

Sygn. akt **XV C 708/12**

G., dnia 4 listopada 2015 r.

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Weronika Klawonn

Protokolant: st. sekr. sąd. Magdalena Florian

po rozpoznaniu w dniu 23 października 2015 roku na rozprawie

spraw:

- z powództwa D. Ś. i S. Ś.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w R.

o zapłatę

- z powództwa K. M. i M. M. (1)

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w R.

o zapłatę

- z powództwa K. N. i R. N. (1)

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w R.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. solidarnie na rzecz powodów D. Ś. i S. Ś. kwotę 31200 zł. (trzydzieści jeden tysięcy dwieście złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 sierpnia 2011 r. do dnia zapłaty,

2. w pozostałym zakresie powództwo powodów D. Ś. i S. Ś. oddala,

3. zasądza solidarnie od powodów D. Ś. i S. Ś. na rzecz pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. kwotę 1728 zł. (tysiąc siedemset dwadzieścia osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, .

4. nakazuje pobrać solidarnie od powodów D. Ś. i S. Ś. z zasądzonego roszczenia na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w G. kwotę 3406 zł. 70 gr. (trzy tysiące czterysta sześć złotych siedemdziesiąt groszy) tytułem opłaty od pozwu,

5. nakazuje pobrać od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w G. kwotę 1548 zł. 30 gr. (tysiąc pięćset czterdzieści osiem złotych trzydzieści groszy) tytułem obciążającej pozwanego części opłaty od pozwu,

6. zasądza od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. solidarnie na rzecz powodów M. M. (2) i M. M. (1) kwotę 31200 zł. (trzydzieści jeden tysięcy dwieście złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 sierpnia 2011 r. do dnia zapłaty

7. w pozostałym zakresie powództwo powodów M. M. (2) i M. M. (1) oddała,
8. zasądza od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. solidarnie na rzecz powodów M. M. (2) i M. M. (1) kwotę 1535 zł. 60 gr. (tysiąc pięćset trzydzieści pięć złotych sześćdziesiąt groszy) tytułem części opłaty od pozwu,
9. zasądza solidarnie od powodów M. M. (2) i M. M. (1) na rzecz pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. kwotę 1728 zł. (tysiąc siedemset dwadzieścia osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, .
10. zasądza od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. solidarnie na rzecz powodów K. N. i R. N. (1) kwotę 31200 zł. (trzydzieści jeden tysięcy dwieście złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 sierpnia 2011 r. do dnia zapłaty
11. w pozostałym zakresie powództwo K. N. i R. N. (1) oddała,
12. nakazuje pobrać solidarnie od powodów K. N. i R. N. (1) z zasądanego roszczenia na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w G. kwotę 2570zł. 40gr. (dwa tysiące pięćset siedemdziesiąt złotych czterdzieści groszy) tytułem opłaty od pozwu,
13. nakazuje pobrać od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w G. kwotę 1535 zł. 60 gr. (tysiąc pięćset trzydzieści pięć złotych sześćdziesiąt groszy) tytułem obciążającej pozwanego części opłaty od pozwu,
14. zasądza solidarnie od powodów K. N. i R. N. (1) na rzecz pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. kwotę 1728 zł. (tysiąc siedemset dwadzieścia osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,
15. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w G. tytułem wypłaconego tymczasowo ze środków Skarbu Państwa wynagrodzenia biegłych:
 - a) solidarnie od powodów D. Ś. i S. Ś. kwotę 1100 zł. 81 gr. (tysiąc sto złotych osiemdziesiąt jeden groszy),
 - b) solidarnie od powodów M. M. (2) i M. M. (1) kwotę 1100 zł. 81 gr. (tysiąc sto złotych osiemdziesiąt jeden groszy),
 - c) solidarnie od powodów K. N. i R. N. (1) kwotę 1100 zł. 81 gr. (tysiąc sto złotych osiemdziesiąt jeden groszy),
 - d) od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. kwotę 2565zł. 72gr. (dwa tysiące pięćset sześćdziesiąt pięć złotych siedemdziesiąt dwa grosze)

Sygn. akt XVC 708/12

UZASADNIENIE

Na podstawie art. 219 k.p.c. w toku postępowania prowadzonego z powództwa D. i S. Ś. przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w R. doszło do połączenia spraw wytoczonych przeciwko tej samej pozwanej przez K. i R. N. (1) (XVC 709/12) jak również M. i M. M. (1) (XVC 707/12).

1. **Stanowiska stron**

1.1. Stanowisko powodów

1.1.1. Żądanie powodów D. i S. Ś.

Powodowie D. Ś. i S. Ś. domagali się zasądzenia solidarnie od pozwanej na ich rzecz:

- kwoty 116.900 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 6 września 2008 r. do dnia zapłaty tytułem obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości zakupionej przez powodów od pozwanej na podstawie umowy sprzedaży z dnia 31 grudnia 2008 r. z uwagi na ujawnione w nieruchomości wady;

- kwoty 500 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem naprawienia szkody polegającej na konieczności poniesienia kosztów opinii biegłego;

- kosztów postępowania.

1.1.2. Żądanie powodów M. i M. M. (1)

Powodowie M. M. (2) i M. M. (1) domagali się zasądzenia solidarnie od pozwanej na ich rzecz:

- kwoty 117.600 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 4 września 2008 r. do dnia zapłaty tytułem obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości zakupionej przez powodów od pozwanej na podstawie umowy sprzedaży z dnia 31 grudnia 2008 r. z uwagi na ujawnione w nieruchomości wady;

- kwoty 500 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem naprawienia szkody polegającej na konieczności poniesienia kosztów opinii biegłego;

- kosztów postępowania.

1.1.3. Żądanie powodów K. i R. N. (1)

Powodowie K. i R. N. (1) domagali się zasądzenia solidarnie od pozwanej na ich rzecz:

- kwoty 117.600 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 września 2008 r. do dnia zapłaty tytułem obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości zakupionej przez powodów od pozwanej na podstawie umowy sprzedaży z dnia 31 grudnia 2008 r. z uwagi na ujawnione w nieruchomości wady;

- kwoty 500 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem naprawienia szkody polegającej na konieczności poniesienia kosztów opinii biegłego;

- kosztów postępowania.

1.2. Podstawa faktyczna żądania powodów

1.2.1. W dniu 31 grudnia 2008 roku pozwana zawarła z sześciorgiem powodów trzy niezależne umowy sprzedaży lokali mieszkalnych w formie aktów notarialnych. Zapłacili pozwanej tytułem ceny kwoty od 334.000 zł do 336.000 zł.

1.2.2. W lokalach stanowiących własność powodów oraz w budynku, w którym lokale się znajdują, ujawniły się liczne wady będące następstwem niewłaściwego przeprowadzenia robót budowlanych. O wyżej wymienionych wadach pozwana była informowana oraz wzywana do ich usunięcia, co jednak skutecznie nie nastąpiło pomimo prób naprawy podejmowanych przez pozwaną. Do wad tych należą:

- przedmuchy powietrza,

- wykraplanie się wody na tarasach,

- odpadające płytki i fugi oraz zalewanie piwnic i garaży,

- przesiąkanie wody poprzez fugi płytek posadzkowych i zamakanie ścian piwnic,

- wysoki poziom wody w studzienkach chłonnych.

