

Sygn. akt **IC 1134/17**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 grudnia 2022 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sławomir Splitt

po rozpoznaniu dnia 14 grudnia 2022 roku w G.

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **M. T. (1) i M. T. (2)**

przeciwko **M. Z. i K. Z.**

o zapłatę

1. zasądza solidarnie od pozwanych **M. Z. oraz K. Z.** na rzecz powodów **M. T. (1) oraz M. T. (2)** kwotę **5.712,72 złotych** (pięć tysięcy siedemset dwanaście złotych siedemdziesiąt dwa grosze) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot:

a) 381,77 złotych (trzysta osiemdziesiąt jeden złotych siedemdziesiąt siedem groszy) od dnia 1 grudnia 2016 roku do dnia zapłaty,

b) 623,58 złotych (sześćset dwadzieścia trzy złote pięćdziesiąt osiem groszy) od dnia 1 czerwca 2017 roku do dnia zapłaty,

c) 4.707,37 złotych (cztery tysiące czterysta siedem złotych trzydzieści siedem groszy) od dnia 1 września 2017 roku do dnia zapłaty;

2. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

3. zasądza solidarnie od powodów **M. T. (1) oraz M. T. (2)** na rzecz pozwanych **M. Z. oraz K. Z.** kwotę **1.294,92 złotych** (tysiąc dwieście dziewięćdziesiąt cztery złote dziewięćdziesiąt dwa grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu;

4. nakazuje ściągnąć solidarnie od powodów M. T. (1) oraz M. T. (2) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę **3.741,61 złotych** (trzy tysiące siedemset czterdzieści jeden złotych sześćdziesiąt jeden groszy) tytułem kosztów sądowych wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa;

5. nakazuje ściągnąć solidarnie od pozwanych **M. Z. oraz K. Z.** kwotę **693,68 złotych** (sześćset dziewięćdziesiąt trzy złote sześćdziesiąt osiem groszy) tytułem kosztów sądowych wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa.

UZASADNIENIE

Powodowie M. T. (1) oraz M. T. (2) wnieśli w dniu 7 listopada 2017 roku pozew przeciwko M. Z. oraz K. Z. o zapłatę przez nich solidarnie:

a) kwoty 34.591,24 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 grudnia 2016 roku do dnia zapłaty od poniższych kwot tytułem kosztów koniecznych do poniesienia poniższymi tytułami:

1. 2.150 zł - budowa schodów z lokalu użytkowego na nieużytkowe poddasze,

2. 598,98 zł - montaż włazu dachowego z nieużytkowego poddasza bezpośrednio na dach,
3. 1.846,20 zł - wykonanie ław dachowych,
4. 4.900,00 zł - naprawa sufitu nad klatką schodową bez malowania-napiny białej,
5. 295,47 zł - zmiana folii roboczej niespełniającej wymogów na odpowiednią folię PE na nieużytkowym poddaszu, na co składały się koszty zdjęcia folii (17,26 zł) oraz ponownego rozłożenia folii właściwej (278,21 zł),
6. 34,52 zł - przełożenie wełny mineralnej w poddaszu nieużytkowym,
7. 51,78 zł - ponowne rozłożenie wełny mineralnej w poddaszu nieużytkowym,
8. 103,55 zł - regulacja drzwi i okien,

#0 od dnia 1 czerwca 2017 roku do dnia zapłaty:

9. 540 zł - naprawa kominów zgodnie z zaleceniami opisanymi w protokole kominiarskim,
10. 83,58 zł - wymiana opierzenia kominowego na blaszane, na co składały się koszty: rozebrania obróbek blacharskich (7,75 zł) oraz naprawy obróbek blacharskich (75,83 zł),
11. 419,98 zł - dwukrotne pomalowanie rynien,

#1 od dnia 1 września 2017 roku do dnia zapłaty,

12. 20.000 zł - wykonanie dachu zgodnie z projektem budowlanym,
13. 1.949,88 zł - wymiana pokrycia murów ogniowych, pasów nadrynnowych i podrynnowych, wyskoków i pasów elewacyjnych, gzymsów i krawędzi balkonowych z blachy ocynkowanej,
14. 383,11 zł - oczyszczenie elementów stalowych,
15. 140 zł - usługa sprawdzenia prawidłowości działania pieca grzewczego,
16. 34,52 zł - zamocowanie przewodów elektrycznych na nieużytkowym poddaszu,
17. 338,20 zł - docieplenie poddasza płytami z wełny mineralnej miękkiej o współczynniku 0,2,
18. 143,07 zł - naprawa osadzenia stalowych bram 2-skrzydłowych rozwieranych o powierzchni do 13 m² przesuwanych ręcznie,
19. 235 zł - położenie chodnika z kostki brukowej betonowej grubości 6 cm na podsypce cementowo-piaskowej z wypełnieniem spoin piaskiem,
20. 203,73 zł - wykonanie nakrywy żelbetowej attyk ścian ogniowych i kominów o średniej grubości 7 cm z betonu C12/15,
21. 36,12 zł - pomalowanie powierzchni zewnętrznych gładkich farbami silikonowymi,
22. 103,55 zł - uporządkowanie instalacji elektrycznych,

b) kwoty 1.800,00 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za okres od dnia 1 września 2017 roku do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów sporządzenia opinii technicznej wraz z ustawowymi odsetkami ustawowymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty,

c) kwoty 140,73 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów wykonania 3 egzemplarzy ksera projektu budowlanego,

d) kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podali, że dnia 27 maja 2014 roku strony zawarły umowę sprzedaży budynku mieszkalnego położonego przy ul. (...) w G., wybudowanego przez pozwanego jako inwestora.

Powodowie od początku odbioru zgłaszali pozwanemu usterki w przedmiotowym budynku – najpierw telefonicznie, a później e-mailowo.

Pierwsze usterki wykryte zostały w dniu 15 października 2014 roku przez kominiarza M. G. przy obowiązkowym przeglądzie kominiarskim.

Kolejną wadą było pęknięcie sufitu pod klatką schodową, a pozwany miał twierdzić, że to wina powodów z uwagi na wyburzenie ścianki działowej.

W lipcu 2016 roku po długotrwałych ulewach powodowie zaobserwowali mokre plamy nad klatką schodową w miejscu pęknięcia sufitu.

Inspektor budowlany, któremu powodowie zlecili zbadanie przyczyny stwierdził w dniu 24 września 2016 roku, iż pęknięcia są spowodowane wadliwie wykonanym stelażem z profili (...).

Jednocześnie inspektor stwierdził, że dach został pokryty membraną nieklejoną – niezgodnie z projektem zamiast deskami sosnowymi, obróbki przy kominie zostały wykonane niedokładnie, co skutkuje zalewaniem ściany, pod warstwą wełny mineralnej na belkach stropu pozwany użył zwykłej czarnej folii budowlanej zamiast folii PE, brak wyjścia na dach, co jest niezgodne z projektem budowlanym.

Dnia 26 września 2016 roku kominiarz S. G. zauważył kolejne nieprawidłowości, co było podstawą wystosowania do pozwanego e-maila z dnia 10 października 2016 roku z wezwaniem do usunięcia wad, w której poza wadami wymienionymi wskazano również konieczność pomalowania ponownego rynien.

Powódka zgłosiła wówczas również potrzebę regulacji drzwi wejściowych i wszystkich okien oraz wezwała do złożenia gwarancji, atestów, dokumentów dotyczących odbioru instalacji i oryginału dziennika budowy.

W rozmowie telefonicznej z dnia 17 października 2016 roku pozwany zobowiązał się do: wykonania wyjścia na dach – do końca listopada 2016 roku, poprawy przewodów wentylacyjnych – do końca listopada 2016 roku, wykonania łąw dachowych – do końca listopada 2016 roku, naprawy sufitu nad klatką schodową – do końca listopada 2016 roku, poprawy dachu wykonanego niezgodnie z projektem architektonicznym, wymiany izolacji między poddaszem nieużytkowym, a lokalem użytkowym – do końca maja 2016 roku, wymiany opierzeń kominowych – do końca listopada 2016 roku, regulacji drzwi i okien – do końca listopada 2016 roku, malowania rynien – do końca listopada 2016 roku.

Powód potwierdził ustalenia e-mailem, a pozwany poprosił o przesłanie wyceny prac, po czym potwierdził, że otrzymał powyższe zgłoszenie szkody.

Dnia 9 grudnia 2016 roku pozwany przesłał powodom projekt porozumienia odnoszącego się do reklamacji, w którym zobowiązał się do wykonania lub pokrycia kosztów prac w innym zakresie.

Powodowie nie podpisali porozumienia, albowiem pozostawało ono w sprzeczności z wcześniejszymi ustaleniami i zakładało zrzeczenie się wszelkich pozostałych i przyszłych roszczeń z tytułu rękojmi.

Tym samym roszczenie o naprawienie wszystkich wad stało się wymagalne po upływie terminów wyznaczonych pozwanym.

W celu dokonania ostatecznej i całkowitej oceny stanu technicznego nieruchomości powodowie zlecieli wykonanie opinii technicznej E. C. (1), która w dniu 26 czerwca 2017 roku dokonała własnych ustaleń.

Potwierdziła istnienie wad, wskazała dodatkowe i określiła wartość ich usunięcia. Powodowie pismem z dnia 10 sierpnia 2017 roku zgłosili pozwanym pozostałe wady.

