

Sygn. akt II C 225/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 marca 2018 roku

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie Wydział II Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Dubinowicz – Motyk

Protokolant: sekr. sąd. Anna Fesz

po rozpoznaniu w dniu 23 marca 2018 roku na rozprawie

sprawy z powództwa J. W. (1)

przeciwko M. O. (1) i M. O. (2)

o zapłatę kwoty 120 000zł

I oddala powództwo;

II zasądza od powoda J. W. (1) na rzecz pozwanych M. O. (1) i M. O. (2) kwoty po 4128,50zł (cztery tysiące sto dwadzieścia osiem złotych pięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III nakazuje pobrać od powoda J. W. (1) na rzecz Skarbu Państwa – tut. Sądu kwotę 12 743,93zł (dwanaście tysięcy siedemset czterdzieści trzy złote dziewięćdziesiąt trzy grosze) tytułem zwrotu wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa.

Sygn. akt II C 225/13

UZASADNIENIE

J. W. (1) w dniu 2 stycznia 2013 roku wniósł przeciwko M. O. (1) i M. O. (2) pozew o zapłatę solidarnie kwoty 120 000zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 11 stycznia 2011 roku do dnia zapłaty oraz kosztami procesu w wysokości 9617zł. Powód wskazał, że w dniu 19 lutego 2009 roku zawarł z pozwanymi umowę sprzedaży nieruchomości, na podstawie której sprzedał pozwanym zabudowaną działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) położoną w W. przy ulicy (...) wraz z przysługującym mu udziałem 1/10 części we współwłasności nieruchomości przy ulicy (...), stanowiącej niezabudowane działki gruntu oznaczone numerami ewidencyjnymi (...), a jednocześnie zobowiązał się wykonać nie później niż do dnia 28 marca 2009 roku wyszczególnione prace wykończeniowe w budynku mieszkalnym posadowionym na działce nr (...). Pozwani zobowiązali się zaś do zapłaty ceny w wysokości 1.550.000zł płatnej w ratach. Mimo wykonania przez powoda zobowiązań wynikających z umowy, pozwani nie zapłacili ostatniej części ceny w wysokości 120 000zł, której termin płatności przypadał na 10 stycznia 2011 roku. W dniu 14 lutego 2012 roku pozwani wystosowali do powoda pismo, w którym wezwali go do usunięcia wad i usterek, które ujawniły się w nieruchomości, pod rygorem obniżenia ceny sprzedaży o kwotę odpowiadającą zmniejszonej użyteczności i wartości ww. nieruchomości. W odpowiedzi powód powołał komisję usterkową, która ustosunkowała się do wad podnoszonych przez pozwanych, a powód zadeklarował usunięcie niektórych usterek, których istnienie potwierdziła komisja. Mimo dalszej korespondencji stron, w której m.in. pozwani zażądali zapłaty kary umownej, pozwani nie zapłacili kwoty 120 000zł. (pозew, k. 2-4)

W dniu 23 stycznia 2013 roku tut. Sąd wydał w sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym sygn. II Nc 14/13, uwzględniając żądanie pozwu /k. 33/. Nakaz ten utracił moc w całości na skutek wniesienia sprzeciwu przez pozwanych.

We sprzeciwie pozwani wnieśli o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, podnosząc zarzut z tytułu rękojmi i żądając obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości o kwotę co najmniej 120 000zł, a w przypadku nie uwzględnienia przez Sąd tego zarzutu - podnosząc zarzut potrącenia wierzytelności powoda z przysługującą pozwany wobec powoda wierzytelnością z tytułu kary umownej. Pozwani akcentowali, że strony w dniu 16 października 2008 roku zawarły umowę zobowiązującą do wybudowania domu oraz przedwstępne umowy sprzedaży - przedwstępną umowę sprzedaży przez powoda pozwany zabudowanej budynkiem mieszkalnym działki nr (...) oraz udziału w działce nr (...) stanowiącej drogę osiedlową i przedwstępną umowę sprzedaży przez pozwanych powodowi niezabudowanej działki nr (...), która była planowana do wydzielenia z działki nr (...). Pozwani przyznali, że nie zapłacili powodowi kwoty 120 000zł, wskazując iż zgodnie z pierwotnymi ustaleniami umowy przedwstępnej, kwota ta miała zostać rozliczona przez potrącenie przy zawarciu umowy odsprzedaży działki nr (...), a ponadto powołując się na bezpodstawną odmowę powoda dokonania napraw wad budynku zgłoszonych w ramach rękojmi przez pozwanych. Pozwani podnieśli także, że w dniu zawarcia umowy sprzedaży powód zobowiązał się do wykonania prac wykończeniowych, wymienionych w załączniku nr 1 do umowy, strony zastrzegły karę umowną na wypadek nie wykonania lub nienależytego wykonania wszystkich w/w prac w wysokości 1 % liczonego od ceny sprzedaży za każdy dzień opóźnienia, a powód części z tych prac nie wykonał lub wykonał je nienależycie i na dzień składania sprzeciwu od nakazu zapłaty wymagalna kara umowna wynosi 22.583.500zł (k. 42-52).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

J. W. (1), na podstawie decyzji z dnia 23 listopada 2007 roku zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę, realizował w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej pod firmą(...), na nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej działkę nr (...) budowę dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz pięć szamb szczelnych. Budynek mieszkalny jednorodzinny był stawiany na działce nr (...), mającej powstać w wyniku podziału działki nr (...).

W dniu 16 października 2008 roku J. W. (1) oraz M. O. (1) i M. O. (2) zawarli w formie aktu notarialnego umowę zobowiązującą do wybudowania domu, przedwstępną umowę sprzedaży przez powoda pozwany zabudowanej budynkiem mieszkalnym działki nr (...) o obszarze 2024 m² oraz udziału w działce nr (...) o obszarze 560 m² stanowiącej drogę osiedlową oraz przedwstępną umowę sprzedaży przez pozwanych powodowi, planowanej, niezabudowanej działki nr (...), która miała być wydzielona z działki nr (...). W szczególności powód zobowiązał się dokończyć budowę na projektowanej działce nr (...) budynku mieszkalnego jednorodzinnego w oparciu o ww. pozwolenie na budowę i zgodnie z rzutem parteru, piętra oraz przekrojem stanowiącymi załącznik nr 2 oraz zgodnie ze standardem budowlano-wykończeniowym domu wolnostojącego nr (...) przy ul. (...) stanowiącym załącznik nr 3, a po zakończeniu jego budowy zgłosić go do użytkowania, a następnie pozwani zobowiązali się do zawarcia z powodem umowy sprzedaży zabudowanej ww. budynkiem działki nr (...) oraz udziału wynoszącego 1/10 części w niezabudowanej działce nr (...) za łączną cenę brutto 1.600.000zł. Strony zobowiązały się zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży w terminie 30 dni od dnia, w którym stanie się ostateczna decyzja zatwierdzająca projekt podziału, w wyniku którego powstaną działki nr (...), nie później jednak niż do dnia 26 lutego 2009 roku. Postanowiły również, że wydanie przedmiotów przyrzeczonej sprzedaży na rzecz pozwanych nastąpi w terminie do dnia 31 stycznia 2009 roku. Cena planowanej po wydzieleniu działki nr (...) została ustalona przez strony na kwotę 120.000zł, a strony uzgodniły, że cena ta może zostać rozliczona przez potrącenie z kwotą 120.000zł, stanowiącą część ceny sprzedaży określonej w ostatecznej umowie sprzedaży domu z działką, którą powód miał sprzedać pozwany. Jednocześnie pozwani upoważnili powoda do podjęcia czynności związanych z wydzieleniem ww. działki.

W dniu 3 stycznia 2009 roku pozwani odebrali od powoda klucze do domu. Już wówczas pozwani zgłaszali powodowi ustnie zauważone usterki, dotyczące głównie pękających podłóg, gdyż ich istnienie uniemożliwiało przystąpienie do prac wykończeniowych domu. Na zlecenie powoda w niektórych pomieszczeniach domu na nowo wylano posadzkę, a w niektórych pomieszczeniach występujące w narożnikach pęknięcia posadzki były naprawiane przy pomocy tzw. spinek żywicznych. Powód zapewniał, że taki sposób naprawy zapewni pozwanym możliwość normalnego korzystania z podłogi.

