

Sygn. akt I ACa 653/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 czerwca 2016 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Małgorzata Lamparska

Sędziowie: SSA Andrzej Niedużak

SSO del. Krzysztof Rudnicki (spr.)

Protokolant: Katarzyna Rzepecka

po rozpoznaniu w dniu 29 czerwca 2016 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **J. S. i D. S.**

przeciwko (...) **Sp. z o.o z siedzibą w W.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Świdnicy

z dnia 22 stycznia 2016 r. sygn. akt I C 2328/12

1. **z urzędu prostuje oczywistą niedokładność zaskarżonego wyroku w ten sposób, że w punkcie II tiret pierwsze określa wysokość udziału w nieruchomości wspólnej na (...) oraz nr działki określa jako (...);**
2. **oddala apelację;**
3. **zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów 10.800 zł kosztów postępowania apelacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 22.01.2016 r., I C 2328/12, Sąd Okręgowy w Świdnicy:

I. zasądził od strony pozwanej (...) sp. z o.o. w W. na rzecz powodów J. S. i D. S. solidarnie 260 917, 70 zł z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 224 452 zł od dnia 04.10.2012 r.,

- 34 244, 57 zł od dnia 04.02.2013 r.,

- 721, 65 zł od dnia 06.07.2013 r.,

- 1 289, 48 zł od dnia 13.07.2015 r.,

- 210 zł od dnia 12.12.2015 r.;

II. zobowiązał strony do złożenia następujących oświadczeń woli: „Małżonkowie J. S. i D. S. przenoszą na stronę pozwaną (...) sp. z o.o. w W.:

- własność samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...), położonego na pierwszej kondygnacji budynku przy ulicy (...) w W., składającego się z pokoju dziennego, dwóch sypialni, kuchni, łazienki z wc, przedpokoju, loggi i pomieszczenia gospodarczego, o powierzchni użytkowej 59,17 m², dla którego to lokalu w Sądzie Rejonowym w W. prowadzona jest księga wieczysta (...) wraz z przynależnym do niego udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi działka gruntu oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objęte księgą wieczystą (...),

- prawo własności udziału wynoszącego 293/10000 we współwłasności lokalu niemieszkalnego w postaci garażu wielostanowiskowego, położonego w W. przy ul. (...), i (...), dla którego w Sądzie Rejonowym w W. prowadzona jest księga wieczysta nr (...) z wyłącznym prawem do korzystania z miejsca postojowego nr (...),

- z udziału wynoszącego 3456/10000 we współwłasności nieruchomości opisanej w § 2 umowy sprzedaży z dnia 10.01.2012 r. zawartej w Kancelarii Notarialnej w W. przy ul. (...) przed notariuszem

A. S. (1) /repertorium (...) udział wynoszący 273/10000

we współwłasności lokalu niemieszkalnego w postaci garażu wielostanowiskowego, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi działka gruntu nr (...) o powierzchni 0,2910 ha oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali objęte księgą wieczystą (...)/ (na dzień zawarcia umowy sprzedaży)

z wyłącznym prawem do korzystania z miejsca postojowego nr (...). (...) sp. z o.o. w W. oświadcza, że wyraża zgodę na powyższe”;

III. oddalił dalej idące powództwo;

IV. zasądził od strony pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 11 921 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

V. nakazał uiścić na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Świdnicy tytułem brakującej części wynagrodzenia biegłych: powodom solidarnie kwotę 421 zł, zaś stronie pozwanej kwotę 1 921, 02 zł;

VI. nakazał stronie pozwanej uiścić na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Świdnicy kwotę 8 297 zł tytułem części opłaty od pozwu, od ponoszenia której powodowie byli zwolnieni.

Sąd Okręgowy poczynił następujące ustalenia faktyczne.

W dniu 03.02.2010 r. doszło do zawarcia umowy preferencyjnego kredytu mieszkaniowego z dopłatami do oprocentowania. Na jego podstawie Bank (...) SA w W. udzielił D. S. i J. S. preferencyjnego kredytu mieszkaniowego w wysokości 151 500 zł z przeznaczeniem na budowę lokalu mieszkalnego, realizowaną przez inwestora zastępczego w W. przy ul. (...). Kwota kredytu została powiększona

o 1 500 zł z przeznaczeniem na sfinansowanie pobieranej przez bank prowizji z tytułu udzielonego kredytu (§ 2 umowy). W dniu zawarcia umowy kredytu całkowity jego koszt wyniósł 27 326, 49 zł, na który składały się odsetki w kwocie 25 447, 74 zł, prowizja za udzielenie kredytu w kwocie 1 500 zł, opłata tytułem podwyższonego ryzyka banku wynikającego z braku zabezpieczenia docelowego w formie hipotek, ustanowionych na nieruchomości, będącej przedmiotem zabezpieczenia kredytu preferencyjnego w kwocie 378, 75 zł. Całkowity koszt kredytu mógł ulec zmianie (§ 3 umowy). Prawnym zabezpieczeniem kredytu były hipoteki: - zwykła w kwocie 151 500 zł na zabezpieczenie kapitału kredytu preferencyjnego, - kaucyjna do wysokości 151 500 zł na zabezpieczenie odsetek i innych kosztów, ustanowione na kredytowanej nieruchomości (§ 4 umowy). Kredytobiorcy zobowiązali się do ukończenia realizacji inwestycji do dnia 15.07.2010 r. (§ 18 umowy).

W dniu 06.09.2010 r. wskazani wyżej kontrahenci zawarli aneks do wskazanej

wyżej umowy kredytu. Kredytobiorcy zobowiązali się do ukończenia realizacji inwestycji do dnia 31.10.2010 r. (§ 3 aneksu). Za sporządzenie aneksu bank pobrał prowizję w kwocie 50 zł (§ 6 aneksu).

W dniu 2011 r. wskazani wyżej kontrahenci zawarli aneks do wskazanej wyżej umowy kredytu. Kredytobiorcy zobowiązali się do ukończenia realizacji inwestycji do dnia 01.06.2011 r. (§1 aneksu).

W okresie od 03.02.2010 r. do 19.10.2015 r. powodowie ponieśli następujące koszty z tytułu obsługi przywołanego wyżej kredytu:

- 1 500 zł tytułem prowizji za udzielenie kredytu,
- 378, 75 zł tytułem opłaty za podwyższone ryzyko banku z tytułu brakującego wkładu własnego,
- 137 zł tytułem opłaty za wycenę przedmiotu kredytowania,
- 50 zł tytułem opłaty za aneks do umowy,
- 30 zł tytułem opłaty za zaświadczenie,
- 19 955, 79 zł tytułem odsetek.

Wysokość dopłat do oprocentowania otrzymanych z BGK wyniosła we wskazanym wyżej okresie 13 163, 72 zł. Za wystawienie zaświadczenia z dnia 20.10.2015 r. powodowie zapłacili 150 zł.

W dniu 13.11.2015 r. powodowie dokonali całkowitej spłaty wskazanego wyżej kredytu. Hipoteki ustanowione dla zabezpieczenia tego kredytu zostały wykreślone.

Za uzyskanie odpisu ksiąg wieczystych nieruchomości powodowie uiszcili w dniu 07.12. 2015 r. łącznie kwotę 60 zł.

