

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 24 maja 2012 r. powodowie B. K. (1) i M. K. (1) wnieśli pozew o zasądzenie od pozwanego A. J. (1) prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą PHU (...) solidarnie na rzecz powodów łącznej kwoty 152.505 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 12 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty. Na dochodzoną roszczenie kwotę składały się:

1. na podstawie art. 560 §1 w zw. z art. 556 k.c. kwota 48.641 zł z tytułu obniżenia ceny sprzedaży działki gruntu oraz budynku wolnostojącego – domu typu Idylla II o pow. użytkowej parteru 121,5 m², garażu – 20,7 m² oraz poddasza – 18,8 m² wraz z towarzyszącymi mu budowlami takimi jak: ogrodzenie działki, podjazd do garażu, chodnik, przyłącza wody, kanalizacji, energii elektrycznej, gazu usytuowanego w zorganizowanym i ogrodzonym „Osiedlu (...)” na nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka ewidencyjna (...) – w związku z obciążeniem rzeczy sprzedanej wadami fizycznymi zmniejszającymi jej wartość w następstwie niepodsiadania przez nią właściwości, o których istnieniu pozwany zapewniał powodów.

2. na podstawie art. 471 w zw. z art. 363 §1 i 361 §2 k.c., kwota 78.374 zł tytułem kosztów naprawy szkody wynikłej z nienależytego wykonania ogrodzenia elewacji, ocieplenia budynku i pokrycia dachowego, tj. w związku z koniecznością doprowadzenia nieruchomości do stanu zagwarantowanego umową z dnia 25.06.2008 r., rep. A 245/2008;

3. na podstawie art. 471 w zw. z art. 363 §1 i 361 §2 k.c., kwota 25.490 zł tytułem naprawienia szkody wynikłej z nienależytego położenia kostki brukowej okalającej dom, wykonania opaski klinkierowej wokół domu oraz kominów w sposób nieodpowiadający normom sztuki budowlanej.

Powodowie wnieśli również o zasądzenie od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że swoje roszczenia wywodzą z umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości zawartej z pozwanym w dniu 25.06.2008 r. oraz z umowy sprzedaży zawartej z pozwanym w dniu 18.08.2009 r. w formie aktu notarialnego, mocą której pozwany sprzedał powodom działkę wraz z wniesionym na niej budynkiem mieszkalnym typu Idylla II. Po zawarciu umowy ujawniły się niezgodności sprzedanej rzeczy z umową przedwstępną polegające na:

- dociepleniu budynku styropianem o grubości 12 cm, podczas gdy należało zastosować styropian o grubości 15 cm;
- położeniu na budynku dachówki rzymskiej (...) wyprodukowanej przez P. J., podczas gdy winna być założona dachówka pochodząca od producenta B. ;
- wadliwym wykonaniu ogrodzenia obiektu budowlanego
- uchybieniach w zakresie położenia kostki brukowej wokół budynku
- nieprawidłowym wykonaniu opaski z płytek klinkierowych okalających budynek oraz kominów.

(pozew k. 2-4)

W odpowiedzi na pozew z 21 czerwca 2012 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zwrot kosztów postępowania. Pozwany zaprzeczył wszystkim twierdzeniom powodów, podał, że uważa je za przedawnione i niezasadne. Ponadto pozwany podał, że powodowie większości rzeczy nie zgłosili pozwanemu i nie dali mu szansy ich oceny i naprawy. Pozwany podniósł, że powód był w czasie budowy regularnie na placu budowy, widział doskonale z jakich materiałów i jak jest prowadzona budowa. Powodowie wiedzieli również o zmianie dachówki oraz o 12 centymetrowym ociepleniu i akceptowali to. Co do ogrodzenia pozwany podał, że powodowie nawieźli ziemi, tak, że część ogrodzenia została

zasypana, co wpływa na uszkodzenia ogrodzenia wskazane przez powodów. Pozwany nadto podniósł, że powodowie z jednej strony chcą obniżenia ceny całej nieruchomości, a z drugiej pieniędzy za dostosowanie nieruchomości do stanu zgodnego z umową, a nadto, że w akcie notarialnym powodowie stwierdzili, że zakres robót objętych etapem nr 1-6 są wykonane prawidłowo i zgodnie z opisem zawartym w standardzie wykonania domu.

(odpowiedź na pozew k. 216-218)

W piśmie z 30 lipca 2012 r. powodowie ustosunkowując się do odpowiedzi na pozew wskazali, że twierdzenia i zarzuty pozwanego wyrażone w odpowiedzi na pozew są niezasadne i nie zasługują na uwzględnienie. Podtrzymali stanowisko wyrażone w pozwie, jednak z ostrożności procesowej, w razie uznania braku podstaw do uwzględnienia roszczenia o obniżenie ceny sprzedaży z tytułu rękojmi za wady, zawartego w punkcie 1 petitum, wnieśli o łączną ocenę żądań zgłoszonych w punktach 1, 2 i 3 petitum jako roszczeń odszkodowawczych na zasadach ogólnych.

(pismo powodów k. 222-224)

Pismem złożonym na rozprawie w dniu 25 listopada 2015 r. powodowie zmodyfikowali powództwo w ten sposób, że wnieśli o zasądzenie kwoty 152.505 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 12.04.2012 r. z tytułu kosztów naprawienia szkody wynikłej z nienależytego wykonania umowy z 25.06.2008 r. (przedwstępna umowa sprzedaży) w zakresie wykonania ogrodzenia, elewacji, ocieplenia budynku i pokrycia dachowego, położenia kostki brukowej okalającej dom, wykonania opaski klinkierowej wokół domu oraz kominów, w sposób nieodpowiadający normom sztuki budowlanej, tj. w związku z koniecznością doprowadzenia nieruchomości do stanu zagwarantowanego umową z 25.06.2008 r. Ewentualnie wnieśli o zasądzenie od pozwanego solidarnie na rzecz powodów łącznej kwoty 152.505 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 12 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty z tytułu obniżenia ceny sprzedaży działki oraz domu – w związku z posiadaniem przez rzecz sprzedaną wad fizycznych, zmniejszających jej wartość, a co za tym idzie nieposiadania przez nią właściwości, o których istnieniu pozwany zapewniał powodów.

(pismo k. 898)

Pismem z dnia 10 grudnia 2015 r. pozwany oświadczył, że nie uznaje powództwa ani w wersji pierwotnej, ani w wersji zmodyfikowanej. Wniósł o oddalenie powództwa i zwrot kosztów. Podniósł, że zmiana powództwa jest niedopuszczalna i nieskuteczna, powództwo zaś pozostaje niesprecyzowane, nieuzasadnione, nieudowodnione i przedawnione.

(pismo k. 909)

Na rozprawie bezpośrednio poprzedzającej wyrokowanie pełnomocnik powodów poparł powództwo, pełnomocnik pozwanego nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie.

(głosy stron: protokół rozprawy z 16.01.2019 r. czas nagrania: 01:35:02-01:48:15 k. 1213)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 25 czerwca 2008 r. pozwany A. J. (1) działając w imieniu własnym oraz jako pełnomocnik J. J. (1), prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą PHU (...) zawarł z powodami M. K. (1) i B. K. (1) przedwstępna umowę sprzedaży wraz z wnioskiem o odłączenie księgi wieczystej numer (...) działki nr (...). A. J. (1) na podstawie powołanych w akcie pozwoleń oraz dokumentacji projektowej stanowiącej załącznik do decyzji o pozwoleniu na budowę, zobowiązał się do wybudowania dla B. i M. małżonków K. domu typu IDYLLA II, o powierzchni użytkowej parteru 121,5 (sto dwadzieścia jeden całych i pięć dziesiątych) metrów kwadratowych, garażu o powierzchni 20,7 (dwadzieścia całych i siedem dziesiątych) metrów kwadratowych oraz poddasza o powierzchni 18,8 (osiemnaście całych i osiem dziesiątych) metrów kwadratowych, w postaci budynku wolnostojącego wraz z towarzyszącymi mu budowlami takimi jak: ogrodzenia działki, podjazdu do garażu, chodnika, przyłączy wody, kanalizacji, energii elektrycznej, gazu, zwanego dalej D. w zorganizowanym i ogrodzonym Osiedlu, z zapewnieniem B. i M. małżonkom K. możliwości korzystania z całej infrastruktury technicznej, drogowej i zieleni urządzonej Osiedla, w sposób określony w Planie

Zagospodarowania (Załącznik nr 2) oraz w sposób określony w Standardzie Wykonania (...) (Załącznik nr 4). A. J. (1) budował przedmiotowy dom przy udziale firmy PHU (...) z siedzibą w Ł. ul. (...), NIP (...), REGON (...), zwanej dalej Inwestorem jako wykonawca oraz pozostałych podwykonawców. B. i M. małżonkowie K. zapoznali się z dokumentacją przedstawioną przez A. J. (1), a w szczególności z powołaną dokumentacją projektową zamówili u A. J. (1) jako Inwestora i Wykonawcy, wybudowanie (...) w sposób określony w Standardzie Wykonania (...) (Załącznik Nr 4), wyrazili zgodę na to, aby A. J. (1) był wykonawcą oraz korzystał w trakcie budowy inwestycji z podwykonawców przez siebie wskazanych kolejnych podwykonawców wpisanych na listę podwykonawców robót budowlanych. B. i M. małżonkowie K. zaakceptowali prawo A. J. (1) i dalszych podwykonawców do zmiany lub uzupełnienia listy podwykonawców, o czym A. J. (1) zobowiązał się pisemnie ich powiadomić.

W umowie tej strony oświadczyły, że sposób wykonania inwestycji winien być zgodny z dokumentacją projektową powołaną w umowie, przy czym A. J. (1) mógł wyrazić zgodę na wprowadzenie przez powodów niewielkich zmian w projektach budowlanych instalacyjnych, na własne ryzyko i na własny koszt, jednakże zakres tych zmian nie mógł powodować konieczności zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę i sporządzania projektów zamiennych podlegających zatwierdzeniu przez Wydział Architektury (...). Powodowie zobowiązali się, w przypadku zamiaru dokonania niewielkich zmian jak np. likwidacja pewnych ścianek działowych, zmiana położenia instalacji energii elektrycznej, punktów oświetleniowych, czy też punktów poboru wody i odprowadzenia ścieków, do zgłoszenia tego pozwanemu la piśmie niezwłocznie. Powodowie zobowiązani byli uzyskać pisemną akceptację pozwanego i do dokonania rozliczenia tych robót z danymi podwykonawcami we własnym zakresie i musieli również uzyskać od nich odpowiednie gwarancje. Pozwany nie miał obowiązku udzielania gwarancji na takie roboty i materiały. Pozwany wyraził zgodę, aby powodowie mogli prowadzić dalsze roboty wykończeniowe po zakończeniu wykonywania E. Nr 6 według załącznika Nr 4 określającego standard wykończenia i materiały budowlane, musieli je jednak prowadzić zgodnie z przepisami prawa i sztuką budowlaną oraz zgodnie z dokumentacją projektową pod nadzorem Kierownika Budowy, wskazanego przez A. J. (1), przy czym pozwany nie ponosił odpowiedzialności za jakiegokolwiek odstępstwa od tej dokumentacji dokonane przez powodów. Nadto powodowie wiedzieli, że przedmiotowy dom mogą zasiedlić dopiero po spełnieniu wymogów przewidzianych prawem budowlanym.

Pozwany miał dokonać formalnego zgłoszenia (...) do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego po zakończeniu E. Nr 6. Nie miał jednak odpowiadać za brak odbioru (...) przez Nadzór budowlany w przypadku, gdy nastąpią zaniechania w płatnościach, które winni wykonać powodowie.

W celu wykonania przez B. i M. małżonków K. robót wykończeniowych, jak również ewentualnych zmian w projektach budowlanych instalacyjnych A. J. (1) przekazał powodom wyciąg z dokumentacji projektowej określonej w zakresie dotyczącym ich (...).

Na podstawie tejże umowy pozwany miał przekazać powodom wszelkie niezbędne dla eksploatacji (...) dokumenty dotyczące wbudowanych podstawowych wyrobów budowlanych i urządzeń (deklaracje zgodności, certyfikaty zgodności, certyfikaty na znak bezpieczeństwa) oraz wystawione przez Gwarantów gwarancje na wykonane roboty, na zamontowane materiały i urządzenia po zakończeniu E. Nr 6.

A. J. (1) działając w imieniu własnym oraz jako pełnomocnik J. J. (1) mocą tejże umowy zobowiązał się przenieść na rzecz B. i M. małżonków K. wolną od wszelkich obciążeń i praw osób trzecich działkę gruntu oznaczoną numerem 69/5 o łącznej powierzchni 933 metry kwadratowe wraz z wybudowanym na tej działce domem za cenę brutto w kwocie 837.000,00 zł, zaś powodowie zobowiązali się powyższą nieruchomość, za wskazaną cenę kupić, pod warunkiem stwierdzonego protokołem odbioru wykonania E. Nr 6. (...), opisanym w Harmonogramie Wpłat. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej strony ustaliły najpóźniej do trzeciego dnia licząc od dnia zapłaty ceny sprzedaży, jednak nie później niż do dnia 31.05.2009 r.

