

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 kwietnia 2019 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie: Przewodniczący: SSO Błażej Domagała

Protokolant: Sylwia Wojda

po rozpoznaniu w dniu 10 kwietnia 2019 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa K. S. (1), D. Z. (1)

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.:

- na rzecz powódki K. S. (1) kwotę 85.000 (osiemdziesiąt pięć) tysięcy złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 24 stycznia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,

- na rzecz powoda D. Z. (1) kwotę 85.000 (osiemdziesiąt pięć) tysięcy złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 24 stycznia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

2. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

3. zasądza od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W., tytułem zwrotu kosztów procesu:

- na rzecz powódki K. S. (1) kwotę 49.552,20 (czterdzieści dziewięć tysięcy pięćset pięćdziesiąt dwa 20/100) złotych,

- na rzecz powoda D. Z. (1) kwotę 49.552,20 (czterdzieści dziewięć tysięcy pięćset pięćdziesiąt dwa 20/100) złotych;

4. nakazuje pobrać od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie kwotę 6.150 (sześć tysięcy sto pięćdziesiąt) złotych, tytułem nieopłaconych kosztów sądowych (wynagrodzenie biegłych).

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 24 stycznia 2014 r. powodowie K. S. (1) i D. N. wnieśli o zasądzenie od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwot po 92.500 zł na rzecz każdego z nich wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Pozwana spółka domagała się oddalenia powództwa.

Na podstawie całokształtu materiału dowodowego, oświadczeń stron zawartych w pismach i składanych na rozprawie za bezsporne należało uznać następujące okoliczności.

Powodowie są współwłaścicielami w udziałach po 1/2 nieruchomości położonej w miejscowości D., gmina W., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o pow. 0,0735 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Nieruchomość ta jest zabudowana domem jednorodzinny (w zabudowie bliźniaczej). Powodowie nabyli ją od pozwanej spółki na podstawie umowy z dnia 25.01.2011 r. (zawartej przed notariuszem M. K., Rep. A (...)), za łączną kwotę 530.000 zł. Przeniesienie własności nieruchomości poprzedzone było zawarciem pomiędzy stronami w grudniu 2010 r. umowy rezerwacyjnej i następnie umowy przedwstępnej (dnia 15.12.2010 r.) dotyczącej nabycia działki zabudowanej domem jednorodzinny. W umowie przedwstępnej strony ustaliły standard wykończenia budynku (§ 3), ponadto pozwana udzieliła powodom gwarancji na okres 2 lat na wykonane roboty. K. S. (1) i D. N. odebrali nieruchomość 28.01.2011 r., uiszczając całość umówionej kwoty. Przy tej okazji sporządzono protokół odbioru, w którym wskazano na brak montażu drzwi w łazience i kotłowni oraz odmalowania ścian na parterze. Ponad standard określony w umowie przedwstępnej pozwana wykonała dodatkowo kamień ozdobny na ścianie i na kominku w salonie.

W trakcie eksploatacji budynku powodowi zaczęli odkrywać wady i usterki w wykonaniu budynku i jego otoczenia, o czym informowali pozwaną. Przedstawiciel spółki częściowo uznawał niektóre z ich zastrzeżeń, podejmowano próby naprawy, dokonywano oględzin, nie doprowadziło to w mniemaniu powodów do wyeliminowania wadliwości. Ze strony pozwanej pojawiły się propozycje ugody, jednak oczekiwania powodów i spółki różnił się znacząco. Nabywcy nieruchomości dokonali części napraw samodzielnie (spękana posadzka na piętrze), przedstawiciel zbywcy deklarował zwrot kosztów, do czego ostatecznie nie doszło. Powodowie podjęli się również naprawy opaski wokół domu oraz części kostki na podwórzu. Na polecenie kominiarza podjęli działania dotyczące korzystania z kominka (zamontowanie redukcji rury kwasoodpornej dwupłaszczkowej, zakończenie komina). Powodowi dokonali również drenażu działki (prace melioracyjne).

Strony wymieniały korespondencję odnośnie wadliwości przedmiotu umowy. Ostatecznie K. S. (1) i D. N. rozpoczęli działania mające na celu doprowadzenie do usunięcia wad przez pozwaną lub uzyskania obniżenia ceny. W tym celu zlecieli m.in. sporządzenie prywatnych opinii technicznych. Wykonujący je specjaliści wskazali im na zakres wadliwości, wycenili koszty napraw mających na celu prawidłowe użytkowanie nieruchomości. Spowodowało to zawezwanie pozwanej przez powodów do próby ugodowej przed Sądem Rejonowym w Otwocku oraz ostatecznie zażądanie przez nich od przeciwnika zapłaty kwot dochodzony pozwem, pismami ze stycznia 2014 r.

Sporne pomiędzy stronami były okoliczności faktyczne dotyczące wadliwości nabytej przez powodów nieruchomości, występujących wad fizycznych, przyczyn ich powstania oraz kosztów ich usunięcia, zmniejszenia wartości przedmiotu umowy. W tym zakresie za udowodnione uznano następujące fakty.

