Sygn. akt I C 485/12

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 września 2014r

Sąd Okręgowy w Siedlcach I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Andrzej Kirsch

Protokolant st. sek. sąd. Joanna Makać

po rozpoznaniu w dniu 15 września 2014r w Siedlcach

na rozprawie

sprawy z powództwa D. B. (1) i D. B. (2)

przeciwko (...) sp. z o.o. z siedzibą w W.

o zapłatę i naprawienie szkody ewentualnie o odszkodowanie

I. zasądza od pozwanego (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. na rzecz powodów D. i D. małżonków B. kwotę ***158.592,28*** (sto pięćdziesiąt osiem tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt dwa złote i dwadzieścia osiem groszy) wraz z odsetkami:

- od kwoty 120.000 (sto dwadzieścia tysięcy) od dnia 26 października 2011r do dnia 29 września 2014r w wysokości 13% w stosunku rocznym i od dnia 30 września 2014r do dnia zapłaty z ustawowymi odsetkami,

- od kwoty 38.592,28 (trzydzieści tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt dwa zł i dwadzieścia osiem groszy) od dnia 2 sierpnia 2012r do dnia 29 września 2014r w wysokości 13% w stosunku rocznym i od dnia 30 września 2014r do dnia zapłaty z ustawowymi odsetkami,

II. w pozostałej części powództwo oddala,

III. zasądza od pozwanego (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. na rzecz powodów D. i D. małżonków B. kwotę 25.268,91 (dwadzieścia pięć tysięcy dwieście sześćdziesiąt osiem złotych i dziewięćdziesiąt jeden groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3.600 (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,

IV. nakazuje pobrać od pozwanego (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Okręgowego w Siedlcach kwotę 2.500 (dwa tysiące pięćset) złotych tytułem brakującej części opłaty od pozwu oraz kwotę 296,85 (dwieście dziewięćdziesiąt sześć złotych i osiemdziesiąt pięć groszy) tytułem wynagrodzenia biegłego K. F. za sporządzenie uzupełniającej opinii, pokrytego tymczasowo z sum Skarbu Państwa.

Sygn. akt I C 485/12

UZASADNIENIE

W dniu 4 maja 2012 roku do Sądu Okręgowego w Siedlcach wpłynął pozew D. B. (2) i D. B. (1) przeciwko spółce (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W., w którym powodowie domagali się zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kwoty 120.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 26 października 2011 roku do dnia zapłaty, a także zasądzenia kosztów postepowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą od pełnomocnictwa. Jako podstawę roszczeń wskazywali przepisy art. 560 § 1 i 3 k.c. Ewentualnie powodowie

domagali się zasądzenia wskazanej kwoty wraz z odsetkami jako odszkodowania na podstawie przepisów art. 471 i nast. k.c.

W uzasadnieniu żądania pozwu powodowie wskazywali, że zawarli w dniu 30 marca 2009 roku z pozwanym przedwstępną umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego, w której strony zobowiązały się do zawarcia definitywnej umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości położonej w miejscowości K., gmina H., obejmującej działkę nr (...), zabudowaną jednorodzinnym budynkiem mieszkalnym oraz udziału we współwłasności nieruchomości gruntowej przeznaczonej pod drogę, za cenę w łącznej wysokości 600.000 zł brutto (kwota 599.000 zł za zabudowaną nieruchomość gruntową, a kwota 1.000 zł za udział w drodze). W wykonaniu zobowiązania podjętego w przedwstępnej umowie sprzedaży strony, tj. powodowie jako kupujący i pozwany jako sprzedawca, zawarły w dniu 12 maja 2009 roku umowę sprzedaży opisanej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem i towarzyszącą infrastrukturą (ogrodzenie) wraz z udziałem w nieruchomości drogowej. Przedmiot sprzedaży wszedł do majątku wspólnego powodów, którzy uregulowali wobec pozwanego całą cenę sprzedaży w wysokości 600.000 zł. Po około miesiącu użytkowania budynku zlokalizowanego na nieruchomości powodowie stwierdzili problemy z zapewnieniem komfortowej temperatury w pomieszczeniach na poddaszu budynku, zaś w okresie zimowym stwierdzili złe utrzymywanie ciepła przez budynek (zimne ściany, wydobywający się chłód z gniazd elektrycznych). Nieprawidłowości pozostały bez należytej reakcji pozwanego, w związku z czym powodowie zlecili wykonanie profesjonalnej firmie zewnętrznej ekspertyzy, po przeprowadzeniu badania termowizyjnego, do którego doszło ostatecznie w dniu 25 stycznia 2010 roku. Sporządzona ekspertyza zawierająca wykaz stwierdzonych usterek została przekazana pozwanemu wraz z żądaniem usunięcia wad oraz zapłaty odszkodowania w związku z potrzebą zakupu dodatkowego grzejnika oraz pofalowania posadzki wskutek niskich temperatur. W odpowiedzi pozwany częściowo zakwestionował wykonaną ekspertyzę, zwłaszcza w zakresie wykonanego badania termowizyjnego, wskazując jednocześnie na wykonanie budynku zgodnie z umową i dokumentacją budowlaną. Pozwany zobowiązał się natomiast do usunięcia niektórych spośród stwierdzonych wad. Pomimo podjętych prób usunięcia usterek, które potwierdził pozwany, wady nie zostały usunięte, a pozwany ograniczył się wyłącznie do prób naprawienia połączeń izolacji dachu z izolacją poziomą budynku, które się nie powiodły.

Powodowie celem jak najszybszego usunięcia uciążliwej wady porozumieli się pisemnie z pozwanym w dniu 7 października 2010 roku w kwestii uzupełnienia 10 cm warstwy wełny mineralnej w dachu do wynikającej z projektu budowlanego grubości 20 cm przy partycypacji po stronie powodów w kosztach robót na poziomie 50 %.

