

Sygn. akt: I C 54/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 marca 2017 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca:	SSO Barbara Przybylska
Protokolant:	Sandra Bień

po rozpoznaniu w dniu 15 marca 2017 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa M. K., E. K.

przeciwko M. M. (1), J. M.

o zapłatę

- zasądza od pozwanych M. M. (1) i J. M. solidarnie na rzecz powodów M. K. i E. K. solidarnie kwotę 36.170,83 (trzydzieści sześć tysięcy sto siedemdziesiąt i 83/100) złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 27 lipca 2010 roku do 31 grudnia 2015 roku oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 40 (czterdzieści) złotych tytułem kosztów postępowania pojednawczego;
- w pozostałej części powództwo oddala;
- koszty postępowania pomiędzy stronami wzajemnie znosi;
- nakazuje pobrać od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Gliwicach kwotę 3.528,20 (trzy tysiące pięćset dwadzieścia osiem i 20/100) złotych tytułem nie pokrytych zaliczkami kosztów opinii;
- odstępuje od obciążenia stron kosztami opinii biegłej L..

SSO Barbara Przybylska

Sygn. akt I C 54/15

## UZASADNIENIE

Powodowie E. i M. K. domagali się, by pozwani J. i M. M. (2) zapłacili powodom kwotę 111.065 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu i kosztami procesu. W uzasadnieniu pozwu podano, że strony zawarły umowę sprzedaży zabudowanej nieruchomości, sporządzono protokół przekazania zakupionego domu, w protokole tym były także zobowiązania stron. Po wydaniu nieruchomości powodowie zauważyli wilgoć na ścianach budynku, co zgłosili pozwany. Pozwany podjął się prac, mających na celu usunięcie zawilgocenia, ale prace te nie odniosły zamierzonego skutku. Powodowie sporządzili ekspertyzę, z której wynika, że koszt usunięcia wad budynku stanowi

kwotę dochodzoną pozwem. Po zamówionych ekspertyzach pozwani byli wzywani do usunięcia wad budynku, odbyło się także posiedzenie pojednawcze, które nie przyniosło polubownego zakończenia sprawy.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwani domagali się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia na swą rzecz solidarnie od powodów solidarnych kosztów procesu, uwzględniających koszty opinii biegłych oraz koszty zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Podnieśli szereg zarzutów odnoszących się do podanej w pozwie podstawy faktycznej roszczenia, wywodzili również, iż wszelka pomoc, jaką świadczyli przy usuwaniu zawilgocenia budynku, miała charakter grzesnościowy i nie była wynikiem uznania zgłaszanych przez powodów roszczeń. Dodatkowo argumentowali, że przerwanie istniejącego w okolicy drenażu nastąpiło w wyniku prac ziemnych prowadzonych przez przedsiębiorstwo wodociągowe, a związanych z uzbrojeniem terenu w instalacje elektryczną, deszczową i sanitarną. Także sami powodowie wykonali szereg prac, w wyniku których doszło do podtopienia należącej do nich posesji. Niezależnie od powyższych zarzutów pozwani podnieśli zarzut przedawnienia dochodzonego roszczenia, który oparli na art. 568 § 1 k.c.

Wyrokiem z 22 listopada 2013r. Sąd Okręgowy w Gliwicach zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powodów solidarnie kwotę 111 065,17zł z ustawowymi odsetkami od 27 lipca 2010r. oraz orzekł o kosztach procesu.

Wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 21 stycznia 2015r. uchylono powyższy wyrok i sprawę przekazano Sądowi Okręgowemu w Gliwicach do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego. W uzasadnieniu wskazano, że powodowie dochodzili odszkodowania, podczas gdy sąd zasądził dochodzoną przez nich kwotę z tytułu obniżenia ceny rzeczy sprzedanej, a zatem sąd orzekł o innym roszczeniu niż zgłoszone w pozwie.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy powodowie ostatecznie podali, że dochodzą roszczenia odszkodowawczego.

