

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 8 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR del. do SO Agnieszka Śliwa

Protokolant: prot. sąd. Joanna Lewandowska

po rozpoznaniu w dniu 9 lutego 2016 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa E. B., M. B.

przeciwko (...) Fundusze Inwestycyjne Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K.

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanego (...) Fundusze Inwestycyjne Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. na rzecz powodów E. B. i M. B. kwotę 31.002,35 zł (trzydzieści jeden tysięcy dwa złote trzydzieści pięć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 29 listopada 2010 r. do dnia zapłaty.
2. W pozostałym zakresie powództwo oddała.
3. Kosztami procesu obciąża powodów w 70%, a pozwanego w 30% i z tego tytułu:
  - a) zasądza od powodów na rzecz pozwanego kwotę 1.086,43 zł (jeden tysiąc osiemdziesiąt sześć złotych czterdzieści trzy grosze),
  - b) nakazuje ściągnąć od na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu:
    - od powodów kwotę 2.266,49 zł (dwa tysiące dwieście sześćdziesiąt sześć złotych czterdzieści dziewięć groszy),
    - od pozwanego kwotę 971,36 zł (dziewięćset siedemdziesiąt jeden złotych trzydzieści sześć groszy).

SSR del. do SO Agnieszka Śliwa

## UZASADNIENIE

Powodowie E. B. i M. B. wnieśli o zasądzenie od pozwanego (...) Fundusze Inwestycyjne Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. (obecnie w K.):

- kwoty 90.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty, tytułem obniżenia ceny nieruchomości powodów oraz związanego z tym odszkodowania,
- kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że w dniu 3 sierpnia 2007 r. nabyli od pozwanego nieruchomość zabudowaną domem mieszkalnym w stanie wykończonym o powierzchni 194,7 m<sup>2</sup> położoną we W.. Cenę przedmiotowej nieruchomości strony ustaliły na kwotę 628.200 zł, zaś wydanie przedmiotowej nieruchomości nastąpić miało dnia 15 września 2007 r. Pomimo upływu wskazanego terminu, nieruchomość nie została wydana powodom. Powodowie

wezwali zatem pozwaną do niezwłocznego wydania nieruchomości. Dnia 11 sierpnia 2008 r. nastąpiło wydanie nieruchomości powodom, na mocy sporządzonego protokołu zdawczo – odbiorczego, w którym pozwana zobowiązała się do usunięcia usterek związanych ze wszystkimi pracami na własny koszt i w uzgodnionym z powodami terminie. Pomimo upływu terminu wyznaczonego na usunięcie ewentualnych usterek stwierdzonych protokołem, pozwana nie naprawiła istniejących wad. W ocenie powodów w budynku mieszkalnym nabytym od pozwanej, na skutek złej izolacji termicznej budynku dochodzi do wychłodzenia na fragmentach sufitów w kilku pomieszczeniach, nadto instalacja kanalizacyjna wykonana została całkowicie niezgodnie z projektem, a wadliwe przewody kominowe stwarzają niebezpieczeństwo dla ludzi i mienia. Powodowie zawiadomili pozwaną o wszelkich stwierdzonych usterekach, jednak pozwana nie usunęła wskazanych wad. Powodowie niniejszym pozwem domagają się obniżenia ceny za wady nieruchomości nabytej od pozwanej. W ich ocenie łączna wartość obniżenia ceny na podstawie art. 561 § 3 k.c. z tytułu wad z protokołu usterkowego, wad kanalizacji i kominka oraz wartość szkody na podstawie art. 471 k.c. z tytułu wadliwej izolacji budynku wynosi 90.000 zł (k. 1-3).

W odpowiedzi na pozew pozwana spółka wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana nie uznała roszczeń powodów. Potwierdziła, iż strony zawarły umowę sprzedaży nieruchomości, przy czym podkreśliła, że faktyczne wydanie przedmiotu umowy nastąpiło w dniu 15 września 2007 r. przy czym powodowie objęli w posiadanie przedmiot umowy jeszcze przed jej zawarciem, tj. w dniu 3 sierpnia 2007 r. Do czasu sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego pozwana realizowała liczne zgłoszenia reklamacyjne powodów. Wskazała przy tym, że sporządzenie protokołu zdawczo – odbiorczego nastąpiło na skutek niemożności uzyskania dokumentacji technicznej budynku od swojego byłego podwykonawcy. Pozwana nie zaprzeczyła treści protokołu odbioru ani treści załączników do tego protokołu, wskazała jednak, że ustereki wskazane w protokole zostały przez nią usunięte w określonym terminie. Pozwana wskazała prace, jakie zostały przez nią i na jej koszt wykonane w budynku powodów, szczegółowo zakreślając zakres tych prac i ich wykonawców. Nadto pozwana wskazała, że pomimo braku takiego obowiązku dokonywała również napraw uszkodzeń w budynku powodów spowodowanych huraganowymi wiatrami i silnymi opadami deszczu. Pozwana nie zaprzeczyła także, że w 2009 r. powodowie przekazali jej wyniki badań termowizyjnych przeprowadzonych w domu powodów. Odnosząc się do twierdzeń powodów w tym zakresie wskazała, że przedmiotowa nieruchomość zbudowana jest w technologii i z materiałów zapewniających średnią przenikalność ciepła, a wskazane przez powodów miejsca o słabszej izolacyjności znajdują się w pobliżu okien, drzwi czy załamań ścian przy więźbie, gdzie przenikanie ciepła jest z naturalnych przyczyn większe. Odnosnie twierdzeń powodów w kwestii wad kanalizacji pozwana wskazała, że niezwłocznie skontaktowała się z właścicielami budynku w celu poczynienia stosownych napraw, jednak powodowie nie udostępnili pozwanej protokołu z badania kanalizacji ani też nie umożliwili jej zbadania ustereki. Niemniej jednak w ocenie pozwanej najbardziej prawdopodobną przyczyną zatkania kanalizacji była niewłaściwa eksploatacja mini oczyszczalni. W zakresie wad układu kominowego pozwana wskazała, że w momencie instalacji kominka w domu powodów zastosowano rozwiązania pozostające w zgodności z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego. Pozwana nie została poinformowana przez powodów o dokonanej przez nich przeróbce przewodu kominowego, choćby w trybie zgłoszenia ewentualnej wady, zatem w jej ocenie za stwierdzone nieprawidłowości nie powinna ponosić odpowiedzialności. Nadto pozwana wskazała, że to powodowie dokonali wyboru zarówno kominka jak i firmy, która miała go dostarczyć i zbudować, przy czym zmiany w budowie komina powodowie dokonali za pośrednictwem innego wykonawcy – nie tego, który montował kominiek. Pozwana wskazała nadto, że roszczenia powodów z tytułu usunięcia usterek kominowych były przedwczesne i niezasadne (k. 143 - 148).

W dniu 14 grudnia 2011 r. Sąd Okręgowy pod ówczesną sygnaturą akt (...) wydał wyrok w niniejszej sprawie oddalając powództwo i obciążając powodów kosztami postępowania. Na skutek apelacji wniesionej przez powodów Sąd Apelacyjny w Poznaniu w dniu 27 marca 2012 r. uchylił wyrok sądu I instancji i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Poznaniu do ponownego rozpoznania (sygn. akt I ACa 130/12). Sąd Apelacyjny wskazał na konieczność przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego sądowego w celu ustalenia, czy nabyty przez powodów dom został wybudowany zgodnie z założeniami projektu w aspekcie wskazanych przez powodów wad i czy wady te zostały

skutecznie usunięte (tj. usterki wskazane w protokole usterkowym i usterki związane z instalacją kanalizacyjną, kominową, ociepleniem budynku), a jeśli wady te istnieją biegły powinien wypowiedzieć się w jakim stosunku wartość budynku wolnego od wad pozostaje do jego wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad. Osobnego rozważeniu podlegać z kolei powinno roszczenie odszkodowawcze w zakresie niedocieplenia budynku.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy, w piśmie z dnia 28 maja 2012 r. powodowie podtrzymali dotychczasowe stanowisko wnosząc jednocześnie o zasądzenie od pozwanej kwoty 90.000 zł solidarnie na rzecz E. B. i M. B..

W piśmie z dnia 21 lipca 2015 r. powodowie rozszerzyli kwotowo zakres powództwa, wskazując, że domagają się zasądzenia od pozwanej na swą rzecz solidarnie kwoty 104.840,49 zł wraz z ustawowymi odsetkami za zwłokę w płatności, w tym kwoty 71.014,56 tytułem naprawienia szkody w postaci wadliwej izolacji i ocieplenia budynku oraz kwoty 33.825,93 zł tytułem obniżenia ceny w związku z pozostałymi wadami stwierdzonymi w opinii biegłego (k. 843).

Na rozprawie w dniu 29 września 2015 r. pełnomocnik powodów sprecyzował, że domaga się odsetek ustawowych od całego rozszerzonego powództwa od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie rozszerzonego powództwa (k. 890).

W toku procesu strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

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

W dniu 29 maja 2007 r. powodowie E. B. oraz M. B. zawarli z pozwanym (...) Fundusze Inwestycyjne Spółka z o.o. przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości zabudowanej na działce budowlanej nr (...) położonej we W.. Pozwany zobowiązał się do wybudowania w technologii PRAEFA® domu jednorodzinnego parterowego z nieużytkowym poddaszem (stryszkciem) i garażem, typ LK&296 o całkowitej powierzchni 162,2 m<sup>2</sup>.

Zgodnie z § 1 ust. 6 umowy, pozwany zobowiązał się prace budowlane wykonać zgodnie z projektem technicznym i budowlanym, przy uwzględnieniu zmian wynikłych z zastosowanej technologii budowy ścian oraz pisemnych uzgodnień z powodami.

Zbywca (pozwany) przed zawarciem umowy przyrzeczonej miał udzielić nabywcy pisemnej gwarancji jakości na przedmiot umowy na okres 1 roku od daty odbioru końcowego oraz rękojmi za ukryte wady na okres 2 lat od dnia zakończenia gwarancji (§ 8 umowy).

Bezsporne, nadto dowód: przedwstępna umowa sprzedaży – k. 156-158

W projekcie budowlanym sporządzonym przez LK & Projekt opracowano projekt budowlany domu jednorodzinnego, parterowego z nieużytkowym poddaszem, niepodpiwniczonego, z garażem. Powierzchnia zabudowy wynosić powinna 204.39 m<sup>2</sup>, a powierzchnia użytkowa parteru domu 123.84 m<sup>2</sup>. Garaż obejmować miał powierzchnie 25.00 m<sup>2</sup>.

Zgodnie z projektem budowlanym stropy dachu miały być żelbetowe płytowe o grubości 15 cm, wykonane z betonu B-20 i stali klasy (...) (34GS). Ocieplenie dachu miało zostać wykonane w ten sposób, że na całym stropie monolitycznym miał zostać ułożony styropian grubości 10 cm, a na całej połaci dachu powinna zostać ułożona wełna mineralna grubości 20 cm.

Odprowadzenie ścieków z budynku zostało zaprojektowane do mini oczyszczalni zlokalizowanej na terenie działki. Odprowadzenie ścieków z budynku do mini oczyszczalni wykonane miało zostać z rur PCV o 160 mm.