W dniu 13.09.2010 r. pomiędzy (...) sp. z o.o. w W. a J. S. i D. S. została zawarta umowa sprzedaży. Na jej podstawie wskazana wyżej spółka przeniosła na rzecz J. S. i D. S. własność samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...), położonego na pierwszej kondygnacji budynku przy ul. (...) w W., składającego się z pokoju dziennego, dwóch sypialni, kuchni, łazienki z wc, przedpokoju, loggii i pomieszczenia gospodarczego o powierzchni użytkowej 59,17 m⁽²⁾ wraz z udziałem wynoszącym 3207/100000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi działka gruntu nr (...) o powierzchni 0,2910 ha oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz udział wynoszący 293/10000 we współwłasności lokalu niemieszkalnego (garażu wielostanowiskowego) z wyłącznym prawem do korzystania z miejsca postojowego oznaczonego nr (...), a powodowie J. D. S. lokal ten wraz z prawami z nimi związanymi oraz udział w garażu wielostanowiskowym kupili na prawach wspólności ustawowej. Cena sprzedaży została przez strony określona na łączną kwotę brutto 213 012 zł, przy czym cena sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z prawami z nim związanymi ustalona została na kwotę brutto 204 472 zł, a cena sprzedaży udziału w lokalu niemieszkalnym (garażu wielostanowiskowym) na kwotę brutto 8 540 zł. Ustalona cena została w całości przez kupujących zapłacona sprzedawcy przed podpisaniem umowy.

W dniu 13.09.2010 r. D. S. uiszczył na rzecz notariusza A. S. (1) następujące kwoty:

- 1 830 zł tytułem taksy notarialnej za sporządzenie umowy sprzedaży,
- 219, 60 zł tytułem opłaty za sześć wypisów aktu notarialnego,
- 360 zł tytułem opłaty sądowej.

W dniu 14.09.2010 r. strony złożyły, w formie notarialnej, oświadczenia o sprostowaniu omyłki we wskazanej wyżej umowie, w jej paragrafie szóstym. Otrzymał on brzmienie: „cena sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z prawami z nim związanymi na kwotę brutto 204 472 zł, w tym podatek od towarów i usług w stawce 7 %.”.

W dniu 30.09.2010 r. D. S. uiscił tytułem opłaty wieczystoksięgowej kwotę 400 zł.

W dniu 04.11.2010 r. D. S. uiscił tytułem opłaty wieczystoksięgowej kwotę 30 zł.

W dniu 27.10.2010 r. strony zawarły umowę w sprawie zmiany umowy sprzedaży z dnia 13.09.2010 r. w ten sposób, że:

- udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi działka gruntu nr (...) o powierzchni 0,2910 ha oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali błędnie określony na 3207/100000 zmieniono na prawidłowy udział wynoszący 210/10000 oraz

- w miejsce omyłkowego wpisu „składającego się z dwóch sypialni, kuchni, łazienki z wc, przedpokoju, loggii i pomieszczenia gospodarczego” wpisano „składającego się z pokoju dziennego, dwóch sypialni, kuchni, łazienki z wc, przedpokoju, loggii i pomieszczenia gospodarczego”.

Lokal mieszkalny powodów posadowiony jest na parterze budynku przy ul. (...). Położony jest bezpośrednio nad garażem wielostanowiskowym.

Z jednej strony sąsiaduje on z lokalem mieszkalnym, który jest niezamieszkały, z drugiej zaś z nieogrzewaną klatką schodową.

W dniu 10.01.2012 r. pomiędzy (...) sp. z o.o. w W. a J. S. i D. S. została zawarta umowa sprzedaży, na podstawie której wskazana wyżej spółka sprzedała powodom z udziału wynoszącego 3456/10000 w nieruchomości (garażu wielostanowiskowym) udział wynoszący 273/10000 części we współwłasności lokalu niemieszkalnego - garażu wielostanowiskowego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi działka gruntu nr (...) o powierzchni 0,2910 ha oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objęte księgą wieczystą (...), z wyłącznym prawem do korzystania z miejsca postojowego oznaczonego numerem (...). J. D. S. udział w garażu wielostanowiskowym kupił na prawach własności ustawowej.

Cena sprzedaży wskazanego wyżej prawa została przez strony ustalona na kwotę brutto 10 000 zł, w tym należny podatek od towarów i usług i została w całości przez kupujących zapłacona sprzedawcy przed podpisaniem tego aktu.

W dniu 10.01.2012 r. D. S. uiscił na rzecz notariusza A. S. (1) następujące kwoty:

- 123 zł tytułem taksy notarialnej za sporządzenie umowy sprzedaży,

- 221, 40 zł tytułem opłaty za sześć wypisów aktu notarialnego,

- 100 zł tytułem opłaty sądowej.

(...) sp. z o.o. w L. była wykonawcą budynku, w którym usytuowany jest lokal powodów.

W dniu 08.01.2011 r. telefonicznie, a następnie pismem z dnia 10.01.2011 r., powodowie zgłosili stronie pozwanej, że w styczniu 2011 r. w mieszkaniu przy ul. (...) w W. odkryli mokrą plamę z nalotami pleśni (grzyb) w sypialni od strony lokalu (...) i elewacji zewnętrznej tylnej. Powodowie w piśmie tym powołali się na treść opinii, którą zlecili rzeczoznawcy budowlanemu. Wynikało z niej, że na skutek dużej różnicy temperatur doszło do zawilgocenia przegrody i jej elementów, utraty izolacyjności cieplnej, co nasiliło zjawisko zawilgocenia i przemarzania. Wskazali na niską temperaturę w mieszkaniu sąsiadującym z ich mieszkaniem.

W dniu 31.01.2011 r. powodowie zgłosili usterkę stronie pozwanej, polegającą na przemarzaniu ściany sypialni przy stropie i ponowne jej zawilgocenie w prawym dolnym narożniku wspólnej ściany mieszkania i elewacji zewnętrznej tylnej, informując jednocześnie, że czynności podjęte przez firmę (...), mające na celu wyeliminowanie wcześniej zgłoszonych usterek, nie przyniosły oczekiwanych efektów. Wykonane zostały: uszczelnienie pianką wysokoprężną szczeliny między opaską pionową a ociepleniem elewacji tylnej. Ponowne przemarzanie i zawilgocenie ściany nastąpiło w ciągu dwóch tygodni od wykonania tychże prac. W dniu

26 stycznia 2011 r. pracownicy W. wybrali tynk aż do spojenia żelbetonowego, zaciągnęli zaprawą hydroskop oraz uszczelnili szczeliny pianką uszczelniającą w garażu podziemnym. Po upływie pięciu dni od tych czynności na ścianie w mieszkaniu powodów pozostała mokra plama, a zaprawa nie wyschła.

W dniu 02.02.2011 r. (...) sp. z o.o. w L. zatynkowała miejsce usterki, lecz nie wyszlifowała ściany bowiem w dalszym ciągu przemarzała, o czym powodowie poinformowali stronę pozwaną pismem z dnia 14.02.2011 r.

Pismem z dnia 14.02.2011 r. strona pozwana poinformowała powodów, iż do dnia 28.02.2011 r. (...) sp. z o.o. wykona docieplenie z wełny mineralnej żelbetowego podciągu, na którym posadowiona została ściana działowa z bloczków wapienno - piaskowych.

Pismem z dnia 08.03.2012 r. powodowie zgłosili stronie pozwanej wystąpienie tych samych usterek. Poinformowali pozwaną że w dalszym ciągu, mimo podjętych czynności, przemarzają ściany w obrębie rdzeni żelbetowych w pokojach usytuowanych od podwórza oraz w pokoju przy klatce schodowej. Także w obrębie podciągów przemarza podłoga w odległości 30 cm od ścian posadowionych na nich. Doszło do zniszczenia mebli dziecięcych. Podnieśli, że podciągi przebiegające w mieszkaniu po obu jego stronach mają długość po 12 m i na tym odcinku wyziewają strop. Zarzucili, że ocieplenie podciągu przez pozwaną tylko na długości 1.5 m nie rozwiązało problemu.

Powodowie wzywali stronę pozwaną także drogą mailową do usunięcia usterek.

