Sygn. akt I C 992/15

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 kwietnia 2016r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku Wydział I Cywilny

Przewodniczący: SSO Mariusz Bartnik

Protokolant: sekr. sąd. Aneta Graban

po rozpoznaniu w dniu 01 kwietnia 2016 roku w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa W. H. i H. H.

przeciwko T. B. i A. B.

o zapłatę i nakazanie,

1) zasądza od pozwanych T. B. i A. B. solidarnie na rzecz powodów W. H. i H. H. kwotę 66.155,42 zł (sześćdziesiąt sześć tysięcy sto pięćdziesiąt pięć złotych 42/100) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 12 marca 2010 roku do dnia zapłaty,

2) oddala powództwo w pozostałej części,

3) zasądza od pozwanych T. B. i A. B. solidarnie na rzecz powodów W. H. i H. H. kwotę 11.848 zł (jedenaście tysięcy osiemset czterdzieści osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,

4) nakazuje ściągnąć solidarnie od powodów W. H. i H. H. na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 485 zł (czterysta osiemdziesiąt pięć złotych) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych,

5) nakazuje ściągnąć solidarnie od pozwanych T. B. i A. B. na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 208 zł (dwieście osiem złotych) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

UZASADNIENIE

Powodowie W. H. I H. H. wnieśli przeciwko Grupie (...) spółce jawnej z siedzibą w S. powództwo o zapłatę kwoty 189870 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz nakazanie na zasadzie art. 546 § 1 k.c. wydania przez pozwanego dokumentów opisanych w projekcie protokołu zdawczo - odbiorczego stanowiącego załącznik do pisma powodów z dnia 7 września 2009roku (pozew - k. 2-5 akt) Pismem z dnia 28 grudnia 2010r powodowie rozszerzyli powództwo i wnieśli o zapłatę dodatkowo 29.123,60 zł w zakresie niezgodności metrażu spornego budynku z projektem budowlanym (k. 290-294).

Pozwana spółka Grupa (...) spółka jawna z siedzibą w S. wniosła o oddalenie powództwa (k. 174-186).

Wyrokiem z dnia 30 września 2014r Sąd Okręgowy w Gdańsku w sprawie I C 370/10 zasądził od pozwanej Grupie (...) spółki jawnej z siedzibą w S. solidarnie na rzecz powodów W. H. i H. H. kwotę 66.155,42 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 12 marca 2010r do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałej części i orzekł o kosztach procesu (k.956-957).

Apelację od powyższego wyroku wnieśli zarówno powodowie jak i (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.. Sąd Apelacyjny w gdańsku postanowieniem z dnia 07-10-2015 roku odrzucił apelację (...) sp. z o.o., gdyż nie wykazała ona swego następstwa prawnego po pozwanej Grupie (...) s.j. w S.. Uwzględnił jednakże apelację powodów - uchylając zaskarżony wyrok, znosząc postępowania począwszy od dnia 09-09-2014 roku. W uzasadnieniu wskazano, iż od dnia 9 września 2014r postępowanie toczyło się w warunkach nieważności, gdyż nie istniała pozwana Spółka. Sąd Apelacyjny zauważył, że w dniu 16 czerwca 2014r wspólnicy Grupa (...) spółki jawnej w S. podjęli uchwałę nr (...)o rozwiązaniu spółki z tym dniem, nie wskazali również sposobu zakończenia działalności. Postanowieniem z dnia 25 sierpnia 2014r Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku dokonał wykreślenia Grupy (...) spółki jawnej w S. z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, postanowienie to uprawomocniło się w dniu 9 września 2014r. Rozprawa przed Sądem Okręgowym w Gdańsku została zamknięta w dniu 17 września 2014r, zaś wyrok został wydany w dniu 30 września 2014r.

Sąd Apelacyjny przesądził również, iż następcami prawnymi pozwanej spółki Grupa (...) spółki jawnej w S. są jej wspólnicy - pozwani, gdyż nie wskazali oni innego sposobu zakończenia jej działalności niż przez likwidację.

Sąd Okręgowy w Gdańsku rozpoznając ponownie sprawę wniesioną przez powodów W. H. I H. H. przeciwko Grupie (...) spółce jawnej z siedzibą w S. wezwał strony do złożenia pism procesowych i zajęcia ostatecznego stanowiska w sprawie. Zarówno powodowie jak i pozwani, T. B. i A. B., podtrzymali swoje żądania złożone w toku postępowania. Powodowie doprecyzowali swoje wnioski dowodowe pismem z dnia 12-02-2016 roku (k.1170-1176).

Sąd Okręgowy ustalając stan faktyczny w zdecydowanym zakresie oparł się o dokonane ustalenia w sprawie I C 370/10, albowiem nieważnością postępowania dotknięta była jedynie ostatnia rozprawa i czynność dotycząca wydania wyroku.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 14 kwietnia 2008 roku Grupa (...) spółka jawna z siedzibą w S. zawarła z W. H. i H. H. w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną sprzedaży.

Przedmiotem umowy była działka nr (...) o powierzchni 897 m2, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadził księgę wieczystą nr (...). Na działce znajdowała się rozpoczęta budowa jednorodzinnego budynku mieszkalnego, dwukondygnacyjnego, o powierzchni użytkowej 219,62 m2, budowanego w technologii tradycyjnej, na podstawie pozwolenia na budowę zawartego w ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta G. nr (...) z dnia 14 maja 2007 roku. Pozwana oświadczyła, że wszystkie prace budowlano-instalacyjne zostały wykonane zgodnie z projektami stanowiącymi załączniki do pozwolenia na budowę oraz zgodnie z warunkami pozwolenia na budowę, przepisami prawnymi i obowiązującymi polskimi normami. Przedmiotem umowy były też działki nr (...) o powierzchni 1.191 m2 i nr (...) o powierzchni 952 m2, dla których Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Strony umowy zobowiązały się do zawarcia w terminie do dnia 31 października 2008 roku umowy sprzedaży, w której T. B. w imieniu Grupy (...) spółki jawnej z siedzibą w S. sprzeda W. i H. H. w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń działkę nr (...) za cenę 1.204.000 zł, obejmująca podatek VAT według stawki 7% w kwocie 78.766,36 zł oraz udział wynoszący 1/11 część we współwłasności nieruchomości objętej księga wieczystą nr (...) za cenę 1 zł, obejmująca podatek VAT według stawki 7% w kwocie 0,07 zł, czyli łącznie za cenę 1.204.001 zł, obejmująca podatek VAT według stawki 7% w kwocie 78.766,42 zł, a W. i H. H. działkę nr (...) i udział we współwłasności nieruchomości KW nr (...) za podane ceny kupią do majątku objętego wspólnością ustawową ze środków pochodzących z majątku wspólnego.

Umowa została zawarta pod warunkiem:

1. przedłożenia przez pozwaną do przyrzeczonej umowy sprzedaży:

a) zgody (...) Bank (...) S.A. z siedzibą w W. na bezciężarowe odłączenie działki nr (...) z księgi wieczystej nr (...) w terminie do dnia 28 sierpnia 2008 roku;

b) uchwały Wspólników Spółki Grupa (...) spółka jawna z siedziba w S. zawierającej zgodę na sprzedaż działki nr (...) i udziału w działce nr (...) najpóźniej w dniu 31 października 2008 roku,

2. wybudowania przez pozwaną budynku jednorodzinnego zgodnie z zestawieniem stanowiącym załącznik nr (...)do niniejszej umowy,

3. zapłaty przez powodów do dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży całej ceny, w częściach i terminach określonych niżej w §(...) umowy,

4. zakończenia przez pozwaną całkowitego procesu budowlanego i dostarczenia powodom dokumentów odbioru formalno-prawnego od kierownika budowy i od gestorów sieci, najpóźniej w dniu 31 października 2008 roku.

Na poczet ceny sprzedaży powodowie zapłacili pozwanej tytułem zadatku, w dniu zawarcia umowy przed jej podpisaniem, kwotę 200.001 zł.

Reszta ceny w kwocie 1.004.000 zł miała zostać zapłacona przelewem na rachunek pozwanej w następujący sposób:

kwota 582.000 zł w terminie do dnia 6 maja 2008 roku,

kwota 104.500 zł w terminie do 30 czerwca 2008 roku,

kwota 108.500 zł w terminie do dnia 31 lipca 2008 roku,

kwota 104.500 zł w terminie do dnia 1 września 2008 roku,

kwota 54.500 zł w terminie do dnia 30 września 2008 roku,

kwota 50.000 zł w terminie do dnia 31 października 2008 roku.

Strony postanowiły, że w razie nie wpłacenia przez powodów reszty ceny w kwotach i terminach określonych wyżej (dopuszczalna zwłoka w zapłacie od dwóch do trzech dni), pozwana ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w terminie do dnia 31 października 2008 roku i wpłacony zadatek zachować.

