

Sygn. akt I C 1563/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 marca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu I Wydział Cywilny w składzie następującym

Przewodniczący SSR Magdalena Glinkiewicz

Protokolant st.sekr.sąd. Bożena Czajkowska

Po rozpoznaniu w dniu 14 marca 2016 r. w Toruniu.

sprawy z powództwa

J. G. i W. G.

przeciwko:

(...) Sp. z o.o. w B.

o:

zapłatę

orzeka:

I. zasądza od pozwanego (...) Sp. z o.o. w B. na rzecz powódki J. G. kwotę 19.540,49 zł (dziewiętnaście tysięcy pięćset czterdzieści złotych czterdzieści dziewięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

- od kwoty 18.645,49 zł od dnia 18 września 2014r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 895 zł od dnia 24 lutego 2016r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego (...) Sp. z o.o. w B. na rzecz powoda W. G. kwotę 19.540,49 zł (dziewiętnaście tysięcy pięćset czterdzieści złotych czterdzieści dziewięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

- od kwoty 18.645,49 zł od dnia 18 września 2014r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 895 zł od dnia 24 lutego 2016r. do dnia zapłaty;

III. oddala powództwo w pozostałej części;

IV. zasądza od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 4.930,70 zł (cztery tysiące dziewięćset trzydzieści złotych siedemdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

V. nakazuje pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Toruniu kwotę 5.196,25 zł (pięć tysięcy sto dziewięćdziesiąt sześć złotych dwadzieścia pięć groszy) tytułem nieuiszczonych wydatków.

Sygn. akt I C 1563/14

UZASADNIENIE

Powódka J. G. wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. w B. kwoty 21.645,47 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 18 września 2014r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie katy od pełnomocnictwa wg norm przepisanych.

Powód W. G. wniosł o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. w B. kwoty 21.645,47 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 18 września 2014r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie katy od pełnomocnictwa wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podali, że w dniu 2 września 2013r. zawarli z pozwanym umowę przedwstępną sprzedaży zabudowanej nieruchomości przy ul. (...) w T.. Na nieruchomości posadowiony był budynek mieszkalny jednorodzinny o powierzchni 79,74 m², który to został przez pozwanego gruntownie rozbudowany i zmodernizowany w latach 2012-2013. Poza sprzedażą nieruchomości pozwana zobowiązała się do przeprowadzenia prac wykończeniowych opisanych w załączniku do umowy. Race miały zostać zrealizowane do końca października 2013r. Powodowie zostali zapewnieni przez pozwanego, że budynek jest wolny od wad fizycznych obniżających jego użyteczność, nadbudowa została zrealizowana zgodnie z projektem budowlanym i zasadami wiedzy technicznej. W dniu 18 października 2013r. strony zawarły umowę przyrzeczoną, powodowi nabyli nieruchomość za cenę 250.000 zł. Po zawarciu umowy przyrzeczonej w budynku ujawniło się szereg wad fizycznych zmniejszających wartość i użyteczność budynku. Wszystkie wady niezwłocznie po ich wykryciu zostały zgłoszone pozwanemu. Pozwana spółka uznała swoją odpowiedzialność za wady posadzki na poddaszu i zadeklarowała chęć jej usunięcia w terminie 30 dni. Prace poprawkowe zostały wykonane w sposób nieprofesjonalny. W tym czasie powodowie z dziećmi musieli zamieszkać na powierzchni 20,6 m². Przez 9 miesięcy powodowie z dziećmi spali, spożywali posiłki, dzieci odrabiały lekcje w tym samym pomieszczeniu. Pozwana spółka zadeklarowała gotowość natychmiastowego usunięcia wad, jednak później wycofała się. Powodowie z uwagi na brak środków pieniężnych nie przystąpili do usuwania wad, wymienili jedynie drzwi zewnętrzne, albowiem jeden z trzech zawiasów przełamał się całkowicie, a drugi do połowy. Koszt drzwi wejściowych to kwota 2.561 zł.

Powodowie dochodzili od pozwanego zapłaty łącznie kwoty 34.964,83 zł tytułem prac naprawczych, roszczenie wywodzili z obowiązującego wówczas art. 556 § 1 i n. k.c. Nadto na dochodzoną pozew należność składają się roszczenia odszkodowawcze (art. 471 k.c.): kwota 6.000 zł – wynajęcie pokoju w hotelu dla 4-osobowej rodziny na czas remontu na okres 30 dni (po 200 zł za dobę), kwota 2.126,15 zł – koszt opinii prywatnych i ekspertyz, które dały podstawę do skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego, 200 zł – koszt aneksu do umowy kredytowej z (...) Bank S.A. w związku z niemożnością przedłożenia do banku dokumentacji fotograficznej (bank przyznał powodom kredyt na wykończenie domu, ale wymagał potwierdzeni wykonania prac, powodowie nie mogli spełnić tego warunku albowiem część prac nie została wykonana).

Powodowie wystosowali do pozwanego wezwanie do zapłaty, zapłaty odsetek dochodzą od dnia następnego po terminie płatności wskazanym w wezwaniu do zapłaty.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniosł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany zaprzeczył wszystkim twierdzeniom powodów wyraźnie nie przyznany w odpowiedzi na pozew. Pozwany przyznał, że strony zawarły w dniu 18 października 2013r. umowę sprzedaży zabudowanej nieruchomości, spółka nie przyjmuje na siebie odpowiedzialności za rzekome wady ukryte mające występować w budynku. W akcie notarialnych powodowie oświadczyli, że znany jest im stan techniczny mieszkania i nie wnoszą do niego żadnych zastrzeżeń. Budynek jest z lat 50-tych XX wieku co niewątpliwie wpływa na jego stan techniczny. Niska i atrakcyjna cena uwzględniała wiek i stan budynku. Pozwana spółka przyznała, że przyjęła na siebie zobowiązanie wykonania dodatkowych robót, nie wykonała ich wszystkich, albowiem zabrakło współdziałania ze strony powodów. Powodowie utrudniali wykonanie prac, odmawiali kolejnym ekipom wejścia na teren domu i wykonania robót, twierdzili, że dana firma nie wykonała robót prawidłowo. Pozwana zakwestionowała również roszczenie co do dochodzonej kwoty 6.000 zł związanej z wynajęciem pokoju w hotelu. Pozwani zamieszkali w domu od razu po zakupie, godzili się więc na mieszkanie w domu, w którym nadal trwają prace.

