli o zasądzenia na ich rzecz od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, o ile nie zostanie złożony spis kosztów.

W uzasadnieniu żądania wskazali, że nabyli od pozwanego budynek mieszkalny w zabudowie szeregowej. W ramach aneksu do przedwstępnej umowy, pozwany zobowiązał się wykonać szereg prac budowlanych. Pomimo zawarcia finalnej umowy i upływu terminu przewidzianego w aneksie nr (...), pozwany nie wykonał deklarowanych prac. W trakcie realizacji prac przez innego wykonawcę, powodowie powzięli informację o wielu nieprawidłowościach. W tym celu zlecili wykonanie prywatnej ekspertyzy. Rzecznik wyliczył koszt prac naprawczych w piwnicy, na parterze, na piętrze, poddaszu, elewacji i terenie budynku na kwotę 70.134,19 zł, koszt prac objętych na aneksem na kwotę 15.956,23 zł. Powodowie ponieśli koszt wykonanie ekspertyzy w kwocie 2.091 zł. Po otrzymaniu wyceny wad w nieruchomości powodowie złożyli pozwanemu oświadczenie o obniżeniu ceny sprzedaży i żądaniu zapłaty kwoty 70.134,19 zł. Pomimo poinformowania pozwanego o ujawnionych wadach i wezwaniu do ich usunięcia, pozwany nie podjął się ich naprawy. Do dnia wniesienia pozwu pozwany nie uregulował należności (k. 3-10).

W odpowiedzi na pozew, J. A. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jego rzecz od powodów kosztów postępowania według norm przepisanych.

Argumentując swoje stanowisko wskazał, że w chwili nabywania nieruchomości powodowie w pełni akceptowali stan zaawansowania prac budowlanych i przyjęli go bez zastrzeżeń. Umowa sprzedaży nieruchomości dotyczyła tzw. stanu surowego, a jego dalsze wykonanie należało do powodów. Zakres tych prac był ujawniony w aneksie nr. (...) do umowy przedwstępnej, który był tylko deklaracją. W ocenie pozwanego, strony miały zamiar zawrzeć umowę na wykonanie robót, ale takiej umowy nigdy nie zawarły, a prywatna ekspertyza została wykonana z pominięciem pozwanego i sporządzona na jego niekorzyść (k. 156-158).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany J. A. prowadził działalność gospodarczą pod nazwą „(...)”. W ramach prowadzonej działalności realizował projekty budowlane związane ze wznoszeniem budynków.

(dowód: wydruk (...) k. 17)

Na podstawie decyzji Starosty (...) nr (...) z dnia 15 października 2012 r. zawierającej projekt budowlany, udzielono pozwanemu pozwolenia na budowę w ramach realizacji inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej z sześcioma lokalami mieszkalnymi z wykorzystaniem istniejących na działce fundamentów ścian i stropu nad piwnicą oraz przyłączy do każdego segmentu oddzielenie, wody, kanalizacji sanitarnej bezodpływowym zbiornikiem na ścieki „(...)” o poj. 10 m⁽³⁾, zalicznikowego energii elektrycznej w (...) w gminie P. na działkach geodezyjnych (...). W ramach prowadzonej inwestycji na działce gruntu (...) wybudowany został jednorodzinny budynek mieszkalny w zabudowie szeregowej w stanie deweloperskim. Działka (...) powstała w wyniku podziału działki (...). Kierownikiem budowy był pozwany.

(dowód: decyzja nr (...) k. 35-36, dziennik budowy k. 37-86, projekt budowlany nadesłany przez Starostę (...) stanowiący załącznik do niniejszej sprawy)

W okresie letnim, w czerwcu 2014 r. pozwany zgłosił się do pośrednika sprzedaży nieruchomości. Na stronie internetowej biura nieruchomości została umieszczona oferta sprzedaży domu w zabudowie szeregowej obejmującego działkę (...).

Powodowie zainteresowali się ogłoszeniem i w połowie września 2014 r. umówili się na oględziny budynku z przedstawicielem biura. Stan budynku był półotwarty, nie było dwóch okien. Nie było bramy garażowej. Dach przykryty był blachodachówką, na parterze były wylane posadzki, postawione były ściany działowe, ale nie wszystkie.

W piwnicy nie było wylanych posadzek. Nie było całościowej instalacji elektrycznej, nie było w ogóle instalacji wodno-kanalizacyjnej, schody były żelbetonowe. Po pewnym czasie powodowie jeszcze raz oglądali budynek tym razem z pozwanym. Powodowie nie zapoznali się z projektem budynku.

(dowód: zeznania świadka W. K. k. 190v, zeznania powódki I. R. k. 435v-436v, zeznania pozwanego k. 437)

W dniu 19 września 2014 r. w O. pomiędzy pozwanym i powodami została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży z zadatkiem. Pozwany oświadczył, że jest właścicielem nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...) obejmującą działki o numerze (...) o powierzchni 602 m², położonej w (...) w P.. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomość przeznaczona była na cele mieszkalne.

Nadto strony w § 2 tej umowy zobowiązały się zawrzeć umowę sprzedaży, w której pozwany jako sprzedający sprzeda ww. nieruchomość powodom za kwotę 240.000 zł, a kupujący (powodowie) zobowiązali się powyższą nieruchomość za podaną cenę kupić. W § 3 strony ustaliły, że umowa sprzedaży zostanie przez nich zawarta do 15 października 2014 r.

W dniu zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży powodowie zapłacili pozwanemu tytułem zadatku kwotę 20.000 zł gotówką oraz 20.000 zł przelewem na rachunek bankowy, łącznie 40.000 zł.

Strony ustaliły, że wydanie nieruchomości nastąpi w dniu zawarcia umowy w formie aktu notarialnego i do tego dnia pozwany zobowiązał się wydać powodom dokumentację techniczną nieruchomości.

(dowód: umowa k. 18-20)

Aneks z dnia 16 października 2014 r. do umowy przedwstępnej z dnia 19 września 2014 r. strony zmieniły termin zawarcia umowy przyrzeczonej z dnia 15 października 2014 r. na dzień 9 grudnia 2014 r. Nadto w ramach ceny sprzedaży pozwany, jako sprzedający zobowiązał się do wykonania następujących prac:

- 1) położenia instalacji elektrycznej, wodociągowej, sanitarnej i kanalizacyjną,
- 2) do wylania na parterze posadzki, otynkowania ściany, do położenia na suficie płyt regipsowych i przygotowanie do szpachlowania,
- 3) do położenia na piętrze płyt regipsowych, przygotowanie do szpachlowania na ścianach i sufitach,
- 4) przygotowania podłogi do położenia paneli (hol + pokoje), a w łazience do zrobienia posadzki pod terakotę,
- 5) zakupu i zainstalowania zbiornik do eko-oczyszczania,
- 6) skucia betonu na działce,
- 7) do wylania w piwnicy posadzki i otynkowania ścian,
- 8) do wykonania ościeży okiennych na zewnątrz budynku.