A. J. (1) działający w imieniu własnym oraz jako pełnomocnik J. J. (1) zobowiązał się w ramach ceny tj. 837.000 zł przenieść własność na rzecz B. i M. małżonków K. udział wynoszący 1/8 część w działce gruntu oznaczonej nr 69/10 przeznaczonej do użytku wspólnego przez mieszkańców Osiedla oraz pod drogi osiedlowe, zaś B. i M. małżonkowie

K. oświadczają że powyższy udział, za cenę wskazaną zobowiązują się nabyć, przy czym termin zawarcia warunkowej umowy przeniesienia własności strony ustalają najpóźniej do dnia 31.05.2009 roku, po zapłacie całej ceny sprzedaży w kwocie 837.000,00 zł.

A. J. (1) zobowiązany był powiadomić powodów w formie pisemnej bądź drogą elektroniczną, o zakończeniu wszystkich robót dla danego Etapu i o terminie ich odbioru, a powodowi moli brać udział w częściowych odbiorach robót dla każdego E.. Odbiór prac w wykazanych w poszczególnych E. następuje Protokołem Odbioru, którego wzór stanowił Załącznik Nr 5 do przedmiotowej umowy.

Przekazanie przez pozwanego powodom (...) celem dalszego kontynuowania robót miało nastąpić po dokonaniu odbioru E. Nr 6, na podstawie Protokołu Przekazania (...), którego wzór stanowił Załącznik Nr 6 do teje umowy. O terminie odbioru E. nr 6 pozwany był zobowiązany powiadomić powodów na 3 dni przed planowana datą odbioru. W przypadku braku obecności lub zaniechania czynności powodów w trakcie odbioru E. 6 A. J. (1) miał prawo dokonać odbioru bez powodów opisując zaistniałą sytuację w protokole.

W razie stwierdzenia przez powodów w trakcie odbioru E. Nr 6 wad nadających się do usunięcia powodowie mogli w przypadku wad istotnych odmówić odebrania przedmiotu umowy do czasu usunięcia wad i ponownego pisemnego powiadomienia przez A. J. (1) gotowości do odbioru, a w przypadku wad nieistotnych odebrać przedmiot umowy wyznaczając termin usunięcia wad, uwzględniający możliwości A. J. (1). W razie stwierdzenia, w trakcie odbioru E. Nr 6, wad nie dający się usunąć i uniemożliwiających eksploatację przedmiotu umowy zgodnie przeznaczeniem, powodowie mogli od umowy przyrzeczonej odstąpić. A. J. (1) zobowiązany był przekazać powodom wystawione przez Gwarantów gwarancje na wady fizyczne na wykonane roboty oraz na zamontowane materiały i urządzenia, zgodnie z ich listą zamieszczoną Standardzie Wykonania (...) (Załącznik Nr 4) na warunkach nie mniej korzystnych niż przewidziane w Kodeksie cywilnym.

Powodowie zobowiązali się, po wykonaniu przez A. E. Nr 6 oraz po zawarciu umowy przyrzeczonej określonej w § 6 pkt 1, udostępnić A. D. w celu umożliwienia A. J. (1) wykonania robót opisanych w Standardzie Wykonania (...) (Załącznik nr 4) jako E. Nr 7. V przypadku nie udostępnienia pozwanemu przez powodów (...) pozwany zwolniony był z obowiązku wykonania tych robót, a powodowie zobowiązani byli do zapłaty kary umownej w wysokości dwukrotnej kwoty określonej jako wynagrodzenie za wykonanie tych robót. Nie wykonanie E. Nr 7 przez A. J. (1) z powodu zaistnienia powyższych okoliczności nie zwalniało powodów z obowiązku wykonania E. Nr 7, zgodnie z warunkami umowy.

(umowa przedwstępna rep A nr 245/2008 k.8-29)

Zgodnie z załącznikiem nr 4 do przedwstępnej umowy sprzedaży – Standard wykończenia i materiału budowlane:

Elementy budynku i działki	(...) i standard wykończenia
Fundamenty	Ławy żelbetowe z betonu B-20 plus izolacja pozioma
Ściany fundamentów	Błoczki betonowe o grubości 24 cm plus izolacja pozioma i pionowa (styropian o grubości 10 cm)
Posadzka parteru	Płyta betonowa izolowana i ocieplona poliuretanem o grubości 10 cm

Schody zewnętrzne oraz patio	Schody frontowe wyłożone terakotą a patio ogrodowe zakończone wylewką betonową
Ściany zewnętrzne	Bloczki (...) o grubości 36 cm lub pustak ceramiczny o grubości 30 cm + ocieplenie styropianem 15 cm
Ściany wewnętrzne	Bloczki (...) o grubości 24 i 8,5 cm lub pustak ceramiczny
Komin wentylacyjno-spalinowy	Cegła pełna, powyżej dachu cegła klinkierowa
Komin wentylacyjno-spalinowy od strony ogrodu	Cegła klinkierowa
Strop nad parterem	Belki drewniane, ocieplone poliuretanem o grubości 20 cm
Schody wewnętrzne	Drewniane
Dach i okna dachowe	Konstrukcja drewniana, pokrycie dachówką (...) oraz okna dachowe O., rynny i rury spustowe (...)
Stolarka okienna i drzwiowa	Okna PCV – 5 komorowe, złoty dąb, drzwi ze świetlikiem w kolorze złoty dąb, bez drzwi wewnętrznych
Parapety	Wewnętrzne – PCV, zewnętrzne z blachy powlekannej w kolorze brązu
Brama garażowa	Segmentowa, w kolorze złoty dąb, ocieplona poliuretanem 4,3 cm, sterowana
Elewacja	Tynk mineralno-strukturalny z opaską z płytki elewacyjnej
T. wewnętrzne	Płyta kartonowo gipsowa – parter i poddasze, łazienki oraz kotłownia tynk wapienny z gładzią gipsową
(...)	Elektryczna – 230i 380 V, punkty świetlne oraz gniazda jak w projekcie, gniazdo instalacji (...) w kuchni. Wodno-kanalizacyjna – wykonana z rur PCV bez białego montażu

	<p>CO – piec gazowy kondensacyjny, dwufunkcyjny, grzejniki z zaworami termostatycznymi</p> <p>Gazowa – gaz ziemny</p> <p>Kanalizacja – ekologiczna przydomowa oczyszczalnia ścieków</p> <p>Wentylacja – grawitacyjna</p> <p>Alarmowa – przygotowania do instalacji czujek zewnętrznych</p> <p>Kominkowa – 1 szt.</p> <p>Domofonowa – 1 szt.</p> <p>TV – 1 szt.</p> <p>Telefoniczna – 3 szt.</p> <p>Oświetleniowa – ogrodu i frontu domu – wyprowadzone przewody elektryczne</p>
Ogrodzenie działki	Front z pustaków ogrodzeniowych oraz sztachetek drewnianych, pozostałe boki z siatki powlekanej, brama ogrodzeniowa przesuwana na działkach: 62/2, 69/3 na pozostałych uchylna
Chodniki i podjazdy	K. betonowa w kolorze szarym z elementami czerwieni
Teren wokół domu	Bez naniesień, wyrównany, przygotowany do posiania trawy
Droga wewnętrzna	K. betonowa oraz instalacja oświetlenia na wysokości każdej posesji, ten etap prac zostanie wykonany dopiero po zakończeniu wszystkich prac budowlanych i instalacyjnych
D. od strony ogrodu	Patio ogrodowe (taras) zakończone wylewką betonową, bądź utwardzone oraz instalacja oświetleniowa – wyprowadzone przewody elektryczne
Wiata samochodowa	Jako opcja dodatkowa, poza standardem
Opaska wokół domu	Teren przygotowany do wyłożenia kostki betonowej

(załącznik nr 4 k. 303-304)

Dodatkowo w dniu 19 maja 2008 r. pomiędzy pozwanym a powodami została zawarta dodatkowa umowa na mocy której pozwany zobowiązał się do wykonania bez dodatkowych opłat w budowanym domu przy ul. (...) na działce oznaczonej numerem (...) następujących prac:

- sufitów podwieszanych wraz z oświetleniem punktowym w miejscach wskazanych przez powodów (strony ustalają, że montaż punktów świetlnych podlega dodatkowym opłatom);
- wyprowadzenia instalacji do podłączenia urządzeń sanitarnych w łazienkach i w kuchni w miejscach wskazanych przez powodów;
- likwidacja części ścianki działowej pomiędzy kuchnią i jadalnią;
- przygotowanie podłoża pod założenie tzw. ciepłych podłóg we wszystkich pomieszczeniach z wyjątkiem kuchni, łazienek, spiżarni, hallu, przedpokoju i wiatrołapu;
- likwidacja toalety przy hallu i przesunięcie ściany działowej między hallem, a jadalnią;
- malowanie wewnętrzne i zewnętrzne w kolorze wskazanym przez powodów
- ściany G-K na poddaszu do podłogi;
- aranżacja ścianek działowych na poddaszu według projektu powodów;
- aranżacja kuchni według projektu powodów.

Oświadczeniem z dnia 31 maja 2009 r. pozwany złożył oświadczenie, że miejsca, w których będą zamontowane opaski drzwi wewnętrznych w celach technologicznych nie powinny być tynkowane, a pozostać w stanie surowym. Nadto pozwany zrezygnował z wcześniejszego zapisu malowania wewnątrz w kolorze wskazanym przez powodów (w zakresie prac dodatkowych, nie obejmujących standardu deweloperskiego). Decyzję tę umotywował faktem, że powodowie byli bardzo wymagającymi klientami i z wielu wykonanych prac niezadowolonymi, a nadto pozwany nie chciał, aby dochodziło do dalszych konfliktów w sprawie rozliczeń między stronami.

Powodowie odpisali pozwanemu w dniu 3.06.2009 r. podając, że w związku z rezygnacją z części prac przez pozwanego oczekują od niego odszkodowania za niewywiązywanie się z postanowień umowy.

Ostatecznie pozwany wykonał dodatkowe prace zlecone, m.in. wiatę – konstrukcję wraz z pokryciem, kostką, podbitką, poręczę, przeniesienie drzwi garaż-kotłownia, sufity podwieszane, alarm, oprawienie lamp przy stopniach, kucie tarasu i malowanie wewnątrz.

(umowa k. 589, oświadczenie k. 590, odpowiedź powodów k. 591, zlecenie k. 592)

E. budowy 1-2 zostały odebrane w dniu 3 listopada 2008 r., w etapie tym wykonano prace ziemne, fundamentowe i kanalizację wewnętrzną, oczyszczalnię ścieków, ściany zewnętrzne i konstrukcyjne wewnętrzne, schody zewnętrzne oraz wieńce i podciągi., etap 3 odebrano 12 listopada 2008 r. w etapie tym wykonano ściany działowe, słupy tarasu, strop poddasza (belki stropowe) i ocieplenie murów, etap 4 odebrano w dniu 17 kwietnia 2009 r. w etapie tym wykonano budowę dachu, tynki wewnętrzne, stolarkę okienną oraz kominy do pełnej wysokości, etap 5 odebrano w dniu 3 czerwca 2009 r. w etapie tym wykonano tynki zewnętrzne, bramę garażową, instalację gazową, elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania oraz oczyszczalnię ścieków natomiast protokołem przekazania domu i odbioru etapu 6 sporządzonym 3 sierpnia 2009 r. stwierdzono wykonanie etapu 6 robót, w którym wykonano izolację poddasza, sufity, chodniki, podjazdy, ogrodzenia i drzwi zewnętrzne.

(protokoły odbioru (...))

W dniu 22 kwietnia 2009 r. powodowie poinformowali pozwanego, iż mają zastrzeżenia co do jakości wykonanych prac ujętych w protokole odbioru etapu 4. Podali, że tynki są zawilgocone, występują na nich ubytki jak również zacieki szczególnie w rogach budynku i pod oknem kuchennym. W związku z tym, do czasu konsultacji z kierownikiem budowy p. T. K. oraz niezależnym inspektorem nadzoru budowlanego, powodowie zawiesili termin przekazania protokołu do banku, a tym samym wypłaty transzy kredytu za wykonanie prac objętych etapem nr 4. Odbiór prac etapu 4 miał nastąpić dodatkowym protokołem podpisanym przez w/w osoby, a wypłata transzy za etap 4 miała zostać uruchomiona niezwłocznie po akceptacji wykonywanych prac. W związku z zastrzeżeniami powodowie powołali niezależnego inspektora nadzoru inwestorskiego G. K. (1) nr uprawnień budowlanych 147/83 do przeprowadzenia w ich imieniu kontroli wykonanych i wykonywanych prac budowlanych. Przy odbiorze kolejnych etapów (w tym końcowego) wymagany był dodatkowy podpis ustanowionego przez powodów inspektora nadzoru budowlanego. W piśmie tym powodowie poinformowali również pozwanego o braku izolacji przeciwwilgociowej tarasów i schodów zewnętrznych (od strony połączenia wylewki betonowej z podłożem) oraz o innych niezgodnościach, jak wykonanie schodów i tarasu, z projektem oraz o braku instalacji elektrycznej w otulinie typu (peszel) w łazienkach. Pozwany pokwitował odbiór tego pisma w dniu 23 kwietnia 2009 r.