W maju 2012 r. powodowie zlecieli rzeczoznawcy budowlanemu M. N. (1) sporządzenie ekspertyzy mykologiczno - budowlanej. Stwierdzono w niej, że ściany w narożach lokalu powodów są średnio zawilgocone. Są porażone przez grzyby pleśnie. Zawilgocenia oraz zagrzybienia pokrywają się z miejscami o obniżonej temperaturze, zbliżonej do temperatury punktu rosy. W narożach pomieszczeń wystąpiły tzw. mostki termiczne. Na niską temperaturę w narożach mieszkania mają wpływ nieocieplone podciągi w garażu podziemnym, nieocieplone od strony wewnętrznej betonowe ściany w garażu podziemnym, niskie temperatury panujące w okresie zimowym w garażu podziemnym oraz w niezamieszkałym i niedogrzanym mieszkaniu (...)sąsiadującym z mieszkaniem powodów, niskie temperatury panujące w okresie zimowym na niedogrzanej klatce schodowej, umieszczenie otworu wentylacyjnego klatki schodowej do garażu, tuż przy żelbetowym słupie stykającym się z narożem pokoju, mostki termiczne powodowane przez betonowe balustrady balkonowe przylegające bezpośrednio do ściany budynku. Naroża mieszkania powodów mają zbyt wysoki współczynnik przenikania ciepła. W efekcie, zimą temperatura na wewnętrznych powierzchniach naroży spada poniżej temperatury punktu rosy. Kondensująca wilgoć zawilgoca powierzchnię ścian, paneli i tylnych ścianek mebli. Na zawilgoconych podłogach, przy braku dostępu światła słonecznego pojawiają się doskonale warunki do rozwoju grzybów pleśniowych.

Za wykonanie powyższej opinii powodowie zapłacili M. N. (1) kwotę 1 440 zł.

W styczniu 2013 r. M. N. (2) sporządził na rzecz powodów raport z uzupełniających pomiarów kontrolnych, stanowiący uzupełnienie ekspertyzy z maja 2012 r. Stwierdzono w nim, że obniżenie temperatury zewnętrznej powietrza (w stosunku do badań z maja 2012 r.) o około 15 stopni Celsjusza spowodowało obniżenie temperatury w narożach mieszkania o 3,1 do 5,3 stopni Celsjusza oraz znaczne zwiększenie poziomu zawilgocenia w narożach pomieszczeń na skutek kondensacji pary wodnej zawartej w pomieszczeniu na zimnych niedogrzanych narożach.

Badaniem przyczyn występowania wilgoci w mieszkaniu powodów zajął się zimą 2012 r. A. S. (2) - biorący udział w projektowaniu budynku, w którym znajduje się tenże lokal. Stwierdził on występowanie niedogrzanego garażu. Zgodnie z założeniami projektowymi, winna tam panować temperatura 4 stopni Celsjusza. Zimą 2012 r. parkował tam stale jednak tylko jeden samochód, co uniemożliwiło uzyskanie wyższej temperatury pochodzącej z silników pojazdów.

W tym okresie zasiedlona była jedynie 1/3 lokali mieszkalnych. W niezasiedlonych lokalach była tamtej zimy utrzymywana temperatura około 4 stopni Celsjusza.

W ocenie projektanta, w tej sytuacji obiekt nie mógł osiągnąć założeń temperaturowych z projektu. Stwierdził on, że bez zwiększenia zasiedlenia budynku i liczby samochodów korzystających z garażu w tymże budynku do 60 - 70

% miejsc parkingowych, dla usunięcia wilgoci w mieszkaniu powodów konieczne byłoby ocieplenie wszystkich ścian garażowych mających kontakt z mieszkaniem powodów.

W piśmie z dnia 01.06.2012 r. pełnomocnik powodów, załączając odpis wskazanej wyżej opinii M. N. (1) z maja 2012 r., wezwał stronę pozwaną do usunięcia wad budynku opisanych w tejże opinii oraz usunięcia szkód powstałych w związku z zawilgoceniem i zagrzybieniem mieszkania powodów.

W dniu 27.06.2012 r. (...) sp. z o.o. w L. dokonała przesunięcia otworu wentylacyjnego klatki schodowej do garażu.

W dniu 06.07.2012 r. powodowie wezwali stronę pozwaną do zapłaty na ich rzecz kwoty 12 110, 96 zł w terminie tygodniowym. Na kwotę tę składały się straty wynikłe z uszkodzenia mebli „Indiana sosna” oraz paneli (4 967 zł), remontu lokalu (5 203, 96 zł), kosztów rzeczoznawcy (1 440 zł) i usługi prawniczej (500 zł).

W piśmie z dnia 30.07.2012 r. pełnomocnik powodów wezwał stronę pozwaną do złożenia oświadczenia, czy zamierza ona podjąć działania w celu zapobieżenia zawilgoceniu, i przemarzaniu ścian w lokalu powodów. W przypadku braku realizacji tego wezwania w terminie trzech dni, zapowiedział on odstąpienie od umowy przez jego mocodawców.

W piśmie z dnia 30.07.2012 r. (...) sp. z o.o. w W. zgłosiła gotowość wykonania w lokalu mieszkalnym powodów następujących prac:

- skucia tynków i osuszenia ścian w miejscach powstałej szkody, a następnie zabezpieczenie ścian w tych miejscach środkiem Mycetox,
- nałożenia nowej warstwy tynku,
- zagruntowania ścian środkiem zmniejszającym chłonność podłoża,
- pomalowania ścian w miejscu powstałej szkody.

W dniu 03.08.2012 r. strona pozwana skierowała do powodów pismo, w którym podtrzymała wolę wykonania powyższych prac. Do pisma tego załączyła dokument o nazwie „Weryfikacja ekspertyzy mykologiczno - budowlanej”, sporządzony przez T. B.. Z ekspertyzy tej wynikało, że w lokalu powodów występuje zbyt wysoka wilgotność. Zmiana tej sytuacji winna być osiągnięta poprzez prawidłową wentylację pomieszczeń tego lokalu.

W dniu 05.09.2012 r. powodowie złożyli stronie pozwanej pisemne oświadczenie o odstąpieniu od umów sprzedaży zawartych z nią w dniach 13.09.2010 r. i 10.01.2012 r. W piśmie tym wskazali, że przyczyną odstąpienia od umowy są wady nieruchomości wskazane w opinii rzeczoznawcy M. N. (1) oraz odmowa wykonania przez pozwaną robót mających na celu usunięcie przyczyn zawilgocenia i zagrzybienia lokalu mieszkalnego powodów. Wezwali stronę pozwaną do zawarcia w dniu 03.10.2012 r. o godz. 12.00 umowy w formie aktu notarialnego przenoszącej zwrótnie prawo własności nieruchomości oraz zwrócili się o potwierdzenie wskazanego terminu do dnia 18.09.2012 r. Nadto zażądali zwrotu uiszczonych przez nich cen sprzedaży w łącznej kwocie 223 012 zł.

Strona pozwana nie odpowiedziała na powyższe pismo.

W dniach 19.12.2012 r., 27.12.2012 r. i 23.01.2013 r. dokonano w mieszkaniu powodów oględzin. Brali w nich udział powodowie, pracownicy strony pozwanej S. K. i M. P.. W toku tych czynności, w pomieszczeniach lokalu powodów panowała temperatura około 20,5 stopnia Celsjusza. Na ścianie pokoju stwierdzono występowanie czarnych plamek. W toku ostatnich z oględzin temperatura w rogu ściany sąsiadującym z lokalem nr (...) wynosiła 7,8 stopnia Celsjusza.

W czerwcu 2014 r. (...) sp. z o.o. w W. wystosowała zapytanie ofertowe na wykonanie prac dotyczących budynku przy ul. (...) w W.. Jej przedmiotem miało być m.in. ustalenie przyczyn pojawienia się wilgoci w lokalu usytuowanym na parterze budynku oraz usunięcie tam skutków zawilgocenia.

