

Sygn. akt I C 116/11

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 grudnia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca:	SSO Łucja Oleksy-Miszczyk
Protokolant:	starszy protokolant sądowy Wioleta Motyczka

po rozpoznaniu w dniu 25 listopada 2016 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa A. K., K. K. (1)

przeciwko (...) W. G.,
G. (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

i sprawy z powództwa W. R. (1), L. R.

przeciwko (...) W. G.,
G. (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

o zapłatę

- zasądza od pozwanego (...) W. G. , G. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. na rzecz A. K. i K. K. (1) solidarnie kwotę 75.393,- (siedemdziesiąt pięć tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt trzy) złote z ustawowymi odsetkami za okres od dnia 31 marca 2011r. do 31 grudnia 2015 roku i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r.;
- zasądza od pozwanego na rzecz powodów A. K. i K. K. (1) solidarnie kwotę 11.716,47 (jedenaście tysięcy siedemset szesnaście 47/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;
- zasądza od pozwanego (...) W. G. , G. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. na rzecz powodów W. R. (1) i L. R. solidarnie kwotę 77.893,- (siedemdziesiąt siedem tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt trzy) złote z ustawowymi odsetkami za okres od dnia 31 marca 2011r. do 31 grudnia 2015 roku i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r.;
- zasądza od pozwanego na rzecz powodów W. R. (1) i L. R. solidarnie kwotę 11.602,50 (jedenaście tysięcy sześćset dwa 50/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Łucja Oleksy-Miszczyk

Sygnatura akt I C 116/11

UZASADNIENIE

Powodowie W. R. (1) i L. R. wnieśli o zasądzenie od pozwanego (...) W. G., G. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. kwoty 77.893,- zł z ustawowymi odsetkami od dnia 31 marca 2011r. W uzasadnieniu powodowie podali, że na mocy umowy z dnia 6 maja 2008r. poprzednik prawny pozwanego sprzedał im lokal mieszkalny nr (...) położony w przy ul. (...) w G. wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku oraz współwłasności działki. W częściach wspólnych budynku ujawnione zostały wady szczegółowo opisane ekspertyzie załączonej do pozwu. Powodowie wraz z pozostałymi współwłaścicielami zgłosili roszczenia z gwarancji do wykonawcy budynku. Wobec bezskuteczności tego zgłoszenia złożyli pozwanemu jako sprzedawcy oświadczenie o wykonaniu uprawnień z rękojmi, pomniejszając cenę o wartość ustalonych kosztów usunięcia wad w proporcji posiadanych udziałów w części wspólnej budynku z uwzględnieniem stosunku w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad.

Powodowie K. i A. K. wnieśli o zasądzenie od pozwanego (...) W. G., G. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. kwoty 75.393,- zł z ustawowymi odsetkami od dnia 31 marca 2011r. W uzasadnieniu podali, że nabyli od poprzednika prawnego pozwanego lokal mieszkalny przy ul. (...) w G. wraz z udziałem w części wspólnej budynku i działce na podstawie umowy z dnia 3 czerwca 2008r. Pozostałe przytaczane przez nich okoliczności faktyczne są tożsame z powołanymi w pozwie złożonym przez L. i W. R. (1). Sprawa z powództwa K. i A. K. została zarejestrowana pod sygnaturą I C 115/11. Zarządzeniem z dnia 18 czerwca 2012r. została połączona ze sprawą powództwa L. i W. R. (1) do wspólnego rozpoznania i prowadzona była w dalszym ciągu pod sygnaturą I C 116/11 (k. 405 akt I C 115/11).

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa. Zakwestionował prywatną ekspertyzę budowlaną przedstawioną przez powodów i wywodził, iż budynek został wykonany zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i projektem, podczas procesu budowlanego był przedmiotem kontroli odpowiednich służb, które nie zgłaszały zastrzeżeń do prowadzonego procesu technologicznego czy stosowanych materiałów konstrukcyjnych. Wszelkie odstępstwa od dokumentacji projektowej uzyskały zgodę projektanta i zostały zawarte w dokumentacji budowy, a także dokumentacji powykonawczej. Pozwany zakwestionował również wysokość roszczenia (odpowiedź na pozew k. 167 akt I C 116/11 i k. 158 akt I C 115/11).