Stwierdzono również wykorzystanie przez pozwaną materiałów budowlanych niezgodnych z projektem budowlanym i umową. Szczegółowy zakres występujących wad wynika ze sporządzonej na zlecenie powodów opinii rzeczoznawcy.

1.2.3. Zgodnie z przeprowadzoną na zlecenie powodów opinią rzeczoznawcy (kopa opinii została doręczona pozwanej), szacunkowa wartość, o którą należy obniżyć cenę sprzedaży nieruchomości wynosi nie mniej niż 35% ceny jej sprzedaży, tj. 20% z tytułu występujących przedmuchów oraz 15% z tytułu przecieków wody do piwnic i garaży. Biorąc pod uwagę szacunkowy charakter obliczeń rzeczoznawcy powodowie oszacowali swoje roszczenia na kwoty odpowiednio od 116.900 zł do 117.600 zł. Powodowie zastrzegli sobie przy tym prawo rozszerzenia żądań pozwu. Od wymienionej kwoty powodowie domagają się odsetek w wysokości ustawowej od dat wydania im nieruchomości do dnia zapłaty.

1.2.4. Przed wniesieniem pozwów powodowie za pośrednictwem swojego pełnomocnika w sposób ostateczny wezwali pozwaną do obniżenia ceny sprzedaży oraz zapłaty. Pozwana nie udzieliła jakiegokolwiek odpowiedzi.

1.2.5. na zlecenie właścicieli lokali została sporządzona ekspertyza rzeczoznawcy dotycząca wad budynków. Łączny koszt sporządzenia opinii wyniósł 5.000 zł, a przypadająca na powodów część to kwota po 500 zł.

1.3. Stanowisko pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R.

W odpowiedzi na pozwy złożone przez wszystkich powodów pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów kosztów postępowania oraz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

1.3.1. Stanowisko pozwanej – kwestie wspólne dotyczące trzech pozwów:

1.3.1.1. Pozwana przyznała okoliczności związane ze sprzedażą oraz wydaniem powodom poszczególnych lokali mieszkalnych oraz garaży.

1.3.1.2. Powodowie zgłaszali do pozwanej reklamacje swoich lokali mieszkalnych. W licznej korespondencji pomiędzy stronami przekazywano informację o sukcesywnym usuwaniu wad, pomimo upływu terminu gwarancji dotyczących nabytych lokali. Wady dotyczyły przede wszystkim zawilgocenia ścian w pomieszczeniach gospodarczych w podpiwniczeniu oraz niedostatecznego docieplenia połaci dachowych. Pozwana zawsze wykazywała daleko idącą chęć współpracy. Wykonano m.in.: w czerwcu 2009 roku – prace mające na celu odprowadzenie wilgoci z kotłowni i podjazdów, w kwietniu 2010 roku prace obejmujące docieplenie połaci dachowych.

1.3.1.3. Zaprzeczono jakoby w lokalach stanowiących własność powodów znajdowały się w chwili obecnej wskazane w pozwach wady, które miałyby być następstwem niewłaściwie przeprowadzonych robót budowlanych, tzn. przeprowadzonych niezgodnie z przepisami technicznymi, projektem budowlanym czy zasadami sztuki budowlanej. Przedstawiona przez powodów ekspertyza jest nieprofesjonalna i nieprawidłowa. Oględziny budynku przeprowadzono bez udziału pozwanej spółki. Autor nie dokonał odkrywek konstrukcji ani prostego i nieinwazyjnego badania kamerą termowizyjną;

1.3.1.4. Przeprowadzone obliczenia przenikania ciepła wykazały, że wszystkie warstwy dachu zostały wykonane w sposób prawidłowy i zapewniający izolację cieplną zgodną z normami budowlano-technicznymi oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (załącznik nr 2); Występujące w lokalach ruchy powietrza nie mają charakteru przedmuchów z zewnątrz zakłócających bilans cieplny budynku; Lokale należące do powodów wyposażone są w duże antresole, gdzie wysokość od posadzki do najwyższego punktu dachu skośnego to prawie 7 metrów; posiadają one otwory okienne i drzwiowe na różnych poziomach, przewody wentylacji grawitacyjnej w kilku pomieszczeniach; przepływ powietrze jest konieczny i naturalny. Dla użytkownika może sprawiać czasami wrażenie przedmuchów; nie jest to jednak wynikiem jakichkolwiek wad budynku powstałych wskutek niewłaściwego wykonania robót.

1.3.1.5. Pozwana przed upływem terminów gwarancji i rękojmi (dla wykończenia ścian i podłóg upłynął od w dniu 22 września 2009 roku) nie otrzymała zgłoszenia reklamacyjnego odnośnie odspajających się płytek gresowych oraz fug na balkonach i tarasach. Takie zgłoszenie po raz pierwszy pojawiło się dopiero w pozwach. Jeżeli zgłoszenie wpłynęłoby o czasie, to usterki zostałyby usunięte, gdyby pozwana za tę usterkę odpowiadała. Nie zasługuje na uznanie argumentacja autora ekspertyzy. Wszystkie warstwy (wraz z izolacjami) tarasów i balkonów zostały wykonane zgodnie z ustaleniami uczestników procesu budowlanego i wpisami w dzienniku budowy.

1.3.1.6. Przed przystąpieniem do projektowania osiedla uprawniony geolog przeprowadził badania, których zakres obejmował w szczególności poziom swobodnego zwierciadła wód gruntowych. W przypadku działki, na której stoi przedmiotowy budynek poziom wyniósł 11.40 m.n.p.m. (...) w sporządzonym projekcie uwzględnili posadowienie płyt fundamentowych wszystkich budynków na rzędnej 11,67 m.n.p.m. (posadzka piwnic została wykonana na rzędnej 12,07 m.n.p.m. – 67 cm nad stwierdzonym poziomem swobodnego zwierciadła wód gruntowych). Wykonano odbiór geotoniczny wykopów; posadowienie budynków dodatkowo podniesiono o 55 cm aby zapobiec skutkom ewentualnego podniesienia się wód gruntowych – posadzka w piwnicy była 122 cm nad wodami gruntowymi;

1.3.1.7. Na przełomie września i października 2010 roku po długotrwałych opadach deszczu zostały zalane piwnice w budynku. Pracownicy pozwanej stwierdzili, że woda dostała się przez przejście kabli elektrycznych zasilających budynek, które umiejscowione są bezpośrednio pod posadzką piwnicy; poziom wód gruntowych podniósł się o więcej niż 120 cm; pracownicy pozwanej przystąpili do usuwania zawilgoceń na wysoki koszt pozwanej – trwało to od listopada 2010 roku do kwietnia 2011 roku;

1.3.1.8. Projekt architektoniczno-budowlany stanowi tylko i wyłącznie bazę do otrzymania decyzji o pozwoleniu na budowę. Prace budowlane wykonuje się na podstawie projektów wykonawczych i bezpośrednich uzgodnień pomiędzy uczestnikami projektu budowlanego; w trakcie procesu budowlanego dopuszcza się możliwość wprowadzania zmian, które później kwalifikowane są przez architekta jako nieistotne odstępianie od zatwierdzonego projektu budowlanego; projekt budowlany nie stanowi załącznika do umowy sprzedaży nieruchomości i stąd powodowie nie mogą twierdzić, że pozwana nie wywiązała się z umowy.

