

WYROK

W IMIENIU

RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 września 2016 roku

Sąd Okręgowy w Częstochowie Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Lidia Dudek

Protokolant: Ewa Lenartowicz

po rozpoznaniu w dniu 7 września 2016 roku w Częstochowie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. B.

przeciwko E. Z. (1)

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego E. Z. (1) na rzecz powódki A. B. kwotę 22.989,77 zł (dwadzieścia dwa tysiące dziewięćset osiemdziesiąt dziewięć złotych siedemdziesiąt siedem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w wysokości 7% (tj. wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych) w stosunku rocznym od dnia 10 maja 2016r. oraz dalszymi odsetkami ustawowymi w razie zmiany ich wysokości do dnia zapłaty;
2. w pozostałej części powództwo oddala;
3. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 698,44 zł (sześćset dziewięćdziesiąt osiem złotych czterdzieści cztery grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu;
4. nakazuje pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w C. kwotę 639,02 zł (sześćset trzydzieści dziewięć złotych dwa grosze) tytułem zwrotu kosztów sądowych, których powódka nie była zobowiązana uiścić;
5. nakazuje pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w C. kwotę 1.422,35 zł (jeden tysiąc czterysta dwadzieścia dwa złote trzydzieści pięć groszy) z zasądzonego roszczenia, tytułem zwrotu kosztów sądowych.

Sygn. akt IC 344/12

UZASADNIENIE

Powódka A. B. wniosła o zasądzenie od strony pozwanej kwoty 75.156 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa oraz zasądzenie od pozwanego kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że w dniu 05.01.2012 roku na mocy aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem M. W. za nr Rep A (...) nabyła od pozwanego E. Z. (1) nieruchomość położoną w W. przy ulicy (...) (obecnie ul. (...)) za cenę 210 000 zł. Na nieruchomości rozpoczęta była przez pozwanego budowa budynku mieszkalnego wolnostojącego bez podpiwniczenia. W ramach wspólnych ustaleń pozwany zobowiązał się, iż w ramach uiszczonych

ceny nieruchomości pozwany przekazał powódce elementy do wzniesienia ogrodzenia nieruchomości za kwotę 10 000 zł. Wedle zapewnień pozwanego nieruchomość nie posiadała żadnych wad. Jednakże powódka ujawniła istotne wady budynku, które były wadami konstrukcyjnymi i aby przystąpić do dalszej budowy zakupionego domu niezbędne było natychmiastowe usunięcie wad budynku w czym pozwany nie chciał partycypować. Łącznie na koszty dochodzone przez powódkę pozwem składają się: 10 000,00 zł. – ogrodzenie, jakie miała otrzymać, 47 331,39 zł., – koszt usunięcia wad ukrytych, 6 150,00 zł. – ekspertyza, 492,00 zł., – zmiana projektu na wykonanie budynku bez pionowych słupów 500,00 zł., – ponowny operat szacunkowy 510,00 zł., – opłaty sądowe do KW 18,00 zł., – nowy, ponowny wypis z Rejestrów Gruntów 43,00 zł., – zmiana w ubezpieczeniu budynku 1331,00 zł., – zmiana w ubezpieczeniu z tytułu zgonu 1561,25 zł., – różnica w opłatach sądowych przy mniejszej, rzeczywistej wartości nieruchomości 7219,77 zł., – koszty doprowadzenia mediów, łącznie 75.156 złotych.

Pozwany E. Z. (2) w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, że sprzedał powódce nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym za cenę 210.000 złotych. Jednak zaprzeczył aby budynek mieszkalny posiadał jakiegokolwiek wady fizyczne, które zmniejszyłyby jego wartość lub użyteczność, a tym bardziej wady istotne lub jakiegokolwiek wady ukryte. Przede wszystkim na sprzedanej powódce nieruchomości, w dacie zawarcia umowy sprzedaży, posadowiony był budynek mieszkalny w trakcie budowy, a zatem budynek niedokończony i wymagający jeszcze wykonania wielu robót budowlanych. Z tego też względu, nawet jeśli rzeczywiście w budynku tym istniały jakieś „braki”, to mogły one wynikać z faktu, że przed zbyciem nieruchomości pozwany, jeszcze ich nie wykonał. Ponadto pozwany zakwestionował wskazaną przez powódkę wartość nakładów koniecznych do usunięcia rzekomych wad fizycznych budynku, a także celowość poniesionych przez powódkę wydatków na sporządzenie orzeczenia technicznego, sporządzenie rysunków konstrukcyjnych i konsultacje budowlane. Pozwany zakwestionował także związek poniesionych przez powódkę wydatków stwierdzonych fakturą numer (...) wystawioną przez Zakład (...), z rzekomymi wadami sprzedanego powódce budynku. E. Z. (2) zaprzeczył aby zawierał z powódką umowę sprzedaży materiałów do wykonania ogrodzenia, co najwyżej pozwany mógł oferować powódce sprzedaż takich materiałów po korzystnej cenie, jako że w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zajmuje się sprzedażą drewna oraz prowadzi tartak drzewny.