Pozwany w piśmie z dnia 29 sierpnia 2017 roku uznał część roszczeń powodów oraz zaproponował ugodę. Przyczyną wszystkich zgłoszonych wad było wadliwe wykonanie prac.

Powodowie w pierwszej kolejności żądali tego, aby pozwani usunęli wady.

Wskutek braku reakcji powodowie żądają obniżenia ceny zakupu przedmiotowej nieruchomości o koszt, jaki są zmuszeni ponieść w celu dokonania wszelkich niezbędnych napraw, aby przywrócić przedmiotową nieruchomość do stanu zgodnego z projektem i przepisami prawa budowlanego.

Wady w części zostały zgłoszone w trzyletnim terminie przedawnienia i z zachowaniem miesięcznego terminu od dnia dowiedzenia się o nich.

Zgłoszenie pozostałych wad miało miejsce po upływie trzyletniego terminu przedawnienia, ale z uwagi na fakt ich podstępного zatajenia przez pozwanego roszczenia z tytułu rękojmi nie są wyłączone.

W dokumentacji projektowej budynku, jaką powodowie otrzymali od pozwanych nie zaznaczono zmian i odstępstw od projektu, jakie były dokonywane w czasie budowy nieruchomości.

Zmiany te zostały naniesione na egzemplarzu przekazanym do Urzędu Miasta w G..

Większość wad była wadami ukrytymi.

Z powodu braku przekazania powodom gwarancji na stolarkę okienną nie mogli oni wykonywać uprawnień z gwarancji producenta i dokonać regulacji okien i drzwi na jego koszt.

W przypadku uznania, iż dochodzenie przez powodów żądanej kwoty na podstawie przepisów o rękojmi jest niezasadne powodowie wnoszą o zasądzenie przedmiotowej kwoty na podstawie ogólnych przepisów o odpowiedzialności kontraktowej.

Powstała szkoda to koszt koniecznych nakładów do usunięcia wad.

W ocenie powodów część wad (według numeracji od I do XII została zgłoszona pozwanym w okresie trzyletniego okresu wymienionego w art. 568 § 1 k.c.)

Ponadto powodowie zachowali miesięczny termin (akt staranności, który powinien być liczony od potwierdzenia istnienia wad w opinii J. W. z dnia 24 września 2016 roku, zaś w przypadku przewodów kominowych w dniu 29 czerwca 2016 roku – po dacie dokonania przeglądu kominarskiego.

Skoro zatem powódka przesłała reklamację mailem z dnia 10 października 2016 roku – zachowała termin.

Zgłoszenie pozostałych wad nastąpiło w dniu 10 sierpnia 2017 roku, a zatem po upływie terminu trzyletniego, ale wady te sprzedawca podstępnie zataił. O zatajeniu wad świadczą zmiany i odstępstwa od projektu.

W przypadku uznania roszczeń z tytułu rękojmi za niezasadnych powodowie wnoszą o zapłatę na podstawie przepisów ogólnych o odpowiedzialności kontraktowej.

Powodowie dochodzą szkody w postaci nakładów niezbędnych do usunięcia wad w budynku.

W ocenie powodów termin przedawnienia jest terminem dziesięcioletnim, który winien być liczony od daty wezwania do usunięcia wady. Kwota, której dochodzą powodowie została oszacowana na podstawie kosztorysu biegłej C..

(pozew – k. 2-29)

Pozwani w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwani podnieśli, że powodowie kupowali budynek w stanie gotowym i wiedzieli o braku dojścia na dach.

Nadto przy zakupie powodowie dokonywali oględzin w obecności powołanego przez siebie specjalisty z dziedziny budownictwa.

Wskazali, że ich propozycja z 2016 roku miała charakter dobrowolny i ugodowy.

Ich zdaniem pęknięcie sufitu nie może być uznane za wadę rzeczy, albowiem rysa na suficie nie zmniejsza użyteczności obiektu.

Wykonanie sufitu napinanego nie stanowi sposobu usunięcia pęknięć, lecz istotne ulepszenie obiektu.

Potrzeba regulacji stolarki okiennej i drzwiowej związana jest z bieżącą eksploatacją i korzystaniem z tych elementów.

Skoro powodowie wiedzę o niewłaściwej budowie przewodów kominowych uzyskali w 2014 roku, to zgłoszenie ich w 2016 roku było spóźnione.

Łuszczenie farby nie stanowi wady budynku, a konieczność odnawiania powłoki malarskiej jest obowiązkiem konserwacyjnym właściciela.

Pozwani podnosili, że upłynął termin wynikający z rękojmi za wady, a nadto według nich powodowie oglądali dom przed zakupem w obecności osoby posiadającej wiedzę z zakresu budownictwa. Odnośnie przyznania się pozwani twierdzili, że były to tylko propozycje. Pozwany twierdzi, że wykonał wszystkie elementy zgodnie ze sztuką.

(odpowiedź na pozew – k. 161-180)

W piśmie z dnia 12 listopada 2020 roku powodowie w zakresie wad składających się na pozycję prac kominiarskich przekraczających wartość ujętą w pozwu sprecyzowali, że zaistniała potrzeba demontażu dotychczasowych rur kominowych i wyniesienia poprzez wymurowanie nowych kominów, gdyż poprzednie kominy były krzywymi, metalowymi rurami, nieodpowiednio zamontowanymi (przy silnych wiatrach czapy kominów spadały na posesję) i nie były zdatne do dalszego użytkowania. Wymurowanie nowych kominów wraz z ich obróbką doprowadziło do uzyskania lepszego ciągu i bezpieczeństwa oraz zabezpieczyło przed zawilgacaniem się przewodów kominowych. Dlatego zapłacona w 2018 roku kwota 5.400 zł znacznie różni się od tej wskazanej w pozwie. Co się zaś tyczy określenia wad dachu wskazali, że do zewnętrznych wad zaliczają: brak bezpośredniego odeskowania dachu zgodnie z projektem, nadto wskazali na nierównomierne rozmieszczenie membrany izolacyjnej pomiędzy krokwiami lub nie ułożenie jej w ogóle, a także uszkodzone dachówki z uwagi na brak elementów dachu – tzn. schodów i ław dachowych. Do wewnętrznych wad zaliczyli: umieszczenie folii roboczej zamiast folii PE a także brak ocieplenia dachu i kominów od strony poddasza. W zakresie kosztu usunięcia wad dachu odwołali się do pkt III, V, VI, VII oraz XII pozwu.

(pismo z dnia 12.11.2020r. – k. 477)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Dnia 27 maja 2014 roku powodowie M. T. (1) oraz M. T. (2) nabyli od K. Z. oraz M. Z., wyodrębniony z księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gdyni o numerze (...) lokal mieszkalny numer (...) położony na parterze i poddaszu budynku mieszkalnego w G. przy ul. (...), ustalając, że do powyższego lokalu przynależy udział wynoszący (...) części w prawie własności działki gruntu nr (...) obszaru 1.128 m² położonej pod budynkiem oraz w prawie własności części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu, tj. murów zewnętrznych, dachu, rynien oraz rur spustowych.

Sprzedany lokal obejmował pokój dzienny, aneks kuchenny i jadalnię, łazienkę, komunikację oraz wiatrołap – położone na parterze oraz cztery pokoje, dwie łazienki, komunikację oraz klatkę schodową – położone na poddaszu, o powierzchni użytkowej 153,40 m² wraz z położonym na parterze pomieszczeniem przynależnym – garażem oraz kotłownią o powierzchni użytkowej 30,10 m², tj. o łącznej powierzchni użytkowej 183,50 m².

Budynek, którego części stanowi przedmiot sprzedaży wybudowany został przez pozwanych na podstawie ostatecznej decyzji nr (...).6740.71.2012.IH-904/2 wydanej dnia 10 maja 2012 roku z upoważnienia Prezydenta Miasta G..

Dnia 13 września 2013 roku złożono zawiadomienie o zakończeniu budowy Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego dla miasta na prawach powiatu w G., a brak sprzeciwu od tej decyzji potwierdza zaświadczenie tego organu wydane dnia 18 listopada 2013 roku nr (...).

Cena sprzedaży przedmiotowego lokalu wyniosła łącznie 1.350.000 zł, z czego kwota 165.000 zł została zapłacona przed zawarciem aktu notarialnego, a pozostała kwota, tj. 1.185.000 zł miała zostać zapłacona zbywającym do dnia 5 czerwca 2014 roku.

Wydanie przedmiotu umowy w stanie niepogorszonym miało nastąpić dnia 6 czerwca 2014 roku na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

(fakty bezsporne nadto potwierdzone: aktem notarialnym z dnia 27.05.2014r. rep. A nr 727/2014 wraz z załącznikiem - k. 34-48, decyzją nr (...).6740.71.2012.IH-904/2 z dnia 10.05.2012r. - k. 131-133)

Dnia 4 czerwca 2014 roku pozwany M. Z. wydał przedmiot umowy powodom.

(fakt bezsporny nadto potwierdzony: protokołem zdawczo-odbiorczym – k. 49)

Przed zakupem nieruchomości powódka zwracała pozwanemu uwagę na brak wyjścia na dach. Powodowie wprowadzili się do nieruchomości w marcu 2015 roku. Do tego czasu trwały w nim prace wykończeniowe polegające m.in. na podwieszaniu sufitów, wyburzeniu jednej ze ścianek działowych na poddaszu użytkowym, wyburzeniu ścianki oddzielającej pokój od klatki schodowej. W 2016 roku powodowie wykonali sufit napinany na poddaszu użytkowym na całej jego powierzchni.