1.3.1.9. Zmiana materiałów została dokonana zgodnie z ustaleniami uczestników procesu budowlanego, wpisami do dziennika budowy i jest zmianą nieistotną. (...) zastosowane do wykonania izolacji przeciwwilgociowej oraz termicznej ścian piwnic zapewnią wartość współczynnika przenikania ciepła zgodną z rozporządzeniem.

1.3.1.10. Pozwana zakwestionowała wyniki dociekań autora ekspertyzy w zakresie posadzek piwnic; izolacja foliowa przeciwwodna w tego typu budynkach nie istnieje – zastosowano inny typ izolacji;

1.3.1.11. W budynku mieszkalnym nie ma wad uzasadniających obniżenie ceny;

1.3.1.12. Pozwana zakwestionowała żądanie powodów co do wysokości. Szacunkowe kwoty obniżenia ceny w żaden sposób nie odnoszą się do wycen, kosztorysów, przypadków podobnych; nie stwierdzono wad konstrukcyjnych budynku, lecz wykończeniowe (hipotetycznie wpływające na komfort mieszkania). Domniemane wady zgłoszone przez powodów dotyczą jedynie w niewielkim stopniu części mieszkalnej, pozostałe dotyczą piwnic, garaży, balkonów.

1.3.1.13. Roszczenie o zapłatę kwot po 500 zł w każdym z powództw jest bezzasadne. Pozwana nie jest zobowiązana do zapłaty za wysoce nierzetelną opinię. Powodowie zamówili ekspertyzę na własny koszt i odpowiedzialność. Opinia została sporządzona bez wiedzy i możliwości jakiegokolwiek reakcji ze strony pozwanej. Powodowie powinni samodzielnie ponieść koszty związane z poszukiwaniem środków dowodowych na uzasadnienie powództwa; Ekspertyza stanowi jedynie dokument prywatny, zaś jej kosztu nie można uznać jako niezbędną.

1.3.2. Stanowisko pozwanej dotyczące pozwu D. i S. Ś.

W dniu 18 lutego 2011 roku wykonano badanie termowizyjne dla zweryfikowania twierdzeń z reklamacji. W piśmie z dnia 25 sierpnia 2011 roku pozwana wystąpiła do powodów z propozycją naprawy wentylacji kondygnacji piwnicznej. Pozwana wycofała się z propozycji z uwagi na informację o wystąpieniu powodów na drogę sądową.

1.3.3. Stanowisko pozwanej dotyczące pozwu M. i M. M. (1)

W dniu 22 czerwca 2011 roku pozwana wystąpiła do powodów z propozycją dokonania realnej rekompensaty za niedogodności związane z prowadzonymi pracami budowlanymi; przedmiotem zaoferowanej rekompensaty miało być położenie płytek gresowych w garażu oraz wykonanie ścianki działowej; pozwana wycofała się jednak ze złożonej propozycji z powodu informacji o wystąpieniu przez powodów na drogę sądową;

Pozwana po zgłoszeniach czterech właścicieli lokali zdecydowała się na wykonanie na własny koszt w kilku newralgicznych miejscach dodatkowych dociepleń z wełny mineralnej, w celu polepszenia właściwości termicznych lokali; usunięto wtedy punktowe mostki termiczne;

2. Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia

2.1. W czerwcu 2007 roku na potrzeby budowy trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych w R. przy ul. (...) przeprowadzono badania geotechniczne nieruchomości gruntowej (działki nr (...) w R.), na której miał zostać posadowiony budynek mieszkalny. Ustalono w szczególności, że wodę gruntową o zwierciadle swobodnym nawiercono na głębokości 1,30-1,50 m.n.p.m., tj. na rzędnej 11,40 m.n.p.m. Ostatecznie, w związku ze zwiększoną ilością opadów i podniesieniem się zwierciadła wody gruntowej we wrześniu 2007 roku podczas prac budowlanych, podniesiono posadowienie budynku o około 54 cm. Docelowy poziom posadzki parteru wynosi 12.57 m.n.p.m.

Dowód: dokumentacja geotechniczna k. 127-139 oraz analogiczny dokument w aktach sprawy XVC 709/12, opinia biegłego sądowego k. 290

2.2. Dachy budynku zaprojektowano jako dach stromy tzw „przewietrzany”. W dokumentacji projektowej budynków nie zaprojektowano szczegółowych rozwiązań dla izolacji termicznej dachu, wykonawca wykonał te elementy na podstawie własnej wiedzy i doświadczenia zawodowego. Ocieplenia wykonano niestarannie, nie zachowując reżimów technologicznych i wykończenia styku poszczególnych elementów. Wełna nie była mocowana właściwie, brak dystansów, nie kładziono drugiej warstwy ocieplenia między spodem krokwi, a okładzinami poddasza.

Dowód: opinia biegłych k. 299, 301)

2.3 Na początku 2008 roku pozwana zawarła z powodami umowy o wybudowanie lokali mieszkalnych na osiedlu (...). Ustalono ceny nabycia za lokale mieszkalne oraz garaże. Pozwana udzieliła gwarancji i rękojmi związanej z wykonaniem umowy na okres 3 lat co do konstrukcji budynku oraz na okres jednego roku na stolarkę okienną, roboty instalacyjne z osprzętem, roboty budowlano-wykończeniowe.

Dowód: umowa o wybudowanie lokalu mieszkalnego k. 147-154 oraz analogiczna umowa dołączona do akt sprawy XVC 709/12;

2.4. W dniu 4 września 2008 roku powodowie D. i S. Ś. odebrali lokal mieszkalny nr (...). Stwierdzono usterki szyb w pokoju oraz salonie.

M. i M. M. (4) odebrali swój lokal nr (...) w dniu 3 września 2008 roku nie zgłaszając w nim jakichkolwiek usterek. Nieco później w piśmie z dnia 22 czerwca 2011 roku pozwana informowała powodów, że w związku z niedogodnościami związanymi z brakiem możliwości korzystania z garażu oraz znoszeniami mienia, które powstały wskutek zalania piwnic, pozwana proponuje wyłożenie płytek gresowych w garażu wraz z materiałem oraz wykonanie ścianki działowej w garażu z wybranego materiału.

K. i R. N. (1) odebrali swój lokal nr (...) w dniu 2 września 2008 roku. Zgłosili usterkę w postaci ciężko zamykających się drzwi wejściowych. R. N. (1) latem 2011 roku kontaktował się z pozwaną listami elektronicznymi w sprawie zawilgoceń kotłowni i przedsiönku.