Strony postanowiły również, że:

w razie nie wykonania umowy przez powodów pozwana może bez wyznaczania terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować,

w przypadku nie wykonania umowy przez pozwaną powodowie mogą żądać od niej zapłaty zadatku w podwójnej wysokości,

w przypadku wykonania umowy zadatek podlega zaliczeniu na poczet ceny.

Wydanie nabywcom działki nr (...) i działki nr (...) do współposiadania nastąpić miało w dniu podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, nie później jednak niż w terminie czternastu dni od zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. W protokole zdawczo-odbiorczym wymienione miały zostać usterki oraz ustalony miał zostać przez pozwaną termin do ich usunięcia (maksymalnie 14 dni). W przypadku stwierdzenia przez strony wad, których termin usunięcia jest dłuższy niż 14 dni - strony ustalą termin ich usunięcia z uwzględnieniem wymagań technologicznych. Powyższe usterki i wady miały zostać usunięte na koszt pozwanej.

Powodowie oświadczyli, że zapoznali się ze stanem technicznym budynku i że w przyszłości nie będą występować wobec pozwanej z żadnymi roszczeniami z tego tytułu.

Pozwana zobowiązała się przekazać powodom w terminie do dnia 31 października 2008 roku niezbędną dokumentację techniczną wymaganą do uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego, a w szczególności: oryginał

dziennika budowy, oświadczenie kierownika budowy o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym, warunkami pozwolenia na budowę, przepisami prawnymi i obowiązującymi polskimi normami.

W załączniku nr (...) do umowy z dnia 14 kwietnia 2008 roku określono zestawienie poszczególnych elementów budynku jednorodzinnego w budowie na terenie działki budowlanej nr (...) przy ul. (...) w G.. W załączniku zawarte zostało zestawienie zastosowanych podstawowych materiałów i urządzeń:

1. chudziak b-12,5, wykonano,

2. ławy fundamentowe izolowane dwukrotnie dysperbitem i folią - bloczek betonowy 14 cm, beton (...), wykonano,

3. ściany zewnętrzne 24 cm i wewnętrzne 11,5 cm - pustak ceramiczny (...), wykonano,

4. kominy dymne wykonane z cegły pełnej, ponad dachem - cegła klinkierowa, wewnątrz wkład ze stali nierdzewnej, wykonano,

5. nadproża ceramiczne z gniazdami na rolety, wykonano,

6. wieniec betonowy zgodnie z projektem - beton (...), wykonano,

7. strop (...), wykonano,

8. konstrukcja dachu drewno impregnowane, wykonano,

9. dachówka ceramiczna angobowana - (...), wykonano,

10. podbitka drewniana, wykonano,

11. rynny stalowe najwyższej jakości, powlekane (...), wykonano,

12. okna fasadowe PCV 5 - komorowe, kolor orzech, wykonano,

13. barierki balkonowe - stalowe, wykonano,

14. parapety wewnętrzne duromarmur, brak,

15. parapety zewnętrzne - płytki klinkierowe, wykonano,

16. doprowadzenie powietrza do kominka, wykonano,

17. ocieplenie fundamentu styropian(...) 100 gr. 10 cm, zatopiona siatka, dwukrotne przesmarowanie klejem, następnie dysperbit, wykonano,

18. ocieplenie ścian fasadowych, styropian (...) 70 gr. 15 cm, wykonano,

19. wyprawa elewacyjna mineralna "baranek" w systemie (...) z obojętnym Ph (samozmywalna), brak,

20. drzwi zewnętrzne PCV z dostawką, wykonano,

21. brama garażowa segmentowa ocieplona, z automatyką (na pilota), wykonano,

22. ogrzewanie c.o. piec serii (...), kondensacyjny, grzejniki konwektorowe z termostatami,

23. dodatkowe ogrzewanie podłogowe wodne w kuchni, sieni i górnej łazience oprócz grzejników konwektorowych (wykonano instalację c.o.),

24. instalacje elektryczne wg projektu, wykonano,

25. instalacje: telefoniczna, telewizyjna, internetowa i alarmowa, wykonano wewnątrz budynku,

26. instalacje wodno-kanalizacyjne, wg projektu (w tym kran zewnętrzny ? cala zlokalizowane na bocznej ścianie garażu z możliwością spuszczania wody na zimę),

27. posadzki betonowe, ocieplone 10 cm styropianu (...) 100 gr. na parterze, na piętrze styropian (...) 100 gr. o grubości 5 cm, zbrojone siatką stalową 3 mm, 10 x 10 cm wylewane maszynowo, przygotowane do układania podłóg, wykonano,

28. tynki wewnętrzne gipsowe wysokiej gładkości, jednokrotnie malowane, wykonano bez malowania,

29. poddasze ocieplone wełną 20 cm, stelaż, płyta gipsowo-kartonowa zaszpachlowana na łączach, jednokrotnie malowane, wykonano bez malowania,

30. przyłącza do budynku: woda, prąd, kanalizacja sanitarna, gaz, wykonano: woda i kanalizacja sanitarna,

31. schody wewnętrzne betonowe, wykonano,

32. instalacja centralnego odkurzacza wraz z odkurzaczem zainstalowanym w pomieszczeniu gospodarczym w garażu, wykonano instalację,

33. komplet dokumentacji odbiorów od gestorów sieci - przekazanie nastąpi do dnia

31 października 2008 roku,

34. ogrodzenie działki bez strony frontowej wykonane w następujący sposób: słupki stalowe zabetonowane punktowo, przęsła z paneli stalowych, wykonanie nastąpi do dnia

31 października 2008 roku,

35. droga wewnątrzosiedlowa wyprofilowana zgodnie z projektem drogi, wykonana w następujący sposób: podbudowa tłucznia gr. 25-30 cm, podsypka żwirowa wyłożona płytami (...), wjazdy urządzone do granicy każdej posesji, wykonanie nastąpi do 31 października 2008 roku wraz z wjazdem na odcinku od ulicy do garażu, zgodnie z projektem, z materiału w chodniku,

36. wykonanie chodnika na odcinku od ulicy (furtka) do schodów wejściowych do budynku, z materiału jak w chodniku,

37. wyrównanie gruntu na całej działce,

38. wylewka betonowa na tarasie zgodnie z projektem, brak,

39. usunięcie (wyburzenie) ścian 2 szt. w łazience (w pokoju nad garażem) wraz z zaślepieniem przyłączy wodno-kanalizacyjnych i wyburzenie ścianki w łazience "dużej" 9-metrowej, brak.

Strony zaakceptowały wykonane prace bez zastrzeżeń.

(dowód: umowa przedwstępna sprzedaży wraz z załącznikiem nr (...) k. 9-19)

Prezydent Miasta G. decyzją z dnia 14 maja 2007 roku nr (...) zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwanej pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w G. przy ul. (...), działka nr (...).

W decyzji określono powierzchnię użytkową budynku na 219,62 m2, powierzchnię zabudowy na 144,78 m2 i kubaturę na 825,00 m3.

(dowód: decyzja z dnia 14 maja 2007 roku k. 20-20verte)

W projekcie budowlanym powierzchnię użytkową budynku położonego na działce nr (...) określono na 219,62 m2.

(dowód: projekt budowlany k. 32-65)

Pozwana w lokalizacji spornej nieruchomości zaprojektowała osiedle składające się z 17 jednorodzinnych budynków mieszkalnych. Generalnym wykonawcą całej inwestycji został M. C., do którego obowiązków należało kompletne wykonanie domów.

Przed zawarciem umowy przedwstępnej z dnia 14 kwietnia 2008 roku powodowie obejrzeli nieruchomość i zapoznali się ze stanem budynku. Budynek był w stanie bardziej zaawansowanym niż stan surowy zamknięty. Były wylane posadzki, zrobiono tynki wewnętrzne i zewnętrzne, dach, podbitkę, ocieplenie, na zewnątrz kompletnie wykończono tynki, parapety, orynnowanie. Była również wyprofilowana skarpa przy sąsiedniej nieruchomości.

Prace wykończeniowe powodowie mieli wykonać we własnym zakresie.

(dowód: zeznania świadka M. C. k. 494-500, zeznania świadka E. M. k. 589-592)

W piśmie z dnia 30 października 2008 roku powodowie poinformowali pozwaną, że w związku z niezakończeniem całkowitego procesu budowlanego i nie dostarczenia powodom dokumentów odbioru formalno-prawnego od kierownika budowy i od gestorów sieci do dnia 31 października 2008 roku nie zapłacą ostatniej raty do dnia 31 października 2008 roku, natomiast uczynią to w ciągu 48 godzin po spełnieniu ww. warunków i po potrąceniu odsetek ustawowych liczonych od kwoty 1.204.000 zł od dnia zwłoki, tj. od dnia 31 października 2004 roku do dnia przekazania powodom budynku z całkowicie zakończonym procesem budowlanym i dostarczenia powodom dokumentów odbioru formalno-prawnych od kierownika budowy i od gestorów sieci.