(dowód: zeznania powódki M. T. (1) – k. 238-243, płyta – k. 244)

W przedmiotowym budynku dokonywano następujących kontroli przewodów kominowych:

- dnia 19 czerwca 2013 roku kominiarz A. R. w protokole nr (...) stwierdził:
 - 0 wystarczającą ilość przewodów kominowych,
 - 1 drożność przewodów kominowych,
 - 2 prawidłowe podłączenie urządzeń grzewczych dymowych/spalinowych,
 - 3 sprawną instalację wywiewną/nawiewną,

- 4 zdatność przewodów kominowych dymowych/spalinowych i wentylacyjnych do użytku,
- dnia 15 października 2014 roku kominiarz M. G. w protokole nr (...) zalecił:
 - 0 **obniżenie** przewodów wentylacyjnych w celu uzyskania różnicy pomiędzy przewodami dymowo-spalinowymi, a przewodami wentylacyjnymi,
 - 1 **zdemontowanie** daszka z przewodu dymowego i zamontowanie nasady kominowej Dragon,
 - 2 zabezpieczenie zaprawą murarską przewodu wentylacyjnego salonu u podstawy komina otwierając drzwiczki wywiewowe do wybierania sadzy,
- dnia 26 września 2016 roku kominiarz S. G. w protokole nr (...) zalecił:
 - 0 poprawę zakończenia przewodów wentylacyjnych przez zamontowanie oraz ocieplenie,
 - 1 zdemontowanie daszku oraz zaizolowanie obecnie warstwy wyprowadzonej #80 bez izolacji,
 - 2 wyprowadzenie przewodu dymowego powyżej warstwę ocieplaną ponad przewody wentylacyjne oraz zamocowanie daszku,
 - 3 wykonanie ław dachowych oraz wejścia na dach,
- dnia 30 października 2017 roku kominiarz S. G. w protokole nr (...) stwierdził:
 - 0 zakończenie wentylacji ponad dachem, co nie było prawidłowe,
 - 1 źle zamontowany układ kominowy do kotła centralnego ogrzewania, co powodowało zalewanie kotła,
 - 2 brak izolacji przewodów dymowych,
 - 3 brak wyjścia na dach i otworów dachowych,
 - 4 konieczność zaizolowania rur wyprowadzonych ponad dachem oraz zamocowanie danych rur,
- dnia 25 czerwca 2018 roku kominiarz M. G. w protokole nr (...) stwierdził m.in., że:
 - przewody wentylacyjne pobudowane z prefabrykatów wentylacyjnych w pomieszczeniu poddasza są nieobudowane, nieotynkowane oraz posiadają liczne nieszczelności w spoinach między prefabrykatami,
 - obecny stan powoduje zły ciąg kominowy w przewodach wentylacyjnych,
 - przewody, które są podwyższone przez właściciela budynku z prefabrykatów wentylacyjnych zakończone są bocznymi wylotami wyłącznie z jednej strony,
 - należy wykonać wyloty przewodów wentylacyjnych na przestrzał,
 - zamontowane nieprawidłowo rury-nieizolowane zostały zdemontowane z kominów,
 - należy zdemontować z zakończenia przewodu rurę wraz z daszkiem oraz zamontować rurę dwupłaszczową izolowaną wraz z obrotową nasadą typu dragon,
 - na danym kominie należy również zdemontować rury wentylacyjne i zamontować obrotowe nasady wentylacyjne #150mm typu turbowenty,
 - na zakończeniu przewodu spalinowego od kotła CO gaz z zamkniętą komorą spalania,

- należy zdemontować obecną osłonę oraz zamontować zakończenie powietrzno-spalinowe wraz z płytą kominową.

(fakty bezsporne nadto potwierdzone: protokołem nr (...) z dnia 15.10.2014r. – k. 68, protokołem nr (...) z dnia 26.09.2016r. – k. 69, protokołem nr (...) z dnia 30.10.2017r. – k. 70, protokołem nr (...) z dnia 19.06.2013r. – k. 71, protokół nr (...) z dnia 25.06.2018r., zeznania świadka S. G. – k. 487-488, płyta – k. 490)

E-mailem z dnia 22 września 2016 roku pozwany M. Z. przesłał powódce M. T. (1) zeskanowany dziennik budowy.

(fakt bezsporny nadto potwierdzony: e-mailem z dnia 26.09.2016r. – k. 88, zeskanowanym dziennikiem budowy – k. 89-100)

Dnia 24 września 2016 roku członek (...) Izby Inżynierów Budownictwa J. W. sporządził na zlecenie powódki M. T. (1) opinię dotyczącą pęknięć sufitu z karton gipsu w części poddasza nad klatką schodową w nabytej przez powodów nieruchomości, stwierdzając:

-0 pęknięcie sufitu w ww. miejscu z powodu wadliwie wykonanego stelażu z profili (...), tj. na sztywno przymocowanego do konstrukcji drewnianej stropu,

-1 użycie folii paroizolacyjnej pod wełną w części zimnego strychu, która nie była właściwa,

-2 pokrycie dachu membraną niezgodnie z projektem,

-3 brak możliwości wejścia na dach, co uniemożliwiało poddanie obiektu budowlanego okresowej kontroli celem dokonania konserwacji (przewodów kominów spalinowych, dymowych oraz wentylacyjnych) w okresie jego użytkowania, a także brak możliwości wykonania prac remontowych, odśnieżania, czyszczenia stropodachu z liści, prac dekarских i kominiarskich, itp.)

(fakt bezsporny nadto potwierdzony: opinią J. W. z dnia 24.06.2016r. – k. 50 wraz z zaświadczeniem – k. 51)

E-mailem z dnia 10 października 2016 roku powodowie zgłosili pozwanemu M. Z. wady fizyczne przedmiotu umowy, które miały nie być widoczne w dniu zakupu, tj. w dniu 27 maja 2014 roku oraz nie zostały uwzględnione w protokole zdawczo-odbiorczym z dnia 4 czerwca 2014 roku i zwrócili się do pozwanego o usunięcie niżej wymienionych wad w ramach gwarancji na koszt pozwanego jako inwestora:

-0 brak wejścia na dach,

-1 nieprawidłowy montaż przewodów wentylacyjnych, przewodu spalinowego i przewodu dymowego,

-2 brak ław dachowych,

-3 pęknięcie sufitu nad klatką schodową,

-4 wykonanie dachu niezgodnie z projektem przez pokrycie go membraną nieklejoną zamiast deskami sosnowymi o grubości 2,5 cm, co powodowało pęknięcia i spuchnięcie płyty oraz powiększyło odpadanie farby i tynku,

-5 wykonanie izolacji pomiędzy poddaszem użytkowym a lokalem użytkowym niezgodnie z projektem przez zastosowanie zwykłej folii budowlanej, która nie spełniała wymogów izolacyjnych zamiast folii PE,

-6 poodklejanie i brak szczelności wszystkich opierzeń kominów,

-7 konieczność regulacji wszystkich okien i drzwi wejściowych,

-8 odpadanie płatami farby od rynien.

Powodowie zażądali od pozwanego pokrycia na własny koszt wymiany rzeczy wadliwych na wolne od wad lub ich usunięcia w ramach „rękojmi gwarancji”.

Nadto powodowie zwrócili się o dostarczenie pozostałych dokumentów związanych z nieruchomością, jak np. gwarancje, atesty oraz sprzętów i elementów stałych do niej zakupionych oraz wszelkich odbiorów instalacji oraz oryginału książki budowlanej.

(fakt bezsporny nadto potwierdzony: e-mailem z dnia 10.10.2016r. – k. 101-102, e-mail – k. 103-105)

E-mailem z dnia 17 października 2016 roku powodowie przesłali pozwanemu fragment protokołu przeglądu kominiarskiego nr (...) z dnia 26 września 2016 roku sporządzonego przez kominiarza S. G. oraz przedstawili propozycje i terminy usunięcia wskazanych wcześniej wad. Pozwany zwrócił się do powódki M. T. (1) o wycenę prac, które powinien pokryć celem ustalenia terminów i możliwości usunięcia wad przez zatrudnione u niego firmy. Strony prowadziły rozmowy również telefonicznie.

(fakty bezsporne nadto potwierdzone: e-mailem z dnia 17.10.2016r. – k. 106-109, e-mail z dnia 17.10.2016r. – k. 110-111)

Dnia 9 grudnia 2016 roku pozwany M. Z. przedstawił powodom porozumienie mającego na celu zakończenie zaistniałego sporu.