Sąd ustalił co następuje:

W dniu 18 grudnia 2007r. powodowie L. i W. R. (1) zawarli z (...) R. (...) Spółka jawna w G. przedwstępną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży. Przedmiotem umowy było zobowiązanie do wybudowania przez Spółkę na gruncie stanowiącym jej własność czterokondygnacyjnego domu jednorodzinnego składającego się z trzech lokali mieszkalnych, klatki schodowej, trzech garaży, trzech piwnic, kotłowni-wymiennikowni ciepła, pomieszczenia gospodarczego, głównej rozdzielni, wiatrolapu i korytarza. Na mocy tej umowy Spółka zobowiązała się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego usytuowanego na 2 piętrze budynku mieszkalnego wraz z przynależnym garażem i piwnicą, z którymi związany miał być odpowiedni udział we współwłasności części wspólnych budynku mieszkalnego i w prawie własności działek. W wykonaniu tej umowy dnia 6 maja 2008r. powodowie L. i W. R. (1) zawarli z (...) W. G., R. (...) Spółka jawna w G. umowę, mocą której ustanowiono odrębną własność lokalu nr (...) w budynku położonym w G. przy ul. (...), do którego to lokalu przynależał garaż nr (...) i piwnica nr (...) i z którym związany był udział wynoszący (...) współwłasności części wspólnych budynku i taki sam udział we współwłasności działki numer (...). Opisany wyżej lokal wraz z przynależnym garażem i piwnicą o łącznej powierzchni użytkowej 170,34 m⁽²⁾ oraz udziałem w częściach wspólnych nieruchomości i działki powodom, a także sprzedano im udział wynoszący 1/15 części we współwłasności działki (...). Cenę lokalu i zwianych z jego własnością praw ustalono łącznie na 750.308 zł. Nabycie nastąpiło do majątku wspólnego powodów na zasadach ustawowej wspólności małżeńskiej (umowy k. 11 i 24, oświadczenie pełnomocnika powodów wraz z załączonymi fakturami k. 958 i nast. akt).

Powodowie A. i K. K. (1) w dniu 15 maja 2008r. zawarli z (...) W. G., R. (...) Spółka jawna w G. umowę przedwstępną dotyczącą kupna –sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w G. wraz z przynależną piwnicą i garażem oraz udziałem we współwłasności części wspólnych budynku i działek o numerach (...). W dniu 3 czerwca 2008r. powodowie zawarli ze Spółką umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, na mocy której

ustanowiono odrębną własność lokalu nr (...) w budynku położonym w G. przy ul. (...), do którego to lokalu przynależał garaż nr (...) i piwnica nr (...) i z którym związany był udział wynoszący (...) współwłasności części wspólnych budynku i taki sam udział we współwłasności działki numer (...). Opisany wyżej lokal wraz z przynależnym garażem i piwnicą o łącznej powierzchni użytkowej 164,84 m⁽²⁾ oraz udziałem w częściach wspólnych nieruchomości i działki powodów za cenę 775.194,-zł, a także sprzedano im udział wynoszący 1/15 części we współwłasności działki (...) za cenę 2.806 zł. Nabycie nastąpiło do majątku wspólnego powodów na zasadach ustawowej wspólności małżeńskiej (umowy k. 10 i 17 akt I C 115/11).

W umowach zaznaczono, iż dokonano odbioru końcowego przedmiotu umowy bez zastrzeżeń.

W dniu 4 lipca 2008r. pracownicy Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego sporządzili protokół kontroli obowiązkowej z zakończonej budowy obiektu budowlanego. Nie odnotowano poważniejszych zastrzeżeń co do stanu budynku (protokół k. 759).

Od września 2008r. powodowie prowadzili z (...) W. G., R. (...) Spółka jawna w G. rozmowy i wymieniali korespondencję dotyczącą usterek ujawnionych w budynku (k. 84 i nast. akt). Pismem datowanym na 6 października 2008r. pełnomocnik powodów wyszczególnił wady obejmujące niezgodność wykonania budynku z projektem, normami oraz sztuką budowlaną (k. 86). Strony podejmowały próby uzgodnienia stanowiska co do usunięcia usterek (pismo pozwanego z 25 listopada 2008r. k. 91), do porozumienia jednak nie doszło. O usunięciu usterek w trybie gwarancyjnym zwracano się również do wykonawcy budynku (pismo powodów z 15 marca 2009r. k. 102). Strony wymieniły obszerną korespondencję, ostatecznie nie doszło jednak do usunięcia w pełnym zakresie zgłaszanych przez powodów wad (zeznania świadków D. W. k. 199, A. W. k. 200 oraz 205,206 akt I C 115/11, przesłuchanie stron k. 231, 232).