Dowód: dokumentacja techniczna stanowiąca załącznik do decyzji Starosty (...) nr (...) z dnia 4 sierpnia 2006 r. – k. 43-47, projekt architektoniczno- budowlany sporządzony przez LK & Projekt – k. 67-130

Pozwany w całości wybudował i wykończył budynek na zlecenie powodów, przy czym powodowie konsultowali z pozwanym poszczególne etapy budowy. Na dzień podpisania umowy przedwstępnej sprzedaży domu, na budowie

trwały prace związane z dociepleniem stropu. W dniu 10 kwietnia 2007 r. rozpoczęto prace związane z dociepleniem stropu wełną mineralną gr. 23 cm. W kwietniu 2007 r. ponadto wykonano ocieplenie stropu oraz montaż stelażu metalowego. Na dzień 15 maja 2007 r. dokonano docieplenia ścian zewnętrznych wełną mineralną gr. 14 cm, ułożono podłogi na poddaszu z płyty (...) oraz przystąpiono do wygładzenia ścian wewnętrznych – szpachlówką.

Dom powodów zbudowany został na podstawie projektu domu pokazowego.

Wykonawcą konstrukcji ścian budynku mieszkalnego jednorodzinne powodów, wykonanego w technologii „PRAEFA-SYSTEM” była firma (...) Sp. z o.o. z siedzibą w M.. Również spółka (...) wykonała konstrukcję dachu w oparciu o projekt wykonany przez P.U. P.H. (...) Sp. z o.o.

W budynku powodów ściany są prefabrykowane w systemie PRAEFA, a strop monolityczny betonowy został zastąpiony stropem drewnianym, co stanowiło odstępstwo od zatwierdzonego projektu.

Dowód: kserokopia dziennika budowy, okładka str. 1 oraz 7 – k. 908-910, opinia biegłego M. W. (1) – k. 680-750, projekt wykonawczy firmy (...) Sp. z o.o. z dnia 17.10.2006 r. – k. 763-772, zgoda autorska z pracowni architektonicznej – k. 762, zeznania powoda – k. 266-270, 914, zeznania pozwanego – k. 270v-274, 914v

W dniu 3 sierpnia 2007 r. powodowie E. B. i M. B. na podstawie aktu notarialnego rep. A nr 19. (...) nabyli od pozwanej (...) Fundusze Inwestycyjne sp. z o.o. nieruchomości zabudowaną domem mieszkalnym w stanie wykończonym o powierzchni 194,70 m<sup>2</sup>, położoną we W., oznaczoną numerem geodezyjnym (...) o obszarze 0.12.03 ha, dla której Sąd Rejonowy w Gnieźnie prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Cenę przedmiotowej nieruchomości strony ustaliły na kwotę 628.200 zł brutto. Wydanie nieruchomości powodom nastąpić miało do dnia 15 września 2007 r.

Bezsporne, nadto, dowód: akt notarialny – k. 7 – 11

Powodowie zamieszkalni w budynku na w/w nieruchomości w dniu 28 listopada 2007 r. jednak nie został wówczas sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy.

Pismem z dnia 11 sierpnia 2008 r. powodowie wezwali pozwaną spółkę do niezwłocznego, oficjalnego przekazania nieruchomości protokołem zdawczo-odbiorczym.

W tym samym dniu nastąpiło protokolarne odebranie i przekazanie domu w stanie deweloperskim i wykończeniowym. W protokole pozwany jako wykonawca zobowiązał się do usunięcia usterek związanych ze wszystkimi pracami na własny koszt i w uzgodnionym z powodami terminie, zgodnie z protokołem usterkowym, stanowiącym załącznik nr 2 do protokołu. Termin zasiedlenia budynku został oznaczony na 28 listopada 2007 r. (ust. III pkt 5 protokołu). W myśl ust. IV pkt 1 protokołu pozwany zobowiązał się do usunięcia usterek związanych ze wszystkimi pracami na własny koszt i w uzgodnionym z powodami terminie, zgodnie z protokołem usterkowym. Pozwany udzielił 36 miesięcznej gwarancji na wykonane roboty licząc od dnia zasiedlenia budynku oraz gwarancji na urządzenia i systemy zgodnie z warunkami gwarancji wydanymi przez producentów (ust. V protokołu).

Do protokołu odbioru dołączono protokół usterkowy, w którym wskazano braki wykończeniowe nieruchomości oraz istniejące usterki. Zgodnie z powyższym protokołem pozwana zobowiązała się do pomalowania i wyszpachlowania wnętrza budynku, usunięcia wad konstrukcyjnych sufitu, poprawy wadliwego montażu stolarki okiennej wykuszu, poprawy wadliwego osadzenia drzwi wewnętrznych – ościeżnic, wymiany lub zeszlifowania szyby w sypialni dużej i wykuszu, wymiany niedziałającego domofonu, wymiany zamka i regulacji schodów przy wejściu na strych, montażu listew w sypialni, wyrównania montażu gniazdek w dużej sypialni, połączenia posadzki garażowej z kostką brukową, poprawienia wadliwego ułożenia kostki brukowej na całej nieruchomości, usunięcia wypłowienia, które nastąpiło po czyszczeniu elewacji, wymiany wyłamanych płytek w opasce na dolnej części elewacji domu, poprawy wadliwego ułożenia płyt tarasowych i wymiany sześciu płyt zabrudzonych betonem, usunięcia pęknięcia elewacji na ścianie od strony tarasu przy drzwiach tarasowych, wymiany szyb w drzwiach wejściowych na lustrzane oraz do naprawienia umocowania rynien na domu.

Pozwany w dniu 11 sierpnia 2008 r. przekazał powodom dokumentację związaną z ich budynkiem wraz z gwarancjami i atestami (załącznik nr 3 do protokołu). W dokumentacji przekazanej powodom nie było dziennika budowy czy dokumentacji od podwykonawców pozwanego.

Bezsporne, nadto dowód: pismo powodów z dnia 11 sierpnia 2008 r. – k. 12, protokół odbioru i przekazania domu wraz z załącznikami – k. 15 – 22, załącznik nr 3 do protokołu z dnia 11 sierpnia 2008 r. – k. 64-65, zeznania powoda – k. 266 – 270, zeznania pozwanego – k. 270 – 274

Pozwana spółka osobiście bądź przez podwykonawców na własny koszt podjęła czynności mające na celu usuwanie usterek, które zostały wskazane w załączniku do protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 11 sierpnia 2008 r.

Ekipa montażowa pod nadzorem M. W. (2) podjęła prace związane z naprawą mocowania elementów ściany. Z kolei T. R. podjął prace związane z poprawieniem nieprawidłowego ułożenia kostki brukowej. G. B. (1) wykonywał czynności związane z docieplaniem budynku na poddaszu. M. G. dokonał naprawy mocowania rynien na domu powodów. Podwykonawca J. S. wykonywał czynności obejmujące tapetowanie sufitów, malowanie tapet, zeszkrobanie szpachłówki, szpachlowanie, akrylowanie oraz związane z docieplaniem budynku. G. B. (2) podjął się prac związanych z regulacją okien, drzwi, szczelnością w wykuszu.

Dowód: notatka służbowa ws. zakresu prac naprawczych budynku – k. 152, oświadczenie ws. reklamacji ułożenia kostki brukowej – k. 22, faktura VAT nr 16 A/2009 dotycząca malowania budynku – k. 153, faktura VAT nr 01/06/2009 dot. prac remontowych wraz z wykazem robót – k. 149-151, faktura VAT nr FV/3/2009/5 wraz z informacją o zakresie robót – k. 154-155, zeznania świadka M. W. (2) – k. 213-215, zeznania T. R. – k. 233-234, zeznania świadka G. B. (1) – k. 234, zeznania świadka M. G. – k. 234-235, zeznania świadka J. S. – k. 258-259, zeznania świadka G. B. (2) – k. 265-266

Nie wszystkie wyżej wymienione czynności były w pełni skuteczne. Pozwany w ramach rękojmi usunął następujące wady i usterki w budynku powodów:

- wymalował i wyszpachlował wewnątrz całej nieruchomości,
- wymienił niedziałający domofon,
- częściowo poprawił ułożenie kostki brukowej,
- usunął wypłowienia, które powstały po czyszczeniu elewacji,
- wymienił sześć zabrudzonych betonem płyt,
- usunął pęknięcia elewacji na ścianie od strony tarasu.

Nadto połączenia posadzki garażowej z kostką brukową zostało wykonane przez powoda poprzez wycięcie pasa posadzki betonowej garażu i osadzenie progu stalowego na łączeniu posadzki kostki betonowej oraz ponowne uzupełnienie posadzki.

W pozostałym zakresie pozwany nie dokonał skutecznej naprawy stwierdzonych protokołem z dnia 11 sierpnia 2008 r. wad. Pozwany nie usunął wad konstrukcyjnych sufitu całej nieruchomości – na styku ścian ze stropem występują nadal liczne pęknięcia, które są widoczne i nie mają charakteru pęknięć włoskowatych, a są skutkiem ugięć belek drewnianych. Nadto nie dokonał naprawy wadliwego montażu stolarki okiennej wykuszu, gdzie występują szczeliny w osadzonej stolarce wykusza oraz wadliwego osadzenia drzwi wewnętrznych – ościeżnic, gdzie nadal występuje brak pionowości wewnętrznej krawędzi, brak poziomego ramiaka górnego, nieprawidłowe mocowanie w otworze. Pozwany nie dokonał również wymiany lub zeszlifowania szyby w sypialni dużej i wykuszu, jak również wymiany zamka i regulacji schodów przy wejściu na strych. Nadto listwy w sypialniach zamontowane zostały niechlujnie, bez wymaganych dodatków wykończeniowych i łączników, a gniazdka w sypialni dużej nie zostały wyrównane. Wadliwe

ułożenie kostki brukowej zostało usunięte przez pozwanego zaledwie w części, w kilku miejscach wada dalej występuje. Kostka brukowa od początku była ułożona wadliwie. Pozwany częściowo usunął zapadnięcia, ale zostały prześwity. Te wady kostki brukowej nie są wynikiem 5-letniego użytkowania tej kostki, a nieprawidłowego jej ułożenia.

Koszt usunięcia w/w wad, nie naprawionych skutecznie przez pozwanego wynosi 20.319,86 zł brutto. O taką też wartość z powodu w/w wad budynku uległa zmniejszeniu wartość nieruchomości.

Dowód: opinia biegłego M. W. (1) - k. 680 – 750, uzupełniająca opinia biegłego – k. 821-825 , ustne wyjaśnienia biegłego – k. 891-895, 949

W drzwiach wejściowych zastosowano szkło typu grafit reflex dające efekt odbicia lustrzanego. Zamontowanie szyby typu lustro weneckie powoduje natomiast niekorzystne silne odbicie do wewnątrz domu. Nie został potwierdzony również fakt wystąpienia wady w postaci wyłamanych płytek w opasce na dolnej części elewacji domu.

Dowód: opinia biegłego M. W. (1) - k. 680 – 750, uzupełniająca opinia biegłego – k. 821-825 , ustne wyjaśnienia biegłego – k. 891-895, 949

W trakcie użytkowania nieruchomości przez powodów ujawniły się kolejne wady: związane z instalacją kanalizacyjną, instalacją kominową oraz ociepleniem budynku, które zostały zgłoszone pozwanemu.

Powód M. B. zlecił Politechnice (...) Pracowni (...) Termowizyjnej wykonanie badań termowizyjnych. W dniu 4 marca 2009 r. przeprowadzono badania pomiarowe. W wyniku przeprowadzonych badań wykryto szereg mostków termicznych, które wpływają na komfort termiczny w budynku. W budynku powodów występują wychłodzenia na fragmentach sufitów w kilku pomieszczeniach spowodowane pogorszoną izolacją termiczną. Spadek temperatury w miejscach występowania obniżonej izolacyjności sięgał od 6 do 8 °C, co jest spowodowane brakiem izolacji w tych miejscach lub znacznym jej zawilgoceniem. Dodatkowym elementem powodującym straty ciepła w salonie powodów jest komin wentylacyjny z kratką powodujący znaczne obniżenie dużego fragmentu ściany. Drzwi zewnętrzne tylko w małym fragmencie posiadają zmniejszoną szczelność. Ściany zewnętrzne posiadają prawidłową izolacyjność.