(dowód: pismo z dnia 30 października 2008 roku k. 194)

W piśmie z dnia 7 listopada 2008 roku pozwana poinformowała powodów, że budynek na działce nr (...) został wykończony zgodnie z umową i załącznikiem do umowy z dnia 14 kwietnia 2008 roku i zwróciła się z prośbą o wyznaczenie terminu odbioru budynku, podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego oraz odbioru kompletu dokumentacji.

(dowód: pismo z dnia 7 listopada 2008 roku k. 195)

W piśmie z dnia 10 listopada 2008 roku powodowie poinformowali pozwaną, że otrzymana dokumentacja jest niekompletna. Ponadto domagali się przyłączenia wszystkich liczników celem sprawdzenia działania instalacji i urządzeń przed podpisaniem protokołu odbioru budynku. Wskazali też, że budynek nie nadaje się do odbioru, ponieważ roboty budowlane nie zostały zakończone, ponadto w budynku występują wady.

(dowód: pismo z dnia 10 listopada 2008 roku k. 196-196verte)

W piśmie z dnia 14 listopada 2008 roku pozwana poinformowała powodów, że upust z tytułu niezamontowanych parapetów wewnętrznych wynosi 1.000 zł i poprosiła o odjęcie tej kwoty od ostatniej raty z tytułu ceny.

(dowód: pismo z dnia 14 listopada 2008 roku k. 197)

W piśmie z dnia 14 listopada 2008 roku pozwana stwierdziła, że wypełniła wszystkie warunki uprawniające ją do żądania zawarcia umowy przeniesienia własności.

W oświadczeniu dołączonym do pisma kierownik budowy Z. S. stwierdził, że budowa została wykonana zgodnie ze sztuką budowlaną, projektem oraz obowiązującymi przepisami. Budynek został zrealizowany dokładnie według załącznika do umowy z dnia 14 kwietnia 2008 roku z realizacją wszystkich wymienionych punktów. Podał też, że

pozwolenie na użytkowanie nie jest w przypadku tego budynku wymagane, wystarczy jedynie zawiadomić PINB w G. o zakończeniu budowy. Badania instalacji elektrycznych wykonuje się po zamontowaniu wszystkich elementów i urządzeń elektrycznych. Droga jest wykonana zgodnie z dokumentacją.

(dowód: pismo z dnia 14 listopada 2008 roku k. 198-198verte, oświadczenie k. 199)

Powodowie w piśmie z dnia 4 marca 2009 roku zwrócili się do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w G. z wnioskiem o sprawdzenie prawidłowości decyzji z dnia 3 lutego 2009 roku dotyczącej pozwolenia na zamieszkiwanie budynku mieszkalnego przy ul. (...) (działka nr (...)) w G..

(dowód: pismo z dnia 4 marca 2009 roku k. 200-200verte)

W piśmie z dnia 19 marca 2009 roku pełnomocnik pozwanej wezwał powodów do zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży i zaproponował termin 20 marca 2009 roku godz. 14:00 na przystąpienie do wykonania umowy przedwstępnej sprzedaży wskazując kancelarię notariusza E. P. jako wykonawczą dla tej czynności.

W odpowiedzi powodowie stwierdzili, że przystąpią do zawarcia umowy po otrzymaniu pisemnej odpowiedzi na pismo powodów z dnia 4 marca 2009 roku skierowane do PINB w G., ponieważ w ocenie powodów pozwana do chwili obecnej nie zakończyła całkowicie procesu budowlanego i nie dostarczyła wszystkich dokumentów dotyczących nieruchomości.

(dowód: pismo z dnia 19 marca 2009 roku k. 201, pismo z dnia 24 marca 2009 roku k. 202)

W dniu 30 marca 2009 roku doszło do spotkania w sprawie odbioru budynku nr (...) przy ul. (...) w G., w którym uczestniczyła powódka W. H., E. M. i M. C..

(dowód: protokół ze spotkania k. 203)

W dniu 19 sierpnia 2009 roku pozwana zawarła z powodami umowę sprzedaży.

Pozwana oświadczyła, że na działce nr (...) obszaru 897 m2 znajduje się wolnostojący, dwukondygnacyjny, jednorodzinny budynek mieszkalny, wybudowany w technologii tradycyjnej, zgodnie z dokumentacją projektową i pozwoleniem na budowę zawartym w ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta G. nr (...) z dnia 14 maja 2007 roku oraz załącznikiem nr(...) do przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 14 kwietnia 2008 roku, że budynek został oddany do użytkowania i że dla działki nr (...) zapewniony zostanie dostęp do drogi publicznej poprzez nabycie udziałów w nieruchomościach stanowiących drogi dojazdowe.

Pozwana oświadczyła ponadto, że wszystkie prace budowlano-instalacyjne zostały wykonane zgodnie z warunkami pozwolenia na budowę, obowiązującymi przepisami prawa i polskimi normami.

Pozwana sprzedała powodom:

działkę nr (...) obszaru 897 m2, z nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) za cenę 1.204.000 zł, obejmującą podatek VAT według stawki 7% w kwocie 78.766,36 zł,

udział wynoszący 1/11 część we współwłasności nieruchomości objętej księga wieczystą nr (...), stanowiącej działkę nr (...) obszaru 1.191 m2, za cenę 1 zł, obejmująca podatek VAT według stawki 7% w kwocie 0,07 zł,

udział wynoszący 1/11 część we współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), stanowiącej działkę nr (...) obszaru 952 m2, za cenę 1 m2, obejmująca podatek VAT według stawki 7% w kwocie 0,07 zł,

czyli łącznie za cenę 1.204.002 zł, obejmującą podatek VAT według stawki 7% w kwocie 78.766,49 zł, a powodowie działkę nr (...), udział we współwłasności nieruchomości KW nr (...) i udział we współwłasności nieruchomości KW

nr (...) za podane ceny kupują do majątku objętego wspólnością ustawową, ze środków pochodzących z majątku wspólnego.

Strony oświadczyły, że cała cena została zapłacona.

Wydanie powodom działki nr (...) wraz z wybudowanym na niej budynkiem oraz wydanie nieruchomości KW nr (...) i nieruchomości KW nr (...) do współposiadania nastąpi w dniu zawarcia umowy i w tym dniu przejdą na nabywców wszelkie korzyści i ciężary związane z własnością.

Powodowie oświadczyli, że otrzymali pismo Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta na prawach powiatu w G. z dnia 3 lutego 2009 roku, nr (...) informujące o nie zgłoszeniu sprzeciwu wobec zamiaru przystąpienia do użytkowania budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy ul. (...) (działka nr (...)) w G..

Powodowie oświadczyli też, że stan techniczny przedmiotowego budynku mieszkalnego jest im znany i że otrzymali komplet kluczy.

Powodowie oświadczyli, że w związku z zawarciem niniejszej umowy wyrażają zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej nr (...) roszczenia o zawarcie niniejszej umowy, wpisanego na ich rzecz. Pozwana w oparciu o treść niniejszej umowy wniosła do Sadu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku o wykreślenie z działu III księgi wieczystej nr (...) roszczenia o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży na rzecz powodów.

(dowód: umowa sprzedaży k. 110-118)

W piśmie z dnia 20 sierpnia 2009 roku powodowie poinformowali pozwaną, że są gotowi do przystąpienia do odbioru technicznego oraz brakującej dokumentacji budynku położonego w G. przy ul. (...) oraz udziałów w drogach wewnętrznych na działkach nr (...) i nr(...) na dzień 26 sierpnia 2009 roku godz. 12:00.

(dowód: pismo z dnia 20 sierpnia 2009 roku k. 119)

W piśmie z dnia 27 sierpnia 2009 roku powodowie poinformowali pozwaną, że w dniu 26 sierpnia 2009 roku nie doszło do sporządzenia i podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego z uwagi na brak osoby dysponującej pełnomocnictwem do reprezentowania pozwanej w tej czynności, jak też z uwagi na nieprzygotowanie przez pozwaną instalacji grzewczej celem sprawdzenia jej działania. Powodowie wyznaczyli kolejny termin odbioru na dzień 2 września 2009 roku godz. 12:00.