Uchwałą z dnia 30 czerwca 2010r. przekształcono Przedsiębiorstwo Budownictwa (...) W. G., R. (...) Spółka jawna w G. w (...) W. G., G. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G.. Przekształcenie nastąpiło w trybie art. 551 §1 k.s.h. w związku z art. 572 k.s.h. (odpis KRS k. 173).

Wobec faktu, iż usterek zgłaszane przez powodów nie zostały usunięte pismami datowanymi na 7 marca 2011r. powodowie złożyli oświadczenie o skorzystaniu z przysługującego im w ramach rękojmi prawa do obniżenia ceny i cenę te obniżyli – powodowie L. i W. R. (1) o kwotę 77.893 zł, zaś powodowie A. i K. K. (1) o kwotę 75.393 zł (pisma powodów k. 136 i 137 akt). Pismem z dnia 23 marca 2011r. pełnomocnik powodów wezwał pozwanego do zapłaty w/w kwot na rzecz powodów (pismo k. 147).

Dokonując ustaleń odnośnie istnienia, charakteru, rodzaju i zakresu wad w budynku przy ul. (...) oraz kosztów naprawy tych wad Sąd zasięgnął opinii biegłego z zakresu budownictwa. Jak ustalono budynek ma szereg wad wynikających z niezgodności jego wykonania z projektem lub obowiązującymi normami bądź wykonania prac niezgodnie ze sztuką budowlaną. Wymaga w związku z tym wykucia i ponownego osadzenia drzwi wejściowych, wymiany wadliwych drzwi w kotłowni na zgodne z projektem, wymiany skrzynek pocztowych na euro skrzynki, wykonania brakujących kanałów kominowych do poziomu przyziemia i osadzenia wyciorów kominowych, wymiany pokrycia dachowego wraz z obróbkami, demontażu i ponownego montażu instalacji odgromowej, wykonania ponownie obróbek kominów i spękanych nakryć kominowych, wymiany krtek osłonowych w bocznych wylotach kominowych, ponownego otynkowania kominów, prawidłowego zabudowania wywiewek kanalizacyjnych, wymiany włazu dachowego i zabudowana drabiny strychowej, wymiany elewacji obejmującej 55% jej powierzchni co odpowiada 400 m², polegającej na zerwaniu tynków zerwaniu siatki i częściowo płyt styropianowych, ponownym ułożeniu siatki, płyt i otynkowaniu elewacji zgodnie z projektem, wzmocnienia narożników i ścian przyziemia oraz ułożenia płytek, izolacji ścian fundamentowych zgodnie z projektem, wykonania ponownie obróbek blacharskich tarasów i murków przebudowy schodów terenowych i wykonania barier dla pieszych. Szacunkowy koszt usunięcia wad łącznie brutto wynosi 197.828 zł. Przyjmując, że współwłaściciele budynku partycypowaliby w kosztach naprawy w stosunku odpowiednim do wysokości udziału we współwłasności powodowie L. i W. R. (1) ponieśliby koszty w wysokości 70.892,92 zł, zaś A. i K. K. (1) 68. 598,27 zł. (opinia biegłego z zakresu budownictwa K. K. k. 259 oraz opinie

uzupełniająca k. 436, 519, wyjaśnienia biegłego składane na rozprawie w dniu 23 października 2012r. k. 524, opinia uzupełniająca wraz z wynikami pomiarów termowizyjnych k. 596, 618, 687, wyjaśnienia biegłego na rozprawie w dniu 26 września 2013r. – zapis audio-wideo k. 732, opinia biegłej H. Z. k. 843, ustne wyjaśnienia biegłej na rozprawie w dniu 3 września 2015r. k. 903).