W dniu 19 lutego 2009 roku strony zawarły przyrzeczoną umowę sprzedaży zbudowanej budynkiem mieszkalnym działki gruntu nr (...) oraz udziału wynoszącego 1/10 części we współwłasności nieruchomości stanowiącej działki nr (...) stanowiącej wewnętrzną drogę osiedlową za łączną cenę 1.550.000zł, z której do dnia zawarcia umowy powód otrzymał od pozwanych na poczet umówionej ceny brutto kwotę 1.200.000zł. Pozostałą część umówionej ceny pozwani zobowiązali się zapłacić powodowi w następujący sposób: kwota 200.000zł miała zostać zapłacona w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy, kwota 30.000zł w terminie 14 dni od dnia wykonania wszystkich prac, o których mowa w załączniku nr 1, kwota 120.000zł w terminie do dnia 10 stycznia 2011 roku. W chwili zawierania umowy sprzedaży J. W. (1) nie wykonał jeszcze szeregu prac wykończeniowych, do wykonania których był zobowiązany zgodnie z umową przedwstępną oraz nie wykonał napraw stwierdzonych dotychczas usterek. W związku z tym przygotowany został w formie załącznika nr 1 wykaz ww. prac wykończeniowych i usterek do naprawienia, obejmujący:

- 1) opaskę z kostki brukowej oraz tynk na dolnej części elewacji wokół budynku -dokończenie i wyrównanie poziomu (m.in. na schodach przed domem) oraz poprawienie podmurówki opaski wokół domu, obluzowane kostki;
- 2) montaż brakującego oświetlenia zewnętrznego budynku;
- 3) montaż balustrad na balkonie nad wejściem do domu;
- 4) dodatkową furtkę do ogródka przy garażu;
- 5) schodki do furtki do ogródka przy garażu;
- 6) dokończenie ogrodzenia wokół domu według ustaleń z kupującymi;
- 7) montaż grzejników łazienkowych wybranych przez kupujących (3 szt.);
- 8) montaż parapetów dostarczonych przez kupujących;
- 9) uzupełnienie pianką dziur po kołkach wokół i pod oknami;
- 10) umycie okien (ramy i szyby) przed odbiorem przez kupujących, aby sprawdzić ich stan techniczny;
- 11) otynkowanie kolumny na parterze;
- 12) sprawdzenie prawidłowości działania instalacji elektrycznej specjalistycznym urządzeniem;
- 13) wpuszczenie płynu antykorozyjnego do instalacji c.o.;
- 14) wyrównanie terenu wokół budynku;
- 15) oświetlenie osiedla - po dokonaniu uzgodnień pomiędzy mieszkańcami osiedla;
- 16) furtkę wejściową do osiedla - po dokonaniu uzgodnień pomiędzy mieszkańcami osiedla;

- 17) uprzątnięcie drogi osiedlowej po zakończeniu prac budowlanych;
- 18) otynkowanie podmurówki budynku;
- 19) ponowną wylewkę na balkonie nad wejściem;
- 20) ponowne wylewki wewnątrz domu - podłoga pęka w wielu miejscach, głównie na rogach pomieszczeń;
- 21) wylewkę na półpiętrze pomiędzy pierwszym piętrem a poddaszem;
- 22) wymianę pękniętego okna w kuchni;
- 23) doprowadzenie otworów na drzwi wewnętrzne do standardowego wymiaru;
- 24) doprowadzenie powietrza do kominka pod samym paleniskiem;
- 25) naprawę bramy garażowej - blokują się dolne zamki;
- 26) likwidację zacieku na bocznej ścianie przy garażu pod rynną;
- 27) wykończenie drzwi wejściowych - źle dobrany kolor tynku;
- 28) naprawę drzwi wejściowych;
- 29) poprawienie dostępu do rury od szamba;
- 30) usunięcie pęknięć przy obróbce drewnianej słupków na poddaszu.

W umowie sprzedaży powód zobowiązał się dokonać prac wykończeniowych w budynku mieszkalnym wymienionych w załączniku nr 1, nie później niż do dnia 28 lutego 2009 roku, z wyjątkiem prac wymienionych w pkt 3, 17, 18 i 19 załącznika, które zobowiązał się wykonać do dnia 28 marca 2009 roku. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania wszystkich prac wymienionych w załączniku nr 1 w podanych terminach sprzedający zobowiązany był do zapłaty na rzecz pozwanych kary umownej w wysokości 1% ceny za każdy dzień opóźnienia.

Po zawarciu umowy sprzedaży, w marcu 2009 roku do zleconych przez pozwanych prac wykończeniowych przystąpił A. K., który zgłosił pozwanemu kilka zauważonych przez siebie usterek (np. nierówne posadzki, pęknięcia płyt gipsowo-kartonowych na poddaszu), które uniemożliwiały rozpoczęcie prac wykończeniowych. Informację o usterekach pozwany przekazywał powodowi osobiście lub telefonicznie, który to sposób komunikowania się powód akceptował. Po informacji od pozwanego powód przychodził celem dokonania oględzin zgłaszanych usterek, po czym przystępowano do ich usuwania. W szczególności były podejmowane próby usuwania pęknięć regipsów, które jednak się powtarzały, co też pozwani systematycznie zgłaszali. Część prac naprawczych (dotyczących krzywych posadzek i sufitów, wyrównania schodów) wykonał – zgodnie z propozycją powoda - na koszt powoda wykonawca zatrudniony przez pozwanych. Część usterek usuwał na zlecenie powoda p. D. N.. Współpraca z powodem w zakresie usuwania usterek była początkowo bezproblemowa. Na podstawie faktury z dnia 6 marca 2009 roku pozwani zapłacili powodowi kwotę 200.000zł tytułem części umówionej ceny sprzedaży.

W lipcu 2009 roku pozwani wprowadzili się do zakupionego od powoda domu. Nie wszystkie prace wykończeniowe obciążające powoda były wówczas wykonane – np. nadal, od wiosny 2009 roku naprawiana była tzw. opaska wokół domu. Po kilku miesiącach od zasiedlenia domu pozwani zauważyli, że podłoga w domu nieznacznie opada, głównie pod meblami i w narożnikach pomieszczeń w domu (spoina łącząca podłogę z listwami zaczynała się rozrywać i powstawały przerwy między listwami). Pozwany zgłosił ten fakt powodowi, który po dokonaniu oględzin stwierdził że jest to wynikiem osiadania domu i proponował dodanie kolejnej warstwy spoiny, jednak pozwany nie zgodził się na takie rozwiązanie.

W lipcu 2009 roku J. W. (1) wystawił pozwanym fakturę na kwotę 25.000zł z tytułu dalszej części ceny sprzedaży i należność tą pozwani zapłacili.

Zimą 2009 roku pozwany zgłosił powodowi problem z niedostateczną termoizolacją poddasza, które wcześniej na zlecenie pozwanych zostało zaadaptowane na mieszkalne. Powód nie stwierdził jednak żadnych nieprawidłowości.

W lutym 2010 roku pozwany stwierdził nieszczelność drzwi zewnętrznych i zawiadomił o tym telefonicznie powoda. Powód skierował pozwanego do przedstawiciela producenta drzwi, z którym pozwany uzgodnił, że zostanie zamówiona uszczelka do drzwi. Ostatecznie jednak nieszczelność drzwi nie została usunięta, o czym pozwany informował powoda.

Wiosną 2010 roku, po ustąpieniu śniegu, pozwani zauważyli pęknięcia płytek na tarasie, w związku z czym wezwali A. K., który kładł płytki, oraz powoda celem ustalenia przyczyny pęknięć. Powód wskazał wówczas, że odpowiedzialność za taki stan rzeczy ponosi wykonawca płytek, natomiast A. K. wskazał, że przyczyna tkwi w konstrukcji tarasu. Pozwany przychylił się do opinii A. K. i zażądał od powoda zdiagnozowania przyczyny pęknięcia płytek oraz ewentualnego usunięcia wady, jednak powód nie podjął żadnych czynności w tym zakresie. Wiosną 2010 roku w domu pozwanych pojawiło się również przeciekanie okien dachowych oraz zacieki przy balkonach na pierwszym piętrze w sypialni i pokoju. W związku z tym powód skontaktował się telefonicznie z powodem, który wraz z D. N. obejrzał dom, po czym D. N. wykonał uszczelnienie drzwi balkonowych. Powód skontaktował się także z producentem okien dachowych, a jego przedstawiciele stwierdzili, że ciekące okna to efekt roztopów po zimie i w związku z tym zamontowano dodatkowy blaszany kołnierz przy oknach dachowych, który miał zabezpieczyć okna przed nawiewaniem śniegu. Po wykonaniu powyższych prac, w okresie letnim pozwani nie stwierdzili żadnych problemów dotyczących okien dachowych i balkonów. Na skutek dokonywanych przez pozwanych ustnych zgłoszeń zostały również wykonane prace obejmujące: obudowanie słupów nośnych na poddaszu, wymianę płyt gipsowych na poddaszu, uszczelnianie obróbki blacharskiej przy kominach, demontaż zewnętrznego parapetu w kuchni i uszczelnienie pianką.