Podobne zapytanie wystosowane zostało w sierpniu 2014 r. Prace będące przedmiotem zapytania, obejmować miały skuwanie tynków we wskazanym wyżej lokalu, osuszanie, odgrzybianie i impregnacją tynków wraz z usuwaniem skutków wilgoci.

Problemy z wilgocią występowały także w mieszkaniu na trzeciej kondygnacji budynku powodów należącym do E. S.

Nadto problemy z wilgocią występowały także w innych mieszkaniach w tym samym budynku na jego parterze.

Powodowie zapłacili z tytułu opłat za gaz następujące kwoty:

- 6 799, 34 zł za okres od listopada 2010 r. do października 2012 r.,
- 2 969, 73 zł za okres od listopada 2012 r. do czerwca 2013 r.,
- 5 306, 54 zł za okres od czerwca 2013 r. do maja 2015 r.

W okresie od 09.09.2010 r. do 19.10.2015 r. powodowie zapłacili na rzecz

Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) 19 713, 19 zł, z czego:

- 3 431, 86 zł tytułem zaliczek na fundusz remontowy,
- 6 615, 97 zł tytułem zaliczek na zarząd nieruchomością wspólną,
- 6 066, 01 zł tytułem opłat za wodę i ścieki,
- 3 234, 35 zł tytułem wywozu nieczystości stałych,
- 365 zł tytułem czynszu najmu części wspólnych nieruchomości.

Powodowie suszyli pranie na klatce schodowej. Czynią tak do tej pory. Nigdy nie suszyli prania rozkładając je na meblach w mieszkaniu. Meble w mieszkaniu powodów pokryte są tkaniną. Powodowie trzykrotnie malowali mieszkanie. Miało to miejsce w latach 2010. 2012 i 2014. Na powierzchnię ścian i sufitów nałożyli oni także środek grzybobójczy i farbę grzybobójczą Meble w mieszkaniu powodów nie przylegają do ścian. Uniemożliwiają to cokoły. W chwili obecnej, na 35 miejsc garażowych w budynku, gdzie mieści się lokal powodów, użytkowane są 33 miejsca.

Powodowie zakupili od strony pozwanej lokal mieszkalny w stanie deweloperskim. W lokalu tym dokonali następujących prac: rozbiórki ścianek działowych, położenia posadzek z paneli podłogowych, wykonania posadzek z płytek grysowych, montażu pięciu ościeżnic drzwiowych, montażu trzech skrzydeł drzwiowych, wykonania okładzin ścian z płytek glazurowanych, dwukrotnego malowania ścian i sufitów, montażu armatury sanitarnej i urządzeń sanitarnych w postaci trzech baterii, wanny, umywalki, kuchenki, zlewozmywaka, montażu osprzętu elektrycznego, montażu szafy zabudowanej, wywozu gruzu na wysypisko. Wartość robót wykończeniowych w mieszkaniu powodów wyniosła 19 203, 60 zł. Wartość robót zrealizowanych przez powodów w związku z występującą w ich mieszkaniu wilgocią to jest odbicia uszkodzonych tynków w narożnikach pomieszczeń, uzupełnienia tynków, oczyszczenia uszkodzonych posadzek i paneli podłogowych, dwukrotnego malowania farbami emulsyjnymi tynków ścian oraz prac porządkowych wyniosła 311, 72 zł.

W lokalu powodów stwierdzone zostało w dwóch miejscach 5-6 % wilgotności masowej. Ponadnormatywne zawilgocenie ścian występuje na zetknięciu z klatką schodową i niezamieszkanym mieszkaniem sąsiednim. Suchy mur winien mieć wilgotność nie większą niż 3 %. Przy wskazanej wyżej 5-6 % wilgotności zachodzą warunki sprzyjające wzrostowi grzybów. Na powierzchni muru w mieszkaniu powodów stwierdzono obecność ośmiu gatunków grzybów. Poziom obecności ich struktur, także w miejscach zawilgoconych był niski lub średni, co świadczy o braku w danym czasie warunków sprzyjających wzrostowi grzybów, bądź o skuteczności stosowanych w mieszkaniu środków przeciwgrzybowych. W 1 m⁽³⁾ powietrza w pomieszczeniach powodów było od 955 do 1043 jednostek tworzących

kolonie grzybów. Na tarasie w $1\text{ m}^{(3)}$ powietrza było tychże jednostek 543, zaś na zewnątrz budynku (...) w $1\text{ m}^{(3)}$. W powietrzu w lokalu powodów występuje 18 gatunków grzybów. Są one alergizujące, w szczególności *C. cladosporioides*, który dominował w powietrzu. Może on stanowić zagrożenie dla zdrowia osób podatnych na alergeny. Gatunki grzybów występujące w powietrzu w mieszkaniu powodów - taksony były opisywane jako czynniki powodujące choroby narządów wewnętrznych, a także oczu i skóry. Stwierdzono tam też obecność *Aspergillus fumigatus*, będącego szczególnie niebezpiecznym dla zdrowia. Jego obecność w pomieszczeniach użyteczności publicznej jest niedopuszczalna. Skład gatunkowy grzybów i ich liczebność świadczą o okresowo pojawiających się warunkach ponadnormatywnego zawilgocenia

murów w mieszkaniu powodów. Liczba uzyskanych struktur w powietrzu w dniu 15.09.2014 r. oscyływała na poziomie 1 000 jednostek tworzących kolonie grzybów.

W mieszkaniu o stabilnej wilgotności przegród liczba ta nie powinna przekraczać 500 jednostek. W dniu badania nie stwierdzono na murach kolonii zarodnikujących, a zatem obecne w powietrzu struktury grzybów były efektem wcześniejszej sporulacji grzybnii w miejscach zawilgoconych, w okresie nie dłuższym niż 8-10 miesięcy. Zarodniki uzyskanych w wyniku hodowli gatunków mogą w stanie utajonym przeżyć taki właśnie okres. W momencie kolejnego podniesienia poziomu zawilgocenia muru, obecne w powietrzu zarodniki staną się źródłem nowych kolonii. Przy opisanym poziomie obecności struktur grzybów w powietrzu mieszkania powodów, grzyby stanowią potencjalne zagrożenie dla zdrowia przebywających tam ludzi. Z analizy składu mikroorganizmów wynika, że przyczyną okresowego zawilgacania przegród budowlanych jest nadmierne schładzanie ścian w miejscach nieocieplonych lub zbyt słabo ocieplonych. Bez usunięcia bezpośredniej przyczyny zawilgacania ścian poprzez docieplenie, które zapewni ochronę przed niskimi temperaturami, kolonie grzybów w najsilniej przezchładzanych miejscach będą rosły. Sprzyja temu brak ogrzewania klatki schodowej oraz lokalu sąsiedniego. Okresowe stosowanie związków grzybobójczych poprawia stan mikrobiologiczne powietrza, lecz substancje te mają nieznaczną długość działania biobójczego. Nadto z uwagi na działanie na mieszkańców lokalu nie mogą być one zalecane jako stała metoda prewencji przed mikroorganizmami. Gdyby wilgotność w mieszkaniu powodów spowodowana była wadliwym użytkowaniem lokalu, to grzyby występowałyby przy ramach okiennych i przy styku ścian przy stropach.