### ***Sąd ustalił, co następuje.***

W dniu 29 grudnia 2006r. powodowie nabyli od pozwanych zabudowaną nieruchomość przy ul. (...) w G. o numerze działki (...) za cenę 340 532,80 zł oraz udział wynoszący 1/15 niezabudowanej nieruchomości za cenę 1867,20 złotych. Częścią składową zabudowanej nieruchomości był budynek mieszkalny, nieoddany jeszcze do użytkowania i wymagający prac wykończeniowych, w szczególności w zakresie podłóg, położenia glazury, drzwi, wykonania schodów wewnętrznych, położenia płyt na pierwszym piętrze oraz pomalowania. W tym samym dniu sporządzono protokół przekazania zakupionego domu ze stwierdzeniem, że stan zaawansowania budowy jest zgodny z ofertą sprzedaży i że nabywcy nie wnoszą zastrzeżeń do stanu nabytej nieruchomości. Pozwany zapewniał powodów, że budynek musi wyschnąć.

W 2008 r. w budynku powodów pojawiła się wilgoć. W dniu 28.09.2008 r. odbyło się spotkanie u powodów przy udziale pozwanego, na którym byli też obecni R. S. i T. U. (1), w czasie którego stwierdzono nadmiar wody gruntowej i zaproponowano oddzielenie drenażu od deszczówki, obniżenie poniżej poziomu izolacji ław fundamentowych nowego drenażu, a po wykonaniu powyższego poddanie zawilgoconych miejsc budynku osuszeniu. Pozwany zobowiązał się do wykonania „zakresu drenażowego” do 30.11.2008 r. W toku pertraktacji stron pozwany ujawnił powodom, że uprzednio wykonał drenaż opaskowy budynku oraz podpiął ten drenaż do powstałej później kanalizacji. W następnych miesiącach pozwany podejmował próby osuszenia wilgoci metodą iniekcji, co jednak nie przyniosło spodziewanych rezultatów. W domu powodów stwierdzono występowanie wykwitów, co prowadziło do konieczności dalszego osuszania. Pozwany zadeklarował także malowanie klatki schodowej oraz pomieszczenia gospodarczego. Z inicjatywy pozwanego na nieruchomości powodów wykonano też dodatkową studzienkę kanalizacyjną.

Zgodnie z zapisem z dziennika budowlanego budowa została zakończona w dniu 15.05.2009r., zgodnie z projektem budowlanym.

Na podstawie pomiarów przeprowadzonych w domu powodów 10 października 2009r. stwierdzono, iż poziom wilgotności jest zawyżony, zaobserwowano podciąganie kapilarne do wysokości około czterdziestu centymetrów w

ścianach wewnętrznych, co miało związek z wadliwą izolacją w tej części budynku. Już wtedy ściany fundamentowe i posadzki były mocno zawilgocone, co stanowiło wynik dłuższego procesu. Powodowie zlecili sporządzenie opinii technicznej na temat zabezpieczeń hydroizolacyjnych i przeciwwilgociowych oraz możliwości penetracji wody gruntowej w ich budynku.

W dniu 29 grudnia 2009r. w Sądzie Rejonowym w Zabrzu powodowie złożyli wniosek o zawezwanie pozwanych do próby ugodowej, ale do ugody nie doszło.

W 2010r. powodowie we własnym zakresie wykonali prace zabezpieczające przed wilgocią, za co zapłacili 24 000 złotych.

Budynek powodów nie został wykonany w sposób prawidłowo zabezpieczający go przed napływem wody gruntowej lub opadowej. Zagrzybienia i zawilgocenia budynku należącego do powodów powstały na skutek nieprawidłowo wykonanej izolacji pionowej ścian fundamentowych oraz nieprawidłowo wykonanej izolacji termicznej pod posadzkami w części obniżonej budynku. Niezgodne z rozwiązaniem przedstawionym w projekcie wykonanie warstwy pod posadzką w części obniżonej pogorszyło warunki wilgotnościowo-ciepłne w budynku i powoduje konieczność dogrzewania tej części budynku, aby uniemożliwić wystąpienie zjawiska skraplania się pary wodnej, tj. wystąpienia temperatury punktu rosy. Przyczyny zawilgocenia budynku zaistniały przed sprzedażą budynku, na etapie budowy.