W toku postępowania powódka podtrzymała zaprezentowane stanowisko. Natomiast pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Aktem notarialnym z dnia 5 stycznia 2012 roku Repertorium A NR (...) sporządzonym w Kancelarii Notarialnej Notariusza M. W. E. Z. (2) sprzedał A. J. (obecnie A. B.) całą nieruchomość położoną w W. obręb Nr (...) ul. (...), gmina K., powiat (...), woj. (...), o łącznym obszarze 0,1112 ha (jeden tysiąc sto dwanaście metrów kwadratowych) oznaczonej jako działki gruntu nr: (...) ((...)) i (...) ((...)), nabytej na podstawie umowy darowizny sporządzonej aktem notarialnym w dniu 10.11.2011 r. za Rep. A Nr (...) przed asesorem notarialnym B. W. zastępcą M. Ś. notariusza w C.. W treści aktu powódka złożyła oświadczenie, że znany jest jej stan techniczny budynku posadowionego na przedmiotowej nieruchomości. E. Z. (2) oświadczył, że otrzymał od kupującej na poczet ceny sprzedaży kwotę 20.000,00 zł (dwadzieścia tysięcy złotych) przed podpisaniem tego aktu. Natomiast A. B. zobowiązała się zapłacić sprzedającemu resztę ceny sprzedaży w kwocie 190.000,00 zł (stu dziewięćdziesięciu tysięcy złotych) w następujący sposób: kwotę 146.846,62 zł (sto czterdzieści sześć tysięcy osiemset czterdzieści sześć złotych i sześćdziesiąt dwa grosze) w terminie do dnia trzynastego stycznia dwa tysiące dwunastego roku (13.01.2012 r.) przelewem na rachunek bankowy wierzyciela hipotecznego tytułem całkowitej spłaty zadłużenia sprzedającego względem Banku Spółdzielczego w P. wynikającego z umowy kredytu nr (...), zabezpieczonego hipoteką umowną w dziale czwartym księgi wieczystej numer (...), kwotę 43.153,38 zł (czterdzieści trzy tysiące sto pięćdziesiąt trzy złote i trzydzieści osiem groszy) w terminie do dnia trzynastego stycznia dwa tysiące dwunastego roku (13.01.2012 r.) przelewem na wskazany przez pozwanego rachunek bankowy. Jednocześnie E. Z. (2) oświadczył, że granicach przedmiotowej nieruchomości rozpoczęta jest budowa budynku mieszkalnego, wolnostojącego, bez podpiwniczenia, jednorodzinnego z garażem w bryle budynku i

poddaszem użytkowym przeznaczonym na cele mieszkalne (w stanie surowym otwartym) zgodnie z decyzją Starosty (...) z dnia 20.08.2010 r. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę.

(dowód: okoliczności bezsporne oraz akt notarialny z dnia 05.01.2012r. k. 7-10 akt, kserokopia dziennika budowy k. 24-29 akt, kserokopia dziennika budowy k. 46-53 akt, zeznania świadka D. B. protokół z dnia 10.04.2012r., nagranie i adnotacje czas: 00:06:54-00:33:57, zeznania świadka J. F. protokół z dnia 10.04.2012r., nagranie i adnotacje czas: 00:36:17-00:48:59, zeznania świadka M. G. protokół z dnia 10.04.2012r., nagranie i adnotacje czas: 00:50:00-01:04:56, zeznania świadka W. G. protokół z dnia 18.12.2013r., nagranie i adnotacje czas: 00:11:46-00:55:19, zeznania świadka J. M. protokół z dnia 28.03.2014r., nagranie i adnotacje czas: 00:02:48-00:08:35, zeznania świadka J. K. protokół z dnia 26.11.2014r., nagranie i adnotacje czas: 00:02:21-00:08:32, zeznania powódki A. B. protokół z dnia 28.01.2015r., nagranie i adnotacje czas: 00:02:40-00:18:31, zeznania pozwanego E. Z. (1) protokół z dnia 28.01.2015r.,)

Po dokonaniu zakupu nieruchomości położonej w W. obręb Nr (...) ul. (...), gmina K. A. B. ujawniła wady fizyczne budynku posadowionego na działce.