Pozwany złożył wniosek o skierowanie sprawy do mediacji.

W piśmie z dnia 4 listopada 2014r. powodowie nie wyrazili zgody na skierowanie sprawy do mediacji. Powodowie podtrzymali swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie.

Pismem z dnia 24 lutego 2016r. powodowie rozszerzyli powództwo o kwotę 1.790 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 24 lutego 2016r. do dnia zapłaty. Wnieśli o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki J. G. kwoty 21.645,47 zł z odsetkami od dnia 18 września 2014r. do dnia zapłaty oraz kwoty 895 zł wraz z odsetkami od dnia 24 lutego 2016r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda W. G. kwoty 21.645,47 zł z odsetkami od dnia 18 września 2014r. do dnia zapłaty oraz kwoty 895 zł wraz z odsetkami od dnia 24 lutego 2016r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu wskazali, że na rozszerzone powództwo składa się kwota 1.390 zł tytułem zakupu konstrukcji stalowej w celu przechowywania mebli powodów w czasie przeprowadzanego przez nich remontu I piętra (gdyby umowa została przez pozwanego wykonana prawidłowo remont nie byłby potrzebny, tym samym nie byłby potrzebny zakup konstrukcji stalowej do przechowywania mebli) oraz 2 x 200 zł za kolejne podpisywanie aneksu do umowy z (...) Bank S.A. (powodowie nie są w stanie nadal przedstawić bankowi dokumentacji zdjęciowej potwierdzającej wykonanie wszystkich prac zawartych w Harmonogramie Wypłaty Transz)

W odpowiedzi pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości. Wskazał, że wydatki opisane w piśmie z dnia 24 lutego 2016r. nie mogą obciążać pozwanego. Zakup konstrukcji stalowej nie był niczym uzasadniony. Powodowie rozpoczęli remont i nadal go kontynuują, cały czas mieszkając w domu, tym samym roszczenie pokrycia kosztów związanych z wynajęciem pokoju hotelowego na czas remontu traci zupełnie na zasadności.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 2 września 2013r. W. i J. małżonkowie G. zawarli z (...) Sp. z o.o. w B. przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości o pow. 612,50 m², położonej w T. przy ul. (...), Kw nr (...). Na działce posadowiony był budynek mieszkalny jednorodzinny, częściowo podpiwniczony (użytkowa piwnica o pow. 10,14 m²), parter o pow. Użytkowej 34,51 m² (komunikacja, pokój z aneksem kuchennym i łazienka), poddasze użytkowe o pow. Użytkowej 35,09 m² (komunikacja, 3 pokoje). Nadbudowa nieruchomości zakończyła się w 2013r.

Strony ustaliły cenę sprzedaży na kwotę 250.000 zł brutto: 60.000 zł działka i 160.000 zł dom.

Integralną część umowy stanowił załącznik nr (...). Zgodnie z umową pozwana spółka zobowiązała się w ramach ustalonej przez strony ceny sprzedaży nieruchomości wykonać roboty wykończeniowe: zakup i pełen montaż drzwi wewnętrznych wraz z ościeżnicami, listwami, progami, zamkami i klamkami w ilości 3 sztuki, przy czym ościeżnice, listwy, progi, zamki i klamki zakupić mieli kupujący, zakup i montaż paneli podłogowych lub deski podłogowej w ilości 50m² do 25 zł/m², zakup i montaż jednej sztuki drzwi balkonowych białych w pokoju na parterze, zakup i montaż grzejników 6 sztuk do kwoty 2.000 zł (salon, poddasze, łazienka), montaż grzejnika w piwnicy (zakupiony przez powodów), zakupu i montaż podbitki PC pod dachem wokół domu, zakup i montaż ogrodzenia przedniego drewnianego wraz z bramą wjazdową i bramką wejściową, robocizna – położenie płytek podłogowych i ściennych w ilości 50 m², montaż armatury – wc – kompakt, wc, umywalka, brodzik z kabiną prysznicową, pomalowanie ścian i sufitów z materiału sprzedającego na biało, montaż gniazdka antenowego (salon i pokój na poddaszu), wykonanie schodów balkonowych do tarasu naziemnego, pokrycie gresem mrozoodpornym – robocizna (Zakup gresu i klejów po stronie kupujących), skucie wystających ław fundamentowych na terenie działki oraz usunięcie ich z działki, zakup i montaż kranu na zewnątrz budynku, montaż gniazdka elektrycznego i punktu świetlnego w piwnicy, kompletne wyprowadzenie podłączenia pralki, zakup i montaż drabiny zewnętrznej na dach, wykonanie instalacji odgromowej budynku, robocizna – pomalowanie budynku z materiału powierzzonego.

Dowód: umowa przedwstępna wraz z aneksem k.24-27

Zgodnie z decyzją z dnia 19 września 2012r. nadbudowa budynku mieszkalnego przy ul. (...) w T. miała zostać wykonana w oparciu o przedłożony projekt budowlany mgr inż. Z. Ś..