(dowód: pismo z dnia 27 sierpnia 2009 roku k. 120)

Powodowie przygotowali protokół zdawczo-odbiorczy działki nr (...) z wybudowanym budynkiem. W protokole tym wymienili zauważone braki w dokumentach oraz wady i usterki budynku, instalacji wodno-kanalizacyjnej, c. o., elektrycznej, i gazowej. Wskazali też, że powierzchnia użytkowa domu wynosi 201,19 m2 i jest o 18,43 m2 mniejsza niż ta wskazana w pozwoleniu na budowę raz w akcie notarialnym. Podali, że wyliczenia zostały przeprowadzone na podstawie pomiarów w dniach 26 i 27 sierpnia 2009 roku.

Pozwana w piśmie pt. "stanowisko wobec wad i niezgodności" odniosła się do zarzutów powodów odnośnie braków, wad i usterek wymienionych w projekcie protokołu zdawczo-odbiorczego.

(dowód: protokół k. 122-125, stanowisko wobec wad i niezgodności k. 205-208)

W piśmie z dnia 1 lutego 2010 roku powodowie wezwali pozwaną do zapłaty kwoty 173.969,67 zł w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania.

Kwota ta obejmowała:

70.707,67 zł tytułem odszkodowania za niewykonanie lub nienależyte wykonanie prac, do których wykonania zobowiązała się pozwana w umowie z dnia 14 kwietnia 2008 roku,

84.262 zł tytułem odszkodowania za wykonanie o 18,43 m2 zmniejszonej powierzchni użytkowej domu względem powierzchni do której wybudowania zobowiązała się pozwana w umowie z dnia 14 kwietnia 2008 roku,

19.000 zł tytułem odszkodowania za utracone korzyści wynikające ze zwłoki w wydaniu przedmiotu umowy z dnia 14 kwietnia 2008 roku.

(dowód: wezwanie do zapłaty k. 154)

W piśmie z dnia 30 kwietnia 2010 roku T. B. działający w imieniu pozwanej oświadczył o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia złożonego przez niego w imieniu pozwanej, zawartego w § (...) tiret (...) umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 14 kwietnia 2008 roku zawartej przed notariuszem E. P. obejmującym fragment o treści: "... o powierzchni użytkowej 219,62 m2 (dwieście dziewiętnaście 62/100 metrów kwadratowych)".

T. B. wskazał, że zgodnie z treścią ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę z dnia 14 maja 2007 roku budynek mieszkalny jednorodzinny położony w G. na działce nr (...) posiada powierzchnię użytkową 219,62 m2. Oświadczenie zawarte w § (...) tiret (...) umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 14 kwietnia 2008 roku, o ile jest przez powodów kwestionowane, mogło być złożone pod wpływem błędu istotnego wywołanego treścią ww. decyzji.

(dowód: oświadczenie k. 209)

Występują rozbieżności pomiędzy zakresem prac wykonanych przez pozwaną przy budowie budynku jednorodzinnego położonego w G. przy ul. (...) a projektem budowlanym i pozwoleniem na budowę zawartym w decyzji Prezydenta Miasta G. nr (...) z dnia 14 maja 2007 roku.

Istnieje niezgodność powierzchni użytkowej budynku z powierzchnią użytkową określoną w projekcie budowlanym i w pozwoleniu na budowę oraz w przedwstępnej umowie sprzedaży. Zgodnie z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych powierzchnia użytkowa budynku wynosi 194,82 m2.

Zwykłe wynagrodzenie za wykonanie robót, których pozwana nie wykonała, a objętych projektem budowlanym, kształtuje się w wysokości 37.328,20 zł, natomiast zwykłe wynagrodzenie za wykonanie robót poprawkowych kształtuje się w wysokości 7.881,75 zł. Pierwszeństwo w wykonaniu robót poprawkowych powinna mieć pozwana w ramach gwarancji.

W przekazanej powodom dokumentacji powykonawczej istniały braki:

na projekcie budowlanym, przekazanym powodom, nie ma klauzuli oświadczającej, że budynek został wykonany zgodnie z projektem. Na projekcie nie zaznaczono zmian wprowadzonych w trakcie realizacji (wykreślenie rozebranych na życzenie powodów ścian na poddaszu, wykreślenie z opisu technicznego i z rysunków elementów niewykonanych),

do dziennika budowy nie dołączono oświadczenia kierownika budowy.

W celu usunięcia braków pozwana powinna:

nanieść na egzemplarzu projektu, kolorem czerwonym, wprowadzone w trakcie realizacji zmiany; występujące w budynku odchylenia od wymiarów podanych w projekcie różnią się nieznacznie i mieszczą się w tolerancji wymiarowej akceptowanej przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego i nie muszą być nanoszone na dokumentację powykonawczą; na projekcie należało nanieść ukształtowanie terenu wokół budynku,

uzupełnić dziennik budowy o oświadczenie kierownika budowy, z potwierdzeniem przez projektanta o wprowadzonych zmianach do projektu budowlanego,

uzupełnić dokumentację powykonawczą o opinię kominiarską,

uzupełnić dokumentację powykonawczą o atesty i certyfikaty podstawowych materiałów wbudowanych do budynku.

Pozwana decydując się na sprzedaż budynku w standardzie deweloperskim miała obowiązek o tym fakcie poinformować Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, który winien w takim przypadku zgłosić sprzeciw w drodze decyzji na zawiadomienie pozwanej o zakończeniu budowy. W przypadku chęci przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych, pozwana miała obowiązek uzyskać prawomocną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, poprzedzoną obowiązkową kontrolą budowy.

Projekt budowlany zawiera błędy rachunkowe oraz merytoryczne w obliczonej powierzchni użytkowej - błędnie wyliczono powierzchnię parteru oraz poddasza. Ostatecznie powierzchnia parteru powinna wynosić 113,57 m2, a powierzchnia poddasza - 81,25 m2. Łączna powierzchnia powinna wynosić 194,82 m2.

Obecny teren wokół budynku został wyrównany bez uwzględnienia rzędnych podanych w projekcie. Wokół budynku nie wykonano opaski zabezpieczającej ściany budynku przed wodą rozbryzgową. Nie wykonano także rynsztoków odprowadzających wody opadowe z rur spustowych. Na działce nie została ułożona warstwa ziemi urodzajnej, na terenie przewidzianym w projekcie na zieleń.

Teren nieruchomości nie został ukształtowany zgodnie z projektem. Niezgodność polega na obniżeniu terenu niwelującemu spadek do około 1%, przez co zaistniała konieczność wyprofilowania skarpy w południowej części działki, w celu zapewnienia stateczności ogrodzenia wykonanego przez sąsiada.

W budynku stwierdzono następujące wady i usterki:

wadliwe wykonanie wyprawek elewacyjnych głowic słupów i przyległego sufitu przy ganku wejściowym, co stanowi wadę estetyczną; w celu eliminacji należy poprawić tynk nakrapiany i ponownie przemalować; koszt tych prac wynosi 200 zł;

na stopniach i podeście schodów wewnętrznych istnieją nierówności w wysokościach stopni w wysokości 1,5 cm, przy przyjętej powszechnie tolerancji nierówności wynoszących do 0,5 cm; zachodzi konieczność wyrównania wysokości stopni schodowych zaprawą samopoziomującą; koszt tych prac wynosi 180 zł;

nie wyrównano ponadnormatywnych różnic wysokości wylewek pod posadzki pomieszczeń salonu, garażu i kuchni; należy wykonać warstwę wyrównawczą z zaprawy samopoziomującej o średniej grubości 10 mm na powierzchni obejmującej 50% powierzchni kuchni, salonu i garażu; koszty tych prac wynosi 2.694,20 zł;

nie wyregulowano zamka w drzwiach zewnętrznych prowadzących na taras; jest to czynność, która wykonawca powinien wykonać w ramach gwarancji; koszt tych prac wynosi 50 zł;

nie wyregulowano zamka górnego w drzwiach wejściowych zewnętrznych; jest to czynność, która wykonawca powinien wykonać w ramach gwarancji; koszt tych prac wynosi 50 zł;

nie pomalowano balustrad balkonowych farba antykorozyjną, a balustrady mają liczne ślady korozji; zachodzi konieczność ponownego pokrycia farbą nawierzchniową zawierającą w swoim składzie inhibitory korozji; koszt tych prac wynosi 32,05 zł;

nie uszczelniono styków połaci dachówkowej z murem pionowym; należy wkleić taśmę bitumiczno-ołowiową lub aluminiową; koszt tych prac wynosi 40 zł;

zbyt niski komin dla eksploatacji kominka - komin został wykonany zgodnie z projektem, jednak niezgodnie z postanowieniami polskiej normy PN-89/B-10425; komin należy przedłużyć o około 70 cm; koszt tych prac wynosi 1.114,59 zł;