Powód wyniki badań przekazał pozwanemu, który zlecił firmie (...) prowadzonej przez M. S. wykonanie dodatkowego docieplenia domu i uszczelnienie wskazanych w sprawozdaniu termowizyjnym miejsc. M. S. wykonywał izolację poprzez dołożenie wełny. Za pomocą pianki dokonano uszczelnienia pewnych elementów.

Dowód: sprawozdanie z badań termowizyjnych – k. 23-31 , zeznania powoda – k. 266-270, zeznania świadka M. S. – k. 950, faktura VAT nr FV/3/2009/5 z dnia 29 maja 2009 r. wraz z opisem prac – k. 154-155

Ocieplenie z wełny mineralnej na całym stropie drewnianym jest nadal rozłożone nierównomiernie, popychane w różnych miejscach, a także zastosowano różne rodzaje wełny, niejednolite materiałowo. W związku z tym nadal powstają mostki termiczne. Aby usunąć tę wadę dotyczącą ocieplenia należałoby w miejscach wystąpienia widocznych mostków termicznych, zwłaszcza w środkowej części sufitów, po uprzednim zdemontowaniu okładzin z płyt gipsowo-kartonowych, wykonać prawidłowe ocieplenie z wełny mineralnej.

Koszt tych czynności wynosi 3.205,05 zł brutto.

Dowód: opinia biegłego M. W. (1) – k. 680 – 750, uzupełniająca opinia biegłego – k. 821-825 , ustne wyjaśnienia biegłego M. W. (1) – k. 891-895, 949.

W budynku powoda zamiast stropu monolitycznego betonowego z ociepleniem ze styropianu na stropie o grubości 10 cm, a na połaci dachu z wełny mineralnej zastosowano strop drewniany, prefabrykowany z wiązarów deskowych z ociepleniem z wełny mineralnej. Powodowie nie wyrazili pisemnej zgody na tę zmianę do projektu.

Koszt wykonania stropu monolitycznego betonowego wraz z ociepleniem ze styropianu i ociepleniem poddasza zgodnie z pierwotnym projektem wyniósłby 111.128,76 zł brutto. Koszt wykonania obecnego stanu – stropu

drewnianego z ociepleniem, w tym poddasza wynosi 40.114,20 zł brutto. Tym samym różnica w tym zakresie między projektem a faktycznym wykonaniem wynosi 71.014,56 zł brutto.

Dowód: opinia biegłego M. W. (1) – k. 680 – 750, uzupełniająca opinia biegłego – k. 821-825, ustne wyjaśnienia biegłego M. W. (1) – k. 891-895, 949.

W 2010 r. doszło do niedrożności odpływu od zlewu kuchennego. W dniu 29 czerwca 2010 r. firma (...) s.c. M. D. (1), M. D. (2) dokonała przeglądu i czyszczenia instalacji kanalizacyjnej. W wyniku przeglądu, stwierdzono, iż instalacja kanalizacyjna została wykonana niezgodnie z projektem. Główna rura odpływowa powinna wychodzić pośrodku garażu, a wychodzi pod pokojem zlokalizowanym przy małej ubikacji. Ponadto występuje różnica w grubości poprowadzonej rury (Ø50) o długości 7 metrów, a grubością występującą w projekcie (Ø100) oraz stwierdzono uskok rury na ok. 5 m w rurze o grubości Ø50, która powoduje zator wody i brak odpływu.

Pismem z dnia 26 lipca 2010 r., doręczonym pozwanemu w dniu 27 lipca 2010 r. powód M. B. zawiadomił pozwanego o wadach instalacji kanalizacyjnej, wyznaczając pozwanemu termin 7 dni na usunięcie wad i zastrzegając prawo do zadania obniżenia ceny z tego tytułu.

Pismem z dnia 29 lipca 2010 r. pozwany wyjaśnił, że nie doręczono mu żadnego załącznika (protokołu z przeglądu). Ponadto zaznaczył, iż aby w pełni zbadać sprawę konieczny jest wgląd do dokumentacji projektowej budynku, którą posiada powód. W przypadku stwierdzenia, że zatkanie było wynikiem błędu wykonawczego, pozwany oświadczył, że pokryje koszty odetkania i badania kanalizacji.

Pozwany ostatecznie nie usunął tej wady.

Dowód: protokół z przeglądu i czyszczenia instalacji kanalizacyjnej – k. 42, zawiadomienie z dnia 26 lipca 2010 r. – k. 32, pismo pozwanego z dnia 29 lipca 2010 r. – k. 165-166, zeznania powoda – k. 266-270

W przekazanej powodowi dokumentacji projektowej zamieszczono schemat ułożenia kanalizacji sanitarnej, w której odprowadzenie ścieków do zbiornika odpływowego przebiega przez garaż, w którym ma być zamontowany wpust garażowy z osadnikiem. Faktycznie odprowadzenie ścieków pomija pomieszczenie garażu i jest wyprowadzone na zewnątrz poprzez sieni, łazienkę i pokój. Ponadto kanalizacja podposadzkowa o długości 7 m biegnąca od zlewozmywaka wykonana jest z rury o średnicy 50 mm zamiast rury o średnicy 100 mm, przy czym średnica rur odpływowych (podposadzkowych) nie może być mniejsza niż 100 mm.

Obniżenie wartości nieruchomości z tytułu wad kanalizacji jest równe kosztowi usunięcia wady i odpowiada kwocie 5.518,12 zł brutto.

Dowód: opinia biegłego M. W. (1) – k. 680 – 750, uzupełniająca opinia biegłego – k. 821-825, ustne wyjaśnienia biegłego M. W. (1) – k. 891-895, 949.

Powód M. B. reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika pismem doręczonym pozwanemu w dniu 23 sierpnia 2010 r. wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 95.000 zł tytułem obniżenia ceny za wybudowanie domu jednorodzinnego. Powyższe roszczenie zostało oparte na art. 560 § 3 k.c. i dotyczyło dotąd wskazywanych pozwanemu przez powodów wad, tj. wad wskazanych w protokole usterkowym z dnia 11 sierpnia 2008 r., wadliwej kanalizacji i izolacji termicznej budynku.

Dowód: wezwanie do zapłaty wraz z dowodem doręczenia – k. 33-34

W domu powodów w salonie znajduje się kominek, wybudowany w oparciu o technologię Schiedel, tj. prefabrykowanego komina dwuprzewodowego z ceramicznym, izolowanym wkładem dymowym. W skład tego zestawu wchodzi m.in. „wyczystka” z ceramicznym zamknięciem oraz metalowe drzwiczki osadzone w budowie komina. Drzwiczki rewizyjne do komina są z lewej strony, od strony przewodu wentylacyjnego/kuchni), tak aby

jednym otworem można było dokonywać inspekcji przewodu wentylacyjnego, a po otwarciu drzwiczek ceramicznych przewodu spalinowego.

Wyboru kominka oraz firmy, która miała go dostarczyć i zabudować dokonał powód M. B., jednak to pozwany zlecił tej firmie wykonanie kominka i jego zabudowy i zapłacił za te prace. Dostawcą wkładu kominkowego, jego zabudowy oraz projektu z montażem była firma (...) z W..

W dniu 17 września 2007 r. mistrz kominiarski K. K. (2), prowadzący Zakład (...) w G. dokonał kontroli przewodów kominowych i podłączeń dymowych, spalinowych, wentylacyjnych oraz urządzeń pomocniczo-kominowych w domu powodów. W wyniku kontroli stwierdzono, iż ilość przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych jest wystarczająca. Ciąg drożności przewodów dobry. Podłączenia kratek wentylacyjnych, palenisk, odbiorników gazowych oraz wyprowadzenie kominów ponad dach było prawidłowe. Ponadto stwierdzono, iż przewody kominowe zostały pobudowane zgodnie z projektem i nadawały się do użytkowania.

Dowód: protokół sprawozdawczo-odbiorczy nr 87/2007 r. z dnia 17 września 2007 r. sporządzony przez Zakład (...) – k. 168, zeznania powoda – k. 266-270, zeznania pozwanego – k. 270v-274

W dniu 1 września 2010 r. u powodów dokonano okresowej kontroli przewodów kominowych. Kontrola polegała na sprawdzeniu stanu technicznego sprawności urządzeń kominowych i podłączeń wentylacyjnych, spalinowych i dymowych w budynku powodów. W wyniku tej kontroli stwierdzono, iż przewody kominowe oraz elementy urządzeń kominowych stwarzają zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi i mienia i nie nadają się do dalszej eksploatacji do momentu usunięcia usterek. Wada polegała na braku drzwiczek kominowych kontrolnych oraz zabudowaniu płytą kartonowo-gipsową otworu kominowego przeznaczonego na drzwiczki kominowe, co mogłoby doprowadzić do powstania pożaru.

Powód pismem z dnia 6 września 2010 r. zawiadomił pozwanego o zaistniałej wadzie instalacji kominowej. Powód wezwał do usunięcia usterek w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisma, zastrzegając możliwość wystąpienia o zapłatę kwoty odpowiadającej równowartości praw naprawczych i możliwość żądania obniżenia ceny z tego tytułu. Pozwany pismo odebrał w dniu 10 września 2010 r.

Wobec braku reakcji ze strony pozwanej oraz zbliżającego się sezonu grzewczego i awarii pieca gazowego, powód na własny koszt naprawił kominek. W tym celu zlecił PPHU (...) usunięcie usterek kominowych w oparciu o protokół nr 27/2010 z Zakładu (...). Usunięcie usterek nastąpiło w dniu 15 września 2010 r. Za powyższą usługę powód zapłacił 1.959,32 zł.

Pismem z dnia 17 września 2010 r. pozwany stwierdził, że nie ponosi odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady czy też z tytułu odszkodowania za stwierdzone przez kominiarza u powodów nieprawidłowości w działaniu kominka. Pozwany w treści ww. pisma powołał się na rozmowę telefoniczną przeprowadzoną z kominiarzem A. A., który na zlecenie powoda przeprowadził kontrolę przewodów kominowych w jego domu. Pozwany wskazał, iż z informacji uzyskanych od kominiarza wynika, że otwór zabudowano płytą gipsowo-kartonową i zaślepiono częścią prefabrykowanej konstrukcji komina, wyciętą z przedniej jego części – nowego otworu rewizyjnego. Dolną część wkładu ceramicznego obrócono w kierunku „nowego” otworu rewizyjnego. Kominiarz stwierdził, że „wyczystka” nie była zamknięta systemowym ceramicznym zamknięciem, a otwór rewizyjny na stałe zaślepiono płytą gipsowo-kartonową. Wobec powyższego pozwany uznał, iż dokonano przeróbki komina, a zatem nie ponosi za to odpowiedzialności. Pismo powyższe zostało pełnomocnikowi powoda doręczone w dniu 28 września 2010 r.

Dowód: protokół nr 27/2010 z okresowej kontroli przewodów kominowych z dnia 1 września 2010 r. wraz z załącznikami – k 35-36 , zdjęcia kominka z domu powodów – k. 38-41 , zawiadomienie z dnia 6 września 2010 r. wraz z dowodem doręczenia – k. 37, faktura VAT – MP 17/2010 z dnia 15 września 2010 r. – k. 167, pismo pozwanego z dnia 17 września 2010 r. wraz z dowodem doręczenia – k. 169-173, zeznania powoda- k. 266-270



W dniu przekazania nieruchomości powodom, kominiek nie posiadał drzwiczek kontrolnych. Wada instalacji kominowej ujawniła się w momencie zleconego przez powodów okresowego przeglądu przewodów kominowych. W dniu 1 września 2010 r. powodowie otrzymali protokół nr (...), w którym stwierdzono, że przewody kominowe nie nadają się do dalszej eksploatacji do momentu usunięcia usterek tj. braku drzwiczek kominowych kontrolnych oraz pozostawionego w kominie otworu przeznaczonego na drzwiczki kontrolne, który został zabudowany płytą kartonowo – gipsową co mogłoby być przyczyną pożaru. W protokole zakazano używania kominka do momentu usunięcia usterek. Powodowie usunęli wskazane protokołem usterki na własny koszt i obecnie kominiek jest prawidłowo eksploatowany. Koszt usunięcia usterek instalacji kominowej to kwota 1.959,32 zł, o jaką też uległa obniżeniu wartość nieruchomości powodów na skutek tej wady.