Powyższe prace pozwany zobowiązał się wykonać do 31 grudnia 2014 r.

Zgodnie z § 3 ust. 3 aneksu powodowie zapłacili gotówką kolejne 20.000 zł tytułem zadatku. Reszta ceny w kwocie 180.000 zł zapłacona miała zostać z kredytu bankowego udzielonego powodom na konto bankowe pozwanego w terminie wskazanym w umowie kredytowej, jednak nie później niż w terminie 14 dni od podpisania aktu notarialnego umowy przyrzeczonej. Pozostałe zapisy umowy przyrzeczonej pozostały bez zmian.

(dowód: aneks k. 21-23, oświadczenie pozwanego k. 191 i 437)

W dniu 8 grudnia 2014 r. strony zawarły przed notariuszem A. U. z Kancelarii Notarialnej w O. umowę sprzedaży nieruchomości działki gruntu nr (...) o powierzchni 602 m², położonej w (...), gmina P., obręb nr (...), zabudowanej jednorodziennym budynkiem mieszkalnym w zabudowie szeregowej za cenę brutto 240.000 zł, cenę netto 222.222,22 zł. Powodowie oświadczyli, że powyższą nieruchomość kupują i nabywają do majątku wspólnego. Jednocześnie strony ustaliły, że na poczet ceny została już przez powodów zapłacona kwota 60.000 zł. Pozostała kwota do zapłaty w wysokości 180.000 zł miała zostać zapłacona do dnia 17 grudnia 2014 r. ze środków pochodzących z kredytu bankowego udzielonego powodom.

Strony ustaliły, że wydanie nieruchomości w posiadanie powodów w stanie wolnym od osób i rzeczy oraz w stanie niepogorszym nastąpi w dniu 17 grudnia 2014 r., po otrzymaniu całej ceny przez pozwanego.

Nadto powodowie oświadczyli, że działkę nr (...), obejrżeli i zapoznali się ze stanem jej granic oraz stanem technicznym budynku mieszkalnego, do którego nie wnieśli zastrzeżeń.

Pozwany w chwili podpisywania aktu notarialnego zobowiązał się wykonać prace dodatkowe objęte aneksem nr (...).

(dowód: akt notarialny k. 25-32, w szczególności k. 28-29, zeznania świadka A. U. k. 190v, oświadczenie pozwanego k. 191)

Powodowie w dniu 12 grudnia 2014 r. dokonali zapłaty reszty ceny sprzedaży w kwocie 180.000 zł. Po otrzymaniu pieniędzy, pozwany nie wykonał prac objętych aneksem.

Powodowie wielokrotnie wzywali pozwanego do wykonania prac. Pozwany na początku 2015 r. przystąpił do skucia betonu będącego pozostałością po płycie betonowej znajdującej się na nieruchomości powodów. Beton usunął w $\frac{3}{4}$ części. Taras betonowy, który się tam znajdował, do niczego się nie nadawał. Kruszył się. Pozwany następnie zaniechał wykonania dalszych prac objętych aneksem. W tym czasie przekazał powodom niekompletny projekt techniczny domu. Były to skserowany plik dokumentów. O wadach budynku pozwany wiedział, był o nich informowany.

(dowód: zeznania powódki k. 436v, zeznania powoda k. 436v-437, zeznania pozwanego k. 437v, druga ustana opinia uzupełniająca biegłego J. L. złożona na rozprawie w dniu 28 listopada 2017 r. k. 473v, 474)

Pozwany nie złożył oświadczenia (zapewnienia), że budynek został wykonany zgodnie projektem.

(dowód: opinia uzupełniająca biegłego J. L. złożona na rozprawie w dniu 23 maja 2017 r. k. 363)

W związku z brakiem wykonania zobowiązania przez pozwanego, w styczniu 2015 r. powodowie zdecydowali zakończyć prace budowlane we własnym zakresie. Dokończenie prac zlecieli A. D., który wykonał prace nieobjęte aneksem nr (...), a także te prace, do których zobowiązał się pozwany.

(bezsporne, a nadto dowód: zeznania powódki k. 436v,

W trakcie robót wykończeniowych powodowie zostali poinformowani przez podwykonawcę o wielu nieprawidłowościach.

W związku wykrytymi nieprawidłowościami, na zlecenie rzeczoznawca budowlany H. Ł. (1) opracował ekspertyzę techniczną o stanie robót budowlanych wykonanych w ramach budowy budynku kupionego od pozwanego obejmującą stwierdzone nieprawidłowości, sposoby usunięcia stwierdzonych uchybień oraz wyliczenie nakładów finansowych potrzebnych do usunięcia usterek i niedoróbek w sposób umożliwiający poprawne użytkowanie obiektu.

W oparciu o umowę stron, aneks nr (...), projekt budowlany oraz dziennik budowy, H. Ł. (2) stwierdził niewykonanie i niezakończenie wszystkich prac budowlanych na które składają się:

I. Piwnice:

- 1) ściany pomiędzy segmentami wybudowane z gruzu, a nie z gazebetonu,
- 2) ściany wewnętrzne z gazebetonu, a nie z bloczków silikatowych,
- 3) w stropie nad piwnicami widoczne zbrojenie i pozostałości z deskowania,
- 4) lokalizacja przewodu spalinowego z kotłowni niezgodna z projektem,
- 5) przewód kominowy z suszarni wykonano z pustaków ceramicznych,
- 6) zmiana lokalizacji pionów kanalizacyjnych,
- 7) niewykonanie instalacji elektrycznej,
- 8) niewykonanie instalacji tynków cementowo-wapiennych ścian i stropów,
- 9) niewykonanie podłóży, izolacji i posadzek,
- 10) brak nawiewu w kotłowni.

II. Parter:

- a) strop nad parterem drewniany zamiast betonowego (brak zgody projektanta),
- b) schody na piętro żelbetowe (w projekcie drewniane),
- c) brak przewodów wentylacyjnych w kuchni, salonie, WC i garażu,
- d) przewód kominowy w salonie z pustaków ceramicznych w wkładem żaroodpornym,
- e) komin spalinowy z kotła w pomieszczeniu gospodarczym,
- f) brak ścianki działowej spiżarni,
- g) brak zamontowania okien w spiżarni,
- h) tynki wewnętrzne nierówne,
- i) łuszcząca się szpachla,
- j) posadzki spękane.

III. Piętro:

- 1) brak wentylacji z łazienki,
- 2) nie wydzielono pomieszczenia WC,
- 3) brak dwóch okien w łazience,
- 4) zbyt nisko wieniec na ścianie wewnętrznej z murlatą w łazience,
- 5) niewłaściwa murlata od strony segmentu nr 4,
- 6) brak zamocowania murlaty od strony segmentu nr 4,
- 7) wyłaz dachowy zamontowany w holu,

- 8) inna geometria i wymiary otworu klatki schodowej,
- 9) niewłaściwe wybudowane ścianki działowe,
- 10) zerwana izolacja z płytek styropianowych na ścianie w łazience,
- 11) różne poziomy posadzek.