istnieją zawilgocenia ścian, które nastąpiły w trakcie prowadzenia prac budowlanych przed uzyskaniem szczelności izolacji wodochronnych; usunięcie wody powinno polegać na zeskrobaniu skrystalizowanych soli, wyrównaniu tynku przy użyciu szpachlówki gipsowej oraz ponownym przemalowaniu ściany; koszt tych prac wynosi 320 zł;

nie usunięto nieszczelności na rurze spustowej na dachu z tyłu budynku; należy ponownie dokładnie założyć poszczególne elementy systemu; koszt tych prac wynosi 30 zł;

nie usunięto pęknięć poziomych na tarasie oraz pęknięć pionowych na schodach tarasu; należy powiększyć szczelinę i zalać zaprawą montażową typu (...); koszt tych prac wynosi 120 zł;

brak ograniczników w drzwiach zewnętrznych; koszt tych prac wynosi 14 zł;

obudowa okien połaciowych jest wykonana niestarannie, płaszczyzna płyt gipsowo-kartonowych jest nierówna i nie jest w pionie, krawędź płyty stykająca się z ościeżnicą okna nie jest zamocowana; należy poprawnie wykonać ościeża okien połaciowych; koszt tych prac wynosi 313,44 zł;

niewłaściwie wyprowadzone obróbki owalnego tarasu od ogrodu w stosunku do płyty (nierówny okap); opierzenia okapowe powinny być odsunięte od powierzchni ściany lub krawędzi balkonu na odległość minimum 3 cm, a opierzenie ze względów estetycznych powinno posiadać identyczny kształt jak płaszczyzna balkonu; koszt tych prac wynosi 100,33 zł;

zbyt duży rozstaw łat na dachu, powodujący wwiewanie wód opadowych pod dachówki; usunięcie wady polega na przełożeniu pokrycia dachu z wymianą fragmentów łat; koszt tych prac wynosi 198,99 zł;

wyszczerbiona płytka parapetowa zewnętrzna w oknie garażowym; koszt tych prac wynosi 20 zł;

dziury w wyprawce elewacyjnej na stykach z dachówkami na największym balkonie; koszt tych prac wynosi 15 zł;

uszkodzony krawężnik; należy uzupełnić ubytek za pomocą zaprawy montażowej; koszt tych prac wynosi 18 zł;

zabrudzona ściana wewnętrzna z lewej strony przy drzwiach na tarasie; usunięcie wady polega na umyciu ściany; koszt tych prac wynosi 5 zł;

niewyregulowane okna połaciowe w łazience i nad garażem, które przy otwieraniu trą o ościeżnice i ściany; wada zostanie usunięta przy okazji poprawiania ościeży okien połaciowych;

wypukłości i wklęsłości w tynkach przekraczające dopuszczalną normę na powierzchni około 60 m2; naprawa polega na ułożeniu dodatkowej warstwy gładzi gipsowej z ponownym przemalowaniem ścian; koszt tych prac wynosi 1.850,52 zł;

nieskuteczna izolacja wodochronna pozioma pod jednym filarem międzyokiennym; należy podciąć mur i wykonać przeponę izolacyjną z folii (...) lub wykonać przeponę hydroizolacyjną w postaci iniekcji hydrofobowej; koszt tych prac wynosi 60 zł;

wykonanie drzwi metalowych w połączeniu garażu z domem o wysokości niezgodnej z projektem budowlanym oraz bez odpowiedniej odporności ogniowej; koszt tych prac wynosi 851,39 zł;

nie wykonano 14,90 m2 chodnika na odcinku od ulicy do schodów wejściowych do budynku; koszt tych prac wynosi 1.789,44 zł;

wadliwie wykonana izolacja termiczna w niektórych miejscach; naprawa powinna polegać na rozbiórce fragmentów elementów wykończeniowych, poprawnym uszczelnieniu przy użyciu pian poliuretanowych lub wełny mineralnej i osuszeniu styków murów z posadzką; koszt tych prac wynosi 1.531,42 zł;

Łączna wartość prac naprawczych w celu usunięcia wad i usterek budynku wynosi 7.366,12 zł, a po doliczeniu 7% podatku VAT - 7.881,75 zł.

Poza wykonanie budynku w standardzie deweloperskim wykraczają prace polegające na wykonaniu posadzek i okładzin tarasu i balkonów, wykonaniu balustrady wewnętrznej schodowej i wykonaniu podłóg (desek) i posadzek (terakoty). W projekcie nie występują drzwi wewnętrzne, zatem brak wykonania stolarki drzwiowej w otworach typowych (14 sztuk) nie jest wadą, a powodowie winni osadzić drzwi wewnętrzne we własnym zakresie. Ewentualne wykonanie tych robót, wykraczających poza standard deweloperski, wynosi:

posadzki i okładziny tarasów i balkonów - 5.994,47 zł

balustrada wewnętrzna schodów - 889,43 zł

podłogi i posadzki - 19.131,81 zł

stolarka drzwiowa wewnętrzna - 8.870,46 zł.

Łączny koszt prac nieobjętych standardem deweloperskim wynosi 34.886,17 zł, a po doliczeniu 7% podatku VAT - 37.328,20 zł.

Nie objęta umową i projektem była kwestia umieszczenia w widocznym miejscu tablicy z nazwą ulicy i numerem porządkowym.

Zbyt głośna praca mechanizmu otwierającego bramę garażową to odczucie subiektywne powodów, a ewentualnej regulacji w tym zakresie powinien dokonać serwisant w ramach gwarancji.

Brak kostki brukowej na odcinku szerokości około 30 cm przy bramie garażowej nie jest wadą, bowiem w projekcie budowlanym nie podano szczegółowego rozwiązania nawierzchni na styku z bramą garażową.

Pozwana wykonała cokół budynku z płytek elewacyjnych klinkierowych przyklejanych do wyprawy tynkarskiej klejem mineralnym. Roboty te pod względem technologicznym zostały wykonane poprawnie.

Brak zbrojenia podłoża betonowego tarasu nie jest błędem, jeżeli zbrojenie nie zostało zaprojektowane, pod warunkiem, że grunt był odpowiednio wyprofilowany i zagęszczony, a podłoże betonowe posiadało odpowiednią grubość.

Występujące na schodach i tarasach odchyłki w wylewce betonu mieszczą się w dopuszczalnych tolerancjach wymiarowych. Szczelina pomiędzy bramą garażową i posadzką istnieje z powodu nie wykonania posadzki w garażu, ponadto służyć ma zapewnieniu wentylacji garażu, zatem nie jest to wada budynku. Różnica wysokości pomiędzy górną płaszczyzną krawężnika i wjazdu do garażu a płaszczyzną nawierzchni drogi osiedlowej, wynosząca 6-7 cm nie jest wadą, bowiem żadna norma nie określa takiej różnicy dla dróg osiedlowych nie będących drogami publicznymi, a projekt nie zawiera określonej wysokości krawężników. Brak wypełnienia szpar pomiędzy krawężnikami również nie jest wadą, ponieważ warunki techniczne nie określają sposobu styku krawężników, a wbudowane krawężniki nie wymagają spoinowania, a nawet stanowią dylatację umożliwiającą niezależną pracę poszczególnych elementów w zmiennych warunkach atmosferycznych.

W budynku nie istnieje konieczność obniżenia tylnej ściany ogrodzenia do poziomu działki i likwidacji skarpy o szerokości około 2 metrów przy tej ścianie ogrodzenia.

Krawędź pionowa w drzwiach zewnętrznych nie jest uszkodzona. Również ściana wewnętrzna po prawej stronie bramy garażowej nie jest pęknięta.

Przyklejenie okładziny klinkierowej na cokole powyżej poziomu terenu nie jest wadą, ponieważ teren wokół budynku nie został docelowo zagospodarowany, brakuje opaski wokół budynku oraz warstwy ziemi urodzajnej.

Nadmierna, niepotrzebna ilość styków w płytach gipsowych na piętrze, nieprawidłowo osadzone styki płyt gipsowych na piętrze w narożnikach okien połaciowych, styki pionowe płyt gipsowych na ścianach po obu stronach tej samej ściany są w tym samym miejscu nie stanowią wady, o ile płyty zostały zamontowane zgodnie z wytycznymi producentów systemów. Po upływie 14 miesięcy od odbioru budynku nie występują jednak spękania świadczące o wadliwym zamontowaniu płyt.