Powodowie zgłaszali stronie pozwanej wady i usterki niezwłocznie po ich stwierdzeniu. Różnego rodzaju nieprawidłowości ujawniały się w trakcie eksploatacji domu, część z nich odkryto dopiero po uzyskaniu specjalistycznych ekspertyz.

Budynek został wybudowany w 2007 r. w stanie deweloperskim, a więc do wykończenia wnętrza we własnym zakresie przez nabywców K. S. (1) i D. Z. (1) po zakupie nieruchomości wykonali m.in. prace wykończeniowe, przeprowadzili na terenie nieruchomości prace melioracyjne, w tym podnieśli teren, wyprowadzili rurę spustową z dachu budynku. Stało się to m.in. przyczyną ich konfliktu z sąsiadem, który zarzucał im naruszenie stosunków wodnych. W związku z tym odbywały się m.in. oględziny z udziałem urzędników Gminy W., jednak postępowanie w tym przedmiocie nie zostało przeprowadzone. Szczegółowy sposób wykonania prac, ewentualne naruszenie stosunków wodnych przez powodów w ich wyniku, okoliczności te nie zostało wyjaśnione, m.in. ze względu na to, że nie jest znany zakres wcześniej wykonanych przez pozwaną spółkę robót melioracyjnych.

W domu powodów doszło również do zdarzenia, podczas którego w trakcie ich nieobecności przeszła burza i zalane zostały pomieszczenia na górnej kondygnacji. Przyczyny tego były pomiędzy stronami sporne; spółka twierdziła – opierając się o informację uzyskane od skonfliktowanego z powodami sąsiada – że właściciele pozostawili otwarte okna. K. S. i D. N. wskazywali na nieprawidłowości w wykonaniu stolarki okiennej i izolacji. Zalanie to nie miało jednak

wpływu na wady budynku stanowiące podstawę do żądania przez powodów obniżenia ceny, które wystąpiły pomimo zajścia tego zdarzenia.

Zlecone przez powodów opinie techniczne, badania termowizyjne doprowadziły ich do przeświadczenia o występowaniu szeregu wad w wykonaniu przez stronę pozwaną budynku i jego otoczenia. Budynek wybudowany został przez pozwaną spółkę w oparciu o projekt, w ramach którego wskazano m.in. na brak konieczności prowadzenia badań geotechnicznych, przyjęto założenie występowania odpowiednich warunków gruntowych oraz wodnych na jego posadowienie. Dom uzyskał świadectwo energetyczne.

Wady domu, jak wskazywano wyżej, ujawniały się stopniowo. Niektóre z nich były oczywiste i widzieli je inni mieszkańcy tego samego osiedla – np. pękająca ściana w salonie, czy w łazience, zapadnięta kostka brukowa, zacieki na oknach. Osoby te potwierdzały również występowanie niedocieplenia, odczuwania zimna w okresie zimowym. Specjaliści, którym powodowie zlecieli sporządzenie opinii technicznych wskazali na wiele nieprawidłowości, były wykonywane m.in., odkrywki wewnątrz i na zewnątrz domu, stwierdzono błędy wykonawcze, odstępstwa od projektu.

W niniejszej sprawie zasięgnięto opinii biegłych różnych specjalizacji, w celu sporządzenia kompleksowej ekspertyzy dotyczącej zgodności wybudowania budynku ze sztuką budowlaną, projektem, określenia wartości nieruchomości z wadami i bez wad. Opiniowanie z zakresu budownictwa obejmowało m.in. analizę dokumentacji, w tym projektowej, oględziny połączone z odkrywkami, badania termowizyjne, geotechniczne, a także badanie gruntu z wykorzystaniem sprzętu pozwalającego na ustalenie, czy fundamenty zawierają zbrojenie.

W budynku występuje szereg nieprawidłowości, mających różne źródła, od wadliwości na etapie projektowania, do błędów poczynionych przy wykonaniu i odstępstw od projektu. Pozwana prowadziła skąpą dokumentację prac budowlanych, dziennik budowy nie zawiera wielu istotnych zapisów. Doszło do zastosowania rozwiązań odmiennych od projektowanych, bez uzyskania na to zgody projektanta.

Występujące wady są następujące. W budynku zamontowana jest niezgodna z projektem stolarka drzwiowa i okienna (bez uzyskania zgody projektanta), niewłaściwe są wymiary bramy garażowej.

Przy projektowaniu i przed rozpoczęciem prac zaniechano poczynienia badań geologicznych i sporządzenia odpowiedniej dokumentacji. Nie opracowano rozwiązania dotyczącego odprowadzania wód opadowych z dachu i terenu wokół budynku.

Brak było rozmieszczenia kominów dymowych i określenia ich wysokości. Doszło do niezaprojektowania wentylacji grawitacyjnej.

Zastosowano odmienne pokrycie dachu (inny materiał, bez zgody projektanta). Powierzchnia budynku jest mniejsza w stosunku do projektu.

Nieprawidłowo wykonano parapety zewnętrzne, co powoduje zamakanie warstw technologicznych ścian zewnętrznych.