Na podstawie treści dokumentacji technicznej budynku stwierdzone zostały różnice dotyczące wykonania robot budowlanych w stosunku do projektu technicznego. Zgodnie z projektem budynku mieszkalnego ławy fundamentowe zaprojektowano jako żelbetowe wysokości 40 cm z betonu żwirowego B-15 zbrojone podłużnie prętami 4 # ze stali 34GS, a ściany fundamentowe jako murowane z bloczków betonowych. Elementy te zrealizowane zostały jednak w odmienny sposób albowiem wykonane bezpośrednio w gruncie z wykorzystaniem szalunków powyżej poziomu wykopu co umożliwiło wypoziomowanie i wyrównanie wierzchu fundamentu. Zgodnie z dokumentacją techniczną izolacja przeciwwilgociowa pozioma powinna być wykonana z dwóch warstw papy na lepiku, a pionowa z dwukrotnej wyprawy Abizol R + Abizol P na wcześniej wykonanej rapówce cementowej. Jednakże w przypadku przedmiotowej nieruchomości nie wykonano izolacji pionowej, która miała negatywny wpływ na trwałość zasadniczego elementu budynku jakim są fundamenty. Zgodnie z wpisami do dziennika budowy z dnia 23 kwietnia 2012 r. autora projektu S. Ś. przy wykonaniu więźby dachowej zastosowano nieprawidłową deskę kalenicową. Zgodnie z projektem technicznym deska winna mieć grubość 80 mm natomiast wykonano grubości 25 mm. Niewłaściwy przekrój elementu może mieć wpływ na zachowanie stanów granicznych konstrukcji dachu. Wykonanie nadproża z materiałów ceramicznych to rozwiązanie często stosowane w budownictwie indywidualnym wykonywane podobnie jak nadproże Kleina („belka ceglana zbrojona dołem bednarką lub prętami zbrojeniowymi „) i poprawnie wykonane może być stosowane jako rozwiązanie zamienne w stosunku do nadproży prefabrykowanych. Zgodnie z projektem technicznym murlaty powinny być zamocowane do wieńca w stropie kotwami stalowymi # 20 co 1,5 m. Faktyczne wykonanie na przedmiotowym budynku to kotwienie prętami żebrowanymi z dospawaną poprzeczką w rozstawie od 1,4 m do 2,4 m bez słupków kotwienia i wieńca dachowego (wieńca wykonanego na ścianie kolankowej). W projekcie brak było danych o wykonaniu słupków kotwienia, jak też o wykonaniu opaski w poziomie ścianki kolankowej (wieńca dachowego). Zawarte były jedynie informacje o wykonaniu wieńca w poziomie stropu parteru. W projekcie technicznym zawarta była informacja o konstrukcji stropu Akermana, zamieszczony był również szczegół żebra rozdzielczego dla ścianki działowej w przypadku gdy przebiegała ona równoległe do żeber głównych stropu. Brak było informacji o sposobie oparcia na stropie słupów podtrzymujących płatwie. Oparcie słupów na stropie Akermana wymagało wykonania żeber rozdzielczych. Z uwagi na znaczne obciążenia przenoszone przez słupy konstrukcji dachowej ich bezpośrednie oparcie na pustakach stropowych mogłoby powodować miejscowe zniszczenia stropu (przebicie) i awarię konstrukcji dachu. Konsekwencją niewykonania żeber rozdzielczych do oparcia słupów była zmiana konstrukcji dachu polegająca na likwidacji słupów i oparcie płatwi na murłacie poprzez wprowadzenie płatwi łamanej. Należy zauważyć, że zmiana ta jak też zmiana pokrycia na pokrycie dachówką betonową skutkowałą wzrostem sił rozporowych działających na ścianki kolankowe, zatem zasadne było ich wzmocnienie poprzez wykonania słupków kotwienia i ewentualnie wieńca dachowego (opaski na ściankach kolankowych). Zmiana oparcia płatwi miała również korzystny wpływ na funkcjonalność pomieszczeń na poddaszu (usunięcie centralnie zlokalizowanych słupów).