(pismo k. 225, 559)

Powodowie często na budowę przychodzili wraz z innymi osobami, które doradzały powodom, oceniały jakość wykonywanych prac, były to osoby, które miały doświadczenie w branży budowlanej. Raz powodowie zabrali na budowę G. K. (2), który jest inspektorem nadzoru budowlanego. W dniu 24 kwietnia 2009 r. komisja w składzie: inwestor: M.B. K., inspektor nadzoru inwestorskiego G. K. i wykonawca A. J. spisała protokół odbioru i stwierdziła, że ściany wewnętrzne są znacznie zawilgocone (w trakcie osuszania), tras zewnętrzny wykonany bez izolacji poziomej, schody wejściowe bez izolacji poziomej, brak izolacji pionowej na schodach i na tarasie. Uzgodniono, że ściany wewnętrzne zostaną przyjęte do dalszych robót po zbadaniu stanu wilgotności, pozwany wykona dylatacje na całej powierzchni tarasu o powierzchni 1,5 x 1,5 m, uzupełni dylatacje wkładkami dylatacyjnymi wraz z połączeniami z obrysem budynku, wykona dylatacje w garażu, wprowadzi rurę spustową do odwodnienia liniowego zamontowanego na powierzchni tarasu. Nadto uzgodniono, że przed położeniem płytek na tarasie zostanie wykonana izolacja pozioma, następnie położony klej elastyczny z wkładką z wtopioną wkładką z rdzeniem stalowym. Uzgodniono również, że wszelkie roboty zanikowe winny być uzgodnione i zaakceptowane przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego co warunkuje do przejścia do następnego etapu robót.

(protokół k. 226-227, 560, przesłuchanie informacyjne powoda protokół rozprawy z 16.01.2013 r. k. 326-327, przesłuchanie informacyjne pozwanego protokół rozprawy z 16.01.2013 r. k. 327-329, zeznania świadka M. J., protokół rozprawy z 19.04.2019 r. k. 415-418, zeznania świadka M. K. (2), protokół rozprawy z 19.04.2013 r. k. 418-420, zeznania świadka D. J. protokół rozprawy z 19.04.2013 r. k. 423-424, zeznania świadka J. J. (1) protokół rozprawy z 19.04.2013 r. k. 424-426)

Protokołem sprawozdawczo opiniodawczym z dnia 26.05.2009 r. mistrz kominiarski M. O. w wyniku kontroli-ogłędzin obejmujących stan użytkowy budynku stwierdzono, że przewody kominowe nadają się do użytkowania i że są drożne.

(protokół k. 1159)

Zawiadomieniem z dnia 29.07.2009 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ł. przyjął zawiadomienie o zakończeniu robót budowlanych związanych z budową budynku mieszkalnego jednorodzinne wraz z przyłączem energetycznym, wodociągowym i gazu oraz przydomowej oczyszczalni ścieków, zlokalizowanego na nieruchomości przy ul. (...) w Ł. (dz. nr 69/5, obręb W-3) i nie zgłosił sprzeciwu w sprawie zamiaru przystąpienia do użytkowania w/w budynku.

(zawiadomienie k. 1161)

W dniu 5 sierpnia 2009 r. J. J. (1), A. J. (1), M. K. (1) i B. K. (1) zawarli warunkową umowę sprzedaży, na podstawie której A. J. (1) i J. J. (1) sprzedali B. i M. małżonkom K. zabudowaną budynkiem mieszkalnym działkę gruntu oznaczoną numerem 69/5 oraz udział stanowiący 1/8 część nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem 69/10 za cenę w łącznej kwocie 837.000 zł brutto, na którą składa się cena za działkę gruntu oznaczoną nr 69/5 w wysokości 205.260 zł, cena za budynek mieszkalny w wysokości 622.844 zł oraz cena za udział w działce gruntu numer (...) w wysokości 9.584 zł. A. i J. małżonkowie J. przekazali B. i M. małżonkom K. wystawione przez Gwarantów gwarancje na wady fizyczne na wykonane roboty oraz na zamontowane materiały i urządzenia, zgodnie z ich listą zamieszczoną w standardzie Wykonania (...) na warunkach nie mniej korzystnych niż przewidziane w Kodeksie cywilnym.

(warunkowa umowa sprzedaży repertorium A nr 2789/2009 k. 236-245)

W dniu 18 sierpnia 2009 r. J. J. (1), A. J. (1), M. K. (1) i B. K. (1) zawarli umowę przeniesienia własności i ustanowienia hipotek na podstawie której pozwany wraz z żoną przenieśli na powodów własność należących do nich zabudowanej budynkiem mieszkalnym działki gruntu oznaczonej numerem 69/5 oraz udziału wynoszącego 1/8 części nieruchomości stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem 69/10 położonych w Ł. przy ul. (...).

(umowa przeniesienia własności repertorium A nr 2943/2009 k. 125-142)

Jak powodowie zgłosili się do pozwanego to dom powodów był już w budowie. Stan domu był wtedy niepełny surowy, były wylane fundamenty i postawione ściany domu. Pozwany uzgadniałem z inspektorem nadzoru oraz z wykonawcą dachu zmianę dachówki. Projekt domu powodów zakładał założenie folii na poddaszu w części mieszkalnej i folia ta została przez pozwanego w tej części założona, projekt natomiast nie przewidywał folii w innej części. Na życzenie powodów pozwany założył folię w niemieszkalnych częściach.

(informacyjne wysłuchanie pozwanego protokół rozprawy z 16.01.2013 r. k. 327-329 w związku z przesłuchaniem pozwanego protokół rozprawy z 10.02.2016 r. czas nagrania: 01:00:40-02:03:45 k. 914-915v)

Podłączenie kominka wykonywał świadek S. J.. K. podłączono wykonując otwór w murowanym kominie. Powód na pierwszym spotkaniu z wykonawcą poinformował, że rura spalinowa jest zamontowana, bo taką informację miał od dewelopera. Wykonawcy kominka poinformowali jednak powoda, że nie ma zainstalowanej rury spalinowej, przy czym brak rury nie uniemożliwiał prawidłowego wykonania kominka, bowiem można podłączyć kominiek do komina murowanego albo do tzw. wsuwki czyli rury żarowo spalinowej. Takie podłączenie jest zgodne ze sztuką. Po zamontowaniu kominiek działał sprawnie. W 2016 r. lub 2017 r. powód dowiedział się po wizycie kominiarza, że nie ma czerpni powietrza i w związku z tym wydymia się z kominka. Zaniepokoił się, że może ma to związek z moim złym wykonaniem, dlatego wykonawca kominka był u powoda i pokazał, że taka czerpnia jest zamontowana na murze budynku. Powód nie skarżył się na wadliwe wykonanie kominka.

(zeznania świadka S. J. protokół rozprawy z 10.01.2018 czas nagrania: 00:02:07-00:17:04 k. 1124-1125)

Powód bywał kilka razy w tygodniu na placu budowy, przychodził oglądać jak postępują roboty. K. położona przez pozwanego zapadała się, mimo, że na kostkę nie wjeżdżały żadne ciężkie samochody. Cała kostka zaczęła się psuć wiosną 2012 r., po intensywnych opadach deszczu. 15 marca 2012 r. w rozmowie telefonicznej powód powiedział pozwanemu o sytuacji z kostką i elewacją, nie prosiłem go o naprawę. Krótko później przystąpił do wymiany kostki brukowej. Pozwany tego samego dnia, czyli 15 marca 2012 r. przyszedł do powodów i zobaczył kostkę, na posesji był pan C., który poprawiał podbitkę. Powodowie pierwszy raz informowali pozwanego o wadach kostki brukowej w piśmie z dnia 23 czerwca 2010 r. Mieli też zastrzeżenia do tynków wewnętrznych i tą wadę pozwany na ich interwencję usunął. K. brukową pozwany poprawił w jednym miejscu, wtedy w innych miejscach z kostką było wszystko w porządku. Pozwany poprawił też słupki od furtki. Pozwany założył również folię na poddaszu, ona początkowo w ogóle nie była założona. Później zaczęła powodom odpadać opaska klinkierowa wokół domu, przy czym klinkier

odpadał całymi płatami. Powodowie założyli nowe płytki elewacyjne. W trakcie budowy pozwany nie konsultował z powodami zmiany dachówki, na dachówkę z innej firmy. Pozwany nie proponował zmiany rozliczenia w związku z założeniem innej dachówki. Pod ogrodzeniem powodów pozwany nie wykonał fundamentów. O wszystkich wadach powodowie informowali pozwanego w dwóch rozmowach telefonicznych w marcu 2012 r. i również w pismach w ilości około kilkudziesięciu sztuk. Odbierając dom o wadach nie wiedzieli, bo nie mogli wtedy stwierdzić, że pod ogrodzeniem nie ma fundamentów. Nie wiedzieli też, że jest inna dachówka i nie wiedzieli jakie zostało zastosowane ocieplenie. Wprawdzie powodowie dostawali od pozwanego protokoły odbioru, ale ich nie podpisywali, one były im przekazywane do wiadomości. Powodowie nie zakwestionowali żadnego protokołu odbioru prac, bo wierzyli pozwanemu i inspektorowi nadzoru. Nadto komin został źle zrobiony, ciekł w łazience Z prac wykonywanych na dachu to jedynie anteny były zakładane przez pracownika firmy zajmującej się sprzedażą anten.

(przesłuchanie informacyjne powoda protokół rozprawy z 16.01.2013 r. k. 326-327 w związku z przesłuchaniem powoda protokół rozprawy z 10.02.2016 r. czas nagrania:00:05:11-01:00:40 k. 913v-914, korespondencja między stronami k. 185-195)

W dniu 29 marca 2010 r. powodowie powiadomili pozwanego o ujawnionych usterkach w sprzedanej nieruchomości, wskazano usterki w postaci braku izolacji przeciwwilgociowej w ogrodzeniu, co spowodowało powstanie wykwitów na murze i w słupkach ogrodzeniowych, „rozchodzenie się” słupków ogrodzeniowych, na których umieszczono furtkę (zimną o około 5 cm, w chwili zgłoszenia o 3,5 cm), co uniemożliwiało zamknięcie furtki oraz niezgodne z projektem ocieplenie dachu (w części nieużytkowej strychu nie zastosowano na założoną wełnę mineralną folii paraizolacyjnej, ani nie założono płyt K-G). Z pisma wynika również, że o braku izolacji przeciwwilgociowej w ogrodzeniu powodowie informowali pozwanego oraz inspektora nadzoru budowlanego K. w listopadzie 2009 r.

(pismo k. 228)

Pozwany wykonał ścianę zewnętrzną budynku z bloczka ceramicznego typu P. o grubości 25 cm oraz ocieplił ją od strony zewnętrznej płytami styropianu frezowanego o grubości 12cm. Wykończenie tej ściany od wewnątrz wykonano jako tynki gipsowe (płyta G-K) a od zewnątrz w postaci tynku cienkowarstwowego-strukturalnego-mineralnego na zagruntowanej powierzchni płyty styropianowej, wzmocnionej siatką PCV.

Ściany wykonano odmiennie niż przewidywała to umowa stron, gdyż załącznik nr 4 przewidywał alternatywnie wykonanie ścian z bloczków t. S. o grubości 36cm lub pustaki ceramiczne o grubości 30cm ocieplone od zewnątrz płytami styropianowymi o grubości 15cm.

Pomimo, iż ściany wykonano niezgodnie z założeniami załącznik nr A do umowy, to roboty murarskie, dociepleniowe oraz wykończeniowe ścian zewnętrznych realizowano zgodnie z zasadami sztuki budowlanej. Wprowadzone zmiany konstrukcji ściany nie były istotne w ocenie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, który nie wniósł zastrzeżeń i uwag – udzielając pozwolenia na użytkowanie budynku. Grubość ścian jest nieistotna. Technologia zastosowana przez pozwanego daje większą izolacyjność niż technologia zastosowana w projekcie.

Wykonane przez pozwanego zmiany w konstrukcji ociepleniu tych ścian nie mają wpływu na pogorszenie charakterystyki energetycznej przedmiotowego budynku – biorąc pod uwagę konstrukcję ściany, przewidzianą w projekcie. Projekt budowlany nie zakładał wykonania tej ściany jako warstwowej, ocieplonej styropianem lecz jako ścianę jednowarstwową z bloczków betonu komórkowego o grubości 35,5 cm. Konstrukcja ściany wykonana przez pozwanego posiadała łącznie grubość 38cm [pustak ceramiczny (25cm) + placki zaprawy-pustaka (1cm) + styropian (12cm)].

Załącznik Nr 4 do umowy z dnia 25.06.2008r. oraz zatwierdzony projekt budowlany nie przewidywał wykonania przez pozwanego utwardzonej nawierzchni z kostki betonowej wraz z krawężnikami na tzw. „opasce wokół budynku”. W zakresie umowy było jedynie przygotowanie terenu do wyłożenia kostki betonowej a więc tzw. wykorytowanie z usunięciem gruntu rodzimego pod ułożenie w przyszłości podbudowy i kostki brukowej. Z akt sprawy wynika, iż pozwany zakupił i wybudował kostkę brukową i krawężniki w opaskę wokół domu na podbudowie cementowo-

piaskowym, która w kilku miejscach uległa zapadnięciu. Roboty przy ułożeniu kostki brukowej były robotami dodatkowymi nie objętymi umową zawartą przez strony. Prace te wykonano również przy zachowaniu szeroko rozumianych zasad sztuki budowlanej, jednak w czasie użytkowania nawierzchni na opasce wokół budynku w kilku miejscach pojawiły się usterki (wady). Wady te można było usunąć poprzez miejscowe przełożenie kostki brukowej wraz z uzupełnieniem i wyrównaniem podbudowy cementowo-piaskowej. Zapadnięcie kostki nie powinno wystąpić w trakcie normalnego użytkowania. Podbudowa powinna zapewnić trwałość i równość kostki.