Dowód: opinia biegłego M. W. (1) – k. 680 – 750, uzupełniająca opinia biegłego – k. 821-825, ustne wyjaśnienia biegłego M. W. (1) – k. 891-895, 949.

***Przedstawiony stan faktyczny sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.***

Sąd dał wiarę powołanym wyżej dokumentom stanowiącym podstawę ustaleń faktycznych, gdyż nie były przez strony kwestionowane, jak również nie budziły wątpliwości sądu co do ich prawdziwości i autentyczności. Podkreślić przy tym należy, że zgodnie z art. 244 § 1 k.p.c. dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Z kolei w świetle art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

Ustalając stan faktyczny Sąd pominął zgromadzone w aktach sprawy dowody w postaci opinii prywatnej z dnia 28 maja 2014 r. sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego A. S. w zakresie utraty rynkowej wartości nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny na skutek wad wykonawczych (k. 571-608), albowiem sąd uznał, że nie może ona skutecznie podważyć sporządzonej w niniejszej sprawie opinii biegłego sądowego, jak również zastąpić dowodu z tejże opinii. Przedmiotowy dokument jest jedynie dokumentem prywatnym, a więc stanowi jedynie dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie - art. 245 kpc. Nie ulega wątpliwości Sądu, iż opinia prywatna stanowi wystarczający dowód w sytuacji, w której druga strona nie zakwestionowała okoliczności i wniosków w nim stwierdzonych. Dokumentowi temu, nie będącemu wszakże opinią biegłego w rozumieniu art. 278 kpc, należy jednak odmówić wystarczającej mocy dowodowej w sytuacji, gdy druga strona zaprzeczy jego wiarygodności, okolicznościom i wnioskowi w nim zawartym. Kodeks postępowania cywilnego nie zna bowiem dowodu z pozasądowych oświadczeń znawców. W toku sądowego postępowania cywilnego może on bowiem być traktowany jedynie jako dowód z dokumentu prywatnego sporządzonego na zlecenie strony, która wywodzi z niego skutki prawne. Zgodnie zaś z treścią wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1974 r., (sygn. akt: II Cr 260/1974, jak i również wyroku z dnia 8 listopada 1988 r., II CR 312/88, wyroku z dnia 12 kwietnia 2002 r., I CKN 92/00), prywatne ekspertyzy należy traktować, w razie przyjęcia ich przez sąd orzekający, jedynie jako wyjaśnienia stanowiące poparcie, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych, stanowisk stron. Nie ma przy tym znaczenia, że osoba sporządzająca taką ekspertyzę jest biegłym sądowym. Proste zatem zaprzeczenie wiarygodności tego środka dowodowego rodzi po stronie powołującej się na taki dokument, obowiązek wykazania prawdziwości podnoszonych twierdzeń dowodami przewidzianymi w kodeksie postępowania cywilnego. W okolicznościach sprawy, ustalenie istotnych faktów spornych wymagało wiadomości specjalnych w rozumieniu art. 278 § 1 kpc.

Nie posłużyły również dla poczynienia ustaleń faktycznych dokumenty powykonawcze dot. konstrukcji dachu opracowane przez mgr inż. W. G. dla (...) należącej do Grupy J. (k. 852-885), zakwestionowane przez powodów. W ocenie Sądu prawdziwość tych dokumentów budzi wątpliwości, a w szczególności data ich sporządzenia, na co również zwrócił uwagę biegły sądowy M. W. (1). Poza tym są to kserokopie dokumentów, oświadczeń i wyliczeń zakwestionowane przez powodów. Niepoświadczony odpisy dokumentu nie stanowią dokumentu, a z uwagi na ich zakwestionowanie przez stronę przeciwną nie mogą stanowić wiarygodnego dowodu w sprawie.

Fakt natomiast nie kwestionowania przez strony treści pozostałych kserokopii dokumentów pozwolił na potraktowanie tychże kserokopii jako dowodów pośrednich istnienia dokumentów o treści im odpowiadającej.

Sąd za nieprzydatne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy uznał zeznania świadka M. D. (1). Świadek prowadzi działalność gospodarczą z zakresu usług kanalizacyjnych, prywatne pogotowie kanalizacyjne. Świadek zeznał, że ma bardzo dużo klientów i nie pamiętał sprawy powodów w związku z zatkaną rurą kanalizacyjną. Wobec powyższego jego zeznania nic nie wniosły do sprawy.

Również zeznania świadka A. G. okazały się nieprzydatne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Świadek nie zna stron postępowania. Świadek prowadzi działalność gospodarczą w zakresie usług kominkowych (montaż, obudowy, itp.). Realizacją zamówień zajmuje się jej mąż J. G.. Zatrudniają pracowników, którzy wykonują zlecenia. Świadek nie pamiętała nic, co dotyczyło naprawy kominka u powodów.

Sąd nie dał wiary zeznaniom pozostałych świadków w tym zakresie, w jakim przedstawiali swoje opinie odnośnie zakończenia przez nich prac czy też usunięcia usterek-wad. Były to tylko ich subiektywne odczucia co do skuteczności przez nich wykonanych prac i przeświadczenia, że wykonali dobrze usługi. Tymczasem ich stwierdzenia nie znalazły potwierdzenia w opinii biegłego, w zakresie tych napraw, które biegły uznał, iż nie zostały wykonane skutecznie, usterki częściowo bądź całkowicie nie zostały usunięte. Zeznania świadków potwierdzają, że dokonywano napraw w domu powodów, ale nie oznaczają, że do skutecznego usunięcia wad doszło. W pozostałym zakresie zeznania świadków były wiarygodne.

I tak, świadek M. W. (2) pracuje od 2002 r. jako kierownik robót montażowych w firmie (...) Sp. z o.o. z siedzibą w M. oraz zajmuje się naprawami reklamacyjnymi. Świadek zeznał, iż był w domu powodów i dokonywał tam naprawy. Świadek wskazał, iż było połączenie dwóch elementów, które powinno zostać zespawane, ale nie było to wykonane, gdyż błędnie został zamocowany jeden z elementów ściany. Świadek wraz z dwoma swoimi pracownikami wykonał dwa otwory do wklejenia prętów, przewiercił dwie marki stalowe, wkręcił pręty na klej i zespawał te pręty do blachy stalowej. Nie wykonywano naprawy powłok malarskich i gipsowych. Świadek potwierdził, że sporządził notatkę służbową ze sporządzonych prac. Sąd nie dał jednak wiary opinii świadka, iż należycie wykonano reklamację. Powyższe stwierdzenie świadka nie znajduje oparcia w opinii biegłego M. W. (1).

Świadek T. R. zeznał, że w domu powodów malował, osadzał drzwi, podłogi, zakładał sufit. Jego prace były na bieżąco korygowane. Świadek zeznał, że naprawiał kostkę brukową, gdyż opaska wokół domu rozeszła się i nie było nasypu. Świadek zeznał, że nie dokonywał montażu listew w sypialni. Ponadto łączył kostkę brukową z posadzką garażową w trakcie budowy.

Świadek G. B. (1) na zlecenie M. G. docieplął i poprawiał wełnę na poddaszu. Świadek zeznał, że przed poprawieniem wełny, wełna była porozrzucana na poddaszu. Jego praca polegała na dociepleniu wełną mineralną wieńca i dołożeniu ubytków tam, gdzie wełny nie było, dołożono dodatkowe baloty wełny.

Świadek M. G. prace związane z zakładaniem wełny zlecił G. B. (1). Świadek zeznał, że był firmą wykonawczą na terenie osiedla we W.. Działania jego firmy polegały na uzupełnieniu ilości wełny mineralnej w kondygnacji poddaszowej. Ponadto uzupełniono też linie styku cokołu z ociepleniem budynku na ścianach zewnętrznych pianką poliuretanową, usunięto zarysowanie przy oknie tarasowym. Świadek jednak nie pamiętał, czy malowano zarysowanie przy oknie tarasowym. Były naprawiane też rynny po wichurze, złączki, miejsca styku rynien. Świadek zeznał, że napraw dokonywano w 2009 r. Świadek zeznał, że z pozwanym spisywali protokoły napraw i pozwany płacił im za te usługi. Zeznania świadka w tym zakresie były logiczne i znajdowały potwierdzenie w pozostałych materiale dowodowym.

Świadek J. S. wykonywał prace gwarancyjne w domu powodów. Jego prace polegały na naprawie sufitu. Ponadto firma świadka robiła drobne naprawy na ścianach, malowanie pokoi w ramach gwarancji. Część poddasza była niedocieplona i dołożono wełnę mineralną na poddasze (między stropem a dachem). Były pęknięcia na ścianach,

więc wzmocniono podłoże i uzupełniono, a następnie malowano ściany. Świadek nie wykonywał prac związanych z łączeniem stropów ze ścianami. Świadek zeznał, że jego pracownik na strychu wkładał wełnę – rozkładał ją, ale ów wełna była już na strychu, leżała, jego pracownicy oraz on sam jej nie przynosili. Sąd nie dał wiary subiektywnej ocenie świadka, iż sufit był prawidłowo wyrównany i żadnych nierówności nie było widać. Powyższe jest niezgodne z opinią biegłego sądowego M. W. (1).

Świadek G. B. (2) zeznał, że był wykonawcą stolarki okiennej i drzwiowej w nieruchomości powodów. Były wykonywane dwukrotnie prace związane z naprawami w oknach PCV. Świadek dokonywał regulacji okien, drzwi, poprawiał szczelność w wykuszu. Świadek zeznał, że wykonywał usługi na rzecz firmy (...).

Świadek M. S. zeznał, że wykonywał u powodów prace izolacyjne, poprzez położenie wełny dostarczonej przez pozwanego. Zeznał, że jego pracownik za pomocą pianki wykonywał uszczelnienia elementów, tylko nie pamiętał jakich. Wełnę kładzono po uszczelnieniu wieńca. Świadek zeznał, że podejrzewano istnienie mostków termicznych. W ocenie Sądu te zeznania świadka są w pełni wiarygodne. Nie pamięta wszystkich szczegółów, co prowadzi do konkluzji, że nie działa na korzyść żadnej strony.

Zaznaczyć należy, że świadkowie nie potrafili dokładnie sprecyzować, kiedy wykonywali swoje prace, ale wynikało to z tego, gdyż wykonują dużo prac na różnych budowach oraz upływ czasu spowodował, że nie pamiętali wszystkiego, co dodatkowo świadczy o ich wiarygodności w omówionym wyżej zakresie.

Zeznaniom powoda M. B. Sąd dał częściowo wiarę. Sąd dał wiarę zeznaniom powoda, iż zostały zgłoszone wady – gdyż potwierdzają to dokumenty. Powód potwierdził, iż projekt instalacji kanalizacyjnej był dołączony do umowy przedwstępnej oraz że nie wiedział, aby kanalizacja różniła się od tego co jest w projekcie. Powód opisał także sytuację związaną z odkryciem wady kominkowej. W tym zakresie jego zeznania znalazły potwierdzenie w pozostałym uznanym za wiarygodny materiale dowodowym. Sąd ostrożnie podszedł do zeznań powoda w zakresie jego oceny wykonanych bądź nie wykonanych napraw przez pozwanego. Były to jego opinie, subiektywne przekonania, które w zakresie w jakim odzwierciedlały treść opinii biegłego sądowego M. W. (1) Sąd uznał za wiarygodne.