Budynek należący do powodów posiada kilka poziomów posadzek na parterze. Na poziomie zera budynku (ok. 70 cm nad poziomem terenu) znajduje się większa część parteru z salonem, kuchnią, jadalnią, wiatrołapem i pokojem. Na poziomie – 0,57 znajduje się część gospodarcza (kotłownia, WC i korytarz), a na poziomie – 0,67 garaż.

Zabezpieczenie wodochronne ścian fundamentowych zrealizowano nieprawidłowo, niezgodnie z zasadami sztuki budowlanej. Nie wykonano prawidłowej izolacji przeciwwilgociowej bezpośrednio na ścianie fundamentowej, tylko na warstwie izolacji termicznej. Ściana fundamentowa nie została otynkowana lub wymurowana na pełną spoinę. Ponadto wykonano warstwę izolacji bezpośrednio na płytach styropianowych, nie wykonano warstwy zbrojącej. Wykonana w ten sposób izolacja jest podatna na uszkodzenia, np. podczas zasypywania wykopu ziemią. Same płyty styropianowe nie nadawały się do zastosowania poniżej poziomu terenu – były wykonane ze zwykłego styropianu, bez ryflowania na wewnętrznej stronie, pozwalającego na odprowadzenie wody przedostającej się do przestrzeni pomiędzy płytą, a ścianą fundamentową. Ponadto ten sposób wykonania izolacji powoduje brak możliwości szczelnego połączenia izolacji pionowej z izolacją poziomą.

Z odkrywki wykonanej w pomieszczeniu kotłowni wynika, że układ warstw posadzkowych na parterze budynku w części gospodarczej jest niezgodny z projektem. Zamiast warstwy izolacji cieplnej ze styropianu o grubości 8 cm, na całej powierzchni zastosowano warstwę piasku o grubości ok. 20 cm. Zwiększony poziom wód gruntowych w połączeniu z wadliwie wykonaną izolacją ścian fundamentowych spowodował zawilgocenie powyższej warstwy. Wilgoć zawarta w powyższej warstwie nie mogąc swobodnie odparować przez górną powierzchnię znajduje ujście po obwodzie. Skutkiem tego zjawiska są zawilgocenia i zagrzybienia, występujące na ścianach nad posadzką w obniżonej części budynku. Na powyższy mechanizm powstawania zawilgoceń wskazuje także brak ich śladów po drugiej stronie ściany w garażu. W przypadku braku izolacji poziomej pod ścianą parteru i kapilarnym podciąganiu wilgoci do góry, zawilgocenia byłyby widoczne po obu stronach ściany. Zastąpienie izolacji termicznej w postaci płyt styropianowych warstwą piasku ma niewątpliwie wpływ na izolacyjność cieplną przegrody poziomej, jaką jest podłoga na gruncie.

Kapilarne podciąganie wody przez elementy budynku, zawilgacanie i powstanie zagrzybienia budynku są procesami długotrwałymi. Zawilgocenia zostały zauważone przez powodów we wrześniu 2006 roku, tj. jeszcze przed sprzedażą budynku. Przyczyny powstania takiego stanu zaistniały przed sprzedażą budynku na etapie budowy. Po sprzedaży ujawniły się skutki nieprawidłowo wykonanych izolacji przeciwwilgociowych w budynku.

Pozwany wykonał nowy drenaż opaskowy wokół budynku bliźniaczego, jednak drenaż został wykonany nieprawidłowo. W czasie wykonania pierwszego drenażu w okolicy nie było jeszcze sieci kanalizacji deszczowej, do której można byłoby odprowadzić wody deszczowe i gruntowe. Należy jednak zauważyć, że stary drenaż w momencie

jego uszkodzenia był sprawny i odprowadzał wody gruntowe ze zdrenowanych pól. W trakcie prac budowlanych został przerwany przebiegający przez teren budowy drenaż polny. Wykonawca nie zareagował na tę okoliczność zgodnie z wymogami sztuki budowlanej. Nieprawidłowe wykonanie pierwotnego drenażu w połączeniu z wadliwie wykonaną zewnętrzną izolacją wodochronną miało wpływ na uszkodzenie budynku. Pomysł wykonania drugiego drenażu opaskowego można uznać za generalnie prawidłowy, jednak największym jego mankamentem realizacyjnym było jego znaczne odsunięcie od ścian fundamentowych budynku.