Powodowie podkreślali, że pozwany pomimo twierdzeń co do zgodności budynku z projektem i wystosowywania do niego wielokrotnie wezwań do udostępnienia dokumentacji budowlanej budynku, nie przekazał tej dokumentacji, w związku z czym powodowie nie mieli możliwości zweryfikowania twierdzeń powoda w zakresie zgodności wykonania budynku z dokumentacją projektową. Dokumentacja ta nie została natomiast przekazana powodom wraz z przekazaniem budynku. Celem sprawdzenia zgodności wykonania budynku z umową oraz dokumentacją budowlaną powodowie zlecili rzeczoznawcy sporządzenie opinii co do zgodności przedmiotu sprzedaży z projektem oraz sztuką budowlaną. Rzeczoznawca po uzyskaniu dostępu do dokumentacji projektowej z Urzędu Miejskiego w H. sporządził opinię, w której stwierdził szereg wad budynku w stosunku do projektu i sztuki budowlanej dotyczących wykonania ogrodzenia, tarasu, elementów zewnętrznych i wewnętrznych budynku, dachu i instalacji wewnętrznych. Szczegółowo ustalone przez rzeczoznawcę w opinii z dnia 20 września 2011 roku wady zostały zgłoszone pozwanemu w piśmie z dnia 17 października 2011 roku. Opinię załączono do pisma. Powodowie zastrzegli w piśmie, że stanowi ono zawiadomienie o wadach w rozumieniu art. 563 § 1 k.c. Wskazali, że stwierdzone wady powodują obniżenie wartości budynku do kwoty 389.000 zł w związku z czym wezwali pozwanego do obniżenia ceny sprzedaży o kwotę 210.000 zł poprzez zapłatę tej kwoty na rzecz powodów w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania. Wezwanie doręczone zostało pozwanemu w dniu 18 października 2011 roku, w związku z czym powodowie wnoszą o zasądzenie odsetek od dnia 26 października 2011 roku.

Powołując się na wady stwierdzone w raporcie termowizyjnym oraz opinii rzeczoznawcy powodowie wskazywali, że sprzedany powodom budynek mieszkalny posiada liczne wady fizyczne zmniejszające wartość budynku i

uniemożliwiające normalne zamieszkiwanie. Budynek nie ma właściwości, o których zapewniał powodów sprzedający. Tym samym jako podstawę swoich roszczeń w postępowaniu powodowie wskazywali art. 560 § 1 i 3 k.c.

Powodowie twierdzili, że zawiadomili pozwanego o wadzie we właściwym terminie, gdyż dopiero w dniu 20 września 2011 roku uzyskali pełną wiedzę co do niezgodności rzeczy sprzedanej z umową, zaś zawiadomienie o definitywnie stwierdzonych wadach doręczyli pozwanemu w dniu 18 października 2011 roku. Podobnie miesięczny termin został zachowany w przypadku raportu termowizyjnego z dnia 25 stycznia 2010 roku, który powodowie doręczyli pozwanemu w dniu 10 lutego 2010 roku. Tym samym powodowie wskazywali, że dopełnili terminowi zgłoszenia wad określonemu w art. 563 § 1 k.c. Niezależnie od tego powodowie wskazywali, że pozwany wadę podstępnie zataił, zatem nawet po upływie miesiąca nie nastąpiłaby utrata uprawnień z rękojmi. Podobnie wskazywali, że z racji wydania powodom budynku w dniu 12 maja 2009 roku, wnosząc pozew dochowali wynikającego z art. 568 § 1 k.c. 3-letniego terminu do dochodzenia roszczeń z rękojmi.

Powodowie wskazali, że dochodzą pozwem jedynie części kwoty, o którą zmniejszyła się wartość budynku na skutek stwierdzonych wad (210.000 zł).

W uzasadnieniu zasądzenia na ich rzecz wskazanej pozwem kwoty powodowie zawarli rozważania co do niewłaściwego wykonania zobowiązania z umowy, powstałej szkody oraz związku przyczynowego i winy po stronie pozwanej w powstaniu uszczerbku, wskazując, że ewentualnie w razie nieuwzględnienia argumentacji na gruncie przepisów o rękojmi za wady, ich roszczenie może znaleźć oparcie w przepisach art. 471 i nast. k.c. jako mające charakter odszkodowawczy.

Pismem z dnia 18 lipca 2012 roku powodowie zmodyfikowali powództwo wnosząc o zasądzenie na ich rzecz łącznie kwoty 170.000 zł, w tym kwotę 120.000 zł wraz z odsetkami od dnia 26 października 2011 roku jako kwotę obniżenia ceny sprzedaży oraz kwotę 50.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 18 lipca 2012 roku do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za szkody wyrządzone powodom wskutek sprzedaży przez pozwanego budynku obarczonego wadami. Ewentualnie żądali zasądzenia kwoty 170.000 zł, w tym kwoty 120.000 zł wraz z odsetkami na podstawie przepisów ogólnych (471 i nast. k.c.) oraz kwoty 50.000 zł z odsetkami jako odszkodowania za szkody wyrządzone powodom wskutek sprzedaży przez pozwanego budynku obarczonego wadami.

Roszczenie o zapłatę kwoty 50.000 zł powodowie opierali na treści art. 566 § 1 k.c. Podnosili, że są oni uprawnieni do dochodzenia od pozwanego także odszkodowania w wysokości równowartości nakładów koniecznych do poniesienia przez powodów w celu odtworzenia dokonanych przez powoda nakładów w ramach prac wykończeniowych w budynku, które zostały zniszczone lub zostaną wskutek wad budynku i konieczności jego remontu. Wskazywali bowiem, że wygaśnięcie roszczeń z tytułu rękojmi nie wyłącza zastosowania reguł ogólnych odpowiedzialności odszkodowawczej. Koniecznym, ich zdaniem, byłoby poniesienie przez powodów m.in. kosztów materiałowych oraz robocizny, tj. zakupu i montażu podłogi parkietu dębowego w pokoju nad garażem, zakupu i montażu podłogi parkietu dębowego w dużym pokoju przy drzwiach balkonowych, zakupu i montażu płytek w kuchni, jadalni i holu, zakupu i montażu płytek w dwóch łazienkach, zakupu i montażu płytek wyłożonych na tarasie, a także ułożenie nowych płytek na 2 balkonach.