IV. Poddasze:

- 1) nieprawidłowo ułożona folia dachowa,
- 2) w projekcie deskowanie i 2 x papa,

V. Połąc dachowa:

- 1) załamanie na gąsiorach w kalenicy,
- 2) niewłaściwie wybudowane dwa kominy spalinowe,
- 3) brak 4 sztuk kominów wentylacyjnych i odpowietrzeń z kanalizacji,
- 4) różne wysokości połąc dachowej a stykach z sąsiednimi budynkami.

VI. Elewacja:

- 1) Podkład pod tynk nierówny, z nadmiernymi odchyłkami.

VII. Teren:

- 1) na terenie działki pozostawiona płyta betonowa,
- 2) nie dostarczono i nie zamontowano zbiornika eko-oczyszczalni.

Na podstawie kosztorysu wykonanego przez H. Ł. (2) wartość prac potrzebnych do doprowadzenia budynku do stanu projektowanego określił na kwotę 82.167,47 zł netto, 88.740,87 zł brutto przy uwzględnieniu 8% podatku VAT. W kosztorysie nie ujęto wydatków związanych z wykonaniem instalacji wentylacyjnej, kominowej, wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej oraz oczyszczalni. Nie wyceniono w powyższym kosztorysie kosztów naprawy ścian w piwnicach. Powodowie ponieśli koszt ekspertyzy w wysokości 2.091 zł. Ekspertyza została powodom przekazana w dniu 27 lutego 2015 r. (k. 8).

(dowód: ekspertyza wykonana przez H. Ł. (2) k. 41-86, zeznania świadka H. Ł. (2) k. 167v-168, faktury k. 93-143, faktura k. 144, niezaprzeczone w części dotyczącej daty doręczenia ekspertyzy)

Po sporządzeniu ekspertyzy powodowie pismem z dnia 16 marca 2015 r. wezwali powoda do natychmiastowego zakończenia prac budowlanych w zakupionym domu, zakreślając termin 21 dni od doręczenia wezwania. W tym samym piśmie złożyli pozwanemu oświadczenie o obniżeniu ceny sprzedaży jednorodzinnego budynku mieszkalnego o kwotę 70.134,19 zł brutto w związku z ujawnionymi wadami fizycznymi przedmiotu umowy. Jednocześnie wezwali go do zapłaty powyższej kwoty w terminie 7 dni od doręczenia wezwania.

Wobec braku woli kontynuowania prac ze strony pozwanego, powodowie pismem z dnia 23 października 2015 r. wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 15.956,23 zł tytułem niewykonania prac objętych aneksem nr (...) z dnia 16 października 2014 r. do umowy przedwstępnej z dnia 19 września 2014 r., zakreślając termin 7 dni od dnia doręczenia wezwania. Pozwany o występujący wadach wiedział.

(dowód: przedsądowe wezwanie do zapłaty k. 87-88, zpo 89 oraz k.90, zpo 91, bezsporne w zakresie wykonanych prac przez pozwanego po otrzymaniu wezwania z dnia 16 marca 2015 r., zeznania pozwanego k. 437v)

Brak zaangażowania pozwanego w wykonania prac, do których się zobowiązał, zmusił powodów do samodzielnego podjęcia działań mających na celu przygotowanie budynku do zamieszkania. W ramach zleconych prac powodowie wykonali:

- usunęli od nowa wcześniej położoną instalację elektryczną, która była poplątana i ułożona na różnych wysokościach,
- doprowadzili do zmiany wysokości pomieszczeń, gdyż pozwany nie zachował w piwnicy i na parterze 2 m minimalnej wysokości,
- wykonali posadzki na piętrze z uwagi na jej zbyt wysokie ułożenie uniemożliwiające wstawienie i otwarcie drzwi balkonowych na taras,
- wykonali ogrzewanie podłogowe, którego nie było w projekcie,
- wylali posadzkę w piwnicy,
- wstawili brakujące dwa okna,
- wykonali instalację sanitarną, kanalizacyjną i wodociągową,
- wykonali montaż brakującej instalacji wentylacyjnej.

W trakcie wykonywania prac przez inną ekipa budowlana na nieruchomości powodów, pozwany przyglądał się postępowaniu prac.

(dowód: opinie biegłego J. L. k. 2213-245, w szczególności k. 232, fotografia nr 11 góra i dół, opinia uzupełniająca biegłego J. L. złożona na rozprawie w dniu 23 maja 2017 r. nagranie 00:48:00, k. 363v-364, zeznania powoda k. 436v-437, zeznania pozwanego k. 437)

Dokonane zmiany wewnątrz budynku, bez naruszenia jego kubatury, nie są zmianami istotnymi. Elementy wewnętrzne nie są zmianami istotnymi. Takimi zmianami są przeniesienie komina, zmiana konstrukcji stropu nad parterem, przeniesienie kanalizacji, zmiana otworów okiennych. Obecnie zgodnie z prawem budowlanym zmianami istotnymi jedynie zmiany dotyczące wymiarów (kubatury) i lokalizacji budynków. Zmianą istotną są wszelkie odstępstwa od przyjętych w projekcie długości i szerokości, nie zaś jakości użytego materiału i zamiany materiałów. Zmiana schodów z drewnianych na żelbetowe nie jest zmianą istotną. Zmianą nieistotną jest zmiana stropu konstrukcji stropu nad parterem z betonowego na drewniany. Kierownik dokonując tej zmiany w oparciu o posiadaną wiedzę nie musi zasięgać opinii projektanta. W przypadku bardzo dużej ilości zanieśionych w budowlę, nadzór budowlany może nakazać uwzględnienie tych zmian w dokumentacji budowlanej.

(dowód: z opinii uzupełniającej biegłego J. L. k. 361-365, w szczególności k. 361v, nagranie: 00:19:00 i n., 00:20:00, 00:24:30)

Wartość prac objętych aneksem, do których zobowiązał się powód, a nie wykonał ich lub wykonał jedynie w części wyniosła co najmniej 30.784,09 zł i obejmowała:

- 1) koszty posadzki w piwnicy – 9.911,96 zł brutto, obejmujące roboty ziemne z przewozem gruntu taczkami, ułożenie podkładów betonowe na podłożu gruntowym, koszty betonu zwykłego i koszty robocizny,
- 2) koszty uporządkowania terenu i montaż eko-oczyszczalni – 15.841,62 zł (brutto: 17.108,95 zł) obejmujący rozebranie podłoża z betonu żwirowego, wywiezienie gruzu, wykopy liniowe o ścianach pionowych pod fundamenty, rurociągi, kolektory o gruntach suchych z wydobyciem urobku łopatą lub wyciągiem ręcznym, rurociągi kanalizacji

grawitacyjnej z rur gładkościennych, rury PCV kanalizacyjne, materiały pomocnicze, środek transportu, dostaw i montaż eko-oczyszczalni, zakup eko-oczyszczalni (9.895,75 zł), pospółka, zasypywania wykopów liniowych, robocizna.