Przerwanie drenażu w trakcie prowadzenia prac ziemnych przez firmy zewnętrzne nie mogło mieć wpływu na podmakanie budynku. Działania osób trzecich, tj. wykonawcy robót izolacyjnych wykonujący prace na zlecenie powodów i właścicieli sąsiedniej części budynku bliźniaczego, nie mogło spowodować zawilgocenia ścian wewnątrz budynku.

Przegrody budowlane we wnętrzu budynku nie są suche, a powinny być. Poprzez dotyk ręki można sprawdzić różnicę pomiędzy suchą a mokrą ścianą. Ściany w obniżonej części budynku powodów są nadal wilgotne do wysokości ok. 30-40 cm. Od chwili oddania obiektu do użytkowania upłynął już dostatecznie długi czas, niezbędny do odparowania wilgoci technicznej zwartej w przegrodach. Występująca wilgoć nie ma więc charakteru wilgoci technicznej.

Przy osuszeniu wilgotnych ścian konieczne jest skucie zawilgoconego tynku. Wyłącznie osuszenie tynku nie gwarantuje dokładnego usunięcia wilgoci z otynkowanej ściany. Iniekcja ma za zadanie przerwanie kapilar w murze i uniemożliwienie kapilarnego podciągania wody do góry i nie zapewnia osuszenia wilgoci już nagromadzonej w przegrodzie; zatrzymuje jedynie jej dalszy przyrost. Stąd skuteczną iniekcji można stwierdzić dopiero po pełnym osuszeniu iniektowanej ściany.

Garaż nie był zalewany, ponieważ w pomieszczeniu gospodarczym izolację wywinęto na zewnątrz, tworząc jakby zamkniętą wannę zaizolowaną folią od góry. Brak orynnowania dachu budynku mógł mieć wpływ na podmakanie budynku. Powyższe było jednak możliwe w wyniku błędnie i wadliwie wykonanej izolacji ścian fundamentowych. Przy prawidłowo wykonanych robotach izolacyjnych podmakanie budynku w związku z brakiem instalacji odprowadzania wód opadowych z dachu nie mogłoby mieć miejsca.

W budynku powodów nie nastąpiło rozszczelnienie czy awaria instalacji centralnego ogrzewania ani instalacji wodnej. Ewentualne śladowe wycieki mogą być nierejestrowane przez wodomierz, natomiast ciągły wyciek spowodowałby pojawienie się wody w podłożu piaskowym, czego nie stwierdzono. Rozszczelnienie instalacji centralnego ogrzewania spowodowałoby spadek ciśnienia w przewodach, łatwy do sprawdzenia na manometrze w kotłowni, czego nie zauważono. Ponadto można byłoby zaobserwować objawy świadczące o nieszczelności - zapowietrzanie się grzejników, trudności w uruchomieniu kotła itp. Podobnie z instalacją wodną – jej rozszczelnienie można byłoby stwierdzić na wodomierzu, notując jego odczyt przed okresem niekorzystania z instalacji i porównując z odczytem po zakończeniu powyższego okresu. Można by także wykonać powietrzną próbę szczelności obydwu instalacji, czego koszt nie jest znaczny, a czego pozwany nie wykonał. Pozwany nie podjął takich czynności, natomiast rozpoczął wykonywanie robót polegających na odtworzeniu izolacji poziomych ścian, ułożeniu drenażu itd.

W fazie wykonywania robót budowlanych nie zostały w całości spełnione wymogi wynikające z § 315 i § 316 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku.

Koszt robót budowlanych niezbędnych do usunięcia wad budynku wynosi 35.374,61 zł netto, czyli 36 170.83 zł brutto ( w tym kwotę 24 000zł poniesioną przez powodów na naprawę wykonaną przez T. U.).