Jednocześnie w toku prac budowlanych poczyniono również zmiany, które nie zostały odnotowane zostały w dzienniku budowy oraz nie naniesione zostały w dokumentacji projektowej a mianowicie:

- w stosunku do projektu gdzie na przekrojach A-A i B-B podana była wysokość ścianek kolankowych (od wyprawionego stropu) odpowiednio 54 cm i 57 cm dokonano zmiany wysokości ścianki kolankowej na 80 cm (cztery warstwy pustaków MAX)
- w stosunku do projektu dokonano zmiany konstrukcji schodów wewnętrznych z żelbetowych na drewniane oraz rezygnowano ze spocznika i drugiego biegu
- zmiana schodów połączona została ze zmianą wysokości stropu nad garażem (strop nad parterem na tej samej wysokości) co ułatwiło prace budowlane jak też miało wpływ na użyteczność obiektu (jednolita powierzchnia poddasza)
- wysokość pomieszczeń parteru (w stanie wykończonym) 2,55 m (w projekcie 2,60 m) mogła wynikać ze zmiany warstw wykończeniowych posadzek.

Ponadto ujawniono odstępstwa od sztuki budowlanej w zakresie nieprawidłowego wbudowania pustaków MAX (poziome zamiast pionowego ułożenie szczelin) nad nadprożami drzwiowymi i pod murlatami, nieprawidłowe połączenia więźby dachowej oraz brak izolacji pod murlatami.

Ujawnionymi w przedmiotowym budynku istotnymi wadami mający wpływ na jego użyteczność i wartość były:

- niestaranne wykonanie ław i murów fundamentowych bezpośrednio „w gruncie”,
- brak izolacji pionowej fundamentów,
- niewłaściwa (wymiarowo) płyta kalenicowa,
- niewłaściwe kotwienie murlat (zbyt duży rozstaw między kotwami),
- brak żeber rozdzielczych w stropie dla oparcia słupów konstrukcji dachowej,
- nieprawidłowe wbudowanie pustaków MAX (poziome zamiast pionowego ułożenie szczelin) nad nadprożami drzwiowymi i pod murlatami,
- nieprawidłowe połączenia więźby dachowej,
- brak izolacji przeciwwilgociowej po murlatami.

Koszt usunięcia wad i wykonania napraw w zakresie wad ujawnionych w budynku na działce położonej w W. obręb Nr (...) ul. (...), gmina K. wynosił 22.989,77 złotych.

W związku z ujawnionymi wadami budynku A. B. zwróciła się o wykonanie orzeczenia technicznego na kwotę 6.150 złotych. Następnie na jej polecenie sporządzone zostały rysunki konstrukcyjne i przeprowadzono niezbędne konsultacje budowlane w zakresie ujawnionych wad technicznych przedmiotowego budynku na kwotę 492 złotych. Ponadto powódka postanowiła zlecić wykonanie usunięcia ujawnionych wad Zakładowi (...) w C. prowadzonego przez J. F.. Całkowity koszt przeprowadzonych robót wyniósł 47.331,39 złotych.

(dowód: okoliczności bezsporne oraz faktura VAT nr (...) z dnia 30.04.2012r. k. 11 akt, faktura VAT nr (...) z dnia 21.05.2012r. k. 12 akt, faktura VAT nr (...) k. 14 akt, kserokopia dziennika budowy k. 24-29 akt, kserokopia dziennika budowy k. 46-53 akt, projekt zagospodarowania działki k. 54-60 akt, fotografie k. 75 akt, zeznania świadka D. B. protokół z dnia 10.04.2012r., nagranie i adnotacje czas: 00:06:54-00:33:57, zeznania świadka J. F. protokół z dnia 10.04.2012r., nagranie i adnotacje czas: 00:36:17-00:48:59, zeznania świadka M. G. protokół