3) koszt uzupełnienia instalacji elektrycznej w zakresie przewodów elektrycznych 1.283,82 zł brutto,

4) kosztu instalacji kanalizacji sanitarnej i wodociągowej 3.746,69 zł brutto

Wartość prac wykonanych przez powoda wadliwie, które powodowie musieli wykonać na nowo wyniosła 32.564,94 zł netto, 35.217,36 zł (brutto) i obejmowała:

1) koszty związane z naprawą stropu – 6.624,39 zł (brutto: 7.154,34 zł) obejmujące przygotowanie podłoża pod ocieplenie metodą lekką-moką, oczyszczenie mechaniczne i mycie stropu, preparaty wzmacniające podłoże, materiały pomocnicze, środek transportu, tynki wewnętrzne, zapraw wapienna, zaprawa cementowo-wapienna, wyciąg, robocizna,

2) koszty naprawy parteru - 4.901,30 zł (brutto: 5.293,40 zł) obejmujące posadzki cementowa wraz z cokołami zatarte na gładko, zaprawa cementowa, cement, masa asfaltowa, drewno opałowe, wyciąg, przygotowanie podłoża pod ocieplenie metodą lekką-moką z oczyszczeniem mechanicznym, mycie ścian, preparaty wzmacniające, materiały pomocnicze, tynki jednowarstwowe wewnętrzne z gipsu szpachlowego wykonane ręcznie na stropach na podłożu betonowym, gips budowlany szpachlowy, woda, mieszanka do zaprawy, wyciąg, robocizna, środek transportu,

3) koszty naprawy piętra – 7.043,60 zł (brutto: 7.607,09 zł) obejmujące obmiar podłogi z płyt wiórowych, płyty wiórowe płasko prasowane zwykłe, gwoździe budowlane okrągłe ocynkowane, materiały pomocnicze, wyciąg, okładziny gipsowo-kartonowe, pojedyncze, na stropach, na rusztach metalowych pojedynczych mocowanych do podłoża, jako uzupełnienie brakujących, płyty gipsowo-kartonowe, profile nośne, profile przyściennne, łączniki, blachowkręty, gips budowlany szpachlowy, taśma, wyciąg, środek transportu, robocizna,

4) wybudowanie właściwych lokalizacyjnie i technicznie kominów wentylacyjnych i dymowych 13.995,66 zł brutto.

W ramach prac naprawczych konieczna była naprawa stropu, która winna polegać na ułożeniu grubszej zaprawy cementowo-wapiennej na suficie. Nie jest możliwe wykucie zbrojenia ze stropu, gdyż takie działanie może spowodować osłabienie stropu. Nadto w piwnicy konieczne było wyrzucenie żużlu z uwagi na niezachowanie minimalnej wysokości (2 m), a następnie wyrównanie podłoża i ułożenie betonu, a także ułożenie posadzki wielowarstwowej na parterze pod terakotę i panele. Prace naprawcze wymagały także ułożenia płyt gipsowo-kartonowych na suficie piętra w 20%, gdyż część powierzchni sufitu była odsłonięta. Skucie betonu na działce związane było z koniecznością rozebraniem tarasu i wywiezieniu gruzu obejmuje 25 m³, z czego 12,758 m³ to gruz z rozebranego tarasu, a 12,242 m³ to gruz, który pozwany zobowiązał się skuć.

Cegły z gazobetonu pomiędzy przestrzeniami otwartymi mogą być używane i nie jest to wadą budowlaną. Cegła z gazobetonu nie może przylegać do gruntu, ale może być ustawiona na warstwie podkładowej. Nie ma przeciwwskazań technicznych do stosowania cegły rozbiórkowej do ścian.

Prace niewykonane i naprawcze obejmowały także wylanie posadzki betonowej w piwnicy o grubości 10 cm i otynkowanie ściany w piwnicy, zgodnie z założeniami aneksu, bez innych zabezpieczeń. Strony uzgodniły wykonanie posadzki w piwnicy. Tak więc należało tam wykonać podkład betonowy, izolację przeciwwilgociową, izolację termiczną i na końcu posadzkę betonową.

Więźba dachowa i wieńce pod murlatą zostały wykonane prawidłowo, a także ściany działowe.

Na powierzchni zbrojenia stropu piwnicy występowała korozja. W takim wypadku wystarczy je oczyścić szczotką stalową z nalotu i otynkować. Z sztuce budowlanej zbrojenie się nie zabezpiecza. Część prętów stalowych stropu piwnicy nie miała otuliny betonowej, co powodowało przedostawanie się rudej barwy przez tynk sufitu.

Schody były wykonane w konstrukcji żelbetonowej.

Instalacja wentylacyjna była wykonana niezgodnie z projektem.

Szacunkowy koszt opracowania ekspertyzy dla celów odbiorowych, uwzględniających dokonane w stosunku do projektu zmiany i oceniający wmontowane materiały wyniósłby 3.700 zł brutto.

(dowód: opinia biegłego J. L. k. 213-245, projekt budowlany i dziennik budowy koperta 166 oraz projekt budowlany nadesłany przez Starostę (...) – w załączniku do sprawy, opinia uzupełniająca biegłego J. L. złożona na rozprawie w dniu 23 maja 2017 r. k. 361v-365, w szczególności k. 362-362v, k. 363v, pisemna uzupełniająca opinia biegłego J. L. k.416-430, zeznania powódki k. 435v-436v)

W wyniku podjętych prac przez powodów, w październiku 2017 r. budynek został odebrany przez nadzór budowlany.

(niezaprzeczone, a nadto oświadczenie powodów k. 474)

Do dnia wytoczenia powództwa, pozwany nie uregulował żądanych przez powodów należności.

(bezsporne)

Sąd zważył, co następuje:

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny, powództwo zasługiwało na uwzględnienie, aczkolwiek nie w dochodzonej pozewm wysokości.

Dokonując ustaleń faktycznych, Sąd oparł się na dokumentach zaoferowanych przez strony na okoliczności związane z zawarciem pomiędzy stronami przedwstępnej umowy sprzedaży, aneksu określającego zakres prac do wykonania, do których zobowiązał się pozwany oraz finalnej umowy sprzedaży nieruchomości. Przedłożone umowy w sposób wystarczający dokumentują związanie stron węzłem obligacyjnym, ich prawa i obowiązki. Nadto ostatecznie strony nie kwestionowały faktu dokonania wskazanych czynności prawnych ani ich treści.

Poza sporem było, że pozwany w chwili zawierania przedmiotowych umów prowadził działalność gospodarczą w zakresie obrotu nieruchomościami, nadto, że zobowiązał się do wykonania prac objętych aneksem nr (...), a także to, że z zakresu tych prac wykonał częściowego skucia betonu na działce. W toku postępowania dowodowego pozwany przyznał, że powodowie informowali go o ujawnionych przez nich wadach budynku, w tym o wykonanej na ich zlecenie prywatnej ekspertyzie.