Wzrost kosztów ogrzewania gazowego w lokalu powodów spowodowany niedogrzeniem klatki schodowej, sąsiedniego niezamieszkałego lokalu mieszkalnego oraz zawilgocenia ścian wynosi 24,3 % w stosunku do stanu, gdyby ściany nie były zawilgocone, prawidłowo zaizolowane a sąsiednie pomieszczenia ogrzewane do temperatur wskazanych w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Zamieszkiwanie w pomieszczeniach zawierających znaczne ilości grzybów może wywoływać zmiany chorobowe u osób tam przebywających. Wdychanie grzybów wywołuje reakcje alergiczne. Grzyby i pleśń wywołują astmę oskrzelową i nieżyt nosa, a także sprzyjają częstszym infekcjom dróg oddechowych, zwłaszcza u dzieci. Przewlekły kontakt z grzybami i pleśniami może prowadzić do zmian skórnych i ocznych. Osoby zamieszkujące w pomieszczeniach zagrzybionych mogą chorować na zespół chorego domu lub zespół przewlekłego zmęczenia. Do objawów pierwszego z tych schorzeń należą: zmęczenie, nudności, bóle głowy, obniżenie koncentracji, podrażnienie błon śluzowych oczu, nosa, gardła, zaczerwienienie skóry i objawy zbliżone do astmy oskrzelowej - duszności i napady kaszlu. Zespół przewlekłego zmęczenia rozwija się jako stan paragrypowy, który nie ustępuje po leczeniu. Charakteryzuje się wzrostem temperatury ciała, suchym nieżytem nosa, osłabieniem mięśni, zaburzeniami snu oraz depresją. Objawy obu tych schorzeń ustępują po wyprowadzeniu się z zagrzybionego mieszkania.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo za w przeważającej części zasadne. Wskazał, że dla oceny prawnej żądania pozwu zastosowanie winien znaleźć stan prawny obowiązujący przed wejściem w życie ustawy o prawach konsumenta z dnia 30.05.2014 r. Strony tego procesu zawarły dwie umowy sprzedaży nieruchomości. Wynika to z dokumentów umów z dnia 13.09.2010 r. i 10.01.2012 r. Powodowie podnosili, że sprzedana im nieruchomość lokalowa obciążona jest wadą w postaci zawilgocenia, powodującego zagrzybienie.

Zgodnie z art. 556 § 1 k.c., sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z

przeznaczenia rzeczy, jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego, albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niezupełnym (rękojmia za wady fizyczne).

Oceniając, czy rzecz sprzedana jest obciążona wadą należy mieć na uwadze przepis art. 354 k.c., stosownie do którego zobowiązanie powinno być wykonane zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego. Zasadnicze znaczenie ma zatem odpowiedź na pytanie, czy sprzedana rzecz jest użyteczna, biorąc pod uwagę jej przeznaczenie. Samo kryterium zgodności ze wzorcem normatywnym w żadnym razie nie może przesądzać o istnieniu bądź nie istnieniu wady. Przy ocenie wady fizycznej rzeczy, kryterium funkcjonalne, obejmujące użyteczność rzeczy i jej przeznaczenie zgodne z celem umowy sprzedaży, powinno być stosowane przed kryterium normatywno -technicznym (tak: uchwała pełnego składu Izby Cywilnej i Administracyjnej Sądu Najwyższego z dnia 30.12.1988 r., III CZP 48/88). Jednocześnie należy mieć na uwadze, że po ujawnieniu się wady przedmiotu sprzedanego sprzedawca staje się odpowiedzialny wobec kupującego za istnienie wady. Ustawowa odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady sprzedanej rzeczy ma charakter absolutny. Sprzedawca nie może się z od niej uwolnić niezależnie od tego, czy to on spowodował wadliwość rzeczy, czy ponosi w tym zakresie jakąkolwiek winę, a nawet - czy w ogóle wiedział lub mógł wiedzieć o tym, że sprzedawana rzecz jest wadliwa.

Sąd Okręgowy stwierdził, że lokal mieszkalny sprzedany przez stronę pozwaną powodom był obciążony wadami. Ustalając to, Sąd oparł się w pierwszej kolejności na opinii biegłego z zakresu mykologii K. M. (1). Biegły sporządził opinię po dokonaniu wizji w mieszkaniu powodów. Dokonał pomiaru panującej tam wilgotności i pobrał materiał do badań mykologicznych. Z jego opinii wynika jednoznacznie, że w mieszkaniu powodów występuje ponadnormatywne zawilgocenie ścian. Dokonana przez biegłego analiza składu mikroorganizmów wskazała, że przyczyną występującego okresowo zawilgocenia przegród budowlanych jest nadmierne wychładzania ścian w miejscach nieocieplonych lub niedostatecznie ocieplonych. Biegły wskazał też na szeroką gamę gatunków grzybów występujących w mieszkaniu powodów oraz ich negatywny wpływ na zdrowie zamieszkujących tam osób. Biegły wskazał, że ponadnormatywne zawilgocenie mieszkania występuje na jego zetknięciu z nieogrzewaną klatką schodową i niedogrzanym mieszkaniem sąsiadującym z lokalem powodów, które jest niezamieszkałe. Opinia biegłego jest spójna, logiczna, zaś zawarte w niej wnioski stanowią konsekwencję przeprowadzonych w niej rozważań. Podniesione przez stronę pozwaną zarzuty co do opinii nie podważają w niczym jej wiarygodności. Poddając analizie kolejne zarzuty podniesione przez stronę pozwaną (k. 621-624) stwierdzić należy co następuje. Wbrew zarzutom strony pozwanej, biegły poczynił ustalenia na podstawie własnych czynności. Dokonał on wizji w mieszkaniu powodów, pomiaru wilgotności ścian i pobrał materiał do badań mykologicznych.

To na podstawie tych właśnie czynności, nie zaś lektury akt sprawy, biegły stwierdził występowanie wilgoci w mieszkaniu powodów i stopień nasilenia tego zjawiska jak i jego przyczyny. Sam fakt odniesienia się przez biegłego do materiału zgromadzonego w aktach sprawy, w tym do opinii prywatnej sporządzonej przez M. N. (1), w niczym nie podważa wiarygodności twierdzeń biegłego. Biegły w opinii uzupełniającej (k. 733-734) wskazał, że dla poczynienia ustaleń nie było konieczne przeprowadzenie badań niszczących w lokalu powodów, to jest odkrywek w ścianach. Wbrew zarzutom strony pozwanej, biegły racjonalizował stwierdzone przez siebie zjawisko braku obecności na ścianach mieszkania powodów kolonii zarodnikujących, przy jednoczesnym występowaniu ich w powietrzu tego lokalu.

Było to mianowicie efektem stosowania przez powodów środków i farb grzybobójczych. Teza ta znajduje oparcie w zeznaniach powódki, która potwierdziła stosowanie takich farb i preparatów. Dostrzec należy także, że podczas wizji biegłego w lokalu powodów, okazali mu oni opakowania po stosowanych przez siebie preparatach grzybobójczych, co stanowi niewątpliwie dowód tego, że w istocie ich używali. Należy mieć też na uwadze podnoszoną przez biegłego okoliczność, że obecne w powietrzu struktury grzybów były efektem wcześniejszej sporulacji grzybni w miejscach zawilgoconych, w okresie nie dłuższym niż 8-10 miesięcy. Zarodniki uzyskanych w wyniku hodowli gatunków mogą w stanie utajonym przeżyć taki właśnie okres. W momencie kolejnego podniesienia poziomu zawilgocenia muru, obecne w powietrzu zarodniki staną się źródłem nowych kolonii. Biegły przekonująco wyjaśnił też, dlaczego nie jest konieczne - dla wydania stanowczej opinii w sprawie - przeprowadzanie badań kamerą termowizyjną W opinii uzupełniającej i w toku przesłuchania na rozprawie stwierdził on, że skład, liczebność grzybów oraz ich występowanie w powietrzu