(fakt bezsporny nadto potwierdzony: e-mailem z dnia 09.12.2016r. - k. 112 wraz z projektem porozumienia – k. 113-114)

Dnia 26 lipca 2017 roku rzeczoznawca budowlany E. C. (1) na zlecenie powodów po przeprowadzeniu oględzin w dniu 27 czerwca 2017 roku sporządziła opinię techniczną dotyczącą wad i usterek elementów przedmiotowego budynku mieszkalnego, w której stwierdziła:

- 0 brak wejścia na dach,
- 1 brak wykonania łąw kominiarskich,
- 2 niestaranne i niedokładne dociśnięcie taśmą W. obróbki wokół kominów, co powodowało poodklejanie taśmy i jej odstawianie, a w konsekwencji umożliwiało swobodną penetrację wody opadowej,
- 3 brak krutek przy koszach rynien, co powodowało zatykanie rynien liśćmi,
- 4 łuszczenie się farby, którą pomalowano kosze, rynny i rury spustowe,
- 5 niezgodne z projektem wykonanie warstw dachu nad poddaszem przez położenie luźno zachodzących pasów membrany zamiast pełnego deskowania,
- 6 prześwit przy kominie z jednej strony przez niedokładne wykonanie obróbki przy kominie, co powodowało zalewanie ściany bezpośrednio pod tym miejscem,
- 7 położenie płyty paździerzowej, a na niej folii budowlanej czarnej zamiast folii PE i na wierzchu folii dwóch warstw wełny mineralnej o grubości 10 cm na belkach stropu nad piętrem,
- 8 brak przymocowania przewodów elektrycznych do podłoża lub krokwi, ewentualnie spięcie ich w wiązkę,
- 9 zalanie i popękanie sufitu podwieszanego nad klatką schodową na poddaszu przez zamontowanie płyt kartonowo-gipsowych na sztywno zamiast na wieszakach,
- 10 wykonanie przez powodów sufitów napinanych w powyżej wskazanym miejscu,

- 11 brak lub niedokładne wykonanie regulacji stolarki okiennej i drzwi wejściowych,
- 12 niezgodne ze sztuką budowlaną wykonanie parapetu zewnętrznego przy oknie elewacji zachodniej w pokoju na poddaszu oznaczonym w projekcie symbolem 1.6, tj. zamontowanie zbyt wąskiego parapetu i jego złe osadzenie w murze przy oknie,
- 13 ocieranie furtki dla pieszych oraz furtki do śmietnika o nawierzchnię utwardzoną dojścia pieszego do budynku przy jej otwieraniu, a także zamontowanie zbyt szerokiej furtki,
- 14 wymianę wyżej opisanych furtek na nowe przez powodów,
- 15 brak wykończenia słupków ogrodzeniowych daszkami, co powodowało ich zamakanie i powstawanie nalotów pleśni,
- 16 konieczność zbadania i właściwego oznaczenia bezpieczników w skrzynce,
- 17 "ciągnięcie" zimnego powietrza od gniazd elektrycznych na obu kondygnacjach,
- 18 zalanie pieca grzewczego (...) oraz stacji oczyszczania wody wodą deszczową przez nieszczelności w kominie,
- 19 w oparciu o protokoły przeglądów kominowych z dnia 15 października 2014 roku oraz z dnia 26 września 2016 roku błędy wykonawcze przy kominach,
- 20 koszt usunięcia opisanych wad i usterek według cen aktualnych na kwiecień 2017 roku w wysokości 14.995,27 zł brutto.

(fakty bezsporne nadto potwierdzone: opinią techniczną rzeczoznawcy E. C. (1) z dnia 26.07.2017r. – k. 52-65 wraz z decyzją z dnia 13.12.1991r. – k. 66, zeznania świadka E. C. (1) – k. 488-489, płyta – k. 490)

Koszt sporządzenia ww. opinii wyniósł 1.800,01 zł brutto.

(fakt bezsporny nadto potwierdzony: fakturą VAT nr (...) z dnia 26.07.2017r. – k. 67)

E-mailem z dnia 28 lipca 2017 roku powódka M. T. (1) zgłosiła pozwanemu M. Z. zalanie pieca na skutek ulewnych opadów i nieszczelności wokół kominów, wnosząc jednocześnie o dokonanie przez pozwanego oględzin. Pozwany w odpowiedzi poinformował, że oględzin dnia 31 lipca 2017 roku dokona pan S..

(fakt bezsporny nadto potwierdzony: e-mailem z dnia 28.07.2017r. – k. 115)

Pismem z dnia 10 sierpnia 2017 roku powodowie wezwali pozwanych do zapłaty kwoty w łącznej wysokości 40.945,27 zł tytułem zwrotu kosztu za wady fizyczne sprzedanego budynku na podstawie art. 556 i 556¹ § 1 k.c. w terminie do dnia 31 sierpnia 2017 roku, na co składały się kwoty:

- 0 14.995,27 zł tytułem kosztu usunięcia wad i usterek określonych na stronach 13-14 opinii technicznej z dnia 26 lipca 2017 roku,
- 1 20.000,00 zł tytułem kosztu koniecznego do poniesienia w celu wykonania dachu zgodnie z projektem budowlanym,
- 2 kwoty 2.000,00 zł tytułem kosztu koniecznego do poniesienia w celu montażu wyjścia na dach,
- 3 kwoty 2.150,00 zł tytułem kosztu za zakup i montaż schodów na poddasze nieużytkowe,
- 4 kwoty 1.800,01 zł tytułem zwrotu kosztów za sporządzenie opinii technicznej.

Nadto powodowie zwrócili się o przesłanie oryginału dziennika budowy w terminie do dnia 31 sierpnia 2017 roku.

(fakt bezsporny nadto potwierdzony: wezwaniem z dnia 10.08.2017r. – k. 116-117 wraz z dowodem nadania – k. 118)

W odpowiedzi pozwany pismem z dnia 29 sierpnia 2017 roku odmówił zapłaty żądanej kwoty i podtrzymał swoją propozycję ugodową zawartą w projekcie porozumienia z dnia 9 grudnia 2016 roku.

(fakt bezsporny nadto potwierdzony: pismem z dnia 29.08.2017r. – k. 120-121)

Dalsza wymiana korespondencji pomiędzy stronami nie doprowadziła do polubownego załatwienia powstałego sporu.

(fakty bezsporne nadto potwierdzone: pismem z dnia 19.09.2017r. – k. 122-123 wraz z potwierdzeniem nadania – k. 124, korespondencją e-mail – k. 125-127)

W okresie od dnia 28 maja 2018 roku do dnia 26 czerwca 2018 roku powodowie przeprowadzili remont poszycia dachowego, polegającego w szczególności na położeniu dachówki ceramicznej, częściowej zmianie waty, dołożeniu jej oraz wymianie membran na deski. Umowa o wykonanie tych prac zawarta została przez powódkę dnia 27 kwietnia 2018 roku. Wartość tych prac wyniosła 21.765,48 zł. Nadto powodowie dokonali przemurowania dwóch kominów. Dokonano obmurowania komina oraz jego docieplenia. Końcówki wykonano z blachy. Koszt tych prac wyniósł 5.400,00 zł.

(fakty bezsporne nadto potwierdzone: zamówieniem – k. 223, dokumentacją fotograficzną – k. 250-281, umową z dnia 27.04.2018r. – k. 282-284, dokumentami WZ – k. 285-286, fakturami – k. 287-289, zeznania świadka M. M. – k. 524-525, płyta – k. 528, zeznania pozwanej M. T. (1) – k. 525-526v. płyta – k. 528)

Rynkowy koszt wykonania wyłazu dachowego wraz z prowadzącego do niego schodami z lokalu użytkowego na nieużytkowe poddasze oraz ław kominowych wyniósł 3.818,98 zł.

Pęknięcie sufitu nad klatką schodową stanowiło usterkę estetyczną. Nie jest możliwe ustalenie przyczyny jej powstania. Usterka mogła zostać naprawiona np. przez położenie tapety typu tapeta 100 % flizelina strukturalna i malowanie, co kosztowałoby 511,70 zł. Alternatywnie możliwe było wykonanie nowego sufitu na podwójnym ruszcie z płyty gipsowo-kartonowej za kwotę około 2.023,00 zł.

Koszt zmiany folii roboczej niespełniającej wymogów na odpowiednią folię PE wyniósł 295,47 zł, przełożenie wełny mineralnej 34,52 zł i jej ponowne ułożenie 51,78 zł. Konieczność wykonania tych prac wynikała z niezastosowania przez inwestora odpowiedniej folii PE.

Pokrycie kominowe było nieszczelne, co spowodowało konieczność wymiany opierzenia kominowego na blaszane za kwotę 83,58 zł.

Po odbiorze budynku doszło do łuszczenia się powłok malarskich na kosztach rynnowych. Koszt ich pomalowania wyniósł 209,99 zł.

Wykonanie obróbek blacharskich było zgodne z powszechnie wykonywanym sposobem niewykonywania tych elementów. W projekcie budowlanym nie zostały szczegółowo zaprojektowane obróbki, np. z uwagi na szczególnie wpływ na architekturę. Wykonanie tych elementów odpowiada średniej jakości.

Koszt sprawdzenia prawidłowości działania pieca grzewczego wyniósł 140,00 zł.

Skrzydła bramy 2-skrzydłowej zostały nierówno osadzone. Wada mogła ujawnić się dopiero po odbiorze budynku. Koszt naprawy bramy wyniósł 143,07 zł.

Ułożenie chodnika z kostki brukowej uniemożliwiało otwieranie furtki zimą. Wada mogła ujawnić się dopiero po odbiorze budynku. Koszt położenia chodnika wyniósł 235,00 zł.

Stan przewodów elektrycznych na nieużytkowym poddaszu oraz nie spełniał wymagań § 183 ust. 1 pkt 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 lutego 2012 roku. Przewody powinny być poprowadzone po liniach prostych. Koszt poprawienia zamocowania przewodów elektrycznych na nieużytkowym poddaszu i uporządkowanie instalacji elektrycznej wyniósł łącznie 138,08 zł.