Termoizolacja z wełny mineralnej nie wypełnia szczelnie przestrzeni między krokwiami, co powoduje obniżenie miejscowe termoizolacyjności. Wełna mineralna zamiast projektowanej grubości 20 cm, ma 15 cm (odstępstwo bez zgody projektanta). Paroizolacja z folii nie posiada szczelności, co powoduje przenikanie pary wodnej w głąb wełny mineralnej i obniżenie jej parametrów termoizolacyjnych.

Ławy fundamentowe wykonane zostały niezgodnie z projektem – brak jest odsadzek fundamentu po 10 cm na każdą stronę. Biegli nie stwierdzili zbrojenia ław fundamentowych wymaganego w dokumentacji projektowej. Brak jest izolacji przeciwwodnej poziomej, która zgodnie z projektem powinna składać się z dwóch warstw papy. Nie stwierdzono izolacji termicznej ścian fundamentowych, która powinna być zgodnie z projektem.

Budynek posadowiony jest na gruncie uwarstwionym, od poziomu 2,40-2,80 m zalegają warstwy gliny i gliny piaszczystej, które są gruntami trudno-przepuszczalnymi. Odwodnienie budynku wymaga w związku z tym wykonanie opaski drenażowej wraz z odprowadzeniem wód opadowych do punktu odbioru (po sporządzeniu projektu).

Podłoga w pokoju nad garażem ma liczne spękania podłoża pod posadzkę, co świadczy o braku rygorów technologicznych. Uniemożliwia to prawidłowe ułożenie posadzki.

Nawierzchnia z kostki betonowej wokół budynku nie zapewnia odprowadzania wód opadowych od ścian budynku. Na wjeździe do garażu nie wykonano odwodnienia, co powoduje zalewanie garażu wodą podczas opadów. Kostka na tym podjeździe ma grubość mniejszą niż w projekcie, nie wykonano stabilizacji cementem.

Brak jest wentylacji grawitacyjnej w pokoju dziennym z aneksem kuchennym. Brak jest jej również w pomieszczeniu kotłowni. Występowały nieprawidłowości w wykonaniu kominów (poprawione przez powodów na skutek zaleceń kominiarskich). Brak jest ław kominiarskich.

Ściany wewnętrzne pomieszczeń łazienki i aneksu kuchennego posiadają rozległe pęknięcia pionowe ukośne, których zakres i rozwartość kwalifikuje ściany do rozbioru i ponownego wykonania. Przyczyną takiego stanu jest brak stabilnego podłoża.

Schody wewnątrz budynku wykonane są niezgodnie z projektem, mają nieprawidłowe rozmiary stopni, a nad najwyższym wykonano uskok o wysokości 5,5 cm.

Otwory drzwiowe na poddaszu są niezwymiarowane, wykonano je w sposób dowolny. Nieprawidłowe są wymiary otworu drzwiowego do pomieszczeń łazienki na parterze oraz kotłowni (niezgodne z projektem).

W warstwie wyprawy elewacyjnej nie wbudowano skośnych siatek zbrojących, które powinny być w narożach otworów okiennych i drzwiowych, co powoduje występowanie spękań i zarysowań tynku.

Na ścianach zewnętrznych występują miejscowe obniżenia izolacyjności termicznej, tj. w obrębie wejścia, czy w miejscu poprowadzenia instalacji kanalizacyjnej. Ponadto znaczne obniżenia temperatury występują w narożach pomieszczeń. Na ścianach występują miejsca o znacznie niższej temperaturze, nierównomierne temperatury występują na skosach zabudowy kartonowo gipsowej, okna i drzwi nie posiadają wymaganej szczelności, powodując niekontrolowaną infiltrację zimnego powietrza i nadmierne wychłodzenie pomieszczeń.

W celu zagwarantowania bezpiecznego użytkowania budynku niezbędne i konieczne jest wykonanie szeregu prac remontowych budowlano-inżynierskich, obejmujących odwodnienie budynku (po sporządzeniu projektu), roboty wewnętrzne na parterze dotyczące ścian wewnętrznych, ich rozbioru i postawienie nowych, wykonanie wentylacji, wymianę fundamentów, wykonanie wtórnej izolacji poziomej, rozebranie schodów i wykonanie nowych. Na piętrze należy skuć podłoga i wykonać je na nowo, wymienić całość paroizolacji warstw technologicznych dachu oraz uzupełnić braki termoizolacji z wełny mineralnej. Ponadto należy skuć spękane miejsca tynku elewacyjnego i wymienić warstwy elewacyjne wraz z uzupełnieniem zbrojenia tynku siatką elewacyjną, z uwzględnieniem otworów okiennych i drzwiowych. Okna i drzwi powinny być naprawione, ewentualnie w braku skuteczności takich działań wymienione. Konieczne jest wykonanie ław kominiarskich, zgodnie z projektem budowlanym.

Koszt prac naprawczych usuwających stwierdzone wadliwości to kwota 170.648,30 zł. Wartość rynkowa nieruchomości bez wad wynosi 533.000 zł, z uwzględnieniem wad 363.000 zł.