Pierwotnie posadowiony na działce budynek mieszkalny był budynkiem murowanym, parterowym, częściowo podpiwniczonym z przybudówką w postaci wiatrołapu i pomieszczenia gospodarczego dostępnego z zewnątrz. Został wybudowany w latach 50-tych XX w. Był on pokryty płaskim stropodachem o konstrukcji żelbetonowej (ocieplony żużlem). Budynek wyposażony był w niezbędne instalacje, które zostały zastąpione nowoprojektowymi. Nowy projekt przewidywał rozebranie wiatrołapu i pomieszczenia gospodarczego oraz wykonanie schodów zewnętrznych wraz z wejściem zewnętrznym do budynku od strony ul. (...) i nadbudową użytkową z wykonaniem dachu dwuspadowego ze spadkiem 30^o, krytym blachą stalową powlekaną.

Dowód: decyzja k 29-30

projekt budowlany k. 31-68

Był to jedyny przypadek, kiedy pozwana spółka dobudowywała piętro. Powodem wykonania nadbudowy była obawa pozwanego, że mały dom trudno będzie sprzedać.

Dla pozwanego to nie była ważna budowa.

Kierownik budowy J. B. (1) na terenie budowy pojawiał się co 2 – 3 tygodnie.

Dowód: zeznania świadka M. R. (1) k. 333v-334v

zeznania świadka J. B. (1) k. 334v-335

W dniu 18 października 2010r. powodowie zawarli z pozwanym umowę sprzedaży ww. opisaney nieruchomości przy ul. (...) w T. za cenę 250.000 zł.

Powodowie W. i J. małżonkowie G. oświadczyli, że znany jest im stan techniczny przedmiotowego budynku mieszkalnego i nie wnoszą do niego żadnych zastrzeżeń.

Z umowy sprzedaży nie wynika, że powodowie zostali poinformowani przez pozwaną spółkę, że budynek jest obciążony wadami fizycznymi.

Bezsporne.

Powodowie wprowadzili się do domu przy ul. (...) w T. w dniu 31 grudnia 2013r. Na początku stycznia 2014r. musieli wydać dotychczas zajmowane mieszkanie służbowe. Prace wykończeniowe, które prowadziła pozwana spółka jeszcze trwały. Po tym jak powodowie wprowadzili się do domu na jaw zaczęły wychodzić usterki (nierówna, uginająca się posadzka, uginają ce się panele podłogowe, pęknięcia na ścianach brak izolacji fundamentów).

W dniu 2 stycznia 2014r. powodowie pokazali ujawnione wady M. R. (1) i Ł. C..

Dowód: przesłuchanie powódki k. 432v-433

Ze strony powodów nie było formalnego odbioru prac wykonanych przez pozwanego.

Powódka po obejrzeniu położonych na płytek w łazience zarządziła wstrzymanie dalszych prac, pomimo tego, bez jej wiedzy biały montaż został wykonany. Powódka powstrzymała montowanie drzwi i ościeżnicy w łazience, albowiem pracownicy nie dawali sobie z tym rady. B. i kabina prysznicowa był montowany i demontowany.

Dowód: przesłuchanie powódki k. 433v

Pismem z dnia 22 stycznia 2014r. powodowie złożyli pozwanemu reklamację dotyczącą wykonania posadzki na poddaszu – ułożone panele nie zachowywały równego poziomu i ugiwały się znacznie w miejscach, gdzie występowały nierówności.

Pozwany oświadczył, że usunie wadę. Pracownicy pozwanego przystąpili do usuwania prac posadzki, ale usuwanie wad przeciągało się, pracownicy nie przychodzili przez kilka - kilkanaście dni do domu powodów aby kontynuować usuwanie wady posadzki.

Wykonane prace naprawcze nie doprowadziły do zniwelowania nierówności, pojawiły się większe pęknięcia.

Od lutego 2014r, pracownicy pozwanej spółki nie wykonali żadnych prac poprawkowych.

W trakcie wykonywania prac (w tym wymienionych w załączniku nr 4 do umowy przedwstępnej) pracownicy pozwanego często zmieniali się, byli przesuwani z różnych budów, terminy nie były dochowywane (termin początkowo ustalony zakończenia prac na koniec października 2013r. został przedłużony do połowy grudnia 2013r., przy czym ten termin również nie został dotrzymany), prace posuwały się mizernie.

Powodowie nie utrudniali pracy.

Dowód: pisma k 123-132

przesłuchanie powódki k. 432v-433

zeznania świadka J. L. k. 432

Pismem z dnia 23 lipca 2014r. powodowie wezwali pozwaną spółkę do usunięcia wad fizycznych budynku przy ul. (...) w T. oraz do niezwłocznego dokończenia robót budowlanych zgodnie z zasadami sztuki budowlanej oraz z dołożeniem należytej staranności.

Powodowie w dalszym ciągu mieli zastrzeżenia do co do sposobu wykonania posadzek, wskazali, że nie zostały usunięte ławy – pozostałości po starej konstrukcji budynku, wskazywali na nierówności w ułożeniu izolacji termicznej części poddaszowej oraz ubytki w izolacji, zawilgocenie konstrukcji drewnianej, nieszczelność stolarki okiennie – drzwiowej, nieodpowiednią sztywność drzwi wejściowych do budynku, rysy na płytach gipsowo – kartonowych, brak prawidłowego połączenia części poziomej z obrzeżem dachu wzdłuż zamontowanej rynny.

