

*Sygn. akt II C 196/12*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2016 roku

**Sąd Okręgowy w Gliwicach Wydział II Cywilny Ośrodek (...) w R.**

w składzie:

**Przewodniczący:** SSO Elżbieta Gawlik

**Protokolant:** Hanna Świątek

po rozpoznaniu w dniu 16 czerwca 2016 roku w Rybniku

**sprawy z powództwa** K. K., A. K.

**przeciwko** R. T.

o zapłatę

- 1) zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 38.660,20 zł (trzydzieści osiem tysięcy sześćset sześćdziesiąt 20/100 złotych) z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 18 kwietnia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r;
- 2) oddala żądanie w pozostałym zakresie;
- 3) koszty sądowe uznaje za uiszczone i obciąża nimi strony po połowie;
- 4) zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 2.225,50 zł (dwa tysiące dwieście dwadzieścia pięć 50/100 złotych) tytułem zwrotu połowy opłaty sądowej od pozwu;
- 5) znosi pomiędzy stronami koszty zastępstw procesowych.

Sygn. akt II C 196/12

## UZASADNIENIE

**Powodowie A. K. i K. K.** wnieśli w dniu 11 lipca 2012 r. pozew o zapłatę w postępowaniu upominawczym żądając zasądzenia od pozwanego solidarnie na ich rzecz kwoty **89.011,17 zł tytułem obniżenia ceny** wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu, zasądzenia od pozwanego na ich rzecz solidarnie zwrotu kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz rozpoznania sprawy w postępowaniu upominawczym i wydania nakazu zapłaty, a w razie nieuwzględnienia tego wniosku wnieśli o rozpoznanie sprawy w trybie zwyczajnym.

W uzasadnieniu powodowie podnieśli, że wykonane przez pozwanego roboty budowlane okazały się wadliwe, niezgodne ze sztuką budowlaną i zasadami wiedzy technicznej. W związku z faktem ujawnienia wad, wartość budynku uległa zmniejszeniu o kwotę 149.700 zł. Podali także, że otrzymali odszkodowanie w wysokości 71.167,83 zł przyznane przez ubezpieczyciela z tytułu OC zawodowego inżyniera R. M., który nie dopełnił obowiązku nadzoru nad pracami wadliwie wykonanymi przez pozwanego. Jako podstawę swojego żądania wskazali art. 560 § 1 k.c.

**Pozwany R. T.** w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powodów na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przypisanych.

W uzasadnieniu pozwany podniósł, że roszczenie powodów o obniżenie ceny w oparciu o art. 560 § 1 k.c. na podstawie art. 568 § 1 k.c. winno być oddalone skoro trzyletni termin upłynął z dniem 6 listopada 2011 r., zatem roszczenie powodów uległo przedawnieniu. Zarzucił, że powodowie w żaden sposób nie wykazali zachowania terminu miesięcznego do zgłoszenia wad, o którym mowa w art. 563 § 1 k.c. Stwierdził, że nie odpowiada za zgłaszane przez powodów wady, nadto kwestionuje rzetelność wszelkich zgłoszonych przez powodów opinii prywatnych. Podniósł, że zgłaszane wady wynikają z błędów w dokumentacji projektowej, która wykonana została bez wykonania analizy dotyczącej panujących warunków geotechnicznych, ukształtowania terenu, rodzaju gruntu na którym zbudowano budynek, jak i niewłaściwego kierowania budową przez kierownika budowy R. M..

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powodowie w dniu 14 maja 2008 r. zawarli z pozwanym, jako prowadzącym w tym zakresie działalność gospodarczą, umowę o roboty budowlane, przedmiotem której było wykonanie robót budowlanych w obiekcie położonym w miejscowości R. przy ul. (...) według projektu opracowanego przez architekta M. S. (1). Szczegółowy zakres prac objętych umową zawierał kosztorys ofertowy, stanowiący załącznik nr 1 do wyżej wymienionej umowy. Zgodnie z umową pozwany wykonawca zobowiązany był do wybudowania budynku w stanie surowym, zgodnie z dokumentacją techniczną, zasadami sztuki budowlanej i wiedzy technicznej oraz do sporządzenia i przekazania zamawiającemu odpowiedniej dokumentacji technicznej. W zamian za wykonanie, robót powodowie zobowiązali się zapłacić pozwanemu kwotę 228.513,23 zł, która jednak zgodnie z kosztorysem ofertowym nr 2 została zweryfikowana i ostatecznie powodowie zapłacili pozwanemu kwotę 257.314,40 zł za stan surowy budynku bez stolarki okiennej. Dodatkowo powodowie ustnie zlecieli pozwanemu wykończenie budynku, prace te zostały wykonane, za co powodowie zapłacili pozwanemu na podstawie faktur VAT łącznie 137.580,35 zł. Łącznie powodowie zapłacili pozwanemu kwotę 394.894,75 zł.

dowód: umowa o roboty budowlane z dnia 14 maja 2008 r. wraz z załącznikami k. 11-30, dokumentacja techniczna obiektu sporządzona w pracowni usług budowlanych architekta M. S. (1), faktury VAT k. 31-44