Ponadto pozwani zgłaszali powodowi pojawiające się pęknięcia na ścianach. Powód twierdził, że jest to naturalne, wynika z osiadania budynku i pęknięcia nie były usuwane. W późniejszym czasie pozwani zauważyli również widoczne pomimo warstwy tynku ślady okablowania elektrycznego na ścianach, o czym poinformowali powoda.

W związku z dalszymi zgłoszeniami usterek, w 2011 roku powód ze swoim wykonawcą od prac murarsko-tynkarskich spotkał się z pozwanym w jego domu, gdzie po dokonaniu oględzin usterek zgłaszanych przez pozwanego powód zaproponował ich usunięcie za dwa lata, gdy dom przestanie „pracować”. Pozwani zgodzili się wstępnie na tę propozycję, ale zaproponowali zawarcie pisemnego porozumienia. Pozwany przygotował porozumienie i wysłał je powodowi. Zgodnie z jego treścią, w związku z ujawnieniem się wad i usterek w przedmiocie sprzedaży w okresie obowiązującej rękojmi przedłużony miał zostać okres obowiązywania rękojmi dotyczącej przedmiotu sprzedaży do dnia 19 lutego 2014 roku, co oznaczać miało, że powód na swój koszt niezwłocznie usunie wszelkie wady i usterki w przedmiocie sprzedaży, które ujawniły się do dnia zawarcia porozumienia bądź ujawnią się do dnia 19 lutego 2014 roku. Po otrzymaniu porozumienia powód w rozmowie z pozwanymi poinformował, że nie podpisze porozumienia, argumentując, że jego intencją nie było przedłużenie rękojmi, a jedynie przesunięcie w czasie naprawy usterek. Wobec tego pozwani sporządzili listę wszystkich usterek wcześniej zgłaszanych powodowi, jak i stwierdzonych na początku lutego 2012 roku. Przedmiotowa lista obejmowała: 1) przeciekające i nieszczelne okna dachowe, 2) nieszczelną izolację termiczną na poddaszu, 3) nieszczelne i nieprawidłowo zamontowane okna w całym budynku, 4) popękane sufity i ściany w całym budynku, 5) zalany sufit na poddaszu, 6) pękający i odpadający tynk przy oknach i parapetach, 7) zbyt cienką warstwę tynku na ścianach w budynku, w wyniku czego widoczne są ślady okablowania elektrycznego, 8) pękającą podłogę w budynku (w szczególności pęknięte płytki w kuchni i korytarzu, przełamanie podłogi w wiatrołapie), opadającą podłogę w różnych miejscach w budynku, 9) nieprawidłową izolację balkonów na pierwszym piętrze budynku i drzwi tarasowych na parterze 10) zacieki na ścianie w sypialni na pierwszym piętrze przy drzwiach balkonowych, 11) popękane fugi w dolnym WC związane z opadaniem podłogi, 12) wadliwie wykonany taras, 13) popękane płytki na tarasie w wyniku pęknięcia struktury tarasu, 14) pękającą elewację od strony jeziora, 15) brak wyczystki do kominka, 16) nieprawidłowo wykonaną opaskę z kostki wokół całego

budynku, 17) nieszczelne szambo, 18) nieprawidłową wentylację w budynku, 19) rdzewiejące elementy metalowe ogrodzenia budynku, 20) nieszczelne drzwi wejściowe do budynku, 21) nieprawidłową izolację ściany budynku przy WC na parterze powodującą zamarzanie instalacji wod.-kan., 22) odparzony tynk na ścianie w korytarzu na pierwszym piętrze przy skrzynce hydraulicznej. Ponadto pozwani wskazali na wady i usterki wykryte w odniesieniu do infrastruktury osiedla, obejmujące: 1) niewydolne kratki i system kanalizacyjny w ulicy osiedlowej, 2) niesprawną furtkę, 3) nieprawidłową instalację domofonową - zbyt mało kabli (brak możliwości otwierania bramy wjazdowej za pomocą domofonu). Powyższa lista została ujęta w piśmie z dnia 14 lutego 2012 roku, w którym pozwani wezwali jednocześnie powoda do niezwłocznego usunięcia ww. wad i usterek, po uprzednim uzgodnieniu z pozwanymi terminu naprawy. W przypadku zaś niezgodnienia terminu naprawy w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisma, pozwani wyznaczyli termin dokonania napraw na dzień 31 lipca 2012 roku, z zastrzeżeniem, że po bezskutecznym upływie ww. terminu będą uprawnieni do odstąpienia od umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 19 lutego 2009 roku. Jednocześnie pozwani zażądali obniżenia ceny sprzedaży ww. nieruchomości o kwotę odpowiadającą zmniejszonej użyteczności i wartości ww. nieruchomości.

W odpowiedzi pozwani otrzymali dwa pisma powoda z dnia 27 lutego 2012 roku, w których powód zażądał zapłaty kwoty 120.000zł, stanowiącej resztę ceny sprzedaży oraz wystąpił o dokonanie oględzin budynku. Było to pierwsze wezwanie do zapłaty części ceny w kwocie 120 000zł, jako że dotychczas strony zakładały, iż dojdzie do skutku transakcja sprzedaży działki nr (...), która miała być wydzielona z działki nr (...) i zostanie dokonana umówiona kompensata.

W związku z pismami powoda, pozwani w piśmie z dnia 7 marca 2012 roku zaproponowali oględziny budynku w jednym z trzech terminów w marcu 2012 roku, a w odniesieniu do żądania zapłaty kwoty 120.000zł, powołując się na art. 568§3 k.c. zgłosili zarzut potrącenia wynikający z roszczeń zgłoszonych w piśmie z dnia 14 lutego 2012 roku i uznali, że roszczenie powoda jest na obecnym etapie sprawy przedwczesne i nie mogą go uwzględnić. Pozwani wskazali jednocześnie, że dopiero po należyтым wykonaniu napraw wszystkich zgłoszonych powodowi w piśmie z dnia 14 lutego 2012 roku wad i usterek nabytej nieruchomości będą mogli ustosunkować się do roszczenia powoda.

W celu weryfikacji usterek ujętych w piśmie pozwanych z dnia 14 lutego 2012 roku, w dniu 13 marca 2012 roku odbyły się oględziny budynku pozwanych z udziałem powoda, pozwanego, powołanej przez powoda komisji usterkowej w osobach R. W., J. N., J. W. (2) oraz z udziałem A. K. zaproszonego przez pozwanego. W trakcie spotkania powód przyznał istnienie i zadeklarował usunięcie usterek w zakresie: popękanych sufitów i ścian w całym budynku, zalanego sufitu na poddaszu, zbyt cienkiej warstwy tynku na ścianach w budynku, pękającego i odpadającego tynku przy parapecie na pierwszym piętrze, z tym że uznał, iż do obowiązku właściciela należy uzupełnienie elastycznym materiałem rys pomiędzy futrynami a murem. Powód zadeklarował również usunięcie usterek dotyczących zacieków na ścianie w sypialni, na pierwszym piętrze przy drzwiach balkonowych, odparzonego tynku na ścianie w korytarzu na pierwszym piętrze przy skrzynce hydraulicznej, a także nieprawidłowo wykonanej opaski z kostki wokół całego budynku. W pozostałym zakresie powód nie uznał usterek. Podczas spotkania kwestionował fakt zgłoszenia mu w/w usterek w ustawowym terminie.

W marcu 2012 roku na zlecenie pozwanych przeprowadzono badanie termowizyjne budynku. W jego wyniku zalecono uszczelnienie okien oraz montaż nawiewników zgodnie z obecnymi przepisami. Wskazano na występowanie tzw. mostków termicznych, wynikających z niedokładności przy montażu okien i parapetów, na nierównomierny rozkład temperatury na powierzchni ścian zewnętrznych badanych od środka na poddaszu mieszkalnym, świadczący o brakach w ułożeniu izolacji termicznej. Stwierdzono także nierównomierny rozkład temperatur w poszczególnych pomieszczeniach (w kotłowni panowała temperatura 25°C, a na poddaszu nie było możliwości podniesienia temperatury grzejników). Wskazano również, że ścianka kolankowa na poddaszu użytkowym jest znacznie wychłodzona, co świadczy o nieprawidłowej izolacji tego fragmentu budynku. W związku z tym zalecono poprawienie izolacji ścianki poddasza. Ponadto stwierdzono, że drzwi wejściowe do budynku są nieszczelne i nie przylegają równomiernie do ramy ościeżnicy, w związku z czym uznano za konieczne regulację drzwi, sprawdzenie i naprawę uszczelek oraz przylegania progu. Nadto wskazano na brak izolacji na przewodach ciepłej wody w kotłowni, występowanie punktu rosy na parterze w jadalni, co świadczyło o znacznym miejscowym wychłodzeniu podłogi i

nieprawidłowo zaizolowanym fragmencie podłogi. Na parterze w pomieszczeniu w.c. odnotowano odwrócenie ciągu wentylacyjnego, co świadczyło o zakłóceniach wentylacji.