Różnica w cenie pomiędzy lokalem przy ul. (...) zakupionym przez W. i L. R. i związanym z nim udziałem w częściach wspólnych nieruchomości w stanie wolnym od wad, a tymże lokalem i udziałami z uwzględnieniem istniejących wad wynosi 83.500 zł. Odnośnie lokalu przy (...) stanowiącego własność A. i K. K. (1) różnica ta wynosi 83.400 zł (opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego M. M. k. 985, wyjaśnienia do opinii złożone ustnie na rozprawie w dniu 25 listopada 2016r. k. 1101).

Opisany wyżej stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów. Oceniając kwestię istnienia wad w budynku Sąd oparł się na opiniach biegłych. Sam fakt nie zgłaszania zastrzeżeń co do stanu budynku przez organy administracyjne zajmujące się kontrolą stanu obiektów budowlanych (Państwowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego , Straż Pożarna) i uzyskanie zezwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego nie przesądza w sposób ostateczny o jego niewadliwości . Nie przesądza o tym również dokonanie odbioru przez samych powodów. Okoliczność, że powodowie działając jako konsumenci i nie posiadając wiedzy fachowej z zakresu budownictwa nie dostrzegli do chwili zawarcia umowy sprzedaży wad budynku, ani że wady te nie zostały ujawnione podczas kontroli obowiązkowej, nie stoi w sprzeczności z możliwością ich późniejszego ujawnienia. Wady te niewątpliwie istnieją i zostały w toku postępowania szczegółowo opisane w opinii biegłego K. K.. Opinię tę Sąd uznał za w pełni wiarygodną Biegły ustosunkował się merytorycznie do wszystkich stawianych przez strony zarzutów i w sposób zrozumiały i jednoznaczny uzasadnił swoje stanowisko. Dalsze kwestionowanie opinii stanowi nieuzasadniona polemikę z wiedzą fachową biegłego. Opinia biegłej H. Z. odnosiła się wyłącznie do kwestii wadliwości dachu. Biegła bez przeprowadzenia stosownych odkrywek i ekspertyz dotyczących użytych materiałów nie była w stanie jednoznacznie wypowiedzieć się co do zakresu wadliwości konstrukcji dachu. Dokonała szczegółowego opisu zgromadzonej w aktach dokumentacji i jej analizy, potwierdzając w zasadzie wywody biegłego K. K..

Ustalenia dotyczące różnicy w cenie lokali i udziałów w nieruchomości wspólnej z istniejącymi wadami i w stanie wolnym od wad również wymagały wiedzy specjalistycznej i były przedmiotem opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Opinia ta w ocenie Sądu jest rzetelna i wyczerpująca. Biegły składając ustne wyjaśnienia do opinii w sposób jasny i rzeczowy omówił treść opinii pisemnej, ustosunkował się merytorycznie do wszystkich zarzutów stron oraz wytłumaczył pozornie istniejące sprzeczności w opinii (np. kwestie dotyczące przyjmowania różnego stanu technicznego tego samego budynku w zależności od tego czy chodzi o lokal opiniowany czy porównawczy). W ocenie Sądu po odebraniu wyjaśnień od biegłego nie było już potrzeby dalszego uzupełniania opinii, ani tym bardziej dopuszczania dowodu z opinii innego biegłego, co skutkowało oddaleniem wniosków strony pozwanej w tym zakresie.

Sąd oddalił również wniosek o przesłuchania świadka G. W. na okoliczność poprawności i rzetelności protokołu z odbioru budynku dokonanego przez PINB. Wniosek dowodowy pozwanego o przesłuchanie świadka Sąd uznał za spóźniony, niezależnie od tego wspomniany protokół jako dokument urzędowy korzysta z domniemania określonego w art. 244 k.p.c., a strona pozwana nie wskazała żadnych okoliczności wskazujących na konieczność przesłuchiwania świadka (art. 247 k.p.c.) – nie wiadomo nawet jakie zapisy protokołu kwestionowała i dlaczego, ani z jakich przyczyn w układzie procesowym niniejszej sprawy w ogóle kwestionuje rzetelność protokołu, który sama jednocześnie przedstawia w charakterze dowodu.