Roboty budowlane prowadzone na nieruchomości powodów były ewidencjonowane w dzienniku budowy nr 11/08G z dnia 17 marca 2008 r. wydanym przez Starostę (...). Kierownikiem budowy był R. M.. Nie powołano inspektora nadzoru. Przekazanie placu budowy nastąpiło 16 czerwca 2008 r. Wszelkie prace zostały wykonane zgodnie z zaleceniami, za akceptacją kierownika budowy. Kierownik budowy dokonywał wpisów w dzienniku budowy-początkowo na bieżąco, potem z kilkudniowym opóźnieniem. Na budowie pracowało od 3 do 5 pracowników pozwanego. Pozwany w całości dostarczał materiały na budowę. W projekcie została uwzględniona nośność gruntu, a budynek został tak zaprojektowany, by nie dochodziło do nierównomiernego osiadania lub innych wad budynku spowodowanych uwarunkowaniem nośnością gruntu. W projekcie nie został zaprojektowany drenaż, gdyż nie było to konieczne wobec uwarunkowań terenu jak i faktu, że budynek nie jest podpiwniczony. Zaprojektowano natomiast pionową izolację ścian w postaci powłok asfaltowych, co nie zostało jednakż wykonane, położono na bloczki betonowe tylko izolację styropianową. Zakończenie robót budowlanych nastąpiło 12 grudnia 2009 r.

dowód: dziennik budowy k. 46-57, zawiadomienie o zakończeniu budowy z dnia 25 lutego 2010 r. k. 58-61

Komisja Powiatowej Inspekcji Nadzoru Budowlanego w protokole z czynności kontrolnych użytkowanego obiektu z dnia 11 lipca 2011 r. stwierdziła m. in. ślady odspojenia listw cokołowych od posadzki, w wykonanym odwiercie kontrolnym stwierdzono nieprawidłowości w wykonaniu warstw podpodłogowych, brak odpowiednio zagęszczonych podsypek, ponadto ściany fundamentowe nie były zabezpieczone płynną izolacją przeciwwilgociową. Stwierdzono także, iż w trybie pilnym należy doprowadzić do zabezpieczenia wykopu lub ukończenia robót drenażowo – izolacyjnych. W dniu 11 lipca 2011 r. zgłoszono do Starostwa Powiatowego roboty budowlane polegające na: wymianie gruntu pod posadzką, wymianie samej posadzki, budowie drenażu opaskowego i innych, które zostały wykonane

przez Firmę (...) z siedzibą w R.. Okresowy protokół z kontroli przewodów kominowych potwierdził brak wentylacji w kuchni, w łazience oraz ubikacji, brak dojścia do przewodu z kominka pokojowego.

dowód: zgłoszenie robót budowlanych/rozbiórkowych nie wymagających pozwolenia na budowę k. 62-63, pismo Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 20 lipca 2011 r. k. 64, protokół z okresowej kontroli przewodów kominowych z dnia 11 stycznia 2012 r. 122

Ubezpieczyciel A. Polska z tytułu ubezpieczenia OC zawodowego inżyniera R. M., który nie dopełnił obowiązku nadzoru nad pracami wadliwie wykonanymi przez pozwanego, wypłacił powodowi odszkodowanie w wysokości 71.167,83 zł.

dowód: decyzja o przyznaniu odszkodowania przez Ubezpieczyciela A. z dnia 26 września 2011 r. k. 125-128

Zgodnie z zawartą umową, w wypadku stwierdzenia wad w wykonywanych robotach, powodowie mogli żądać ich usunięcia w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 30 dni, a po jego bezskutecznym upływie powierzyć naprawę osobie trzeciej na koszt wykonawcy oraz dochodzić kar umownych w wysokości o jakiej mowa w § 15 ust. 1 a umowy. W piśmie z dnia 11 lipca 2011 r. pozwany zanegował swoją odpowiedzialność za zaistniały stan faktyczny, skłaniając się jednocześnie ku ugodzie. W piśmie z dnia 19 lipca 2011 r. skierowanym do pozwanego powodowie wskazali, iż w trakcie wykonywania poprawek (po pracach wykonanych nieprawidłowo przez pozwanego), a które ujawniono podczas kontroli Państwowej Inspekcji Nadzoru Budowlanego, wykrywane są kolejne, niektóre z nich są na tyle poważne, że ich usunięcie wiąże się z częściową rozbiórką zamieszkiwanego już domu, dołączając pełną listę wad i usterek. W piśmie z dnia 4 sierpnia 2011 r. pozwany zakwestionował, jakoby wskazane przez powodów wady i usterki były spowodowane jego pracami. W piśmie z dnia 5 czerwca 2012 r. powodowie domagali się od pozwanego- w ramach zmniejszenia ceny w związku z ujawnionymi wadami budynku- zapłaty kwoty 89.011,17 zł, która stanowi różnicę kwot 160.179 zł (różnica wartości budynku bez wad i wartości budynku z wadami) oraz przyznanego im odszkodowania przez ubezpieczyciela. Pozwany odpowiadając na powyższe pismo powodów zakwestionował swoją odpowiedzialność.

dowód: pismo pozwanego z dnia 11 lipca 2011 r. k. 83-84, pismo powodów z dnia 19 lipca 2011 r. k. 85-88, pismo pozwanego z dnia 4 sierpnia 2011 r. k. 89, pismo powodów z dnia 5 czerwca 2012 r. k. 123-124, pismo pozwanego z dnia 21 czerwca 2012 r. k. 195

Wykonane przez pozwanego prace były wadliwe, niezgodne ze sztuką budowlaną i zasadami wiedzy technicznej. W przedmiotowym budynku występują wady widoczne podczas oględzin, a także wady ukryte, których stwierdzenie było możliwe wyłącznie poprzez dokonanie odkrywek oraz specjalistycznych badań. W wyniku przeprowadzonych oględzin, odkrywek oraz badań stwierdzono następujący zakres usterek:

- brak wentylacji pomieszczeń łazienek,
- obwis izolacji z wełny mineralnej w polach pomiędzy krokiewiami,
- brak uszczelnienia izolacji przy kominie,
- brak izolacji wzdłuż krawędzi połączenia pomiędzy częścią wyższą a niższą budynku,
- brak płotków przeciwnieżnych,
- szczeliny poziome pomiędzy okładziną cokołu a wyprawą elewacyjną.