Dowód: protokół odbioru lokalu (...), protokół odbioru lokalu (...) i korespondencja k. 84-86 akt XVC 707/12, protokół odbioru lokalu (...) i korespondencja k. 79-81 akt XVC 709/12;

2.5. W dniu 31 grudnia 2008 roku przed Notariuszem W. O. pełnomocnik pozwanej spółki zawarł w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży lokali mieszkalnych. Pozwana sprzedała

- małżonkom D. Ś. i S. Ś. lokal mieszkalny oznaczony symbolem (...) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, garażem oznaczonym symbolem (...), udziałem wynoszącym 1/10 części w prawie własności niezabudowanej działki za łączną cenę brutto 334.000 zł;
- K. O. (obecnie N.) oraz R. N. (1) lokal mieszkalny oznaczony symbolem(...) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, garażem oznaczonym symbolem(...) oraz udziałem wynoszącym 1/10 w prawie własności niezabudowanej działki za łączną cenę brutto 336.000 zł;
- M. M. (1) oraz M. W. (obecnie M.) lokal mieszkalny oznaczony symbolem (...) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, garażem oznaczonym symbolem (...) oraz udziałem wynoszącym 1/10 w prawie własności niezabudowanej działki za cenę brutto 336.000 zł.

W powyższych umowach sprzedaży strony oświadczyły, że stanowią one wykonanie wiążących strony umów przedwstępnych, nie mają już do siebie żadnych roszczeń wynikających z cytowanych umów przedwstępnych. Strony postanowiły, że w mocy pozostawały wszelkie postanowienia umów przedwstępnych regulujące gwarancję udzieloną powodowi przez pozwaną oraz zasady odpowiedzialności z tytułu rękojmi.

Dowód: wypis z aktu notarialnego rep. A nr (...) k. 6-13, wypis z aktu notarialnego rep. A nr (...) k. 6-13 w aktach XVC 709/12, wypis z aktu notarialnego rep. A nr (...) k. 6-13 w aktach XVC 707/12;

2.6. Powodowie kontaktowali się z pozwaną w formie pisemnej. W grudniu 2008 roku i styczniu 2009 roku przekazywali zgłoszenia reklamacyjne dotyczące usterek w budynku oraz poszczególnych nieruchomościach (m.in. fakt powstania zacieku w garażu oraz zagrzybienia na antresoli). W lutym 2009 r. powodowie ponownie zgłaszali kwestię występowania zacieków na antresoli, oraz umieszczenia przewodów (także energetycznych) bezpośrednio w ziemi, nie zaś w odpowiednich rurach izolacyjnych

Strony na tym etapie współpracowały ze sobą, wymieniały liczną korespondencję. Pozwana przystąpiła do prac mających na celu bieżące usunięcie usterek zgłaszanych przez powodów. Zlecano m.in. obliczanie współczynników przenikania ciepła, kilkukrotne usługi osuszania. Wykonywano również prace naprawcze – w szczególności:

- w czerwcu 2009 roku wykonano korytka betonowe odprowadzające wodę opadową z podjazdów do studni chłonnych; zamontowano reduktor ciśnienia w kotłowni, wyregulowano bramę garażową; (protokół usunięcia usterek k. 92)
- w grudniu 2009 i styczniu 2010 r. pozwana wykonała prace związane z dociepleniem połączeń dachowych (poprawiono docieplenie przy łączeniu skosów antresoli oraz nad salonem ze ścianami zewnętrznymi, uszczelniono przestrzenie przy oknach dachowych oraz przy jętkach), (protokół usunięcia usterek. 91)
- w kwietniu 2010 roku wykonano poprawę docieplenia, uszczelniono przestrzenie przy oknach dachowych oraz przy jętkach – przedłużono w związku z tym gwarancję na docieplenie poddasza do dnia 30 czerwca 2011 roku; (protokół usunięcia usterek k. 91)

- w grudniu 2010 roku zmieniono technologię wykonania zjazdów do garażów indywidualnych;(protokół usunięcia usterek. k. 91)

W międzyczasie, na przełomie września i października 2010 roku, po długotrwałych opadach deszczu doszło do podniesienia się poziomu wody zalegającej, nastąpiła jej penetracja do wnętrza budynku. Woda do budynków dostała się przez przejście kabli elektrycznych zasilających budynek, które są umiejscowione bezpośrednio pod posadzką piwnicy. Poziom wód gruntowych w stosunku do 2007 r. podniósł się o około 120 cm. Przyczyną zalania były również nieszczelności przejść instalacji kanalizacji sanitarnych przez ściany w budynkach. Przejścia te usytuowane są ok. 20 cm ponad posadzką piwnicy. Doszczelniono wtedy przejścia i usuwano zawilgocenia. Osuszano piwnice osuszaczami od listopada 2010 do kwietnia 2011 r. Czynności związane z usuwaniem skutków zalań zostały zakończone.

Dowód: korespondencja stron k. 155-171 oraz korespondencja dołączona do akt sprawy XVC 709/12 (k. 214-218) i XVC 707/12 (k. 196-243), dokumentacja księgowa, obliczenie współczynnika przenikania ciepła k. 94-126 oraz analogiczne dokumenty w sprawach połączonych, protokoły usunięcia usterek k. 89-93, zeznania P. M. k. 220, zeznania R. R. k. 221; opinia biegłych 291)

2.7. W dniach od 19 do 21 października 2010 roku przeprowadzono okresową kontrolę techniczną (przeгляд roczny) budynku mieszkalnego przy ul. (...) w R.. Ustalono, że budynek jest utrzymany w ogólnym stanie technicznym dobrym. S. budynku na dzień kontroli nie stanowił zagrożenia bezpieczeństwa konstrukcji i bezpieczeństwa użytkowania. Wydano zalecenia pokontrolne odnoszące się między innymi do wad, które wcześniej wskazywali powodowie.

Dowód: protokół okresowej kontroli technicznej k. 187-196 oraz analogiczny dokument w aktach XVC 707/12 i XVC 709/12;

2.8. W listopadzie 2010 roku odnotowano zgłoszenie przecieków w garderobie i ubytków ciepła. Potwierdzono dalsze występowanie zalań piwnic i garaży. Wezwano pozwaną do usunięcia wad przez usunięcie tynków w garażach, piwnicy, kotłowni i na klatce schodowej dotkniętych zawilgoceniem.

W grudniu 2010 r. powodowie ponownie zgłosili fakt występowania znacznej różnicy temperatury pomiędzy antresolą a garderobą oraz przedmuchów i dużych strat ciepła.

Dowód: pismo k. 166, zeznania świadka R. N. (2) k. 213;

2.9. W lutym 2011 roku na zlecenie pozwanej przeprowadzono badania termowizyjne budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne stanowiące własność powodów. Z wniosków końcowych tych badań ujawnionych w raporcie wynikało, że spełnione zostały warunki polskiej normy PN-EN ISO (...) oraz PN-EN ISO (...). Istniejący stan jest zgodny z prawem budowlanym oraz aktami wykonawczymi.

Pozwana podejmowała dalsze prace mające na celu poprawę sytuacji. Wymieniono m.in. tynk we wszystkich pomieszczeniach, usunięto problem zawilgoczeń w piwnicach, wymieniono spękane płytki na tarasach.