Na dzień sprzedaży przedmiotowej nieruchomości wad i usterek oraz odstępstw wykonawczych nie stwierdzono. Występujące usterki i wady są możliwe do usunięcia w ramach normalnej zwyczajowo praktykowanej procedury gwarancyjnej.

Po zakończeniu przez powodów robót związanych z indywidualnym dodatkowym wykończeniem budynku, zagospodarowaniem działki, nasadzeniem roślin oraz po przystąpieniu do użytkowania budynku zgodnie z przeznaczeniem – w miesiącu marcu 2010 r. ujawniły się pewne wady w ogrodzeniu frontowym budynku. Kolejną zgłoszoną wadę w postaci odspojenia się od podłoża, którym było zaizolowane ocieplenie zewnętrznej ściany cokołu budynku – płytek ceramicznych klinkierowych typu elewacyjnego. Biorąc pod uwagę, iż powodowie wymienili całą okładzinę ceramiczną cokołu budynku nie można jednoznacznie stwierdzić czy i w ilu miejscach okładzina odpadła. Płytki mogły się odspoić od podłoża z kilku powodów. Mogło być źle przygotowane i zagruntowane podłoże, mogła być wadliwa zaprawa klejowa, mogły w czasie układania okładziny wystąpić złe, niekorzystne warunki atmosferyczne, ale po wykonaniu prac nie można w sposób jednoznaczny ustalić przyczyny odparzenia.

W czasie prowadzenia sporu pomiędzy stronami zostały zgłoszone kolejne drobne nieistotne usterki oraz odstępstwa wykonawcze dotyczące położenia na połąci dachowej dachówki innego od wskazanego w załączniku Nr 4 do umowy producenta oraz pocienienie grubości izolacji cieplnej.

Do podstawowej wady budowlanej mogącej wpływać na zmniejszenie wartości rzeczy sprzedanej (w przypadku odstąpienia od jej usunięcia przez pozwanego) zalicza się:

- wady ogrodzenia związane z nieprawidłowo wykonanym i zagłębionym fundamentem, co powoduje pojawienie się pęknięć, odchyłen i odkształceń od płaszczyzny pionowej oraz odparzaniem i pękaniem pustaków słupów i cokołu,
- odspajaniem się (odparzeniem, odrywaniem) od podłoża płytek okładziny ceramicznej cokołu,
- pocięcie izolacji cieplnej zamocowanej na ścianach zewnętrznych budynku.

Szacunkowa wartość prac związanych z likwidacją wad rzeczy sprzedanej to kwota 55.000 zł, tym samym wysokość szkody powodów z tytułu nienależytego wykonania umowy przez pozwanego, może stanowić wartość koniecznych robót naprawczych związanych z likwidacją wad i popełnionych odstępstw w wykonanych robotach, które stanowią kwotę 55.000 zł. Gdy chodzi o ułożenie płytek pochodzących z rozbiórki należy do ogólnej kwoty dodać kwotę 1.000 zł netto, gdyż każdą płytkę należy sprawdzić przed ponownym położeniem i to też zajmuje czas.

Brak sprzeciwu Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego od złożonego oświadczenia (wraz z załącznikami) o zakończeniu robót oznacza, iż dla tego organu budynek wykonano zgodnie z warunkami wydanego pozwolenia na budowę, projektem, polskimi normami budowlanymi, warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych (tzw. sztuką budowlaną). Ewentualne odstępstwa od projektu zakwalifikowano jako nieistotne i budynek nadaje się do wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem.

(ocena autora projektu dot. ścian k. 324, opinia biegłego sądowego w zakresie budownictwa k. 601-618, w związku z pisemną opinią uzupełniającą k. 684-691 w związku z ustną opinią uzupełniającą protokół rozprawy z 16.09.2019 r. czas nagrania: 00:01:55-01:04:23 k 891-893, zeznania świadka M. J., protokół rozprawy z 19.04.2019 r. k. 415-418, zeznania świadka M. K. (2), protokół rozprawy z 19.04.2013 r. k. 418-420)

Pismem z dnia 19 sierpnia 2014 r. powód M. K. (1) zgłosił reklamację na zakupioną dachówkę. Pismem z dnia 28 sierpnia 2014 r. firma (...) producent przedmiotowej dachówki odpowiedział, że w ich ocenie brak jest podstaw do uznania reklamacji. Zdaniem producenta uszkodzenia dachówek mają charakter uszkodzeń mechanicznych, które nie są objęte odpowiedzialnością gwarancyjną, jako że nie stanowią wady fizycznej zakupionych dachówek. Często przyczyną takich uszkodzeń są błędy w ułożeniu dachu (np. nieprawidłowy rozkład łat, zbyt mały przekrój łat, zbyt ciasne ułożenie dachówek), a także nieprawidłowe chodzenie po powierzchni dachu. Tym samym reklamację uznano za w pełni bezzasadną.

(reklamacja k. 693, odpowiedź na reklamację k. 695, 816)

Kąt nachylenia połaci dachowej wynosi 30° – co w przeliczeniu daje 57,7% oraz dach jest pokryty materiałami łamliwymi (tłukącymi) a zatem na dachu winny znajdować się ławy i stopnie kominiarskie umożliwiające dojście do kominów. Brak tych elementów jest naruszeniem zapisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Komin z podłączeniem kominka nie został wykonany zgodnie z projektem. Brak wsadu z blachy kwasoodpornej na wysokości drzwiczek rewizyjnych. Wentylacja grawitacyjna wywiewna w żadnym z pomieszczeń nie działa prawidłowo. kanały wentylacyjne ponad dachem zakończone są nieprawidłowymi nasadami dachówkowymi, które nie spełniają wymagań obowiązujących przepisów. Istniejące nasady dachówkowe nie spełniają zadania zapewnienia wymaganej wentylacji grawitacyjnej wywiewnej i ich zastosowanie nie stoi w sprzeczności z szeregiem zapisów obowiązujących w dniu budowy przepisów, z uwagi na fakt, iż są zbyt nisko wyprowadzone ponad dach, posiadają nieprawidłowe średnice i wykonane są z nieodpowiednich materiałów, na dachu budynku nie jest zapewniony do nich dogodny dostęp dla potrzeb czyszczenia i okresowej kontroli budynku oraz nie są prowadzone pionowo. Różnica wysokości komina murowanego a komina zakończonego nasadą dachówkową jest bardzo znaczna. Takie sytuowanie zakończenia kanału wentylacyjnego jest niedopuszczalne. Wartość ciągu w kanale zależy między innymi od jego wysokości co przy wyprowadzeniu do nasady dachówkowej powoduje całkowity brak możliwości wytworzenia prawidłowego ciągu. Dwa pokoje na poddaszu są włączone do jednej nasady dachówkowej oraz dwie łazienki na parterze są podłączone do wspólnej nasady dachówkowej.

Budynek w zakresie przewodów kominowych nie został wykonany prawidłowo, występują w nim usterki, naruszenia obowiązujących norm i przepisów oraz niezgodność z projektem.

Na wysokości pomiędzy drzwiczkami rewizyjnymi a wlotem podłączeniowym kominka brakuje wkładu stalowego. Powyżej włączenia kominka w kanał dymowy znajduje się wkład stalowy. W kanał dymowy nie ma zainstalowanej wyczystki – tę rolę pełni obecnie komin. Pominięcie wyczystki u spodu kanału dymowego jest rozwiązaniem bardzo kłopotliwym dla właściciela budynku, gdyż każdorazowo po zakończeniu czyszczenia kanału dymowego sadze muszą być usuwane poprzez komin, wyciągane na pomieszczenie pokoju co wiąże się z zapyleniem i zabrudzeniem okolic kominka. w sytuacji, gdy komin jest wybudowany na zewnątrz budynku i posiada miejsce na wyczystkę od strony tarasu, montaż wkładu z pominięciem tego elementu jest zupełnie nieracjonalny. Nadto taki montaż wkładu stalowego pozostaje w sprzeczności z zapisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r., które wskazują, że przewody dymowe powinny być wyposażone w wyczystkę.

Komin spalinowy nie może być wykonany z cegły dziurawki, bo zabrania tego polska norma. Może dochodzić do rozszczelnienia komina gdy jest wykonany z cegły dziurawki. Konsekwencją takiego rozszczelnienia jest albo zatrucie tlenkiem węgla albo pożar. Jeżeli komin jest wykonany z cegły dziurawki to bezwzględnie należy zamontować rurę stalową i wtedy przewodem kominowym będzie ta rura i nie będzie niebezpieczeństwa zatrucia bądź pożaru.

Rury stalowe (wsad z blachy kwasoodpornej) podłączone do kanałów dymowych mają przede wszystkim powodować uszczelnienie przewodu kominowego i zabezpieczenie przed szkodliwym wpływem spalin mokrych. Nie ma obowiązku wynikającego z przepisów montowania rur stalowych w kanałach. Montuje się ze względów praktycznych, bo drewno używane w kominkach jest za mokre i dochodzi do spalania pary wodnej a to powoduje degradację komina

murowanego. Jeżeli użytkuje się drewno o niskiej wilgotności, to taki wkład nie jest wymagany. Jak jest używany nieprawidłowy materiał do spalania w kominku, to brak rury w kanale skraca żywotność przewodu kominowego.

Drzwiczki rewizyjne to tzw. wyczystka. W. to standardowy element przewodu kominowego. Brak wyczystki jest wadą, bo przepisy mówią, że przewody kominowe muszą być wyposażone w otwory rewizyjne do usuwania z nich sadzy. W. była w przewodzie kominowym, ale nie spełniała swojej funkcji, gdyż na wysokości około półtora metra była przeprowadzona poziomo rura, która znajdowała się w świetle przewodu kominowego i blokowała dostęp sadzy do wyczystki.

Natomiast podłączenie kominka do komina jest zgodne ze sztuką kominiarską.

W. znajduje się w nieużywanej części obudowy przewodu dymowego. Przewodem dymowym jest rura stalowa, do której wyczystka nie jest podłączona. Pozwany miał obowiązek zamontować do rury wyczystkę. A takowej w rurze nie ma tylko jest w obudowie. W. jest na dnie przewodu kominowego. Od wyczystki musi iść rura do trójnika przyłączeniowego, który będzie zainstalowana na różnej wysokości w zależności od tego jak będzie wyglądała dana instalacja, jak wysoki będzie komin. I od trójnika powinna dalej biegnąć rura do wylotu komina ponad dach. Przewód niestety jest zakończony trójnikiem albo kolanem, gdyż rura stalową przepuszczona jest w poprzek przez komin. To nie jest rozwiązanie prawidłowe. W przewodzie kominowym musi być wyczystka o czym mówi przepis. Jak w przewodzie kominowym nagromadzi się sadza, to w takim układzie instalacji, jak sadza będzie spadała na dno komina, spowoduje zablokowanie przewodu kominowego i jego niedrożność w miejscu połączenia przewodu kominowego z rurą przyłączeniową. Zgodnie z przepisami pozwany miał obowiązek zamontować trójnik i wyczystkę, i połączyć te 2 elementy rurą stalową. Instalacja kominowa jak najbardziej jest nieprawidłowa ze względu na brak wyczystki w przewodzie dymowym wykonanym z rury stalowej. Aby naprawić ten komin należy rozkuć miejsce, w którym znajduje się trójnik lub kolano i zamontować prawidłowy trójnik, jest wówczas możliwe uzupełnienie odcinka między wyczystką a trójnikiem, koszt takiej operacji to około 1500zł.

(opinia biegłego w zakresie kominiarstwa k. 956-965, uzupełnienie do opinii k. 979-981, ustna opinia uzupełniająca protokół rozprawy z 10.01.2018 r. czas nagrania: 00:12:23-00:36:49, 00:40:34-00:55:34 k. 1125-1126, 1126-1127, w związku z opinią uzupełniająca k. 1168-1171, ustna opinia uzupełniająca protokół rozprawy z 16.01.2019 r. czas nagrania:00:09:55-00:52:23 k. 1210-1211)

Również prace związane z wykonaniem pokrycia dachu zostały wykonane nieprawidłowo. Sposób montażu tak zwanej wróblówki z kratką wentylacyjną po obwodzie budynku - została przeprowadzona nieprawidłowo i niezgodnie z zasadami jakie obowiązują przy montażu tych elementów. Nieprawidłowości polegają na montażu elementów wróblówki z kratką wentylacyjną z zastosowaniem gwoździ wbijanych a nie wkrętów, montaż został wykonany z pominięciem wszystkich miejsc technologicznie przewidzianych dla zamontowania i przymocowania do elementów dachu, wykonano montaż elementów wróblówki z kratką wentylacyjną obcinając jej dolną wentylacyjną część co doprowadziło do braku wymaganej przestrzeni wentylacyjnej, zamontowano elementy mechanicznie uszkodzone (popękane i wyłamane). Taki montaż wróblówki spowodował znaczne ograniczenie a w zasadzie zanik wentylacji pod powierzchnią dachówek. Ponadto nie wszystkie dachówki przycinane na narożach i koszach dachu zostały zamontowane w sposób mechaniczny a część która została zamocowana została przeprowadzona nieprawidłowo. Ponieważ stwierdzono dachówki w koszach i narożach, które nie zostały zamocowane w sposób mechaniczny, stwierdzono istnienie dachówek, które pod własnym, ciężarem uległy usunięciu. Również linia cięcia dachówek w tak zwanych koszach została wykonana krzywo i nie zachowano odstępu dla samooczyszczenia się zakoszowania – braki w równości i prostoliniowości wykonanych cięć. Nadto występują nierówności na części ułożonych gąsiorów, jak i taśma pod gąsiorowa nie jest przyklejona do powierzchni skrajnych płaszczyzn dachówek. Nie sklejono i nie zawulkanizowano brzegów taśm z powierzchnią dachówek, a taśma odstaje i prześwituje. Przyczyną odklejania się jest mało staranne oczyszczenie i odłuszczenie podłoża przed położeniem taśm natomiast nierówności w linii poziomej ułożonych gąsiorów zostały spowodowane małą ilością podparć przez stojaki lub odkształceniem sięłaty w związku z posiadaniem zbyt dużych sęków. Na dachu brak jest ław i stopni kominiarskich, jako droga dojścia do kominów. Ponadto montaż obróbek blacharskich w zakresie pokrycia koszy zlewnych przeprowadzono bez odpowiednich

zakładów na łączenia w długości elementów, a ich montaż przeprowadzono z zastosowaniem wkrętów stalowych typu N.-gips, nie zamontowano uszczelek krawędziowych. Na dachu pozostawiono część dachówek popękanych - uszkodzonych mechanicznie a koryta zlewne na przenikaniu się połączy zadaszenia wejścia do budynku i garażu zostało wykonane jako wąskie, nie czyszczące się koryta zlewne, co powoduje gromadzenie się i porastanie nieczystości spływających z pokrycia i blokowanie prawidłowości spływu wód. Pokrycie jest w znacznym zakresie omszałe i porastane przez glony co świadczy o brakach w okresowych myciach i czyszczeniach wszystkich elementów dachu, również koryta zlewowego.