(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa R. K. k. 233-278, ustne wyjaśnienia biegłego k. 361-364, opinia uzupełniająca z dnia 13 kwietnia 2011 roku k. 380-432, ustne wyjaśnienia biegłego k. 478-484)

W budynku występują następujące wady związane z instalacjami gazową, wodno-kanalizacyjną, c.o. i c.w. oraz wentylacji:

w pomieszczeniu 2.5 zamontowano grzejnik o wysokości 500 mm zamiast grzejnika o wysokości 550 mm; należy dokonać wymiany grzejnika; koszt tych prac wynosi

piec gazowy i zasobnik wody w pomieszczeniu kotłowni uniemożliwia dostęp do rewizji i wyczystnej komina dymowego; należy dokonać zmiany usytuowania kotła i zasobnika wody

w posadzce kotłowni nie zamontowano kratki ściekowej

średnica przewodu gazowego do pieca jest niezgodna z projektem i wymaga wymiany na przewód o projektowanej średnicy

nie zamontowano zaworu zwrotnego antyskażeniowego przy wodomierzu

doszło do pęknięcia rury kanalizacyjnej ? 50 w podejściu do wanny

kratka wentylacji nawiewnej zamontowana w kotłowni jest niezgodna z projektem

pozwana nie wykonała projektów branżowych instalacji wod-kan i c.o., nie wykonano też protokołów prób ciśnieniowych szczelności instalacji wody zimnej i ciepłej oraz centralnego ogrzewania

Łączny koszt napraw ww. wad wynosi 4.575,15 zł, a po doliczeniu 8% podatku VAT - 4.941,16 zł.

Wykonanie prób szczelności instalacji wodociągowej oraz instalacji centralnego ogrzewania stanowi koszt 641,44 zł netto, a po doliczeniu 8% podatku VAT - 692,76 zł.

Wymiana pękniętego odcinka podejścia z rur PCV stanowi koszt 233,50 zł, a po doliczeniu 8% podatku VAT - 252,18 zł.

W spornym budynku istnieje jednoobiegowy system c.o., nie ma zatem obowiązku zamontowania sprzęgła hydraulicznego. Grzejniki na piętrze w pomieszczeniu 2.8 oraz w małym pokoju na parterze są osadzone prawidłowo.

Przewody w kotłowni zostały zainstalowane prawidłowo. Również rury przyłącza wodociągowego zostały zamontowane prawidłowo. Nie wykonuje się izolacji rur przyłącza wodociągowego w budynku. Instalacja c.o. nie wymaga odpowietrzenia, ponieważ kocioł gazowy jest wyposażony w automatyczny odpowietrznik.

Linia przebiegu kolektora kanalizacji sanitarnej na całej działce nr (...) jest w usytuowaniu zgodna z dokumentacją projektową. Sieć kanalizacji sanitarnej spełnia całkowicie warunki eksploatacyjne. Na działce nr (...) wykonano

8 studni rewizyjnych, natomiast według projektu miało być usytuowanych 7 studni. Projektant popełnił błąd oznakowując studnię (...) na profilu sieci kanalizacji sanitarnej i tabeli rzędnych przyłączy kanalizacji sanitarnej przypisując je do działki nr (...), podczas gdy na rzucie poziomym przebiegu kanalizacji sanitarnej ta studnia jest pokazana na przyłączu do budynku na działce nr (...).

W projekcie budowlanym nie zaprojektowano drenażu wokół budynku, a odprowadzanie wód opadowych ma się odbywać powierzchniowo.

Powierzchnia pomieszczenia kotłowni wynosi 6,19 m2, mieści się w ramach dopuszczalnej tolerancji i nie wymaga żadnych przeróbek.

Koszt wykonania projektów wykonawczych dla instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania wynosi 5.400 zł, jednak wykonanie obecnie nowych projektów w oparciu o projekt architektoniczny nie daje możliwości konfrontacji z wykonaną już instalacją zakrytą w ścianach i posadzkach budynku. Niemożliwe jest sporządzenie projektu powykonawczego dla już wykonanych instalacji, ponieważ w przypadku rurociągów instalacji wod-kan i c.o. są to tzw. roboty zanikowe wykonane w budynkach podtynkowo oraz w posadzkach jak w przypadku ogrzewania podłogowego.

(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu inżynierii sanitarnej A. J. k. 612-634, opinia uzupełniająca z dnia 4 listopada 2012 roku k. 682-690, ustne wyjaśnienia biegłego k. 786-792)

Wspólnicy pozwanej spółki Grupa (...) spółka jawna z siedzibą w S. w dniu 16 czerwca 2014r podjęli uchwałę nr (...) o rozwiązaniu spółki z tym dniem, nie wskazali również sposobu zakończenia działalności. Postanowieniem z dnia 25 sierpnia 2014r Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku dokonał wykreślenia Grupy (...) spółki jawnej w S. z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, postanowienie to uprawomocniło się w dniu 9 września 2014r. Następcami prawnymi pozwanej uprzedni spółki są w tej sytuacji - obecni pozwani T. B. i A. B..

(dowód: pismo z Sądu Rejonowego Gdańsk - Północ w Gdańsku z dnia 117 lipca 2015r k. 1112-1115; postanowienie Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 7 października 2015r sygn. akt I ACa 203/15 wraz z uzasadnieniem - k.1144 - 1148)

Sąd zważył, co następuje:

Okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia sprawy Sąd ustalił na podstawie dokumentów, opinii biegłego oraz zeznań świadków i stron. Wiarygodność i autentyczność dokumentów nie była przez strony kwestionowana, nie wzbudzając jednocześnie uzasadnionych wątpliwości Sądu.

Orzekając w przedmiotowej sprawie Sąd oparł się na opinii biegłych z zakresu budownictwa R. K. oraz z zakresu instalacji sanitarnych, gazowych i c.o. A. J., uznając je za wiarygodne, rzetelne, sporządzone zgodnie z zasadami wiedzy fachowej i z należytą starannością. Ponadto biegli w sposób wyczerpujący ustosunkowali się do zarzutów strony powodowej dotyczących sporządzonych przez nich opinii.

Jednocześnie Sąd oddalił wnioski dowodowe strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego do spraw instalacji sanitarnych, gazowych i c.o. - w tym, w szczególności w wersji ponownie sprecyzowanej przez powodów w wyżej powołanym piśmie procesowym. W ocenie Sądu opinia sporządzona przez biegłego A. J. stanowi pełnowartościowy dowód, który może być zaliczony do materiału dowodowego. Odnosząc się do głównych zarzutów powodów odnośnie opinii biegłego należy wskazać, że wbrew ich twierdzeniom biegły nie zajmował się kwestią, czy droga jest własnością powodów. Odnosząc się natomiast do definicji przyłącza kanalizacyjnego i sieci kanalizacyjnej zawartych w art. 2 pkt 5 i 7 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t. j. Dz. U. z 2006 roku, nr 123, poz. 858 ze zm.) wskazywał, że sieć kanalizacyjna pozostaje w posiadaniu przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, i zaczyna się za pierwszą studzienką, licząc od strony budynku, zatem to przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne ma obowiązek zapewnić zdolność posiadanych urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych do realizacji dostaw wody i odprowadzania ścieków w sposób

ciągły i niezawodny. Ewentualne wady w zakresie budowy sieci kanalizacyjnej nie mogą być więc przedmiotem niniejszej sprawy. Ponadto biegły wskazując na brak obowiązku wykonania przez pozwaną drenażu odwołał się do odpowiednich zapisów opisu technicznego do projektu budowlanego, gdzie w danych technicznych obiektu oraz w opisie budowlano-konstrukcyjnym wskazano, że wody opadowe z dachu, podjazdu i części terenu odprowadzane będą na teren posesji. Biegły nie pominął też wyceny robót polegających na wykonaniu osobnego obiegu instalacji ogrzewania podłogowego. Wskazując, że taki obieg powinien być wykonany wskazał jednocześnie, że wymaga to osobnego projektu, a biegły sądowy nie jest powołany do sporządzania projektów w toku postępowania sądowego. Gdyby powodowie przedłożyli taki projekt, biegły mógłby go natomiast wycenić. W ocenie Sądu wszelkie zarzuty odnośnie jakości opinii biegłego A. J. są bezzasadne. Podkreślenia wymaga, że Sąd nie jest zobowiązany dopuścić dowód z opinii kolejnego biegłego tylko z tej przyczyny, że dotychczasowa opinia była dla strony niekorzystna. Sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z dalszych biegłych lub opinii instytutu, gdy zachodzi taka potrzeba, a więc wtedy gdy przeprowadzona już opinia zawiera istotne luki, jest niekompletna, bo nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, niejasna, czyli nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna, tj. gdy przedstawiona ekspertyza nie pozwala organowi orzekającemu zweryfikować zawartego w niej rozumowania co do trafności wniosków końcowych (wyrok Sądu najwyższego z dnia 27 lipca 2010 roku, II CSK 119/10, Lex nr 603161). W niniejszej sprawie w ocenie Sądu takie okoliczności nie występują.

Sąd oddalił też wniosek powodów o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii biegłego do spraw budowlanych na okoliczności wskazane w piśmie z dnia 4 czerwca 2013 roku. Kwestie podnoszone przez stronę powodową były już przedmiotem opinii biegłych w niniejszej sprawie.