W dniu 17 marca 2012 roku pozwany ponownie zaproponował powodowi zawarcie wcześniej przygotowanego porozumienia dotyczącego przedłużenia terminu rękojmi i usunięcia stwierdzonych usterek. Porozumienie nie zostało zawarte. J. W. (1), mimo wcześniejszych deklaracji, nie przystąpił do usunięcia przyznanych przez siebie usterek.

Pozwani samodzielnie wystąpili do producenta okien (...) sp. z o.o. w sprawie przeciekających i nieszczelnych okien dachowych. Po przeprowadzeniu oględzin przez przedstawiciela producenta – p. G. K., pozwani zostali poinformowani, że pojawienie się kondensatu na powierzchni szyby może powstać w wyniku błędów montażu okna (brak odpowiedniej izolacji cieplnej, nieszczelne połączenie okna z warstwą wstępnego krycia) oraz niewłaściwej zabudowy wnęki okiennej. Wskazano również na duże znaczenie sprawności i efektywności systemu wentylacyjnego zastosowanego w danym pomieszczeniu. Jednocześnie po wykonaniu zdjęć przez doradcę technicznego, wskazano, iż zabudowa wnęki okiennej nie jest wykonana zgodnie z instrukcją montażu i nie gwarantuje wymaganej cyrkulacji powietrza we wnęce okiennej.

W dniu 25 maja 2012 roku pozwani przesłali powodowi raport z badania termowizyjnego budynku oraz zgłosili swoje uwagi do protokołu z prac komisji usterkowej z dnia 13 marca 2012 roku. Pozwani twierdzili, iż zobowiązaniem do usunięcia usterek jest powód i że w razie uchylania się od usunięcia usterek będą nadal zmuszeni do wstrzymania płatności ceny za nieruchomości. Wobec braku odpowiedzi ze strony powoda, pozwani wraz z pismem z dnia 12 lipca 2012 roku przesyłali powodowi ponownie uwagi do protokołu z komisji usterkowej z dnia 13 marca 2012 roku oraz termogram budynku przy ul. (...) w W., wskazując, że potwierdzają one zaistniałe usterki w budynku, za których usunięcie jest odpowiedzialny powód. Po otrzymaniu powyższego pisma oraz załączonych dokumentów, powód w piśmie z dnia 6 sierpnia 2012 roku podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko i oświadczył, że nie wykona jakichkolwiek napraw, stwierdzając, że pozwani uznali jego dobrą wolę za uznanie roszczeń z tytułu rękojmi. Wskazał również, że wstrzymanie przez pozwanych płatności z tytułu umowy sprzedaży nieruchomości jest nieuzasadnione, zaś kompensata rzekomych roszczeń pozwanych z należnością powoda z tytułu sprzedaży jest nieuprawniona i niezgodna z prawem. Powód wezwał pozwanych do natychmiastowej zapłaty wraz z należnymi odsetkami. W odpowiedzi pozwani w piśmie z dnia 27 sierpnia 2012 roku wskazali na obowiązek powoda dokonania napraw, przypomnieli że usterki były zgłaszane powodowi na bieżąco i zaznaczyli, że resztę ceny zapłacą dopiero po należytych wykonaniu napraw wad i usterek w budynku. Wskazując na niewykonanie lub nienależyte wykonanie prac wymienionych w załączniku nr 1 do umowy sprzedaży, objętych w szczególności pkt. 1, 6, 16, 20 oraz 30 tego załącznika, pozwani wezwali jednocześnie powoda do zapłaty kary umownej w wysokości 1% ceny sprzedaży za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu wszystkich prac określonych w załączniku nr 1, licząc od dnia 1 marca 2009 roku, w terminie do dnia 7 września 2012 roku.

W piśmie z dnia 4 października 2012 roku powód odmówił zapłaty należności z tytułu kary umownej, podnosząc, że prace wykończeniowe, o których mowa w § 5 i załączniku nr 1 umowy sprzedaży zostały wykonane, a nieruchomości została wydana pozwany, a pozwani płacąc kolejne raty ceny potwierdzili wykonanie wszystkich koniecznych prac. Powód ponowił żądanie zapłaty kwoty 120.000zł.

Dowody: wydruk z CEIDG k. 8; wypis aktu notarialnego rep. A nr (...) z załącznikiem k. 9-19, 86-101; wezwanie z dnia 14.02.2012 r. z potwierdzeniem nadania k. 20, 56-58; protokół z komisji usterkowej k. 21-22, 104-106; pismo z dnia 12.07.2012r. k. 22v; pismo z dnia 06.08.2012r. k. 23; korespondencja e-mail z załącznikami k. 24, 107-110, 111-131, 136-137; wezwanie do zapłaty z dnia 27.08.2012r. k. 25, 102; pismo z dnia 27.08.2012r. k. 26-27; pismo z dnia 04.10.2012r. k. 28; wezwanie do zapłaty z dnia 24.10.2012r. z potwierdzeniem nadania k. 29-31; pismo z dnia 07.03.2012r. k. 59; wypis aktu notarialnego rep. A nr (...) z załącznikami k. 60-85; faktura VAT k. 103; pismo z dnia 11.05.2012r. k. 132-134; zgłoszenie pracy geodezyjnej k. 150; szkic wyznaczenia punktów granicznych k. 151; sprawozdanie techniczne z załącznikami k. 152-169; dokumentacja fotograficzna k. 340-343, 394-400; pisemna opinia biegłego sądowego T. K.-bej k. 286-288; pisemna opinia uzupełniająca biegłego sądowego T. K.-bej k. 376-377, 432-433; ustna opinia uzupełniająca biegłego T. K.-bej k. 406-409; pisemna opinia biegłego sądowego pisemna opinia biegłego sądowego M. K. k. 499-529; pisemna opinia uzupełniająca biegłego sądowego M. K. k. 682-696, 869-874;

ustne wyjaśnienia biegłego sądowego M. K. e-protokół z dnia 27.01.2017 r.; zeznania świadka J. G. k. 269-270; zeznania świadka A. K. k. 270-273; zeznania świadka K. K. k. 345-346; zeznania świadka M. D. k. 346-349; zeznania świadka D. N. k. 349-350; zeznania świadka G. K. k. 402-404; zeznania świadka T. M. k. 404-406; zeznanie powoda J. W. (1) k. 476-481; zeznanie pozwanego M. O. (1) k. 487-493

Budynek jednorodzinny nabyty przez powodów wykazuje wady projektowe, a także niezgodność przeprowadzonych w nim prac z projektem budowlanym i sztuką budowlaną. Zgodnie z projektem budowlanym, kondygnacja poddasza budynku tworzyć miała samoistną przestrzeń, odizolowaną od pozostałej użytkowej przestrzeni konstrukcją stropu typu T. i 15-centymetrową warstwą izolacji z wełny mineralnej ułożonej pomiędzy drewnianymi legarami, stanowiącymi konstrukcję nośną dla drewnianej podłogi z desek. Projekt nie uwzględniał otworu komunikacyjnego pomiędzy pierwszą kondygnacją a poziomem poddasza. Układ i ilość przewodów kominowych i wentylacyjnych w trzonach kominowych nie uwzględniał możliwości wentylowania tej przestrzeni, zakładając przestrzeń poddasza jako przestrzeń zimną wentylowaną naturalnie. Projekt nie uwzględniał także otworów okiennych połaciowych, a jedynie otwór w połaci dachu pod włącz dachowy.

Zmiana przestrzeni poddasza na kondygnację użytkową, przedłużenie biegów schodowych do poziomu drugiej kondygnacji poprzez wykonanie w stropie otworu o powierzchni równej pionowi klatki schodowej i zlikwidowanie ścian oddzielających poddasze od pozostałych kondygnacji tworząc otwartą przestrzeń, doprowadziła do zmiany warunków klimatycznych we wnętrzu budynku. Mianowicie - powiększono kubaturę rzeczywistej przestrzeni przeznaczonej do wentylowania o około 35-40%, nie zwiększając ilości oraz rozmiarów przewodów wentylacyjnych. W konsekwencji istniejący system wentylacji w budynku zaspakaja około 50% wymaganej kubatury. Jednocześnie nie został wykonany, przewidziany w projekcie, przewód kominowo-wentylacyjny odbierający spaliny i opary z piecyka kuchennego, co powoduje rozprzestrzenianie się skondensowanej pary wodnej z ogrzonym powietrzem po całym budynku. Powyższe odstępstwa od założeń projektowych umożliwiły swobodne unoszenie się cieplejszego, nasyconego i wilgotnego powietrza, uwalnianego podczas procesu przyrządzania posiłków, z kuchni poprzez salon, klatkę schodową aż do poddasza, gdzie z powodu braku otworów wentylacyjnych mogło dochodzić do częściowego wykraplania się na szklanych powierzchniach okien połaciowych, a w większości powodować nawilżanie wszelkich możliwych napotykanym po drodze powierzchni, takich jak ściany, elementy drewniane drzwi i ościeżnic czy drewnianych cokołów.