Dowód: pismo k. 133-137

W odpowiedzi pozwana wyraziła chęć na natychmiastowe usunięcie wad. Następnie wskazała, że w przypadku gdy strony nie dojdą do porozumienia to proponuje wypłacenie na rzecz powodów jednorazowej gratyfikacji w kwocie 3.000 zł

Dowód: pismo k. 138, 144-145

W lipcu 2014r. jeden z trzech zawiasów w drzwiach wejściowych do domu przełamał się całkowicie, drugi w połowie. Powodowie dokonali zakupu i montażu nowych drzwi zewnętrznych za łączną kwotę 2516 zł (2.300 zł koszt drzwi, 216 zł montaż)

Dowód: FV k. 176, 177

Roboty budowlano – montażowe wykonane przez pozwanego zostały wykonane niezgodnie z projektem budowlanych nadbudowy budynku mieszkalnego jednorodzinne przy ul. (...) w T. (projekt sporządzony przez mgr inż. Z. Ś.). Ujawniły się następujące wady budynku:

- pozostawienie przez pozwanego nierozebranych fragmentów murowanych ścian fundamentowych przy szczycie budynku,

- nieusunięcie warstwy szlaku grubości 11 cm z częściowo rozebranego stropodachu nad częścią parterową (wykonane odwierty wykazały, że nie usunięto warstwy zmielonego żużla, która to warstwa stanowiła izolację termiczną stropodachu – jest to niedopuszczalne z uwagi na szkodliwe oddziaływanie na mieszkańców, warstwę szlaku należy rozebrać i usunąć z działki, a następnie zutylizować),

- wadliwe wykonanie posadzki betonowej na stropie parteru oraz nieskuteczne próby ułożenia podłóg z paneli podłogowych (posadzki na piętrze były nierówne, wykazują łuszczenie warstwy nawierzchniowej, co było przyczyną demontażu ułożonych wcześniej paneli podłogowych, panele zostały zerwane i uszkodzone, przez co stanowią materiał niepełnowartościowy, należy ponownie wykonać warstwy podłogowe, następnie ponownie ułożyć nowe panele podłogowe),

- wadliwe wykonane ocieplenie dachu oraz okładziny z płyty gipsowo – kartonowej (po dokonaniu odkrywek w GK stwierdzone zostało nierówne ułożenie izolacji z wełny szklanej (maty), której grubość wynosiła od 5 cm do 15 cm, podczas gdy grubość warstwy ocieplenia winna wynosić 20 cm, w rezultacie należy okładzinę i ruszt rozebrać, rozebrać ocieplenie z folią paroszczelną, uzupełnić ocieplenie i ponownie zamontować pozostałe warstwy z wykonaniem podwójnego rusztu z wykorzystaniem w miarę możliwości odzyskanych materiałów z rozbiórki),

- wadliwe wykonanie ścianek działowych na I piętrze (wykazują one odchyłki do ok. 1,4 cm od pionu i brak prostopadłości w rzucie poziomym),

- wadliwe osadzenie stolarki okiennej i drzwiowej (stolarka okienna wykazuje braki szczelności i nadmierne straty ciepła po obwodzie stolarki, szczególnie w okolicach części dolnej, progowej, widoczne są mostki termiczne w drzwiach wejściowych i w stolarnie okiennej, okna trzeba doszczelnić),

- wadliwe wykonanie izolacji cieplnej i przeciwwilgociowej ścian fundamentowych poniżej terenu (trzeba poprawić izolację dotychczasową i uzupełnić izolację cieplną oraz przeciwwilgociową na około budynku),

- brak skutecznej wentylacji pomieszczenia piwnicznego (zawilgocenie pomieszczenia, należy założyć wywietrznik w oknie piwnicznym celem spowodowania odpowiedniej cyrkulacji powietrza),

- drobne usterki i wady – niepełne, nieestetyczne obrobienie elementów wykończenia elewacji, brak kompletu zaślepek parapetów zewnętrznych, nierówno usunięte parapety zewnętrzne, niepełne ułożenie tynku mozaikowego, zbyt nisko osadzona kratka wentylacyjna.

Szereg robót wykończeniowych, które miała wykonać pozwana spółka zgodnie z załącznikiem 4 do umowy przedwstępnej sprzedaży, zostało wykonanych również w sposób wadliwy:

- wadliwie, niepełne wykonanie podbitki dachowej (nie posiada otworów wentylacyjnych ani systemów elementów wentylacyjnych, brak prawidłowego montażu podbitki brak prawidłowego połączenia części poziomej z obrzeżem dachu),

- wadliwe, niezgodne ze sztuką budowlaną ułożenie płytek ceramicznych w łazience na ścianach i posadzce (ponad kilkumilimetrowe odchyłki z płaszczyzny, krzywizny krawędzi, uskoki, różnej szerokości fugi, przesunięcia fug, ubytki w spoinowaniu, brak listew maskujących, narożnych, szereg płytek jest krzywo przyciętych, niesymetrycznie przycięte płytki przy otworach i obudowach, okładziny kwalifikują się do wymiany),

- wadliwie wykonanie montażu drzwi do piwnicy i wc (konieczny jest demontaż i ponowny prawidłowy montaż),

- brak montażu kpl. drzwi wewnętrznych,

- brak montażu paneli podłogowych wraz z zakupem (panele zostały zdemontowane z uwagi na wadliwy podkład, co doprowadziło do uszkodzenia paneli).

Wykonaniu prac towarzyszyć muszą prace związane z kładzeniem gładzi i malowaniem.

W większości wymienione wady są wadami istotnymi. Nadbudowa obiektu nie została przeprowadzona zgodnie ze sztuką budowlaną, ani w zgodzie z projektem budowlanym.

Koszt usunięcia wszystkich wad wynosi 35.304,04 zł brutto (32.688,93 zł netto). Kwota ta uwzględnia dokonaną przez powodów wymianę i montaż drzwi zewnętrznych.

Czas niezbędny na wykonanie wszystkich robót naprawczych kształtuje się na poziomie miesiąca kalendarzowego (30 dni)

Dowód: opinia biegłego k. 456-557, 601v

zeznania świadka J. B. (2) k. 333-333v

zeznania świadka J. L. k. 431-431v

Koszt zakwaterowania czteroosobowej rodziny w hotelu na okres 30 dni wynosi ok. 4.500 zł (po 150 zł na dobę).