Powyższe ustalenia faktyczne poczyniono na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy, na który składały się przede wszystkim dokumenty i opinie biegłych. Ponadto przesłuchano świadków oraz strony, jednak z uwagi na to, że dla rozstrzygnięcia sprawy najistotniejsze znaczenia miało zasięgnięcie opinii biegłych, nie miały one istotnego znaczenia dla sprawy.

Dokumenty, na których się oparto to:

- składane przy pozwie: umowy z załącznikami, protokół odbioru, odpis z KW (k. 31-64), korespondencja między stronami dotycząca stwierdzonych wad (k. 66-89, 91-105), wnioski o zawezwanie do próby ugodowej (k. 107-112), prywatne opinie dotyczące nieruchomości powodów (k. 114-231), wyceny wykonane na zlecenie powodów (k. 233-276), dokumenty dotyczące likwidacji szkody ubezpieczeniowej na nieruchomości (k. 278-289), zdjęcia (k. 370), dokumentacja projektowa (k. 408-461),
- złożone przy odpowiedzi na pozew: decyzja o warunkach zabudowy, poświadczenie uprawnień (k. 489-494),
- składane w trakcie postępowania: wnioski dotyczących legalności prac powodów na ich nieruchomości (k. 751-755), dokumentacja budowlana (dziennik budowy, decyzje, zawiadomienie, protokoły, certyfikaty, projekt wykonawczy) – k. 790-834, dokumentacja związana z pracami na nieruchomości powodów dotyczącymi odwodnienia, zdjęcia i pisma ubezpieczyciela, sprawozdanie z badań geotechnicznych, dokumenty i prywatna opinia dotycząca wad, wykonane na zlecenie powodów, opinie i protokół kominiarskie (k. 1212-1263), opinia prywatna sporządzona na zlecenie strony pozwanej przez J. S. (k. 1337-1344)

Podstawą dla oceny materiału dowodowego i ustaleń była opinia biegłych z (...) Centrum (...) wraz z szczegółowymi ekspertyzami z poszczególnych dziedzin (k. 1092-1210), wyjaśnienia ustne biegłych na rozprawie (posiedzenie w dniu 15 listopada 2017 r., e-protokół – k.1328), opinia uzupełniająca w zakresie budowlanym (k. 1415-1430).

W sprawie przesłuchano w charakterze świadków: E. B. (k. 889-890), B. J. (k. 924-925), M. M. (k. 925-927), Z. S. (k. 927-929), M. P. (1) (posiedzenie w dniu 16.03.2018 r., e-protokół k. 1387), W. K. (posiedzenie j.w.).

Przy czynieniu ustaleń wykorzystano zeznania stron składane informacyjnie oraz w ramach dowodu: - k. 890-892, posiedzenie w dniu 16.03.2018 r. (e-protokół k. 1387).

Dokumenty składane przez strony były wiarygodne, dotyczyły to w szczególności tych, które dotyczyły procesu budowlanego, zawarcia umowy, towarzyszących budowie postępowań. Nie były one kwestionowane.

Prywatne opinie techniczne miały moc jedynie dokumentów prywatnych, w szczególności nie można było im przypisać znaczenia takiego, jak opiniom biegłych, co najwyżej stanowiły wyraz i wzmocnienie stanowisk stron.

Wyżej wskazano już, że zeznania świadków miały jedynie poboczne znaczenie. Sąsiedzi, eksperci wydający opinie prywatne potwierdzali lub zaprzeczali jedynie okoliczności powoływane przez strony, a wymagające oceny przy wykorzystaniu wiedzy specjalistycznej, a więc opinii biegłych. Co do zasady były one wiarygodne, dotyczyły to również świadka M. P. (1). Aczkolwiek osoba ta jest w konflikcie z powodami, to nie sposób było zarzucić jej celowego podawania nieprawdy. Natomiast niewątpliwie jego zeznania cechowały się subiektywnym relacjonowaniem faktów, u podstaw czego stało negatywne nastawienie do powodów, jako osób przez świadka nie lubianych. W istocie zeznania świadka i przedstawione przez niego okoliczności nie miały donośnego znaczenia dla sprawy, gdyż kwestia zalania domu powodów nie wpływała na zakres wadliwości budynku (powstania wad), strona pozwana nie wykazała zaś przy pomocy wiedzy specjalistycznej związku prac melioracyjnych na przedmiotowej nieruchomości z wadami domu.

Zeznania stron również co do zasady były wiarygodne, z tym zastrzeżeniem, że każda ze stron bardzo subiektywnie przedstawiała wzajemne stosunki, zakres i sposób komunikacji pomiędzy nimi, domniemane przyczyny wystąpienia wadliwości budynku. W przypadku kwestii związanych z wadami zeznania te miały jednak drugorzędne znaczenie, jako że nie miały charakteru wiedzy specjalistycznej.