Natomiast nie ma różnicy w jakości czy we właściwości użytych dachówek firmy (...) w stosunku do spisanych ustaleń w załączniku nr 4 do aktu notarialnego, czyli użycia dachówki firmy (...).

Koszty usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości i wad wynoszą 20.730,97 zł brutto (wraz z podatkiem VAT 8%). Na koszty te składają się zarówno koszty materiałów, jak i robocizny. Koszty te obejmują wymianę wróblówek z kratką wentylacyjną, przełożenie gąsiorów z uzupełnieniem wsporników podłaty oraz łat na nowe, wymianę taśm pod gąsiorom oraz ustawienie i umocowanie ciętych dachówek, na narożnikach i na kalenicach prostych, wymianę obróbek blacharskich w koszach wraz z wymianą i ponownym montażem dachówek ciętych w linii kosza, nowych dachówek wraz z mocowaniem mechanicznym, montaż uszczelek rozprężnych w częściach bocznych, montaż stopni i ław kominarskich, wymianę uszkodzonych – popękanych dachówek, wyrównanie i przycięcie dachówek w koszu zadaszenia nad wejściem do budynku oraz prace zabezpieczające i porządkowe terenu po wykonanych robotach.

W zakresie prac objętych naprawą systemu wentylacyjno-kominowego należy uwzględnić wymianę istniejących kominów wentylacyjnych przy wyjściach przewodów wentylacji grawitacyjnej z typowych zastosowanych jak dla ujść wentylacji kanalizacji na typowe stosowane przy ujściach wentylacji grawitacyjnej poprzez zastosowanie wywietrzaków dwupłaszczyznowych ocieplonych wyprowadzonych na ponad 70 cm nad płaszczyznę dachu. W zakresie likwidacji górnego ujścia przewodu wentylacyjnego w murowanym kominie przyjęto rozwiązanie poprzez wymianę komina z PCV na komin metalowy. Nadto należy wykonać uzupełniające fugowanie komina nr 2, gdyż komin ten został wybudowany jako rozwiązanie typowe z zastosowaniem gotowych atestowanych elementów systemu kominowego firmy (...), który spełnia wymogi stawiane dla kominów spalinowych poprzez stosowanie w zestawie wkładu ceramicznego, jak i dla wentylacji jako typowe elementy budowy kominów. Wykonany w tymże kominie sposób wykończenia spoin pomiędzy cegłami jako spoina cofnięta w stosunku do lica powierzchni komina odstępnie od ogólnie przyjętych zasad tak zwanej sztuki budowlanej. Takie elementy jak kominy ponad dachem należy budować na pełną spoinę lub jej cofnięcie nie powinno wynosić więcej jak 2-3 mm od założonego lica muru. Cofnięcie spoiny w stosunku do powierzchni ściany, jakie zostało zaobserwowane na przedmiotowych obudowach zespołu kominów jest zbliżone do grubości zewnętrznej ścianki cegły co nie gwarantuje należytej szczelności wykonanego wypełnienia fugowego. Jako rozwiązanie naprawcze należy uzupełnić istniejące spoiny poprzez ich dodatkowe fugowanie gotową kolorową zaprawą do murowania murów z cegieł klinkierowych. Gdy chodzi o naprawę nieprawidłowości dla komina nr 1 to jest to zestaw kominowy jako przewód wentylacyjny i spalinowy dla pomieszczenia kotłowni, gdzie jako źródło ciepła zaprojektowano i wykonano gazowy kondensacyjny kocioł CO. W zestawie takich kotłów CO stosowane są wkłady kominowe z podwójnym płaszczem, co spełnia wymogi dla komina dla odprowadzenia spalin, jak i poboru potrzebnego powietrza do spalania czynnika grzewczego w postaci gazu ziemnego. Koszty zależą tutaj od przyjęcia wariantu I bądź wariantu II naprawy tego komina nr 1, bowiem wariant I przewiduje pozostawienie wybudowanego komina z zastosowaniem cegieł klinkierowych elewacyjnych (dziurawych) wykonując prace naprawcze poprzez dodatkowe, uzupełniające spoinowanie, natomiast wariant II przyjmuje, że rozwiązanie, z zastosowaniem elewacyjnych cegieł klinkierowych jest niezgodne z ustaleniami zawartymi w treści załącznika nr 4 do umowy w formie aktu notarialnego i należy do wysokości ponad dachem dokonać rozbiórki wspomnianego komina i wykonać jego ponowną budowę przy użyciu pełnych cegieł klinkierowych. Wartość kosztów naprawy zespołów kominowych i wentylacyjnych dla wariantu I to 4.837,40 zł brutto w tym 8% VAT, a dla wariantu II to 6.587,35 zł brutto w tym 8% VAT.

Wszystkie stwierdzone nieprawidłowości pokrycia dachu powstały w wyniku błędów popełnionych w trakcie procesu budowlanego, jedyny element, który mógł powstać w okresie późniejszym i mógł być spowodowany przez czynności

powodów to popękanie 50 szt. dachówek podstawowych, wynikające chociażby z montażu anten TV, montażu paneli słoneczny, dodatkowego osadzenia nasady kominowej czy innych prac wymagających wejścia na powierzchnię dachu. Biegły za wymianę 50 szt. dachówek popękanych przyjął 278,10 zł brutto (z 8% VAT). Biegły uwzględnił te koszty bo nie był w stanie stwierdzić kto jest winien takiej sytuacji, nie jest w stanie rozgraniczyć czy powód, czy pozwany. Natomiast miejscowe odspojenia taśm pod gąsiorami są efektem normalnego użytkowania dachu i są naprawiane podczas okresowych przeglądów i konserwacji pokrycia dachu. Jednak sposób wykonania omawianego pokrycia dachu, jak i wykonane spoinowanie obudowy kominów z cegły klinkierowej elewacyjnej narusza zasady wiedzy technicznej w budownictwie.

(opinia biegłego z zakresu budownictwa Z. H. k. 997-1043 w związku z opinią uzupełniającą pisemną k. 1084-1102, w związku z ustną opinią uzupełniającą złożoną na rozprawie 10.01.2018 r. czas nagrania: 00:55:34-01:06:47 i 01:08:34-01:15:53 k. 1127-1128, w związku z opinią uzupełniającą k. 1144-1151, w związku z ustną opinią uzupełniającą protokół rozprawy z 16.01.2019 r. czas nagrania: 00:56:26-01:08:28 k. 1212)

U powodów na posesji po zakończeniu budowy była poprawiana dachówkę, albo na polecenie pozwanego, albo na polecenie powoda, wówczas małe kawałki dachówki trochę się wysunęły i to wymagało poprawienia. Naprawiając dachówkę chodzono również po dachu powoda, po dachówce. Jak któraś dachówka była uszkodzona, to została wówczas wymieniona.

Powodowie nie wchodzili na dach. Pierwsze przecieki dachu zauważyli wiosną 2010 r., nadto przez dziury w dachu dostawały się kuny. Od 2015 r. zaczęło się lać z dachu. Doprowadziło to do tego, że nie dało się mieszkać w domu powodów, gdyż woda dostawała się do garażu, salonu. Wówczas powodowie podjęli decyzję o wymianie dachu. Wcześniej były tylko przecieki z dachu. Powodowie nie wezwali wtedy pozwanego, bo byli z nim już w sporze sądowym. Ponadto nie mogli czekać z decyzją o wymianie dachu. Przy wymianie dachu korzystali z projektu, którym dysponował pozwany.

Powodowie wymienili całą dachówkę na dachu, bo dach im przeciekał, położyli stopnie i ławy kominiarskie, wymieniając dach uzupełnili fugi na kominach, uszczelniono też komin na zewnątrz, żeby nie przeciekała woda. Wykonano również uszczelnienie między kominem a dachówką. Dach został wymieniony w całości, rynny nie zostały wymienione. Została zainstalowana jedna ława przy kominie gdzie jest dostęp do pieca gazowego.

(wyjaśnienia powoda protokół rozprawy z 10.01.2018 r. czas nagrania: 00:36:49-00:40:34 k. 1126 w związku z uzupełniającym przesłuchaniem powoda protokół rozprawy z 16.01.2019 r. czas nagrania: 01:10:06-01:26:34 k. 1212-1213, zeznania świadka M. J., protokół rozprawy z 19.04.2019 r. k. 415-418)

Nie było żadnych ustaleń między stronami, że pewne czynności w przewodnie kominowym mają powodowie wykonywać samodzielnie.

(uzupełniająca przesłuchanie powoda protokół rozprawy z 16.01.2019 r. czas nagrania: 01:10:06-01:26:34 k. 1212-1213)

Powodowie informowali pozwanego o pracach, kiedy wchodziły ekipy budowlane wybrane przez powodów. Pozwany nie wiedział, że powodom przecieka dach, powodowie nie informowali również pozwanego, że wymienią dach.

(uzupełniające przesłuchanie pozwanego protokół rozprawy z 16.01.2019 r. czas nagrania: 01:26:34-01:35:05 k. 1213)

Powód poprosił o ocenę stanu technicznego robót budowlanych S. B. (1). W marcu 2012 r. był na posesji powodów również A. K., który prowadzi własną firmę dekararską. Świadek chodził po całym dachu, wymienił około 150 pękniętych dachówek. Były tak popękane, że groziło to przeciekaniem. Pęknięte dachówki wymieniał w różnych miejscach dachu. Nie stwierdziłem większej ilości popękanych dachówek w okolicach komina ani w okolicach anten. Folia w okolicach komina była źle wykonana, tzn. nie została przyklejona do komina a komin został wykonany z cegły „dziurawki”, a fugi w kominie były wklęsłe na około 1 cm a powinny być na równo z kominem. Nadto były źle wykonane

kosze na dachu, wszystkie przejścia przez folię zostały źle wykonane. Nadto taśma na kalenicy nie była przyklejona. Dachówki były różnych odcieni, gąsiory częściowo są B. częściowo (...)dachu. Świadek A. K. usunął przeciek w łazience powodów, który pochodził z dziurawej folii wstępnego krycia i braku paraizolacji. Za wymianę dachówek dostał od powoda około tysiąca złotych. Dachówkę zastosowano niezgodnie z umową, gdyż zastosowano dachówkę innej firmy. Na dachówkach były podłużne pęknięcia. Były wzdlużne rysy, prawdopodobnie technologiczne. Dachówki były popękane. S. B. (1) oglądał też ocieplenie budynku, odkrył wówczas, że zastosowano styropian o grubości mniejszej niż zakładała umowa. Wyprawa elewacyjna została założona bez zastosowania tzw. warstwy szczepnej w postaci podkładu tynkarskiego, czego efektem było odspajanie warstwy elewacyjnej od podłoża. To odspajanie miało miejsce w obrębie otworów okiennych od strony zachodniej. Przy oknach nie zostały założone ukośne arkusze wzmacniające siatki, a zakłada się je, aby w narożach okien nie pękał tynk. W ościeżach okien były bardzo grube warstwy zaprawy, co powoduje powstanie mostków cieplnych i obniżenie izolacyjności termicznej budynku. Siatka, która została założona na styropianie, była niedostatecznie wtopiona w zaprawę, natomiast podłoże z zaprawą i siatką zostało powleczone powłoką typu bitumicznego, co powoduje, że płytki nawet po jednym sezonie zimowym mogą odpadać. Z kolei ogrodzenie zostało wykonane praktycznie bez fundamentów. Zastosowano cokół betonowy o grubości około 20 cm. Taka grubość była tylko w rejonie słupków, a w innych miejscach cokół leżał bezpośrednio na gruncie. W ogrodzeniu zastosowano słupki stalowe zatopione w cokole, poniżej cokołu wystającą część słupka stalowego znajdująca się w gruncie była w znacznym stopniu skorodowana. W przęsłach pomiędzy słupkami betonowymi były zarysowania cokołu na całej powierzchni przekroju. Słupki betonowe zostały wykonane poprzez zalanie betonem szalunku z kształtek ogrodzeniowych, tworząc w ten sposób rdzeń betonowy. W związku z wykonaniem odkrywki stwierdzono znaczne braki w rdzeniu betonowym świadczące o wyjątkowo niechlujnym wykonawstwie. Jeden ze słupków betonowych był niestabilny, ruszał się pod naciskiem ręki. Nadto zapadły się opaski kostek brukowych wokół budynku, co wynikało z braku zagęszczenia gruntu w trakcie zasypywania ścian fundamentowych. Zapadnięcie kostki były na całej powierzchni kostki, ale zapadnięcia były różnego stopnia. Miejscowo zapadnięcia były znaczne, kilkucentymetrowe na odcinku około metra. Budynek powodów świadek oglądał latem 2012 r. W ościeżach okien występowały mostki cieplne. Odpadnięcie płytek klinkierowych miało miejsce na całym cokole od strony zachodniej i północnej. K. była położona wokół całego domu, z wyjątkiem tarasu, natomiast zapadnięcia były od strony zachodniej na całej powierzchni, na wjeździe do garażu na całej powierzchni, w mniejszym stopniu były zapadnięcia w pozostałych miejscach.