Zeznaniom M. N., prezesa pozwanej spółki, Sąd nie dał wiary w zakresie w jakim przedstawił swoją ocenę występujących usterek w domu powodów czy dokonanych napraw. W tym bowiem względzie jego zeznania są sprzeczne z opinią biegłego sądowego M. W. (1). Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanego co do okoliczności, iż nie przekazał powodowi dokumentacji powykonawczej, braku wiedzy co do tego czy dokonano wymiany zamka i regulacji schodów przy wejściu na strych oraz że dokonano zmiany w projekcie instalacji kanalizacyjnej.

Dla wyjaśnienia spornych kwestii przez strony, Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego.

W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, iż opinia biegłego podobnie jak inne dowody podlega ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz co odróżnia ją pod tym względem to szczególne kryteria oceny, które stanowią poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (vide: wyrok SN z dnia 15 listopada 2002 roku, V CKN 1354/00, LEX nr 77046).

Przedmiotem opinii biegłych nie jest przedstawienie faktów, lecz ich ocena na podstawie wiedzy fachowej (wiadomości specjalnych). Nie podlega ona zatem weryfikacji, jak dowód na stwierdzenie faktów, na podstawie kryterium prawdy i fałszu.

Za nieprzydatną do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy i niewiarygodną Sąd uznał opinię biegłego B. H.. Biegły na zlecenie Sądu sporządził opinię, w której ustalił jakie wady oraz usterki w domu powodów oraz wartość budynku w stanie wolnym od wad i z uwzględnieniem wad. Do opinii biegłego strony wniosły zastrzeżenia. Biegły w opiniach uzupełniających ustosunkowywał się do twierdzeń i zarzutów stron, jednakże jego uzupełniające opinie nie rozwiązywały wątpliwości nie tylko stron, lecz także Sądu. Ponadto opinia zasadnicza oraz opinie uzupełniające były ze sobą

sprzeczne, nie były logiczne i spójne, zawierały też błędy rachunkowe. Opinie były niejasne oraz mało szczegółowe. Wobec powyższego Sąd uznał opinie biegłego sądowego B. H. za niewiarygodne.

Wobec niewyjaśnienia w pełni wszystkich istotnych okoliczności sprawy, w tym wobec nie usunięcia przez biegłego B. H. wątpliwości co do jego opinii, Sąd powołał kolejnego biegłego z dziedziny budownictwa, celem ustalenia czy na nieruchomości powodów znajdują się wady wskazane w protokole usterkowym oraz związane z instalacją kanalizacyjną, kominkową oraz ociepleniem budynku, a jeśli tak w jakim zakresie wpływają na obniżenie wartości nieruchomości i kosztów do doprowadzenia stanu nieruchomości powodów do stanu ustalonego w łączącej strony umowie.

Sąd uznał za w pełni wiarygodną i przydatną dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy opinię biegłego sądowego M. W. (1) uzupełnioną pisemnymi wyjaśnieniami i ustnymi zeznaniami złożonymi przez biegłego na rozprawie w dniu 29 września 2015 r. oraz w dniu 9 lutego 2016 r.

Wyjaśnienia biegłego M. W. (1) w pełni zasługiwały na nadanie im przymiotu wiarygodności. Biegły wyjaśnił zasadnicze różnice między projektem budowlanym z lipca 2006 r. a zastosowaną konstrukcją budynku, w szczególności dachu. W swoich wyjaśnieniach biegły szczegółowo ustosunkował się do zarzutów i twierdzeń pozwanego.

Zastrzeżenia zgłoszone przez pozwanego do opinii biegłego inż. M. W. (1) stanowiły w istocie polemikę z treścią opinii biegłego, nie zaś odniesienie się do niej w zakresie kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w opinii wniosków, które są jedynymi kryteriami oceny dowodu z opinii biegłego i w związku z tym zarzuty te były nietrafne (zob. postanowienie SN z dnia 7 listopada 2000 r., sygn. I CKN 1170/98). Biegły szczegółowo odniósł się do zastrzeżeń strony pozwanej. W sposób rzeczowy i logiczny argumentował swoje stanowisko, które w całości podtrzymał.

Należy zauważyć, że biegły M. W. (1) dysponował odpowiednią wiedzą dla sporządzenia przedmiotowej opinii. Opinia została przy tym sporządzona w oparciu o wizję lokalną i akta sprawy. Sąd nie miał zatem żadnych zastrzeżeń do metody jej opracowania. Przedmiotowa opinia jest rzetelna, fachowa i czyni zadość postawionej tezie dowodowej. Wnioski końcowe zostały sformułowane w sposób jednoznaczny i kategoriyczny, są wyczerpujące i zostały dostatecznie umotywowane. Biegły w sposób fachowy i zrozumiały wyjaśnił wątpliwości, jakie strony zgłaszały wobec opinii pisemnych. Pozwany kwestionował opinie uzupełniające, ale nie przedstawił argumentacji, która dawałaby podstawy do ponownego wydania opinii czy też do podważenia jej mocy dowodowej. Opinia wraz z opinią uzupełniającą oraz ustnymi wyjaśnieniami stwarzają jedną logiczną całość, w sposób spójny prezentują wady w nieruchomości powodów oraz koszt ich naprawy i wartość nieruchomości z uwzględnieniem wad.

W konsekwencji Sąd przyznał opinii biegłego sądowego M. W. (1) przymiot pełnej wiarygodności, nie znajdując podstaw do podważania jej wartości dowodowej i do konieczności przeprowadzania dowodu z opinii innych biegłych tej samej bądź innej specjalności.

Sąd dysponując dwoma sprzecznymi opiniami w sprawie ma prawo uznać jedną opinię za wiarygodną, a odmówić wiarygodności drugiej opinii (vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 20 grudnia 2006 r., o sygn. akt I ACa 720/06, Lex nr 271379). W świetle powyższego opinię biegłego sądowego B. H. Sąd uznał za niewiarygodną. Natomiast przymiot wiarygodności Sąd przyznał opinii biegłego sądowego M. W. (1).

Sąd oddalił wnioski dowodowe strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków: R. O., J. G. i konstruktora z firmy (...). Sąd oddalił powyższe wnioski, gdyż uznał, że wskazani świadkowie mieliby zeznawać na okoliczności już wyjaśnione w sprawie, udokumentowane w materiale dowodowym. Poza tym dowody wnioskowane przez stronę pozwaną jednoznacznie zmierzały do przedłużenia postępowania sądowego.

Wnioski te były spóźnione, mogły zostać powołane na wcześniejszym etapie postępowania, a ich przeprowadzenie spowodowałoby nieuzasadnione wydłużenie postępowania.

Sąd oddalił wniosek dowodowy pozwanego o przeprowadzenie dowodu z zeznań biegłego sądowego B. H. na okoliczność jego oceny w kontekście opinii biegłego M. W. (1) dotyczącej prawidłowości wykonania izolacji, nie występowania spękań włoskowatych, niemożliwości powstania nierówności kostki brukowej w skutek 5-letniej eksploatacji. Sąd uznał, iż biegły sądowy B. H. już wcześniej odpowiadał na pytania stron, wydał opinię, a jego zeznania miałyby obecnie tylko służyć ocenie opinii drugiego biegłego M. W. (1), co jest nieuzasadnione, tym bardziej że z przyczyn opisanych powyżej opinia biegłego B. H. była nieprzydatna do rozstrzygnięcia sprawy.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

W niniejszej sprawie powodowie E. B. oraz M. B. ostatecznie wnieśli o zasądzenie od pozwanej (...) Fundusz Inwestycyjne Sp. z o.o. kwoty 104.840,49 zł solidarnie na ich rzecz wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty. Na powyższe roszczenie składają się:

1. kwota 71.014,56 zł tytułem naprawienia szkody w postaci wadliwej izolacji i ocieplenia budynku;
2. kwota 33.825,93 zł tytułem obniżenia ceny w związku z wadami wynikającymi z protokołu usterkowego z dnia 11 sierpnia 2008 r. oraz wadami instalacji kanalizacyjnej oraz kominowej.

Podstawy prawnej dochodzonego roszczenia powodowie upatrywali w:

- art. 561 § 3 k.c. tytułem obniżenia ceny za przedmiot sprzedaży na podstawie rękojmi w związku z wadami wynikającymi z protokołu usterkowego z dnia 11 sierpnia 2008 r. oraz wadami ujawnionymi w okresie późniejszym w związku z wadami instalacji kanalizacyjnej oraz kominowej;
- art. 471 k.c. tytułem odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy sprzedaży nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w którym występuje wadliwa izolacja budynku.

Przechodząc do merytorycznej oceny powództwa o zapłatę kwoty 33.825,93 zł tytułem obniżenia ceny w związku z wadami wynikającymi z protokołu usterkowego z dnia 11 sierpnia 2008 r. oraz wadami instalacji kanalizacyjnej oraz kominowej opartego na art. 561 § 3 k.c. należy wskazać, że jego podstawę stanowiły przepisy kodeksu cywilnego o rękojmi za wady i to w brzmieniu sprzed zmiany dokonanej ustawą z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta. Zgodnie bowiem z art. 51 tej ustawy do umów zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

Zaznaczyć też należy, że mimo to i mimo faktu, że do zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym doszło pomiędzy pozwaną w zakresie prowadzonej przez nią działalności gospodarczej, a powodami na cele nie związane z działalnością gospodarczą czy zawodową, a na cele prywatne – mieszkaniowe, w sprawie nie będą miały zastosowania obowiązując wówczas przepisy ustawy z dnia 27 lipca 2002 r. o szczególnych warunkach sprzedaży konsumenckiej oraz o zmianie Kodeksu cywilnego, gdyż zgodnie z jej art. 1 ust. 1 miała zastosowanie wyłącznie do sprzedaży rzeczy ruchomej, a nie nieruchomości.

Zgodnie z art. 556§1 k.c. wada fizyczna może polegać na takiej cesze (lub braku cechy) rzeczy, która wywołuje: zmniejszenie wartości rzeczy ze względu na cel oznaczony w umowie - jeśli strony wyraźnie go wskazały; zmniejszenie wartości rzeczy ze względu na cel wynikający z okoliczności, jeśli celu nie wskazano w umowie; zmniejszenie wartości rzeczy ze względu na cel wynikający ze zwyczajnego przeznaczenia rzeczy; zmniejszenie użyteczności rzeczy ze względu na wymienionych wcześniej; niekompletność rzeczy. W orzecznictwie akcentuje się, że dla oceny wad fizycznych podstawowe znaczenie mają względy funkcjonalne związane z przeznaczeniem rzeczy oraz jej użytecznością ze względu na cel oznaczony w umowie albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia rzeczy oraz z właściwości, o których istnieniu zapewniał sprzedawca kupującego (wyrok SN z 2 kwietnia 2003 r., I CKN 244/01, z dnia 17 kwietnia 2013 r. I CSK 457/12), trafnie jednak zauważa się też, że nie można przy tym abstrahować od innych aspektów, jak

estetyka czy rynkowa wartość rzeczy (wyrok są w K. z 8 grudnia 1998 r., I ACa 473/98). Art. 556 § 1 kc nie daje podstaw do kwalifikowania wady fizycznej według kryterium „istotności” czy „poważnego charakteru” (tak wyrok SN z 10 lipca 2002 r., II CKN 111/01).