Aby usunąć wady w budynku powodów, niezbędne jest wykonanie zewnętrznych robót budowlanych – prawidłowej izolacji pionowej przeciwwilgociowej ścian i ław fundamentowych wraz z wykonaniem izolacji termicznej, wykonanie drenażu opaskowego wokół budynku bliźniaczego z przyłączem do sieci kanalizacji deszczowej i wykonanie odprowadzenia wód opadowych z dachu budynku do sieci kanalizacji deszczowej (szczegółowo wskazanych w opinii biegłego). Także we wnętrzu budynku niezbędne jest przeprowadzenie prac: demontażu elementów wyposażenia budynku, przyborów sanitarnych, ościeżnic itp. elementów w części gospodarczej budynku, odbicie zagrzybionych

i zawilgoconych tynków do wysokości 50 cm powyżej poziomu zawilgocenia, rozbiórka warstw posadzkowych w części gospodarczej budynku, osuszenie ścian i podłóży za pomocą np. termowentylatorów, odgrzybienie ścian i podłóży, odtworzenie zgodnie z projektem warstw posadzkowych wraz z izolacją poziomą z folii izolacyjnej i izolacją pionową mineralną, odtworzenie tynków i wykonanie kolejnych warstw wykończeniowych, wywóz gruzu z terenu działki powodów.

Kosztorys biegłego został opracowany przy przyjęciu średnich wartości składników cenotwórczych - robocizna, koszty pośrednie, zysk - pochodzących z cennika budowlanego z IV kwartału 2009 roku. Z zastosowanego ww. cennika budowlanego wynika m.in. cena folii kubełkowej, rur drenarskich, geowłókniny (mającej na celu zabezpieczenie obsypki filtracyjnej przez zamuleniem, przy czym jej potrzebna ilość wynika z długości drenażu i przyjętego przekroju poprzecznego obsypki filtracyjnej) oraz płytek gresowych. Do wyceny kosztów przyjęto cenę płytek gresowych szkliwowych o wymiarach odpowiadających płytkom znajdującym się w budynku, gdyż nie można było na podstawie wizji stwierdzić, jaki dokładnie rodzaj i typ płytek znajduje się na posadzce w obniżonej części budynku – przy czym przyjęto cenę poniżej średniej ceny z cennika płytek i podobnych rozmiarach. Do wyceny przyjęto zastosowanie rur drenarskich o średnicy 100 mm (nie 80 mm). Demontaż i ponowny montaż szafy wnekowej to koszt 500 zł, biorąc pod uwagę możliwość uszkodzenia jej podczas tego. Do niezbędnych kosztów zalicza się także wywiezienie z terenu działki urobku, który pozostanie po wykopie celem wykonania drenażu oraz kanalizacji deszczowej. Z uwagi na powierzchnię działki powodów oraz urządzonej już na niej zieleni, nie jest wskazane rozplanowanie ziemi na terenie działki, lecz jej wywóz. W przyjętych do wyceny katalogach nakładów nie przewiduje się możliwości zasypania wykopu bez przerzutu. Z cennika budowlanego wynika także cena rur kanalizacyjnych zewnętrznych PCV, z których wykonuje się instalację odprowadzającą wodę deszczową od rur spustowych do studzienki zbiorczej, a także koszt przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej. Kosztorys niezbędnych do wykonania robót zawiera również poprawny sposób wykonania instalacji drenarskich, tj. ze studzienkami na załamaniu trasy przewodów drenarskich. Koszt osuszania pomieszczeń za pomocą wentylatora elektrycznego ustalono na podstawie katalogów nakładów rzeczowych, przyjmując czas osuszania zawilgoconych pomieszczeń na 7 dób, przy czym cena pracy wentylatora to 6,50zł/m-g.

**Powyższy stan faktyczny** Sąd ustalił w oparciu o: opinię biegłego L. D. wraz z kosztorysem k. 976-1033, opinię biegłego uzupełniającą – k. 1073-1076, ustną opinię uzupełniającą biegłego – k. 1117-1118, akt notarialny z 29.12.06r., protokół przekazania zakupionego domu z 29.12.06, protokół ze spotkania z 24.09.08, pismo powodów z 16.02.09, korespondencja pomiędzy stronami, wniosek o zawezwanie do próby ugodowej, protokół z posiedzenia pojednawczego, faktury VAT dotyczące okien, drzwi, bramy rynien i studzienki deszczowej, kosztorys budowlany dla banku, protokół pomiarów wilgotności, szkic powykonawczy wykonania drenażu, projekt powykonawczy przyłącza kanalizacji, zaświadczenie lekarskie, zeznania świadków: A. B. B. K., T. U. (1), A. D., M. S., J. D., F. P. (1), F. P. (2) i S. K. oraz zeznania stron.