z dnia 10.04.2012r., nagranie i adnotacje czas: 00:50:00-01:04:56, zeznania świadka W. G. protokół z dnia 18.12.2013r., nagranie i adnotacje czas: 00:11:46-00:55:19, zeznania świadka J. M. protokół z dnia 28.03.2014r., nagranie i adnotacje czas: 00:02:48-00:08:35, zeznania świadka J. K. protokół z dnia 26.11.2014r., nagranie i adnotacje czas: 00:02:21-00:08:32, zeznania powódki A. B. protokół z dnia 28.01.2015r., nagranie i adnotacje czas: 00:02:40-00:18:31, zeznania pozwanego E. Z. (1) protokół z dnia 28.01.2015r., nagranie i adnotacje czas: 00:18:31-00:29:42, dokumenty k. 172-178 akt, opinia biegłego z zakresu budownictwa i szacowania nieruchomości G. M. k. 209-244 akt, opinia uzupełniająca biegłego sądowego k. 280-282 akt, opinia ustna uzupełniająca biegłego sądowego protokół z dnia 07.09.2016r. nagranie i czas: 00:02:22-00:35:19)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił opierając się na dokumentach załączonych przez strony w toku niniejszego postępowania. Wiarygodności, prawdziwości oraz rzetelności dokumentów nie kwestionowała żadna ze stron. Zostały one sporządzone przez kompetentne osoby i organy, w zakresie przewidzianych prawem uprawnień, a zaistnienie stwierdzonych w niej faktów potwierdzone zostało innymi dowodami. Ponadto Sąd uznał za wiarygodne opinie biegłego sądowego z zakresu budownictwa i szacowania nieruchomości G. M. sporządzone w toku niniejszego postępowania albowiem biegły posiadał wiedzę specjalistyczną do sporządzenia opinii, których nie można kwestionować. Wnioski w nich zawarte zostały sformułowane na podstawie znajdującego się w aktach materiału dowodowego złożonego przez strony. Jednocześnie treść tych opinii jest jasna, spójna i logiczna.

Sąd uznał za wiarygodny dowód z przesłuchania powołanych w sprawie świadków oraz z przesłuchania powódki i pozwanego, albowiem złożone przez nich zeznania są wiarygodne co do okoliczności zawartej umowy sprzedaży nieruchomości. Natomiast zeznania w części dotyczącej ujawnionych wad budynku oraz kosztów naprawy nie zasługują na uwzględnienie albowiem są sprzeczne z opinią biegłego sądowego. Natomiast w odniesieniu do powołanych w sprawie świadków brak jest podstaw do przyjęcia aby byli stronniczy i zeznawali na korzyść jednej ze stron.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Na wstępie należało zauważyć, że strona, która kupiła rzecz obciążoną wadami, może dochodzić roszczeń opartych na reżimie odpowiedzialności z tytułu rękojmi, gwarancji lub odszkodowawczym: kontraktowym lub deliktowym. Różnice w regułach odpowiedzialności i trybie dochodzenia roszczeń na podstawie rękojmi i na zasadach ogólnych są istotne i jest rzeczą strony uprawnionej rozważenie określonych zalet i wad każdego z ww. reżimów odpowiedzialności. Strona powodowa opierając swoje roszczenie wyłącznie na przepisach dotyczących rękojmi może dochodzić naprawienia poniesionej szkody. Dokonanie tego wyboru wywołuje określone skutki prawne i procesowe: reżim rękojmi wymaga udowodnienia istnienia wady.

	Zawarte w art. 566 § 1 k.c. unormowanie ustawodawca wprowadził w tym jedynie celu, by podkreślić, że skorzystanie z rękojmi nie wyłącza dochodzenia innych wynikających z zawartej umowy roszczeń, w szczególności zaś roszczeń odszkodowawczych. Nie ma przeszkód, by kupujący, który nie odstępuje od umowy ani nie żąda obniżenia ceny, mógł wystąpić z przewidzianym w art. 471 k.c. roszczeniem za nienależyte wykonanie umowy sprzedaży. Może ono być nawet tożsame z tym, jakie, między innymi, przewidują przepisy o rękojmi, występujące bowiem między nimi różnice dotyczą głównie szerszego w przypadku rękojmi katalogu roszczeń, szerszego zakresu odpowiedzialności (w przypadku rękojmi nawet wykazanie, że szkoda jest następstwem okoliczności, za które sprzedawca
--	--

nie odpowiada, nie wyłącza jego odpowiedzialności w granicach ujemnego interesu umownego) oraz czasu, w którym można ich dochodzić i skutków upływu terminu (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 30.06.2011r., I ACa 421/11).