Poddasze było zaprojektowane jako nieocieplone. Ocieplenie miało odnosić się tylko do powierzchni poziomej, natomiast połacie skośne dachu nie miały być ocieplane. Ocieplenie przez powodów skosów, których zwrotu kosztów domagają się w pozwie, stanowiło ulepszenie, a nie naprawę wady.

(dowód: dokumentacja fotograficzna – k. 72-87, 365-388, projekt budowlany – k. 101, płyta – k. 147, pisemna opinia biegłego sądowego M. S. – k. 320-327 wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi – k. 409-410, k. 423-433 oraz ustną opinią uzupełniającą – k. 464-465, płyta – k. 466, zeznania powódki M. T. (1) – k. 238-243, płyta – k. 244, zeznania świadka E. C. (1) – k. 488-489, płyta – k. 490, zeznania powódki M. T. (1) – k. 525-526v., płyta – k. 528, zeznania pozwanego M. Z. – k. 526v.-527, płyta – k. 528,)

Dach zgodnie z projektem powinien być odeskowany deskami sosnowymi grubości 2,5 cm oraz powinna być położona folia PE oraz papa termozgrzewalna, jednak ułożenie membrany dachowej jest obecnie powszechnie stosowane jako zamiennik za pełne deskowanie i papowanie i przy skośnym dachu z dachówki ceramicznej może być z powodzeniem stosowane.

Dach faktycznie wykonany został o 3.235,21 zł taniej niż projektowany (folia zamiast deskowania, co jest powszechnie stosowane), zatem z VAT-em 3.979,31 zł.

Koszt doprowadzenia dachu do stanu zgodnego z pierwotnym projektem wyniósłby 13.513,08 zł + VAT według cen na IV kwartał 2016 roku, jednak było to bezcelowe, gdyż folia dachowa to powszechnie stosowany zamiennik zamiast deskowania.

Przewód dymowy kominą znajdował się zbyt nisko w stosunku do przewodów wentylacyjnych. Zaszła więc konieczność przemurowania kominów, przy czym poniesiony przez powodów koszt 540,00 zł z tego tytułu mieścił się w stawkach rynkowych.

(dowód: projekt budowlany – k. 101, dokumentacja fotograficzna – k. 250-281, zeznania świadka S. G. – k. 487-488, płyta – k. 490, zeznania świadka M. M. – k. 524-525, płyta – k. 528, zeznania powódki M. T. (1) – k. 525-526v., płyta – k. 528, pisemna opinia biegłego sądowego K. W. – k. 541-551 wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi – k. 581-584, 609-617)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, przesłuchania stron, świadków oraz dowodów z opinii biegłych sądowych z zakresu budownictwa.

Oceniając zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd za w pełni wiarygodne uznał dokumenty złożone przez strony. Żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów ani nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi dokumentami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych tak pisemnie jak i drogą elektroniczną.

Sąd dał także wiarę zeznaniom świadków oraz stron, co do stanu budynku w momencie jego wydania, a także przeglądów, oględzin i prac budowlanych wykonanych później. W ocenie Sądu ich zeznania były szczerze, spójne, nie budziły żadnych wątpliwości w świetle zasad logicznego rozumowania i zasad doświadczenia życiowego. Nadto, zeznania te korelują z treścią pozostałego zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Zważył jednak należało, że Sąd nie był związany prywatnymi opiniami wyrażonymi w formie pisemnej na zlecenie stron, a także

potwierdzanych w zeznaniach, a jedynie na ich bazie budował obraz stanu technicznego budynku w okresie od wydania budynku przez inwestora – pozwanych. Ocenę wykonania budynku w sposób prawidłowy lub wadliwy, a także zgodności wykonania poszczególnych elementów z projektem budowlanym, czy też istotności ewentualnego odstępstwa od projektu Sąd pozostawił powołanym w sprawie biegłym, posiadającym wiadomości specjalne.

W ocenie Sądu brak było podstaw do kwestionowania opinii biegłych sądowych w zakresie, w jakim stanowiły podstawę ustaleń faktycznych. Sąd dopuścił dowód z opinii innego biegłego w zakresie kwestionowanym przez pełnomocnika powodów na rozprawie dnia 21 października 2020 roku (vide: k 465). Wydane przez biegłych opinie pisemne zostały uznane za wiarygodne i stanowiły podstawę rozstrzygnięcia. W ocenie Sądu są one jasne, logiczne i wewnętrznie niesprzeczne, co czyni je w pełni przydatnymi do rozstrzygnięcia sprawy. Biegli poprawnie zanalizowali stan faktyczny i sporządzili opinie w oparciu o zawarty w aktach sprawy materiał dowodowy zaś wnioski, do których doszli wyczerpująco uzasadnili. W ocenie Sądu, opinie biegłych nie nasuwają wątpliwości co do ich rzetelności, fachowości i kompletności, dlatego stanowiły pełnowartościowy materiał dowodowy, na podstawie którego Sąd ocenił jakość wykonanych prac, częściowo stan faktyczny (ocena stanu kominów), a także wartość prac niezbędnych od usunięcia stwierdzonych wad. Co więcej biegli każdorazowo ustosunkowywali się do zarzutów stron, w tym biegły M. S. wyjaśnił wątpliwości strony powodowej na rozprawie. Zważyć również należało, że wydanie opinii przez innego biegłego (w zakresie dachu, kominów i przewodów wentylacyjnych) wymagało uzupełnienia materiału dowodowego, a zatem nie można przypisać poprzedniego biegłemu nierzetelności w sporządzeniu opinii. Zważyć należało, że kolejne przeglądy kominiarskie zawierały sprzeczności utrudniające ustalenie prawidłowe stanu przewodów kominowych i wentylacyjnych w dacie wydania nieruchomości. Ostatecznie opinia ostatniego biegłego w przekazanym mu do opiniowania zakresie nie była kwestionowana.

Powodowie swoje powództwo oparli w pierwszej kolejności na odpowiedzialności z tytułu rękojmi. Roszczenie podlegało ocenie według stanu prawnego na dzień zawarcia 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).

Jak stanowi art. 566 § k.c. jeżeli z powodu wady fizycznej rzeczy sprzedanej kupujący odstępuje od umowy albo żąda obniżenia ceny, może on żądać naprawienia szkody poniesionej wskutek istnienia wady, chyba że szkoda jest następstwem okoliczności, za które sprzedawca nie ponosi odpowiedzialności. W ostatnim wypadku kupujący może żądać tylko naprawienia szkody, którą poniósł przez to, że zawarł umowę, nie wiedząc o istnieniu wady; w szczególności może żądać zwrotu kosztów zawarcia umowy, kosztów odebrania, przewozu, przechowania i ubezpieczenia rzeczy oraz zwrotu dokonanych nakładów w takim zakresie, w jakim nie odniósł korzyści z tych nakładów. Wedle art. 568 § 1 k.c. uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają po upływie roku, a gdy chodzi o wady budynku - po upływie lat trzech, licząc od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana. Z kolei po upływie tych terminów uprawnienia z tytułu rękojmi nie są wyłączone, jeżeli sprzedawca wadę podstępnie zataił (§ 2).

Natomiast sprzedawca jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy (art. 557 § 1 k.c.). Podobnie, gdy przedmiotem sprzedaży są rzeczy oznaczone tylko co do gatunku albo rzeczy mające powstać w przyszłości, sprzedawca jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili wydania rzeczy (§ 2).

Art. 563 § 1 k.c. stanowi natomiast, że kupujący traci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia, a w wypadku gdy zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach przyjęte, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca po upływie czasu, w którym przy zachowaniu należytej staranności mógł ją wykryć.

Kupujący nie traci uprawnień z tytułu rękojmi za wady na skutek nie dochowania tego terminu, jeżeli sprzedawca wadę podstępnie zataił albo zapewnił kupującego, że wady nie istnieją (art. 564 k.c.)

W tym miejscu trzeba wskazać, że niezależnie od odpowiedzialności z tytułu rękojmi za rzeczy sprzedane, kupującym przysługuje roszczenie na zasadach ogólnych nawet wówczas, gdy nastąpiła utrata uprawnień z tytułu rękojmi na skutek upływu terminów przewidzianych w art. 563 i 568 k.c. (zob. np. uchwałę SN z dnia 7 sierpnia 1969 r., III CZP 120/68, OSN 1970, nr 12, poz. 218, wyrok SN z dnia 6 maja 2005 r., II CK 673/04, Legalis nr 89816). Szkodą w rozumieniu art. 471 w zw. z art. 361 § 2 k.c. jest różnica między stanem majątku poszkodowanego istniejącym przed zdarzeniem wywołującym szkodę i po nim, a więc m.in. obniżenie wartości rzeczy wadliwej, a nie jej ceny w sposób określony w art. 560 § 3 k.c. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, sprzedawca odpowiada z mocy art. 471 k.c. nie za wady, ale za szkodę spowodowaną wadą wynikłą z nienależytego wykonania umowy polegającego na wydaniu kupującemu rzeczy wadliwej. Szkodą ta wyraża się różnicą między wysokością zapłaconej sprzedawcy ceny, będącej ekwiwalentem niewadliwego przedmiotu sprzedaży, a wartością rzeczy wadliwej w chwili jej wydania kupującemu. Wyłączenie odpowiedzialności wynikającej z art. 471 k.c. jest możliwe wówczas, gdy zostanie wykazane przez spełniającego świadczenie niepieniężne, że nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności za które nie ponosi on odpowiedzialności (zob. wyrok SN z dnia 8 grudnia 2005 r., II CK 291/05, Legalis nr 97121).