Na podstawie zeznań świadków M. C. oraz E. M. Sąd ustalił, jaki był stan budynku w chwili zawierania przez strony umowy. Zeznania te są ze sobą zbieżne i mają potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym.

Zeznania świadków H. L., S. B. i H. S. w ocenie Sądu nie miały znaczenia dla rozpoznania sprawy, bowiem okoliczności, na które zeznawali świadkowie, były przedmiotem opinii sporządzonych przez biegłych sądowych. Zeznania świadka nie mogą zastępować dowodu z opinii biegłych w sprawach wymagających wiadomości specjalnych.

Zeznania stron Sąd uznał za mało przydatne dla rozpoznania sprawy, bowiem w przeważającym zakresie dotyczyły zagadnień, które wymagały wiadomości szczególnych i były przedmiotem opinii biegłych sądowych.

W ocenie Sądu powództwo podlega uwzględnieniu w części.

W niniejszej sprawie strony łączyła umowa sprzedaży nieruchomości.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że nabywcy wadliwej rzeczy przysługuje wybór co do sposobu uzyskania rekompensaty od sprzedawcy. W szczególności, strona, która kupiła rzecz obciążoną wadami, może dochodzić roszczeń opartych na reżimie odpowiedzialności z tytułu rękojmi, gwarancji lub odszkodowawczym: kontraktowym lub deliktowym (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2005 roku, II CK 291/05, Lex nr 188547; a także wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 25 kwietnia 2013 roku, I ACa 176/13, Lex nr 1378847).

Powodowie wystąpili w niniejszej sprawie z roszczeniem odszkodowawczym związanym z wadami budynku. Wobec tego należy podkreślić, że obecnie dominuje pogląd, iż ten rodzaj odpowiedzialności podlega regułom przewidzianym w art. 471 k.c. i nie jest związany ze szczególnym reżimem rękojmi, co oznacza, iż wymienionych roszczeń można dochodzić także po utracie uprawnień z tytułu rękojmi (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 1987 roku, III CZP 82/86, OSNCP 1987, nr 12, poz. 189; a także uchwała SN z dnia 30 grudnia 1988 roku, III CZP 48/88, OSNCP 1989/3/36). Oparta na art. 471 k.c. odpowiedzialność sprzedawcy za szkodę wynikłą z wady rzeczy nie podlega bowiem w czymkolwiek reżimowi przewidzianemu dla uprawnień z tytułu rękojmi, a wzmianka o niej w art. 566 § 1 k.c. ma jedynie znaczenie normy kolizyjnej usuwającej wątpliwość, czy wykonanie bądź wygaśnięcie uprawnień z tytułu rękojmi może samo przez się wyłączać zastosowanie reguł ogólnych z art. 471 i nast. k.c. (por. wyrok z Sądu

Najwyższego z dnia 15 listopada 1994 roku, I CRN 140/94, Lex nr 549111; oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2000 r., III CKN 889/98, Lex nr 51358).

Reasumując, roszczenie odszkodowawcze nie ma charakteru uprawnienia rękojmianego - jest to odrębne roszczenie z tytułu odpowiedzialności kontraktowej, które można zgłosić jako roszczenie samodzielne (art. 471 k.c.) lub towarzyszące realizacji uprawnień z rękojmi (art. 566 § 1 k.c. w zw. z art. 471 k.c.).

Zgodnie z art. 556 § 1 k.c. 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 niezupełnym. Stosownie natomiast do art. 560 § 1 zd. 1 k.c. jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny. Po myśli art. 560 § 3 k.c. jeżeli kupujący żąda obniżenia ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej, obniżenie powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do tej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad.

Z kolei jeśli chodzi o art. 471 k.c., chodzi tu o szkodę będącą następstwem okoliczności, za które sprzedawca ponosi odpowiedzialność. Stosuje się więc ogólne zasady odpowiedzialności umownej (art. 471-474 k.c.). W takim przypadku nie wystarcza zatem wykazanie, że rzecz wydana kupującemu była dotknięta wadami, co ma miejsce w przypadku ochrony opartej na rękojmi. Konieczne jest w takiej sytuacji wykazanie przez kupującego ogólnych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 471 k.c. i zdaniem Sądu takie przesłanki odpowiedzialności kontraktowej na zasadach ogólnych zostały w niniejszej sprawie spełnione. Sprzedawca odpowiada z mocy art. 471 k.c. nie za same wady, ale za szkodę spowodowaną wadą wynikłą z nienależytego wykonania umowy polegającego na wydaniu kupującemu rzeczy wadliwej.

Zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy wskazuje, że pozwana sprzedała powodom nieruchomość zabudowaną budynkiem, który dotknięty był wadami i usterkami. Jednocześnie ustalony w sprawie stan faktyczny nie daje podstaw do przyjęcia, aby pozwana wykazała wystąpienie okoliczności zwalniających ją od odpowiedzialności za nienależyte wykonanie umowy polegające na wydaniu kupującym rzeczy wadliwej. Zasadnicze znaczenie ma w tej mierze kwestia winy sprzedawcy, a ta, w ocenie Sądu, wyrażała się w nie udzieleniu przed sfinalizowaniem transakcji zakupu nieruchomości kompletnych, pełnych i szczegółowych informacji na temat rzeczywistego stanu technicznego budynku, oraz nie przekazaniu powodom dokumentacji powykonawczej. Ponadto, kierując się zasadami doświadczenia życiowego, trudna do wyobrażenia wydaje się sytuacja, w której powodowie, zdając sobie sprawę ze stanu budynku i związanej z tym konieczności remontu, zdecydowałaby się na jego zakup.

Odnośnie ustalenia wartości szkody w ocenie Sądu wyraża się ona w różnicy pomiędzy wartością obiektu wadliwego a wolnego od wad i w tym zakresie może być obliczona również poprzez określenie wysokości nakładów potrzebnych do usunięcia wad (zob. uzasadnienie Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23 kwietnia 2013 roku, VI ACa 975/12, Lex nr 1339421).

Jak wynika z opinii biegłego sądowego do spraw budownictwa, sprzedana powodom przez pozwanych nieruchomość zawiera wady fizyczne. Wady te dotyczą wykonania wyprawek elewacyjnych, nierówności schodów i posadzek, regulacji zamków w drzwiach, malowania balustrad, uszczelnienia styków dachówek z murem, długości komina, zawilgocenia ścian, nieszczelności rury spustowej, pęknięć na tarasie i schodach do tarasu, braku ograniczników drzwiowych, wykonania obudowy okien, obróbki tarasu owalnego, rozstawu łat na dachu, wyszczerbienia parapetu, dziury w wyprawce elewacyjnej na balkonie, uszkodzenia krawężnika, zabrudzenia ściany, wypukłości tynków, złej izolacji, braku części chodnika. W budynku występują też wady związane z instalacjami gazową, wodno-kanalizacyjną, c.o. i c.w. oraz wentylacji, polegające na montażu grzejników o nieprawidłowych wymiarach, złego usytuowania kotła i zasobnika wody, braku kratki ściekowej, zamontowania przewodu gazowego o złej średnicy, braku zaworu zwrotnego, montażu nieprawidłowej kratki wentylacji, braku projektów branżowych instalacji.

Ustalając zakres wad i usterek występujących w budynku Sąd oparł się na opiniach sądowych sporządzonych przez biegłych w niniejszej sprawie. Sąd na podstawie opinii biegłego R. K. z listopada 2010 roku przyjął wartość

niewykonanych robót na kwotę 37.328,20 zł oraz wad i usterek na kwotę 7.881,75 zł, doliczając do tych kwot należny podatek VAT w wysokości 8%. Łącznie Sąd ustalił zatem, że powodom należy się z tego tytułu od pozwanych kwota 48.826,74 zł.

Ponadto na podstawie opinii uzupełniającej biegłego R. K. z kwietnia 2011 roku Sad przyjął, że powodom należy się także kwota 64,80 zł (60 zł + 8% VAT) za odtworzenie nieskutecznej izolacji wodochronnej ścian przyziemia, kwota 919,50 zł (851,39 zł + 8% VAT) za wymianę drzwi do garażu na drzwi posiadające odporność ogniową, kwota 1.932,63 zł (1.789,94 zł + 8% VAT) za uzupełnienie brakującego chodnika oraz kwota 1.883,65 zł (1.531,42 zł + 8% VAT) tytułem kosztu naprawy wadliwie wykonanej izolacji termicznej budynku, tj. łącznie kwota 4.800,58 zł. Sąd uznał natomiast, że niezasadne jest przyznanie powodom zwrotu kosztów wykonania ukształtowania terenu działki oraz kosztu wykonania placu na pojemniki na odpady. Projekt budowy nie przewidywał projektu śmietnika czy miejsca, na którym pojemniki na odpady miałyby się znajdować, dlatego w ocenie Sądu kwestia wykonania takiego miejsca nie należała do obowiązków pozwanych. Obowiązek wyprofilowania działki nie wynika natomiast z zawartej przez strony umowy.