Przepis art. 566 k.c. jest przepisem szczególnym w stosunku do przepisu art. 471 k.c. jako ogólnego, określającego generalne zasady odpowiedzialności odszkodowawczej w reżimie odpowiedzialności kontraktowej. Roszczenia odszkodowawcze z art. 566 k.c. uzupełniają zakres uprawnień nabywcy z tytułu rękojmi. Nie ulega wątpliwości, że odpowiedzialności z tytułu rękojmi nadano charakter absolutny, skoro tak, to zasadne jest również takie postrzeganie odpowiedzialności, której podstawą jest omawiany przepis. Przepis ten obejmuje jednak swoim zakresem dwa stany faktyczne, pierwszy – gdy szkoda jest następstwem wadliwości przedmiotu sprzedaży, której przyczyna tkwi w osobie lub działalności sprzedawcy, i drugi, gdy szkoda jest następstwem okoliczności, za które sprzedawca nie ponosi odpowiedzialności. Mimo świadomości istnienia różnic w ocenie przyczyn stanu wiedzy sprzedawcy w odniesieniu do wadliwości rzeczy, ustawodawca zrównuje w skutkach opisane sytuacje faktyczne. W konsekwencji sprzedawca jest zobowiązany do naprawienia szkody będącej wynikiem niewiedzy o wadzie rzeczy, bez względu na to, czy niewiedza ta wynika z okoliczności tkwiących zarówno w sprzedawcy, jak i w jego działalności, a także leżących poza jego osobą. Sprzedawca jest bowiem zatem obciążony odpowiedzialnością za szkody będące następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności.

W związku z powyższym kupujący, który dochodzi odszkodowania w oparciu o art. 566 § 1 k.c., powinien wykazać wszelkie przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej, tj., że kupiona rzecz miała wady, że kupujący poniósł szkodę oraz że istnieje normalny związek przyczynowy między wadą a szkodą (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2000 r., III CKN 889/98), natomiast nie jest on zobowiązany do wykazania przesłanek odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi. Warunkiem odpowiedzialności sprzedawcy za szkodę poniesioną wskutek istnienia wady jest to, by szkoda ta była następstwem okoliczności, za które ponosi on odpowiedzialność. Jeżeli kupujący poniósł szkodę wskutek istnienia wady, zaś szkoda ta jest następstwem okoliczności, za które

sprzedawca nie ponosi odpowiedzialności, kupujący może żądać tylko naprawienia szkody, którą poniósł przez to, że zawarł umowę, nie wiedząc o istnieniu wady.

W sprawie niniejszej sporną kwestią było czy faktycznie w budynku położonym na działce położonej w W. obręb Nr (...) ul. (...), gmina K. występowały wady, które miały wpływ na stan techniczny budynku a tym samym na jego użyteczność i wartość. W toku postępowania w tym na podstawie zeznań świadków oraz treści opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa i szacowania nieruchomości G. M. bezspornie ustalono, że takie wady zostały ujawnione.