Dowód: opinia biegłego k. 456-557, 601v-602

Z uwagi na wadliwe wykonanie prac, konieczność wykonania robót poprawkowych powodowie z dziećmi w wieku 7 i 12 lat zmuszeni byli mieszkać i spać na parterze w pokoju z kuchnią o pow. 20m². Swoje rzeczy trzymali w walizkach i torbach, w tym samym pomieszczeniu dzieci obrabiały lekcje. Po rozłożeniu kanap do spania w pokoju nie można było przejść.

Pokoje na piętrze nie mogły zostać wykończone, albowiem w pierw trzeba było naprawić posadzki.

Dowód: przesłuchanie powódki k. 433

zeznania świadka B. D. (1) k. 331v – 332

zeznania świadka M. G. k. 332332v

zeznania świadka W. R. k. 332v

Przed zakończeniem przedmiotowej sprawy w I instancji, po sporządzeniu opinii przez biegłego, powodowie przystąpili do wykonania pierwszych prac poprawkowych na piętrze budynku. Z uwagi na to, że dom jest mały, nie mieli możliwości przeniesienia mebli z piętra na parter i składowania ich na parterze przez okres wykonywania prac poprawkowych. Powodowie musieli wystawić meble na zewnątrz budynku. Celem zabezpieczenia mebli przed uszkodzeniem mechanicznym, jak również przed uszkodzeniem w wyniku warunków atmosferycznych, powodowie zakupili specjalną konstrukcję stalową, zamkniętą za kwotę 1.390 zł.

Dowód: FV k. 598

przesłuchanie powoda k. 602

Powodowie podczas wykonywania pierwszych prac poprawkowych nie wyprowadzili się z domu, prace były prowadzone na piętrze, powodowie z dziećmi mieszkali w dalszym ciągu na parterze.

Na parterze wewnątrz budynku prace nie zostały jeszcze wykonane, powodowie nie przystąpili do wykonywania prac w łazience. Nie wiedzą jeszcze kiedy prace na parterze (łazienka) miałyby się zacząć i jaka firma miałaby je przeprowadzić, nie mają jeszcze umówionej firmy na wykonanie doszczelnienia okien.

Bezsporne. (przesłuchanie powoda k. 602)

Powodowie na wykończenie budynku wzięli z (...) Bank S.A. kredyt, podpisując umowę kredytową zobowiązali się do wykazania w określonym terminie – za pomocą dokumentacji fotograficznej potwierdzającej wykonanie wszystkich prac zawartych w Harmonogramie Wyłaty Transz. Z uwagi na to, że prace nie zostały wykonane w sposób prawidłowy oraz na konieczność wykonania prac naprawczych powodowie nie mogli przedłożyć do banku dokumentacji fotograficznej potwierdzającej wykonanie prac. Z tego powodu powodowie już trzykrotnie musieli podpisywać z bankiem aneks do umowy kredytu celem przedłużenia terminu do przedłożenia koniecznej dokumentacji. Koszt każdego aneksu to 200 zł (łącznie 600 zł).

Dowód: aneks do umowy k. 187-188

harmonogram 190-191

potwierdzenie dokonania przelewu k. 189, 596-597

Przed wniesieniem pozwu powodowie zlecieli wykonanie opinii prywatnej - rzeczoznawcy budowlanemu (koszt 1.100 zł), kosztorysu inwestorskiego (koszt 399,75 zł), badań termowizyjnych na potrzeby rzeczoznawcy budowlanego (koszt 626,40 zł). Łącznie z tego tytułu powodowie ponieśli koszty w kwocie 2.126,15 zł.

Dowód: orzeczenie techniczne k. 92-121

kosztorys inwestorski k. 150-175

rachunek, FV k. 184-186

Sąd zważył, co następuje:

Okoliczności faktyczne istotne dla niniejszego postępowania Sąd ustalił na podstawie zgodnych oświadczeń stron, dokumentów załączonych do sprawy, zeznań świadków, opinii biegłego oraz na podstawie art. 230 k.p.c.

Sąd w pełni dał wiarę dowodom w postaci dokumentów zgromadzonych w toku procesu, albowiem były kompletne i jasne, wraz z pozostałymi dowodami tworzyły dokładny stan faktyczny sprawy. Ich prawdziwość nie budziła w ocenie Sądu jakichkolwiek wątpliwości. Co więcej wiarygodność przedłożonych dokumentów nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków B. D. (2), M. G. i W. R. co do warunków w jakich rodzina G. mieszkała przez wiele miesięcy po wprowadzeniu się do domu przy ul. (...) w T.. W podobnym tonie co zeznania świadków kształtowało się przesłuchanie powódki J. G. co do tych okoliczności, nadto pozwany nie zaprzeczył, że rodzina G. przez wiele miesięcy z uwagi na niezakończone prace wykończeniowe musiała mieszkać na parterze domu i nie mogła korzystać z piętra zgodnie z jego przeznaczeniem. Świadcowie o warunkach w jakich mieszkają powodowie z dziećmi dowiedzieli się z opowiadań powodów, ale widzieli te warunki gdy przyszedli do powodów do domu.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka J. B. (2) do wad fizycznych występujących w budynku przy ul. (...) w T. oraz jakości prac wykończeniowych zrealizowanych przez pozwanego. Zeznania świadka, z zawodu inżyniera budownictwa lądowego, znajdują potwierdzenie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, zwłaszcza w opinii biegłego sądownego.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka M. R. (1) jedynie w części w jakiej korespondują one z ustalonym przez Sąd stanem faktycznym. Świadek przyznał, że pozwany miał wykonać prace wykończeniowe, przyznał, że rotacja pracowników była duża, podnosił przy tym, że atmosfera pracy była napięta. Sąd dał wiarę twierdzeniom świadka, że powodowie mogli wykazywać zdenerwowanie, zwłaszcza gdy widzieli, że prace idą wolno, niezgodnie z harmonogramem i co chwilę trzeba którąś z prac poprawiać. Sąd nie dał wiary twierdzeniom świadka, że iż informował powodów o wadach fizycznych budynku przed zakupem. Jeżeli tak w istocie by było fakt istnienia wad fizycznych, o których wiedział pozwany winien znaleźć się w umowie sprzedaży nieruchomości. W umowie brak jest takiego zapisu. Równocześnie należy stwierdzić, w świetle zeznań świadka (k. 334), że strona pozwana zanim sprzedała dom pozwanych wiedziała, że budynek ma wady fizyczne, o wadach nie poinformowała powodów. Z zeznań świadka jednoznacznie wynika (k. 334v), że dla pozwanej spółki rozbudowa domu i prace wykończeniowe domu przy ul. (...) w T. nie były ważne.