W niniejszym procesie powodowie dochodzili zapłaty od pozwanego kosztów jakie ponieśli w związku z niewykonaniem prac wyliczonych w umowie przedwstępnej sprzedaży oraz aneksem nr (...) do tej umowy. Wadliwie wykonany przedmiot umowy przez pozwanego, a także niewykonanie prac objętych aneksem, zmusiło powodów do samodzielnego dokończenia prac, co do których zobowiązał się pozwany i tych które wykonał on wadliwie. Poneśli koszty prac objętych aneksem, a w związku z wykryciem wad w sprzedanej nieruchomości – także prac naprawczych i kosztów prywatnej ekspertyzy.

W pozwie powodowie w istocie sformułowali 3 roszczenia. Dochodzili kwoty 70.134,19 zł tytułem obniżenia ceny, 15.956,23 zł tytułem odszkodowania za nienależyte wykonanie zobowiązania i kwoty 2.091 zł tytułem kosztów ekspertyzy, jak swoistej szkody następczej, powstałej w wyniku zaniechań pozwanego.

Powodowie wywodzili swoje roszczenie o zapłatę kwoty 70.134,19 zł z uprawnienia do żądania obniżenia ceny sprzedanej nieruchomości, a to z kolei determinuje odpowiedzialność pozwanego z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne sprzedanej rzeczy. Odpowiedzialność ta ukształtowana jest surowiej niż wynika to z ogólnych przepisów o skutkach nienależytego wykonania zobowiązania przez dłużnika zawartych w art. 471 i n. k.c. Odpowiedzialność ta powstaje niezależnie od winy sprzedawcy, a także od wykazania szkody wynikającej ze świadczenia rzeczy wadliwej. Podstawową okolicznością uzasadniającą powstanie odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi jest istnienie wady rzeczy.

Jednocześnie powodowie zgłosili żądanie odszkodowawcze związane z niewykonaniem lub niewłaściwym wykonaniem zobowiązania na podstawie art. 471 k.c. żądając zasądzenia na swoją rzecz od powoda kwoty 15.956,23 zł i kwoty 2.091 zł. Zgodnie z przywołanym przepisem, dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

W związku z tym, że zakres wad w sprzedanym budynku zajął się z pracami niewykonanymi przez pozwanego, o których mowa w aneksie, wysokość szkody w mieniu powodów oraz wysokość obniżenia wartości sprzedanej nieruchomości zostanie mówiona łącznie, przy odrębnym określeniu przesłanek wynikających z obu reżimów odpowiedzialności.

Z racji nabycia przez powodów od pozwanego nieruchomości, należy wskazać, że kupującym w razie ewentualnych wad rzeczy sprzedanej co do zasady przysługuje roszczenie z tytułu rękojmi. Zgodnie z treścią art. 556 § 1 k.c., w brzmieniu obowiązującym przed 25 grudnia 2014 r., 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 przeznaczenie rzeczy, jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewniał kupujący, albo jeżeli rzecz została kupującemu wydane w stanie niezupełnym (rękojnia za wady fizyczne). W treści umów zawartych przez strony procesu brak było jakiegokolwiek regulacji ograniczających bądź wyłączających tego rodzaju odpowiedzialność.

Cytowany przepis w pierwszej kolejności wymienia wadę fizyczną sprzedanej rzeczy zmniejszającą jej wartość lub jej użyteczność. Zmniejszenie wartości lub użyteczności rzeczy zachodzi w każdym przypadku, gdy rzecz nie odpowiada celowi wyraźnie w umowie wskazanemu, a gdy takiej umowy nie ma było, jeżeli nie odpowiada celowi wynikającemu z okoliczności bądź też ze zwyczajnego przeznaczenia rzeczy. O wadzie można mówić także wtedy, gdy stan rzeczy będzie powodował zmniejszone doznania estetyczne kupującego, czy też będzie posiadał niższe walory użytkowe.

Spór między stronami koncentrował się wokół ustalenia, czy wykonanie przedmiotu sprzedaży było zgodne ze sztuką budowlaną i czy występujące wady uprawniają powodów do skorzystania z żądania obniżenia ceny sprzedanej przez pozwanego nieruchomości. Jaki charakter miał wiążący strony aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży. Nadto, czy działania (zaniechania) pozwanego doprowadziły do szkody majątkowej w mieniu powodów i w jakiej wysokości. Wreszcie, czy zgodnie z art. 560 § 1 k.c. występujące wady zmniejszyły wartość budynku i czy aktualizuje się tym samym uprawnienie powodów do żądania obniżenia ceny sprzedanej nieruchomości.

Warunkiem dochodzenia roszczenia z rękojmi jest dochowanie przez kupującego aktu staranności w postaci zawiadomienia o wadzie w terminie miesiąca od jej wykrycia, przy czym wykrycie wady rzeczy, której konstrukcja i właściwości nie są znane użytkownikowi nie posiadającemu wiadomości specjalnych, następuje wtedy, kiedy kupujący definitywnie przekonał się, że nabyta rzecz nie nadaje się do użytku, zgodnie z przeznaczeniem (art. 563 § 1 k.c.).

Z analizy dokumentów wynika, że powodowie nabyli jednorodzinny dom mieszkalny w budowie dla własnych potrzeb bytowych. Jeszcze przed przeniesieniem prawa własności nieruchomości, powodowie widzieli stan budynku, dlatego pozwany aneksem zobowiązał się do wykonania szeregu prac między innymi położenia instalacji elektrycznej, wodociągowej, sanitarnej i kanalizacyjnej, do wylania posadzek i otynkowania ściany, do położenia na suficie i na piętrze płyt regipsowych, przygotować podłogę do położenia paneli i terakoty, do skucia betonu na działce,

do wylania w piwnicy posadzki i otynkowania ścian, wykonanie oścież okiennych na zewnątrz budynku. W chwili zawierania finalnej umowy przenoszącej własność nieruchomości na powodów, pozwany w dalszym ciągu nie wykonał deklarowanych prac, choć zapewniał, że je wykona. Pozwany nadto zapewnił, że wykonana przez niego instalacja wentylacja jest wystarczająca do prawidłowego używania budynku. Pomimo upływu terminu wynikającego z aneksu, powodowie wzywali pozwanego do realizacji prac objętych aneksem, lecz bezskutecznie. Powodowie zlecając innemu podwykonawcy prace wykończeniowe dowiedzieli się o występowaniu w nieruchomości wielu nieprawidłowościach. Wykonana na ich prośbę prywatna ekspertyza określiła zakres wad, a nadto rzeczoznawca sporządził kosztorys ich usunięcia na kwotę 70.134,19 zł oraz koszt prac niewykonanych przez pozwanego, a objętych aneksem na kwotę 18.606,68 zł, przy czym powodowie żądali kwoty 15.956,23 zł. O powyższych nieprawidłowościach zawiadomili pozwanego, co pozwany na rozprawie przyznał.

Powodowie w celu doprowadzenia zakupionej przez siebie nieruchomości do stanu umożliwiającego jego odbiór i możliwości zamieszkania, wykonali szereg prac między innymi wykonania posadzek na parterze i w piwnicy, wstawienia dwóch brakujących okien, demontowali i ułożyli od nowa instalację elektryczną, wykonali instalację sanitarną, kanalizacyjną, wodociągową, wentylacyjną.