Ponadto w budynku występują:

1. zawilgocenie i przemarzanie ścian przy balkonach, spowodowane źle wykonaną izolacją przeciwwodną na płycie betonowej balkonów i tarasów;
2. ciemne widoczne paski na powierzchni tynku zbieżne z osią przewodów elektrycznych, wynikające ze zbyt cienkiej warstwy tynku oraz ze zwiększonej wilgotności powietrza, spowodowanej błędnie wykonaną instalacją wentylacji całego budynku;
3. zawilgocenie i przemarzanie ścian przy oknach, spowodowane źle wykonaną obróbką tzw. glifów okiennych, a także uszkodzenia tynku wokół okien wynikające z braku wykonania prawidłowego opiankowania okien w trakcie ich montażu oraz prawidłowej izolacji zewnętrznej z styropianu (zbyt wąskiego nasunięcia izolacji styropianowej na krawędź zewnętrzną framugi okiennej). Dodatkowo duże nawilgocenie wewnętrzne i zbyt cienka warstwa tynku doprowadziły do powstawania pęknięć tynku w miejscach odpowiadających występowaniu spoiny z zaprawy murarskiej. Nieodpowiednio wykonane łączenie tynku z oknem doprowadziło również do odparzenia tynku w okolicach okien.
4. rozsunięcie się spoiny w posadzce terakotowej w progu drzwi pomiędzy wiatrołapem i przedpokojem, spowodowane brakiem nacięcia w linii prostej pod drzwiami i wypełnienia nacięcia masą elastyczną w cementowej wylewce dociążającej stanowiącej podłoże pod układanie terakoty;

5. zacieki w narożu połaci dachowej na poddaszu, wynikające z błędów wykonawczych;
6. zacieki na ścianach otworów okiennych w połaci dachowej na poddaszu, wynikające z wad konstrukcyjnych okien oraz nieprawidłowego montażu okien;
7. niedostateczna, zbyt niska, temperatura w całej przestrzeni kondygnacji poddasza, wynikająca z nieprawidłowego wykonania izolacji termicznych na ościeżach okiennych, przy osadzeniu płyt balkonowych, przy głowicy słupa i ścian kolankowych po całym obwodzie poddasza. Projekt budowlany przewidywał, że zewnętrzna powierzchnia ścianki kolankowej miała być ocieplona cieńszą warstwą izolacji termicznej w stosunku do pozostałej powierzchni elewacji z uwagi na pierwotne nieużytkowe przeznaczenie przestrzeni poddasza, a wraz ze zmianą przeznaczenia poddasza na przestrzeń użytkową nie dokonano zmian w projekcie budowlanym w zakresie grubości warstwy izolacji na zbieżną z pozostałą powierzchnią elewacji i nie uzupełniono elementów docieplenia, pozostawiając docieplenie zewnętrzne z pierwotnego projektu;
8. opadnięcie krawędzi posadzek w pomieszczeniach parteru - w salonie, pokoju na parterze oraz WC na parterze, wynikające z nieprawidłowości przez ponownym wykonaniu szlichty cementowej (niedostarczenia odpowiedniej ilości wody koniecznej do zakończenia reakcji chemicznej w mieszance po zagęszczeniu i zatarciu poprzez polewanie gotowej szlichty wodą);
9. pęknięcia sufitu po obu stronach kominka w salonie, pozostające w związku z rozprzestrzenianiem się skondensowanej pary wodnej z ogrzonym powietrzem uwalnianym podczas procesu przyrządzania posiłków w strefie kuchennej do przestrzeni całego budynku poprzez pierwsze w kolejności pomieszczenie, jakim jest salon;
10. pęknięcia terakoty na tarasie północnym, wynikające z błędu przy montażu izolacji termoizolacyjnej z dwóch warstw styropianu;

Pewne uchybienia istnieją także w odniesieniu do infrastruktury towarzyszącej budynkowi – uszczelnienia wymaga pokrywa zbiornika szamba, sam zbiornik nie posiada systemu sygnalizacji o poziomie napełnienia szamba. Po wykopaniu otworu na szambo, niezgodnie ze sztuką budowlaną, zostało ono obsypane gruzem, fragmentami pustaków, resztkami konstrukcji gipsowo – kartonowych. Między tymi elementami są puste przestrzenie, co powoduje że w czasie opadów deszczu drobiny gruntu zaczęły wpływać w te przestrzenie i część trawnika zapadła się. W związku z tym konieczna jest wymiana gruntu na całym obwodzie szamba na głębokości do 1 metra, z wcześniejszym zamulaniem piaskiem kawern zalegających poniżej 1 metra.

J. W. (1) nie wykonał ogrodzenia wokół domu pozwanych od strony jeziora i części ogrodzenia oddzielającego nieruchomości pozwanych od nieruchomości J. G.. W okresie poprzedzającym zawarcie umowy sprzedaży powód wykonał od strony jeziora fundament pod ogrodzenie, gdzie zamierzał postawić drewniane ogrodzenie, na co pozwani nie wyrażali zgody, gdyż zasłaniałoby ono widok na jezioro. Na granicy z nieruchomością J. G., powód odmówił postawienia ogrodzenia ażurowego i ogrodzenie to nie było dokończone.

Prace związane z dokończeniem i poprawieniem opaski z kostki wokół budynku nie zostały właściwie wykonane – cały czas nie ma instalacji drenażowej pod opaską, występuje niewłaściwe nachylenie powierzchni opaski od budynku w kierunku trawnika oraz spoiny pomiędzy elementami brukarskimi nie są szczelnie wypełnione piaskiem. Dla zabezpieczenia opaski przed zjawiskiem „wysadzania” oraz fundamentów i ścian fundamentowych przed zawilgoceniem i nasiąkaniem wodą opadową, konieczne jest całkowite przebrukowanie opaski, z wcześniejszym wykonaniem pod nią opaski drenażowej.

Koszty usunięcia w/w wad budynku i towarzyszącej mu infrastruktury mieszczą się w przedziale 140.734,68zł - 162.750zł.

Dowody: dokumentacja fotograficzna k. 340-343, 394-400; pisemna opinia biegłego sądowego T. K. k. 286-288; pisemna opinia uzupełniająca biegłego sądowego T. K.k. 376-377, 432-433; ustna opinia uzupełniająca biegłego T. K.