W odniesieniu do żądania ewentualnego powodowie wskazywali, że dotychczas domagali się zasądzenia kwoty 120.000 zł jako kwoty niezbędnej do usunięcia wad budynku, tj. niezbędnej do doprowadzenia budynku do stanu zgodnego z umową sprzedaży. Powództwo zatem nie obejmowało kosztów niezbędnych do odtworzenia nakładów poniesionych przez powodów w budynku, które uległy lub ulegną zniszczeniu wskutek wad budynku.

Pozwany nie kwestionował uzyskania od powodów wezwania do usunięcia wad budynku, wraz z raportem termowizyjnym i opinią rzeczoznawcy. Podważał jednak argumentację powodów dotyczącą nie przekazania im dokumentacji projektowej, dziennika budowy, rysunków zamiennych i opisów technicznych. Twierdził także, że próbowali wyznaczać terminy oględzin budynku, jednak nie otrzymali zwrotnej odpowiedzi. Opinia rzeczoznawcy złożona przez powodów wskazuje natomiast parametry budynku, które nie mają odzwierciedlenia w projekcie. Część natomiast z elementów wskazanych jako wady znalazła odzwierciedlenie w opisach i rysunkach. Chcieli

jednak zweryfikować, czy te cechy stanowią wadę. W żadnym z pism natomiast spółka nie wykazywała złej woli, a wręcz przeciwnie wykonała część prac pokrywając połowę kosztów. Co do wad pozostałych spółka odpowiednio się do nich ustosunkowała. Zdaniem pozwanego, istnienie pewnych wad jest wynikiem zawężonego zakresu prac wykończeniowych. Pozwany podpisywał z powodami umowę, która nie obejmowała wszystkich możliwych do wykonania prac w budynku. Część prac winni, zdaniem pozwanego, wykonać powodowie. Należy zastanowić się dlaczego budynek nie utrzymuje prawidłowej temperatury, czy jest to wina braku, wadliwości wykonania docieplenia, czy też nieprawidłowego ustawienia pieca. Opinia termowizyjna natomiast, jak wskazywał pozwany, wskazuje wyłącznie na różnice temperatur w pomieszczeniach budynku. Twierdził, że informował powodów, że w pomieszczeniu gdzie jest elektronika sterująca będzie cieplej, zaś w pozostałych pomieszczeniach będzie chłodniej.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

W dniu 30 marca 2009 roku doszło pomiędzy powodami a pozwanym, reprezentowanym przez wiceprezesa spółki (...) do podpisania w formie aktu notarialnego, sporządzonego przez notariusza P. B. w jego kancelarii notarialnej w W., przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, w której pozwany oświadczył, że zobowiązuje się sprzedać w stanie wolnym od wszelkich obciążeń obligacyjnych lub rzeczowych i jakichkolwiek praw i roszczeń osób trzecich za wyjątkiem koniecznych ograniczonych praw rzeczowych celem zapewnienia dostawy mediów, nieruchomość stanowiącą działkę nr (...) o powierzchni 622 m^2, położoną w miejscowości K. w gminie H., zabudowaną murowanym budynkiem mieszkalnym w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej, dwukondygnacyjnym, niepodpiwniczonym, o powierzchni użytkowej 214 m^2, wraz z instalacjami technicznymi zlokalizowanymi na opisanej działce, za cenę w kwocie brutto 599.000 zł, w tym należny podatek od towarów i usług. W umowie znalazło się wskazanie, że budowa obiektu została zakończona, zaś budynek został wybudowany w oparciu o decyzje właściwych organów administracji, zgodnie ze sporządzoną dokumentacją techniczną budynku na podstawie obowiązujących przepisów. Przedmiotowa umowa przedwstępna obejmowała również przeniesienie przez pozwanego na rzecz powodów udziału we współwłasności nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) przeznaczonej pod drogę w wysokości 2/240 części za cenę 1.000 zł z VAT. Powodowie oświadczyli, że zobowiązują się przedmiotowe prawa nabyć do majątku wspólnego (k. 35-42 - akt notarialny Rep. A nr (...)).

Przyrzeczoną umowę kupna – sprzedaży wyżej opisanej nieruchomości strony podpisały w dniu 12 maja 2009 roku w formie aktu notarialnego przed notariuszem P. B.. Umowa zawierała powtórzenie elementów zawartych w umowie przedwstępnej odnoszących się do stanu, jakości wykonania oraz charakterystyki energetycznej budynku (k. 43-51 - akt notarialny Rep. A nr (...)).

Przekazanie przedmiotu sprzedaży nastąpiło w dniu 12 maja 2009 roku (k. 174 - protokół zdawczo-odbiorczy).

W dniu 13 maja 2009 roku doszło do podpisania pomiędzy stronami postępowania umowy na wykonanie przez pozwanego prac wykończeniowych w przekazanym budynku. Załącznik do umowy zawierał wykaz prac do wykonania. Prace zostały odebrane protokołem końcowym z dnia 14 lipca 2009 roku. Protokół określał niezbędne do przeprowadzenia poprawki (k. 159-162 - umowa o wykonanie prac wykończeniowych; k. 163-165 - protokół odbioru prac wykończeniowych).

Po krótkim czasie użytkowania budynku powodowie stwierdzili problemy z utrzymaniem komfortowej temperatury na poddaszu budynku. Stwierdzili kilkustopniowe równice pomiędzy temperaturami na parterze, a poddaszem. Dokonali zgłoszenia wad drogą telefoniczną, a następnie w dniu 21 grudnia 2009 roku drogą mailową. Wobec braku oczekiwanej reakcji ze strony pozwanego, powodowie przeprowadzili w dniu 25 stycznia 2010 roku badanie termowizyjne budynku, które wykazało nieprawidłowości w postaci nieprawidłowych połączeń izolacji dachu ze ścianą wewnętrzną, domniemane braki w izolacji, niedogrzanie pomieszczeń budynku, nieprawidłowości w wykonaniu podłogowego ogrzewania (nieprawidłowy rozstaw przewodów), nieprawidłowe osadzenie i docieplenie okien, nieprawidłowości w dociepleniu i izolacji rogu ściany zewnętrznej gabinetu powodujące przesiąkanie wody, czego efektem były wykazane w badani duże amplitudy temperatur pomiędzy pomieszczeniami budynku. Raport z badania termowizyjnego został przesłany pozwanemu wraz z wezwaniem do usunięcia wad oraz zapłaty datowanym

na 8 lutego 2010 roku. Wezwanie doręczono pozwanemu w dniu 10 lutego 2010 roku (k. 75-79 - wezwanie do usunięcia wad i zapłaty wraz z potwierdzeniem doręczenia; k. 54-74 - raport badania termowizyjnego; k. 129v-131 - zeznania świadka G. W.; zeznania powodów na rozprawie w dniu 24 kwietnia 2014 roku; k. 126v-128).