Dowód: raport z badań termowizyjnych dołączony do akt sprawy XVC 709/12 (k. 135-203) oraz analogiczny dokument znajdujący się w aktach sprawy XVC 707/12, zeznania świadka M. M. (6) k. 216-217, zeznania P. M. k. 220-221, zeznania P. M. k. 220, zeznania R. R. k. 221;

2.10. Powodowie wraz z innymi członkami Wspólnoty Mieszkaniowej zlecili biegłemu wykonanie ekspertyzy w sprawie jakości wykonanych prac budowlanych. R. N. (2) wydał w dniu 10 kwietnia 2011 roku opinię, w której stwierdził następujące wady:

- przedmuchy powietrza w mieszkaniach położonych na najwyższej kondygnacji – jeżeli nie zostanie dokonany stosowny remont, nie zostanie wyeliminowana omawiana wada, to mieszkania położone pod stromymi dachami

obciążone są wadą trwałą istotną. Nabywcom tych mieszkań powinien przysługiwać upust w wysokości nie niższej niż 20% ceny mieszkania;

- wykraplanie się wody na tarasach, odpadające płytki i fugi;
- zalewanie piwnic i garaży;

Według eksperta przyczyną wystąpienia wad pozostawało niewłaściwie przeprowadzone roboty budowlane. Występujące przecieki wody do piwnic i garaży budynków obniżają wartość budynku o około 15%.

Wskutek stwierdzonych przedmuchi zmienia się bilans ciepły mieszkania, Powietrze może zawierać zanieczyszczenia, które mogą powodować m.in. zagrzybienie, pleśń. Skutkiem przedmuchi mogą być również zawilgocenia. Takie zjawisko występuje we wszystkich mieszkaniach na górnej kondygnacji.

Dowód: ekspertyza rzeczoznawcy R. N. (2) k. 14-21, zeznania świadka R. N. (2) k. 213-216;

2.11. W trzech odrębnych pismach z dnia 22 sierpnia 2011 roku pełnomocnik powodów wezwał pozwaną do obniżenia ceny oraz zapłaty.

- powodowie D. i S. Ś. wezwali do zapłaty kwoty 116.900 zł;
- powodowie M. i M. M. (1) wezwali do zapłaty kwoty 117.600 zł;
- powodowie K. i R. N. (1) wezwali do zapłaty kwoty 117.600 zł;

Wskazano przy tym, że w budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne stanowiące własność powodów, stwierdzono liczne wady będące następstwem niewłaściwie przeprowadzonych robót budowlanych. O wadach tych pozwany był na bieżąco informowany, wzywano do ich usunięcia, co jednak nie nastąpiło. Przedmiotowe pisma doręczono pozwanemu w dniu 25 sierpnia 2011 roku.

Dowód: ostateczne wezwanie do obniżenia ceny oraz zapłaty z dowodami doręczeń k. 23-24 oraz analogiczne dokumenty dołączone do akt sprawy XVC 708/12, XVC 709/12;

2.12. W 2012 roku wykonywano kolejny przegląd techniczny budynków. Posadzki w piwnicach i garażach były lekko wilgotne., ale nie była to wilgoć napływowa z gruntu, lecz wynikająca z różnicy temperatur. Na ścianach w kotłowni występowały zawilgocenia i gdzieś tam purchle.

Przeglądy techniczne obiektu (części wspólnych) w 2010 oraz 2012 roku wykonywał S. F. na zlecenie Wspólnoty Mieszkaniowej. Podczas drugiego przeglądu stwierdzono stan po naprawach miejsc zawilgoconych poprzednio.

W budynku (...) w jednym z garaży dokonano odkrywki posadzki, pozostawiono ją do obserwacji. Okazało się, że to miejsce jest suche.

Dowód: zeznania świadka S. F. k. 213;

2.13. Obecny stan lokali i budynków:

2.13.1. Występowanie wilgoci na poziomie piwnicy (wada zgłaszana jako: zalewanie piwnic i garaży, przesiąkanie wody przez fugi płytek na posadzkach i zamakanie ścian piwnic)

Badanie stanu wilgoci w pomieszczeniach na poziomie piwnic i garaży wykazało, że poszczególne elementy wykazują różny poziom wilgotności:

- posadzki betonowe w samym garażu – w stanie mokrym,

- posadzki z płytek na zapleczu – w stanie nieznacznie podwyższonego zawilgocenia,
- ściany w strefie przygruntowej w stanie suchym.

Nie stwierdzono stanu niesprawnej (awaryjnej) izolacji, czyli podciągania wody z otaczającego gruntu. Ujawniono wyraźne różnice w wilgotności posadzek w różnych pomieszczeniach piwnicznych. Wodoszczelna płyta betonowa i podkład są jednorodne na całej powierzchni. Pomimo to w samym garażu posadzka jest mokra, zaś przy schodach i pomieszczeniach gospodarczych - wilgotna. Wilgotnościomierz wskazuje miejsca o różnej, ewentualnie podwyższonej wilgotności. Przestrzenie te różnią się wbudowanym materiałem, jego strukturą. Badane podłoże jest różne (płytki ceramiczne albo beton), ale przede wszystkim różnice wynikają ze sposobu użytkowania. Pomieszczenia gospodarcze i komunikacja są małymi pomieszczeniami, mają inny mikroklimat, są zamykane typowymi drzwiami. Garaż z kolei ma duże uchylne wrota o znacznej szerokości, które uchylają się automatycznie, wprowadzają inne warunki otoczenia, wilgoć z zewnątrz. Wilgoć w otoczeniu budynku pojawia się okresowo. Do garażu wjeżdżają schody, wprowadzając wodę poprzez koła. Woda spływa lokalnie, punktowo w podłodze do betonu, który ma długi czas schnięcia. Pod kołami powstają przebarwienia. Niedoskonałości w uszczelnieniu mogą powodować szybsze zużycie oraz obniżenie wartości budynku o ok. 0,5-1%;

Od strony projektowej budynek został zassal zabezpieczony zasadniczo od wilgoci pochodzącej z gruntu. (beton wodoszczelny). Przy realizacji jednak nie spełniono wszystkich wymogów projektowych takich jak:

- wykonanie wystarczająco szczelnego przejścia rur przez ściany piwnic,
- zmieniono bez uzgodnień z projektantem materiały izolacyjnej w fundamencie i na ścianach w poziomi podziemia,

W związku z podniesieniem się wody gruntowej przeprowadzono lokalne naprawy.

Obecny stan wilgotności ścian na poziomie przyziemia jest w normie. Na podniesienie się stany wilgotności posadzek ma wpływ wprowadzenie wilgoci w podłoże posadzek przez pojazdy samochodowe,

Obecnie nie występują zalewania winic i garaży ani przesiąkanie wody przez fugi płytek na posadzkach i zamakanie ścian piwnic.

2.13.2. W. się wody na tarasach; oraz odpadanie płytek i fug na balkonach.

To zjawisko wobec stanowiska stron przedstawionego podczas oględzin nieruchomości nie było weryfikowane. Sąd uznał (zgodnie z zasadą rozkładu ciężaru dowodu – art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c). , że obecnie wada ta nie występuje.