k. 406-409; pisemna opinia biegłego sądowego pisemna opinia biegłego sądowego M. K. k. 499-529; pisemna opinia uzupełniająca biegłego sądowego M. K. k. 682-696, 869-874; ustne wyjaśnienia biegłego sądowego M. K. e-protokół z dnia 27.01.2017r.; zeznania świadka J. G. k. 269-270; zeznania świadka A. K. k. 270-273; zeznania świadka K. K. k. 345-346; zeznania świadka M. D. k. 346-349; zeznania świadka G. K. k. 402-404; zeznania świadka T. M. k. 404-406; zeznania pozwanego M. O. (1) k. 487-493)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony w toku postępowania, jako zasadniczo niebudzących zastrzeżeń co do ich autentyczności i prawdziwości. Ponadto Sąd oparł się na zeznaniach świadków: J. G., A. K., K. K., M. D., G. K. oraz T. M.. W szczególności świadek J. G. w sposób szczegółowy opisał okoliczności dotyczące wykonania ogrodzenia wokół nieruchomości pozwanych, wskazał również, że na powódzie spoczywał obowiązek wykonania prac w tym zakresie, a jego zeznania korelują z relacją pozwanego oraz z treścią załącznika nr 1 do umowy sprzedaży nieruchomości i potwierdzają, że powód nie wykonał w całości ogrodzenia wokół nieruchomości pozwanych. Brak również podstaw, by odmówić wiary zeznaniom świadka A. K., który realizował prace wykończeniowe w domu pozwanych, miał możliwość zaobserwować stan prac wykonanych przez powoda, a także brał udział w spotkaniu poświęconym usterkom zgłaszanym przez pozwanych. Świadek opisał zaś dokładnie jakość prac powoda, zauważone przez siebie i pozwanych usterki i jego zeznania potwierdzają, że pozwani na bieżąco zgłaszali powodowi osobiście bądź telefonicznie usterki, a powód początkowo sprawnie, a z czasem coraz mniej chętnie zgłaszane usterki usuwał bądź kwestionował swoją odpowiedzialność za ich powstanie, zaś podczas spotkania komisji usterkowej zaprzeczał, aby usterki były wcześniej zgłaszane. Nadto relacja świadka co do zauważonych oraz zgłaszanych usterek koreluje z usterkami wymienionymi w piśmie pozwanych z dnia 14 lutego 2012 roku. Z kolei świadkowie K. K. i M. D. zgodnie potwierdzili, że przyjętym w relacjach z powodem sposobem komunikowania zauważonych usterek była forma ustna oraz że pozwani właśnie w ten sposób zgłaszali powodowi usterki. Świadczy również, że z czasem coraz trudniej było wygzekwować od powoda wykonanie poprawek, trudno było się z nim skomunikować, powód nie odpowiadał na zgłoszenia bądź odpowiedzi była niesatysfakcjonująca. Z zeznań świadka M. D. dodatkowo wynika, że podobne usterki do zgłaszanych przez pozwanych występowały również w innych domach budowanych przez powoda i dotyczyły one wadliwej izolacji i przesiąkania wilgoci, posadzek i tarasów, a także problemów z przeciekającymi oknami dachowymi. Ponadto świadek opisał problemy dotyczące studzienek we wspólnej drodze osiedlowej i potwierdził, że tylko jedna ze studzienek została naprawiona. Natomiast świadkowie G. K. oraz T. M. – pracownicy (...) sp. z o. o. opisywali okoliczności dotyczące zgłaszanych przez pozwanych reklamacji w zakresie okien dachowych i z zeznań ich wynika, że okna dachowe w budynku pozwanych zostały nieprawidłowo zabudowane, a ich relacja koreluje w tej mierze z treścią opinii biegłego sądowego M. K.. Zeznania świadka T. M. wskazują również w sposób zgodny z twierdzeniami pozwanych, że reklamacja dotycząca okien była zgłaszana dwukrotnie. Podsumowując, zeznania wszystkich wskazanych powyżej świadków tworzą wraz z relacją pozwanego, dowodami z dokumentów i opiniami biegłych, spójny i logiczny obraz okoliczności dotyczących wad w przedmiocie sprzedaży, stanowiąc tym samym wiarygodne źródło ustaleń co do okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia w sprawie. Odnosząc się do zeznań świadka D. N. wskazać należy, że nie zasługują na wiarę jego twierdzenia, wedle których miał on wykonywać jedynie drobne prace konserwacyjne budynku pozwanych, jak i w zakresie, w jakim twierdził, że zgłaszane usterki nie miały charakteru wad za usunięcie których odpowiedzialny był powód jako sprzedawca. Przeczą bowiem temu wiarygodne zeznania innych w/w świadków, opinie biegłych, czy zeznania pozwanego. Można tutaj mówić jedynie o subiektywnej ocenie świadka, nie znajdującej żadnego oparcia w dowodach zgromadzonych w sprawie. Jednocześnie jednak świadek potwierdził, że wielokrotnie był w domu pozwanych celem wykonania określonych prac, co potwierdza wniosek wypływający z relacji innych świadków i pozwanego, że usterki były zgłaszane powodowi na bieżąco.

Odnosząc się natomiast do dowodu z przesłuchania stron, Sąd za bardziej przekonujące uznał zeznania pozwanego M. O. (1), który w sposób szczegółowy opisał okoliczności dotyczące rodzaju usterek, czasu ich zauważenia i zgłaszania powodowi, stanowiska powoda w tej mierze i ewentualnych czynności przez niego podejmowanych w celu usunięcia usterek, a także okoliczności dotyczące niewykonania bądź nienależytego wykonania części prac wymienionych w załączniku nr 1 do umowy sprzedaży. Pozwany wyjaśnił również okoliczności, w jakich doszło do wystąpienia przez powoda z żądaniem zapłaty kwoty 120.000zł tytułem części ceny i przyczyny jej niezapłacenia. Relacja pozwanego

była wewnętrznie spójna i zgodna z pozostałym materiałem dowodowym, a co za tym idzie zasługiwała na wiarę. Natomiast zeznania powoda J. W. (1) Sąd uwzględnił jedynie w zakresie w jakim pozostają one w zgodzie z uznanymi za wiarygodne zeznaniami świadków, pozwanego i korelującymi z nimi dowodami z dokumentów oraz opiniami biegłych. Twierdzenia powoda, że pozwani zgłosili wady jedynie w ten sposób, iż złożyli pismo w lutym 2012 roku oraz że powód jedynie z dobrej woli usuwał wcześniej usterki oraz zobowiązał się wykonać prace wymienione w załączniku nr 1 do umowy sprzedaży, które też – jak twierdzi – zostały zrealizowane w całości, pozostają bowiem w oczywistej sprzeczności ze wskazanymi wcześniej dowodami. Ponadto powód przyznał, że pozwany zgłaszał powodowi swoje uwagi ustnie lub telefonicznie oraz że nie uzgadniano z pozwanymi żadnych procedur zgłaszania wad, co dodatkowo podważa wiarygodność wcześniejszych twierdzeń powoda. Należy również zwrócić uwagę na niespójność i nielogiczność w relacji powoda, który wskazywał, że usterki były usuwane z dobrej woli, a jednocześnie miał nie mówić o tym pozwanym – opisywane zachowanie, szczególnie przedsiębiorcy, byłoby sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego i nielogiczne.

Celem ustalenia prawidłowości wykonania przez powoda prac wymienionych w załączniku nr 1 do umowy sprzedaży, istnienia wad zgłaszanych przez pozwanych powodowi w okresie rękojmi, ustalenia czy budynek pozwanych, położony w W. przy ul. (...), ma obniżoną izolacyjność cieplną w poszczególnych pomieszczeniach, jeśli nie – na czym polegają nieprawidłowości i jaki jest ich wpływ na stan techniczny budynku, kosztów niezbędnych do naprawy istniejących wad w budynku i usunięcia szkód przez te wady wywołanych oraz ewentualnie o ile istniejące wady obniżają wartość rynkową budynku, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa T. K. oraz M. K.. Przedmiotowe opinie potwierdziły istnienie wad zakupionego od pozwanego przez powodów jednorodzinne go budynku mieszkalnego i towarzyszącej mu infrastruktury, w tym polegających na wadach projektowych oraz niezgodności wykonanych robót budowlanych z projektem budowlanym i sztuką budowlaną. Biegli zapoznali się z aktami sprawy oraz dokonali oględzin budynku i sporządzili opinię zgodnie z wymogami przewidzianymi w kodeksie postępowania cywilnego. Dodatkowo biegły sądowy M. K. do opinii dołączył dokumenty i wyliczenia, które stały się podstawą sformułowania zawartych w opinii wniosków. Opinie biegłych są, zdaniem Sądu, miarodajne i mogą stanowić podstawę do poczynienia ustaleń w niniejszej sprawie, z tym, że w zakresie istniejących pomiędzy opiniami biegłych rozbieżności co do oceny przyczyny powstania niektórych usterek Sąd uznał za bardziej miarodajną opinię biegłego M. K. z uwagi na jej szczegółowy i wyczerpujący charakter. Wnioski z niej płynące korespondują z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, w tym znajdującym się 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. Jednocześnie w pisemnych opiniach uzupełniających, jak i w toku ustnych wyjaśnień biegły ustosunkował się do pytań i zarzutów stron oraz przedstawił stosowne dalsze wyliczenia. Nawiązując do zarzutów stron kierowanych pod adresem opinii biegłego, Sąd przypomina, że dowód ten podlega ocenie przy uwzględnieniu specyficznych - w stosunku do pozostałych środków dowodowych - reguł. Dowód ten ma służyć bowiem wyjaśnieniu wykazanych innymi środkami dowodowymi okoliczności faktycznych przy uwzględnieniu wiedzy specjalistycznej. W związku z tą specyfiką dowód z opinii biegłego oceniany jest przez Sąd jedynie w zakresie zgodności wyводу biegłego z zasadami logiki i właściwych dla przedmiotu opinii zasad wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii oraz sposobu opiniowania i stopnia stanowczości wyrażonych wniosków (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000 roku I CKN 1170/98, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2002 r., V CKN 1354/00). Stosując powyższe, Sąd stwierdził, że nie budzi wątpliwości kompetencja biegłego do sporządzenia opinii. Opinia nie zawiera również takich fragmentów, które byłyby nielogiczne czy też pozostawałyby w sprzeczności z pozostałą częścią materiału procesowego. Wywód biegłego zawiera wnioski precyzyjne, o wysokim stopniu stanowczości. Biorąc pod uwagę powyższe Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego. W ocenie Sądu nie zachodziła potrzeba dopuszczenia takiego dowodu, gdyż opinia pisemna, poparta uzupełniającymi opiniami i ustnymi wyjaśnieniami biegłego M. K., jest precyzyjna i kompletna, w pełni odnosi się do zagadnień będących jej przedmiotem, wnioski biegłego nie budzą wątpliwości w świetle zasad wiedzy oraz doświadczenia życiowego, a jednocześnie opinia została sporządzona w sposób umożliwiający prześledzenie, z punktu widzenia zasad wiedzy, doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania, analizy przez biegłego zagadnień będących przedmiotem opinii.