Na podstawie treści dokumentacji technicznej, oględzin budynku oraz informacji uzyskanych od powódki biegły sądowy stwierdził różnice dotyczące wykonania robot budowlanych w stosunku do projektu technicznego. Zgodnie z projektem budynku mieszkalnego ławy fundamentowe zaprojektowano jako żelbetowe wysokości 40 cm z betonu żwirowego B-15 zbrojone podłużnie prętami 4 # ze stali 34GS, a ściany fundamentowe jako murowane z bloczków betonowych. Elementy te zrealizowane zostały jednak w odmienny sposób albowiem wykonane bezpośrednio w gruncie z wykorzystaniem szalunków powyżej poziomu wykopu co umożliwiło wypoziomowanie i wyrównanie wierzchu fundamentu. Zgodnie z dokumentacją techniczną izolacja przeciwwilgociowa pozioma winna być wykonana z dwóch warstw papy na lepiku, a pionowa z dwukrotnej wyprawy Abizol R + Abizol P na wcześniej wykonanej rapówce cementowej. Jednakże w przypadku przedmiotowej nieruchomości nie wykonano izolacji pionowej, która ma negatywny wpływ na trwałość zasadniczego elementu budynku jakim są fundamenty. Zgodnie z wpisami do dziennika budowy z dnia 23 kwietnia 2012 r. autora projektu S. Ś. przy wykonaniu więźby dachowej zastosowano nieprawidłową deskę kalenicową. Zgodnie z projektem technicznym deska winna mieć grubość 80 mm natomiast wykonano grubości 25 mm. Niewłaściwy przekrój elementu może mieć wpływ na zachowanie stanów granicznych konstrukcji dachu. Wykonanie nadproża z materiałów ceramicznych to rozwiązanie często stosowane w budownictwie indywidualnym wykonywane podobnie jak nadproże Kleina („belka ceglana zbrojona dołem bednarką lub prętami zbrojeniowymi „) i poprawnie wykonane może być stosowane jako rozwiązanie zamienne w stosunku do nadproży prefabrykowanych. Zgodnie z projektem technicznym murłaty winny być zamocowane do wieńca w stropie kotwami stalowymi # 20 co 1,5 m. Faktyczne wykonanie na przedmiotowym budynku to kotwienie prętami żebrowanymi z dospawaną poprzeczką w rozstawie od 1,4 m do 2,4 m bez słupków kotwienia i wieńca dachowego (wieńca wykonanego na ścianie kolankowej). W projekcie brak jest danych o wykonaniu słupków kotwienia, jak też o wykonaniu opaski w poziomie ścianki kolankowej (wieńca dachowego). Zawarte są jedynie informacje o wykonaniu wieńca w poziomie stropu parteru. W projekcie technicznym zawarta jest informacja o konstrukcji stropu Akermana, zamieszczony jest również szczegół żebra rozdzielczego dla ścianki działowej w przypadku gdy przebiega ona równolegle do żeber głównych stropu. Brak jest informacji o sposobie oparcia na stropie słupów podtrzymujących płatwie. Oparcie słupów na stropie Akermana wymaga wykonania żeber rozdzielczych. Z uwagi na znaczne obciążenia przenoszone przez słupy konstrukcji dachowej ich bezpośrednie oparcie na pustakach stropowych mogłoby powodować miejscowe zniszczenia stropu (przebite) i awarię konstrukcji dachu. Konsekwencją niewykonania żeber rozdzielczych do oparcia słupów była zmiana konstrukcji dachu polegająca na likwidacji słupów i oparciu płatwi na murłacie poprzez wprowadzenie płatwi łamanej. Należy zauważyć, że zmiana ta jak też zmiana pokrycia na pokrycie dachówką betonową skutkuje wzrostem sił rozporowych działających na ścianki kolankowe, zatem zasadne było ich wzmocnienie poprzez wykonania słupków kotwienia i ewentualnie wieńca dachowego (opaski na ściankach kolankowych). Zmiana oparcia płatwi ma również korzystny wpływ na funkcjonalność pomieszczeń na poddaszu (usunięcie centralnie zlokalizowanych słupów). W większości ujawnione powyżej odstępstwa zdaniem biegłego nie miały wpływu na bezpieczeństwo użytkowanego obiektu. Natomiast miały wpływ na trwałość elementów budynku, w których występują.

Ponadto biegły wskazał, że w toku prac budowlanych poczyniono zmiany, które nie zostały odnotowane zostały w dzienniku budowy oraz nie naniesione zostały w dokumentacji projektowej a mianowicie:

- w stosunku do projektu gdzie na przekrojach A-A i B-B podana jest wysokość ścianek kolankowych (od wyprawionego stropu) odpowiednio 54 cm i 57 cm dokonano zmiany wysokości ścianki kolankowej na 80 cm (cztery warstwy pustaków MAX)

- w stosunku do projektu dokonano zmiany konstrukcji schodów wewnętrznych z żelbetowych na drewniane oraz zrezygnowano ze spocznika i drugiego biegu

- zmiana schodów połączona została ze zmianą wysokości stropu nad garażem (strop nad parterem na tej samej wysokości) co ułatwiło prace budowlane jak też miało wpływ na użyteczność obiektu (jednolita powierzchnia poddasza)

- wysokość pomieszczeń parteru (w stanie wykończonym) 2,55 m (w projekcie 2,60 m) mogła wynikać ze zmiany warstw wykończeniowych posadzek.

Jednakże zmiany wykazane powyżej służyły jedynie podniesieniu użyteczności obiektu. Niewielka różnica wysokości pomieszczeń parteru nie ma wpływu na sposób użytkowania budynku.

Ponadto biegły podczas analizy informacji zawartych w aktach sprawy ujawnił odstępstwa od sztuki budowlanej w zakresie nieprawidłowego wbudowania pustaków MAX (poziome zamiast pionowego ułożenie szczelin) nad nadprożami drzwiowymi i pod murlatami, nieprawidłowe połączenia więźby dachowej oraz brak izolacji pod murlatami. Jednakże z uwagi na zakrycie powyższych elementów przez prace wykończeniowe biegły dokonał ich oceny jedynie w oparciu o dokumentację fotograficzną i orzeczenie techniczne.