Posadowienie posadzek zostało wykonane w budynku powodów w sposób niewłaściwy, dotyczy to podbudowy pod posadzką czyli gruntu, na którym ułożono posadzkę. W wyniku odkrywki posadzki w salonie stwierdzono istnienie pustki powietrznej o grubości 8-10 cm pomiędzy podłożem gruntowym (warstwami podsypkowymi) a podłożem betonowym. Taki stan, z punktu widzenia sztuki budowlanej, jest niedopuszczalny i nosi znamiona wady. Rozwiązanie zgodne ze sztuką budowlaną wymaga w każdym przypadku podbudowy z gruntu niespoistego np. z piasku o

określonym wskaźniku zagęszczenia, tu 0,95. W budynku powodów warstwy umieszczone jako podłoże pod posadzką nie były wykonane z materiału niespoistego, a jeśli tak, to z materiału o niewystarczającej grubości. Miąższość, czyli grubość materiału niespoistego, winna wynosić co najmniej 80 cm do metra, w tym budynku była to grubość około 40 cm, a pod nią były grunty spoiste, gliniaste i to było powodem osiadania gruntu pod posadzką. Gdyby podłoże zostało wykonane prawidłowo, nie miałyby miejsca osiadanie materiału pod posadzką. Kierownik budowy wydał polecenie usunięcia zawodzionych gruntów pod przyszłą posadzką, jednak w dzienniku budowy nie ma żadnej informacji, że te roboty zostały wykonane. Kierownik budowy powinien skontrolować wykonanie swojego zalecenia. Ponad wszelką wątpliwość, co zostało zbadane kamerą endoskopową, posadzka w poziomie parteru zapadała się nie tylko po zewnętrznym jej obrysie, ale wewnątrz jej rozpiętości. Wykonane stropowanie nie jest w pełni przywróceniem stanu poprzedniego, gdyż wiąże podłoże betonowe wyłącznie na krawędzi styku ze ścianami. W części środkowej, posadzki nie spoczywają na gruncie i istnieje możliwość jej zapadnięcia pod wpływem obciążeń. Prawidłowo wykonana posadzka bezwzględnie winna spoczywać na podbudowie. W związku z brakiem technicznych możliwości skutecznego wypełnienia pustki, jedynym sposobem jest jej rozbiórka i wykonanie na nowo.

W wyniku przeprowadzonych badań i pomiarów termowizyjnych stwierdzono także:

- liczne mostki termiczne w rejonie styku połączenia dachowej ze ścianami oraz na krawędziach i załamaniach lukarn,
- mostki termiczne liniowe w narożach ścian wewnętrznych i kolankowych na poddaszu,
- mostki termiczne na krawędziach dachu pomiędzy częścią wyższą a niższą,
- mostki termiczne miejscowe w narożach ścian łazienek,
- mostki termiczne w posadzce salonu wzdłuż trasy przebiegu kanału do kominka.

Powodowie usunęli następujące wady i usterki:

- wykonanie wszystkich warstw posadzkowych w garażu, pomieszczeniu gospodarczym oraz w połowie kotłowni,
- izolacja przeciwwilgociowa pionowa ścian fundamentowych wraz z izolacją termiczną,
- stropowanie posadzek w salonie, garażu, pomieszczeniu gospodarczym oraz w kotłowni poprzez osadzenie prętów zbrojeniowych  $\phi$  20 w odstępach co 30 cm,
- rozbiórka nawierzchni tarasu,
- wykonanie na nowo nawierzchni z kostki brukowej na podbudowie z pisaku o grubości 50 cm,
- wykonanie izolacji oraz warstw posadzkowych na balkonie,
- wykonanie na nowo parapetów (gzymsów) z cegły klinkierowej w oknach tarasowych po stronie wschodniej i południowej oraz progów przy balkonach, - poprawienie posadzki z płytek w salonie.

Pozwany w ramach usuwania usterek wykonał następujące roboty:

- rozebranie posadzek w garażu, pomieszczeniu gospodarczym i połowie kotłowni,
- usunięcie części gruntu o grubości 50 cm,
- transport pospółki na podbudowę,
- wykopy pod fundamenty wzdłuż ściany południowej,
- wykonanie podłoża betonowego w połowie garażu,

- rozbiórka nawierzchni z kostki brukowej za wyjątkiem tarasu
- rozbiórka progów przy balkonach.

Konieczne są następujące roboty poprawkowe wad nieusuniętych:

- częściowy demontaż pokrycia dachowego wraz z folią przeciwwiatrową,
- rozebranie obróbek krawędzi dachu w części podwyższonej,
- rozebranie izolacji termicznej dachu wraz z folią paroszczelną,
- uzupełnienie izolacji termicznej na łączeniach dachu ze ścianami,
- uzupełnienie zdemontowanej izolacji termicznej dachu wraz z nową folią paroszczelną,
- ułożenie folii przeciwwiatrowej,
- uzupełnienie krycia dachu wraz z obróbkami,
- rozebranie okładziny cokołu z płytek klinkierowych i wykonanie na nowo,
- rozebranie posadzki w salonie, wykonanie prawidłowej podbudowy i posadzki na nowo,
- ocieplenie płyty balkonowej od spodu wraz z wykonaniem wyprawy elewacyjnej.

Koszt wad usuniętych wynosi 57.776,83 zł. Koszt wad nieusuniętych wynosi 104.070,24 zł. Koszt ogrzewania podłogowego wynosi 3.878,56 zł. Wartość rynkową przedmiotowego budynku ustalono metodą wskaźnikowa kosztową w oparciu o aktualny jednostkowy koszt realizacji w odniesieniu do jednostki powierzchni użytkowej oraz stopień naturalnego zużycia określony metodą nieliniową R.'a.

Wartość techniczna obiektu pomniejszona o stopień naturalnego zużycia wynosi **1.102.054,24 zł**. Wartość techniczna obiektu z występującymi wadami wynosi **994.105,44 zł**. Dane do kosztorysowania w zakresie stawki roboczo godziny netto oraz narzutów kosztów pośrednich, a także cen jednostkowych materiałów budowlanych przyjęto na podstawie cennika (...) z I kwartału 2014 r.

dowód: opinia ekspertyza techniczna budowlana opracowana przez inż. J. M. z dnia 20 czerwca 2011 r. k. 65-71, opinia ekspertyza techniczna budowlana opracowana przez inż. G. D. z dnia 28 lipca 2011 r. k. 72-82, opinia opracowana przez mgr inż. R. M. z dnia 14 lipca 2011 r. k. 90-91, ocena warunków gruntowo – wodnych opracowanych przez mgr inż. R. C. z dnia 15 czerwca 2011 r. k. 92-100, dokumentacja badań geotechnicznych opracowana przez Firmę (...)j. z czerwca 2011 r. k. 101-121, opinia techniczna opracowana przez G. D. z dnia 27 kwietnia 2012 r. k. 129-141, kosztorys ofertowy i zestawienie materiałów k. 142-194, zdjęcia k. 196, płyta CD ze zdjęciami k. 197, zeznania świadka R. M. na rozprawie w dniu 12 lutego 2013 r. k. 261-262, zeznania świadka A. H. na rozprawie w dniu 12 lutego 2013 r. k. 263, zeznania świadka M. S. (2) na rozprawie w dniu 12 lutego 2013 r. k. 263 v., zeznania świadka K. T. na rozprawie w dniu 12 lutego 2013 r. k. 264, zeznania świadka G. D. na rozprawie w dniu 19 marca 2013 r. k. 308 v.-309, zeznania powódki na rozprawie w dniu 19 marca 2013 r. k. 309-310v., zeznania pozwanego na rozprawie w dniu 19 marca 2013 r. k. 311-312v., opinia budowlana opracowana przez biegłego sądowego mgr inż. J. K. (1) z dnia 31 marca 2014 r. k. 370-429, uzupełniająca opinia budowlana opracowana przez biegłego sądowego mgr inż. J. K. (1) z dnia 20 lutego 2016 r. k. 545-549, ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego mgr inż. J. K. (1) na rozprawie w dniu 27 kwietnia 2016 r., uzupełniająca opinia budowlana opracowana przez biegłego sądowego mgr inż. J. K. (1) z dnia 9 czerwca 2016 r. k. 618-651, ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego mgr inż. J. K. (1) na rozprawie w dniu 16 czerwca 2016 r.

Przy ocenie materiału dowodowego Sąd kierował się zasadą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w art. 233 § 1 k.p.c. Wady występujące w nieruchomości powodów Sąd ustalił w oparciu o zeznania powódki, pozwanego oraz świadków:

R. M., A. H., M. S. (2), K. T. i G. D., które w ocenie Sądu w znacznej mierze przedstawiają rzeczywisty obraz okoliczności zdarzeń będących przedmiotem niniejszego postępowania.

**Spór** między stronami **dotyczył zasadności obniżenia ceny**, którą powodowie zapłacili pozwanemu w związku z doznanymi szkodami. Powodowie podnosili, że wykonane przez pozwanego roboty budowlane okazały się wadliwe, niezgodne ze sztuką budowlaną i zasadami wiedzy technicznej. Pozwany podnosił natomiast, iż nie odpowiada za zgłaszane przez powodów wady, które wynikają z błędów w dokumentacji projektowej wykonanej bez analizy dotyczącej panujących warunków geotechnicznych, ukształtowania terenu, rodzaju gruntu na którym zbudowano budynek, jak i niewłaściwego kierowania budową przez kierownika budowy R. M..

W szczególności Sąd oparł się na opiniach biegłego sądowego J. K. (1). Mają one bowiem charakter wyczerpujący, pełny, zostały wydane na podstawie analizy akt sprawy, ale też bezpośredniego oglądu nieruchomości. Strony wnosiły o uzupełnienie opinii, a także zgłaszały pewne zastrzeżenia co do ich treści, do czego biegły sądowy się ustosunkował, poczym strony nie zgłaszały już dalszych zastrzeżeń w tym zakresie. Ostateczne wnioski sformułowane opiniach biegłego nie były przez strony kwestionowane.

Sąd oparł się również na dowodach z dokumentów, jako że sporządzone zostały one przez uprawnione podmioty w ramach obowiązków wynikających z charakteru ich działalności, a zgodność ich treści z rzeczywistym stanem faktycznym nie została przez strony zakwestionowana i nie wnoszono o powołanie innych biegłych.

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Zawierając umowę o roboty budowlane wykonawca zobowiązuje się do oddania przewidzianego w niej obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej, a inwestor zobowiązuje się do dokonania wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem robót, w szczególności do przekazania terenu budowy i dostarczenia projektu oraz do odebrania obiektu i zapłaty umówionego wynagrodzenia.

Zgodnie z art. 656 § 1 k.c. do skutków opóźnienia się przez wykonawcę w rozpoczęciu robót lub wykończeniu obiektu albo wykonywania przez wykonawcę robót w sposób wadliwy lub sprzeczny z umową, do rękojmi za wady wykonanego obiektu, jak również do uprawnienia inwestora do odstąpienia od umowy przed ukończeniem obiektu stosuje się odpowiednio przepisy o umowie o dzieło. Przepisy normujące umowę o dzieło w odniesieniu do rękojmi za wady rzeczy odsyłają do przepisów o rękojmi za wady rzeczy sprzedanej (art. 638 k.c.). Zatem sprzedawca (w tym wypadku wykonawca z umowy o roboty budowlane) jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niezupełnym (rękojmią za wady fizyczne - art. 556 § 1 k.c.).

Z istoty umowy o roboty budowlane wynika, że wykonawca odpowiada za techniczny rezultat swoich prac, chyba że wady robót powstały na skutek wadliwości dostarczonych przez inwestora materiałów albo na skutek wykonania robót zgodnie ze wskazówkami zamawiającego, a wykonawca zachował się zgodnie z art. 655 k.c., uprzedzając zamawiającego o niebezpieczeństwie nieosiągnięcia zamierzonego rezultatu. Wystąpienie wad rzeczy nie eliminuje możliwości skorzystania przez wierzyciela z dochodzenia naprawienia poniesionej szkody na zasadach ogólnych. Oczywiście jest bowiem stwierdzenie, że wadliwe wykonanie robót budowlanych jest nienależytym wykonaniem zobowiązania. Jeżeli zatem na skutek takiego nienależytego wykonania zobowiązania wierzyciel poniósł szkodę, dłużnik obciążony jest obowiązkiem jej naprawienia (art. 471 k.c.). Wierzyciel ma przy tym możliwość dokonania wyboru, może bowiem oprzeć swoje roszczenia wyłącznie na ogólnych przepisach normujących odpowiedzialność kontraktową (art. 471 i nast. k.c.) albo też, nie rezygnując z uprawnień z tytułu rękojmi, dodatkowo dochodzić naprawienia poniesionej szkody (art. 560 k.c. w rozpoznawanej sprawie stosowany w związku z art. 656 i 638 k.c.). Dokonanie wyboru przez wierzyciela pociąga za sobą określone skutki. Dokonując wyboru reżimu odpowiedzialności

z rękojmi za wady wierzyciel musi wykazać istnienie wad. Dokonując zaś wyboru odpowiedzialności opartej na art. 471 k.c. musi wykazać istnienie przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej.

Powodowie dochodzili roszczeń z rękojmi, a nie roszczeń odszkodowawczych. Skoro strona powodowa, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika na rozprawie w dniu 16 czerwca 2016 r. (00:44:16) wyraźnie skonkretyzowała podstawę prawną swojego roszczenia, Sąd nie mógł tego ignorować. Podstawa prawna powództwa wskazana przez fachowego pełnomocnika strony nie wiąże Sadu. Taka podstawa prawna ma jednakże w pierwszej kolejności to znaczenie, że determinuje wiodącą normę prawną, a ta z kolei wyznacza, jakie fakty w sprawie są istotne (227 k.p.c.), a dalej jakie postępowanie dowodowe jest konieczne dla dostatecznego wyjaśnienia spornych okoliczności (art. 217 § 2 k.p.c.). Ocena odpowiedzialności pozwanego musiała zatem zostać dokonana na gruncie odpowiedzialności wykonawcy robót budowlanych w oparciu o art. 560 k.c. i tak też poprowadzono postępowanie dowodowe.

Niewątpliwie art. 187 k.p.c. nie wymaga od powoda wskazania podstawy prawnej żądania, gdyż w systemie prawnym opartym na konstrukcji *mihi factum dabo tibi ius* poszukiwanie skonkretyzowanej normy prawa materialnego stanowiącej podstawę w niniejszym sporze, strona powodowa jednoznacznie wskazała przepis, z którego wywodziła swoje roszczenie. Przede wszystkim jednak, mimo, iż okoliczności faktyczne istotne z punktu widzenia roszczenia z rękojmi i powództwa odszkodowawczego są tożsame, nie wymagałyby zróżnicowanego postępowania dowodowego i zmiana podstawy prawnej roszczenia nie oznaczałaby w tej sytuacji zmiany przedmiotowej powództwa, to Sąd nie mógł oprzeć się na art. 471 k.c., gdyż orzekłby ponad żądanie strony powodowej, skoro dochodziła ona zapłaty 89.011,17 zł, a szkoda, której doznała była znacznie wyższa i wynosiła, bez uwzględnienia wypłaconego przez ubezpieczyciela odszkodowania, 165.725,63 zł (koszt wad usuniętych, koszt wad nieusuniętych, ogrzewanie), tym samym Sąd naraziłby się na zarzut braku bezstronności.

Zgodnie z art. 560 § 1 k.p.c., jeżeli rzecz sprzedana ma wadę, kupujący może złożyć oświadczenie o obniżeniu ceny albo odstąpieniu od umowy, chyba że sprzedawca niezwłocznie i bez nadmiernych niedogodności dla kupującego wymieni rzecz wadliwą na wolną od wad albo wadę usunie. Ograniczenie to nie ma zastosowania, jeżeli rzecz była już wymieniona lub naprawiana przez sprzedawcę albo sprzedawca nie uczynił zadość obowiązkowi wymiany rzeczy na wolną od wad lub usunięcia wady. W świetle art. 556 § 1 k.c. wadą fizyczną są wszystkie te usterki lub nieprawidłowości, które zmniejszają wartość rzeczy lub jej użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy. Podstawę do obniżenia ceny stanowi także okoliczność, że rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego.

Pozwany podniósł nadto zarzut przedawnienia roszczeń powodów. W ocenie Sądu w niniejszej sprawie nie doszło do przedawnienia, gdyż stosownie do art. art. 568 § 1 k.c. uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają po upływie roku, a gdy chodzi o wady budynku - po upływie lat trzech licząc od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana (Dz.U.1964.16.93). Zgodnie z zapisem w dzienniku budowy zakończenie robót budowlanych nastąpiło 12 grudnia 2009 r., powodowie natomiast złożyli pozew w dniu 11 lipca 2012 r. W ocenie Sądu strona powodowa zachowała także termin przewidziany do zgłaszania wad, skoro pozwany na bieżąco był informowany o występujących wadach.

Podstawowym warunkiem skorzystania z uprawnień przewidzianych w art. 560 k.c. jest, aby kupiona rzecz miała wady. Podkreślić jednak należy, że możliwość skorzystania z uprawnień wynikających z rękojmi za wady fizyczne nie jest uzależniona od tego, czy wady są istotne. Okoliczność, czy wady są istotne czy nieistotne, ma znaczenie tylko wówczas, jeżeli rzecz była już wymieniona lub naprawiana, a wady występują nadal. Przenosząc te ogólne rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że w ocenie Sądu, powodowie wykazali zasadność swoich twierdzeń o wadliwości prac wykonanych przez pozwanego. Co do szczegółowych ustaleń odnośnie nieprawidłowo wykonanych poszczególnych elementów prac Sąd dał wiarę opinii biegłego mgr inż. J. K. (1) z marca 2014 r., a także podtrzymującym ją wnioskom płynącym z opinii uzupełniających tego biegłego. Sąd miał na uwadze, że opinie biegłego sądowego (w tym uzupełniające) podlegają ocenie na podstawie właściwych dla ich przymiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki, wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu

motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 3 października 2010 r., sygn. akt III A Ua 263/13, LEX nr 1386245). Aby ocena taka w ogóle była możliwa, przyjmuje się, że integralnymi elementami treści każdej prawidłowo sporządzonej opinii winny być: sprawozdanie z dokonanych czynności i spostrzeżeń, odpowiedzi na postawione pytania udzielone w sposób kategoryczny i jego wnioski oraz uzasadnienie pozwalające na sprawdzenie przez sąd logicznego toku rozumowania. Opinia powinna być także wyczerpująca, a zatem odnosić się do wszystkich kwestii zawartych w tezie dowodowej postanowienia sądu, zawierać uzasadnienie sformułowane w sposób przystępny i zrozumiały także dla osób nie posiadających wiadomości specjalnych (wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 28 maja 2013 r., sygn. akt III A Ua 1524/11 LEX nr 1322431). Niezbędna jest kontrola sądu z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania, źródeł poznania i stopnia stanowczości stawianych wniosków albowiem sąd może tę opinię oceniać tylko pod względem fachowości, rzetelności czy logiczności. Nie można jednak, co miało znaczenie w związku z zarzutami pozwanego, nie podzielać merytorycznych poglądów biegłego, czy też -zamiast nich- wprowadzać stwierdzenia własne (wyrok Sądu Najwyższego z 19 grudnia 1990 r. sygn. akt I PR 148/90, OSP 1991 nr 11-12, poz. 300). Opinia biegłego sądowego J. K. (1) jest spójna, logiczna, w sposób całościowy odnosi się do postawionej przez Sąd tezy dowodowej. W ocenie Sądu, biegły w sposób logiczny w odwołaniu do wiedzy specjalnej odparł wszelkie zarzuty stron i odniósł się do opinii prywatnych przedstawionych przez stronę umożliwiając Sądowi poczynienie stanowczych ustaleń. Zważyć należy, że sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z dalszej opinii biegłych, gdy zachodzi taka potrzeba, a więc wtedy gdy opinia, którą dysponuje zawiera istotne luki, bo nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, czyli nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna. Nie można przyjąć, że sąd obowiązany jest dopuścić dowód z opinii kolejnych biegłych, czy też opinii instytutu w każdym wypadku, gdy opinia wydana na zlecenie sądu jest niekorzystna dla strony (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 8 maja 2015 r., sygn. akt I A Ca 1671/14). Do dowodu z opinii biegłego nie mogą mieć zastosowania wszystkie zasady prowadzenia dowodów, a w szczególności art. 217 § 1 k.p.c. Nie można zatem przyjmować, że sąd obowiązany jest dopuścić dowód z kolejnych biegłych w każdym wypadku, gdy złożona opinia jest dla strony niekorzystna (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2003 r., sygn. akt V CKN 1622/00). Wobec powyższego, Sąd oddalił wniosek strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Jeśli chodzi o prywatne ekspertyzy, na które powoływała się strona powodowa przypomnieć należy, że jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 kwietnia 2002 r. (sygn. akt I CKN 92/00, publ. LEX nr 53932), nie może być traktowana jako dowód w procesie opinia biegłego, choćby był nim stały biegły sądowy, sporządzona na piśmie na polecenie strony i złożona do akt sądowych. (...) ekspertyzy opracowane na zlecenie stron, czy to w toku procesu, czy jeszcze przed jego wszczęciem należy traktować, w razie przyjęcia ich przez sąd orzekający, jako wyjaśnienie stanowiące poparcie- z uwzględnieniem wiadomości specjalnych- stanowiska stron. W takiej sytuacji, jeżeli istotnie zachodzi potrzeba wyjaśnienia okoliczności sprawy z punktu widzenia wymagającego wiadomości specjalnych, sąd powinien według zasad unormowanych w kodeksie postępowania cywilnego dopuścić dowód z opinii biegłego. Oparcie rozstrzygnięcia na prywatnych ekspertyzach złożonych w innym procesie jest przede wszystkim naruszeniem przepisów kodeksu, które regulują zasady przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego. Stanowisko to jest ugruntowane w orzecznictwie: już w wyroku z dnia 11 czerwca 1974 r. (sygn. akt I CR 260/74, publ. LEX nr 7517) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że prywatne ekspertyzy opracowane na zlecenie stron, czy to w toku procesu czy jeszcze przed jego wszczęciem, należy traktować w razie przyjęcia ich przez sąd orzekający, jako wyjaśnienia stanowiące poparcie z uwzględnieniem wiadomości specjalnych stanowisk stron. Podsumowując, wszelkie prywatne opinie i opracowania składane przez stronę nie mogą być traktowane na równi z dowodem z opinii biegłego sądowego. Mają one walor stanowiska strony, i jako takie, nie stanowią dowodu w znaczeniu procesowym. Zgodnie z art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Dokument taki nie stanowi zatem dowodu, że zawarte w nim oświadczenie odpowiada prawdzie. Zatem, w kontekście zakreślonej biegłemu sądowemu J. K. (1) tezy dowodowej oraz jej kategorycznych i stanowczych wniosków opinii biegłego J. K. (1), nie budzi żadnych wątpliwości fakt licznych nieprawidłowości wykonanych przez pozwanego prac i bynajmniej nie sposób usprawiedliwić ich tym, że prace były wykonywane pod nadzorem kierownika budowy R. M.. Kierownik budowy ma obowiązek nadzorować wszystkie procesy budowlane, wydawać stosowne polecenia i kontrolować ich wykonanie, jednakże obowiązek postępowania zgodnie z zasadami sztuki budowlanej obowiązuje wszystkich uczestników procesu budowlanego i wykonawca nie jest z tego obowiązku zwolniony. Odpowiedzialność



wykonawcy jest wyłączona w zakresie tzw. odpowiedzialności zawodowej. Wykonawca nie jest zwolniony przez to z prawidłowego wykonania powierzonych mu robót, odpowiada wobec inwestorów finansowo.

Strona pozwana nie wykazała także, iż zgłaszane przez powodów wady wynikają z błędów w dokumentacji projektowej, która wykonana została bez wykonania analizy dotyczącej panujących warunków geotechnicznych, ukształtowania terenu, rodzaju gruntu na którym zbudowano budynek. Zatem, zdaniem Sądu, pozwany nie wykazał żadnej okoliczności, która na kanwie normy art. 560 k.c. uwalniałaby go od odpowiedzialności statutowanej tą regulacją. Nie zdołał też pozwany -w kontekście treści uzupełniającej opinii J. K. (2)- skutecznie, w sposób rzeczowy, obalić trafności któregokolwiek stwierdzenia zawartego we wnioskach opinii. Stąd nie miał Sąd żadnych wątpliwości co do istnienia odpowiedzialności pozwanego płynącej z normy art. 560 k.c.

Roszczenie o obniżenie ceny, a tym bardziej zarzut obniżenia ceny, nie ma charakteru odszkodowawczego. Zawsze odnosi się do ceny rzeczywiście przez strony umówionej, a nie hipotetycznej ceny rynkowej danej rzeczy. Obniżenia ceny nie można przy tym mylić ze szkodą w rozumieniu art. 471 k.c. mierzoną różnicą między stanem majątku poszkodowanego istniejącym przed zdarzeniem wywołującym szkodę i po nim, a więc między innymi z obniżeniem wartości rzeczy wadliwej (podobnie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 stycznia 1997 r. w sprawie sygn. akt III CKN 29/96, OSP 1997/7-8/144; w wyroku z dnia 11 grudnia 2009 r. w sprawie sygn. akt V CSK 180/09, LEX nr 551156). Innymi słowy, istotą żądania obniżenia ceny w oparciu o art. 560 § 1 i 3 k.c. jest przywrócenie ekwiwalentności świadczeń stron umowy sprzedaży, a nie kompensacja ewentualnej szkody doznanej przez kupującego. W wyniku skorzystania przez kupującego z omawianego uprawnienia o charakterze prawnie kształtującym przestaje obowiązywać dotychczasowe wynagrodzenie i należy ustalić je na nowo (vide Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część szczególna pod red. A. Kidyby, LEX 2010, teza 10 do art. 560 k.c.). Nie budzi wątpliwości, że swoistą maksymalną „granicą” obniżenia jest cała cena, w takiej sytuacji kupujący realizując omawiane uprawnienie z tytułu rękojmi może odmówić zapłaty za wadliwy towar. W żadnym razie realizacja uprawnień z art. 560 § 1 i 3 k.c. nie może natomiast prowadzić do powstania po stronie kupującego roszczenia o zwrot kwoty wyższej, niż rzeczywiście umówiona i zapłacona cena towaru wadliwego. Z art. 560 § 3 k.c. wynika, że obniżenie ceny winno nastąpić w takim stosunku (a nie o taką wartość), w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad. Ta podstawowa reguła może jednak wymagać modyfikacji z uwagi na specyfikę przedmiotu sprzedaży. W orzecznictwie podkreśla się nawet, że brak możliwości lub znaczne trudności w ustaleniu stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad, pozbawiają kupującego uprawnienia do żądania obniżenia ceny (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 marca 1977 r. w sprawie sygn. akt III CZP 11/77, OSNC 1977/8/132). Nadto, obniżenie ceny obejmuje jedynie ubytek wartości samego przedmiotu świadczenia, nie obejmuje natomiast szkód pochodnych, wyrządzonych w innych składnikach majątku odbiorcy wadliwego świadczenia. Żądanie obniżenia ceny jest specyficzne i nie odpowiada żadnemu z roszczeń ogólnych z powodu niedopełnienia lub nienależytego dopełnienia świadczenia.

Powodowie reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika dochodzili pozwem zapłaty kwoty 89.011,17 zł tytułem obniżenia ceny. Sąd przyjął, iż powodowie zapłacili łącznie pozwanemu kwotę 394.894,75 zł, co sami przyznali w pozwie i co przez okres trwania procesu tj. około 4 lata było okolicznością bezsporną, a dopiero na rozprawie w dniu 16 czerwca 2016 r. powódka podnosiła, iż przekazała pozwanemu jeszcze dodatkowo kwotę 140.830 zł oświadczając, że były to przelewy za roboty wykończeniowe, za które nie ma faktur. Sąd nie podzielił stanowiska strony powodowej i nie uwzględnił powyższej kwoty jako okoliczności nieudowodnionej.

Przechodząc do oceny wysokości roszczenia w pierwszej kolejności podkreślić należy, że Sąd czyniąc ustalenia faktyczne w tym zakresie oparł się na dowodzie z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości i budownictwa. Zdaniem Sądu, jakkolwiek z przepisu art. 560 § 3 k.c. nie wynika wprost jak powinna być ustalona wartość rzeczy sprzedanej dla potrzeb ustalenia kwoty, o jaką cena sprzedaży podlega obniżeniu, to wykładnia funkcjonalna prowadzi do wniosku, że podstawę w tym zakresie powinny stanowić ceny rynkowe. Stanowisko to potwierdza regulacja zawarta w art. 150 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, według której zasadą jest ustalanie wartości rynkowej nieruchomości, natomiast ustalenie wartości odtworzeniowej następuje, gdy nieruchomość nie jest lub nie może być przedmiotem obrotu oraz gdy wymagają tego przepisy szczególne. Biorąc pod uwagę różnicę między

wartością rynkową nieruchomości w dobrym stanie technicznym a w stanie wadliwym, która wynosi 107.948,80 zł co stanowi 9,79 %, Sąd przyjął, że obniżenie ceny uiszczonej przez powodów pozwanemu, tj. kwoty 394.894,75 zł ,powinno ulec obniżeniu o 9,79 %, czyli o kwotę 38.660,20 zł i tę kwotę pozwany winien zwrócić powodom.

W kontekście dokonanych przez Sąd ustaleń i rozważań, w pozostałym zakresie powództwo jako niezasadne należało oddalić.

Podstawą prawną rozstrzygnięcia o odsetkach jest art. 481 § 1 i 2 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi, przy czym jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Obecnie funkcja odszkodowawcza odsetek przeważa nad ich funkcją waloryzacyjną. W tej sytuacji zasądzenie odsetek od daty wyrokowania prowadzi w istocie do ich umorzenia za okres sprzed daty wyroku i stanowi nieuzasadnione uprzywilejowanie dłużnika, skłaniając go niekiedy do jak najdłuższego zwlekania z opóźnionym świadczeniem pieniężnym w oczekiwaniu na orzeczenia sądu znoszące obowiązek zapłaty odsetek za wcześniejszy okres. Wobec powyższego, Sąd zasądził odsetki od dnia 18 kwietnia 2014 r. , tj. od dnia następnego od daty doręczenia stronie pozwanej odpisu opinii z marca 2014 r., gdyż to wówczas pozwany ostatecznie uzyskał świadomość co do ostatecznej wysokości szkody jaka zaistniała po stronie powodów. Powodowie wprawdzie wnosili o zasądzenie żądanej kwoty z odsetkami od dnia wniesienia pozwu, jednak należy mieć na uwadze, że biegły przyjął za podstawę wyliczeń wartości cenowe obowiązujące w I kwartale 2014 r. Zatem o zaktualizowanych wartościach cenowych przyjętych za podstawę zasądzanego roszczenia pozwany dowiedział się w dniu 17 kwietnia 2014 r. tj. w dacie doręczenia pierwszej z opinii biegłego sądowego J. K. (1).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. dokonując ich stosunkowego rozdzielania i zasądził od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 2.225,50 zł tytułem zwrotu połowy uiszczonej opłaty sądowej od pozwu oraz zniósł pomiędzy stronami koszty zastępstw procesowych.