Z uwagi na to, że rozstrzygnięcie sprawy wymagało ustalenia prawidłowości postawienia przez stronę pozwaną budynku, tj. zgodności wykonanych prac ze sztuką i prawem budowlanym, konieczne było zasięgnięcie opinii biegłych. Zakres sygnalizowanych przez powodów wadliwości, konieczność kosztorysowania, określenia wpływu wad na wartość nieruchomości spowodowały, że Sąd postanowiło zasięgnąć kompleksowej opinii wielu specjalistów. Ich

wnioski zebrane zostały w jednej opinii głównej, do której dołączono specjalistyczne ekspertyzy z poszczególnych dziedzin (geotechnika, kosztorysowanie, termowizja, wycena nieruchomości).

Opinie ostatecznie, po uzyskaniu od biegłych dodatkowych wyjaśnień ustnych, nie były kwestionowane przez powodów. Pozwana natomiast podważała je w całości, wnosząc o zlecenie opiniowania innym specjalistom.

Sąd nie podzielił zastrzeżeń spółki co do opinii. Wbrew jej twierdzeniom opinia główna i szczegółowe były sporządzone przez osoby mające ku temu nie tylko uprawnienia, ale także wiedzę. Wątpliwości rozwiane zostały podczas ustnych wyjaśnień biegłych i pozwalały one na uznanie opinii za mogące stanowić podstawę do oceny materiału dowodowego i poczynienia ustaleń. Zastrzeżenia co do M. P. (2) zostały wyjaśnione – osoba ta posiadała kwalifikacje co do sporządzenia opinii; jego podstawowa rola sprowadzała się do koordynacji działań specjalistów przy wydaniu opinii głównej (łącznej). Kompetencje pozostałych biegłych (w tym A. K. (1)) nie budziły wątpliwości Sądu. Subiektywne zastrzeżenia przedstawiciela spółki, odczucia związane ze sposobem wypowiedzi biegłego A. K. nie mogły prowadzić do podważenia prawidłowości wydanej opinii.

Wbrew wywodom strony pozwanej sporządzone opinie były w pełni poprawne metodologicznie, jasne, logiczne i weryfikowalne. To, że ustalenia biegłych do spraw budownictwa i kosztorysowania pokrywały się ze sporządzanymi na zlecenie powodów prywatnymi opiniami, wbrew wywodom spółki nie wskazywało na „pisanie opinii od tyłu”, sprzyjanie jednej stronie postępowania, lecz prowadziło do wniosku o słuszności argumentacji K. S. i D. Z.. Ekspertyzy były wykonane na podstawie zgromadzonego materiału, biegli przeprowadzili oględziny, które zazwyczaj są wystarczającym sposobem dokonania ustaleń w sprawach z zakresu budownictwa i używa się podczas nich takich narzędzi, jak łopata, metrówka, linijka i nóż. Zaprzysiężenie biegłych, brak ich powiązania ze stronami, a także ustalenie obiektywnego stanu rzeczy nie wymagało, aby przy oględzinach obecne były strony. Rzeczoznawca majątkowy dokonał badania rynku lokalnego w oparciu o pozyskane transakcje i doświadczenie zawodowe, które jest tożsame niezależnie od miejsca opiniowania.

W związku z zastrzeżeniami pozwanej Sąd zlecił uzupełnienie opinii w zakresie budowlanym, co do poprawności wykonania ław fundamentowych, w celu ustalenia wykonywania w nich zbrojenia nie tylko w oparciu o odkrywki, ale też przy użyciu sprzętu specjalistycznego. Takie badanie zostało wykonane i potwierdziło wcześniejsze wnioski biegłych. Strona pozwana je kwestionowała, wskazując na ewentualne użycie innych urządzeń. Biegli przedstawili jednak właściwości użytego urządzenia i wykazali, że przy jego użyciu można dokonać zleconego badania. W zakresie istotnym dla rozpoznania sprawy wykazali w ten sposób, że pomimo określenia w projekcie szczegółowo sposobu wykonania fundamentów w miejscach, gdzie powinno znajdować się zbrojenie, nie było go. Było to wystarczające dla rozstrzygnięcia sprawy.

Kwestie sygnalizowane przez stronę pozwaną, a mające dyskredytować opinie, zostały wyjaśnione przez biegłych na rozprawie. Należało mieć ponadto na uwadze, że w świetle zgromadzonego materiału dowodowego (przedstawianego przez strony stosownie do art. 6 k.c.) ustalenie zmiany stosunków wodnych na nieruchomości na skutek prac powodów nie było możliwe. Brak było dokumentów, które pozwoliłyby na stwierdzenie, jaki był stan przed takimi robotami i po ich wykonaniu, pozwana nie wносиła o opiniowanie przez biegłego ds. inżynierii wodnej i kanalizacji.

Ekspertyza nie mogła zawierać opisu stanu technicznego budynku na datę sprzedaży; było to niemożliwe wskutek upływu czasu od przeniesienia własności i wykonanych w nim prac. Opiniowanie musiało więc odnosić się do aktualnego stanu, co zresztą nie miało istotnego znaczenia, gdyż stwierdzone wadliwości nie miały źródła w pracach wykonanych przez powodów.