Odnośnie uprawnień kupującego z tytułu rękojmi należy wskazać, że zgodnie z art. 560 § 1 i 3 k.c., jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może żądać obniżenia ceny. 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. Jak przy tym wskazał Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 31 października 2012 r. (I ACa 734/12), które to stanowisko Sąd w niniejszym składzie w pełni podziela, „w art. 560 § 3 k.c. uregulowane są jedynie ogólnie sposób i skala obniżenia ceny. Użyte w tym artykule określenie można więc skonkretyzować w ten sposób, że obniżenie ceny rzeczy powinno uwzględniać koszt nakładów i starań niezbędnych do doprowadzenia rzeczy poprzez usunięcie wad, do stanu zgodnego z przeznaczeniem i umową. Taki sposób i skala obniżenia ceny pozwala w miarę w prosty sposób obliczyć o ile powinna ulec obniżeniu cena rzeczy wadliwej. Doświadczenie życiowe uczy, że często strony w ten sposób ustalają skalę obniżenia ceny w drodze porozumienia. Jeśli bowiem jakaś rzecz ma określoną wadę, to kupujący nabywa ją po cenie obniżonej o koszt usunięcia tej wady. Sposób ustalenia skali obniżki ceny poprzez dokonanie wyceny wartości nieruchomości z uwzględnieniem istniejących wad i porównanie tej wartości z wartością nieruchomości bez wad, jest o tyle trudny do uwzględnienia, że nie istnieje rynek nieruchomości z wadami”.

Art. 557 § 1 k.c., stanowi z kolei, że sprzedawca jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy. Należy zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Najwyższego zawartym w wyroku z dnia 29 czerwca 2000 r. (V CKN 66/2000), zgodnie z którym w myśl art. 557 k.c., aby nastąpiło zwolnienie sprzedawcy od odpowiedzialności z rękojmi, kupujący musi wiedzieć o wadzie i nie podlega badaniu kwestia, czy powinien był wiedzieć np. dlatego, że wada rzeczy była jawna. Tym samym sprzedawca nie jest zwolniony od odpowiedzialności za wady, choćby wady te były na zewnątrz dostrzegalne, a jedynie kupujący nie zauważyłby ich w chwili zawarcia umowy na skutek własnego niedbalstwa. Kupujący nie ma obowiązku zbadania rzeczy w celu wykrycia wad, chyba że zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach przyjęte (art. 563 §1 k.c.). Skoro badanie rzeczy jest co do zasady uprawnieniem kupującego, to nie mogą go spotkać żadne ujemne skutki w razie, gdyby z uprawnienia zbadania rzeczy nie skorzystał. Ciężar dowodu wiedzy kupującego o wadach spoczywa zgodnie z art. 6 k.c. na sprzedawcy (zob. też wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 26 stycznia 1994 r., sygn. akt I ACr 640/94). Pozwana w niniejszej sprawie takiej wiedzy powodów nie wykazała.

Zaznaczyć należy, że na podstawie art. 563 § 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. Z kolei w myśl art. 564 k.c. utrata uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy nie następuje mimo niezachowania terminów do zbadania rzeczy przez kupującego i do zawiadomienia sprzedawcy o wadach, jeżeli sprzedawca wadę podstępnie zataił albo zapewnił kupującego, że wady nie istnieją. Podkreślić trzeba, że w art. 563 § 1 k.c. chodzi wyraźnie o moment faktycznego, definitywnego "wykrycia" wady przez kupującego, nie zaś o jego domniemania, przeczcucia w tym zakresie czy stopień determinacji do stanowczego ustalenia wad (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 21 lutego 2013 r. I ACa 732/12).

Nadto zgodnie z art. 568§1 k.c. uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają po upływie roku, a gdy chodzi o wady budynku - po upływie lat trzech, licząc od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana. Upływ powyższych terminów nie wyłącza wykonania uprawnień z tytułu rękojmi, jeżeli sprzedawca wadę podstępnie zataił (§ 2). Zarzut z tytułu rękojmi może być podniesiony także po upływie powyższych terminów, jeżeli przed ich upływem kupujący zawiadomił sprzedawcę o wadzie (§3).

Sąd, w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę, podziela przy tym stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 25 stycznia 2006 r., I CK 247/05, że pojęcie "budynek" użyte w przepisie art. 568 § 1 k.c. należy roznieć szeroko, bez ograniczenia się do znaczenia, jakie nadają mu przepisy Prawa budowlanego, zgodnie z którym budynkiem jest

obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach. Taka definicja budynku nie odpowiada zakresowi zastosowania ani celowi art. 568 § 1 k.c., który z jednej strony ma niewątpliwie ograniczać czasowo rękojmię, jako instytucję niesprzyjającą pewności obrotu oraz kształtującą odpowiedzialność według bardzo surowych reguł, a z drugiej strony przewidziane w nim terminy mają uwzględniać także interesy uprawnionego i dawać możliwość ujawnienia się w czasie ich trwania wad rzeczy. Dlatego ustawodawca zróżnicował długość terminu prekluzyjnego w zależności od rodzaju rzeczy i realnego czasu ujawniania się wad. Definicje zawarte w Prawie budowlanym przyjęte są dla potrzeb wynikających z prawa administracyjnego i nie można ich przenosić wprost do art. 568 § 1 k.c., którego cel jest zupełnie inny i który używa pojęcia "budynek" w innym znaczeniu. Zważywszy przede wszystkim na cel art. 568§1 k.c. należy uznać, że w istocie ustawodawcy chodziło o obiekt budowlany o złożonej konstrukcji oraz poważnym znaczeniu gospodarczym i użytkowym, którego ewentualne wady mogą nie ujawnić się w krótkim czasie jednego roku od dnia wydania i dlatego konieczne jest objęcie takiego obiektu trzyletnim terminem prekluzyjnym. W orzecznictwie i literaturze także można spotkać się z poglądem, iż trzyletni termin z art. 568 § 1 k.c. znajdzie zastosowanie w przypadku wady nieruchomości budynkowej, nieruchomości lokalowej, budynku będącego częścią składową nieruchomości, a także wadliwości lokalu stanowiącego przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 21 lutego 2013 r. I ACa 732/12 i wskazana w uzasadnieniu literatura). Taki wniosek jest też uzasadniony w realiach rozpoznawanego przypadku. Trzeba mieć na względzie specyfikę budowy lokalu zakupionego przez powoda od pozwanej - wchodzi on w skład budynku w tzw. zabudowie szeregowej.

Przewidziany w art. 568 § 1 k.c. termin do dochodzenia uprawnień, liczony "...od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana...", nie może rozpocząć biegu przed zawarciem umowy sprzedaży, może natomiast rozpocząć bieg później, jeśli rzecz została wydana w terminie późniejszym niż zawarcie umowy sprzedaży. Jeżeli sprzedaż dotyczyła rzeczy znajdującej się - na podstawie innej umowy - w posiadaniu kupującego, termin ten rozpoczyna bieg z chwilą zawarcia umowy sprzedaży (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 kwietnia 2014 r. II CSK 415/130). Jak trafnie wskazał Sąd Najwyższy, jest tak, gdyż z samej tylko lokaty przepisów art. 556-576 k.c. w tytule XI księgi trzeciej kodeksu cywilnego poświęconym umowie sprzedaży wynika, że instytucja rękojmi za wady jest ściśle związana z tą umową. Jest ona zbiorem dodatkowych uprawnień kupującego, zmierzających do wyrównania jego pozycji w umowie wzajemnej, zgodnie z którą w zamian za uiszczoną cenę powinien otrzymać od sprzedawcy świadczenie ekwiwalentne w postaci rzeczy niewadliwej i odpowiadającej umowie. Przesłanką odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady jest więc zawarcie umowy sprzedaży oraz wydanie i odebranie rzeczy przez kupującego.

Nie ulega przy tym wątpliwości, że termin określony w art. 568§1 k.c. ma charakter terminu zawitego. W doktrynie i orzecznictwie nie ma natomiast jednolitości stanowisk co do tego, czy termin z art. 568 § 1 k.c. jest terminem do dochodzenia roszczeń majątkowych wynikających z rękojmi, czy terminem do wykonania wynikających z niej praw kształtujących, czy też terminem zarówno do dochodzenia roszczeń majątkowych, jak i realizacji praw kształtujących. Przeważa trzeci pogląd, z tym że wskazuje się, iż dla realizacji uprawnień z rękojmi, mających charakter praw kształtujących, wystarcza złożenie przez kupującego sprzedawcy, w terminie z art. 568 § 1 k.c., odpowiedniego oświadczenia woli, wynikające zaś z realizacji takiego prawa roszczenia majątkowe, mogą być dochodzone przed sądem już po upływie omawianego terminu (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 sierpnia 1973 r. II CR 396/73). Sąd w niniejszym składzie podziela to stanowisko. Zgodnie z art. 568 § 1 k.c. uprawnienia z rękojmi za wady fizyczne wygasają po upływie roku, a przy budynkach po upływie trzech lat od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana, natomiast przepis ten nie określa formy realizacji uprawnień. To usprawiedliwia wniosek, że kupujący może realizować swoje uprawnienia przez złożenie sprzedawcy jednostronnego oświadczenia woli w tej mierze, przedstawiając mu jedno z żądań z art. 560 i 561 k.c. Zgłoszenie więc sprzedawcy roszczenia w formie pisemnej czyni zadość wymogom przewidzianym w art. 568 § 1 k.c. i jest skuteczne, jeżeli pismo zostało doręczone sprzedającemu przed upływem roku, a w przypadku budynku przed upływem lat trzech od wydania rzeczy.

Przenosząc powyższe rozważenia na okoliczności faktyczne niniejszej sprawy w pierwszej kolejności stwierdzić trzeba, że powodowie dochowali terminów z art. 563§1 k.c. i art. 568§1 k.c.

I tak, przed upływem trzyletniego terminu od dnia wydania im budynku, co jak wynika z protokołu odbioru z dnia 11 sierpnia 2008 r. miało miejsce w dniu 28 listopada 2007 r., kiedy nastąpiło zasiedlenie budynku tj. przed 28 listopada 2010 roku, wystosowali do pozwanej na piśmie swoje oświadczenie, w którym określili jednoznacznie roszczenie z tytułu stwierdzonych wad lokalu, które są też przedmiotem niniejszej sprawy poza wadą kominka wykrytą później, tj. wskazali, że domagają się obniżenia ceny. Pismo to, nadane w dniu 20 sierpnia 2010 r. pozwana otrzymała w dniu 23 sierpnia 2010 r. Nadto co do wadliwej kanalizacji roszczenie to powodowie zgłosili pozwanej w piśmie jej doręczonym w dniu 27 lipca 2010 r. Również w odniesieniu do wady kominka trzyletni termin zgłoszenia roszczenia został zachowany, gdyż w piśmie doręczonym pozwanej w dniu 10 września 2010 r. powodowie wskazali na tę wadę domagając się jej naprawienia, lecz również zastrzegając sobie prawo do naprawy na koszt pozwanej i do możliwości żądania obniżenia ceny za przedmiotowy budynek z tego tytułu.

Zaznaczyć trzeba, że pozwana nie wykazała swoich twierdzeń, aby wydanie budynku powodom nastąpiło jeszcze przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości, tj. przed 3 sierpnia 2007 r., tym bardziej że przeczy temu treść samej umowy, gdzie określono termin wydania nieruchomości „na przyszłość”.

Z kolei w sprawie bezsporną okolicznością faktyczną było, że powodowie niezwłocznie, od razu po wykryciu danej wady informowali o niej pozwaną. Pozwana nie kwestionowała bowiem faktu dochowania przez powoda terminu miesięcznego na zawiadomienie jej o wiedzy, przewidzianego w art. 563§1 k.c., nie podniosła na żadnym etapie postępowania, aby termin ten nie został zachowany. Przy tym z zeznań powoda i złożonych dokumentów wynika jednoznacznie, że termin ten był zachowany przed upływem miesiąca od wykrycia danej wady.