2.13.3. P. powietrza i zawilgocenia na ścianach mieszkań.

Ocieplenie stropodachu zostało wykonane niezgodnie z rozwiązaniami projektowymi – zamiast izolacji termicznej z wełny mineralnej o grubości 18 cm plus dodatkowo ze styropianu o grubości 5 cm, wykonano izolację termiczną z wełny mineralnej o łącznej grubości 20 cm, a także zamiast dwóch warstw płyt gipsowo-kartonowych ułożono tylko jedną warstwę. Odstąpienie od drugiej warstwy płyty gipsowo-kartonowej obniżyło odporność ogniową stropodachu i izolacyjność akustyczną od dźwięków oraz sztywność przestrzenną dachu. Zmiana grubości izolacji termicznej jest wadą istotną, powoduje straty ciepła wyższe w stosunku do projektu. Straty ciepła przez przenikanie przez stropodach w okresie jednego sezonu grzewczego w jednym mieszkaniu przy założeniu utrzymywania stałej temperatury przez 24 godziny wynosi 142,65 K.

Znaczne obniżenie temperatury powierzchni wewnętrznych dachu może spowodować, przy normalnej eksploatacji mieszkania, kondensację pary wodnej, a w konsekwencji rozwój grzybów pleśniowych.

Naprawa tego stanu możliwa jest od wewnątrz i z zewnątrz;

Szacunkowa kwota obniżenia wartości każdego z lokali stanowiących własność powodów w związku ze stwierdzonymi wadami wyniosła po 31.200 zł. W tej kwocie uwzględniono koszty wysiedlenia mieszkańców budynku na czas przeprowadzenia niezbędnych prac naprawczych (8 dni). Wtedy prace mogłyby być wykonane od wewnątrz, niezależnie od pogody roku. Dodatkowo w wycenie uwzględniono koszty dodatkowe w postaci wyniesienia mebli, zabrudzenia mieszkania, remontu. Prace od zewnątrz (pozwalające na obecność mieszkańców w domu) musiałyby być wykonane w okresie idealnej pogody w lecie.

Dowód: opinia biegłych sądowych w zakresie budownictwa k. 276-349, pisemna uzupełniająca opinia biegłej sądowej w zakresie budownictwa k. 386-390, ustna uzupełniająca opinia biegłych sądowych w zakresie budownictwa [2014.09.03 00:08:17] k. 391 verte;

2.13.4. Wysoki poziom wody w studzienkach chłonnych,

Aktualnie nie występuje wysoki poziom wody w studzienkach chłonnych – pozostaje on wyższy o 55 cm od poziomu wody stwierdzonego w trakcie badań geotechnicznych z 2007 roku. Swobodne zwierciadło wody wykazuje stabilizację wód gruntowych na głębokości 1,65 m poniżej poziomu terenu (wg. S. z dnia oględzin przez biegłego). Poziom wody gruntowej znajduje się 0,67 poniżej rzędnej posadzki w garażu a także poniżej spodu płyty fundamentowej.

Obecnie studnie chłonne wykazują duży stopień zamulenia frakcjami pylistymi i namułami. Jest to jednak naturalne zjawisko powodowane naniesionym materiałem o różnych frakcjach wraz z odpadami deszczu oraz błotem pośniegowym.

Poprawna eksploatacja wymaga regularnego czyszczenia całego systemu, w tym odszlamiania studni.

Ponadto poziom wód gruntowych skutecznie wypełnia studnie chłonne, ukazując poziom wody gruntowej.

Zmiana poziomu wód gruntowych w stosunku do sytuacji założonej w projekcie, a potem zweryfikowanej w trakcie prac wykonawczych utrudnia przyjmowanie wód opadowych. Nie jest to jednak wada projektowa ani wykonawcza budynku. Nie ma bezpośredniego wpływu na lokale czy garaże.

Dowód: opinia biegłego sądowego k. 434, opinia ustna uzupełniająca [2015.10.23 00:17:26] k. 539;

3. Ocena dowodów

3.1. Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie materiału dowodowego zaofiarowanego przez strony niniejszego postępowania. Sąd ocenił wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału (art. 233 § 1 k.p.c.).

3.2. Dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. (art. 244 § 1 k.p.c.). Prawdziwość dołączonych dokumentów nie była podważana przez żadną ze stron. W oparciu o wypisy z aktów notarialnych zawierających umowy sprzedaży, Sąd ustalił warunki nabycia przez powodów przedmiotowych lokali mieszkalnych, zapewnienia co do gwarancji i rękojmi.

3.3. Dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. (art. 245 k.p.c.). Dowody te nie budziły wątpliwości co do ich autentyczności, nie były kwestionowane. Strony dołączyły do akt: dokumentację geotechniczną, umowy o wybudowanie lokali mieszkalnych, protokoły odbioru lokali mieszkalnych, korespondencję w sprawie usunięcia usterek, dokumentację księgową (dot. osuszania), obliczenia współczynnika przenikania ciepła, protokoły okresowej kontroli technicznej, raport z badań termowizyjnych, wezwania do obniżenia ceny oraz zapłaty. W oparciu o przedstawiony materiał dowodowy Sąd ustalił w szczególności, że współpraca w przedmiocie usunięcia wad pozostawała dość intensywna, pozwana wyrażała wolę

realizacji powziętych na siebie obowiązków. Wreszcie w okresie do czasu prowadzenia niniejszego sporu sądowego wiele z usterek oraz wad zostało usuniętych na koszt i za staraniem pozwanej.

3.4. Opinie biegłych

3.4.1. Biegli sądowi z zakresu budownictwa – M. M. (7), R. K. oraz R. P. w swoich opiniach pisemnych oraz ustnych uzupełniających dostarczyli sądowi wiadomości specjalne (art. 278 k.p.c.), które okazały się niezbędne dla prawidłowego rozstrzygnięcia procesu. Wszystkie opinie ocenić należy jako sporządzona rzetelnie i profesjonalnie, z zachowaniem prawidłowej metodologii. Dopuszczone i przeprowadzone w toku niniejszego postępowania dowód ponad wszelką wątpliwość potwierdziły, że na czas wyrokowania wiele wad budynku oraz lokali stanowiących przedmiot umowy sprzedaży zostało już usuniętych przez pozwanego wskutek prowadzonych prac naprawczych. Jediną wadą, która wciąż występuje w budynku pozostają przedmuchy powietrza. To wymaga podjęcia stosownych działań.

3.4.2. Dodać należy, że biegli M. M. (7), R. K. w swojej opinii zastosowali metodę mieszaną, badania wilgotnościomierzem. Powodowie nie wyrazili zgody na prace odkrywkowe z uwagi na ich koszty oraz inwazyjność. Biegłym nie udostępniono dokumentacji materiałowej, dlatego też mogli badać jedynie skutki uchybień budowlanych. Sąd podziela stanowisko strony w tym zakresie. Dla właściwego rozpoznania sporu zawisłego pomiędzy stronami, w szczególności ustalenia istnienia wady w postaci przedmuchów powietrza, wystarczająca okazała się metoda zastosowana przez biegłych. Prace innego rodzaju powodowałyby konieczność podjęcia działań niszczących, zaś koszt ich naprawy mógłby okazać się niewspółmiernie wysoki w stosunku do żądania.