mieszkania powodów przy jednoczesnym braku występowania kolonii grzybów na ścianach tego mieszkania wskazują na występowanie okresowego ponadnormatywnego zawilgocenia murów oraz, iż wcześniejsza sporulacja grzybni miała miejsce w przeszłości w okresie nie dłuższym niż 8-10 miesięcy. Z tej przyczyny Sąd Okręgowy oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii uzupełniającej biegłego z zakresu mykologii na okoliczność istnienia miejsc występowania tzw. mostków cieplnych, zgłoszony w piśmie procesowym z dnia 26.10.2015 r. (k. 1028-1029). Ustalając fakt występowania wilgoci w mieszkaniu powodów i jego przyczyny, Sąd Okręgowy oparł się także na ekspertyzie sporządzonej przez rzeczoznawcę M. N. (1) oraz zeznaniach tej osoby w charakterze świadka. Sąd miał przy tym na uwadze, że opinia przez niego sporządzona nie stanowi opinii biegłego sądowego w rozumieniu art. 278 i nast. k.p.c., a jedynie dokument prywatny w rozumieniu art. 245 k.p.c. Nie należy jednak tracić z oczu, że M. N. (2) jest rzeczoznawcą budowlanym i jego spostrzeżenia oraz dokonane przez niego badania mogły stać się i - z uwagi na ich rzetelność i oparcie w pozostałych elementach materiału dowodowego - stały się podstawą ustaleń faktycznych. Świadek ten dostrzegł zawilgocenia i zagrzybienia ścian i mebli w lokalu powodów. Przeprowadzone przez niego badania wskazały, że w narożach pomieszczeń wystąpiły tzw. mostki termiczne oraz że na niską temperaturę w narożach mieszkania mają wpływ nieocieplone dostatecznie podciągi w garażu podziemnym, nieocieplone od strony wewnętrznej betonowe ściany w garażu podziemnym, niskie temperatury panujące w okresie zimowym w garażu podziemnym oraz w niezamieszkałym i niedogrzanym mieszkaniu (...)sąsiadującym z mieszkaniem powodów, niskie temperatury panujące w okresie zimowym na niedogrzej klatce schodowej, umieszczenie otworu wentylacyjnego klatki schodowej do garażu, tuż przy żelbetowym słupie stykającym się z narożem pokoju, mostki termiczne powodowane przez betonowe balustrady balkonowe przylegające bezpośrednio do ściany budynku. Podkreślić należy, że przedłożona przez powodów opinia prywatna autorstwa M. N. (1) zawiera szczegółowy opis przeprowadzonych przez niego badań i pomiarów, co uwiarygodnia wnioski do jakich doszedł M. N. (2). Sąd oparł się także na zeznaniach świadka A. S. (2), projektanta budynku, w którym znajduje się lokal powodów, oraz sporządzonej przez niego ekspertyzie technicznej stanu temperaturowego przegród budowlanych w budynku, przy uwzględnieniu, że opracowanie to ma wyłącznie charakter dokumentu prywatnego. Sąd wziął pod uwagę, że egzemplarz ekspertyzy złożony do akt sprawy nie został podpisany, lecz A. S. (2), słuchany w charakterze świadka, potwierdził swoje autorstwo tej ekspertyzy. Z dowodów tych wynika, że świadek ten także dostrzegł w mieszkaniu powodów zawilgocenie ścian i wykwitę pleśni. Zbadał on też stan wentylacji w mieszkaniu powodów, uznając jej działanie za prawidłowe. Wskazał też, że wilgoć w mieszkaniu powodów spowodowana jest nadmiernym wychładzaniem przegród budowlanych w przestrzeni garażu podziemnego. Zalecił on w swej ekspertyzie zaizolowanie podciągów żelbetonowych od strony garażu na całej ich długości materiałem nie blokującym przepływu pary wodnej. Sąd oparł się także na dokumentacji zdjęciowej obrazującej stan wilgotności mieszkania powodów w styczniu 2011 r. oraz lipcu i sierpniu 2011 r. Wskazuje ona jednoznacznie na występowanie wilgoci w mieszkaniu powodów i skalę tego zjawiska na ścianach tego mieszkania i meblach. Ustalając stan faktyczny w sprawie Sąd oparł się także na zeznaniach S. K. oraz protokołach oględzin mieszkania powodów, z których wynika występowanie tam wilgoci. Podstawą ustaleń faktycznych były też zeznania powódki, która wskazała na wystąpienie wilgoci w mieszkaniu, zawiadamianie o tym strony pozwanej oraz czynności mające na celu usunięcie skutków zawilgocenia, ustalenie przyczyn jego występowania. Opisała też skutki tego zjawiska znajdujące odbicie w stanie zdrowia powódki i jej rodziny. Podstawą ustaleń faktycznych były też zeznania J. P., materiał zdjęciowy obrazujący stan mieszkania tego świadka oraz zapytania ofertowe wystosowane przez stronę pozwaną a dotyczące ustalenia przyczyn pojawienia się wilgoci w lokalu usytuowanym na parterze budynku oraz usunięcie tam skutków zawilgocenia. Wskazują one, że problem wilgoci w budynku przy ul. (...) w W. nie był związany wyłącznie z mieszkaniem powodów i stanowił on przejaw występowania szerszego zagadnienia. Sąd uznał natomiast za niewiarygodne zeznania T. O.. Zeznał on, że w mieszkaniu powodów zaobserwował pranie suszone na meblach, co miało być źródłem występującej tam wilgoci. Twierdzenie to nie znajduje oparcia w pozostałym materiale dowodowym. Nadto powódka nie tylko jednoznacznie zaprzeczyła tym zeznaniom świadka, lecz dodała, że meble w jej mieszkaniu obite są tkaniną co w sposób oczywisty uniemożliwia suszenie na nich prania.

Całokształt powyższych okoliczności wskazuje, że mieszkanie powodów obciążone było wadą w postaci ponadnormatywnego zawilgocenia, występującego na jego zetknięciu z klatką schodową niedogrzanym i niezamieszkałym mieszkaniem sąsiadującym z lokalem powodów oraz z garażem znajdującym się pod mieszkaniem

powodów. To z kolei spowodowane było nadmiernym wychładzaniem ścian w miejscach nieocieplonych lub niedostatecznie ocieplonych. Choć wady te źródło swe miały w częściach wspólnych budynku, to uznać należy jednoznacznie, że dotyczyły bezpośrednio lokalu mieszkalnego powodów. Obniżały w sposób oczywisty użyteczność lokalu mieszkalnego do celów mieszkalnych, czyniąc mieszkanie w nim praktycznie niemożliwym, co wynika z niekwestionowanej przez strony opinii biegłej z zakresu chorób płuc A. S. (3). Uprawnienia z tytułu rękojmi za przywołane wyżej wady przysługiwały powodowi jako nabywcom lokalu mieszkalnego i udziału w nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z art. 560 § 1 k.c., jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny; jednakże kupujący nie może od umowy odstąpić, jeżeli sprzedawca niezwłocznie wymieni rzecz wadliwą na rzecz wolną od wad albo niezwłocznie wady usunie. Przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe wskazuje, że powodowie wzywali stronę pozwaną do usunięcia wad. Następowo to w drodze kolejnych pism oraz korespondencji elektronicznej, poczynawszy od 08.01.2011 r. Pozwana nie zadośćuczyniła żądani powodów. Konsekwentnie, mimo doręczenia jej odpisu ekspertyzy M. N. (1), upatrywała przyczyn wilgoci mieszkania powodów w niewłaściwej eksploatacji lokalu przez nich, nie zaś w niedostatecznym dociepleniu części wspólnych budynku. Przeprowadzone przez nią prace naprawcze, szczegółowo opisane w stanie faktycznym prowadziły do częściowego usuwania skutków zawilgocenia lokalu, nie zaś przyczyn tego zjawiska. To samo dotyczy zakresu prac proponowanych przez nią w piśmie do powodów z dnia 30.07.2012 r. (k. 131-132). Przyjąć zatem należy, że strona pozwana odmówiła usunięcia wady uniemożliwiającej zamieszkiwanie w lokalu powodów.