W ramach prac budowlanych niewłaściwie wykonanych przez pozwanego, biegły sądowy z zakresu budownictwa J. L. wskazał na konieczność ułożenia grubszej zaprawy cementowo-wapiennej na suficie, konieczność wyrównania posadzki w piwnicy i otynkowania tam ścian, a także wylanie posadzki w piwnicy i na piętrze, przy czym w tym ostatnim miejscu posadzka winna być wielowarstwowo z uwagi na konieczność ułożenia paneli i terakoty. Prace naprawcze wymagały częściowego ułożenia płyt gipsowo-kartonowych na suficie, dalsze skucie betonu na działce. Nadto biegły wycenił także koszty związane z uzupełnieniem instalacji elektrycznej, a także montażem instalacji kanalizacyjne, wodociągowej, sanitarnej, których nie było, a które to winny być wykonane w ramach łączącego strony aneksu. Wskazać należy, że choć instalacja wentylacyjna była, to postępowanie dowodowe wykazało, że jest wykonana niezgodnie z projektem.

Do opinii biegłego sądowego J. L. strony postępowania wniosły zastrzeżenia. Pozwany wskazywał, że powodowie kupili budynek taki jaki oglądali i za taki właśnie stan techniczny zapłacili, nadto nie dopuścili go do wykonania prac objętych „dodatkowymi uzgodnieniami”, a dokonane przez powodów zmiany w zakresie stropu, piętra, parteru i terenu były wymysłami powodów. Strona powodowa zaś wskazywała, że biegły nie wskazał, czy występowały wady w sprzedanym budynku i jaki miały charakter, a także, że niezasadnie zaniżył wartość prac budowlanych niewykonanych przez pozwanego, a objętych umową stron. Powodowie przy tym wnosili o powołanie innego biegłego sądowego.

W ustnej uzupełniającej opinii biegły podtrzymał swoją dotychczasową opinię i wskazał, że rzeczywiście wyliczenia kosztów dokonał biorąc pod uwagę wiążący stron aneks, obejmujący deklarowane i niewykonane prace przez pozwanego. Na rozprawie w dniu 23 maja 2017 r. wskazał, że obowiązujące przepisy prawa budowlanego zezwalają na dokonywanie odstępstw od projektu i zastosowania alternatywnych rozwiązań. Wskazał przy tym, że pozwany niewłaściwie wykonał prace związane z posadzkami i ścianami w piwnicy z uwagi na zachowanie minimalnej wysokości (2 m) i na piętrze, a także konieczne naprawy związane ze stropem w celu utrzymania prawidłowej konstrukcji budynku. Wykonane prace przez pozwanego odbiegają od zgodności ich wykonania zarówno z projektem jak i ze sztuką budowlaną. Nadto powodowie musieli uzupełnić instalację elektryczną, gdyż pozwany nie ułożył jej do końca. Zobowiązano biegłego do wyliczenia posadzek w piwnicy, czyszczenia zbrojenia stropu, montażu instalacji, schodów oraz ustalenie prawidłowości wykonania instalacji wentylacyjnej i dymowej.

W pisemnej uzupełniającej opinii biegły wyliczył koszty prac objętych zleceniem, nadto na rozprawie w dniu 28 listopada 2017 r. wskazał, że sprzedany budynek powodom odbiegał od złożonych projektowych, potwierdzając przy tym występowanie wad wymienionych w pierwszej opinii.

W ocenie Sądu opinia, przy jej wielokrotnym uzupełnianiu daje podstawy do dokonania ustaleń w zakresie ram faktycznych powództwa. Ważne przy tym jest to, że ostatecznie żadna ze stron nie kwestionowała opinii, a strona powodowa nie wносиła o powołanie innego biegłego.

Z ustaleń poczynionych przez Sąd wynika, że pozwany niewątpliwie dopuścił się szeregu wad. Niespornym przy tym jest, że nie wykonał prac objętych aneksem. W ocenie Sądu na aprobatę zasługuje ocena kosztów napraw wykonana przez biegłego sądowego. Koszty napraw i koszty związane z niewykonaniem prac objętych aneksem to:

- uzupełnienia instalacji elektrycznej – 1.283,82 zł,
- instalacja kanalizacji sanitarnej i wodociągowej – 3.746,69 zł,
- wykonanie posadzek w piwnicy – 9.911,96 zł,
- koszty uporządkowania terenu i montaż eko-oczyszczalni – 15.841,62 zł (brutto: 17.108,95 zł) obejmujący rozebranie podłoża z betonu żwirowego, wywiezienie gruzu, wykopy liniowe o ścianach pionowych pod fundamenty, rurociągi, kolektory o gruntach suchych z wydobyciem urobku łopatą lub wyciągiem ręcznym, rurociągi kanalizacji grawitacyjnej z rur gładkościennych, rury PCV kanalizacyjne, materiały pomocnicze, środek transportu, dostaw i montaż eko-oczyszczalni, zakup eko-oczyszczalni (9.895,75 zł), pospółka, zasypywania wykopów liniowych, robocizna.

Już tylko analiza tych pozycji wskazuje, że ich wartość - 30.784,09 zł brutto przekracza dochodzoną z tego tytułu kwotę 15.956,23 zł. Czyni to zasadnym ich żądanie co do tej kwoty w całości na podstawie art. 471 k.c. Trzeba tu jednak zaznaczyć, że Sąd orzekając o roszczeniu powodów, był związany podstawą faktyczną żądania i dochodzoną z tego tytułu kwotą. Skoro powodowie z tytułu odszkodowania za niewykonane prace domagali się 15.956,23 zł to nawet gdy ich wartość okazała się wyższa Sąd nie był uprawniony do zasądzenia większej kwoty, gdyż byłoby to orzeczeniem ponad żądaniem.

Opinia biegłego potwierdził też zasadność żądań powodów co do obniżenia ceny z tytułu prac wykonanych wadliwie jakimi było:

- wybudowanie niewłaściwych lokalizacji kominów wentylacyjnych i dymowych – 13.995 zł,
- koszt naprawy naprawa stropu nad piwnicą – 6.624,39 zł,
- naprawa parteru – 4.901,30 zł,
- naprawa piętra – 7.043,60 zł.

Niewątpliwie istotne znaczenia ma to, czy wartość lub użyteczność budynku uległa zmianie z uwagi na cel wynikający z jego przeznaczenia. Przeznaczeniem zakupionego przez powodów budynku było spełnienie funkcji mieszkaniowej. W tym też celu powodowie nabyli od pozwanego nieruchomość, gdzie zamierzali zaspokajać swoje mieszkaniowe potrzeby. W okresie jeszcze przed zamieszkaniem w nim występowały liczne wady, które niewątpliwie nie tylko utrudniałyby zamieszkiwanie, ale także uniemożliwiały oddanie go przez nadzór budowlany. Zarówno świadek H Ł., jak i pozwani oraz biegły potwierdzili wadliwość wykonani tych prac, zakres i wartość prac naprawczych. W ocenie Sądu wszystkie ujawnione w toku postępowania wady zmniejszają użyteczność budynku ze względu na jego przeznaczenie, co oznacza, że wady te odpowiadają kryteriom określonym w art. 556 § 1 k.c.