Sąd nie wziął pod uwagę opinii sporządzonej przez biegłą M. L. w związku z tym, że jej specjalność nie obejmowała w całości zakresu zleconej okoliczności opinii. Sąd oddalił wniosek o dowód z wizji lokalnej oraz o dowód z opinii R. S., dopuszczając w to miejsce - jako właściwy dla ustalenia stanu faktycznego - dowód z opinii kolejnego biegłego do spraw budownictwa na okoliczność jak w opinii biegłej L., z jednoczesnym rozważeniem konieczności i celowości dokonania odkrywki dla wydania opinii. Opinię na wskazaną okoliczność sporządził biegły L. D.. Ostatecznie Sąd oparł się na opiniach - głównej i uzupełniających - biegłego L. D., który wyliczył wartość przywrócenia rzeczy do stanu zgodnego ze stanem umownym oraz jednoznacznie, definitywnie wskazał przyczyny powstania szkody. Sąd uznał jego opinie za rzetelne, logiczne i spójne, ich wnioski były poparte bardzo szczegółowymi wywodami i kosztorysami. Biegły w opiniach uzupełniających rzeczowo i logicznie wyjaśnił wątpliwości stron, odpowiedział na zarzuty, podtrzymując opinię główną a przesłanki wyciągniętych przez niego wniosków jak i same wnioski były wyczerpujące i przekonujące.. W tej sytuacji nie zachodziła potrzeba zasięgnięcia kolejnej opinii. Z tego też względu Sąd mając na względzie fakt, że zarzuty powoda co do opinii zostały przekonująco wyjaśnione, sama zaś okoliczność, że jej wnioski nie są zgodne ze stanowiskiem strony nie może stanowić skutecznej podstawy do jej podważenia, oddalił wniosek o uzupełnienie opinii - oparty o powielony zarzut, który już został przez biegłego odparty, gdyż biegły w sposób

przekonujący wyjaśnił brak konieczności dokonywania dodatkowej odkrywki dla wskazania przyczyn zawilgocenia, oraz o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo podlegało uwzględnieniu w części.

Strona powodowa sprecyzowała ostatecznie swoje roszczenie jako roszczenie odszkodowawcze. Roszczenie opierało się zatem na art. 471 k.c.w zw. z art. 535kc, zgodnie z którym dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Roszczenie to wymagało więc wykazania, że w wyniku działania lub zaniechania pozwanych, stanowiącego niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, powodowie doznali szkody majątkowej rozumianej jako uszczerbek majątkowy lub jako utrata spodziewanych korzyści. Dochodząc odszkodowania na podstawie tego przepisu domniemywa się, że owo niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które dłużnicy ponoszą odpowiedzialność.