Po dokonaniu przez pozwanego oględzin budynku w dniu 16 marca 2010 roku, pozwany ustosunkował się do pisma powodów z dnia 8 lutego 2010 roku w zasadniczej części negatywnie, wskazując jednoznacznie na zgodne z umową i projektem budowlanym wykonanie budynku. Kwestionował przy tym miarodajność badania obiektu kamerą termowizyjną jako miarodajnego dla stwierdzenia wad budynku. Pozwany odmówił także zapłaty żądanej przez powodów kwoty tytułem kosztów zakupu dodatkowego grzejnika i kosztów wymiany uszkodzonego zdaniem powodów w wyniku wad w izolacji budynku parkietu. Pozytywnie odniósł się natomiast do żądań powodów w zakresie usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w połączeniach izolacji dachu ze ścianą wewnętrzną, osadzenia i docieplenia okien, usunięcie powstałych nieszczelności i pęknięć (k. 80-81 - odpowiedź pozwanego).

W dniu 7 października 2010 roku strony porozumiały się w zakresie wykonania docieplenia poddasza, ustalając poniesienie kosztów po połowie (k. 82- 83 - kopia porozumienia).

Po wykonaniu remontu poddasza powodowie w dalszym ciągu stwierdzali nieprawidłowości wykonania elementów budynku i jego infrastruktury. Powodowie wielokrotnie zwracali się także do pozwanego o przekazanie im dokumentacji budynku, w tym dokumentacji projektowej, dziennika budowy, dokumentacji odbiorów technicznych, której nie otrzymali przy przekazaniu budynku. Pozwany dokumentacji powodom nie przekazał (k. 84-86 - korespondencja powodów; zeznania powodów na rozprawie w dniu 24 kwietnia 2014 roku).

Na zlecenie powodów, w dniu 20 września 2011 roku została sporządzona opinia o zgodności wykonania z projektem i sztuką budowlaną domu powodów. Opinia wskazywała na nieprawidłowości wykonania poszczególnych elementów budynku w stosunku do zatwierdzonego projektu budowlanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Opinię powodowie przesłali pozwanemu wraz z zawiadomieniem o wadach, żądaniem obniżenia ceny i wezwaniem do zapłaty, które doręczono pozwanemu w dniu 18 października 2011 roku. (k. 88-98 - opinia; k. 99-108 - pismo powodów).

Pomimo wezwań, pozwany nie usunął wad budynku. Budynek jednorodzinny powodów wykazuje niezgodność przeprowadzonych przy nim prac z zatwierdzonym projektem budowlanym i sztuką budowlaną. Występuje w nim: brak prawidłowej izolacji przeciwwilgociowej pionowej fundamentów, niewłaściwa izolacja przeciwwilgociowa pozioma wewnątrz budynku (jedna warstwa izolacji folii o grubości około 0,15- 0,2 mm, podczas gdy w projekcie przewidziano podwójną izolacje z papy asfaltowej), brak izolacji przeciwwilgociowej balkonów i tarasu (według projektu podwójna warstwa papy termozgrzewalnej), niewłaściwa izolacja termiczna ścian zewnętrznych (zastosowano styropian o grubości 8 cm przy grubości 10 cm wynikającej z projektu oraz na cokole 4 cm zamiast 6 cm), niewłaściwe warstwy podsypki pod nawierzchnię z kostki betonowej, niewłaściwie wykonany cokół ogrodzenia (kwalifikujący się do naprawy poprzez odkopanie cokołu, wymianę tynków oraz wykonanie izolacji). Budynek nie spełnia kryteriów pozwalających na otrzymanie świadectwa charakterystyki energetycznej, co powinno skutkować brakiem możliwości uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (k. 380-714 - opinia pisemna biegłego z zakresu budownictwa K. F.; ustna opinia uzupełniająca biegłego przedstawiona na rozprawie w dniu 15 września 2014 roku - od 00:03:04 do 00:28:27; zeznania powodów na rozprawie w dniu 24 kwietnia 2014 roku).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Stosownie do treści art. 556 § 1 k.c. 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).

Okoliczności zawarcia pomiędzy stronami umowy sprzedaży nieruchomości nie budzą w niniejszej sprawie wątpliwości. Dokumentują je w sposób wystarczający znajdujące się w aktach sprawy, sporządzone w formie aktu notarialnego, dokumenty umów: przedwstępnej z dnia 30 marca 2009 roku oraz przyrzeczonej z dnia 12 maja

2009 roku. Strony także w jakikolwiek sposób nie kwestionowały faktu dokonania wskazanych czynności prawnych. W związku z powyższym, z racji nabycia przez powodów od pozwanego nieruchomości, należy wskazać co do zasady, że powodom, w razie zaistnienia ewentualnych wad rzeczy sprzedanej, przysługuje roszczenie z tytułu rękojmi. W przepisach umownych brak jakichkolwiek regulacji ograniczających bądź wyłączających tego rodzaju odpowiedzialność.

Na gruncie treści art. 556 § 1 k.c., a także w oparciu o dotychczasową praktykę orzeczniczą należy wskazać, że odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy nie zależy od poniesienia przez kupującego szkody, ale od wykazania, że wada spowodowała zmniejszenie wartości lub użyteczności rzeczy. O istnieniu wad decyduje zatem kryterium funkcjonalne, obejmujące przeznaczenie rzeczy i jej użyteczność, a nie kryterium normatywno-techniczne (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 listopada 2007 roku, LEX nr 483295; por. wyrok Sadu Najwyższego z dnia 9 marca 2006 roku w sprawie I CSK 147/05, LEX nr 180193).