Postępowanie dowodowe przeprowadzone w sprawie, w szczególności opinia biegłego M. W. (1), pozwoliło na ustalenie, że budynek zakupiony wraz z nieruchomością przez powodów od pozwanej jest dotknięty następującymi wskazywanymi przez powodów wadami, które nie zostały skutecznie usunięte przez pozwaną.

I tak pozwany nie usunął wad konstrukcyjnych sufitu całej nieruchomości – na styku ścian ze stropem występują liczne pęknięcia, które są widoczne, nie mają charakteru pęknięć włoskowatych i są skutkiem ugięć belek drewnianych.

Pozwany nadto nie dokonał naprawy wadliwego montażu stolarki okiennej wykuszu, gdzie nadal występują widoczne szczeliny w osadzonej stolarce wykusza oraz wadliwego osadzenia drzwi wewnętrznych – ościeżnic, gdzie nadal występuje brak pionowości wewnętrznej krawędzi, brak poziomu ramiaka górnego, nieprawidłowe mocowanie w otworze.

Pozwany nie dokonał również wymiany uszkodzonej szyby w sypialni dużej i wykuszu, jak również wymiany zamka i regulacji schodów przy wejściu na strych.

Listwy w sypialniach zamontowane zostały niechlujnie, bez wymaganych dodatków wykończeniowych i łączników, a gniazdko w sypialni dużej nie zostało wyrównane.

Wadliwe ułożenie kostki brukowej zostało usunięte przez pozwanego zaledwie w części, w kilku miejscach wada dalej występuje. Kostka brukowa od początku była ułożona wadliwie. Pozwany częściowo usunął zapadnięcia, ale nadal zostały prześwity. Wady kostki brukowej nie są wynikiem 5-letniego użytkowania tej kostki, a są wynikiem złego wykonania podłoża.

Instalacja kanalizacyjna została wykonana niezgodnie z projektem, o czym nie powiadomiono powodów. Obecnie wykonane przyłącze budynku powoda jest znacząco krótsze od zaznaczonej trasy przebiegu w projekcie LK&296 oraz brak jest wykonania odwodnienia garażu. Nadto zastosowano rury o mniejszych średnicach, niż to regulują odpowiednie przepisy i unormowania. Kanalizacja podposadzkowa o długości 7 m biegnąca od zlewozmywaka wykonana jest z rury o średnicy 50 mm zamiast rury o średnicy 100 mm, przy czym średnica rur odpływowych (podposadzkowych) nie może być mniejsza niż 100 mm.



Kominiek w dniu odbioru budynku przez powodów nie miał drzwiczek kominowych kontrolnych. Wada powstała z winy pozwanego, gdyż był on zobowiązany do bezusterkowego przekazania całego budynku, w tym kominka z prawidłowym wyposażeniem. Przy tym mimo że to powód dokonał wyboru kominka, to jednak zlecenie jego wykonania i montażu pochodziło od pozwanej, a tym samym pozwana odpowiada za te nieprawidłowości (art. 474 k.c.). Zaznaczyć w tym miejscu należy, że nie ma racji pozwana, iż nie odpowiada za te wady, gdyż powodowie, mimo iż określony przez nich termin na naprawę tej wady upływał w dniu 27 września 2010 r., dokonali sami jej naprawy już w dniu 15 września 2010 r. Przecież, co jest bezspornym, pozwana do dnia 27 września 2010 r. nie podjęła żadnych działań w celu dokonania naprawy kominka, a w dniu 27 września 2010 r. wyraźnie uznała, iż nie ponosi odpowiedzialności za wadę kominka.

Powyższe wady zostały potwierdzone przez biegłego sądowego M. W. (1). Niewątpliwie powodują zmniejszenie użyteczności lokalu, a nadto zmniejszają walory estetyczne budynku, co jest zgodne z doświadczeniem życiowym. Jak też wynika z opinii biegłego każda z tych wad wpływa na zmniejszenie wartości budynku.

Zaznaczyć trzeba, że okoliczność, iż powodowie wraz z nieruchomością nabyli gotowy wybudowany już budynek nie miała znaczenia. W umowie przedwstępnej sprzedaży wyraźnie zaznaczono, że budynek jest wybudowany w oparciu o projekt techniczny i budowlany, w technologii (...)® typ LK&296. W umowie sprzedaży zaznaczono z kolei, że budynek jest wybudowany zgodnie z prawem, co oznacza że w oparciu o pozwolenie na budowę. Przy tym integralną częścią decyzji o pozwoleniu na budowę jest projekt budowlany. Z powyższego wynika zatem wniosek, że budynek powinien być zgodny z projektem. W umowie przedwstępnej wskazano przy tym, że zmiany w budynku mogą wynikać jedynie z zastosowanej technologii budowy ścian oraz pisemnych uzgodnień z powodami. Pozwana nie wykazała, aby takie pisemne uzgodnienia z powodami jakichkolwiek zmian w stosunku do projektu miały miejsce. Nadto wskazane wyżej wady budynku są niezgodne ze sztuką budowlaną, na co wskazał biegły M. W. (1).

Z kolei postępowanie dowodowe nie potwierdziło istnienia nadal wad które usunął pozwany: wymalował i wyszpachlował wnętrza całej nieruchomości, wymienił niedziałający domofon, częściowo poprawił ułożenie kostki brukowej usunął wypłowienia, które powstały po czyszczeniu elewacji, wymienił sześć zabrudzonych betonem płyt oraz usunął pęknięcia elewacji na ścianie od strony tarasu. W drzwiach wejściowych zastosowano szkło typu grafit reflex dające efekt odbicia lustrzanego. Zamontowanie szyby typu lustro weneckie powoduje natomiast niekorzystne silne odbicie do wewnątrz domu. Nie został potwierdzony również fakt wystąpienia wady w postaci wyłamanych płytek w opasce na dolnej części elewacji domu.

Stwierdzone w/w wady spowodowały obniżenie wartości zabudowanej nieruchomości powodów o łączną kwotę 27.797,30 zł brutto, w tym:

- 15.052,35 zł tytułem wad konstrukcyjnych sufitu;
- 2.796,76 zł tytułem wady osadzenia stolarki wykusza z wymianą szyb;
- 1.296,00 zł tytułem wady osadzenia drzwi wewnętrznych;
- 73,56 zł tytułem wady montażu schodów na strych z wymianą zamka;
- 75,99 zł tytułem wadliwego osadzenia gniazdek;
- 649,57 zł tytułem wadliwie ułożonej kostki brukowej;
- 375,63 zł tytułem wady dotyczącej osadzenia listew przypodłogowych;
- 5.518,12 zł tytułem wady kanalizacji,
- 1.959,32 zł tytułem wady kominka.

Zaznaczyć należy, że tytułem wady kanalizacji Sąd nie uznał za zasadnej dodatkowej kwoty 4.782,90 zł brutto określonej przez biegłego jako różnicę wartości między projektem a faktycznym wykonaniem, skoro obniżenie ceny z tego tytułu nastąpiło o kwotę 5.518,12 zł brutto stanowiącej równowartość kosztu usunięcia tej wady. Uwzględnienie obu tych wartości spowodowałoby bezpodstawne wzbogacenie powodów.

Należy wskazać, że roszczenie powodów we wskazanym wyżej zakresie byłoby też zasadne na podstawie przepisów o odpowiedzialność odszkodowawczej z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania, które to roszczenie nie jest ograniczone żadnymi terminami zawitymi. Tak samo na podstawie przepisów o odpowiedzialność odszkodowawczej z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania było słuszne co do zasady roszczenie powodów w zakresie wadliwej izolacji i ocieplenia budynku. Niezależnie od uprawnień przysługujących kupującemu z tytułu rękojmi, może on bowiem na zasadach ogólnych żądać odszkodowania za szkodę wyrządzoną wadami rzeczy (art. 471 kc). Chodzi tu o szkodę będącą następstwem okoliczności, za które sprzedawca ponosi odpowiedzialność. Stosuje się więc ogólne zasady odpowiedzialności umownej (art. 471-474 kc). Dochodzenie pełnego odszkodowania za szkodę wynikłą z wady rzeczy nie jest uzależnione od wykonania przez kupującego uprawnień z tytułu rękojmi. Nie podlega jej reżimowi, co oznacza, że kupujący może dochodzić roszczenia odszkodowawczego także po utracie uprawnień z tytułu rękojmi (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 21 lutego 2013 r. I ACa 732/12, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 stycznia 1979 r., II CR 1/79, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 1998 r., III CKN 405/97).

W takiej sytuacji niezbędne jest wykazanie przez kupującego ogólnych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 471 kc. Na podstawie art. 471 kc sprzedawca odpowiada za szkodę spowodowaną wadą wynikłą z nienależytego wykonania umowy polegającego na wydaniu kupującemu rzeczy wadliwej (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2005 r., II CK 291/05). Odpowiedzialność kontraktowa dłużnika powstaje, jeżeli spełnione zostaną następujące przesłanki: 1) szkoda wierzyciela w postaci uszczerbku majątkowego; 2) szkoda musi być spowodowana niewykonaniem lub nienależyte wykonanym zobowiązaniem przez dłużnika; 3) związek przyczynowy między faktem nienależytego wykonania lub niewykonania zobowiązania a poniesioną szkodą.

Tym samym powodowie powinni wykazać, że kupiony budynek miał wady, że ponieśli szkodę oraz że istnieje normalny związek przyczynowy między wadą a szkodą. Takie przesłanki odpowiedzialności kontraktowej na zasadach ogólnych zostały w niniejszej sprawie spełnione.

W niniejszej sprawie okoliczność nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwaną została wykazana przez powodów skoro pozwana sprzedała powodom lokal obciążony wadami. Jak wskazano powyżej, powodowie wykazali istnienie nieusuniętych przez pozwaną wad opisanych powyżej, tj. wad konstrukcyjnych sufitu, wad osadzenia stolarki wykusza z szybą, wady osadzenia drzwi wewnętrznych, wady montażu schodów na strych z zamkiem, wadliwe osadzenie gniazdek i listew przypodłogowych, wadliwie ułożonej kostki brukowej, wady kanalizacji, wady kominka. Nadto powodowie wykazali istnienie wady związanej z nieprawidłowym ociepleniem i izolacją budynku. Jak wynika z opinii biegłego M. W. (1) w budynku powodów do izolacji poddasza użyto wełny o różnej strukturze, co jest błędem izolacji, gdyż mają one różne współczynniki przenikania ciepła. Powierzchnia izolacji musi mieć bowiem jednakową gęstość i jednakowy współczynnik przenikania, musi być jednorodna. Łączenie wełny różnych rodzajów powoduje powstawanie mostków termicznych. W domu powodów znajdują się tymczasem wełny różnego rodzaju, w różnych miejscach i nierówno rozłożone. Biegły wskazał, iż tę nieprawidłowość dotyczącą ocieplenia i izolacji można usunąć, w ten sposób, że w miejscach wystąpienia mostków termicznych, zwłaszcza w środkowej części sufitów, po uprzednim zdemontowaniu okładzin z płyt gipsowo-kartonowych, trzeba wykonać prawidłowe ocieplenie z wełny mineralnej. Koszt tych prac wynosi 3.205,05 zł brutto.

W następstwie w/w zdarzeń powodowie doznali szkody, która wyraża się w kosztach usunięcia w/w nieprawidłowości.