3.4.3. Sąd oddalił wniosek pozwanej o powierzenie innemu biegłemu odczytania wykonanych w niniejszym postępowaniu termogramów, które zostały załączone do opinii biegłych (wniosek k. 364). Biegli składając ustną opinie uzupełniającą wyjaśnili metodologię swych badań i uzasadnili wyprowadzone wnioski. Warto podkreślić, że w sprawie Xv C 706/12 zlecono weryfikacją zdjęć wykonanych kamerą termowizyjną innemu biegłemu. Weryfikacja ta nie doprowadziła do odmiennych wniosków. (vide kopia opinii k. 503)

3.4.4. Sąd oddalił wniosek dowodowy zawarty w piśmie procesowym powodów z dnia 29 września 2015 roku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego B. Z. na okoliczność wad izolacji termicznej mieszkań położonych w R., przyczyn tych wad oraz skutków stwierdzonych wad. Tego rodzaju okoliczności zostały wyjaśnione w sposób precyzyjny i wnikliwy w opinii sporządzonej przez biegłego sądowego R. K. wespół z M. M. (7). Nie było podstaw do powtarzania dowodu.

3.5. Dowody osobowe

3.5.1. Sąd dopuścił i przeprowadził podczas rozprawy dowód z zeznań świadków S. F., R. N. (2), M. M. (6), L. Z., P. M., R. R.. Świadczyli na okoliczności związane z wadami budynku. Ich zeznania uznać należy, w świetle pozostałych środków dowodowych, za spójne i autentyczne, złożone w sposób spontaniczny.

3.5.2. Relewantne dla rozstrzygnięcia sprawy okazały się jedynie zeznania złożone przez pierwszych dwóch z wyżej wymienionych świadków. Posiadali oni bowiem wiedzę bezpośrednią, związaną z wykonywanymi przez nich ekspertyzami oraz przeglądami technicznymi. Świadczyli M. M. (6), L. Z. to mieszkańcy okolicznych budynków, którzy swoje zeznania opierali na wnioskowaniu w drodze analogii, informacjach pozyskanych od innych osób. Dlatego też ich zeznania nie mogły być dostatecznym dowodem na poparcie twierdzeń powodów.

3.5.3. Zeznania świadka P. M. oraz R. R. (pracowników pozwanej) pozostawały spójne z ustaleniami biegłych w zakresie przeprowadzenia kilku prac naprawczych, w toku których usunięto większość stwierdzonych wad budynku oraz lokali mieszkalnych. Wiarygodność ich zeznań w zasadzie nie wzbudzała wątpliwości.

4. Podstawa prawna rozstrzygnięcia

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

4.1 Powodowie wywodzą swe roszczenia z instytucji rękojmi za wady rzeczy sprzedanej.

Przepisy dotyczące rękojmi za wady rzeczy sprzedanej były przedmiotem zmian wprowadzonych ustawą z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (Dz. U. z dnia 24 czerwca 2014 r.). Jednak do umów zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe (art. 51 ustawy).

Podstawą rozstrzygnięcia staną się więc przepisy kodeksu cywilnego obowiązujące w dacie zawarcia pomiędzy stronami umowy sprzedaży.

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 (rękojmia za wady fizyczne).

Zakres uprawnień kupującego określa art. 560 k.c. W myśl tego przepisu jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny. Jednakże kupujący nie może od umowy odstąpić, jeżeli sprzedawca niezwłocznie wymieni rzecz wadliwą na rzecz wolną od wad albo niezwłocznie wady usunie. Ograniczenie to nie ma zastosowania, jeżeli rzecz była już wymieniona przez sprzedawcę lub naprawiana, chyba że wady są nieistotne. Jeżeli kupujący żąda obniżenia ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej, obniżenie powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad.

Rękojmia za wady fizyczne służy przywróceniu równowagi w świadczeniach stron gdy okazuje się, że jedno ze świadczeń (cena) pozostawała wygórowana w stosunku do jakości przedmiotu sprzedaży. Istotą żądania obniżenia ceny w oparciu o art. 560 § 1 i 3 k.c. nie jest kompensacja ewentualnej szkody doznanej przez kupującego. W wyniku skorzystania przez kupującego z omawianego uprawnienia o charakterze prawo kształtującym przestaje obowiązywać dotychczasowe wynagrodzenie i należy ustalić je na nowo. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 22 maja 2014 roku, sygn. akt I ACa 1588/13). Uprawnienie do obniżenia ceny odnosi się do ceny rzeczywiście przez strony umówionej, konkretnej. W ten sposób powinno się dokonać indywidualizacji wysokości roszczenia do charakteru wady.

Odpowiedzialność sprzedawcy względem kupującego z tytułu rękojmi – jak trafnie wskazuje się w literaturze przedmiotu – ma charakter absolutny. Odpowiedzialność ta jest niezależna od winy a nawet wiedzy sprzedawcy. W aktualnym stanie prawnym zrezygnowano przy tym ze zróżnicowania reżimów odpowiedzialności w zależności od tego, czy przedmiotem umowy jest towar konsumencki czy nieruchomości. Warunkiem koniecznym dla skorzystania z rękojmi jest zawsze istnienie wady fizycznej rzeczy.

Dla zachowania uprawnień z tytułu rękojmi konieczne jest zawiadomienie sprzedającego o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia. (art. 563 [1 k.c.). Ponadto uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne budynku wygasają po upływie trzech lat od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana.

Weryfikacja żądania obniżenia ceny sprzedaży wymaga zatem ustalenia:

- a) czy została skutecznie zawarta umowa sprzedaży i czy doszło do wydania rzeczy
- b) czy aktualnie występują wady budynku wskazane w pozwie tzn. w szczególności: przedmuchów powietrza, - przesiąkanie wody poprzez fugi płytek posadzkowych, zalewanie piwnic i garaży, zamakania ścian piwnic, wysokiego poziomu wody w studzienkach chłonnych, wykorzystania materiałów budowlanych niezgodnych z projektem budowlanym;

c) czy powyższe wady zostały zgłoszone pozwanemu w odpowiednim czasie

d) czy występowanie tych zjawisk obniża wartość lokali;

e) Jeżeli tak, to jaka jest wysokość obniżenia ceny lokali.

4.2. Strony zawarły umowę przedwstępną a następnie przyrzeczoną umowę sprzedaży. Ustały przy tym, że pozwana udziela powodom rękojmi za wady fizyczne nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy.

Po dacie wydania nieruchomości lokalowych powodom pojawiło się w istocie kilka wad. Powodowie od samego początku mogli liczyć na współpracę z pozwaną przy usuwaniu poszczególnych usterek. Komunikowali się pisemnie. W toku postępowania reklamacyjnego pozwana spółka skutecznie naprawiła i przywróciła w części stan właściwy. Poczyła przy tym określone wydatki, które wykazywała w toku procesu. Takie działanie należy uznać, w świetle okoliczności sprawy, za odpowiednie, wypełniające dyspozycję normy wynikającej z przepisu art. 354 k.c.

Przedmiotem zgłoszenia wady przed wniesieniem pozwu nie było „wykraplanie się wody na tarasach, odpadające fugi i płytki”. (vide: oświadczenia na rozprawie k. 198).