Jednocześnie przedstawione wyliczenia dotyczące kosztów usunięcia stwierdzonych wad budynku i towarzyszącej infrastruktury należało uznać za wystarczające dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W rozpoznawanej sprawie powód domagał się zapłaty kwoty 120.000zł tytułem pozostałej części ceny sprzedaży zabudowanej działki gruntu o numerze ewid. (...) położonej w W. przy ulicy (...) wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości przy ulicy (...), stanowiącej niezabudowane działki gruntu oznaczone numerami ewidencyjnymi (...). Pozwani nie kwestionowali faktu zawarcia umowy sprzedaży, dokonanych w niej ustaleń co do sposobu płatności ceny sprzedaży, jak i tego, że kwota 120.000zł nie została przez nich zapłacona. Podnieśli natomiast zarzut obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości o kwotę co najmniej 120.000zł w związku z wadami sprzedanej nieruchomości, a w dalszej kolejności – na wypadek nie uwzględnienia przez Sąd zarzutu z tytułu rękojmi – zarzut potrącenia wierzytelności powoda z przysługującą pozwany wobec powoda wierzytelnością z tytułu kary umownej w kwocie 22.583,500zł.

Zgodnie z treścią art. 556§1 k.c., obowiązującego w dacie zawarcia umowy sprzedaży, 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 niepełnym (rękojmia za wady fizyczne). 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. W realiach niniejszej sprawy dla ustalenia czy wskazywane przez pozwanych wady nieruchomości były wadami w rozumieniu art. 556§1 k.c. konieczne było wykazanie, że użyteczność zakupionej przez pozwanych zabudowanej nieruchomości uległa zmniejszeniu z uwagi na cel wynikający z jej przeznaczenia (tj. pełnienia funkcji mieszkalnych). Sąd popiera pogląd, iż pozwani celu tego nie mogli w pełni osiągnąć z uwagi na szereg wad budynku, opisanych przez biegłych sądowych T. K. i M. K.. Wymaga zaznaczenia, że opinie biegłych odnosiły się jedynie do wad zgłaszanych przez pozwanych powodowi w okresie rękojmi do 14 lutego 2012 roku (k. 20 akt), a nie dotyczyły – wbrew twierdzeniom powoda – usterek powstałych później, wynikłych w następstwie kilkuletniej eksploatacji budynku. Opinia biegłego z zakresu budownictwa M. K. potwierdziła istnienie wad zakupionego od powoda przez pozwanych jednorodzinny budynek mieszkalny i towarzyszącej mu infrastruktury, w tym polegających na wadzie projektowej, a także niezgodności części wykonanych robót budowlanych z projektem budowlanym i sztuką budowlaną. Biegły wskazał, że budynek ma ogólnie źle zaprojektowaną, wadliwą i niedopasowaną do dokonanych odstępstw od projektu instalację wentylacji, nieprawidłowo wykonane izolacje gładów zewnętrznych i opiankowanie przy montażu okien, braki przy izolacjach miejsc nietypowych (płyty balkonowe, słupy pod wykuszami, ścianki kolankowe poddasza), nieprawidłową grubość warstwy tynkarskiej wewnętrznej, co w zetknięciu z mostkami termicznymi przy gładach doprowadza do degradacji struktury tynków przy oknach i ich wykruszania oraz odwzorowywania w postaci ciemnych pasów na powierzchni płytko umiejscowionej instalacji elektrycznej, źle dobraną grubość izolacji na ściankach kolankowych poddasza po całym obwodzie budynku, co doprowadza do znacznego wychłodzenia tej części wnętrza i przyczynia się do poważnego dyskomfortu w jego użytkowaniu, wadliwą izolację przeciwwodną przy połączeniu połaci dachowej z trzonem kominowym na dachu, skutkującą bardzo obfitym przeciekaniem wody z opadów atmosferycznych przez stropodach do wnętrza poddasza. Biegły wskazał także na nieprawidłową pielęgnację szlichty cementowej pod posadzką przy jej wykonaniu, co skutkowało późniejszym jej wypaczeniem. Ostatecznie potwierdził również błąd w montażu okien dachowych i niewłaściwą konstrukcję okien, skutkującą przeciekaniem. Biegły wyjaśnił nadto, że wraz ze zmianą przeznaczenia poddasza na przestrzeń użytkową, powinna być zmieniona również grubość warstwy izolacji zewnętrznej powierzchni ścianki kolankowej na zbieżną z pozostałą powierzchnią elewacji, czego jednak nie uczyniono. Z opinii i ustnych wyjaśnień biegłego wynika ponadto niezgodne ze sztuką budowlaną wykonanie zbiornika na ścieki sanitarne, powodujące konieczność wymiany gruntu na całym obwodzie szamba, wyposażenie zbiornika w system sygnalizacji o poziomie napełnienia szamba oraz uszczelnienie pokrywy szamba.

Opinie obu biegłych dają podstawy do przyjęcia, że budynek wraz z infrastrukturą miał i ma wady, które odpowiadają kryteriom określonym w art. 556§1 k.c. Podnoszone przez powoda twierdzenia, kwestionujące jego odpowiedzialność należy zaś uznać za nieuzasadnione. Żaden z przeprowadzonych dowodów nie potwierdza tezy powoda by usterki stwierdzone w domu pozwanych były następstwem wadliwego użytkowania domu przez pozwanych czy też normalnego „zużycia” domu. Irrelevantne jest to czy pozwani byli inicjatorami zmian projektowych budowanego dla nich domu polegających na uczynieniu z poddasza części użytkowej i czy dokonanie zmian w projekcie powód powierzył profesjonalście w kontekście art. 429 k.c. Art. 429 kc odnosi się jedynie do odpowiedzialności deliktowej, zaś pierwszoplanowa argumentacja pozwanych koncentrowała się na odpowiedzialności powoda wobec pozwanych z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej. Odpowiedzialność sprzedawcy za wady rzeczy jest odpowiedzialnością opartą na zasadzie ryzyka, bezwzględna i obiektywna, co wyraża się w niemożności uwolnienia się od niej poprzez wykazanie braku winy własnej sprzedawcy, a nawet poprzez wykazanie braku wiedzy o wystąpieniu czy możliwości wystąpienia wady. Zasadniczą przesłanką odpowiedzialności sprzedawcy względem kupującego jest wykazanie, że przedmiot sprzedaży dotknięty jest wadą fizyczną bądź prawną. Ewentualna odpowiedzialność projektanta bądź producenta materiałów użytych przy budowie domu sprzedanego pozwany może być jedynie podstawą roszczeń regresowych powoda wobec tych podmiotów. Ubocznie zauważyć trzeba, iż nawet gdyby analizować relacje stron w okresie przed zawarciem umowy sprzedaży na gruncie umowy o roboty budowlane, to powód nadal był zobowiązany do profesjonalnego weryfikowania wskazówek pozwanych dotyczących sposobu wykonania budynku i odpowiadałby za własne zaniechanie w tym zakresie – art. 655 kc. Sąd stoi także na stanowisku, iż nie sposób ujmować dokonanej przez pozwanych w lipcu 2009 roku zapłaty części ceny w kwocie 25000zł za skwitowanie powoda z wykonanych prac, mające skutkować wygaśnięciem roszczeń z tytułu rękojmi, tym bardziej iż pozwani mieli status konsumentów – art. 558§1 kc.