(zeznania świadka S. B. (2) protokół rozprawy z 16.01.2013 r. k. 330-332, zeznania świadka A. K. protokół rozprawy z 16.01.2013 r. k. 332-333)

Na działce powodów kostkę brukową i płytki klinkierowe poprawiał świadek W. K.. Te prace wykonywał wiosną 2012 r. K. miała spadek w stronę domu, na dużej powierzchni była pozapadana, pozarywane były linie obrzeży krawężników i płaszczyzny były pozaginane. Nie miała żadnej podsypki, jako podsypka był piach i glina, a nie było podsypki betonowej, jedynie w niektórych miejscach był gruz i wylewka betonowa. K. została zdjęta z całej powierzchni, gdyż nie da się wyrywkowo wymienić kostki. Przy poprawianiu kostki większą część wówczas ułożonej kostki wykorzystano ponownie, pozostały tylko ścinki, których nie udało się wykorzystać. Po zdjęciu kostki zrobiono korytowanie, czyli odebranie piachu, gliny, gruzu, śmieci, betonu, później podsypano ziemię i zrobiono podsypkę betonową. A miejsca parkingowe podsypano żwirem i dopiero zrobiono podsypkę betonową. Przy miejscach parkingowych była wiatą umożliwiającą wjazd tylko samochodów osobowych. Położono ostatecznie u powodów kostkę brukową na większej powierzchni. Poszerzono pas kostki brukowej wokół domu, powiększono pas kostki pod wiatą i za wiatą. Poszerzono pas kostki o 40 – 50 cm przy części obrysowej domu, od strony sąsiadującej z posesją pozwanego. Pierwotnie pas kostki miał około 40 cm, a po poszerzeniu było 80 – 100 cm. Powodem zapadnięcia kostki nie był wjazd na teren posesji powodów samochodów ciężarowych, bo nie ma możliwości, aby taki samochód wjechał, z uwagi na wiatę, pod wiatą może co najwyżej zmieścić się mały bus. W trakcie pracy przy kostce okazało się, że trzeba wymienić obłożenie klinkierem domu, bo płytki klinkierowe odchodziły całymi płatami. Klinkier był oparty o kostkę, był źle położony bo odpadł jak ruszono kostkę, przy czym odpadł on samoczynnie. Nie było ściany, z której by klinkier nie odpadł, około 90 % płytek klinkierowych odpadło na wszystkich ścianach. Były one przyklejone do warstwy bitumicznej, a z upływem

czasu warstwa ta się rozwarstwia i powoduje odpadnięcie elementu przyklejonego. Tych płytek klinkierowych, które odpadły nie można było już wykorzystać i zostały wymienione wszystkie płytki klinkierowe.

(zeznania świadka W. K. protokół rozprawy z 16.01.2013 r. k. 333-334, zeznania świadka M. C. protokół rozprawy z 16.01.2013 r. k. 334-336, zeznania świadka M. W. protokół rozprawy z 16.01.2013 r. k. 336)

Powodowie ponieśli koszty montażu klinkieru na elewacji w kwocie 8.316 zł.

(faktura VAT (...) k. 200)

Na zlecenie powoda naprawę ogrodzenia miał wykonać M. C.. Ogrodzenie frontowe wzdłuż drogi na posesji powodów się rozsypywało, nie można się było o niego oprzeć, bo ogrodzenie nie ma fundamentu. Elementy ogrodzeniowe nie są wypełnione betonem i uzbrojone, a nadto elementy betonowe nie zostały zaimpregnowane i chłoną wilgoć. Pozostałe ogrodzenie to siatka i słupki. Wszystkie słupki ogrodzenia frontowego się chwiały, co powodowało, że brama automatyczna nie chce się domykać. Błoczek poprzeczne stały na piachu. Porównując ogrodzenie powodów z ogrodzeniem pozwanego to ogrodzenie pozwanego ma hydroizolację poziomą, a tego nie ma ogrodzenie powodów. Hydroizolacja zapobiega chłonięciu wilgoci z ziemi.

(zeznania świadka M. C. protokół rozprawy z 16.01.2013 r. k. 334-336, zeznania świadka M. W. protokół rozprawy z 16.01.2013 r. k. 336)

Na budowie powodów od samego początku do samego końca pracował świadek M. J. oraz M. K. (2), którzy byli pracownikami pozwanego. Kierownikiem robót budowlanych był pozwany, to on odbierał prace które były przez świadka wykonywane. Kierownikiem budowy był T. K..

(zeznania świadka M. J., protokół rozprawy z 19.04.2013 r. k. 415-418, zeznania świadka M. K. (2), protokół rozprawy z 19.04.2013 r. k. 418-420, zeznania świadka T. K. protokół rozprawy z 19.04.2013 r. k. 420-423)

Pozwany nie założył na domu powodów dachówki firmy (...), bo firma w której zamówił dachówkę dla powodów zbankrutowała, a ponieważ goniły go kolejne terminy, to zamówił dachówkę PRO-DACH. po konsultacji z kierownikiem budowy. Kierownik budowy oceniałem czy ta dachówka dopuszczona jest w budownictwie, dachówka miała odpowiednie certyfikaty. Parametry jakościowe dachówek B. i kupionej ostatecznie przez pozwanego były identyczne.

(zeznania świadka M. J., protokół rozprawy z 19.04.2013 r. k. 415-418, zeznania świadka T. K. protokół rozprawy z 19.04.2013 r. k. 420-423, zeznania świadka D. J. protokół rozprawy z 19.04.2013 r. k. 423-424, zeznania świadka J. J. (1) protokół rozprawy z 19.04.2013 r. k. 424-426))

W projekcie dachu powodów były zaprojektowane stopnie kominiarskie, ale nie zostały one wykonane.

(zeznania świadka D. J. protokół rozprawy z 19.04.2013 r. k. 423-424)

K. była zakładana u powodów na zagęszczony piasek i podsypkę. Podsypka była na cztery łopaty piachu i dwie łopaty cementu. Do zagęszczania pisku była zagęszczarka. Piasek był ubijany zagęszczarką przed położeniem kostki

Gdy chodzi o płytki na cokole to kolejność prac była taka: bloczek fundamentowy został zamalowany dyssterbitem – preparatem zapobiegającym wchłanianiu wody. Potem przyklejony był styropian. Na styropian była wtopiona siatka i dalej była powłoka kleju. Jeszcze raz zamalowane to było dyssterbitem i na to były położone płytki. D. to środek na bazie wody. Do wtopienia siatki był użyty klej mrozoodporny. Na styropian kładzie się klej i wtapia się siatkę, a nadmiar kleju się ściąga. Klejem smaruje się całą powierzchnię styropianu i tak prace były wykonane na posesji powoda. Jak klej przysechł nakładana była druga warstwa kleju. Do położenia płytek stosowany był odpowiedni klej mrozoodporny i elastyczny, bynajmniej na opakowaniu były takie parametry kleju.

Gdy chodzi o ogrodzenie od frontu domu, to wpięrow były wykopane otwory, w które wiano beton i wsadzono rurę dla wzmocnienia. Jak beton w ziemi się ściągnął to stawiane były bloczki i później to zostało zalane betonem, zalewano słupek postawiony z bloczków. Wszystkie słupki tak zostały postawione. Między słupkami była wykładka, też z bloczków, tylko mniejszych. Był wylany fundament po 20 – 30 cm i dwie warstwy tych bloczków i na to był daszek. Bloczki w środku były zalane betonem. Słupki we frontowej części nie były ze sobą powiązane. Na pozostałych częściach ogrodzenia siatka była założona na słupki, które były zalane betonem. Między słupkami była płyta wysokości około 25 cm. Grubość mogła wynosić tej płyty 5 – 6 cm. Płytę stawiano na leciutki beton. Ogrodzenie zrobiono według zaleceń pozwanego. Izolacja, gdy chodzi o ogrodzenie powoda, nie była położona, bo inspektor nadzoru uznał, że izolacja może być, ale nie musi, a pozwany dostosował się do zaleceń inspektora i odstąpił od położenia izolacji w ogrodzeniu powoda. Płyty w ogrodzeniu na bokach nie są zabezpieczane przed wilgocią. Takie przeszła ogrodzeniowe nie są zabezpieczane przed wilgocią, są to przeszła typowe do ogrodzeń. Ogrodzenie, takie jak u powodów, wymaga izolacji poziomej, która zapobiega powstawaniu korozji betonu. Izolacja powinna dotyczyć i słupków i murków, jednak w przypadku ogrodzenia powodów, nie było wykonanej takiej izolacji.

(zeznania świadka M. J., protokół rozprawy z 19.04.2013 r. k. 415-418, zeznania świadka M. K. (2), protokół rozprawy z 19.04.2013 r. k. 418-420, zeznania świadka T. K. protokół rozprawy z 19.04.2013 r. k. 420-423)

U powodów na posesji po zakończeniu budowy była poprawiana dachówkę, albo na polecenie pozwanego, albo na polecenie powoda, wówczas małe kawałki dachówki trochę się wysunęły i to wymagało poprawienia. Naprawiając dachówkę chodzono również po dachu powoda, po dachówce. Jak któraś dachówka była uszkodzona, to została wówczas wymieniona.

(zeznania świadka M. J., protokół rozprawy z 19.04.2013 r. k. 415-418)

Powód uważał, że powinna być paraizolacja na wełnie mineralnej w pomieszczeniu nie ogrzewanym. Takiej izolacji nie było w projekcie i nie stosuje się jej w ogóle w pomieszczeniach niezamieszkałych, nieogrzewanych. Mur zewnętrzny w projekcie był zaprojektowany jako ściana jednowarstwowa a wykonany został jako ściana dwuwarstwowa. Po konsultacji z biurem projektowym i pozwany taki mur został wykonany. Taka zmiana była absolutnie dopuszczalna. Warunki termiczne muru dwuwarstwowego były lepsze przy zastosowanych materiałach. Zastosowany został styropian 12 cm z felcem. Styropian z felcem jakościowo jest lepszy, gdyż to umożliwia lepszy montaż styropianu i zapobiega powstawaniu mostków termicznych. Prawidłowość montowania styropianu była sprawdzana przez kierownika budowy i nie miał on uwag. Na całości elewacji była zakładana siatka. Dotyczy to też ościeży okiennych i nadproży.

(zeznania świadka T. K. protokół rozprawy z 19.04.2013 r. k. 420-423)

Powód prezentował postawę bardzo roszczeniową. Po długim czasie od założenia powód stwierdził, że nie odpowiada mu podbitka dachowa, bo nie podobała mu się jakość materiałów, z których została wykonana ta podbitka. Powód osobiście wybrał kolor elewacji, ale później i tak miał zastrzeżenia co do koloru. Na życzenie powodów zostały zmienione okna, w projekcie były mniejsze okna, a ostatecznie u powodów wstawiono większe okna. Powodowie sami wybrali firmę wstawiającą okna, pracownicy firmy montującej okna mierzyli grubość ścian przed montażem okien, aby właściwie posadowić okna. Przy tym pomiarze był powód i jego inspektor. Jak były robione pomiary to nie było tynków zewnętrznych ani wewnętrznych. Na murach było już dwuwarstwowe ocieplenie. Firma, która montowała okna decydowała o miejscu posadowienia okien. Było wtedy widać jaka jest grubość styropianu a jaka grubość cegły, bo to musi być widoczne, bo to było odkryte, na wierzchu. Powód nadto życzył sobie, aby przy odbiorach poszczególnych etapów był obecny jego inspektor. Dla powodów było bardzo wiele odstępstw od projektu. Zmieniono wielkości łazienki, w holu zostało zlikwidowane wc i przeprojektowano hol. Zmieniono też aneks kuchenny. Miała być kuchnia wydzielona a powstał aneks. Zmieniono też powierzchnię i kształt tarasu – taras jest dużo większy i kształt jest inny. Szersze jest też dojście do domu wybudowane z kostki brukowej. Zostały założone sufity podwieszane, a nie było ich w projekcie. Doszło do całkowitego wykończenia poddasza, łącznie z podłogą w części nieużytkowej. Liczba założonych punktów świetlnych jest ponad dwukrotnie większa od projektowanej. Drzwi łączące garaż z pralnią po wybudowaniu,

na wnioski powodów zostały przesunięte. W ogrodzie też powstało więcej punktów świetlnych niż w projekcie. Do tych wszystkich zmian dochodziło na podstawie ustnych ustaleń między stronami. Wszystkie zmiany były wykonane przez pozwanego i na jego koszt, jedynie za punkty świetlne powód dopłacił. Nadto powodowie dokonali zmiany ogrzewania na ogrzewanie, powodowie zażyczyli sobie również droższy piec, za który dopłacili.

