

Sygn. akt: XII C 58/11 „w brzmieniu po sprostowaniu”

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 marca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach XII Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Katarzyna Sznajder
Protokolant:	Katarzyna Zegartowska

po rozpoznaniu w dniu 24 lutego 2014 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa T. P., A. P.

przeciwko (...) Sp. z o.o. w G.

przy udziale interwenienta ubocznego (...) SA w K.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej (...) Sp. z o.o. w G. na rzecz powodów solidarnie A. P. i T. P. kwotę (...) ((...)) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia (...);
2. oddala powództwo w zakresie żądania kwoty (...) złotych;
3. umarza postępowanie w pozostałym zakresie;
4. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kwotę (...) złote tytułem zwrotu kosztów procesu;
5. nakazuje pobrać od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach kwotę (...) złotych tytułem brakujących kosztów sądowych;
6. nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach kwotę (...) złotych tytułem brakujących kosztów sądowych.

Sygn. akt XII C 58/11

UZASADNIENIE

Powodowie po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa na rozprawie w dniu (...) roku wnieśli o zasądzenie od pozwanej (...) Sp. z o.o. w G. kwoty (...) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu. W pozostałym zakresie powodowie cofnęli powództwo. Wnieśli również o zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu. Na dochodzoną pozwem kwotę składać się miała kwota ustalono jako należna przez biegłego w ostatniej opinii z tytułu wad jakie ma budynek zakupiony od pozwanej, w pozostałym zakresie dochodzone roszczenia miało stanowić zadośćuczynienie lub wyrównać szkodę moralną jaką powodowie ponieśli w związku z wadami budynku (stanowisko powodów nagranie k- 965)

Pierwotne żądanie powodów opiewało na kwotę (...) złotych i jak wynika uzasadnienia pozwu oraz dalszy pism procesowych domagali się zasądzenia tej kwoty z tytułu wad fizycznych jakie miał zakupiony budynek i miała ona wyrównać wszystkie koszty zarówno już poniesione jak i przyszłe związane z wadami rzeczy, a dochodzona pozwem kwota stanowiła obniżenie ceny sprzedaży o (...)% . Wada budynku zdaniem powodów polegała na niewłaściwym posadowieniu budynku w stosunku do terenu lub niewłaściwego ukształtowania terenu w stosunku do budynku co powodowało zalewanie budynku w przypadku występowania mocniejszych opadów. (uzasadnienie pozwu)

Pozwana wniosła ostatecznie o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu oraz wyraziła zgodę na cofnięcie powództwa. Na uzasadnienie żądania podał ,że budynek jest posadowiony zgodnie z projektem budowlanym i wydanym pozwoleniem na budowę , nie posiada żadnych wad fizycznych tym bardziej trwałych uzasadniających obniżenie ceny sprzedaży. Faktycznie w początkowej fazie eksploatacji były problemy w zawilgoceniu budynku , ale zostało to usunięte w drodze poprawek poprzez założenie folii kubełkowej , drenażu i podniesienia krawężników całkowicie poprawiło sytuację a jakiegokolwiek zaleganie wody spowodowane jest złym zagospodarowaniem terenu przez powodów. Stanowisko takie prezentowane było przez całe postępowanie , na ostatnim terminie podniesiono również ,że brak jest podstaw do zasądzenia zadośćuczynienia dla powodów.