Co do zasady więc, pozwani powołując się na konkretne wady nabytej nieruchomości mogli skorzystać z uprawnień wynikających z rękojmi za wady fizyczne rzeczy sprzedanej, w tym z roszczenia o obniżenie ceny na podstawie art. 560§1 k.c. Dochodzone na podstawie art. 560§1 k.c. roszczenie o obniżenie ceny, w przypadku, gdy cena została już zapłacona, realizowane jest poprzez żądanie zapłaty kwoty odpowiadającej różnicy pomiędzy wartością rzeczy wolnej od wad a wartością obliczoną z uwzględnieniem istniejących wad. Natomiast w sytuacji, gdy cena nie została jeszcze uiszczona (w całości lub w części) - kupujący ma możliwość domagania się od sprzedawcy obniżenia ceny. Formą realizacji tego roszczenia jest podniesienie stosownego zarzutu w procesie o zapłatę ceny (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 09.06.2010 r., I ACa 21/10), na co wskazuje art. 568§3 k.c., zgodnie z którym zarzut z tytułu rękojmi może być podniesiony także po upływie terminów z §1 art. 568 k.c., jeżeli przed ich upływem kupujący zawiadomił sprzedawcę o wadzie. Pozwani uprawnieni byli zatem do przeciwstawienia żądaniu zapłaty części ceny swojego zarzutu z tytułu obniżenia ceny. W ocenie Sądu jako kupujący pozwani dochowali aktów staranności wynikających z art. 563§1 k.c., sprowadzających się do zawiadomienia powoda o wadzie w terminie miesiąca od jej wykrycia. Zawiadomienie o wadach nie wymaga szczególnej formy, a nabywcę rzeczy wadliwej obciąża jedynie ciężar dowodu, iż zawiadomienie doszło do adresata (art. 6 k.c.). Pozwani na bieżąco ustnie informowali powoda i zgłaszali mu wszelkie usterki i nieprawidłowości stwierdzone podczas użytkowania budynku, a forma ta była ogólnie przyjęta w kontaktach nabywców nieruchomości z powodem. Potwierdzają to zeznania świadków A. K., K. K. i M. D., zeznania pozwanego, jak i korespondencja stron. W toku niniejszego postępowania pozwani ponawiali zarzut z tytułu obniżenia ceny rzeczy sprzedanej, jaki formułowali wobec powoda już na etapie postępowania przedprocesowego (tj. w pismach z dnia 14 lutego 2012 roku i 7 marca 2012 roku, k.20 i 59), które – interpretowane zgodnie z art. 60 kc – wyrażają zamiar przeciwstawienia żądaniu powoda własnego uprawnienia do żądania obniżenia ceny sprzedaży o co najmniej 120 000zł z tytułu obniżenia ceny za wady budynku.

W myśl 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 wad istniejących. Regulacja ta oznacza, że o wysokości roszczenia decydują dwie wartości: wartość rzeczy wolnej od wad oraz wartość rzeczy obciążonej wadami. W praktyce jednak ustalenie wartości rynkowej domu posiadającego takie wady jak budynek pozwanych byłoby w zasadzie niemożliwe, z uwagi na brak danych dotyczących wartości rynkowych budynków obciążonych zbliżonymi wadami. O ile zatem omawiana norma prawna nie uprawnia

do automatycznego zrównania zakresu obniżki ceny z kosztem, potencjalnym czy rzeczywistym, usunięcia wad rzeczy sprzedanej, tym niemniej powszechnie przyjmuje się, że wysokość kosztów niezbędnych do usunięcia stwierdzonych wad jest pomocna przy weryfikacji o jaką kwotę wartość rzeczy jest mniejsza z uwagi na obciążające ją i możliwe do usunięcia wady. Z zasad doświadczenia życiowego wynika, że koszt usunięcia wad warunkuje zakres obniżenia wartości rzeczy wadliwej. Biegły T. K. oszacował koszt usunięcia wad budynku pozwanych na kwotę 162.750zł, natomiast biegły M. K. przedstawił szczegółowe wyliczenia, stanowiące załączniki do opinii, z których wynika, że koszty usunięcia stwierdzonych wad budynku i towarzyszącej mu infrastruktury mają wynosić łącznie 140.734,68zł i wartość ta nie została skutecznie zakwestionowana przez powoda. Istotne jest, mimo rozbieżności oszacowań biegłych, że wartości wskazane przez biegłych znacząco przewyższają kwotę 120 000zł, jako że pozwani przeciwstawiali zarzut z tytułu obniżenia ceny nabytej nieruchomości żądaniu powoda o zapłatę kwoty 120 000zł. Uznając za zbędne kolejne uzupełnienie opinii i odniesienie się do zarzutów dotyczących szczegółów oszacowania (nie mogących doprowadzić do istotnej korekty kosztorysu), posiłkując się art. 322 kpc Sąd ustalił, że pozwanym przysługiwało roszczenie o obniżenie ceny o kwotę 140 000zł, co czyniło powództwo bezzasadnym.

Niezależnie od powyższego za zasadny i skutkujący oddaleniem powództwa należałoby uznać zarzut potrącenia wierzytelności powoda z przysługującą pozwanym wobec powoda wierzytelnością z tytułu kary umownej.

Jak już wcześniej wskazano, w umowie sprzedaży powód zobowiązał się dokonać prac wykończeniowych w budynku mieszkalnym wymienionych w załączniku nr 1, nie później niż do dnia 28 lutego 2009 roku, z wyjątkiem prac wymienionych w pkt 3, 17, 18 i 19 załącznika, które zobowiązał się wykonać do dnia 28 marca 2009 roku. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania wszystkich prac wymienionych w załączniku nr 1 w podanych terminach powód zobowiązany był do zapłaty na rzecz pozwanych kary umownej w wysokości 1% ceny za każdy dzień opóźnienia. Dowody z zeznań świadka J. G., pozwanego oraz opinii biegłego M. K. potwierdzają z kolei, że powód nie dokończył ogrodzenia wokół domu pozwanych (pkt 6 załącznika nr 1 do umowy sprzedaży), opaska z kostki wokół budynku (pkt 1 załącznika nr 1 do umowy sprzedaży) wymaga całkowitego przebrukowania z wcześniejszym wykonaniem pod nią opaski drenażowej, a ponowne wykonanie szlichty cementowej (pkt 20 załącznika nr 1 do umowy sprzedaży) było nieprawidłowe. Powyższe uzasadnia więc roszczenie o zapłatę kary umownej. W analizowanym stanie faktycznym usprawiedliwione byłoby postulowane przez powoda obniżenie należnej pozwanym kary umownej, gdyż w oczywisty sposób kara umowna w kwocie przekraczającej 22 mln złotych, kilkunastokrotnie przekraczająca cenę sprzedaży nieruchomości jest rażąco wygórowana (art. 484§2 k.c.). Katalog kryteriów pozwalających na zmniejszenie kary umownej nie jest zamknięty, a ocena w tym zakresie, w zależności od okoliczności sprawy, należy do sądu orzekającego. W szczególności dopuszczalne jest uwzględnianie stosunku między wysokością kary umownej a wartością przedmiotu świadczenia niepieniężnego, jako miernika oceny wysokości kary umownej - jeżeli kara umowna jest równa bądź wyższa od tej wartości, można ją uznać za rażąco wygórowaną. Miarkowanie wysokości kary umownej, w ocenie Sądu, nie mogłoby jednak polegać na ustaleniu jej wartości na 0zł, a np. na określeniu jej wysokości przy przyjęciu stawki procentowej stanowiącej podstawę określenia wysokości kary umownej stosowaną w umowach powoda z innymi osobami (k. 180, 194). Jednak i w tym wypadku wysokość kary umownej należnej za okres od końca lutego 2009 roku przekraczałyby 120 000zł, co oznacza iż wierzytelność powoda podlegałaby umorzeniu w całości w wyniku potrącenia z wierzytelnością pozwanych z tytułu kary umownej.

Mając powyższe na uwadze, Sąd na podstawie powołanych przepisów powództwo oddalił, o czym orzeczono w pkt. I sentencji wyroku.

Orzekając w pkt. II sentencji wyroku o kosztach procesu, Sąd miał na uwadze, iż zgodnie z treścią art. 98§1 i 3 k.p.c., powód jako przegrywający sprawę zobowiązany jest zwrócić pozwanym poniesione przez nich koszty procesu w wysokości 8257zł, na którą to kwotę składają się: wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 7200zł (ustalanej – z uwagi na ponadprzeciętny nakład pracy – w wysokości podwójnej stawki minimalnej na podstawie §6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu), koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17zł, zaliczka uiszczona na poczet wynagrodzenia biegłego w wysokości 1000zł i opłata sądowa od wniosku o zabezpieczenie dowodu w kwocie 40zł.

Wobec braku przepisu ustawowego przewidującego solidarność po stronie współuczestników wygrywających proces, pozwanym należał się od powoda zwrot w/w kwoty w częściach równych (zgodnie z art. 379 §1 i 2 k.c.), tj. w kwotach po 4.128,50zł.

W związku z dopuszczeniem w rozpoznawanej sprawie dowodu z opinii biegłych, koszty ich wykonania częściowo (tj. co do kwoty 12.743,93zł – postanowienia na k.640, 810 i 914) pokryto tymczasowo ze środków Skarbu Państwa. Stosownie do art. 113 ust. 1 i 2 w zw. z art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz w zw. z art. 98§1 k.p.c. Sąd nakazał pobrać od powoda, jako strony przegrywającej sprawę, na rzecz Skarbu Państwa – tut. Sądu ww. kwotę, o czym orzeczono w pkt. III sentencji wyroku.