Zgodnie z wyjaśnieniami biegłych zalanie wnętrza domu nie miało znaczenia dla powstania stwierdzonych wad, ewentualne spękanie posadzek nie miało swojego źródła w takim zdarzeniu. Dla potwierdzenia prawidłowości wykonania izolacji wystarczające było wykonanie odkrywki, co w świetle wyjaśnień biegłych i doświadczenia z innych spraw musiało być oczywiste.

W przypadku wentylacji grawitacyjnej biegli nie stwierdzili, aby występowały odpowiednie jej wloty, wobec czego nie prowadzili dalszych czynności sprawdzających.

Sąd zlecił uzupełnienie opinii w wyżej wskazanym zakresie tym samym biegłym, którzy ją wykonali. Strona pozwana kontestowała takie rozwiązanie wskazując, że będzie to wypowiedzanie się we własnej sprawie, itd. Te zarzuty były bezzasadne. W związku z twierdzeniami strony pozwanej oraz oświadczeniami biegłych, którzy wskazali na możliwość przeprowadzenia bardziej precyzyjnych badań przy wykorzystaniu specjalistycznego sprzętu, Sąd podjął decyzję o uzupełnieniu opinii właśnie w ten sposób. Co do zasady opinia bowiem zasługiwała na uwzględnienie, jedynie w celu rozwiania wątpliwości należało ją uzupełnić. Nie zachodziła więc konieczność zlecenia czynności innym biegłym.

Strona pozwana w związku z opinią biegłych wносиła o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków, a także przedstawiła opinię prywatną i domagała się przesłuchania jej autora jako świadka. Sąd oddalił te wnioski. Inżynier J. S. sporządził ekspertyzę dotyczącą bliźniaczego budynku w stosunku do tego, który jest położony na nieruchomości powodów. Stwierdził on istnienie w tym drugim obiekcie zbrojenia ławy fundamentowej. Treści wynikające z tej opinii prywatnej były wystarczające dla przyjęcia, że osoba ta potwierdziła, to co w niej zapisano i nie było konieczne dalsze jej przesłuchanie. Istotnym dla rozpoznania sprawy nie było natomiast, czy jakieś (jakikolwiek) zbrojenie istnieje, a to, czy odpowiada ono projektowi i sztuce budowlanej. Podobnie było w przypadku izolacji; znacznie miało nie to, czy ona jest, ale czy odpowiada wymaganiom projektowym oraz geotechnicznym. Przedłożona ekspertyza prywatna nie dawała więc podstaw do przyjęcia, że wywody zawarte w opinii sporządzonej w niniejszej sprawie były błędne. Wniosek pozwanej o przesłuchanie świadków A. i E. P. co do stanu bliźniaczego budynku i niewystępowania w nim wad również nie zasługiwał na uwzględnienie. Kwestia tego, czy są nieprawidłowości w sąsiednim budynku nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, dotyczącej innego obiektu budowlanego. Dowód taki nie mógł skutecznie podważyć opinii biegłych.

Mając na uwadze powyższe, wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii innych biegłych oddalono.

Należy nadmienić w tym miejscu, że prawidłowe były wywody strony powodowej dotyczące samej możliwości żądania opiniowania i kwestionowania ekspertyz przez spółkę w zakresie, w jakim odnosiła się ona do okoliczności wymagających oceny przy wykorzystaniu wiedzy specjalistycznej. Pomimo bowiem wezwania do poniesienia kosztów opiniowania (zapłaty zaliczki) pozwana nie uiściła ich. W związku z tym, w zakresie w jakim wywodziła ona z opinii skutki prawne, jej wnioski musiały być pominięte na podstawie art. 130⁴ § 5 k.p.c.

Pozwana kwestionowała również opinię w zakresie, w jakim została ustalono wartość nieruchomości z wadami i bez wad (rzeczoznawcy majątkowego). Wywodzono, że powodowie domagali się obniżenia ceny budynku ze względu na wady, w związku z tym konieczne było określenie wartości samego budynku. Argumentacja ta była nieprawidłowa. Po pierwsze strona pozwana nie wносиła o przeprowadzenie takiego dowodu na wcześniejszym etapie postępowania, zaś zlecony zakres opiniowania był zgodny z wnioskiem powodów. Po drugie, K. S. i D. Z. nabyli od spółki nieruchomość, a nie sam budynek, w związku z czym nie mogło budzić wątpliwości, że na gruncie roszczenia opartego na rękojmi (lub odpowiedzialności odszkodowawczej) obniżenie ceny należało odnieść do zapłaconej za przedmiot umowy, a więc za zabudowaną działkę gruntu. Pozostałe zastrzeżenie do opinii rzeczoznawcy miały charakter polemiki. Zarówno metodologia, jak i jej treść były poprawne, biegły oparł się na pozyskanych danych transakcyjnych z tego samego rynku, co było wystarczające dla sporządzenia ekspertyzy. W związku z tym nie było podstaw do powołania kolejnego biegłego do spraw wyceny nieruchomości.

Wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Przytoczony przez powodów w pozwie stan faktyczny oraz wskazane podstawy odpowiedzialności pozwanej w związku z zawartą pomiędzy stronami umową sprzedaży, powodowały, że konieczne było zastosowanie w niniejszej sprawie przepisów o rękojmi za wady fizyczne (art. 556-576 k.c.). Jako ewentualną podstawę roszczenia wskazywali oni na odpowiedzialność odszkodowawczą kontraktową (art. 471 i nast. k.c.).