W tej sytuacji stwierdzić trzeba, że powodowie byli uprawnieni do odstąpienia od umowy łączącej strony. Istotne jest jednak, że uprawnienie to dotyczyło nie tylko umowy sprzedaży z dnia 13.09.2010 r., lecz także z 10.02.2012 r. Przedmiotem drugiej z tych umów było, co prawda, wyłącznie nabycie udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, lecz oczywiste jest, że umowa ta swe uzasadnienie gospodarcze znajdowała wyłącznie w fakcie uprzedniego nabycia przez powodów własności lokalu mieszkalnego od strony pozwanej.

Zgodnie z art. 560 § 2 k.c., jeżeli kupujący odstępuje od umowy z powodu wady rzeczy sprzedanej, strony powinny sobie nawzajem zwrócić otrzymane świadczenia według przepisów o odstąpieniu od umowy wzajemnej. Przepis ten należy interpretować w związku z art. 494 § 1 k.c., który stanowi, że strona, która odstępuje od umowy wzajemnej, obowiązana jest zwrócić drugiej stronie wszystko, co otrzymała od niej na mocy umowy, a druga strona obowiązana jest to przyjąć. Należy jednak mieć na uwadze, że odstąpienie od umowy sprzedaży nieruchomości nie pociąga za sobą automatycznie przejścia własności na zbywcę. Po stronie nabywcy nieruchomości powstaje obowiązek zwrotu świadczenia, który wymaga złożenia stosownego oświadczenia o powrotnym przeniesieniu własności nieruchomości (vide: uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 30.11.1994 r., III CZP 130/94, OSNC 1995/3/42; z dnia 27.02.2003 r., III CZP 80/02, OSNC 2003/11/141, postanowienie z dnia 22.04.2004 r., II CK 158/03, OSNC 2005/1/19). Zaakceptować należy przy tym zaprezentowany w orzecznictwie pogląd, zgodnie z którym „Po myśli art. 494 k.c. strona, która odstępuje od umowy wzajemnej obowiązana jest zwrócić drugiej stronie wszystko to co otrzymała od niej na mocy umowy. Obie strony czynności prawnej są wzajemnie względem siebie wierzycielami i dłużnikami o ile odstąpienie od umowy było skuteczne. O ile strony nie postanowią inaczej, zwrot świadczeń wzajemnych powinien nastąpić równocześnie, przy czym nie ma potrzeby by pozwany w takiej sytuacji realizował własne roszczenia czy to w odrębnym procesie, w drodze powództwa wzajemnego bądź też poprzez zgłoszenie zarzutu zatrzymania. Mimo, że zwrot wadliwej rzeczy stanowi realizację uprawnień pozwanego, powód zgłaszając roszczenia z tytułu odstąpienia od umowy wzajemnej w ramach własnego roszczenia powinien zaferować zwrot wzajemnego świadczenia. (...) W przypadku uwzględnienia powództwa z umowy wzajemnej Sąd winien w sentencji orzeczenia dać wyraz obowiązkowi powoda jednoczesnego zwrotu wzajemnego świadczenia na rzecz pozwanego, mimo że ten żadnych własnych roszczeń w trybie procesowym nie dochodził.” (tak: postanowienie SA w Łodzi z dnia 12.09.1997 r., I ACz 397/97, OSAŁ 1997/4/154).

Uwzględniając powyższe rozważania oraz odmowę realizacji przez stronę pozwaną żądań powodów należało nakazać stronom złożenie oświadczeń woli, których przedmiotem jest zwrotne przeniesienie własności wskazanych wyżej nieruchomości z powodów na stronę pozwaną. Konsekwencją tego, w świetle art. 64 k.c. i 1047 k.p.c. będzie osiągnięcie

skutku rzeczowego, zmieniającego „zwrotnie” właściciela tychże nieruchomości. Strona pozwana stała się natomiast z mocy art. 560 § 2 k.c. zobowiązana do zapłaty na rzecz powodów solidarnie kwot uzyskanych od nich tytułem zapłaty ceny sprzedaży w umowach z dnia 13.09.2010 r. i z 10.02.2012 r., to jest łącznie 223 012 zł.

Sąd Okręgowy wskazał, że żądanie pozwu nie ograniczało się jedynie do zasądzenia kwoty odpowiadającej cenom sprzedaży zapłaconym przez powodów na rzecz strony pozwanej. Powodowie wystąpili nadto z roszczeniem o charakterze odszkodowawczym. Zgodnie z art. 566 § 1 k.c., jeżeli z powodu wady fizycznej rzeczy sprzedanej kupujący odstępuje od umowy może on żądać naprawienia szkody poniesionej wskutek istnienia wady, chyba że szkoda jest następstwem okoliczności, za które sprzedawca nie ponosi odpowiedzialności. W ostatnim wypadku kupujący może żądać tylko naprawienia szkody, którą poniósł przez to, że zawarł umowę, nie wiedząc o istnieniu wady; w szczególności może żądać zwrotu kosztów zawarcia umowy, kosztów odebrania, przewozu, przechowania i ubezpieczenia rzeczy oraz zwrotu dokonanych nakładów w takim zakresie, w jakim nie odniósł korzyści z tych nakładów. Z przepisu tego wynika zatem, że gdy szkoda jest następstwem okoliczności za które sprzedawca ponosi odpowiedzialność, odstępującemu od umowy przysługuje roszczenie o naprawienie szkody poniesionej wskutek istnienia wady, które nie ogranicza się do tzw. negatywnego interesu umownego. Opisanie poniżej szkody w postaci strat doznanych przez powodów są następstwem okoliczności, za którą strona pozwana ponosi odpowiedzialność. Za takie uznane być musi sam fakt istnienia wilgoci w mieszkaniu sprzedanym powodom, a następnie brak reakcji skutecznej pozwanej na informacje powodów o istnieniu tej wady. Strona pozwana nie zareagowała w prawidłowy sposób na działania powodów, polegające nie tylko na notyfikacji wad, lecz nawet na dostarczeniu pozwanej opinii specjalistycznej, sporządzonej przez M. N. (1), zawierającej szczegółową analizę problemu wilgoci w mieszkaniu powodów i jego przyczyn. Ów brak staranności strony pozwanej spowodował powstanie po stronie wskazanych niżej szkód. Były one związane z kosztami, jakie ponieśli powodowie w związku z zawarciem umów sprzedaży, z nakładami w celu wykończenia mieszkania i usuwania skutków jego zawilgocenia, ustalenia przyczyn zaistniałego zawilgocenia, fachowej porady prawnej na etapie przedprocesowym, kosztami obsługi kredytu, zabezpieczenia rzeczowego spłaty kredytu oraz zwiększonymi - na skutek ponadnormatywnej wilgoci - kosztami ogrzewania gazowego lokalu powodów. Wszystkie te wydatki poniesione przez nakładów stanowiły konsekwencję zwartych ze stroną pozwaną umów sprzedaży i wad lokalu.

Pierwszym z nich są koszty związane z zawarciem obu umów sprzedaży wynoszące łącznie 3 284 zł (kwota 2 409, 60 zł uiszczona na rzecz notariusza w dniu 13.09.2010 r., kwota 444, 40 zł uiszczona na rzecz notariusza w dniu 10.01.2012 r., oraz 400 i 30 zł tytułem opłat wieczystoksięgowych uiszczone w dniach 30.09.2010 r. i 04.11.2010 r.) Fakt poniesienia tychże kosztów ustalił Sąd w oparciu o dokumenty KP z k. 43 i oraz dowody uiszczenia opłat wieczystoksięgowych z k. 69. Dokumenty te nie były kwestionowane przez strony i nie nasunęły się wątpliwości co do ich autentyczności i rzetelności.