O tym, że budowa dla powoda nie była ważna świadczy również to, że kierownik budowy pojawiał się na terenie budowy co 2 – 3 tygodnie. Wynika to wprost z zeznań świadka J. B. (1), który pełnił funkcję kierownika tejże budowy – kontrolował prace związane z nadbudową.

W ocenie Sądu trudno uznać, aby nadzór nad budową – nadbudowa, był sprawowany prawidłowo w momencie, gdy na terenie budowy kierownik budowy pojawia się sporadycznie. O tym jak wyglądało wykonywanie przez niego funkcji świadczy chociażby to, że J. B. (1) nie był w stanie powiedzieć czy funkcję sprawował do zakończenia prac.

Co do zasady Sąd dał wiarę zeznaniom świadka J. L. co do zakresu wykonywanych przez niego prac wykończeniowych w budynku zakupionym przez powodów od pozwanego. Świadek z wykształcenia jest technikiem informatykiem, jest studentem budownictwa. Prace wykonywał na zlecenie pozwanej spółki, wskazywano mu konkretne prace do wykonania, dokonując docieplenie stropu zwracał uwagę, że za mało jest wełny mineralnej, kazano mu wykonać pracę zgodnie z zaleceniami ostatecznie została ułożona warstwa ok 15 cm wełny mineralnej. Z opinii biegłego jednoznacznie wynika, że jest to niezgodne ze sztuką budowlaną, że warstwę wełny mineralnej należy uzupełnić. Biegły dokonał oceny grubości i prawidłowości wykonania pracy po dokonaniu prac odkrywkowych. Świadek przyznał, że inny pracownik D. C. przy wykonywaniu posadzki na piętrze popełnił błąd, przez co nie można było doprowadzić jej do właściwego poziomu. Świadek nie zakończył izolacji fundamentów. Wykonując prace w domu powodów, świadek równocześnie wykonywał prace na innych budowlach, zgodnie ze zleceniami otrzymywanymi od pozwanego.

Świadek potwierdził, że powodowie praktycznie codzienne pojawiali się na terenie budowy, przedstawiali swoje uwagi, w miarę możliwości i w miarę ustaleń z pozwanym świadek dokonywał poprawek. Powodowie nie utrudniali prac.

Sąd dał wiarę zeznaniom powódki J. G. co do przebiegu prac, jakości tych prac. Powódka zeznała, że zgłaszała M. R. (1), że prace nie są wykonywane zgodnie z harmonogramem, że prosiła o zmianę majstra. Podobnie Sąd dał wiarę zeznaniom powódki co do wadliwego wykonania części prac budowlanych i wykończeniowych, albowiem wynika to wprost z materiału dowodowego, zgromadzonego w aktach sprawy oraz informowania pozwanego o wykrytych wadach zaraz po ich ujawnieniu się.

Sąd dał wiarę zeznaniom powoda W. G. co do konieczności zakupu konstrukcji stalowej potrzebnej do przechowania mebli na czas prac poprawkowych wykonywanych na piętrze budynku. Powodowie musieli zabezpieczyć meble przed uszkodzeniem, nie mogli ich przechować na parterze. Gdyby powodowie nie ponieśli kosztów związanych z konstrukcją stalowa meble z pokoi na piętrze budynku mogłyby ulec uszkodzeniu, szkoda mogłaby być większa niż zakup konstrukcji do ich bezpiecznego przechowania.

Sąd pominął dowód z przesłuchania strony pozwanej – prezesa zarządu M. R. (2), albowiem pomimo prawidłowego wezwania na termin rozprawy i pouczenia o skutkach niestawiennictwa M. R. (2) nie usprawiedliwiła niestawiennictwa.

Z uwagi na to, że do rozstrzygnięcia sprawy wymagane były wiadomości specjalne Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z dziedziny budownictwa J. M..

Wyjaśnić należy, iż przepis art. 278 § 1 k.p.c. uprawnia Sąd do wezwania jednego lub kilku biegłych w celu zasięgnięcia ich opinii w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych. Sąd nie jest związany opinią biegłych i ocenia ją na równi z innymi środkami dowodowymi w ramach swobodnej oceny dowodów przewidzianej w art. 233 § 1 k.p.c., zgodnie z którym Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego. Ocenę opinii biegłych odróżniają jednak szczególne kryteria. Stanowią je: zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziom wiedzy biegłych, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonej w niej wniosków. Przedmiotem opinii nie jest bowiem przedstawienie faktów, lecz ich ocena na podstawie wiedzy fachowej (wiadomości specjalnych). Nie podlega ona zatem weryfikacji jak dowód na podstawie kryteriów prawdy i fałszu. Nie chodzi tu bowiem o kwestię wiarygodności lecz o pozytywne lub negatywne uznanie wartości zawartego w opinii i jej uzasadnieniu rozumowania. Sąd ocenia dowód z opinii biegłego nie tylko przez pryzmat jej wniosków końcowych, ale również w oparciu o dokumentację, na podstawie której została wydana.