(zeznania świadka J. J. (1) protokół rozprawy z 19.04.2013 r. k. 424-426 oraz protokół rozprawy z 28.06.2013 r. k. 496-500)

Jak powodowie kupowali nieruchomość to nie było żadnych widocznych wad, przy czym przy odbiorze nikt z powodów ani z osób im pomagającym nie wchodził na dach. Pierwszą wadę powodowie zgłosili na piśmie, chodziło o podbitkę, bo miała nienaturalny kolor. Potem przy tarasie spadło kilka paneli plastikowych. Następnie nie zamykały się obie furty w ogrodzeniu frontowym powodów. Nadto pustaki na słupkach rozchodziły się, pękały, nie było izolacji przeciwwilgociowej. Zaczęła rozchodzić się kostka brukowa pod wykuszem domu i pod wiatą garażową, wówczas trzy kostki pod wykuszem pozwany naprawił. Pozwany nie podjął się żadnych prac naprawczych.

Jak odparzył się tynk pod oknem kuchennym to wtedy powód podjął się naprawy i chciał pomalować dom na nowo, ale tej usterki nie zgłaszał. K. brukowe również zaczęły się psuć, zaczęły zmieniać swoją pozycję łącznie z krawężnikami. Pod kostką nie było żadnego śladu cementu, podbitki.

Potem powodowie zauważyli wyciek na suficie i dekarz poinformował ich, że nie ma na co wejść, bo nie było stopni kominiarskich.

(wyjaśnienia powoda protokół rozprawy z 10.02.2016 r. czas nagrania: 00:05:11-01:00:40 k. 913v-914)

Pozwany informował powodów o zmianie dachówki, a oni zaakceptowali tę zmianę. Powodowie wiedzieli, że dachówka B. jest identycznej jakości jak (...)dach. Co do grubości ściany to pozwany korespondował z autorami projektu w tym przedmiocie, autorzy zaakceptowali zmianę dotyczącą grubości ścian i zmiany ocieplenia. Pozwany otrzymał na piśmie odpowiedź, że ściana będzie pod każdym względem lepsza i cieplejsza. Szerokość ściany wynosi 30 cm + 12 cm styropian i klej i tynki. Cała ściana ma szerokość około 44 – 45 cm.

Na ogrodzenie przy domu powodów nie było projektu. Powodowie wiedzieli jakie będzie to ogrodzenie. Położenie kostki brukowej nie było objęte umową, to była dodatkowa praca. Położyłem pas kostki o szerokości 60 cm. Powodowie poszerzyli pas kostki jak ją przekładali. Strony ustnie uzgodniły podwieszane sufity, rozbudowę instalacji elektrycznej, kostkę wokół domu, kształt tarasu, przestawienie drzwi.

(wyjaśnienia pozwanego protokół rozprawy z 10.02.2016 r. czas nagrania: 01:00:40-02:03:45 k. 914-915v)

W dniu 29 marca 2012 r. powodowie skierowali do pozwanego wezwanie do zapłaty na rzecz powodów łącznej kwoty 152.505 zł w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania.

(wezwanie k. 196-198)

Pozwany odebrał wezwanie w dniu 4 kwietnia 2012 r.

(potwierdzenie odbioru k. 199)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane dowody w postaci dokumentów oraz zeznań świadków i opinii biegłych, a także wyjaśnień złożonych przez powoda i pozwanego.

Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda w zakresie, że każda wada była zgłaszana przez powodów na piśmie oraz, że zakres robót był uzgadniany tylko pisemnie, zwłaszcza że w swoich zeznaniach powód podał, że wiele uzgodnień było dokonywanych ustnie. Ponadto Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda w zakresie, w jakim twierdził, że powodowie nie wiedzieli o zmianie dachówki, gdyż jak wynika z materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie zakładanie dachu trwało prawie 2 miesiące, w tym czasie palety z dachówkami stały na posesji powoda, a powód

regularnie bywał na budowie, więc na pewno zauważył, że dachówka jest innego producenta i gdyby nie był świadomy tego faktu, to biorąc pod uwagę to, że powód zgłaszał pozwanemu absolutnie każde niedociągnięcie, to Sąd nie dał wiary, że nie zgłosiłby również zmiany rodzaju dachówki, gdyby powód o tym wcześniej nie wiedział. Sąd nie dał również wiary zeznaniom powoda w przedmiocie tego, że nie sprawdzał on jak poszczególne prace zostały wykonane, nie sprawdzał wpisów w dzienniku budowy i że w sposób ustny pozwany informował go, że dany etap jest zakończony. Zeznania te pozostają w sprzeczności do zeznań większości świadków a poza tym biorąc pod uwagę fakt, że powód w banku rozliczał się z zakończenia kolejnych prac budowlanych celem wypłaty kolejnych transz kredytu, to nie ma możliwości, że nie widział dokumentów i nie czytał dokumentów, które składał w banku, a które uzyskiwał od pozwanego.

Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanego w zakresie, w którym informował on powodów, że montażysta kominka będzie musiał doprowadzić rurę do dna komina, czyli wyczystki, z uwagi na to, że wykonanie kominów i wyprowadzenie podłączeń do kominka było w zakresie prac pozwanego, jakie zobowiązywał się na rzecz powodów wykonać. Sąd nie dał również wiary pozwanemu w zakresie takim, że mówił on powodowi, przed założeniem, jaki zastosuje styropian i w jaki sposób go założy. Również zeznania pozwanego dotyczące zrywania przez brygadę remontową za pomocą przecinaków i młotków płytek klinkierowych u powodów pozostają w sprzeczności z materiałem dowodowym zgromadzonym w niniejszej sprawie.

Sąd nie dał wiary również zeznaniom T. K. w zakresie dotyczącym tego, że dachówki zostały położone prawidłowo i nie było na nich żadnych przebarwień oraz że cały dach został wykonany z jednego rodzaju dachówki, gdyż zeznania te pozostają w sprzeczności z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie. Sąd nie dał wiary zeznaniom D. J. w zakresie dotyczącym prawidłowego wykonania pokrycia dachowego i obróbek blacharskich kominów, gdyż jest to subiektywna opinia wykonawcy dachu, a jednocześnie pozostają one w sprzeczności z opinią biegłego wydaną w tym zakresie. Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka J. J. (1) w zakresie dotyczącym wjeżdżania na posesję powodów ciężkich samochodów, co spowodowało uszkodzenie kostki, gdyż jak wynika z zeznań innych świadków, na posesji powodów nie było aż tyle miejsca, aby mogły tam wjeżdżać ciężkie samochody.

Wydane w sprawie opinie dwóch biegłych z zakresu budownictwa oraz biegłego kominiarza są spójne, logiczne, uwzględniają wszystkie okoliczności sprawy. Opinie te w sposób kompleksowy ustosunkowywały się do zakreślonej tezy dowodowej. Tok rozumowania przedstawiony przez biegłych należy uznać za skrupulatny i logiczny, zaś wnioski za przekonujące i zrozumiałe. Sąd w rezultacie podzielił wnioski wszystkich wydanych w sprawie opinii i uczynił je podstawą swych ustaleń.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Roszczenie strony powodowej w części jest uzasadnione.

W pierwszej kolejności należy ustalić podstawę prawną dochodzonego roszczenia. Podstawą zgłoszonego roszczenia powodowie uczynili przepisy dotyczące rękojmi za wady rzeczy sprzedanej, do której odnoszą się przepisy art. 556 i nast. k.c. oraz przepisy ogólne o odpowiedzialności kontraktowej z art. 471 k.c.

Art. 556 k.c. w brzmieniu na datę zawarcia umowy sprzedaży oraz skorzystania przez powoda z przewidzianych instytucją rękojmi uprawnień stanowił, iż sprzedawca 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 (rękojmia za wady fizyczne). (§1). Sprzedawca jest również odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana stanowi własność osoby trzeciej albo jeżeli jest obciążona prawem osoby trzeciej; w razie sprzedaży praw sprzedawca jest odpowiedzialny także za istnienie praw (rękojmia za wady prawne). (§2). Ustawowa odpowiedzialność sprzedawcy przewidziana powyższym przepisem ma charakter absolutny tzn. obciąża go niezależnie od tego, czy to on spowodował wadliwość rzeczy, czy ponosił w tym zakresie jakkolwiek winę, a nawet czy w ogóle wiedział lub mógł wiedzieć o tym, że rzecz jest wadliwa. Wystarczającą przesłanką tego rodzaju odpowiedzialności, która powstaje już po wykonaniu świadczenia z umowy przez sprzedawcę

jest ustalenie, że wydana i odebrana przez kupującego rzecz wykazuje cechy kwalifikujące ją w danym stosunku prawnym jako rzecz wadliwa. Z art. 568 k.c. wynika, że 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. Zarzut z tytułu rękojmi może być podniesiony także po upływie powyższych terminów, jeżeli przed ich upływem kupujący zawiadomił sprzedawcę o wadzie. Należy w tym miejscu podkreślić, że oświadczenie złożone przez powodów o przyjęciu nieruchomości bez zastrzeżeń nie pozbawiało powodów prawa do żądania odszkodowania z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej (por. wyrok SA w Lublinie z 25.11.1998 r., I ACa 351/98).

W przypadku wystąpienia wad, w tym wad fizycznych, stosownie do art. 560 § 1 k.c., kupujący może - wg własnego wyboru - od umowy odstąpić (w wyniku czego umowa ulega zniweczeniu ze skutkiem wstecznym) albo żądać obniżenia ceny. Jednakże kupujący nie może od umowy odstąpić, jeżeli sprzedawca niezwłocznie wymieni rzecz wadliwą na rzecz wolną od wad albo niezwłocznie wady usunie. Ograniczenie to nie ma zastosowania, jeżeli rzecz była już wymieniona przez sprzedawcę lub naprawiana, chyba że wady są nieistotne. Jeżeli kupujący odstępuje od umowy z powodu wady rzeczy sprzedanej, strony powinny sobie nawzajem zwrócić otrzymane świadczenia według przepisów o odstąpieniu od umowy wzajemnej. (§2). Jeżeli natomiast 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. (§3) W orzecznictwie wyrażono przy tym pogląd, że obniżenie ceny towaru winno uwzględniać koszt nakładów i starań niezbędnych do doprowadzenia rzeczy, przez usunięcie wad, do sprawności zgodnej z przeznaczeniem. Stosownie natomiast do art. 560 § 4 k. c, jeżeli sprzedawca dokonał wymiany, powinien pokryć także związane z tym koszty, jakie poniósł kupujący.

Co do zasady jednak nabywcy rzeczy wadliwej, jak również inwestorowi w razie wadliwego wykonania robót budowlanych, przysługuje wybór co do sposobu uzyskania rekompensaty od sprzedawcy (wykonawcy robót budowlanych). Może on nie rezygnując z uprawnień przysługujących mu z rękojmi, dodatkowo dochodzić naprawienia poniesionej szkody albo też oprzeć swoje roszczenie wyłącznie na przepisach ogólnych o odpowiedzialności kontraktowej (art. 471 k.c.). (por. wyrok SN z 18.04.2013 r. III CSK 243/12, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2000 roku sygn. akt I CKN 301/00) Dla zastosowania odpowiedzialności z art. 471 k.c. koniecznym jest wykazanie przesłanki szkody, podczas gdy przy odpowiedzialności z tytułu rękojmi uprawniony zobowiązany jest jedynie do wykazania istnienia wady zakupywanego przedmiotu.

Z ostrożności procesowej powodowie wnieśli również o łączną ocenę zgłoszonych przez nich w pozwie żądań jako roszczeń odszkodowawczych na zasadach ogólnych i w taki też sposób zmodyfikowali powództwo, jednakże nawet pierwotne sformułowanie podstawy prawnej przez powodów nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy jedynie w oparciu o art. 471 k.c., zwłaszcza w kontekście ewentualnego naruszenia zakazu określonego w art. 321 §1 k.p.c. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażony został bowiem pogląd, zgodnie z którym wskazanie przez powoda przepisów prawa materialnego, mających stanowić podstawę prawną orzeczenia, jakkolwiek niewymagane, nie pozostaje bez znaczenia dla przebiegu i wyniku sprawy, albowiem pośrednio określa także okoliczności faktyczne, uzasadniające żądanie pozwu (wyrok z dnia 23 lutego 1999 r., sygn. akt I CKN 253/98, OSNC 1999, nr 9, poz. 152). Stanowisko to należy oczywiście podzielić, jednak nie można rozumieć go w taki sposób, że określenie podstawy prawnej przez powoda wyłącza możliwość dokonania oceny żądania z punktu widzenia innych norm prawnych. Taki rygoryzm nie znajduje uzasadnienia ani w obowiązujących przepisach, ani w ogólnych zasadach prawa procesowego. W szczególności uzasadnienia powyższego poglądu nie może stanowić zasada kontradiktoryjności, ani art. 321 §1 k.p.c. Przyjęcie przez sąd innej podstawy rozstrzygnięcia niż wskazana przez strony nie stanowi bowiem wyjścia poza granice żądania wynikające z art. 321 §1 k.p.c., gdyż w sposób niekwestionowany działa w procesie cywilnym zasada da mihi factum, dabo tibi ius. Wystąpienie powinności sądu oparcia rozstrzygnięcia na innej podstawie prawnej niż wskazana przez powoda może wynikać z okoliczności konkretnej sprawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2003 r. V CKN 115/01). W niniejszej sprawie z przedstawionego przez stronę powodową dowodów wynika zaś, że wystąpiły niewątpliwie takie okoliczności jak nienależyte wykonanie zobowiązania przez pozwanego, szkoda powoda oraz związek przyczynowy pomiędzy nienależytym wykonaniem zobowiązania a szkodą.