Pozwany w toku postępowania nie ustosunkował się w kategoryczny sposób do twierdzeń powodów co do istnienia wad budynku oraz co do zasadności roszczeń. Z jego wypowiedzi na rozprawie w dniu 4 lipca 2012 roku należy jednak wywodzić, że kwestionuje on co do zasady istnienie tych wad, co wynika w szczególności z jego stanowiska, iż problemy z ogrzaniem budynku mieszkalnego wynikają z zawężonego zakresu prac wykończeniowych, do jakich był zobowiązany, dając do zrozumienia jednocześnie, że cześć prac leżała w gestii powodów, zaś ich wykonanie wyeliminowałoby niedogodności. Wyrażał wątpliwości co do okoliczności, że nie utrzymywanie temperatury przez budynek wynika z wadliwości wykonania docieplenia, czy też nieprawidłowego ustawienia pieca. Zadaniem Sądu w niniejszym postępowaniu było zatem ustalenie zakresu prac, do jakich zobowiązał się pozwany wobec powodów, jakości ich wykonania oraz związku w jakim jakość wykonania prac pozostaje ze zgłaszanymi przez powodów usterkami, a także wartości różnicy pomiędzy wartością budynku w razie wykonania go w zgodzie z umową, a stanem istniejącym.

Jak wynika z treści umowy sprzedaży z dnia 12 maja 2009 roku oraz treści umowy przedwstępnej z dnia 30 marca 2009 roku, przedmiotem sprzedaży na rzecz powodów była nieruchomość stanowiącą działkę nr (...) o powierzchni 622 m^2, położona w miejscowości K. w gmina H., zabudowana murowanym budynkiem mieszkalnym w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej, dwukondygnacyjnym, niepodpiwniczonym, o powierzchni użytkowej 214 m^2. Umowa nie zawierała co prawda szczegółowego opisu sposobu wykonania budynku mieszkalnego i jego infrastruktury, jednak z jej treści wynika zapewnienie pozwanego co do zgodności wykonania przedmiotowego budynku wraz z infrastrukturą w oparciu o projekt budowlany zatwierdzony przez właściwe organy administracji, zgodnie ze sporządzoną dokumentacją techniczną budynku na podstawie obowiązujących przepisów, czego potwierdzeniem miały być złożone przy podpisaniu aktu notarialnego dokumenty w postaci kopii zawiadomienia o zakończeniu budowy z prezentatą Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w M. oraz adnotacją o braku sprzeciwu (...), a także świadectwo charakterystyki energetycznej budynku. Oznacza to zatem, że weryfikacja zakresu prac, jakości oraz sposobu wykonania budynku winna się odbyć w oparciu o jego dokumentację budowlaną.

Sąd, celem ustalenia istniejącego stanu nieruchomości oraz oceny tego stanu w zestawieniu z dokumentacją budowlaną, a w szczególności projektem budowlanym dopuścił opinię biegłego z zakresu budownictwa K. F., która to opinia potwierdziła istnienie wad zakupionego od pozwanego przez powodów jednorodzinnego budynku mieszkalnego i towarzyszącej infrastruktury (dojazd do garażu, ogrodzenie), w tym polegających na niezgodności wykonanych robót budowlanych z zatwierdzonym projektem budowlanym i sztuką budowlaną. Biegły wskazał w tym zakresie na brak prawidłowej izolacji przeciwwilgociowej pionowej fundamentów; niewłaściwą izolację przeciwwilgociową poziomą wewnątrz budynku (jedna warstwa izolacji folii o grubości około 0,15-0,2 mm, podczas gdy w projekcie przewidziano podwójną izolacje z papy asfaltowej); brak izolacji przeciwwilgociowej balkonów i tarasu (według projektu podwójna warstwa papy termozgrzewalnej); niewłaściwą izolację termiczną ścian zewnętrznych (zastosowano styropian o grubości 8 cm przy grubości 10 cm wynikającej z projektu oraz na cokole 4 cm zamiast 6 cm); niewłaściwe warstwy podsypki pod nawierzchnię z kostki betonowej oraz niewłaściwie wykonany cokół ogrodzenia, kwalifikujący się do naprawy poprzez odkopanie, wymianę tynków oraz wykonanie izolacji. Biegły wskazał także, iż

budynek nie spełnia kryteriów pozwalających na otrzymanie świadectwa charakterystyki energetycznej, co powinno skutkować brakiem możliwości uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

Treść opinii biegłego wskazuje zatem wprost, że stwierdzone wady wykazują związek z nieprawidłowościami przy wznoszeniu budynku i jego infrastruktury, nie są zaś wadami jedynie „wykończeniowymi". Pozwany kwestionował natomiast swoją odpowiedzialność wskazując wyłącznie na zawężony zakres prac wykończeniowych wynikających z umowy z dnia 13 maja 2009 roku. Argumentację pozwanego w tym zakresie należy zatem uznać za niemającą istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia, gdyż jeśli chodzi o prace przy wznoszeniu budynku, miały one charakter kompleksowy, tj. były ukierunkowane na odzwierciedlenie całości projektu budowlanego. Pozwany również w toku postępowania nie wskazywał na ich ograniczenie. Prace wykończeniowe mogły mieć wpływ jedynie na roszczenia dotyczące wnętrza budynku, do którego się właściwie ograniczały. Jakość ich wykonania nie wywiera wpływu na istnienie wad zgłaszanych przez powodów, a zwiększenie ich zakresu, nie powodowałoby ograniczenia odczuwania skutków tych wad.