Sąd zważył co następuje:

Powodowie wywodzili swoje roszczenie z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy nabytej – w tym przypadku budynku, w którym umiejscowione są lokale stanowiące przedmiot ich odrębnej własności i którego są współwłaścicielami. Ocena zgłoszonych przez powodów roszczeń dokonywana być powinna w oparciu o przepisy art. 560 i nast. kodeksu cywilnego w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 30 maja 2014r. o prawach konsumenta (Dz. U.

2014, poz. 827) jaka weszła w życie w dniu 25 grudnia 2014r. Zgodnie z art. 51 ustawy o prawach konsumenta do umów zawartych przed dniem wejścia w życie tej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

Zgodnie z art. 560 § 1 i 3 kc w jego poprzednim brzmieniu 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 przez sprzedawcę wymieniona lub naprawiana, chyba że wady są nieistotne. Jeżeli kupujący żąda obniżenia ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej, obniżenie powinno nastąpić w takim stosunku w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad.

Postępowanie dowodowe jednoznacznie wykazało, że w budynku występuje szereg wad tj. usterek budowlanych i odstępstw od projektu, opisanych bliżej w części ustalającej, których usunięcie wymaga znacznych nakładów finansowych. Wskazuje to na istotną wadliwość obiektu budowlanego, a zarazem istotne wady przedmiotu sprzedaży. Mimo kierowania przez powodów wezwań do usunięcia wad zarówno do sprzedawcy jak i w ramach gwarancji do wykonawcy budynku, wady nie zostały usunięte. W tej sytuacji powodowie skorzystali z uprawnienia do żądania obniżenia ceny i złożyli sprzedawcy stosowne oświadczenie o wykonaniu tego uprawnienia, a następnie wezwali pozwanego do zwrotu ceny w części o jaką dokonali obniżenia.

Formułowane przez powodów żądanie obniżenia ceny mieści się co do wysokości w granicach określonych art. 560 § 3 k.c. tj. w granicach stosunku w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad. Jak wynika z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego różnica w cenie między lokalami wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej w stanie wolnym od wad, a cenie obliczonej z uwzględnieniem wad jest w przypadku obu powództw wyższa niż dochodzone roszczenie.

W tej sytuacji Sąd uwzględnił oba powództwa w całości i na zasadzie art. 560 § 1 i 3 k.c. w jego brzmieniu z dat zawarcia umowy sprzedaży tj z 2008r. zasądził od pozwanego na rzecz powodów L. i W. R. (1) 77.893,- zł, zaś na rzecz A. i K. K. (1) kwotę 75.393,- zł.

O odsetkach orzeczono w oparciu o przepis art. 481 k.c. z uwzględnieniem zmiany jego brzmienia jaka nastąpiła z dniem 1 stycznia 2016r. Jako datę początkową naliczania odsetek Sąd przyjął dzień następny po dniu wymagalności oznaczonym w wezwaniu do zapłaty z dnia 23 marca 2011r.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu oparto o przepis art. 98 k.p.c.

Powodowie L. i W. R. uiszcili opłatę w wysokości 3895,- zł. (k. 154) oraz pokryli wydatki w toku postępowania do kwoty 4090,50 zł (zaliczki k. 246,418), a także ponieśli koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3.617 zł. Łącznie zatem poniesione przez nich koszty procesu wyniosły 11.602,50 zł.

Powodowie A. i K. K. uiszcili opłatę o d pozwu w wysokości 3.770 zł. (k. 154 akt I C115/11) oraz pokryli wydatki w toku procesu do kwoty 4.329,47 zł (zaliczki k. 210 i 359 akt I C 115/11 oraz 778 i 909 akt I C 116/11), a także ponieśli koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3.617,- zł. Łącznie zatem poniesione przez nich koszty procesu wyniosły 11.716,47 zł. Suma zaliczek uiszczonych przez powodów wynosiła 6010,- zł. Kwota nierozliczona zostanie zwrócona powodom na podstawie odrębnego zarządzenia.

Zaliczka uiszczona przez pozwanego (k. 243) została w całości przeznaczona na pokrycie wydatków w toku postępowania. Łączna kwota wydatków wynosiła 12.452,66 zł (k. 351 akt I C 115/11 oraz 390, 531, 555, 660, 662, 704, 741, 882, 1037 i 1114 akt I C 116/11). Wydatki w całości zostały pokryte z zaliczek uiszczonych przez strony.

SSO Łucja Oleksy-Miszczyk