Szkoda po stronie powodów niewątpliwie wynika z wad budowlanych i to powstałych jeszcze przed umową sprzedaży. Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie jednoznacznie i wprost wykazał, że przedmiot sprzedaży dokonanej na rzecz powodów przez pozwanych dotknięty był wadami. Na skutek wad w rzeczy sprzedanej powstała szkoda, sprowadzająca się do kosztów nakładów niezbędnych dla przywrócenia rzeczy sprzedanej do stanu prawidłowego. Wartość szkody wynika jednoznacznie z opinii biegłego sądowego L. D. i dokonanych przez niego wyliczeń, które ostatecznie nie zostały przez strony podważone. Biegły jednoznacznie wskazał także przyczyny powstania szkód i wyliczył koszt przywrócenia rzeczy do stanu zgodne z umową sprzedaży. Budynek sprzedany powodom nie został wykonany w sposób prawidłowo zabezpieczający go przed napływem wody gruntowej lub opadowej. Powodowie wykazali, że to pozwani są odpowiedzialni za nienależyte wykonanie umowy. Zagrzybienia i zawilgocenia budynku należące do powodów powstały bowiem na skutek nieprawidłowo wykonanej izolacji pionowej ścian fundamentowych oraz nieprawidłowo wykonanej izolacji termicznej pod posadzkami w części obniżonej budynku. Aby doprowadzić budynek powodów do stanu, jaki powinien być, konieczne jest przeprowadzenie napraw i dokonanie czynności o wartości 37.801,38 złotych. Powodowie w takim zakresie więc ponieśli szkodę. Istnieje związek przyczynowy między zdarzeniem w postaci nienależytego wykonania przez pozwanych zobowiązania a szkodą powodów. Gdyby pozwani w należyty sposób zabezpieczyli budynek przed napływem wody, to nie doszłoby do zawilgocenia budynku. Przyczyny zawilgocenia budynku zaistniały przed jego sprzedażą, na etapie budowy. Pozwany zapewniał powodów, że zawilgocenie zniknie. Natomiast pomimo upływu znacznego czasu zawilgocenie nadal utrzymywało się. Pozwany początkowo starał się usunąć powyższe wady budynku, jednakże wykonany przez niego drenaż nie był prawidłowy i nadal dochodziło do zawilgocień w domu. Pozwani nie zdołali wykazać, że nie ponosi winy za zawilgocenie budynku. Pozwani nie wykazali, aby zawilgocenie było wynikiem okoliczności spowodowanej przez inne czynniki – ich zarzuty dotyczące przerwania starego drenażu, robót drogowych czy też szkód wyrządzonych przez następnych wykonawców robót nie znalazły oparcia w materiale dowodowym. Pozwany bezskutecznie starał się także wykazać, że mogło to być wynikiem rozszczelnienia instalacji centralnego ogrzewania, czy też instalacji wodnej. Nie potwierdziły tego dowody. To pozwani ponoszą odpowiedzialność za okoliczności, na skutek których powstała po stronie powodów szkoda, gdyż nie wykonali budynku w sposób prawidłowo zabezpieczający go przed napływem wody gruntowej lub opadowej. Pozwany nieskutecznie kwestionował także wysokość kosztów, jakie powodowie zapłacili za naprawy, podnosząc że była to kwota 12 000 zł i że to jest ich rzeczywista szkoda. Z materiału dowodowego – zarówno zeznań świadka, jak i wyliczeń kosztorysowych dokonywanych przez biegłych - wynika jednakże, że kwota 24 000 złotych z tego tytułu była adekwatna do zakresu koniecznych prac.

Biorąc powyższe pod uwagę sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powodów solidarnie kwotę 36 170,83 zł, w pozostałej części powództwo oddalając jako nie znajdujące podstaw w zgromadzonym materiale dowodowym.

Niezasadny jest zarzut przedawnienia roszczenia oparty na terminie wskazanym w art. 568 k.c., albowiem powodowie ostatecznie dochodzili roszczenia odszkodowawczego z art. 471 k.c., które przedawnia się po 10 latach - zgodnie z ogólnym przepisem z art. 118 k.c.

Odsetki Sąd zasądził na zasadzie art. 481 k.c. od daty wniesienia powództwa. Koszty postępowania zostały wzajemnie zniesione na podstawie art. 100 kpc. Co prawda, strona powoda utrzymała się w około 1/3 swojego pierwotnego żądania. Jednakże Sąd znosząc wzajemnie koszty miał na uwadze, że obie strony poniosły opłaty i koszty zastępstwa adwokackiego w takich samych wysokościach, toczyło się postępowanie zażaleniowe, które przegrała strona pozwana oraz postępowanie apelacyjne, które przegrała strona powodowa, każda ze stron uiściła zaliczki na koszty biegłych po 3000 zł, zatem biorąc pod uwagę powyższe oraz cały przebieg procesu, kwestionowanie powództwa co do zasady od samego początku przez pozwanych i wygraną powodów w zakresie zasadności roszczenia i podstawy żądania, jak również działania obu stron, które wywoływały dodatkowe koszty sądowe. Jedynie w zakresie nieuiszczonych wcześniej kosztów opinii w kwocie 3 528,20 zł Sąd nakazał pobrać je od powodów, gdyż – mimo powyższej przytoczonych względów – to oni utrzymali się przy swym roszczeniu do 1/3 wysokości żądania. Sąd na zasadzie słuszności odstąpił od obciążenia którejkolwiek strony kosztami opinii biegłej L., gdyż nie było podstaw, aby to strony poniosły wynagrodzenie za opinię, która z przyczyn leżących poza stronami została pominięta w postępowaniu.