W chwili zamknięcia rozprawy:

- wada w postaci przesiąkania wody przez płytki na tarasach nie występowała (nie weryfikowano jej na wniosek powodów zgłoszony podczas oględzin.)
- wada polegająca na zalewaniu dolnych kondygnacji budynku została zniwelowana poprzez działania pozwanej polegające na osuszaniu i zastosowaniu nowych rozwiązań technicznych;
- wada polegająca na zbyt wysokim poziomie w studzienkach kanalizacyjnych. Poziom wody w studzienkach niejednokrotnie jest wyższy aniżeli zakładano przy projektowaniu budynku. Nie oznacza to jednak jakiegokolwiek wpływu na cenę nieruchomości stanowiących własność powodów a właściwa eksploatacja i czyszczenie studzienek może skutecznie zapobiec ewentualnym problemom z tym związanym. Obecnie wysokie poziomy wód nie występują, zaś studzienki z technicznego punktu widzenia są wykonane poprawnie;
- użycie materiałów zastępczych w stosunku do złożeń projektowych. Projekt architektoniczno-budowlany nie pozostawał elementem umowy łączącej strony, zaś użycie materiałów zastępczych nie stanowi bynajmniej naruszenia jakichkolwiek norm techniczno-budowlanych, jest dopuszczone przepisami prawa budowlanego; nie stanowi to wady budynku.

Jedyną wadą, która wciąż powoduje obniżenie wartości nieruchomości pozostają przedmuchy powietrza a w konsekwencji niska temperatura w pomieszczeniach z uwagi na niedostateczną izolację dachu. Biegli w zakresie budownictwa w sposób niezwykle drobiazgowo określili, na czym polegają te usterki. Wskazali w szczególności, że są to istotne odchylenia od norm przyjętych w sztuce budowlanej. Usterki są wywołane nieprawidłowościami, do których doszło podczas procesu budowlanego. Pozwana spółka jako profesjonalista na rynku budowlanym powinna zapewnić fachową kadrę oraz materiały dobrej jakości w ten sposób, aby lokale mieszkalne, które stanowią dla wielu osób inwestycję połączoną z istotnym obciążeniem finansowym, były wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną, należytą starannością.

Prace naprawcze prowadzone przez pozwaną pozostawały dość czasochłonne oraz kosztochłonne. Pozwana do pewnego stopnia uznała swoją odpowiedzialność, właściwie współpracowała z powodami w celu dojścia do właściwych rozwiązań. To z kolei przyczyniło się do zminimalizowania strat wywołanych wcześniejszymi nieprawidłowościami.

4.3. Roszczenie każdego z powodów było uzasadnione do kwoty 31.200 zł.

Jakkolwiek wartość obniżenia ceny powinna odpowiadać różnicy pomiędzy wartością rzeczy wolnej od wad a wartością rzeczy obciążonej wadami, to wyraża się ona wartością nakładów, które nabywca rzeczy wadliwej musiałby ponieść, aby usunąć wady tj. doprowadzić rzecz do stanu wolnego od wad.

Cena za poszczególne nieruchomości uiszczona przez powodów wahała się nieco, jednakże można uznać, że metodologia ustalenia wartości obniżenia ceny przyjęta przez biegłych jest właściwa.

W ocenie Sądu ustalono bowiem kwoty, które będą odpowiednie dla przywrócenia ekwiwalentności świadczeń stron. Otrzymane przez powodów świadczenia pozwolą zdaniem Sądu na doprowadzenie dachu do stanu zgodnego z umową. To przyczyni się z kolei do właściwej izolacji termicznej lokali mieszkalnych pozostających własnością powodów. Dzięki odpowiednim pracom naprawczym powodowie zyskają lokale w standardzie odpowiadającym uiszczonym cenom. Słusznie biegli w swojej opinii w kalkulowali koszt kilkudniowego wykwaterowania powodów niezbędnego na czas prowadzenia prac budowlanych. Sąd uznał więc, że właśnie o taką kwotę (31.200 zł) pozwana powinna obniżyć każdemu z powodów cenę sprzedaży.

W orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że dochodzone na podstawie art. 560 § 1 k.c. roszczenie o obniżenie ceny w przypadku, gdy cena została już zapłacona, realizowane jest poprzez żądanie zapłaty kwoty odpowiadającej różnicy pomiędzy wartością rzeczy wolnej od wad, a wartością obliczoną z uwzględnieniem istniejących wad.

Dlatego też Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwoty po 31.200 zł.

4.4. Roszczenie odszkodowawcze (zapłata kwoty 500zł.)

Nie zasługiwały na uwzględnienie roszczenia powodów o zapłatę kwoty po 500 zł związane z kosztami sporządzenia ekspertyzy prywatnej przez R. N. (2). Jakkolwiek wystąpienie wady rzeczy sprzedanej może skutkować powstaniem roszczeń odszkodowawczych (art. 566 k.c.), jednak szkoda ta winna pozostawać w adekwatnym związku przyczynowym z zaistniałą wadą. W ocenie Sadu koszt ekspertyzy powodowie ponieśli na własne ryzyko. Nie pozostawał w adekwatnym związku przyczynowym wadami budynku. Stanowisko takie jest tym bardziej uprawnione, że pozwana – jak wynika z analizy całokształtu sprawy – współpracowała z powodami przy usuwaniu wad.

4.5. Odsetki

Powodowie wnieśli o zasądzenie odsetek od zasądzonego na ich rzecz roszczenia począwszy od dnia wydania lokali mieszkalnych (2,4 albo 6 września 2008 roku).

W myśl art. 481 § 1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Charakter uprawnienia do żądania obniżenia ceny pozostaje w doktrynie sporny co do tego, czy stanowi ono roszczenie, czy też prawo podmiotowe kształtujące.

W sytuacji jednak gdy realizuje się ono przez roszczenie pieniężne (żądanie zapłaty) w ocenie Sadu należy traktować je jako zobowiązanie bezterminowe w rozumieniu art. 455 k.c.

Dlatego też Sąd uznał, że pozwany pozostawał w opóźnieniu od dani następującego po wezwaniu do zapłaty kwoty obniżenia ceny.

Dlatego też na podstawie art. 481 § 1 k.p.c. należało orzec o odsetkach jak w punkcie 1,2,6,7,10,11 sentencji wyroku.

5. Koszty procesu

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punktach 3-5,8-9,12-15 sentencji wyroku biorąc pod uwagę art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 zd. 1 k.p.c. Należało przy tym przyjąć, że powodowie przegrali sprawę w 74%, zaś pozwana w 26%.

Sąd zastosował zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu, które obejmowały: opłaty stosunkowe od pozwu (w zakresie, w którym powodowie nie zostali zwolnieni od kosztów sądowych), zaliczki poniesione na wynagrodzenie biegłych sądowych (4.000 zł) oraz zaliczki na wynagrodzenia biegłych sądowych (3.000 zł), koszty zastępstwa procesowego radców prawnych (1.728 zł dla każdego z powództwa). Sąd ustalił również w oparciu o art. 100 § 1 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2014 roku poz. 1025 ze zm.) kwoty, które to poszczególne strony są zobowiązane zwrócić Skarbowi Państwa – Sądowi Okręgowemu w G. tytułem wydatków poniesionych tymczasowo ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w G.. Na wskazaną kwotę złożyły się wynagrodzenia biegłych (9.868,14 zł) pomniejszone o zaliczki uiszczone przez strony.

(...)