Występujący po stronie pozwanej w sprawie interwenient uboczny (...) S.a w K. wniósł również o oddalenie powództwa podnosząc , że brak podstaw do uwzględnienia żądania albowiem zarówno projekt jak i jego wykonanie było prawidłowe , zgodne ze sztuką budowlaną. Ponadto wskazano ,że nawet jeśli w budynku pierwotnie źle była wykonana izolacja to zostało to poprawione , a zaleganie wody wokół budynku o ile istnieje jest spowodowane złym zagospodarowaniem terenu. Interwenient również wyraził zgodę na częściowe cofnięcie pozwu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie w dniu (...) roku nabyli od pozwanej działkę oznaczona numerem ewidencyjnym (...) w G. , obręb Ż. wchodzącą w skład większej nieruchomości , zabudowaną dwukondygnacyjnym domem jednorodzinny w zabudowie szeregowej oznaczonym numerem(...)przy ulicy (...) za cenę (...) zł. Dom wybudowany miał być na podstawie ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta z dnia (...) roku zatwierdzającej projekt budowlany i wydającej pozwolenie na budowę przedmiotowego budynku. (akt notarialny k- 10-12) . W chwili dokonania transakcji budynek nie był jeszcze wzniesiony. Powodowie zapoznali się z projektem , mapą dokumentacją i wizualizacją. (zeznania powoda k- 294) Inwestorem budowy była sprzedająca pozwana , natomiast bezpośrednim wykonawcą była (...) sp. z o. o. Kierownikiem budowy był W. O.. Koordynatorem całej inwestycji był J. K. (1) . Powodowie mieszkali i pracowali w Niemczech , jedynie sporadycznie doglądali budowy . W (...)roku dokonano ostatecznego odbioru budynku , spisano protokół usterek , usterki w znacznej części zostały poprawione , na tyle , że powodowie nie zgłaszali dalszych zastrzeżeń. (protokół odbioru k- 212-215).W dalszym ciągu dom nie był zamieszkały albowiem centrum życiowe powodów było i jest nadal w Niemczech . Budynkiem zajmował się ojciec powoda M. P., doglądał , wietrzył. We (...) roku miała miejsce ogromna ulewa . Na drugi dzień po tej ulewie ojciec powoda zauważył ,że w domu jest mokro , jest mokra podłoga i narożniki ścian. Ponadto przed wejściem do domu widział stojące kałuże wody . Zawiadomił o tym fakcie powoda ., a powód pozwana. Doszło wówczas do spotkania powoda , J. K. (1) , W. O., S. L. – architekta projektu oraz dyrektora inwestycji pana P.. W czasie wykonanych oględzin stwierdzono zawilgocenia budynku w dolnych partiach ścian i narożnikach . Zawilgocenia te znajdowały się po stronie zachodniej od strony ścieżki , która była 15 cm nad poziomem posadzki. Ostatecznie ustalono ,że wykonawca wykona dodatkowe zabezpieczenia przeciwwilgociowe w postaci położenia folii kubełkowej na ścianie od strony ścieżki oraz wykonania drenażu na poziomie fundamentów i połączonego do studzienki deszczowej i zasypanie tego drenażu żwirem. Pół roku od tego zdarzenia powód wykonywał prace wykończeniowe i robotnicy zwrócili uwagę ,że posadzki na których miały być położone panele są wilgotne. Ponownie wezwano komisje z udziałem przedstawicieli jak wyżej tym razem jednak komisja nie stwierdzała zawilgoceń. (zeznania świadka J. K. (1) k- 231, M. P. k- 234, W. O. k- 199, S. L. k- 201 ,zeznania powoda k- 294).

Przed przystąpieniem do budowy geodeta G. F. potwierdził wyznaczenie linii regulacyjnych i stałych punktów odniesienia – znaków geodezyjnych oraz położenia obiektu budowlanego na gruncie . Czynności wykonano zgodnie z

prawem i projektem (zeznania świadka G. F. k- 278, opinia biegłego E. D. (1) i E. D. (2) k – 792) W zakresie zachowania wysokości posadzki zachowano rzędną posadowienia zgodnie z projektem. Ławę fundamentową posadowiono o (...)cm wyżej względem wysokości projektowanej lecz nie ma to wpływu na posadowienie wysokości stanu zero , w tym przypadku posadzki budynku ponieważ ściany fundamentów można wyprowadzać na dowolną wysokość, ważne aby utrzymano projektową wysokość posadzki co w tym przypadku miało miejsce. Wszystkie prace geodezyjne wykonane zostały zgodnie z przepisami. Wykonawca utrzymał projektowaną wysokość posadzki , natomiast wysokość terenu od strony południowej i zachodniej nie jest zgodna z projektem . Chodnik przy ścianie znajduje się powyżej projektowanej wysokości o (...) cm co odpowiada wysokości posadzki budynku . W dwóch skrajnych miejscach chodnik jest o (...)cm ponad posadzką. Żle są ukształtowane spadki tarasów wykonywanych już bezpośrednio przez powoda. W stosunku do projektu źle jest ukształtowana droga K., przy czym takie położenie jest korzystniejsze dla budynku i nie ma wpływu na zawilgocenia. (opinia biegłych biegłego E. D. (1) i E. D. (2) k – 792) . Podstawową wadą jest źle , niezgodne z projektem posadowienie wysokościowe chodnika od strony zachodniej budynku (opinia - E. D. (1) i E. D. (2) k – 792,k- 891 , zeznania świadków J. K. (1) k- 231, M. P. k- 234, W. O. k- 199, S. L. k- 201, dziennik budowy , projekty). Takie położenie chodnika stanowi zagrożenie możliwości występowania zawilgoczeń i zalań budynku . Wykonanie chodnika znacznie powyżej wysokości projektowej a przylegającego do budynku od ściany zachodniej powinno wymusić równoległe wykonanie , bardzo starannego odpowiedniego zabezpieczenia w postaci izolacji przeciwwodnej pionowej. Po pierwszym zalaniu pozwana wykonała dodatkową izolację przeciwwilgociową , ale nie jest ona wystarczająca. W budynku winna zostać wykonana izolacja przeciwwodna, zgodnie z sugestiami biegłego. Koszt wykonania takiej izolacji wynosi (...) zł na ścianie zachodniej, (...)zł na ścianie północnej . Od strony południowej znajdują się źle wykonane tarasy wykonane poza umowę zawartą pozwaną. Na działce ponadto występują obciążające pozwaną nieścisłości co do wysokości projektowanego terenu , koszt wykonania profilacji ziemi z założeniem koniecznego odwodnienia liniowego to kwota (...) zł. Łączny koszt koniecznych do wykonani prac w celu usunięcia występujących wad wynoszą (...)zł w zaokrągleniu(...)zł. (opinia biegłego k- 900) .