Opinia biegłego jest, zdaniem Sądu, miarodajna i może stanowić podstawę do poczynienia ustaleń w niniejszej sprawie. Wnioski z niej płynące korespondują bowiem z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Sąd dysponował w postępowaniu opinią prywatną sporządzoną na zlecenie powodów jeszcze przed wystąpieniem z niniejszym powództwem, z której to opinii wnioski są analogiczne do tych, na jakie wskazał biegły w toku postępowania sądowego. Podobnie Sąd dysponował w aktach sprawy raportem z badań termowizyjnych, który wykazywał nieprawidłowości w zakresie amplitudy temperatur w pomieszczeniach mogące świadczyć o brakach w izolacji budynku. Powyższe materiały tworzą, zdaniem Sądu, spójny obraz co do stanu budynku znajdującego się na nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży. Prowadzą do wniosku, że opinia biegłego sądowego jest rzetelna.

Płynących z opinii wniosków co do niezgodności wykonania budynku w stosunku do projektu budowlanego nie poddaje w wątpliwość także analiza dokumentacji projektowej. Pozwany co prawda wskazywał, że w toku budowy były wprowadzane w projekcie konkretne zmiany, co potwierdził tzw. rysunkami zamiennymi oraz opisem zmian wprowadzonych do projektu budynku, jednak zasięgnięta w Starostwie Powiatowym w M. dokumentacja potwierdziła jedynie fakt zgłoszenia przez pozwanego jako inwestora zmian w projekcie, które nie znajdują przełożenia na stwierdzone przez biegłego wady budynku. Wskazany przez pozwanego opis zmian w projekcie budynku załączony do pisma z dnia 20 lipca 2012 roku nie znajdował natomiast pokrycia w dokumentacji przedstawionej do zatwierdzenia odpowiednim organom. Zmiany adaptacyjne dokonane w projekcie, sporządzone przez uprawnionego projektanta obejmowały jedynie ściśle określony zakres prac, a mianowicie modyfikacji kształtu tarasu, zabudowy poddasza, zmian w otworach okiennych drzwiowych wg potrzeb Inwestora, likwidacji balkonu i wykusza, modyfikacji przewodów kominowych, zmiany technologii wykonania stropu i przeprojektowania więźby dachowej nad garażem w celu zbliźniaczenia budynku (k. 213). Niezależnie od tego wskazać należy jednak, że nawet jeśli dokonane w projekcie zmiany dotyczące zastosowanych materiałów budowlanych zostały zgłoszone organowi wydającemu pozwolenie na budowę wraz z dokumentacją powykonawczą, nie zmienia to oceny co do wpływu tej okoliczności na określenie wykonania budynku jako wadliwego. Jak wskazał biegły, zmianę parametrów materiałów budowlanych w tym przypadku należy bowiem traktować jako niezgodność ze sztuką budowalną. Potwierdza to także wskazana przez biegłego okoliczność, że budynek nie spełnia wymogów pozwalających na otrzymanie, wymaganego przepisami, świadectwa charakterystyki energetycznej. Wobec powyższego, fakt uzyskania tego rodzaju świadectwa i powoływania się na nie w umowie sprzedaży, świadczy zatem o tym, iż budynek de facto nie posiada właściwości, o których w umowie zapewnił powodów pozwany. Istotne zastrzeżenia budzi także jakość wykonania robót.

Pozwany usiłował uwolnić się od odpowiedzialności z tytułu rękojmi wskazując także, że powodowie znali stan budynku w momencie zawarcia umowy sprzedaży, a zatem mieli wiedzę o istniejących wadach (art. 557 § 1 k.c.). Argumentacja w tym zakresie pozwanego nie została jednak poparta żadnymi dowodami. Powodowie podkreślali w toku swoich zeznań, że nie otrzymali od pozwanego żadnej dokumentacji budowlanej, w tym rysunków zastępczych. Pozwany mimo, iż kwestionował tę okoliczność, nie przedstawił w tym zakresie żadnego dowodu, zaś protokół przekazania nieruchomości powodom nie zawiera wzmianek o przekazaniu dokumentacji. Twierdzenia powodów o nieprzekazaniu im dokumentacji projektowej potwierdza natomiast ich korespondencja przedprocesowa (k. 84-86).

Tym samym należy uznać, iż pozwany de facto uniemożliwił powodom ustalenie stanu pożądanego nieruchomości. Nawet więc jeśli strony wskazały w umowie sprzedaży, że nabywcy zapoznali się szczegółowo z przedmiotem umowy, wobec okoliczności nieprzedstawienia dokumentacji, a także wobec braku po stronie powodów fachowej wiedzy, stwierdzenie tego rodzaju nie mogło odzwierciedlać rzeczywistości. Jednocześnie należy wskazać, że pozwany zapewniał powodów o nieistnieniu wad i wykonaniu budynku zgodnie z projektem budowlanym w późniejszej z nimi korespondencji, co z perspektywy odpowiedzialności za wady rzeczy sprzedanej także oddziałuje na jego niekorzyść.

Powyższe argumenty prowadzą do wniosku, że budynek mieszkalny znajdujący się na nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 622 m^2, położony w miejscowości K. w gminie H., nosi cechy wad fizycznych. Budynek nie posiada bowiem właściwości, które ze względu na swoje przeznaczenie nie posiada właściwości, jakie powinien posiadać w świetle umowy oraz o jakich zapewniał powodów sprzedawca.

Dla stwierdzenia odpowiedzialności pozwanego za wady fizyczne rzeczy sprzedanej istotne jest jednak spełnienie dodatkowych przesłanek dotyczących zachowania terminu do powiadomienia sprzedawcy o wadach oraz terminu na dochodzenie uprawnień z rękojmi. Jak stanowi przepis art. 563 § 1 zd. 1 k.c. kupujący traci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia, a w wypadku gdy zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach przyjęte, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca po upływie czasu, w którym przy zachowaniu należytej staranności mógł ją wykryć.