Przechodząc z kolei do rozważań zasadności powództwa w świetle art. 471 k.c. wskazać należy, że z ustalonego stanu faktycznego sprawy, a w szczególności z opinii biegłych sądowych wynika, iż pozwany nienależycie wykonał zobowiązanie wynikające z łączącej strony umowy w zakresie wykonania pokrycia dachu, wykonania kominów, wykonania ogrodzenia, położenia kostki brukowej okalającej dom i wykonania opaski klinkierowej wokół domu. Gdyby pozwany dochował należytej staranności i kultury wykonawczej rozmiar szkód i zniszczeń byłby mniejszy i obszarowo i zakresowo.

Naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania można dochodzić wówczas, gdy strony łączył umowny stosunek zobowiązaniowy, czyli wtedy, gdy istniała ważna umowa. Odpowiedzialność kontraktowa dłużnika powstaje jeżeli spełnione zostaną następujące przesłanki: istnieje szkoda wierzyciela w postaci uszczerbku majątkowego, która musi być spowodowana niewykonaniem lub nienależycie wykonanym zobowiązaniem przez dłużnika oraz zachodzi związek przyczynowy między faktem nienależytego lub niewykonania zobowiązania a poniesioną szkodą. Ciężar dowodu istnienia wyżej wymienionych przesłanek, faktu aktualizującego odpowiedzialność z art. 471 k.c., istnienia związku przyczynowego oraz powstania szkody, w świetle art. 6 k.c., spoczywa na wierzycielu - powodzie, jako osobie, która z tychże faktów wywodzi skutki prawne. Na gruncie art. 471 k.c. to wierzyciela - powoda obciąża zatem dowód wykazania niewykonania lub nienależytego wykonania przez dłużnika - pozwanego zobowiązania, istnienia szkody w określonej wysokości oraz normalnego związku przyczynowego między naruszeniem przez dłużnika więzi zobowiązaniowej a szkodą wyrządzoną wierzycielowi. Dopiero udowodnienie tych trzech przesłanek aktualizuje potrzebę obrony dłużnika, który może wykazać, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności (por. wyrok Sądu Okręgowego w Słupsku z dnia 13 września 2013 roku, IV Ca 297/13, Legalis nr 750035).

Nienależyte wykonanie występuje, gdy zachowanie się dłużnika częściowo pozostaje w zgodzie z treścią zobowiązania, a częściowo jest z nią sprzeczne (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2002 roku, V CKN 1287/00).

Nienależyte wykonanie zobowiązania przez pozwanego w rozpoznawanej sprawie polegało na sprzedaży budynku mieszkalnego powodowi wybudowanego z wadami polegającymi na braku połączenia komina, do którego podłączony jest komin, z wyczystką, nieprawidłowo położonej opasce klinkierowej wokół domu, która ostatecznie odpadła, nieprawidłowo ułożonym pokryciu dachowym, nadto nienależytym położeniu kostki brukowej okalającej dom, nienależytym wykonaniu ogrodzenia, z brakiem izolacji, co w konsekwencji spowodowało usterki uniemożliwiające normalne zamieszkiwanie. Wskazać należy, że ze zgromadzonego materiału dowodowego jednoznacznie wynika, iż ustalone usterki wynikały z zaniedbań przy budowie domu mieszkalnego, który pozwany sprzedał powodowi.

W tym miejscu podkreślenia wymaga fakt, że chybnym był zarzut powodów w kontekście nienależytego ocieplenia budynku oraz użycia do pokrycia dachowego dachówki gorszej jakości firmy (...) a nie (...). Jak podkreślał biegły do spraw budownictwa technologia zastosowana przez pozwanego przy budowie domu powodów daje większą izolacyjność niż technologia zastosowana w projekcie, bowiem pozwany wykonał ścianę zewnętrzną budynku z bloczka ceramicznego typu P. o grubości 25 cm oraz ocieplił ją od strony zewnętrznej płytami styropianu frezowanego o grubości 12cm. Wykończenie tej ściany od wewnątrz wykonano jako tynki gipsowe (płyta G-K) a od zewnątrz w postaci tynku cienkowarstwowego-strukturalnego-mineralnego na zagruntowanej powierzchni płyty styropianowej, wzmocnionej siatką PCV. Pomimo, iż ściany wykonano niezgodnie z założeniami załącznik nr A do umowy, to roboty murarskie, dociepleniowe oraz wykończeniowe ścian zewnętrznych realizowano zgodnie z zasadami sztuki budowlanej. Wprowadzone zmiany konstrukcji ściany nie były istotne w ocenie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, który nie wniósł zastrzeżeń i uwag – udzielając pozwolenia na użytkowanie budynku. Grubość ścian w tym przypadku nie jest nieistotna. Gdy chodzi natomiast o zastosowanie dachówek firmy (...) biegły uznał, iż nie ma różnicy w jakości czy we właściwości użytych dachówek firmy (...) w stosunku do spisanych ustaleń w załączniku nr 4 do aktu notarialnego, czyli użycia dachówki firmy (...).

W ocenie Sądu strona powodowa wykazała, że poniosła szkodę a także związek przyczynowy pomiędzy nienależytym wykonaniem zobowiązania przez pozwanego a powstałą szkodą. Biegli w swoich opiniach wykazali szereg prac, które powinni wykonać powodowie, żeby naprawić szkody wynikłe z nienależytego wykonania ogrodzenia, pokrycia

dachowego, wykonania opaski klinkierowej wokół domu, położenia kostki brukowej czy wykonanie kominów w sposób odpowiadający normom sztuki budowlanej. Warto podkreślić jednak, że większość tych prac, podczas trwania postępowania powodowie byli zmuszeni wykonać, gdyż niewykonanie ich powodowało trudności w użytkowaniu przedmiotowego domu, a niewłaściwe wykonanie pokrycia dachowego wręcz uniemożliwiało zamieszkiwanie w nim.

Strona powodowa wskazywała, że poniosła szkodę, na łączną kwotę 152.505 zł netto. Między stronami sporna w ogóle była konieczność wykonania rzeczonych prac, a także wysokość poniesionej szkody, która uzależniona jest od zakresu wykonanych prac. Przedstawiony zakres rzeczowy związany z robotami koniecznymi został uzupełniony przez precyzyjną inwentaryzację wskazywanych nieprawidłowości w sposób ustandaryzowany i mierzalny przez biegłych zarówno z zakresu budownictwa, jak i biegłego kominiarza. Na zlecenie sądu został sporządzony przez każdego z biegłych kosztorys robót poprawkowych, montażu, zakupu materiałów, organizacji prac związany z usunięciem nieprawidłowości wynikających z nieprawidłowego wykonania umowy przez pozwanego. Jednostkowe ceny przedstawione przez biegłych w zakresie wyliczenia kosztów wykonania prac naprawczych odpowiadają wartościom rynkowym. Biegły w zakresie budownictwa inż. J. K. wycenił wysokość szkody powodów z tytułu nienależytego wykonania umowy przez pozwanego na kwotę 56.000 zł i taką wartość koniecznych robót naprawczych związanych z likwidacją wad i popełnionych odstępstw w wykonanych robotach tj. naprawę wad ogrodzenia, naprawa odpajających się od podłoża płytek okładziny ceramicznej cokołu, naprawa pocięcia izolacji cieplnej na ścianach zewnętrznych budynku oraz wykonanie opaski betonowej wokół budynku przyjął Sąd, uznając, że strona nie wykazała, aby szkoda ta wyniosła więcej niż ocenił biegły. Należy podkreślić, że strona w niniejszej sprawie nie przedstawiła rachunków, z których wynikałoby jakie rzeczywiście koszty wskazanych prac poniosła, zwłaszcza, że większość prac, wskazywanych do wykonania przez biegłych, powodowie wykonali przed zamknięciem przewodu sądowego. Biegły z zakresu budownictwa inż. Z. H. wyceniający wartość robót związanych z naprawą pokrycia dachowego określił ją na kwotę 20.730,97 zł brutto, ponadto określił wartość prac związanych z naprawą kominów uwzględniając, że obudowa na wysokości ponad dachem wykonana z cegły elewacyjnej pozostaje jako spełniająca warunki na kwotę 4.837,40 zł brutto i tę wartość Sąd przyjął jako wartość szkody poniesionej przez powodów. Ponadto Sąd uwzględnił wartość prac wskazanych przez biegłego z zakresu kominiarstwa P. R. w kwocie 1.500 zł a uwzględniających wykonanie prawidłowego połączenia wyczystki z dalszą częścią komina i z kominkiem za pomocą trójnika. Sąd uznał za uzasadnione również koszty w kwocie 840 zł netto (907,20 brutto) związane z rozbiórką części pokrycia aby odzyskać z tego miejsca dachówki potrzebne na innych połaciach oraz kwotę 278,10 zł brutto za wymianę 50 szt. popękanych dachówek.

W tym stanie rzeczy na podstawie art. 471 k.c. Sąd zasądził od pozwanego A. J. (1) solidarnie na rzecz B. K. (1) i M. K. (1) kwotę 84.243,67 zł tytułem naprawienia szkody wynikłej z nienależytego wykonania umów: przedwstępnej rep A nr 245/200 z dnia 25 czerwca 2008 r. w związku z umową przeniesienia własności repertorium A nr 2943/2009 z dnia 18 sierpnia 2009 r.

O odsetkach ustawowych, Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c., przyjmując jako termin początkowy ich naliczania 12 kwietnia 2012 roku., gdyż powodowie w dniu 29 marca 2012 r. skierowali do pozwanego wezwanie do zapłaty kwoty 152.505 zł w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania. Wezwanie zostało odebrane przez pozwanego w dniu 04.04.2012 r. tym samym termin do wykonania wezwania upłynął pozwanemu z dniem 11.04.2012 r., tym samym jako początek biegu zwłoki dłużnika należy uznać dzień 12.04.2012 r. (punkt 1 wyroku)

W pozostałym zakresie Sąd powództwo oddalił. (punkt 2 wyroku)

O kosztach procesu w przedmiotowej sprawie, Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c., stosunkowo rozdzielając te koszty między stronami. Wobec przegranej strony pozwanej w 55%, Sąd zasądził od A. J. (1) solidarnie na rzecz B. K. (1) i M. K. (1) kwotę 9.294,47 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Na koszty procesu złożyły się koszty sądowe poniesione przez powoda w kwocie 21.856,13 zł (kwota 7.626 zł – opłata sądowa od pozwu, 17 zł opłata od pełnomocnictwa, kwota 10.613,13 zł – wydatki na biegłego) oraz wynagrodzenie pełnomocnika powodów w kwocie 3.600 zł, ustalone na podstawie § 6 pkt 6 w zw. z § 2 ust.2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej

udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. nr 163 poz. 1349 ze zm.) oraz koszty pozwanego na które złożyły się: 17 zł opłata od pełnomocnictwa, 3.600 zł wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego ustalone na podstawie § 6 pkt 6 w zw. z § 2 ust.2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. nr 163 poz. 1348 ze zm.) oraz 1.213,56 zł – wydatki na biegłego. Łączne koszty poniesione przez strony koszty wynoszą zatem 27.914,81 zł.

Jak już wyżej wskazano, strona powodowa przegrała proces w 45 %, co oznacza, że winna ponieść 45% kosztów procesu tj. kwotę 12.561,66 zł. (27.914,81 zł x 45%). Jednakże wobec tego, że strona powodowa poniosła koszty w kwocie 21.856,13 zł, to pozwany winien zwrócić powodowi kwotę 9.294,47 zł (21.856,13 - 12.561,66 zł) tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu. (punkt 3 wyroku)

Nieuiszczone koszty sądowe poniesione przez Skarb Państwa wyniosły 1.278,26 złotych i złożyły się na nie koszty wynagrodzenia biegłych. Koszty te Sąd nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Łodzi z roszczenia zasądzonego na rzecz powodów kwotę 575,22 zł tytułem nieuiszczonych wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa – 45% wskazanych kosztów. Natomiast od pozwanego nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 703,04 zł tytułem nieuiszczonych wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa – 55% wskazanych kosztów. (punkty 4 i 5 wyroku)

Stronie powodowej zwrócono kwotę 1.052,30 zł z tytułu niewykorzystanej zaliczki na biegłego zarejestrowanej pod poz. 2411 130863 oraz kwotę 852,17 zł z tytułu niewykorzystanej zaliczki na biegłego zarejestrowanej pod poz. 500025667647 a pozwanemu A. J. (1) kwotę 270,65 zł z tytułu niewykorzystanej zaliczki na biegłego zarejestrowanej pod poz. 500025667727 oraz kwotę 287,67 zł z tytułu niewykorzystanej zaliczki na biegłego zarejestrowanej pod poz. 2411 170259. (punkt 6a i 6b oraz pkt 7a i 7b wyroku)