Przy orzekaniu podstawowe znaczenie miały ustalenia faktyczne, sama podstawa prawna żądania nie budziła wątpliwości, ponadto przepisy znajdujące zastosowanie nie powodowały trudności interpretacyjnych. W ramach rękojmi powodowie skorzystali z żądania obniżenia ceny (art. 560 k.c.). W niniejszej sprawie ustalono, że stwierdzone wadliwości przedmiotu umowy wynikały z przyczyn tkwiących w rzeczy (art. 559 k.c.). Pozwana co prawda wskazywała na to, że część nieprawidłowości może być skutkiem przeprowadzonych przez powodów prac melioracyjnych, czy zalania piętra domu z przyczyn od nich zależnych, jednak – stosownie do rozkładu ciężaru dowodu i potrzeby zasięgnięcia w tym zakresie wiedzy specjalistycznej – okoliczności takich nie udowodniła. Nie mogło również budzić wątpliwości, że po złożeniu przez kupujących oświadczenia o obniżeniu ceny sprzedający nie usunął wad.

Wskazywane przez powodów nieprawidłowości niewątpliwie stanowiły wady fizyczne. Stan budynku, jaki zgodnie określiły strony polegał na zgodności jego wykonania z umową, w szczególności załącznikiem do umowy przedwstępnej. Ponadto, ze względu na rodzaj sprzedanej rzeczy (zabudowana domem jednorodzinny nieruchomości), wadliwości sprowadzały się do niezgodności jej wykonania ze sztuką budowlaną oraz przepisami prawa budowlanego. Przeprowadzone postępowanie potwierdziło istnienie takich wad, szczegółowo wskazanych w ustaleniach faktycznych, przy uwzględnieniu wniosków płynących z opinii biegłych. W związku z tym powodowie niewątpliwie mogli skorzystać z uprawnień z rękojmi.

Strona pozwana kwestionowała zachowanie przez powodów tzw. aktów staranności (w tym notyfikacji wad). Zarzut ten nie był zasadny. Uprawnienia z rękojmi nie wygasły, nieruchomość została wydana kupującym 28.01.2011 r., pozew został wniesiony przed upływem 3 lat, a wady fizyczne dotyczyły budynku (art. 568 § 1 k.c.). Nie sposób było również twierdzić, że powodowie utracili uprawnienia z rękojmi, wskutek niezawiadomienia sprzedawcy o wadach w stosownym terminie. Pozwana w tym zakresie wywodziła m.in., że kupujący powinni zgłosić je podczas odbioru rzeczy sprzedanej. Mając na uwadze, jakie wady stwierdzono oraz to, że ujawniały się one w trakcie eksploatacji budynku nie sposób było uznać za zasadną takiej argumentacji. W celu ustalenia większości nieprawidłowości konieczne było zasięgnięcie opinii specjalistów (fundamenty, izolacja), w przypadku innych oczywistym musiało być, że ich wykrycie było możliwe dopiero w trakcie eksploatacji (okres zimowy, badania termowizyjne w celu ustalenia przyczyn i źródła zimna). Dołączona korespondencja wskazywała, że powodowie niezwłocznie po wykryciu wad zawiadamiali o nich pozwaną spółkę. W związku z tym nie sposób było przyjąć, że nie dochowali terminów z art. 563 § 1 k.c.

Przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe, a w szczególności opinie biegłych pozwoliły na ustalenie zakresu nieprawidłowości w wykonaniu budynku. Wszystkie one miały charakter wad fizycznych, przede wszystkim przejawiających się w niezgodności wykonania obiektu ze sztuką budowlaną, projektem, czy przepisami prawa. Ich istnienie nie tylko wpływa na możliwość korzystania przez powodów z rzeczy zgodnie z jej przeznaczeniem, lecz również powoduje obniżenie jej wartości. Sąd zasięgnął opinii biegłych, na podstawie których ustalono, że wartość rzeczy bez wad (przedmiotu umowy, a więc nieruchomości wraz ze znajdującym się na niej budynkiem) w stosunku do tej z uwzględnieniem ich istnienia, to różnica w kwocie 170.000 zł (533.000 zł – 363.000 zł). Zapłaty takiej kwoty mogli domagać się powodowie na podstawie art. 560 § 1 k.c.

K. S. i D. Z. po zapoznaniu się z opiniami powoływali się dodatkowo na różnice w powierzchni budynku w stosunku do tej, która ujęta została w umowie. Wskazywali również na to, w jaki sposób należy obliczyć ewentualne różnice w wartości, co pozwalałoby na zasądzenie na ich rzecz również kwoty z tytułu tej wady. Proponowane obliczenia budziły wątpliwości, odnosiły się one do ceny zapłaconej za całą nieruchomość, w tym zakresie jednak konieczne byłoby rozgraniczenie wyliczeń oddzielnie dla budynku i gruntu. W związku z tym niewątpliwie poczynienie takich ustaleń wymagało wiedzy specjalistycznej. Ostatecznie powodowie nie wnosili jednak o uzupełnienie opinii lub sporządzenie odrębnej. W związku z tym żądanie w tej części uznano za nieudowodnione. W takim więc zakresie, w jakim występowała różnica pomiędzy żądanymi przez powodów kwotami a wynikającymi z wyliczeń biegłych, powództwo podlegało oddaleniu.