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie powołanych powyżej dowodów. Analizując zebrany materiał dowodowy sąd w pełni oparł swoje ustalenia na dowodach z dokumentów niekwestionowanych przez strony postępowania .W zakresie zeznań świadków sąd dał wiarę wskazanym zeznaniom albowiem są one spójne , wzajemnie się uzupełniają , znajdują potwierdzenie dokumentacji zgromadzonej w aktach sprawy a szczególności opinii biegłych. Zeznający świadkowie mający bezpośredni kontakt z budową potwierdzali fakt niewłaściwych proporcji położenia budynku względem chodnik , przy czym dopiero po przeprowadzeniu szczegółowej opinii biegłego geodety ustalono ,że źle położony jest chodnik , a nie budynek. Częściowo od treści opinii odbiegają jedynie zeznania świadków M. W. k- 265, i K. G. k- 266 i w tym zakresie sąd nie dał im wiary uznając ,że zarzuty dotyczyły bezpośrednio wykonywanych przez nich prac, a z opinii biegłych wynika , że w pewnym stopniu ukształtowanie terenu jest niezgodne z projektem co obciążałoby tych świadków. Sąd uznał za pomocna przy ustaleniu stanu faktycznego opinie wydaną przez biegłych E. D. (1) i E. D. (2). Opinia zarówno ta wspólna jak i późniejsze ustne wyjaśnienia E. D. (2) oraz opinia uzupełniająca są w pełni rzetelne , wydane po szczegółowej analizie zebranego obszernego materiału dowodowego , a także zapoznaniu się z dokumentacją dotyczącą inwestycji. Opinie te są jednoznaczne , zrozumiałe i logiczne dla sądu , a w szczególności nie kwestionowane przez strony postępowania. Zarówno strona powodowa w pełni zgodziła się z opinią biegłych precyzując nawet swoje roszczenia w ten sposób ,że wnoszą o zasądzenie kwot zgodnych z ustaleniami biegłego, jak również strona pozwana. W znacznej części opinie są zgodne z opinią wstępnie wydaną przez innego biegłego geodetę J. K. (2) , który jednak nie dokończył swoje pracy albowiem na etapie wydawania opinii uzupełniającej zmarł. W niniejszej sprawie sąd dysponował jeszcze dodatkowymi opiniami wydanymi przez biegłych z zakresu budownictwa przy czym obie te opinie były skutecznie kwestionowane przez strony postępowania. W obu przypadkach biegli nie dysponowali całością dokumentacji projektowej i wydawali opinie pomimo tych braków opierając się właściwie jedynie na przypuszczeniach , i niepełnej dokumentacji.

Wydając wyrok sąd zważył co następuje:

Powodowie domagali się zasądzenia dochodzonej pozwem kwoty z tytułu obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej domem mieszkalnym z uwagi na wady fizyczne jakie ujawniły się ich zdaniem w budynku.