Sąd przyjął również, że powodom należy się zwrot kosztów naprawy wadliwych elementów instalacji sanitarnych, wskazanych w opinii biegłego A. J. z marca 2012 roku, przyjmując wysokość tych kosztów na kwotę 4.941,16 zł, zgodnie z kosztorysem wykonanym przez biegłego. Powodom zgodnie z opinią uzupełniającą biegłego z listopada 2012 roku przysługuje też zwrot kosztów wykonania prób szczelności instalacji, wymiany pękniętego odcinka podejścia z rur oraz koszt wykonania projektów wykonawczych dla instalacji sanitarnych w łącznej kwocie 7.586,94 zł.

Mając powyższe na uwadze Sąd w punkcie pierwszym wyroku zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kwotę 66.155,42 zł, natomiast w punkcie drugim wyroku oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

Sąd oddalił roszczenie powodów o zapłatę kwoty 19.000 zł tytułem utraconej korzyści w wysokości wartości czynszu najmu, który powodowie uzyskaliby z tytułu najmu mieszkania za okres od października 2008 roku do 19 sierpnia 2009 roku. Powodowie mieli nabyć budynek w stanie, który nie nadawał się do zamieszkania, ponieważ umową stron nie zostały objęte prace wykończeniowe w budynku. Nie było zatem możliwe, aby powodowie zamieszkali w ww. budynku już w chwili zawarcia umowy ostatecznej. Należy też wskazać, że co prawda ustalenie szkody w postaci utraconych korzyści jest hipotetyczne, to jednak szkoda taka musi być przez poszkodowanego wykazana z tak dużym prawdopodobieństwem, aby uzasadniała ona w świetle doświadczenia życiowego przyjęcie, że utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła. W niniejszej sprawie powodowie nie wykazali, że gdyby nie rzekome opóźnienie pozwanych w oddaniu przedmiotu umowy, powodowie mogliby osiągnąć korzyści w postaci czynszu za wynajem lokalu, w którym zamieszkiwali w ww. okresie. Powodowie nie udowodnili w żaden sposób, że byli zainteresowani wynajmem tego lokalu, tym bardziej, że mimo zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości objętej niniejszym pozwem do chwili obecnej w nim mieszkają, natomiast w spornym budynku zamieszkuje ich córka.

Sąd oddalił również roszczenie o zapłatę równowartości powierzchni mieszkalnej, o która zakupiony budynek miałby być mniejszy. Budynek w chwili zawarcia umowy sprzedaży już istniał i był oglądany przez powodów. Powodowie mieli możliwość wykonania w nim odpowiednich pomiarów. Ponadto biegły sądowy R. K. wskazał, że analizując w trakcie obliczania powierzchni użytkowej wymiary poszczególnych elementów budynku stwierdził, że występujące w budynku odchyłki od wymiarów podanych w projekcie różnią się nieznacznie i mieszczą się w tolerancji wymiarowej akceptowanej przez PINB i nie muszą być nanoszone na dokumentację powykonawczą. Gabaryty zewnętrzne budynku zostały wykonane zgodnie z projektem, a błędna powierzchnia określona w dokumentach wynikała ze złego zsumowania powierzchni w projekcie. W Polsce istnieje kilka metod liczenia powierzchni użytkowej budynku, żadna z nich nie jest zaś obowiązująca, stąd różnice w wyliczeniach. Istotne jest również, że strony w umowie nie określiły ceny 1 m2 powierzchni użytkowej budynku, na podstawie treści umowy nie można też uznać, aby powierzchnia budynku była jedynym kryterium wysokości przyjętej w umowie ceny nieruchomości.

W ocenie Sądu niezasadne było żądanie wydania przez pozwanych na rzecz powodów dokumentacji opisanej w projekcie zdawczo-odbiorczym. Jak wskazał biegły sądowy R. K., istnieją braki w dokumentacji sporządzonej przez

pozwanych, jednak jej uzupełnienia nie można domagać się na drodze sądowej, lecz w odpowiednim trybie w postępowaniu administracyjnym. Dlatego też Sąd oddalił roszczenie powodów o wydanie dokumentacji.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. mając na uwadze, że powodowie już przed wniesieniem powództwa wzywali pozwanych do zapłaty, natomiast w pozwie domagali się zapłaty odsetek od dnia wniesienia powództwa, tj. od dnia 12 marca 2010 roku.

O kosztach procesu orzeczono jak w punktach 3-5 wyroku na podstawie art. 108 § 1 k.p.c., art. 98 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. oraz na mocy art. 108 § 1 k.p.c. zgodnie z wynikiem procesu uznając, że powodowie wygrali sprawę w 30%.

W pierwszej kolejności Sąd pragnie zauważyć, iż apelacja powodów okazała się w całości zasadna i została uwzględniona. Ponadto wyrok został uchylony z powodu nieważności - braku legitymacji procesowej biernej po stronie pozwanej i istotna jest tutaj okoliczność, iż to właśnie zostało przez stronę pozwaną zatajone. Pomimo obecności pełnomocnika pozwanych na rozprawie w dniu 17 września 2014 roku i na posiedzeniu dotyczącym ogłoszenia wyroku w dniu 30 września 2014 roku nie zgłosił on Sądowi sytuacji dotyczącej spółki pozwanej, którą w sprawie reprezentował. Tym samym uznać należy, iż koszty związane z wniesieniem apelacji przez powodów w wysokości 9.494 zł są zawinione działaniem pozwanych - wspólników tejże nie istniejącej już Spółki i ich wyłącznie winny obciążać na mocy art. 103 § 1 k.p.c.

Odnosząc się do postępowania przed Sądem I instancji Sąd miał na względzie, ze powodowie uiścili opłatę od pozwu w kwocie 9.494 zł oraz zaliczki na koszty opinii biegłych w wysokości 8.000 zł, łącznie uiścili 17.494 zł.

Koszty opinii biegłych wyniosły 8.692,86 zł. Tym samym stwierdzić należy, iż koszt postępowania sądowego to kwota 18.174,86 zł, z czego kwota 680,86 zł tytułem opinii biegłych jest nieuiszczona. Z opłaconej przez powodów kwoty 17494 zł winni oni ponieść koszty procesu w wysokości 12.246 zł zaś pozwani w wysokości 5.248 zł.

Dodatkowo powodowie i pozwani ponieśli również koszty wynagrodzenia pełnomocnika przed sądem I instancji w kwocie 7.234 zł. Zaznaczyć należy, iż powodowie przed Sądem Apelacyjnym nie byli zastępowani przez profesjonalnego pełnomocnika, zaś pozwani nie wnieśli apelacji ani odpowiedzi na apelacje, nie przysługuje im zatem roszczenie o zwrot kosztów zastępstwa procesowego przed sądem II instancji. Każda ze stron winna zwrócić proporcjonalnie koszty zastępstwa procesowego drugiej stronie, co stanowi odpowiednio kwoty 7234*07=5064 zł od powodów na rzecz pozwanych i 7234*0,3=2170 zł dla powodów od pozwanych.

Po stronie powodów powstała zatem nadpłata w dokonanych opłatach na rzecz Skarbu Państwa w wysokości 5.248 zł (17.949 zł - 12.246 zł), którą to kwotę winni zwrócić im pozwani. Biorąc pod uwagę również koszty zastępstwa procesowego pozwani winni zwrócić powodom 2.354 zł (5.248+2.170 = 7.418 zł - 5.064 zł), należy również doliczyć koszt wniesienia apelacji poniesiony przez powodów w wysokości 9.494 zł. Dokonując stosunkowego rozdzielenia kosztów i rozliczenia poniesionych opłat sądowych oraz kosztów zastępstwa procesowego Sąd w punkcie 3 wyroku zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kwotę 11.848 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Wobec uiszczenia przez powodów zaliczek na opinie biegłych w wysokości 8.000 zł i przedłożonych przez biegłych rachunków w wysokości 8.692,86 zł nieuiszczona została kwota 692,86 zł na rzecz Skarbu Państwa. Powyższą kwotę również należy rozdzielić między strony sporu proporcjonalnie tj. 692,86*07=485 zł oraz 692,86*0,3=208 zł i zasądzić od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa kwotę 485 zł, zaś od pozwanych solidarnie kwotę 208 zł, o czym orzeczono w punkcie 4 i 5 wyroku.

Mając powyższe na względzie orzeczono o kosztach procesu jak pkt. 3,4 i 5 sentencji niniejszego orzeczenia.