W przedmiotowej sprawie Sąd uznał za przekonywującą opinię biegłego ponieważ była one logiczna i spójna oraz udzielała w wystarczającym stopniu odpowiedzi na pytania ujęte w tezie postanowienia dopuszczającego ten dowód. Nie można także pominąć tego, że sporządzone zostały przez osobę posiadającą niepodważalną wiedzę dotyczącą dziedziny objętej zakresem przedmiotowym opinii. Biegły posiadał zatem wystarczającą wiedzę i doświadczenie, by móc w prawidłowy sposób odpowiedzieć na pytanie zawarte w tezie dowodowej. Należy też podkreślić, że biegły wskazał wady obiektu, szeroko uzasadnił swoje stanowisko. Wskazał w jaki sposób wady należy usunąć.

W tym stanie rzeczy, należało, że opinia jest konkretna i przekonywująca.

Spór sprowadzał się do tego czy pozwany mógł domagać się obniżenia ceny za wykazane wady. Zwrotu kosztów związanych z aneksowaniem umów z bankiem, zwrotu kosztów ekspertyz prywatnych wykonanych na zlecenie powodów przez złożeniem pozwu, zwrotu kosztów związanych z zakupem konstrukcji stalowej oraz kosztów najmu pokoju hotelowego dla czteroosobowej rodziny na okres 30 dni.

Jak wynika z opinii biegłego budownictwa w następstwie wadliwego nadzoru nad prowadzonymi robotami przez kierownika budowy oraz z uwagi na niskie kwalifikacje rzemieślników wykonujących roboty w budynku przy ul. (...) w T. wystąpiły wady w wykonanych robotach budowlanych. Całkowity koszt jaki trzeba ponieść by doprowadzić do usunięcia wad budynku wynosi 35.304,04 zł. Powodowie wnieśli o zasądzenie z tego tytułu kwoty 34.964,83 zł. Sąd jest związany w tym zakresie z żądaniem pozwu. Powstała szkoda pozostaje w związku przyczynowym z niewłaściwym wykonaniem umowy przez stronę pozwaną.

Powodowie wykazali, że ponieśli dodatkowe koszty związane z koniecznością aneksowania umowy kredytowej z bankiem na łączną kwotę 600 zł. Powodowie wykazali, że nie wywiązali się ze swoich zobowiązań wobec banku z uwagi na wadliwe i nieterminowe wykonanie prac przez pozwaną spółkę. Powstała szkoda pozostaje w związku przyczynowym z niewłaściwym wykonaniem umowy przez stronę pozwaną.

Nadto powodowie wykazali, że poniesione przez nich koszty związane z wykonaniem prywatnych kosztorysów i ekspertyz (na kwotę 2.126,15 zł) były celowe z punktu widzenia wykazania zasadności roszczenia, prawidłowego przygotowania się do rozprawy, prawidłowego zebrania i przedłożenia sądowi materiału dowodowego. Powstała szkoda pozostaje w związku przyczynowym z niewłaściwym wykonaniem umowy przez stronę pozwaną.

Powodowie wykazali, że zakup konstrukcji stalowej potrzebnej do przechowania mebli na czas poprawek na pierwszym piętrze był celowy, w związku z zakupem tejże konstrukcji powodowie ponieśli szkodę na kwotę 1.390 zł, gdyby strona pozwana prawidłowo i w ustalonych terminach wykonała wszystkie prace budowlane i wykończeniowe to zakup konstrukcji byłby zbędny, powodowie mogliby normalnie ustawić meble w pokojach na piętrze i nie byłoby konieczności wykoszenia ich i zabezpieczenia na czas trwania prac poprawkowych. Powstała szkoda pozostaje w związku przyczynowym z niewłaściwym wykonaniem umowy przez stronę pozwaną.

W niniejszej sprawie strony niewątpliwie zawarły umowę sprzedaży nieruchomości, integralną częścią umowy było zobowiązanie pozwanej spółki do wykonania w ramach ustalonej przez strony ceny sprzedaży nieruchomości szczegółowo opisanych robót wykończeniowych.

Po tym jak powodowie zamieszkali w domu przy ul. (...) w T. ujawniły się wady budynku, jak również wady w wykonaniu prac wykończeniowych. Wady zostały zgłoszone pozwanemu, pozwany zadeklarował chęć usunięcia wad, usuwanie wad rozpoczęło się, przy czym wady nie zostały prawidłowo usunięte, niektóre z tychże wad w ogóle nie zostały usunięte.

Zgodnie zobowiązującymi na dzień powstania stosunku prawnego przepisami, w oparciu o które Sąd rozstrzygał sprawę należało uznać, że roszczenie powodów co do żądania obniżenia ceny jest zasadne.

W myśl 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 (rękojnia za wady fizyczne).

Odpowiedzialność z tytułu rękojmi jest niezależna od winy, a nawet wiedzy sprzedającego, chociaż w przedmiotowej sprawie z zeznań świadka M. R. (1) wynika, że przed sprzedażą nieruchomości powodom pozwany miał wiedzę co do wad budynku. Na występowanie wad i odpowiedzialność za powstałe wady nie wpływa wiek budynku, czy też cena sprzedaży m² nieruchomości. Jeżeli pozwany informował powodów, że sprzedaje nieruchomość obciążaną wadami fizycznymi taka informacja winna znaleźć się w umowie sprzedaży.

W myśl art. 560 § 1 k.c. 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. § 3. 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.