Podkreślić należy, że jako ewentualną podstawę roszczenia K. S. i D. Z. wskazywali na odpowiedzialność odszkodowawczą pozwanej. Na gruncie utrwalonego orzecznictwa i stanowiska doktryny nie mogło budzić wątpliwości, że w przypadku wystąpienia wad rzeczy sprzedanej kupujący może dokonać wyboru reżimu, na podstawie

którego dochodzi w stosunku do sprzedawcy roszczeń. Może tego dokonać albo w oparciu o przepisy o rękojmi, albo na zasadzie odpowiedzialności odszkodowawczej. W związku z tym, nawet w przypadku stwierdzenia, że powodowie uchybili aktom staranności i nie zachowali terminów do powiadomienia o wadach, mogli oni żądać zapłaty na podstawie art. 471 k.c.

Podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej nie budziły wątpliwości. Rzecz sprzedana posiadała wady, które powodowały, że umowa została wykonana przez spółkę niezgodnie z jej zobowiązaniem. Obiektywne zawinienie zostało wykazane, podobnie jak jego subiektywna strona, polegająca na przeprowadzaniu prac sprzecznie ze sztuką budowlaną, przynajmniej na skutek niedbalstwa. Powodowie udowodnili szkodę, która wyrażała się w konieczności przeprowadzeniu prac remontowych mających na celu przywróceniu nieruchomości do stanu zgodnego z umową (o wartości również ok. 170.000 zł). Pomiędzy nienależytym wykonaniem zobowiązania przez pozwaną a szkodą powodów występował oczywisty związek przyczynowy. Wobec tego wszelkie przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej strony pozwanej zostały spełnione i powodowie mogli się domagać naprawienia szkody, poprzez zapłatę kwot wynikających z opinii sporządzonych w niniejszej sprawie, na podstawie art. 471 k.c.

Podsumowując. Powództwo było zasadne w przeważającej części. Mając na uwadze, że K. S. i D. Z. są współwłaścicielami nieruchomości po 1/2, każde z nich mogło żądać zapłaty od strony pozwanej stosownej do swoich w niej udziałów. Dlatego też należało zasądzić od spółki na rzecz każdego z powodów na podstawie wyżej powołanych przepisów kwoty po 85.000 zł, w pozostałym zakresie oddalając powództwo, jako nieudowodnione. Odsetki za opóźnienie (przy uwzględnieniu zmiany przepisów od 1 stycznia 2016 r.) należne były powodom na podstawie art. 481 k.c. Mogli domagać się ich już od daty wniesienia pozwu, mając na uwadze przedsądowe wezwanie pozwanej do zapłaty i pozostawanie przez nią w opóźnieniu.

Powodowie przegrali tylko co do nieznaczej części swego żądania. W związku z tym mogli żądać od pozwanej zwrotu poniesionych kosztów procesu w całości (art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 100 k.p.c.). Składały się na nie, odpowiednio dla każdej z osób występujących po stronie powodowej: opłata od pozwu (4.613 zł), wynagrodzenie adwokata w podwójnej stawce (7.200 zł), koszty dojazdów pełnomocnika (2.730,70 zł), zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłych (35.000 zł) i połowa opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (8,5 zł, tj. 17 zł/2). Mając to na uwadze, zasądzono od pozwanej na rzecz każdego z powodów kwoty po 49.552,20 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd uwzględnił wniosek pełnomocnika powodów o zasądzenie zwrotu kosztów adwokackich w wysokości podwójnej stawki. Wkład pełnomocnika w rozstrzygnięcie sprawy był niewątpliwy, wymagała ona składania wielu pism, analizy dokumentów i opinii, udziału w posiedzeniach. Materia sprawy była skomplikowana. W związku z tym, z uwagi na charakter sprawy i nakład pracy adwokata, mógł on wnosić o zasądzenie kosztów w podwójnej stawce. Nie budziły również wątpliwości Sądu poniesione koszty przejazdów. Uwzględniając złożone przez pełnomocnika oświadczenie o ich wydatkowaniu, ilość rozpraw oraz odległość pomiędzy siedzibą sądu a miejscem wykonywania działalności przez adwokata, niewątpliwie należał mu się zwrot poniesionych w związku z przejazdami kosztów w kwocie łącznie 5.461,40 zł.

W sprawie nieopłacone pozostały koszty uzupełniającej opinii. Zostały one tymczasowo poniesione przez Skarb Państwa, dlatego też na podstawie art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 i 98 § 1 w zw. z art. 100 k.p.c. nakazano ich pobranie (w kwocie 6.150 zł) od strony pozwanej, jako przegrywającej sprawę.