Należy zaznaczyć, że stosownie do art. 471 k.c. sprzedający może wyłączyć swoją odpowiedzialność kontraktową wówczas, gdy dowiedzie, iż nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi oni odpowiedzialności. Dłużnik jest odpowiedzialny za niezachowanie należytej staranności, czyli staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju (art. 472 k.c., art. 355 § 1 k.c.). Należyta staranność dłużnika w zakresie

prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności (art. 355§2 k.c.).

Ustalony w sprawie stan faktyczny nie daje podstaw do przyjęcia, aby pozwana wykazała wystąpienie okoliczności zwalniających ją od odpowiedzialności. Okolicznością taką nie jest fakt dokonywania napraw, jeśli naprawy nie były skuteczne. Również okoliczność, że pozwana przy realizacji budowy posługiwała się innymi firmami nie zwalnia ją od odpowiedzialności za szkodę, skoro osoby te działały na zlecenie pozwanej, a przy tym zgodnie z art. 474 k.c. dłużnik odpowiedzialny jest jak za własne działanie lub zaniechanie za działania i zaniechania osób, z których pomocą zobowiązanie wykonywa, jak również osób, którym wykonanie zobowiązania powierza. Pozwana będąc profesjonalistą w zakresie budowy nieruchomości i ich sprzedaży powinna dochować należytej staranności, m.in. podejmować działania kontrolujące wykonawców, w celu zapewnienia, aby budynek sprzedany powodom były wykonany zgodnie z projektem i pozwoleniem na budowę, a także sztuką budowlaną.

Podsumowując, w sprawie zachodzą podstawy do uwzględnienia roszczenia powodów co do kwoty 3.205,05 zł z tytułu wadliwie wykonanego ocieplenia i izolacji na podstawie przepisów o odpowiedzialności kontraktowej. Łącznie zatem z kwotą 27.797,30 zł brutto stanowiącą równowartość obniżenia ceny na podstawie przepisów o rękojmi z tytułu pozostałych stwierdzonych wad budynku objętych pozwem (która też może mieć swoją podstawę w przepisach o odpowiedzialności kontraktowej), należna powodom od pozwanej kwota wynosi 31.002,35 zł. Taką też kwotę Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powodów, w pozostałym zakresie powództwo oddalając jako bezzasadne.

Zasądzenie nie nastąpiło solidarnie na rzecz powodów, gdyż brak jest solidarności wierzycieli wynikającej z ustawy lub czynności prawnej (art. 369 k.c.). Kwota została zatem zasądzona łącznie na rzecz powodów, jako pozostających we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

O odsetkach za opóźnienie od w/w kwoty Sąd orzekł zgodnie z art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c., tj. od dnia wniesienia powództwa, albowiem powodowie wnieśli o zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu, co nastąpiło w dniu 29 listopada 2010 r., a Sąd nie może orzekać ponad żądanie (art. 321 k.p.c.). Wezwania do spełnienia roszczeń dochodzonych pozwem zostały doręczone pozwanej w dniu 23 sierpnia 2010 r. i w dniu 10 września 2010 r. (wada kominka), a zatem od dnia następnego po dniu doręczenia wezwań pozwana pozostawała w opóźnieniu.

W związku z powyższym, Sąd zasądził odsetki ustawowe od dnia 29 listopada 2010 r. do dnia zapłaty.

Odnosząc się do żądania powodów o zasądzenie na ich rzecz kwoty 71.014,56 zł tytułem naprawienia szkody w postaci wadliwej izolacji i ocieplenia budynku, na podstawie art. 471 k.c., tj. z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania wynikającego z umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 3 sierpnia 2007 r., wskazać należy, iż było brak podstaw do uwzględnienia tego roszczenia ponad uwzględnioną kwotę 3.205,05 zł.

Jak bowiem wynika z opinii biegłego sądowego M. W. (1) kwota 71.014,56 zł stanowi de facto koszt wykonania na nowo całego stropu zgodnie z projektem, tj. w miejsce istniejącego stropu drewnianego, wykonania wynikającego z projektu stropu monolitycznego żelbetowego. Wymiana ocieplenia z ocieplenia z wełny mineralnej stosowanego przy stropie drewnianym na ocieplenie przy użyciu m.in. styropianu stosowanego przy stropie żelbetowym stanowi tu jednak konsekwencję wymiany stropu. Tymczasem powodowie w niniejszej sprawie nie domagali się ani w pozwie ani w późniejszych pismach procesowych odszkodowania czy też nie zgłaszali roszczeń z tytułu rękojmi co do wadliwie – niezgodnie z projektem wykonanego stropu, tj. drewnianego zamiast monolitycznego żelbetowego. Nie czynili tego też pozasadowo. Przy tym powód na rozprawie w dniu 27 października 2015 r. wyraźnie zeznał, że nie zgłoszono w pozwie roszczenia dotyczącego ponownego wykonania stropu. Powodowie od początku postępowania i w jego toku, w tym w piśmie procesowym z dnia 21 lipca 2015 r. rozszerzającym powództwo, konsekwentnie domagali się odszkodowania za nieprawidłowe wykonanie ocieplenia i izolacji, a nie za nienależyte, niezgodnie z projektem wykonany strop. Nieprawidłowe wykonanie ocieplenia i izolacji można natomiast usunąć poprzez uzupełnienie wełny mineralnej, bez konieczności wymiany całego stropu, o czym była mowa powyżej.

Powodowie, reprezentowani przez pełnomocnika adwokata, nie zmienili w toku postępowania żądania pozwu i nie domagali się również naprawienia szkody w postaci nieprawidłowo – niezgodnie z projektem wykonanego stropu.

Z uwagi na ściśle określony zakres roszczenia i jego podstawę faktyczną, Sąd nie mógł natomiast jego uwzględnić na podstawie innych faktów. Art. 321 § 1 k.p.c. wprowadza bowiem zakaz wyrokowania ponad żądanie, tj. zasadę rządzącą rozstrzygnięciem spraw w procesie cywilnym, polegającą na tym, że zakres wyrokowania określony jest żądaniem powoda.

Przepis art. 321§1 k.p.c. ustanawia zakaz orzekania ponad żądanie, a także zasadę dyspozycyjności, która sprowadza się do wyłączenia możliwości dysponowania przez Sąd przedmiotem procesu. Jedynie powód może wskazywać granice żądania, a Sąd nie może tu czynić żadnych zmian. Pojęcie żądania definiuje art. 187 § 1 k.p.c., zgodnie z którym pozew powinien zawierać dokładnie określone żądanie oraz przytoczenie okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie. Granice żądania określa m.in. wysokość dochodzonych roszczeń, a tym samym sąd nie może zasądzić roszczenia w wysokości ponad tą niż żądał powód, i to nawet wówczas, gdy ustalenia poczynione w sprawie wskazują, że należne powodowi świadczenie jest wyższe, niż dochodzone pozwem. Z art. 321 § 1 kpc wynika jednak także zakaz wyrokowania co do rzeczy, które nie były przedmiotem żądania. Sąd nie może zasądzić coś innego niż strona żądała. Żądanie powództwa określa więc nie tylko jego przedmiot, lecz również jego podstawa faktyczna. Zasądzenie sumy pieniężnej, która wprawdzie mieści się w granicach kwotowych powództwa, lecz z innej postawy faktycznej, stanowi orzeczenie ponad żądanie (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2005 r., II CK 556/2004, OSNC 2006/2 poz. 38, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 1949 r. Wa. C. 163/49, Demokratyczny Przegląd Prawniczy 1950/3 str. 61). Wyrok uwzględniający powództwo na zasadzie faktycznej, na której powód ani w pozwie, ani w postępowaniu przed sądem I instancji nie opierał powództwa, stanowi zasądzenie ponad żądanie (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 1936 r. C II 1770/35 Przegląd Prawa i Administracji 1936/2 poz. 148). Sąd nie może uwzględnić roszczenia w oparciu o inną podstawę faktyczną, niż wskazana w pozwie (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 października 1993 r. I CRN 156/93, niepublikowany).

Mając na uwadze całokształt przedstawionych rozważań orzeczono jak w pkt 1 i 2 wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. (pkt 3 wyroku). Zgodnie z powołanym przepisem w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone.

Powodowie wygrali sprawę w 30%, a pozwany w 70%, co oznacza, iż powodów obciąża się kosztami procesu w 70%, a pozwanego w 30%.

Na koszty poniesione przez powodów złożyły się: opłata sądowa od pozwu 4.500 zł, opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa 17 zł, wydatki na biegłego 4.000 zł, opłata od apelacji 4.500 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości dwukrotności stawki minimalnej, tj. 7.200 zł ustalone na podstawie § 6 pkt 6 w zw. z § 2 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t. jedn. opubl. Dz. U. 2013 r., poz. 461 ze zm.), mającego zastosowanie z uwagi na § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800), zgodnie z którym do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia stosuje się przepisy dotychczasowe do czasu zakończenia postępowania w danej instancji. Do kosztów poniesionych przez powodów Sąd nie wliczył kosztów związanych z udziałem pełnomocnika powodów w postępowaniu apelacyjnym, albowiem brak było stosownego wniosku o zwrot kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej, a zatem roszczenie z tego tytułu wygasło (art. 109§1 k.p.c. w zw. z art. 391§1 k.p.c.). Łącznie zatem koszty poniesione przez stronę powodową wyniosły 20.217 zł.

Na koszty poniesione przez pozwanego złożyły się: wydatki na koszty stawienia świadków 299,47 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości dwukrotności stawki minimalnej tj. 7.200 zł ustalone na podstawie § 6 pkt 6 w zw. z §2 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28

września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t. jedn. opubl. Dz. U. 2013 r., poz. 461 ze zm.), mającego zastosowanie z uwagi na § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800), zgodnie z którym do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia stosuje się przepisy dotychczasowe do czasu zakończenia postępowania w danej instancji, wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego w postępowaniu apelacyjnym 2.700 zł ustalone na podstawie § 13 ust. 1 pkt 2 ww. rozporządzenia. Łącznie koszty poniesione przez stronę pozwaną wyniosły 10.216,47 zł.

Sąd przyznał pełnomocnikom stron, mając na względzie ich wnioski złożony przed zamknięciem rozprawy, wynagrodzenie w wysokości dwukrotność stawki minimalnej w zakresie postępowania przed Sądem I instancji. W ocenie Sądu takie podwyższenie minimalnej stawki wynagrodzenia uzasadnione jest nakładem pracy pełnomocników stron, wynikającym z długotrwałości postępowania, ilości rozpraw i składanych pism procesowych, szerokiego postępowania dowodowego (wielkość świadków, opinii biegłych) i skomplikowanego charakteru sprawy. Ten nakład pracy pełnomocników nie uzasadniał natomiast szerszego podwyższenia wynagrodzenia.

Razem koszty poniesione przez strony wyniosły zatem 30.433,47 zł. Tym samym powodowie powinni ponieść te koszty w wysokości 21.303,43 zł (70%), a pozwany w wysokości 9.130,04 zł (30%). Wobec powyższego powodowie powinni zwrócić pozwanemu z tego tytułu kwotę 1.086,43 zł (10.216,47 zł – 9.130,04 zł).

Zostały także poniesione przez Skarb Państwa koszty w postaci: wydatków 2.494,85 zł, w tym wynagrodzenia biegłych za opinie, za stawiennictwo (1.128,33 zł + 207,99 zł + 152,59 zł + 224,55 zł + 621,54 zł + 159,85 zł), uzupełniającej opłaty sądowej od rozszerzonego powództwa 743 zł. Łącznie koszty poniesione przez Skarb Państwa wyniosły zatem 3.237,85 zł. Sąd na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazał w związku z tym ściągnąć 70% z tej kwoty, tj. 2.266,49 zł od powodów, a 30% z tej kwoty, tj. 971,36 zł od pozwanego.

SSR del. do SO Agnieszka Śliw a