W okolicznościach niniejszej sprawy zachowanie przez powodów miesięcznego terminu na poinformowanie pozwanego o wadach fizycznych został zachowany. Jak podkreśla się w orzecznictwie w art. 563 § 1 k.c. chodzi wyraźnie o moment faktycznego, definitywnego "wykrycia" wady przez kupującego, nie zaś o jego domniemania, przeczucia w tym zakresie czy stopień determinacji do stanowczego ustalenia wad (tak Sąd Apelacyjny w szczecinie w wyroku z dnia 21 lutego 2013 roku w sprawie I ACa 732/12, LEX nr 1344204). Tym samym, moment wykrycia wady należy utożsamiać z powzięciem pełnej wiedzy co do istnienia wady, nie zaś jedynie co do tego podejrzeń. W przypadku powodów, zdaniem Sądu, pierwszym momentem, w którym powodowie dysponowali szerszą wiedzą co do wadliwości w wykonaniu budynku było sporządzenie raportu termowizyjnego w dniu 25 stycznia 2010 roku, który ujawnił nieprawidłowości, na które wskazywały wysokie amplitudy temperatur pomiędzy pomieszczeniami w budynku oraz szczeliny termiczne. Powodowie doręczyli wówczas informację na temat stwierdzonych nieprawidłowości w dniu 10 lutego 2010 roku, a więc jeszcze przed upływem miesiąca. Dzień 25 stycznia 2010 roku należy, zdaniem Sądu, utożsamiać z powzięciem pierwszej wiarygodnej informacji o wadach budynku, a więc z wykryciem wady, o którym mowa w art. 563 § 1 k.c. Doręczenie raportu wraz z wezwaniem do usunięcia wad w dniu 10 lutego 2010 roku nastąpiło więc z zachowaniem miesięcznego terminu. Należy przy tym także wskazać, że powodowie już wcześniej informowali pozwanego o nieprawidłowościach stwierdzonych przy użytkowaniu budynku. Potwierdza to zawarta w aktach korespondencja mailowa (k. 52). Wcześniejsze informacje noszą jednak cechy niepewności, tj. braku stanowczego przekonania o wadach i ich wykryciu. Faktycznym jednak momentem, w którym nastąpiło zbadanie przedmiotu umowy pod kątem wad, było zasięgnięcie przez powodów opinii rzeczoznawcy w dniu 20 września 2011 roku, która definitywnie potwierdziła wady budynku. Określała ona wady w sposób fachowy, określała miejsce ich występowania. Określała zatem wady w sposób definitywny, a nie z powołaniem się jedynie na przeczucia. Doręczenie jej zatem w dniu 18 października 2011r pozwanemu wraz z wezwaniem do obniżenia ceny sprzedaży należy zakwalifikować jako zachowanie miesięcznego terminu, o którym mowa w art. 563 § 1 k.c.

Podobnie zachowany został również trzyletni termin zawity na dochodzenie roszczeń z rękojmi, o którym mowa w art. 568 § 1 k.c. Pozew w sprawie niniejszej wpłynął do Sądu w dniu 30 kwietnia 2012 roku, a więc na kilka dni przed upływem terminu od daty wydania nieruchomości, które nastąpiło w dniu 12 maja 2009 roku.

Na marginesie należy już jedynie wspomnieć, że w sprawie niniejszej termin miesięczny na zgłoszenie wad wobec sprzedawcy jak i trzyletni na dochodzenie roszczeń z rękojmi nie miał charakteru decydującego dla oparcia odpowiedzialności pozwanego o regulacje z zakresu rękojmi. Tak przepis art. 564 k.c., jak i art. 568 § 3 k.c. wskazują bowiem, że upływ powyższych terminów nie powoduje utraty uprawnień z rękojmi jeśli sprzedawca wady podstępnie zataił, bądź zapewnił kupującego o ich nieistnieniu. Zdaniem Sądu, taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie

zwłaszcza biorąc pod uwagę fakt nieudostępnienia dokumentacji budowy przez pozwanego oraz jego twierdzenia, zawarte w korespondencji z powodami, że wady nie występują.

Przechodząc do kwestii uprawnień kupującego z rękojmi za wady fizyczne należy wskazać, że reguluje te uprawnienia przepis art. 560 § 1 k.c. Stanowi on, że jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić 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.

W niniejszej sprawie powodowie żądają obniżenia ceny zakupionej przez nich nieruchomości. Jak wynika natomiast z art. 560 § 3 k.c., jeżeli kupujący żąda obniżenia ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej, obniżenie powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad.

Jeśli chodzi o określenie kwoty obniżenia ceny podstawę ustaleń w tym zakresie stanowiła opinia biegłego z zakresu budownictwa K. F.. Powodowie dochodzili zasądzenia od pozwanego kwot: 120.000 zł tytułem obniżenia ceny oraz kwoty 50.000 zł tytułem odszkodowania za szkody wyrządzone powodom wskutek sprzedaży przez pozwanego budynku obarczonego wadami.

Biegły przedstawił szczegółowe wyliczenie, stanowiące załącznik do przedstawionej opinii, z którego wynika, że koszty usunięcia stwierdzonych wad budynku i towarzyszącej infrastruktury, w tym doprowadzenia budynku i towarzyszącej infrastruktury do stanu zgodnego z projektem budowlanym i zasadami sztuki budowlanej wynoszą 131.726,69 zł. Kwotę powyższą należy zatem interpretować, jak wynika z ustnej opinii uzupełniającej przedstawionej na rozprawie w dniu 15 września 2014 roku, jako różnicę pomiędzy wartością budynku w sytuacji gdyby był on wolny od wad do jego wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad, o której mowa w art. 560 § 3 k.c. Biorąc pod uwagę wcześniej poczynione uwagi na gruncie zasadności odpowiedzialności pozwanego na podstawie przepisów o rękojmi, należało zatem powództwo uwzględnić. Biorąc jednak pod uwagę, że powodowie żądali zasądzenia na ich rzecz tytułem obniżenia ceny sprzedaży kwoty 120.000 zł oraz wynikający z art. 321 § 1 k.p.c. zakaz orzekania ponad żądanie, tytułem roszczenia o obniżenie ceny sprzedaży należało na rzecz powodów zasądzić kwotę wynikającą z pozwu, a więc wskazane 120.000 zł.