W niniejszej sprawie można zgodzić się z pozwanym, że powodowie kupili dom w takim stanie w jakim go widzieli i za ceną odpowiadającą stanowi technicznemu budynku na dzień zawierania umowy sprzedaży, ale jedynie co do tych prac, które mogli naocznie stwierdzić. Widzieli, że kupują dom, który ma nad parterem drewniany strop, a nie betonowy. Mogli zobaczyć jak został wykonany dach, to jest, że zamiast deskowania ma lekką konstrukcję krytą folią i blachą, że nie ma wmurowanych niektórych okien, że schody na piętro są betonowe. Zawarty aneks doprecyzowywał pomiędzy stronami warunki zakupu, stan wykonania poszczególnych prac i to co miał zrobić jeszcze pozwany. To czyni ich roszczenie o obniżenie ceny w części obejmującej te odstępstwa od projektu niezasadnym. Pozwany nie deklarował, że sprzedaje im budynek w stanie zgodnym z projektem i dokumentacją. Powodowie w akcie notarialnym oświadczyli, że stan budynku jest im znany.

Jednak nawet dokonanie przez powodów powierzchniowych oględzin spornej nieruchomości nie dawało podstaw do skonstruowania domniemania faktycznego, że posiadają wiedzę o wadliwie wykonanym stanie stropu w piwnicy i posadzce i tynkach na parterze budynku i pięttrze, a także o licznych odstępstwach od projektu w postaci wadliwego wykonania przewodów spalinowych i dymowych. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że aby nastąpiło zwolnienie sprzedawcy od odpowiedzialności z rękojmi, kupujący musi wiedzieć o wadzie i nie podlega ocenie czy powinien był jej wiedzieć, dlatego że była jawna (por. wyrok SN z dnia 29 czerwca 2000 r., V CKN 66/00).

Niemniej jednak aby powodowie mogli skutecznie skorzystać z przysługujących im uprawnień z tytułu rękojmi musieliby zachować akty staranności, o których mowa w art. 563 § 1 k.c. Uprawnienie tego powodowie nie tracą przez złożenia oświadczenia, że zapoznali się ze stanem budynku mieszkalnego i nie wnieśli do niego zastrzeżeń. Gdyż art. 564 k.c. (w brzmieniu sprzed 25 grudnia 2014 r.) przewiduje utratę uprawnień tylko w sytuacji niezachowania terminów do zbadania rzeczy przez kupującego i niezawiadomienie sprzedającego o ujawnionych wadach. Podkreślić przy tym należy, że wprawdzie powodowie przed dokonaniem zakupu nieruchomości mieli możliwość zapoznania się z jej stanem technicznym, tym niemniej wszystkie wady techniczne domu mogły zostać wykryte dopiero przez profesjonalistę mającego kwalifikacje budowlane. Dla zwolnienie sprzedawcy od odpowiedzialności z tytułu rękojmi nie wystarczy zaś, że kupujący mógł – przy dołożeniu należytej staranności – wadę zauważyć. Sprzedawca bowiem odpowiada także za wady jawne, jeśli nie były kupującemu znane. Nadto ciężar dowodu na okoliczność znajomości wad przez kupujących w chwili zawarcia umowy obciążał pozwanego jako sprzedawcę domu. W trakcie postępowania pozwany nie wykazał, że powodowie nabyli od niego dom jednorodzinny wiedzieli o licznych i kosztownych wadach, za wyjątkiem tych, które mogli stwierdzić naocznie (strop nad parterem, schody na piętro, rodzaj pokrycia dachu, brak niektórych okien).

W toku postępowania pozwany potwierdził, że wadach ujawnionych w prywatnej ekspertyzie był informowany. Z materiału dowodowego wynika, że powodowie w dniu 27 lutego 2015 r. dysponowali prywatnym dokumentem obrazującym jakość wykonanych przez pozwanego prac. W dniu 16 marca 2015 r., a więc w zawitym terminie, poinformowali pozwanego o ujawnionych wadach i jednocześnie złożyli oświadczenie prawnokształtujące o obniżeniu wartości ceny sprzedaży nieruchomości. Jak wynika z dowodów w postaci zarówno prywatnej ekspertyzy, wezwania przedsądowego obejmującego zawiadomienie o ujawnionych wadach w sprzedanej nieruchomości, zwrotnego potwierdzenia odbioru (k. 41-86, k. 87-88, zpo 89), powodowie w terminie zawitym (jednego miesiąca) od wykrycia wad, zawiadomili o nich pozwanego. Okoliczność ta nie była zresztą przez pozwanego kwestionowana. Na rozprawie w dniu 17 października 2017 r. przyznał, że o wszystkich wadach był informowany.

Opinia biegłego potwierdza, iż wady budynku są wynikiem nieprawidłowości w procesie budowlanym, które nie zostały usunięte w czasie.

Nie było zatem przeszkód natury faktycznej, ani też jurydycznej, aby w wypadku wystąpienia wad fizycznych rzeczy będącej przedmiotem umowy sprzedaży, powodowie jako nabywcy rzeczy dotkniętej wadami mogli w ramach uprawnień przewidzianych w art. 560 § 1 k.c. żądać obniżenia ceny, co do powyższych, wadliwie wykonanych elementów.

Mając na uwadze całokształt okoliczności sprawy, uwzględniając wycenę poszczególnych prac związanych z usunięciem wad budynku, Sąd za zasadne uznał obniżenie ceny z umowy sprzedaży na kwotę łączną kwotę 35.170,13 zł brutto. Na powyższą kwotę składają się:

- a) koszty instalacji wentylacyjnej i dymowej – 13.995,65 zł,
- b) koszty naprawy stropu – 6.624,39 zł,
- c) koszty posadzki i ścian na parterze – 4.901,30 zł,
- d) koszty posadzki na piętrze – 7.043,60 zł,

Do powyższej kwoty należało doliczyć 8% podatek od towarów i usług (Vat). Według utrwalonego poglądu, podatek ma znaczenie cenotwórcze. Powodowie doprowadzając budynek do stanu wolnego od wad, zmuszeni byli ponieść również koszt tego podatku, a zatem nie ma żadnych podstaw, aby różnica w cenie budynku została uwzględniona jedynie w kwocie netto.

W świetle bowiem zasad logiki i doświadczenia życiowego to bowiem właśnie koszt usunięcia wad wpływa na zakres obniżenia wartości rzeczy wadliwej.