Zgodnie z art. 556§ 1 kc sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego jeśli rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy , jeśli rzecz nie ma właściwości , o których istnieniu zapewniał sprzedający, lub gdy rzecz została kupującemu wydana w stanie niezpełnym. Odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady sprzedanej rzeczy ma charakter absolutny, to znaczy odpowiedzialność obciąża sprzedawcę niezależnie od tego czy sam spowodował wadliwość rzeczy , czy ponosi za to winę jak również nie jest istotne czy w ogóle o wadzie wiedział. Wystarczającą przesłanką odpowiedzialności , która powstaje już po wykonaniu świadczenia z umowy przez sprzedawcę jest ustalenie czy rzecz wydana i odebrana przez kupującego wykazuje cechy kwalifikujące ją w danych okolicznościach i danym stosunku prawnym jako rzecz wadliwą. Zgodnie z art. 557 § 1 kc sprzedawca jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi jeśli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy. A zatem okolicznością skutkującą wyłączenie odpowiedzialności sprzedawcy , a w istocie wyłączającą samo powstanie tej odpowiedzialności jest znajomość wady przez kupującego. Wówczas założyć można , że nabywający godził się z taką wadliwością rzeczy lub ,że nie miała ona dla niego znaczenia , a kwota jaką zdecydował się zapłacić stanowiła w jego ocenie ekwiwalent rzeczy nabywanej. Wprawdzie w obecnym stanie prawnym nie ma kodeksowego rozróżnienia ,przy sprzedaży, wady jawnej od wady ukrytej , niemniej jednak dla ustalenia czy kupujący wiedział o wadzie w chwili sprzedaży można posiłkować się już wprawdzie nie wiążącymi wytycznymi Sądu Najwyższego z 30 grudnia 1988 roku, że kupujący wiedział o wadzie gdy mógł ją z łatwością stwierdzić przy wydawaniu rzeczy, pomimo ,że nie ma obowiązku badania rzeczy. Ponadto zgodnie z art. 559 kc sprzedawca nie jest odpowiedzialny z tytułu rękojmi za wady fizyczne , które powstały po przejściu niebezpieczeństwa na kupującego, chyba ,ze wady wynikły z przyczyny tkwiącej już poprzednio w rzeczy sprzedanej.

Przenosząc powyższe rozważania na stan faktyczny rozpoznawanej sprawy należało w pierwszej kolejności ustalić czy budynek mieszkalny miał wady fizyczne , które mogłyby spowodować odpowiedzialność z tytułu rękojmi sprzedających pozwanych, a zatem wady zmniejszające jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy , lub nie mieć właściwości , o których istnieniu zapewniał sprzedający. Powodowie podając ,że wada polega na tym ,iż budynek jest posadowiony zbyt nisko - co powoduje jego zamakanie- w rzeczywistości wady upatrywali w tym ,że budynek narażony jest na zawilgocenia , a nie jedynie w niezgodności z projektem. Charakterystyczne w niniejszej sprawie jest to ,że powodowie zakupili nieruchomość na której miał być wzniesiony budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie szeregowej. Przedmiot sprzedaży był częścią większej inwestycji odnoszącej się do całego osiedla domów szeregowych jednorodzinnych rozdzielonych ścieżkami . Umowa sprzedaży szczegółowo nie precyzowana jakie cechy ma posiadać zakupiony budynek , niemniej jednak kupując dom ,kupujący ma prawo przypuszczać ,że budynek spełniać będzie wszystkie te cechy które w podstawowym zakresie powinien spełnić dom . W szczególności te dotyczące jego szczelności. Sąd nie podziela stanowiska strony pozwanej dotyczącego tego ,że skoro budynek jest zgodny projektem to zwalnia pozwaną od odpowiedzialności za to ,że nie została przewidziana i założona izolacja przeciwwodna , którą winien posiadać ten budynek z uwagi na złe ułożenie ścieżki graniczącej z domem . Faktycznie przy założeniach projektowych całej inwestycji , która dotyczyła nie tylko tego budynku ale i sąsiednich szeregów a także ścieżki pomiędzy nimi, przyjęto ,że wystarczająca będzie ta zaprojektowana izolacja , i byłaby zapewne wystarczająca , gdyby nie fakt ,że złe wybudowano ścieżkę co ma fundamentalny wpływ na budynek. Zbyt wysokie posadowienie ścieżki spowodowało ,że do budynku dostała się woda , po tym zdarzeniu pozwana wykonała dodatkową izolację , ale jak twierdzi biegły jedynie przeciwwilgociową , a dla prawidłowego funkcjonowania budynku konieczna jest izolacja przeciwwodna. Bezspornym wydaje się być w sprawie ,że ścieżka przylegająca po stronie zachodniej do budynku została podniesiona w stosunku do projektowanej w takli sposób ,że naraża budynek na zawilgacanie i zalewanie wodą. Dla pełni użyteczności tego budynku , a tym samym nadaniu cech odpowiadających jego pierwotnej wartości koniecznym jest założenie izolacji przeciwwodnej i odpowiednie ukształtowanie terenu wraz z wykonaniem drenażu – tak jak wynika z opinii biegłego.