Biorąc jednak pod uwagę, że żądanie powodów nie ograniczało się wyłącznie do zasądzenia kwoty tytułem obniżenia ceny, ale również do zasądzenia na ich rzecz odszkodowania w kwocie 50.000 zł, na podstawie art. 566 § 1 k.c., Sąd uwzględnił pozostałą część kwoty 131.726,69 zł, tj. ponad wskazane wcześniej 120.000 zł, w ramach przedmiotowego odszkodowania. Należy podkreślić, że skorzystanie z rękojmi nie wyłącza dochodzenia innych wynikających z zawartej umowy roszczeń, w szczególności zaś roszczeń odszkodowawczych. Nie ma przeszkód, by kupujący, który nie odstępuje od umowy ani nie żąda obniżenia ceny, mógł wystąpić z przewidzianym w art. 471 k.c. roszczeniem za nienależyte wykonanie umowy sprzedaży. Może ono być nawet tożsame z tym, jakie, między innymi, przewidują przepisy o rękojmi, występujące bowiem między nimi różnice dotyczą głównie szerszego w przypadku rękojmi katalogu roszczeń, szerszego zakresu odpowiedzialności (w przypadku rękojmi nawet wykazanie, że szkoda jest następstwem okoliczności, za które sprzedawca nie odpowiada, nie wyłącza jego odpowiedzialności w granicach ujemnego interesu umownego) oraz czasu, w którym można ich dochodzić i skutków upływu terminu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach w sprawie I ACa 421/11, LEX nr 1102908). Roszczenie odszkodowawcze, o którym mowa w art. 566 § 1 k.c., nie ma charakteru uprawnienia rękojmianego. Jest to odrębne roszczenie z tytułu odpowiedzialności kontraktowej, które można zgłosić jako roszczenie samodzielne (art. 471 k.c.) lub towarzyszące realizacji uprawnień z rękojmi (art. 566 § 1 k.c. w zw. z art. 471 k.c.) (tak Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 10 listopada 2011 roku w sprawie I ACa 496/11, OSAB 2011/4/25-30). Kwestię sposobu wyliczenia kwoty należnej z tytułu odszkodowania na podstawie art. 566 § 1 k.c. wyjaśnił natomiast Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 grudnia 2005 w sprawie II CK 291/05 (LEX nr 188547) wskazując, że sprzedawca odpowiada z mocy art. 471 k.c. nie za wady, ale za szkodę spowodowaną wadą wynikłą z nienależytego wykonania umowy polegającego na wydaniu kupującemu rzeczy wadliwej. Szkoda ta wyraża się różnicą między wysokością zapłaconej sprzedawcy ceny, będącej ekwiwalentem niewadliwego przedmiotu

sprzedaży, a wartością rzeczy wadliwej w chwili jej wydania kupującemu. Wyłączenie odpowiedzialności wynikającej z art. 471 k.c. jest możliwe wówczas, gdy zostanie wykazane przez spełniającego świadczenie niepieniężne, że nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności. Tym samym wskazać należy, że sposób wyliczenia szkody jest analogiczny do przewidzianego w art. 560 § 1 k.c. sposobu wyliczenia obniżenia ceny sprzedaży. Opinia biegłego potwierdza, iż wady budynku są wynikiem nieprawidłowości w procesie budowy, które wynikają tak z jakości wykonania prac oraz rodzaju zastosowanych materiałów. Tym samym nie budzi wątpliwości wina po stronie pozwanego oraz jej związek z istniejącymi wadami budynku. W związku z powyższym kwotę 11.726,69 zł (131.726,69 zł – 120.000,00 zł) należało na rzecz powodów zasądzić w formie odszkodowania.

Odszkodowanie powiększyć należało ponadto o wyliczoną przez biegłego kwotę 26.865,59 zł, która to kwota odzwierciedla koszty nakładów (tj. materiałów i robocizny) koniecznych do poniesienia w celu odtworzenia poczynionych przez powodów nakładów, które zostały zniszczone lub uszkodzone wskutek wad budynku lub, które ulegną zniszczeniu lub uszkodzeniu w konsekwencji prac niezbędnych do usunięcia wad budynku. Konieczność usunięcia wad budynku wiąże się bowiem z potrzebą de facto zniszczenia części z istniejących w budynku elementów takich jak parkiet, płytki holu, jadalni czy łazienkach, tarasie czy balkonach. Wiąże się to z koniecznością poniesienia przez powodów dodatkowych kosztów, które należy uwzględnić przy wyliczeniu szkody. W związku z powyższym całość zasądzonego na rzecz powodów odszkodowania należało określić na kwotę 38.592,28 zł. Łączna wysokość zasądzonego na rzecz powodów świadczenia tytułem rękojmi oraz odszkodowania wynosi więc 158.592,28 zł i wobec przedstawionych argumentów wyczerpuje całość roszczeń powodów, jakie posiadają wobec pozwanego z tytułu wad budynku i jego infrastruktury.

Odsetki od kwoty 120.000 zł Sąd zasądził od daty 26 października 2011 roku, tj. od daty następującej po upływie określonych w wezwaniu 7 dni od doręczenia pozwanemu wezwania do obniżenia ceny sprzedaży wraz z przedsądową opinią rzeczoznawcy określającą wady rzeczy sprzedanej. W zakresie roszczenia odszkodowawczego odsetki zasądzono od dnia 2 sierpnia 2012 roku, tj. od daty następującej po upływie 14 dni od momentu doręczenia sporządzonej w toku postępowania sądowego opinii biegłego, która wskazywała wszelkie okoliczności niezbędne do wypłaty przez pozwanego odpowiednich kwot. Termin 14 dni Sąd przyjął uwzględniając przypuszczalny obieg pocztowy dokumentów (do 7 dni) oraz kolejnych 7 dni na dokonanie zapłaty.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o art. 100 k.p.c. wkładając na pozwanego obowiązek zwrotu powodom całości kosztów procesu w związku z okolicznością, iż powodowie ulegli w przedmiotowym postępowaniu jedynie co do nieznacznej części żądania. Na podobnej zasadzie Sąd orzekł w oparciu o art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2010 r., Nr 90, poz. 594 ze zm.) o pobraniu nieuiszczonych kosztów sądowych.