Wedle opinii sporządzonej przez biegłego sądowego istotnymi wadami mający wpływ na użyteczność i wartość budynku są:

- niestaranne wykonanie ław i murów fundamentowych bezpośrednio „w gruncie”,
- brak izolacji pionowej fundamentów,
- niewłaściwa (wymiarowo) płatew kalenicowa,
- niewłaściwe kotwienie murlat (zbyt duży rozstaw między kotwami),
- brak żeber rozdzielczych w stropie dla oparcia słupów konstrukcji dachowej,
- nieprawidłowe wbudowanie pustaków MAX (poziome zamiast pionowego ułożenie szczelin) nad nadprożami drzwiowymi i pod murlatami,
- nieprawidłowe połączenia więźby dachowej,
- brak izolacji przeciwwilgociowej po murlatami.

Koszt usunięcia wad i wykonania napraw w zakresie powyższym stwierdzonych w budynku na działce położonej w W. obręb Nr (...) ul. (...), gmina K. wynosi 22.989,77 złotych.

Analiza opinii biegłego pozwala przyjąć, że wady na przedmiotowym budynku mieszkalnym są wynikiem odstępstw od dokumentacji technicznej lub niewłaściwego wykonawstwa. W części są to wady istotne, mające wpływ na pogorszenie stanu technicznego elementów budynku i jego trwałość. Wady te zostały usunięte przez powódkę. Poza wadami wymienionymi powyżej roboty budowlane wykonane zostały zgodnie warunkami technicznymi wykonania robót budowlanych z zastosowaniem materiałów o odpowiedniej jakości.

Zdaniem Sądu opinie biegłego sądowego zarówno pisemne jak i opinia ustna sporządzone w sprawie niniejszej bezspornie mogły stanowić podstawy do dokonania ustaleń faktycznych albowiem były logiczne, czytelne, pozostawały

w zgodzie ze zgromadzonym z materiałem dowodowym. Ich treść była pełna, zawierała argumentację umożliwiającą sądowi dokonanie wszechstronnej oceny złożonych przez biegłych opinii. Biegły sądowy rzeczowo przedstawił proces myślowy jaki doprowadził go do zaprezentowanych przez niego wniosków. Ponadto wskazał jaki miernikami i wskaźnikami posługiwał się przy sporządzaniu opinii. Tym samym mogły one podlegać dalszej weryfikacji.

Sąd uznał jednak, że z uwagi na brzmienie treści art. 481 § 1 kc odsetki należne powodowi zostały zasądzone od dnia wpłynięcia do Sądu opinii pisemnej przez biegłego sądowego albowiem wtedy wysokość świadczenia pieniężnego należnego A. B. została ściśle określona.

Z uwagi na powyższe ustalenia Sąd zasądził od pozwanego E. Z. (1) na rzecz powódki A. B. kwotę 22.989,77 zł (dwadzieścia dwa tysiące dziewięćset osiemdziesiąt dziewięć złotych siedemdziesiąt siedem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w wysokości 7% (tj. wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych) w stosunku rocznym od dnia 10 maja 2016r. oraz dalszymi odsetkami ustawowymi w razie zmiany ich wysokości do dnia zapłaty.

Orzeciono na podstawie art. 566 k.c. W pozostałej części powództwo A. B. zostało oddalone albowiem nie znalazło udowodnione.

O kosztach procesu orzeciono na podstawie art. 100 k.p.c.

W toku procesu powódka poniosła koszty obejmujące koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3.600 zł., koszt opłaty od pełnomocnictwa 17 zł., koszt biegłego 3.000 zł., opłatę od pozwu 3.758 zł. Łącznie – 10.375 złotych. Natomiast pozwany poniósł koszty obejmujące również koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3.600 zł., opłatę od pełnomocnictwa – 2x17 zł (k. 34, k. 123), nagranie rozprawy – 15 zł. Łącznie – 3.649 zł.

Razem koszty procesu wyniosły kwotę 14.024 zł. Powódka wygrała proces w 31%. Po stosunkowym rozdzieleniu kosztów pozwany powinni zwrócić powodce koszty procesu w wysokości 698,44 zł.

Koszty sądowe poniesione w toku procesu przez Skarb Państwa obejmują wynagrodzenie biegłego w kwocie 2.061,38 zł.

Pozwany przegrał proces w 69%. Sąd nakazał więc pobrać na rzecz Skarbu Państwa od pozwanego kwotę 639,02 zł tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych stosownie do art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2010r., nr 90, poz. 594 ze zm.).

Natomiast na podstawie art. 113 ust. 2 powołanej ustawy, Sąd obciążył powódkę kosztami sądowymi w kwocie 1.422,35 zł. z zasądzonych roszczenia w części, w której powództwo nie zostało uwzględnione.