Istotą obniżenia ceny jest przywrócenie pełnej ekwiwalentności świadczeń stron danej umowy.

Zgodnie z art. 568 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. Upływ powyższych terminów nie wyłącza wykonania uprawnień z tytułu rękojmi, jeżeli sprzedawca wadę podstępnie zataił. Zarzut z tytułu rękojmi może być podniesiony także po upływie powyższych terminów, jeżeli przed ich upływem kupujący zawiadomił sprzedawcę o wadzie.

Ciężar udowodnienia faktu, że zapłacona cena odpowiada wykonanej pracy spoczywa na pozwanym. Postępowanie cywilne jest de lege lata kontrydiktoryjne i obowiązuje w nim zasada prawdy formalnej. W konsekwencji rola sądu ogranicza się do oceny dowodów przeprowadzanych z inicjatywy stron. Wprawdzie z art. 232 zd. 2 k.p.c. stanowi, że sąd może dopuścić dowód niezawnioskowany przez strony, jednak w kontekście art. 3 w brzmieniu nadanym mu ustawą z dnia 1 marca 1996r. (Dz. U. Nr 46, poz. 189) ma on charakter wyjątkowy i nie może stanowić podstawy do zastępowania przez Sąd inicjatywy dowodowej stron. Dopuszczanie dowodów z urzędu oznaczałoby bowiem, że sąd działa na korzyść jednej ze stron sporu a zatem przeciwko drugiej. (I. secundum allegata et probata partium iudicare debet).

W ocenie Sądu powodowie wykazali, że budynek ma liczne wady i to również wady istotne.

Powodowie dochodzili obniżenia ceny. W przedmiotowej sprawie, po zapoznaniu się z całością materiału dowodowego, Sąd uznał, że cenę sprzedaży należało obniżyć o kwotę 34.964,83 zł (zgodnie z żądaniem pozwu).

Nadto powodowie wykazali, że w związku z nienależyte wykonaniem łączącej strony umowy powodowie ponieśli szkodę w kwocie 4.116,15 zł (600 zł + 1.390 zł + 2.126,15 zł). W ocenie Sądu powodowie nie wykazali zasadności roszczenia co do dochodzonej kwoty 6.000 zł tytułem kosztów związanych z wynajęciem pokoju w hotelu dla czteroosobowej rodziny na okres miesiąca – na czas remontu.

W ocenie Sądu roszczenie w tej części jest co najmniej przedwczesne. Powodowie w okresie kiedy przebywali w domu przeprowadzili prace poprawkowe na piętrze budynku, nie przeprowadzili się w tym okresie do hotelu, nie ponieśli z tego tytułu dodatkowych kosztów. Powodowie nie wskazali kiedy dokładnie mieliby przeprowadzać dalsze prace remontowe na parterze (łazienka), ceny wynajmu pokoi hotelowych kształtują się różnie w zależności od sezonu turystycznego. Poza sezonem ceny są niższe, w sezonie zdecydowanie wyższe. Powodowie nie mają nie tylko terminu wykonania prac, nie mają nawet wybranej firmy, która prace miałyby przeprowadzić, nadto nie wiadomo jak długo prace miałyby potrwać, skoro z materiału dowodowego wynika, że wszystkie prace (w tym już wykonane) miałyby trwać ok 30dni.

Mając powyższe na uwadze w ocenie Sądu roszczenie w tym zakresie, tj,co do kwoty 6.000 zł należało oddalić.

Mając powyższe na uwadze Sąd zasądził od pozwanego (...) Sp. z o.o. w B. na rzecz powódki J. G. kwotę 19.540,49 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie: od kwoty 18.645,49 zł od dnia 18 września 2014r. do dnia zapłaty, od kwoty 895 zł od dnia 24 lutego 2016r. do dnia zapłaty oraz zasądził od pozwanego (...) Sp. z o.o. w B. na rzecz powoda W. G. kwotę 19.540,49 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie: od kwoty 18.645,49 zł od dnia 18 września 2014r. do dnia zapłaty, od kwoty 895 zł od dnia 24 lutego 2016r. do dnia zapłaty.

W pozostałej części powództwo należało oddalić.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.c. zgodnie z żądaniem powodów, tj od daty wniesienia pozwu i od daty rozszerzenia powództwa.

O kosztach procesu Sąd orzekł w myśl art. 98 k.p.c. Powodowie wygrali sprawę w 86%, byli reprezentowani w ramach jednego pełnomocnictwa, wnioski, twierdzenia i zarzutu formułowane przez pełnomocnika dotyczyły oboje powodów. Koszty poniesione przez powodów to wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2.400 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł, zaliczka na biegłego w kwocie 1.500 zł, opłata od pozwu w kwocie 2.294 (2.204 zł plus 90 zł) co daje łącznie kwotę 6.211 zł. Koszty należne powodom wynoszą 5.341,46 zł (6.211 zł x 86 %).

Koszty poniesione przez pozwanego to: wynagrodzenie pełnomocnika 2.400 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa 34 zł, zaliczka na biegłego 500 zł co daje kwotę 2.934 zł. Koszty należne pozwanemu wynoszą 410,76 zł (2.934 zł x 14%).

Po kompensacie pozwany winien zwrócić solidarnie na rzecz powodów kwotę 4.930,70 zł (5.341,46 zł – 410,76 zł)

Skarb Państwa tymczasowo pokrył częściowo koszty opinii biegłego, pozwany winien po uwzględnieniu wpłaconej przez niego zaliczki pokryć resztę poniesionych wydatków w kwocie 5.196,25 zł, albowiem dowód ten był niezbędny do wykazania zasadności roszczenia powodów, które to roszczenie pozwany kwestionował. Jak wynika z opinii biegłego koszty naprawy wad przekraczają roszczenie zgłoszone w tym zakresie przez powodów.