Jeżeli strony nie ustaliły terminu wykonania zobowiązania ani nie wynika on z charakteru zobowiązania, to ma ono charakter bezterminowy. Taki charakter ma też zobowiązanie do zapłaty odszkodowania z tytułu nienależytego wykonania umowy. W przypadku tych zobowiązań termin spełnienia świadczenia przez dłużnika określa art. 455 k.c., według którego dłużnik powinien je spełnić niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela. Początek biegu terminu przedawnienia roszczeń z takich zobowiązań powinien być określony na podstawie art. 120 § 1 zdanie drugie k.c.

Zgodnie z art. 120 § 1 zdanie drugie k.c. chwilą, w której wierzyciel może najwcześniej wezwać dłużnika do zapłaty odszkodowania jest dzień, w którym doszło do spełnienia przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej. W konsekwencji w tym momencie rozpocznie się bieg przedawnienia roszczenia o naprawienie szkody ex contractu. Dlatego przez dzień „hipotetycznej wymagalności” roszczenie o odszkodowanie w rozumieniu art. 120 § 1 zdanie drugie k.c. rozumieć należy, chwilę w której doszło do spełnienia się wszystkich przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej, bo już wówczas można oczekiwać od wierzyciela, że przez wezwanie dłużnika do spełnienia świadczenia postawi powstałe na jego rzecz roszczenie w stan rzeczywistej wymagalności (tak Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22.11.2013r., III CZP 72/13, LEX nr 1391775).

Przechodząc do szczegółowej oceny zgłoszonego powództwa, tj. w pierwszej kolejności punktów 1.-3. opisanego żądania, a więc budowy schodów z lokalu użytkowego na nieużytkowe poddasze, montażu wjazdu dachowego z nieużytkowego poddasza bezpośrednio na dach, a także wykonania ław dachowych (łącznie 4.595,18 zł) Sąd uznał roszczenie nie tylko za nieudowodnione w pełnej wysokości, ale również niezasadne.

Powodowie uzyskali wiedzę o powyższych wadach najwcześniej w dniu oględzin nieruchomości przed jej zakupem, natomiast wagę tej wady ocenili najpóźniej dnia 15 października 2014 roku, tj. w dniu przeglądu kominiarskiego dokonanego przez kominiarza M. G..

Jeśli chodzi o odpowiedzialność z tytułu rękojmi, to w tym zakresie roszczenie wygasło, albowiem mogło być dochodzone w przypadku wad budynku w ciągu 3 lat (art. 568 § 1 k.c. w brzmieniu do dnia 25 grudnia 2014 roku), przy czym nie były to wady ukryte, które pozwani zamierzali zataić (§ 2). Pozew wniesiono dnia 7 listopada 2017 roku, a zatem z pewnością przed jego wniesieniem termin zawity już upłynął.

Z kolei § 3 ww. przepisu chroniłby jedynie sprzedających przy roszczeniu o zapłatę ceny nabycia, więc nie miał zastosowania w niniejszej sprawie.

Stwierdzone wady nie były też zatajone, albowiem powodowie przez zakupem nieruchomości dokonywali jej oględzin.

Jednak termin przedawnienia roszczenia opartego na zasadzie odpowiedzialności kontraktowej (471 k.c.) nie upłynął, albowiem jest to roszczenie bezterminowe (455 k.c.).

Oceniając roszczenie pod kątem spełnienia się przesłanki z art. 471 k.c. w postaci zawinienia pozwanego należało wziąć pod uwagę, że zmiana projektu w postaci usunięcia schodów na dach została przeprowadzona we właściwym trybie administracyjnym i zaakceptowana przez osobę uprawnioną, tj. architekta.

Pozostaje więc bez znaczenia, czy powodowie posiadali projekt z naniesionymi zmianami, skoro powodowie dokonując zakupu nieruchomości wiedzieli o braku schodów, co wprost przyznała powódka w swoich zeznaniach.

Twierdziła jedynie, że nie posiadała wiedzy, że jest to wada a pozwany, który w zasadzie był profesjonalistą w dziedzinie budownictwa, wprowadził ją w błąd.

Jednak trudno dać wiarę powódce, że nie posiadała wiedzy w tym zakresie, skoro w ogóle zwracała uwagę na ten fakt. Wątpliwe wydawać się może, że nie posiadała wiedzy o zmianie w projekcie budowlanym. Z drugiej strony nabywcy zgodzili się zapłacić cenę za budynek bez wejścia na dach.

Powodowie posiadali również możliwość skonsultowania się z niezależnym od sprzedającego specjalistą z dziedziny budownictwa, co wydawałoby się rozsądne przy zakupie nieruchomości za tak znaczną kwotę. Ponadto zakup nieruchomości został sfinansowany przez powodów z kredytu hipotecznego na kwotę ponad miliona złotych. Oczywistym jest, że bank udzielający tego kredytu wymagał od kredytobiorców przedstawienia wyceny zakupionej nieruchomości. Stąd można wyprowadzić wniosek, że brak schodów wpłynął na cenę nieruchomości. Powodowie posiadali możliwość negocjacji ceny.

Biegły uznał, że budynek powodów powinien posiadać alternatywne wejście na dach. Ocenił, że koszt wykonania schodów był konieczny, a w konsekwencji konieczne było również wykonanie wylazu dachowego oraz ław dachowych, co wycenione zostało na łączną kwotę 3.813,98 zł (pkt 1.-3.).

Nie mniej ze wskazanych wyżej powodów powództwo w tym zakresie należało oddalić, skoro były to wady, które były widoczne.

Żądanie zapłaty kwoty 4.900,00 zł w związku z naprawą sufitu nad klatką schodową bez malowania-napiny białej, czyli pęknięcia sufitu nie zasługiwało na uwzględnienie (pkt 4.) z uwagi na niewykazanie przesłanek odpowiedzialności kontraktowej, a częściowo z uwagi na jego zawyżenie, a także z uwagi na wygaśnięcie roszczenia w oparciu o przepisy o rękojmi.

W tym zakresie trudno było ustalić, kiedy pojawiły się spękania. Powódka zeznała, że do marca 2015 roku w zakupionym budynku trwały prace remontowe polegające m.in. na wyburzeniu ścianki działowej oddzielającej klatkę schodową od pokoju. Pęknięcie sufitu miało pojawić się w końcu 2015 roku. Natomiast z aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości wynikało, że budowa została zakończona dnia 13 września 2013 roku. Pęknięcie nie było widoczne przez ponad 2 lata od zakończenia budowy, a pojawiło się dopiero po wyburzeniu ścianki działowej.

Jak konsekwentnie podawał biegły obecnie brak jest możliwości ustalenia, czy do pęknięć doszło na skutek wadliwego wykonania sufitu przez pozwanych, czy też powodem była naturalna praca budynku, w szczególności po zmianie aranżacji przez wyburzenie ścianki działowej.

Równie dobrze przyczyną spękań sufitu mogły być wszystkie skumulowane okoliczności, przy czym brak jest możliwości ustalenia stopnia przyczynienia się stron w powstaniu tej wady.

Niewątpliwie jednak uprawnienie do dochodzenia naprawy tej wady na podstawie rękojmi wygasło.

Skoro wskazane przez biegłego przyczyny powstania pęknięć są równie prawdopodobne, to w żadnym razie nie może być mowy o podstawnym zatajeniu stwierdzonej wady przez pozwanych.

Przechodząc zatem na zasady odpowiedzialności kontraktowej (471 k.c.) powodowie nie udowodnili w tym zakresie winy czy rażącego niedbalstwa po stronie pozwanych, które miało doprowadzić do powstania tej wady.

Należało również wziąć pod uwagę, że była to jedynie usterka estetyczna i koszt jej usunięcia wynosił jedynie 511,70 zł. Wykonanie sufitu podwieszanego stanowiło istotne ulepszenie standardu budynku. Natomiast pozwani mogliby odpowiadać jedynie do wysokości kosztów usunięcia stwierdzonych wad (art. 361 § 1 k.c.).

Co się zaś tyczyło żądania oznaczonego pkt 8., to jest związanego z regulacją drzwi i okien (103,55 zł), Sąd uznał, że powodowie utracili prawo do dochodzenia tego roszczenia na podstawie przepisów o rękojmi. Niezależnie od tego, czy taka wada faktycznie istniała, powodowie i tak musieliby dokonać regulacji drzwi i okien, gdyż jak podał biegły, była to czynność normalnej eksploatacji budynku.

Biegły wskazał, że czynności te polegają w szczególności na oczyszczeniu i przesmarowaniu elementów mechanicznych cięgien. Jak zauważył biegły, w akcie notarialnym nie nałożono na pozwanych obowiązku przeprowadzania czynności eksploatacji budynku po jego wydaniu. Zatem roszczenie niewątpliwie okazało się niezasadne.

Odnosnie punktów 5.-7., tj. zmiany folii roboczej niespełniającej wymogów na odpowiednią folię PE na nieużytkowym poddaszu, na co składały się koszty zdjęcia folii (17,26 zł) oraz ponownego rozłożenia folii właściwej (278,21 zł), przełożenia wełny mineralnej w poddaszu nieużytkowym (34,52 zł) oraz ponowne rozłożenie wełny mineralnej w poddaszu nieużytkowym (51,78 zł) Sąd uznał roszczenie za zasadne.

Bezsporne było, że pozwany zastosował folię roboczą w miejsce folii PE i nie był w stanie dostarczyć atestu na zastosowaną folię. Ponadto biegły załączył do akt próbkę użytej przez pozwanego folii. Biegły nie mógł potwierdzić, że zastosowana folia posiadała stosowny atest i zauważył, że do obowiązku inwestora należało gromadzenie dokumentacji, w tym atestów na użyte materiały w przypadku zaistnienia wątpliwości, co do ich jakości i parametrów. Biegły sprecyzował także, że próbkę folii pobrał z okolic miejsca montażu (rejon krokwi) i nie zgadzał się, że izolacja została uszkodzona przez powodów.

Koszt koniecznych prac w tym zakresie wyniósł łącznie 381,77 zł (zgodnie z żądaniem pozwu).

Odnosnie naprawy kominów zgodnie z zaleceniami opisanymi w protokole kominiarskim za kwotę 540,00 zł (pkt 9).

Wady te zostały stwierdzone protokołem kominiarskim z dnia 15 października 2014 roku. Biegły nie mógł z całą pewnością stwierdzić, że zaistniała konieczność demontażu kominów i wymurowania w ich miejsce nowych. Nie mniej powodowie dokonywali corocznych przeglądów kominiarskich, w których konsekwentnie wskazywano np. na zbyt niski poziom kominów dymowych w stosunku do wentylacyjnych, ale dopiero przed wydaniem opinii przez biegłego zdecydowali się te wady usunąć (wbrew opinii E. C. nie zrobili tego niezwłocznie).

Pozew wniesiono dnia 7 listopada 2017 roku, a więc po ponad 3 latach, więc uprawnienia z rękojmi wygasły.

Wady te były ukryte w tym znaczeniu, że o ile powodowie widzieli ich stan, jednak zważywszy, że budynek był ukończony pozostawali w przekonaniu, że przewody kominowe są na prawidłowej wysokości, a tym samym spełniają swoją funkcję. Dopiero po przeglądach kominiarskich dowiedzieli się o istnieniu tej wady.

Biegły wskazał, że nie chodzi o demontaż kominów i wymurowanie nowych, lecz przemurowanie górnej części komina w celu obniżenia przewodów wentylacyjnych, co wycenił na 576,61 zł. Zatem dochodzona kwota 540,00 zł okazała się zasadna.

Zasadne okazało się także żądanie związane z wymianą opierzenia kominowego na blaszane (pkt 10.), na co składały się koszty: rozebrania obróbek blacharskich (7,75 zł) oraz naprawy obróbek blacharskich (75,83 zł).

Zgodnie z opinią biegłego wada ta wynikała z nieszczelności pokrycia. Nawet jeżeli dokonano zmiany w projekcie, to pozwany jako profesjonalista w dziedzinie techniki budowlanej winien wykonać prace w sposób zgodny z techniką

budowlaną zapewniając szczelność pokrycia. Niewątpliwie nie była to wada, która była widoczna dla kupujących w momencie zakupu. Biegły uznał, że poniesione koszty w łącznej kwocie 83,58 zł mieszczą się w rynkowych granicach.

Sąd uznał za niezasadny koszt dwukrotnego pomalowania rynien (pkt 11) w kwocie 419,98 zł. Biegły wskazał w opinii, że wada dotyczyła łuszczenia się powłoki malarskiej tylko na kosztach rynnowych, przez co deklarowany przez powodów koszt usunięcia wady był zawyżony. W rzeczywistości wynosił on 209,99 zł. Oczywistym było, że powodowie nie mogli posiadać wiedzy, że powłoka malarska będzie się łuszczyć. Skoro biegły uznał za zasadny koszt malowania kosztów (bez rynien) na kwotę 209,99 zł, to w pozostałej części powództwo należało oddalić jako zawyżone.

Niezasadne było żądanie związane z wymianą pokrycia murów ogniowych, pasów nadrynnowych i podrynnowych, wyskoków i pasów elewacyjnych, gzymsów i krawędzi balkonowych z blachy ocynkowej za kwotę 1.949,88 zł (pkt 13.).

Zgodnie z opinią biegłego wykonanie obróbek blacharskich było zgodne z powszechnie przyjętym sposobem niewykonywania tych elementów. W projekcie budowlanym nie zaprojektowano szczególnego sposobu obróbek.

Poza tym były to elementy widoczne na „pierwszy rzut oka” i powodowie z łatwością, przy zachowaniu należytej staranności mogli, przy uznaniu, że to wada, dowiedzieć się o tym. Z tego powodu, że nie była to wada ukryta uprawnienia dochodzenia roszczenia na podstawie przepisów o rękojmi wygasło.

W zakresie żądania opisanego w pkt 14., tj. oczyszczenie elementów stalowych (383,11 zł) słusznie zauważył biegły, że stan elementów stalowych był znany kupującemu w momencie zakupu, więc nie może być mowy o wadach ukrytych. Skoro wady te (jak również inne uznane za niezatajone) były widoczne, to powinny stanowić element negocjacji ceny. Dlatego żądanie w tym zakresie nie było zasadne.

Jeżeli chodzi o żądanie zapłaty za naprawę osadzenia stalowych bram 2-skrzydłowych rozwieranych o powierzchni do 13 m² przesuwanych ręcznie za kwotę 143,07 zł (pkt 18.) oraz położenia chodnika z kostki brukowej betonowej grubości 6 cm na podsypce cementowo-piaskowej z wypełnieniem spoin piaskiem za kwotę 235,00 zł (pkt 19) to, jak wskazał biegły wykonanie tych elementów było wadliwe. Obie te usterki mogły zostać stwierdzone po wydaniu przedmiotu umowy, np. w okresie zimowym, a nadto z doświadczenia biegłego wynikało, że obie wady, tj. wadliwe osadzenia furtek oraz wadliwe ułożenie kostki brukowej zazwyczaj pozostają ze sobą w związku. Furka powinna być wykonana w poziomie. Biegły wyjaśnił, że nie spotkał się z sytuacją, aby na skutek nieprawidłowej eksploatacji w okresie 3 lat od wykonania uległaby ona uszkodzeniu. Dlatego żądanie zapłaty kwoty 378,07 zł z tego tytułu zasługiwało na uwzględnienie.

W zakresie kosztów związanych z usługą sprawdzenia prawidłowości działania pieca grzewczego za kwotę 140,00 zł (pkt 15.) słusznie uznał biegły, że po zalaniu pieca na skutek wady w postaci nieszczelności poszycia dachowego należało sprawdzić poprawność działania gazowego pieca centralnego użytkownika. Biegły nie zgodził się, że w budynku oddanym do użytku dwa lata wcześniej mogło dojść do zalania. Należało zgodzić się z biegłym. Niezależnie od przyczyny tej wady, nie ulegało wątpliwości, że dochodziło do zalewania pieca. Przy czym dokumentacja na płycie CD w postaci filmów (k. 147) przedstawia stan z lipca 2017 roku (data ustalona na podstawie danych (...) plików). Biegły oparł swój wniosek na podstawie swoich doświadczeń. Niewątpliwie powodowie nie posiadali fachowej wiedzy dotyczącej funkcjonowania pieców gazowych centralnego ogrzewania. Strona pozwana kwestionowała jedynie, że powodowie nie wykazali kosztów poniesienia tego wydatku. Koszt w kwocie 140,00 zł uznany przez biegłego za zasadny.

Niezasadne okazało się także żądanie związane z zamocowaniem przewodów elektrycznych na nieużytkowym poddaszu za kwotę 34,52 zł (pkt 16.) oraz uporządkowaniem instalacji elektrycznych za kwotę 103,55 zł (pkt 22.).

Biegły wskazał, że stan przewodów elektrycznych nie spełniał wymagań § 183 ust. 1 pkt 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.02.2012 r. Przewody powinny być poprowadzone po liniach prostych, równoległych do krawędzi ścian i stropów. Biegły uznał wysokość kosztów za zasadne. Za niezasadne uznano żądanie pozwanych, aby wyliczyć

ten koszt w oparciu o program NORMA PRO. Z doświadczenia życiowego wynikało, że podany koszt mieści się w granicach wynagrodzenia za usunięcie tej wady. Nie była to jednak wada ukryta i była widoczna w momencie zakupu.

W zakresie punktu 17. związanego z dociepleniem poddasza płytami z wełny mineralnej miękkiej o współczynniku 0,2 za kwotę 338,20 zł, to brak wełny mineralnej nie był wadą. Docieplenie poddasza stanowiło element ulepszenia, a pozwani mogliby odpowiadać jedynie za naprawę wad (art. 361 § 1 k.c.).

Biegły wyjaśnił na rozprawie (k. 465), że ocieplenie miało odnosić się tylko do powierzchni poziomej, natomiast połacie skośne dachu nie są ocieplane. Powodowie dokonali ocieplenia skosów i tej wartości dochodzili w pozwie. Jest to ulepszenie i nie stanowiło wady.

Zatem roszczenie w tym zakresie okazało się niezasadne.

Niewykazane zostało żądanie związane z wykonaniem nakrywy żelbetowej attyk ścian ogniowych i kominów o średniej grubości 7 cm z betonu C12/15 za kwotę 203,73 zł (pkt 20.) oraz pomalowaniem powierzchni zewnętrznych gładkich farbami silikonowymi za kwotę 36,12 zł (pkt 21).

Powodowie twierdzili, że konieczność przeprowadzenia tych prac wynikała z opinii kominiarskiej, a zatem zważywszy na datę sporządzenia tej opinii uprawnienie z tytułu rękojmi wygasło, nawet jeśli wada była zatajona.

Biegły podał, że konieczność przeprowadzenia tych prac nie wynikała z prywatnych opinii E. C. (1) i J. W. czy też kominiarzy G..

Poza tym z twierdzeń powodów nie wynikało gdzie i jak wykonano te prace. Biegły nie rozumiał co oznacza "nakrywa attyk", natomiast nawet w trakcie oględzin powódka nie była w stanie sprecyzować zarzutu. Zatem roszczenie należało uznać w tym zakresie za niewykazane.

Odnosnie punktu 12., a więc wykonania dachu zgodnie z projektem budowlanym, Sąd miał na uwadze, że strona pozwana nie wykazała, aby przedstawiła powodom przez zakupem projekt budowlany zawierający odstępstwo od projektu polegające na zmianie odeskowania deskami sosnowymi grubości 2,5 cm, położenia folii PE oraz papy termozgrzewalnej na membranę dachową. Sąd posiłkując się wiadomościami specjalnymi ustalił, czego strony nie kwestionowały, że ułożenie membrany dachowej jest obecnie powszechnie stosowane jako zamiennik za pełne deskowanie i papowanie i przy skośnym dachu z dachówki ceramicznej i może być z powodzeniem stosowane. Z tego powodu, że odstępstwo od pierwotnego projektu w zakresie wykonania dachu nie było na tyle istotne, aby obniżyć walory funkcjonalne dachu Sąd uznał za biegłym za niecelowe doprowadzenie dachu do stanu zgodne z pierwotnym projektem, gdyż kosztowałyby 13.513,08 zł netto, a więc znacznie więcej niż ponieśli powodowie na przerobienie dachu. Dach faktycznie wykonany został przez pozwanego o 3.979,31 zł taniej niż projektowany i tę wartość Sąd uznał jako szkodę po stronie powodów. Strony mają bowiem obowiązek minimalizacji szkody, a zatem powstrzymania się od naprawiania szkody w sposób bezcelowy i generujący dodatkowe koszty. Jednocześnie Sąd miał na uwadze, że powodowie nie mieli możliwości stwierdzenia sposobu wykonania dachu, a zatem nie miało to wpływu na ustaloną cenę.

Podsumowując wskazać należało, że zgodnie z treścią art. 472 k.c. jeżeli ze szczególnego przepisu ustawy albo z czynności prawnej nie wynika nic innego, dłużnik odpowiedzialny jest za niezachowanie należytej staranności. Nie można było jednak pomijać, że przedmiotem sprzedaży była konkretna już wybudowana nieruchomość, której stan techniczny – poza wadami lub odstępstwami od projektu, które z racji umiejscowienia była ukryte – znany był kupującemu (powodom). Jeżeli zatem powodowie posiadali przykładowo wiedzę o braku wejścia na dach, a mimo to zdecydowali się na zakup nieruchomości, uznać należało, że akceptowali wskazaną w akcie notarialnym cenę jako odpowiadającą wartości rynkowej tej nieruchomości. Tymczasem powództwo, w tym twierdzenia biegłej E. C. (1), sprowadzały się do przypisania pozwanym odpowiedzialności charakterystycznej od dłużnika będącego wykonawcą wobec inwestora. Przedmiotem obrotu nieruchomościami są budynki w różnym stanie technicznym. Nie sposób byłoby uznać, że potencjalny sprzedający odpowiada za wady budynku, które znane były kupującemu, a wpływały na

cenę nieruchomości, a przynajmniej mogły stanowić element negocjacji ceny. Stan lokalu jest jednym z czynników przekładających się na finalną cenę nieruchomości. Dlatego pomimo stwierdzenia wad nieruchomości istotne było ustalenie, czy kupujący posiadali o nich wiedzę. W okolicznościach sprawy uzasadnione było rozróżnienie wad. Inaczej sytuacja miałaby się, gdyby powodowie byli inwestorami a pozwani wykonawcami. Wówczas wiedza powodów o wadach nie miałaby znaczenia, a pozwani odpowiadaliby za wszelkie wady nieruchomości.

Sąd nie uwzględnił żądania zwrotu kosztów sporządzenia prywatnej opinii sporządzonej przez E. C. (1). Sąd stanął na stanowisku, że oceny, czy koszty sporządzenia prywatnej opinii mieszczą się w ramach szkody i normalnego związku przyczynowego winna być dokonywana na podstawie konkretnych okoliczności sprawy, a w szczególności po dokonaniu oceny, czy poniesienie tego wydatku było obiektywnie uzasadnione i konieczne (por. wyrok SN w sprawie V CKN 908/00 z dnia 30.02.2002r., LEX nr 54365). W okolicznościach niniejszej sprawy – zdaniem Sądu – przedmiotowa opinia była zbędna, albowiem na etapie przedsądowym pozwani wyrażali chęć zaspokojenia znacznej części roszczenia i już wówczas powodowie dysponowali opinią biegłego J. W.. Powódka zeznała (vide: k. 240), że osoba ta zwróciła uwagę na znaczne rozbieżności w stosunku do projektu budowlanego, w tym pokrycie dachu membraną nieklejoną niezgodnie z projektem architektonicznym. Zatem byli już wówczas w stanie ustalić wysokość szkody. Natomiast jedynym sposobem rozstrzygnięcia sporu było wytoczenie powództwa i złożenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego, co też powodowie uczynili w pozwie. Sąd miał również na uwadze, że opinia biegłej E. C. (1) odbiegała od opinii biegłego w sprawie. Przykładowo koszt naprawy dachu nie został ustalony precyzyjnie, a jedynie wskazano kwotę około 20.000,00 zł. Biegły wyznaczony w sprawie ustalił te koszty na o wiele niższym poziomie, czego żadna ze stron już nie kwestionowała.

Roszczenie powodów nie uległo przedawnieniu, albowiem w przypadku odpowiedzialności na zasadzie art. 471 k.c. zastosowanie miał ogólny 10-letni termin przedawnienia (art. 118 k.c.).

Mając na uwadze całokształt poczynionych rozważań Sąd w punkcie 1. wyroku na podstawie art. 471 k.c. zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kwotę 5.712,72 zł, oddalając na tej samej podstawie powództwo w pozostałym zakresie.

Rozstrzygnięcie w zakresie odsetek ustawowych za opóźnienie znajdowało oparcie w art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Wymagalność uzależniona była od upływu terminu oznaczonych w wezwaniu do zapłaty, co w zakresie punktów 1.-8. nastąpiło wezwaniem z dnia 10 października 2016 roku, punktów 9.-11. również wezwaniem z dnia 10 października 2016 roku, a w zakresie punktów 12.-22. wezwaniem z dnia 10 sierpnia 2017 roku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie 3. wyroku na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 5 oraz § 15 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804 ze zm.).

Powodowie wygrali proces w 15,64 %, pozwani w 84,36 %. Koszty poniesione przez powód to: opłata sądowa od pozwu (1.827,00 zł), opłata za czynności kwalifikowanego pełnomocnika w podwójnej wysokości (3.600,00 zł x 2), opłaty skarbowe od pełnomocnictwa (34,00 zł), opłata za wniosek o zabezpieczenie dowodu (100,00 zł), wykorzystane zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłych (2 x 1.000,00 zł), koszt sporządzenia kopii projektu budowlanego (140,73 zł) oraz koszt uzyskania kopii protokołu (20,00 zł). Wynik sumy tych kosztów (7.721,73 zł) w stosunku do proporcji, w jakiej wygrali powodowie to 1.770,72 zł. Sąd uwzględnił wniosek powodów o ustalenie stawki zastępstwa prawnego w podwójnej wysokości, mając na uwadze nakład pracy pełnomocnika wyrażający się w udziale w rozprawach, na których przesłuchiwani byli świadkowie oraz strony, konieczność wyrażania stanowiska procesowego, zwłaszcza ustosunkowanie się do opinii biegłych, co dodatkowo przyczyniło się do wyjaśnienia istotnych w sprawie okoliczności. Poza tym sprawa była zawiła, o czym świadczy obszerność zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz czas konieczny na wydanie orzeczenia kończącego.

Koszty poniesione przez pozwanych to: opłata za czynności kwalifikowanego pełnomocnika w stawce minimalnej identycznej, jak w przypadku pełnomocnika przeciwnika oraz opłaty skarbowe od pełnomocnictwa (34,00 zł). Wynik

sumy tych kosztów w proporcji do stosunku, w jakim wygrali pozwani to 3.065,64 zł. Pozwani nie składali wniosku o ustalenie stawki wynagrodzenia pełnomocnika w podwyższonej stawce.

Różnica na korzyść pozwanych została zasądzona w punkcie 3. wyroku.

Ponadto w punktach 4. i 5. wyroku na mocy art. 100 k.p.c. w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 3, art. 8 ust. 1 i art. 83 i 113 ust. 1 pkt 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2014.1025 z późn. zm.) rozstrzygnięto o nieopłaconych kosztach sądowych (nie pokryta zaliczką część wynagrodzenia biegłych w wysokości 4.435,29 zł) – zgodnie z proporcją, w jakiej strony przegrały proces, obciążył je tymi kosztami, przy czym od powodów z zasądzono na ich rzecz roszczenia.