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. W świetle wyroku Sądu Apelacyjnego w W. z dnia(...), (...) „Istotą obniżenia ceny na podstawie art. 560 § 1 i 3 KC jest przywrócenie pełnej ekwiwalentności świadczeń stron danej umowy. W wyniku skorzystania z uprawnienia prawokształtującego przestaje obowiązywać dotychczasowe wynagrodzenie i należy ustalić je na nowo. Wspomniany

wyżej przepis wskazuje, że obniżenie winno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad. Na ogół sprowadza się to do prostego działania arytmetycznego, w którym odjemną jest wartość (cena) towaru niewadliwego". Obniżenie ceny odnosi się do ceny rzeczywiście umówionej przez strony (wyrok SN z dnia (...), III CKN 29/96 z glosą W.J. K., OSP 1997, nr 7-8, poz. 144). Wykonanie przez kupującego uprawnienia do żądania obniżenia ceny powoduje powstanie po stronie sprzedawcy obowiązku do niezwłocznego zwrotu kwoty stanowiącej różnicę pomiędzy ceną umówioną a ceną wynikającą z jej obniżenia (o ile zapłata ceny już nastąpiła). W niniejszym przypadku zdaniem sądu wartością konieczną do wyrównania pierwotnej wartości jest koszt usunięcia wady tak aby przedmiot umowy był w pełni użyteczny . Powodowie precyzując ostatecznie roszczenie stwierdzili ,że z tytułu obniżenia ceny z uwagi na wady wnoszą aby to była kwota zgodna z opinią biegłego i taką też kwotę sąd uwzględnił. Wobec powyższego sąd zasądził kwotę (...) zł , jako kwotę stanowiącą równowartość stwierdzonych wad. Na tę kwotę składała się kwota (...) zł wykonania izolacji od strony zachodniej , (...) zł od strony północnej , oraz koszty drenaży i ukształtowania terenu w wysokości (...) zł. Biegły nie uwzględnił tarasów uznając ,że były wykonywane poza umowa sprzedaży . Ostatecznie powodowie żądali kwoty (...) zł , cofając pozew ponad tę kwotę . W zakresie cofnięto żądania sąd na mocy art. 203 kpc umorzył postępowanie. W pozostałej części sąd oddalił żądanie uznając ,że brak jest podstaw prawnych do uwzględnienia żądania zadośćuczynienia . Natomiast jeśli chodziło żądanie wyrównania wszelkich szkód zgłoszone przez pełnomocnika powodów stwierdzić należy , że wysokość i zasadność tych szkód nie została wykazana żadnymi dowodami , a to na stronie powodowej spoczywał ciężar wykazania roszczeń wynikający z art. 6kc. Powodowie ograniczyli się jedynie w tym zakresie do ogólnych stwierdzeń powołanych w pozwie i dalszych pismach procesowych , ale wysokość ewentualnej szkody nie została w żaden sposób wykazana.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 kpc przyjmując zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu. Powodowie utrzymali się ze swoim żądaniem w(...)%, (sąd również w zakresie cofniętego żądania uznał ,że powodowie przegrali proces albowiem do cofnięcia nie doszło na skutek spełnienia świadczenia) . Na koszty postępowania składały się koszty poniesione przez Skarb Państwa na wynagrodzenia biegłych nie uiszczony z zaliczek w wysokości (...) i w tym zakresie proporcjonalnie nakazano pobrać od stron postępowania z zależności od zakresu procentowego wygranej sprawy. Pozostałe koszty to:

koszty po stronie powodowej: wynagrodzenie pełnomocnika (...) zł , opłata od pozwu (...)zł i uiszczony zaliczki na biegłych (...) Łącznie(...) zł. Po stronie pozwanej : koszty wynagrodzenia pełnomocnika(...) zł . Łączne koszty stanowią kwotę (...) z czego powodowie jako ,że w (...) przegrali powinni ponieść koszty w wysokości (...)zł. Różnice należało zasądzić na rzecz pozwanej.

Katarzyna Sznajder