Powodowie zgłosili też żądanie odszkodowawcze związane z niewykonaniem lub niewłaściwym wykonaniem zobowiązania na podstawie art. 471 k.c., żądając zasądzenia na swoją rzecz od powoda kwoty 15.956,23 zł. Zgodnie z przywołanym przepisem, dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Nie ulega wątpliwości, że strony niniejszego postępowania związane były węzłem obligacyjnym wynikającym z przedwstępnej umowy sprzedaży, a następnie aneksem do tej umowy. Na podstawie tego ostatniego dokumentu, pozwany zobowiązał się wykonać między innymi instalację elektryczną, sanitarno-kanalizacyjną, wylania posadzki w piwnicy, przygotowanie podłogi do położenia paneli i terakoty, skucia betonu, położenia płyt na piętrze, szpachlowania ścian i sufitów. Zawarciu i przyjęciu na siebie obowiązku wynikającego z czynności prawnej, pozwany ostatecznie nie kwestionował.

W okolicznościach niniejszej sprawy nienależyte wykonanie zobowiązania przez pozwanego polegało na tym, że z naruszeniem zasad lojalności, obowiązującej strony umowy sprzedaży, zobowiązał się do wykonaniu szeregu prac, które miały umożliwić powodowi zamieszkanie w nieruchomości. Po zapłaceniu umówionej ceny pozwany wprawdzie pojawił się na działce powodów, aczkolwiek pracą jaką wykonał była jedynie niewielkim wycinkiem listy prac deklarowanych przez niego. Nie budzi żadnych wątpliwości, że prac objętych aneksem pozwany po prostu nie wykonał. Szkoda powodów zatem wyraża się w kosztach wykonania tego co pozwany zaniechał. Jak już wyżej podniesiono dochodzona pozwem z tego tytułu kwota mieści się w wartościach tych prac wyliczonych przez biegłego.

Niniejszym pozwem powodowie dochodzili także zapłaty kwoty 2.091 zł stanowiących ich szkodę, jaką ponieśli w związku z koniecznością uiszczenia wynagrodzenia za sporządzoną przez rzeczoznawcę budowlanego ekspertyzę techniczną i kosztorys prac naprawczych i prac niewykonanych w ich budynku mieszkalnym. Zlecenie sporządzenia przedmiotowej ekspertyzy było niezbędne, gdyż ocena stanu technicznego budynku powodów, wartości prac niewykonanych i prac naprawczych wymagała wiedzy specjalistycznej, której nie mieli powodowie. Sporządzona ekspertyza stanowiła podstawę wielu ustaleń biegłego sądowego J. L.. Zatem kwota ta, w ocenie Sądu stanowi część szkody, jaką powodowie ponieśli w związku z nienależytym wykonaniem umowy sprzedaży z dnia 8 grudnia 2014 r. i aneksu nr (...) z dnia 16 października 2014 r., stanowiącym integralną część przedwstępnej umowy sprzedaży.

Dlatego, Sąd na podstawie art. 556 § 1 k.c., art. 560 § 1 i 3 k.c., 563 § 1 k.c. (w brzmieniu sprzed 25 grudnia 2014 r.) w zw. z art. 471 k.c. zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 53.217,36 zł.

W tym miejscu należy wskazać, że Sąd oddalił wniosek pozwanego z dnia 27 listopada 2017 r. (k.467) o odroczenie rozprawy z powodu choroby pozwanego. Z przedłożonego zaświadczenie niebędącego zaświadczeniem wydanym przez lekarza sądowego, wynikała niemożność świadczenia pracy w dniach od 27 listopada 2017 r. do 29 listopada 2017 r. Przedłożone zaświadczenie jednak nie dokumentowało niemożliwość stawienia na rozprawę, gdyż wynikało z niego, że „chory może chodzić”. Pozwany wielokrotnie powodował w ten sposób odroczenie rozprawy. W ocenie Sądu jego wnioski zmierzały wyłącznie do przewleczenia postępowania.

Sąd nie uznał żądania w zakresie obniżenia ceny co do kosztów związanych z wstawieniem brakujących okien, betonowych schodów wewnętrznych, stropu nad parterem i dachu. Postępowanie dowodowe wykazało też, że dach jest wykonany

prawidłowo, podobnie jak schody. W tym też zakresie jak i w zakresie pozostałych prac nieuznanych przez biegłego powództwo oddalono, jako bezzasadne.

O odsetkach Sąd orzekł w oparciu o art. 481 k.c., zgodnie z żądaniem pozwu.

Powodowie pismem z dnia 16 marca 2015 r. wzywali pozwanego do zapłaty kwoty 70.134,19 zł brutto, zakreślając termin 7 dni od doręczenia wezwania. Powyższe pismo pozwany odebrał w dniu 17 marca 2015 r. Zatem po upływie tego terminu pozwany pozostaje w opóźnieniu w spełnieniu świadczenia. Dlatego odsetki od kwoty 35.170,13 zł dochodzonej tytułem obniżenia ceny, będącej kosztem ujawnianych i uznanych wad fizycznych w budynku zasądzone od żądanej daty.

Powodowie także pismem z dnia 23 października 2015 r. wzywali porwanego do zapłaty kwoty 15.956,23 zł zakreślając termin 7 dni od otrzymania wezwania. Pomimo dwukrotnej awizacji, pozwany wezwania do nie odebrał. Dzień 19 listopada 2015 r. był ostatnim dniem, w którym pozwany mógł podjąć kierowanej do niego korespondencję (k. 92). Dlatego odsetki od tej kwoty zasądzone zgodnie z żądaniem pozwu.

Powodowie żądali zasądzenie odsetek od kwoty 2.091 zł od dnia wniesienia pozwu. Nie wykazali aby żądanie w tym zakresie kierowali do pozwanego wcześniej. Z tej przyczyny odsetki od tej kwoty zasądzone dopiero od daty doręczenia pozwanemu odpisu pozwu, co nastąpiło w dniu 30 grudnia 2015 r. (k. 155), oddalając roszczenie odsetkowe w pozostałym zakresie jako bezzasadne.

O kosztach Sąd orzekł zgodnie z art. 100 k.p.c., dokonując ich stosunkowego rozdzielenie, stosownie do wyniku sprawy.

Powodowie domagali się kwoty 88.181,42 zł. Ostatecznie utrzymali się z żądaniem w kwocie 53.217,36 zł. Oznacza to, że wygrali niniejszy proces w 60,34%. Pozwany zaś w 39,66 %.

Powodowie ponieśli następujące koszty: opłata od pozwu w wysokości 4.410 zł, uiszczony i wykorzystany zaliczki w kwocie 3.000 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 3.600 zł i opłata od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł, opłata od wniosku o zabezpieczenie – 100 zł. Łącznie 11.127 zł.

Pozwany nie poniósł żadnych kosztów w niniejszej sprawie.

Pozwany powinien zwrócić powodowi kwotę 6.714,03 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (11.127 zł x 60,34%).

O nieuiszczonych w niniejszej sprawie wydatkach, Sąd orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Do rozliczenia pozostała kwota 839,97 zł, która tymczasowo została pokryta ze środków Skarbu Państwa. Z uwagi na fakt, że pozwany przegrał niniejszy proces w znacznej części i nie poniósł żadnych kosztów, nakazano ściągnąć w całości powyższą kwotę od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa.