

Sygn. akt I ACa 53/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 marca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

| | |
|-----------------|---|
| Przewodniczący: | SSA Wojciech Kościółek |
| Sędziowie: | SSA Andrzej Struzik SSA Sławomir Jamróg (spr.) |
| Protokolant: | st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura |

po rozpoznaniu w dniu 13 marca 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa M. K., M. C.

i A. W. (1)

przeciwko B. W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Tarnowie

z dnia 30 września 2013 r. sygn. akt I C 1070/09

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanego na rzecz każdego z powodów kwoty po 1 800zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 53/14

UZASADNIENIE

Powodowie M. K., M. C. i A. W. (1) w pozwie skierowanym przeciwko B. W., prowadzącemu działalność gospodarczą pod nazwą Firma (...) w T., domagali się zasądzenia od pozwanego na rzecz każdego z nich kwot po 80.000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego. Na uzasadnienie swoich żądań powodowie wskazali, iż pozwany jako profesjonalny inwestor podjął się budowy 14 budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej przy ul. (...) w T.. Każdy z powodów zawarł z pozwanym umowę przedwstępną, w myśl której pozwany zobowiązał się wybudować zgodnie z pozwoleniem na budowę i zatwierdzoną dokumentacją techniczną dla każdego z powodów budynek mieszkalny w zabudowie

szeregowej, zaś po zakończeniu budowy przenieść na każdego z nich własność wybudowanego dla niego budynku (M. K. zawarł z pozwanym umowę w dniu 11 kwietnia 2007 r., A. W. (1) w dniu 8 lutego 2008 r., a M. C. w dniu 7 marca 2008 r.). Inwestycja zakończyła się zawarciem przez powodów z pozwanym umów sprzedaży nieruchomości i przeniesieniem własności poszczególnych nieruchomości wraz z posadowionymi na nich budynkami na każdego z powodów. Powodowie podnieśli, iż nabyte przez nich od pozwanego nieruchomości dotknięte są wadami fizycznymi. W wyniku bowiem naruszenia przez pozwanego warunków projektu budowlanego zarówno budynki, jak i teren wokół nich, zostały posadowione o 38 cm poniżej przyjętych i zatwierdzonych założeń projektowych. Na dochodzoną kwotę 80.000 zł składały się:

- kwota 70.000 zł z tytułu obniżenia cen nieruchomości podnosząc, iż domagają się – na podstawie art. 560 § 1 k.c. - obniżenia o tą kwotę cen nabytych przez nich od pozwanego nieruchomości;

- kwota 10.000 zł tytułem częściowego naprawienia szkody w oparciu o przepis art. 566 § 1 k.c., mająca wyrównać szkodę poniesioną w następstwie zniszczenia nieruchomości na skutek zalania budynków w skali przewyższającej uzyskane przez powodów świadczenia w ramach ubezpieczenia.

Pozwany B. W. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz od powodów kosztów postępowania według norm przepisanych. Przyznał, iż budynki zostały posadowione niezgodnie z założeniami projektu budowlanego. Zdaniem pozwanego okoliczność ta nie może jednak stanowić podstawy do uwzględnienia powództwa albowiem nie on wytyczał posadowienie budynku, lecz uprawniony do tego geodeta. Wskazał nadto, iż w celu zminimalizowania możliwości powstania podtopień w przyszłości i tym samym ograniczenia skutków posadowienia budynków niezgodnie z założeniami projektu poczynił nakłady na rzecz właścicieli wszystkich lokali, w tym również powodów, gdyż wymienił na własny koszt ogrodzenie, dokonał naprawy izolacji pionowej budynku oraz wykonał drenaż wokół budynków. Prace te zostały przez niego wykonane „własnymi siłami” i ich wartość – zgodnie ze sporządzonym przez niego kosztorysem - kształtuje się w kwocie 27.843,56 zł na każdy lokal, zaś dalsze nakłady jakie zamierza ponieść będą zamykały się w kwocie 5.675,66 zł na każdy z lokali. Zdaniem pozwanego sąd powinien o tę kwotę obniżyć zasądzone na rzecz powodów sumy z tytułu obniżenia cen ich nieruchomości i pozwany zgłosił w tym zakresie zarzut potrącenia.

Wyrokiem z dnia 30 września 2013 r. I C 1070/09 Sąd Okręgowy w Tarnowie zasądził od pozwanego B. W. na rzecz powodów: M. K. kwotę 28.322,90 zł, M. C. kwotę 27.383,44 zł i A. W. (1) kwotę 27.383,44 zł z ustawowymi odsetkami każdej z tych kwot od dnia 28 grudnia 2009r.. Sąd umorzył też postępowanie w zakresie żądania przez każdego z powodów zapłaty kwoty 10.000 zł tytułem odszkodowania a w pozostałej części powództwo oddalił. Rozstrzygając o kosztach procesu Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powodów odpowiednio kwoty 3.498,99 zł, 1.370 zł, i 1.370 zł - tytułem zwrotu kosztów procesu, a pozostałe koszty procesu między stronami wzajemnie zniósł i nakazał ściągnięcie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Tarnowie tytułem wydatków: od powodów M. C. i A. W. (1) kwot po 839,78 zł a od pozwanego B. W. 889,95 zł.

Sąd Okręgowy ustalił, że W dniu 4 listopada 2005 r. ustalone zostały warunki zabudowy dla Firmy (...) w T. B. W. na budowę jednorodzinnych budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej na terenie obejmującym działki nr (...) obręb(...)w T. przy ul. (...). B. W. uzyskał zatwierdzenie projektu budowlanego i pozwolenie na budowę trzech zespołów budynków mieszkalnych, w zabudowie szeregowej, składających się z 14 segmentów, na działkach nr (...) położonych przy ul. (...) w T., obr. (...) i w dniu 20 listopada 2006 r. rozpoczął prace budowlane. Pozwany pełnił funkcję kierownika tej budowy w pierwszym etapie realizacji inwestycji, tj. do dnia 19 marca 2007 r., a więc do czasu wykonania stanu surowego wszystkich budynków do wysokości parteru, kiedy to jego obowiązki w tym zakresie przejął Z. Z.. W dniu 11 kwietnia 2007 r. pozwany zawarł z M. K. przedwstępną umowę sprzedaży, na podstawie której zobowiązał się wobec powoda do wybudowania, ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej w szeregu (...)segment 4 o pow. 125,96 m² na działce nr (...) obr. (...) o pow. 0,0350 ha przy ul. (...) w T. za kwotę 287.000 zł brutto. W drodze późniejszych aneksów do tej umowy ostatecznie oznaczono, iż przedmiotem umowy jest wybudowanie przez pozwanego budynku

mieszkalnego w zabudowie szeregowej w szeregu(...)segment 7 o pow. 131 m^{((2))} na działce nr (...) obr. (...)o pow. 0,0350 ha przy ul. (...) w T. wraz z garażem za kwotę 352.000 zł brutto.

W dniu 8 lutego 2008 r. B. W. zawarł z A. W. (1) przedwstępną umowę sprzedaży, na podstawie której zobowiązał się do wybudowania, ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży na rzecz powoda budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej w szeregu (...) segment 5 o pow. 126,71 m^{((2))} na działce nr (...) obr. (...) o pow. 0,0321 ha przy ul. (...) w T. za kwotę 388.000 zł brutto. W dniu 7 marca 2008 r. pozwany zawarł przedwstępną umowę sprzedaży z M. C., w której zobowiązał się do wybudowania, ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży na rzecz powoda budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej w szeregu (...) segment(...)o pow. 126,71 m^{((2))} na działce nr (...) obr.(...)o pow. 0,0250 ha przy ul. (...) w T. za kwotę 375.000 zł brutto. W wyniku połączenia działek nr (...) położonych w T., obr. (...), powstała działka nr (...) o pow. 0,4786 ha, z której wydzielono 12 samodzielnych działek oznaczonych numerami od(...). Na działkach tych pozwany wybudował 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. W dniu 2 września 2008 r. B. W. sprzedał M. K. i jego żonie A. K. nieruchomość składającą się z działki nr (...) o pow. 0,0351 ha położoną w T. – Z., obr.(...), wraz ze znajdującym się na niej domem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie szeregowej za cenę 352.000 zł, w tym VAT 23.028,04 zł. W dniu 25 września 2008 r. B. W. sprzedał M. C. nieruchomość składającą się z działki nr (...) o pow. 0,0250 ha położoną w T. – Z., obr. (...), wraz ze znajdującym się na niej domem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie szeregowej za cenę 370.230 zł, w tym VAT 24.220,66 zł. W dniu 2 października 2008 r. B. W. sprzedał A. W. (1) i jego żonie P. W. nieruchomość składającą się z działki nr (...) o pow. 0,0322 ha położoną w T. – Z., obr. (...), wraz ze znajdującym się na niej domem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie szeregowej za cenę 388.000 zł, w tym VAT 25.383,18 zł. Zakupione przez powodów budynki zostały przyjęte do użytkowania w dniu 11 sierpnia 2008 r. Przed zawarciem umów przedwstępnych powodowie zapoznali się w sposób ogólny z założeniami projektowymi, zaś w dacie zawarcia umowy przenoszącej własność otrzymali od pozwanego skoroszyty zawierające dokumenty, takie jak certyfikaty, świadectwa zgodności materiałów użytych do budowy, kserokopie decyzji administracyjnych i dziennika budowy, określenie warunków przyłączy do poszczególnych mediów. Powodowie nie weryfikowali kompletności tych dokumentów, jak również nie zabiegali o udostępnienie im przez pozwanego dokumentacji projektowej i geodezyjnej. Zakupione przez powodów budynki są budynkami w zabudowie szeregowej, dwukondygnacyjnymi, murowanymi, bez podpiwniczenia. W chwili ich wydania powodom znajdowały się w stanie tzw. deweloperskim. Znajdują się one w sąsiedztwie potoku S.. W nocy z 26 na 27 czerwca 2009 r. miała miejsce gwałtowna ulewa, w trakcie której wody potoku S. wystąpiły ze swego koryta i zalały otaczający teren – wewnętrzną drogę dojazdową do poszczególnych domów przy ul. (...), tereny w bezpośrednim sąsiedztwie budynków i posadzki na parterze wszystkich domów tego osiedla, w tym domów powodów. Po tym zalaniu powodowie zlecieli uprawnionemu geodecie wykonanie pomiarów sprawdzających zachowanie poziomu posadowienia budynków w stosunku do założeń projektowych, w wyniku których stwierdzono zaniżenie posadowienia budynków o około 40 cm w porównaniu z założeniami projektowymi. Pismami z dnia 13 lipca 2009 r. powodowie wezwali pozwanego B. W. alternatywnie do nieodpłatnego usunięcia stwierdzonych rozbieżności pomiędzy wykonaniem budynku a jego projektem, bądź przekazania nowych budynków wolnych od wad, bądź też zwrotu kwoty stanowiącej równowartość obniżenia wartości budynku o 40% w stosunku do wartości jego zakupu. W odpowiedzi pozwany początkowo powoływał się na nieistotność stwierdzonej przez powodów wady budynków, ostatecznie zaś zaproponował, iż wykona prace zmierzające do dostosowania budynków do założeń projektowych oraz do ich zabezpieczenia przed ewentualnym zalaniem w przyszłości. W ramach tych prac pozwany wybudował murek mający osłaniać osiedle przed zalewaniem przez potok S., wykonał drenaż i prace związane z izolacją fundamentów budynków oraz zamontował zawory zwrotne na studzienkach kanalizacyjnych wewnątrz posesji. M. nie został wykonany na całej nieruchomości, lecz jedynie od strony północnej i zachodniej oraz częściowo od strony wschodniej nieruchomości. Pozwany wykonywał powyższe prace w latach 2010 – 2011. Do ich wykonania wykorzystywał m.in. materiały z innych prowadzonych przez siebie budów. Pozwany wykonywał te prace z własnej inicjatywy, nigdy nie wzywał żadnego z mieszkańców osiedla, w tym powodów, do zapłaty za te prace, ani też nie miał takiego zamiaru, gdyż uważał, iż jego obowiązkiem jest naprawienie błędu do jakiego doszło przy budowie budynków i zminimalizowanie negatywnych konsekwencji z tym związanych. Nigdy również nie oczekiwał żadnej zapłaty za te prace. Pozwany zwracał się jedynie o zgodę na wykonanie tych prac i powodowie zgody takie wyrażali, postrzegając

te prace jako zmierzające do naprawy popełnionego przez niego błędu. Zakupione przez powodów od pozwanego budynki, znajdujące się przy ul. (...) w T., a to położony na działce nr (...) budynek nr (...) – stanowiący własność M. C., położony na działce nr (...) budynek nr (...) – stanowiący własność A. W. (1) i położony na działce nr (...) budynek nr (...) – stanowiący własność M. K. zostały posadowione poniżej poziomu wskazanego w projekcie budowlanym o 0,43 m. Obniżenie poziomu posadowienia budynków w stosunku do zatwierdzonego projektu budowlanego nie zostało uzgodnione z projektantem, stanowi istotne odstępstwo od tego projektu i jest niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego. Obniżenie to ma istotne znaczenie dla ewentualnych podtopień tych budynków na skutek wylania potoku S. bądź na skutek gwałtownych opadów deszczu, gdyż w wyniku tego obniżenia doszło do zrównania poziomu posadzki w budynkach do poziomu otaczającego je terenu, co stwarza zagrożenie dostania się wody do budynków. Gdyby budynki zostały posadowione na wysokości określonej w projekcie budowlanym nie doszłoby do ich podtopienia w 2009r., gdyż pozostawałby zapas 24 cm i tylko w przypadku gdyby poziom wód na otaczającym budynki terenie był wyższy niż 24 cm mogłoby dojść do ewentualnego podtopienia.

Pozwany jako wykonawca i kierownik budowy mógł zauważyć różnicę pomiędzy projektowaną wysokością budynków, a ich rzeczywistym posadowieniem, gdyż dysponował dokumentacją obejmującą rzuty pionowe budynku i danymi dotyczącymi posadzki. Poza tym w dokumentacji projektowej przewidziano wykonanie przed wejściami do poszczególnych segmentów podestów, z prowadzącymi na nie dwustopniowymi schodami. Pozwany nie wykonał podestów przed wejściami do poszczególnych budynków, lecz podniósł teren poprzez nadsypanie ziemi. Pozwany mógł taką zmianę wprowadzić po uprzednich uzgodnieniach z projektantem i za jego zgodą, a o taką zgodę nie wnioskował. Dokonane przez niego nadsypanie terenu jest za małe i nie zrekompensowało braku schodów. Obniżenie poziomu posadowienia budynków powodów w stosunku do zatwierdzonego projektu budowlanego stanowi wadę budynków, obniżającą ich użyteczność, gdyż zwiększa możliwość ich zalania w razie większych opadów. Skutkiem obniżenia posadowienia budynków były zniszczenia spowodowane podtopieniami z czerwca 2009 r., a to zawilgocenia dolnych fragmentów ścian wewnętrznych, zniszczenia tynków i malatur dolnych ścian do wysokości ok. 30 cm, punktowe mykologiczne porażenia tynku, nieznaczne zapadnięcie się posadzki w garażu budynku nr (...). W budynkach powodów nie występują wady w zakresie stolarki okiennej i drzwiowej ani wady elewacji. Brak jest podstaw do twierdzenia, że w budynkach nie została wykonana izolacja zewnętrzna, skoro zewnętrzne ściany budynków są suche, a jedynie ściany wewnętrzne są wilgotne. W jednorodzinnych budynkach mieszkalnych izolacja nie zapewnia pełnej szczelności, a nie robi się tzw. izolacji ciężkiej. Niezależnie od tego pozwany wykonał dodatkową izolację fundamentów budynków powodów. Pomiędzy parterem i pierwszym piętrem występują jedynie zarysowania tynku, a nie pęknięcia stropów, zarysowania te znajdują się w miejscu posadowienia ścianki działowej oraz na sufitach i są zjawiskiem naturalnym, będącym efektem zastosowanej technologii wykonania stropów, które może być postrzegane negatywnie jedynie z punktu widzenia walorów estetycznych. Zarysowania te nie zagrażają funkcjonalności budynków i mogą być maskowane poprzez wypełnianie ich akrylem, lecz po pewnym czasie od takiej naprawy znowu się pojawiają. Wada obniżenia posadowienia budynków powodów nr (...) przy ul. (...) w T. ma wpływ na wartość tych budynków, w szczególności wartość tę obniża. Cena budynków powodów winna być niższa w stosunku do ceny identycznych budynków nie mających takiej wady. Wobec wystąpienia powyższej wady cena działki nr (...), położonej w T. przy ul. (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, według stanu tej nieruchomości z września 2008 r. i poziomu cen z września 2008 r., winna być niższa o kwotę 26.470 zł netto, zaś wartość rynkowa zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny działki nr (...), położonej w T. przy ul. (...) i zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny działki nr (...), położonej w T. przy ul. (...), według stanu tych nieruchomości z września 2008 r. i poziomu cen z września 2008 r., winna być niższa w przypadku każdej z tych działek o kwotę 25.592 zł netto. Do kwot tych należy dodać stawkę podatku VAT w takiej samej wysokości, jaka była zastosowana przy ich sprzedaży. Ustalenia te zostały dokonane w oparciu o przedłożone dokumenty, opinii biegłych sądowego z zakresu geodezji mgr inż. A. T., z zakresu architektury i budownictwa mgr inż. P. Z., z zakresu szacowania nieruchomości mgr A. W. (2) i mgr inż. W. G., a także na podstawie zeznań stron. Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. budownictwa, zawnioskowany na okoliczność ustalenia wartości nakładów niezbędnych do doprowadzenia nieruchomości powodów do właściwego stanu, bowiem ustalenie w tym zakresie zbędne było dla

rozstrzygnięcia, skoro powodowie domagali się zasądzenia kwot po 70.000 zł z tytułu obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości.

Zdaniem Sadu pierwszej instancji powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie. Podstawę rozstrzygnięcia stanowił art. 560 § 1 k.c. w zw. z 556 § 1 k.c.

Sprzedane przez pozwanego powodom budynki mają wadę fizyczną. Z opinii biegłego A. T. wynika bowiem, iż budynki zostały posadowione o 0,43 m niżej niż było to przewidziane w projekcie budowlanym, zaś biegły P. Z. stwierdził, iż posadowienie budynków niezgodnie z projektem budowlanym i bez konsultacji z projektantem stanowi wadę tych budynków. Z opinii wynika, iż zalanie budynków powodów w czerwcu 2009 r. ma związek z obniżeniem poziomu posadowienia budynków w stosunku do zatwierdzonego projektu budowlanego, gdyż mając na względzie wysokość poziomu wody w budynkach w trakcie zalania, można przyjąć gdyby budynki były posadowione na wysokości projektowanej do zalania by nie doszło. Nieodpowiednie posadowienie budynków powodów ma znaczenie dla funkcjonalności tych budynków, albowiem na skutek zrównania posadzki budynków z otaczającym je terenem zachodzi ryzyko ewentualnych dalszych zalewań budynków, czy to na skutek wylania wód potoku S., czy też na skutek większych opadów. Kwestia posadowienia budynków była weryfikowana po wystąpieniu zalania z czerwca 2009r. Ustawowa odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady sprzedanej rzeczy ma charakter absolutny, tzn. sprzedawca nie może się z niej zwolnić i obciąża go ona niezależnie od tego, czy to on spowodował wadliwość rzeczy, czy ponosi w tym zakresie jakąkolwiek winę, a nawet czy w ogóle wiedział lub mógł wiedzieć o tym, że sprzedawana rzecz jest wadliwa. W tym zakresie Sąd jednak zauważył, że jako kierownik budowy pozwany winien tę wadliwość stwierdzić.

Stwierdzone wady budynków powodów mają – zgodnie z opinią biegłych W. G. i A. W. (2) – wpływ na wartość nieruchomości powodów, powodując w konsekwencji to, że ich cena jako wadliwych w dacie nabycia powinna być niższa. Ustalając kwoty zasądzone na rzecz powodów opierał się na wydanej na opinii biegłej sądowej A. W. (2). Żądanie zasądzenia odsetek znajdowało swoje oparcie w art. 481 § 1 k. c., w myśl którego, 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. Zgodnie zaś z art. 455 k.c., jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony, ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Jeszcze przed wniesieniem pozwu w lipcu 2009r. powodowie pisemnie zwracali się do pozwanego m.in. o zwrot kwot stanowiących równowartość obniżenia wartości ich budynków o 40% w stosunku do wartości ich zakupu, co stanowiło żądanie zapłaty skonkretyzowanych kwot mimo niewymienienia ich w pismach. Odnosząc się do podniesionego przez pozwanego zarzutu potrącenia i powołując się na treść art. 498 § 1 k.c. Sąd wskazał, że pozwany nie wykazał istnienia wzajemnej wierzytelności względem powodów z tytułu wykonania robót ani co do zasady ani też co do wysokości. Dalej idące roszczenie Sąd uznała za niewykazane. Podstawę częściowego umorzenia postępowania stanowił art. 355 k.p.c. Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach stanowił art. 100 k.p.c. oraz art.83 w zw. z art. 113 ust. 1 i 2 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. nr 90, poz. 594, ze zm.).

Apelację od tego wyroku złożył pozwany, zarzucając:

- naruszenie art. 233§1 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie, polegające na oparciu rozstrzygnięcia na opinii biegłego bez należytego rozważenia zasadności roszczenia z punktu widzenia pozostałych okoliczności wykazanych na podstawie innych środków dowodowych oraz przyznanych przez strony,

- naruszenie art. 233 k.p.c. w zw. z art. 6 k.p.c. polegające na ustaleniu przez Sąd na podstawie jednego z dowodów, w podjętym z góry założeniu, że nieruchomości powodów mają niższą wartość niż cena zapłacona pozwanemu, mimo, że ta okoliczność nie wynika z materiału dowodowego. Pozwany zarzucił nadto naruszenie prawa materialnego a to art. 556§1 i 560§1 k.c. poprzez przyjęcie niezgodnie z faktami istnienie wady uzasadniającej zastosowanie uprawnień z tytułu rękojmi.

Powodowie wniesli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów procesu.

Rozpoznając apelację Sąd Apelacyjny uznał za własne ustalenia Sadu Okręgowego i zważył co następuje: Podstawy ustaleń nie stanowił jeden dowód lecz opinie biegłych, reklamacje i zeznania powodów. Sąd pierwszej instancji prawidłowo ocenił wiarygodność i moc dowodów zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego i nie naruszył reguł swobodnej oceny dowodów co nie pozwala na podzielenia zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Słusznie Sąd Okręgowy przyjął konieczność szerokiego rozumienia wady na gruncie art. 556§1k.c. co jest zgodne ze stanowiskiem judykatury (vide: wyrok SN z dnia 27 listopada 2003r. sygn. akt I CK 267/02 LEX nr 479348). Fakt posadowienia budynku niezgodnie z pozwoleniem na budowę jest bezsporny. Wadliwość ta nie była na pierwszy rzut oka dostrzegalna dla powodów w chwili odbioru przez nich budynków i zawiadomili oni powoda o tej wadzie niezwłocznie po ujawnieniu. Wbrew zarzutom skarżącego obniżenie posadowienia budynku zwiększa ryzyko podmywania lub podmakania budynku a wpływa to na zarówno na wartość przedmiotu sprzedaży jak i na pogorszenie komfortu użytkownika. Wylanie potoku nawet gwałtowne nie stanowi powodzi, którą można oceniać w kategoriach siły nieprzewidywalnej i nieprzezwycięzalnej. Oczywiście jest , że budowa budynków w bliskim sąsiedztwie potoku stanowi pewne zagrożenie co uwzględnia się przy projektowaniu. Odstąpienie od projektu w tym przypadku pozostawało w związku z podmoknięciem budynku czego można byłoby uniknąć gdyby projekt został zrealizowany prawidłowo. Odstąpienie to także pozostaje w związku ze zwiększeniem ryzyka podtopień w przyszłości. Sam fakt istnienia tego zagrożenia pośrednio potwierdzał sam powód przedstawiając opinie o możliwym mobilnym systemie zabezpieczenia. Z opinii biegłego P. Z. k-1183 jednoznacznie wynika, że to obniżenie poziomu stanowiło istotne odstępstwo od projektu budowlanego i stanowiło naruszenie art. 36a prawa budowlanego. Ta nieprawidłowość wywołała konsekwencje w postaci zawilgocenia dolnych ścian wewnętrznych , zniszczenia tynków i malatur dolnych pasów ścian do wys. 30 cm , punktowe mykologiczne porażenie tynku nieznaczne zapadnięcie posadzki segmentu(...). Także biegły W. G. k- 1282 dostrzegał różnicę pomiędzy wartością nabywaną przez powodów jako niewadliwą a wartością z wadami jednakże uznawał on błędnie, że dla określenia wartości roszczenia konieczne byłoby określenie nakładów koniecznych do wykonania celem zapewnienia właściwego funkcjonowania budynku zgodnie z przeznaczeniem. Wartość obniżenia ceny prawidłowo przyjęła natomiast biegła A. W. (2) k- 1350. Potwierdziła ona , że pozwany mógł zniwelować wadę w trakcie budowy co jednak nie jest możliwe obecnie. Taka wada nie pozostaje bez wpływu na cenę. Biegła zasadnie uwzględniła w swojej opinii porównanie transakcji dotyczących nieruchomości, które dotknięte są ograniczeniem lub utrudnieniem w zagospodarowaniu, zestawiając je z transakcjami dotyczącymi nieruchomości bez takich ograniczeń co doprowadziło do wniosku, że średnio takie utrudnienia wpływają na obniżenie ceny o około 20 %. Biorąc pod uwagę zagrożenie budynków powodów podtopieniami takie porównanie było adekwatne albowiem niewątpliwie ewentualne dalsze podtopienia wpłyną zarówno na ograniczenie w możliwości korzystania budynków i zwiększą koszty użytkowania wynikające z konieczności usuwania szkód będących konsekwencją podtopień. Pozwany powołując się na nieadekwatność porównania nie przedstawił żadnych transakcji dotyczących nieruchomości znajdujących się na terenach zalewowych wskazujących na niezasadność przyjęcia dwudziestoprocentowego obniżenia wartości. Kwestionowanie współczynnika obniżającego wartość wymaga wykazania, że przyjęcie do porównania bardziej porównywalnych nieruchomości zmieni przyjęty przez biegłą W. stosunek wartości. Nie jest zasadny zarzut pozwanego podnoszący poziom cen transakcji sprzedaży nieruchomości na tym terenie skoro pozwany nie wykazał by częścią składową tych nieruchomości były budynki posadowione w podobny sposób jak u powodów i jednocześnie nabywcy mieli świadomość ryzyka wynikającego z obniżonego posadowienia budynku. Pozwany nie wykazał także by podjęte przez niego następcze działania usunęły zagrożenie podtapiania budynku. Powodowie w pozwie jednoznacznie sformułowali podstawę faktyczną powództwa a z tej wypływało także żądanie obniżenia ceny na podstawie przepisów o rękojmi za wady przy sprzedaży. Zasadność roszczenia opartego na art. 560§1k.c. wykazano. Dywagacje teoretyczne zawarte w pozwie co do nieistotności odstępstwa od projektu, poprawność dokumentacji i skutki odbioru nie mają znaczenia, skoro w tym przypadku podtopienie pozostające w związku obniżeniem rzędnej wystąpiło wywołując negatywne skutki dla budynku, co ujawniło wadę. W konsekwencji apelacja nie mogła zostać uwzględniona. Sąd Apelacyjny orzekł o jej oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. W konsekwencji pozwany został obciążony obowiązkiem zwrotu przeciwnikom kosztów postępowania apelacyjnego na podstawie art. 98§1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391§1 k.p.c. przy zastosowaniu § zw. z § 6 pkt 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września

2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokatów oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn. Dz.U. 2013r. poz. 461) i uwzględnieniu, że współuczestnictwo powodów miało charakter formalny co nie pozwalało na sumowanie wartości przedmiotu zaskarżenia .