Zasądzeniu na rzecz powodów podlegały też koszty wykończenia mieszkania zakupionego przez nich w stanie deweloperskim, a także usuwania przez nich skutków zawilgocenia. Wysokość tych kosztów, wynoszących 19 515, 32 zł, ustalił Sąd w oparciu o opinię biegłego A. B.. Strony nie kwestionowały tej opinii, zaś zawarte w niej wnioski stanowią logiczną konsekwencję przeprowadzonej przez biegłego analizy.

Sąd Okręgowy zasądził też na rzecz powodów poniesione przez nich koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę M. N. (1). Podkreślił, że w oparciu o tę właśnie opinię powodowie mogli zidentyfikować przyczynę występującej w ich mieszkaniu wilgoci, a następnie dochodzić swych praw, wzywając pozwaną do usunięcia wad lokalu, odstępując od umowy, a w konsekwencji wnosząc pozew w niniejszej sprawie. Powodowie ponieśli z tego tytułu koszty w wysokości 1 440 zł, co Sąd ustalił w oparciu o oświadczenie M. N. (1) z k. 144.

Zasądzeniu podlegały też koszty przedprocesowej obsługi prawnej powodów w wysokości 615 zł. Powodowie nie są prawnikami. Bezpośrednim następstwem wystąpienia wilgoci w ich lokalu i braku działań podejmowanych przez pozwaną w celu usunięcia wad lokalu była konieczność skorzystania przez powodów z fachowej pomocy prawnej w celu zapoznania się przez nich z ich sytuacją prawną oraz uzyskania profesjonalnej pomocy prawnej w korespondencji ze stroną pozwaną.

Zasądzeniu podlegały też poniesione przez powodów koszty obsługi kredytu udzielonego im na zakup lokalu od strony pozwanej. W oparciu o zaświadczenie banku z dnia 20.10.2015 r. (k. 990) Sąd Okręgowy uznał, że zasądzeniu na rzecz powodów podlega kwota 8 629, 07 zł. Składają się na nią następujące składowe:

- 1 500 zł tytułem prowizji za udzielenie kredytu,
- 137 zł tytułem opłaty za wycenę przedmiotu kredytowania,
- 50 zł tytułem opłaty za aneks do umowy,
- 50 zł tytułem opłaty za zaświadczenie,
- 19 955, 79 zł tytułem odsetek.

Daje to łącznie sumę 21 792, 79 zł, która winna być jednak pomniejszona o kwotę 13 163, 72 zł, uzyskaną przez powodów tytułem dopłat do oprocentowania otrzymanych z BGK. Sąd zasądził nadto kwotę 150 zł za wydanie analizowanego zaświadczenia. Daje to łącznie kwotę 8 779, 07 zł.

Zasądzeniu podlegały też kwoty 168 zł i 378,75 zł z tytułu opłat od hipotek ustanowionych na rzecz banku w związku z ustanowionym kredytem oraz 60 zł tytułem uzyskania przez powodów odpisów ksiąg wieczystych, z których wykreślono hipoteki z nieruchomości będących przedmiotem tej sprawy.

W zakresie roszczenia o odszkodowanie z tytułu podwyższonego zużycia gazu, Sąd Okręgowy oparł się na opinii biegłej L. Z.. Wynikało z niej, że wzrost kosztów ogrzewania w lokalu powodów spowodowany niedogrzeniem klatki schodowej, sąsiedniego niezamieszkałego lokalu mieszkalnego oraz zawilgocenia ścian wynosi 24,3 % w stosunku do stanu, gdyby ściany nie były zawilgocone, prawidłowo zaizolowane a sąsiednie pomieszczenia ogrzewane do temperatur wskazanych w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Opinia ta oraz opinia uzupełniająca nie były kwestionowane przez strony. Opinie sporządzone przez biegłą są spójne, logiczne. Biegła uzasadniła należycie wnioski, do jakich doszła przy sporządzeniu opinii.

Sąd uwzględnił treść opinii i przedstawione przez powodów faktury dotyczące opłat za gaz i dowody wpłat tychże opłat, opiewające łącznie na kwotę 15 075, 62 zł (na co składają się 6 799, 34 zł za okres od 11.2010 r. do 10.2012 r., 2 969, 73 zł za okres od 11.2012 r. do 06.2013 r., 5 306, 54 zł za okres od 06.2013 r. do 05.2015 r.). 24,3 % z kwoty 15 075, 62 zł daje łącznie kwotę 3 665, 56 zł.

W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy uznał powództwo za bezzasadne. Brak podstaw do uwzględnienia żądania zasądzenia kwot równych poniesionym przez powodów wydatkom na podatek od nieruchomości, fundusz remontowy i zarząd związanych z własnością wskazanego wyżej lokalu. Wydatki te stanowiły konsekwencję przysługiwania powodom własności nieruchomości lokalowej i członkostwa we wspólnocie mieszkaniowej. W lokalu tym powodowie zaspokajali swoje potrzeby mieszkaniowe i byli uprawnieni w każdym momencie do jego zbycia. Bezzasadne jest też żądanie powodów co do zasądzenia na ich rzecz kwoty równej uiszczonym przez nich składkom z tytułu ubezpieczenia zakupionej od strony pozwanej nieruchomości lokalowej. W przypadku zaistnienia zdarzenia ubezpieczeniowego, uprawnionym do wypłaty odszkodowania nie byłaby strona pozwana, lecz powodowie, względnie podmiot, na który przelali swe uprawnienia z tego tytułu. Umowa ubezpieczenia została zawarta w interesie powodów i brak podstaw do przyjęcia, by uiszczone składki uznać za szkodę wyrządzoną przez stronę pozwaną. Sąd oddalił powództwo także w zakresie odszkodowania za meble powodów, zniszczone na skutek wilgoci panującej w ich mieszkaniu. Powodowie nie udowodnili wartości tychże mebli ani też, że na skutek zaatakowania ich przez wilgoć uległy całkowitemu zniszczeniu. Za nieuzasadnione uznał też powództwo w zakresie żądania zasądzenia kwoty związanej z kosztami wymiany prawa jazdy przez powódkę. Sąd Okręgowy uznał, że koszt ten nie pozostaje w związku przyczynowym z wystąpieniem wilgoci w mieszkaniu powodów. Bezzasadne było żądanie zapłaty kwoty utraconego przez powodów dofinansowania do preferencyjnego kredytu na zakup innego lokalu. Powodowie skorzystali z dopłat do oprocentowania kredytu z BGK

w kwocie 13 163, 72 zł. Obecnie nie jest w jakikolwiek sposób uprawdopodobnione, by powodowie mieli w przyszłości ubiegać się o udzielenie im tego rodzaju wsparcia.

Orzeczenie w zakresie kosztów procesu oparte zostało na art. 100 k.p.c. Sąd Okręgowy uwzględnił, że powodowie wygrali proces w około 82 %, zaś strona pozwana w około 18 %. Na poniesione przez powodów koszty procesu składały się opłata sądowa od pozwu w wysokości 5 000 zł (k. 275), opłata skarbową od pełnomocnictwa procesowego 17 zł, koszty zastępstwa adwokackiego 7 200 zł, zaliczka na biegłego 1 000 zł (k. 494), opłata od rozszerzonego powództwa 380 zł (k. 479), zaliczki na biegłych 554, 06 zł i 1 896, 17 zł, opłata od rozszerzonego powództwa 582 zł (k. 945), opłata od rozszerzonego powództwa 30 zł (k. 1047). Łącznie koszty te wyniosły zatem w zaokrągleniu 16 660 zł, z której to kwoty 82 % wynosi w zaokrągleniu 13 662 zł. Na koszty poniesione przez stronę pozwaną składają się: koszty zastępstwa procesowego w kwocie 7 200 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, zaliczki na biegłych 554, 05 zł i 1 896, 17 zł. Łącznie daje to w zaokrągleniu kwotę 9 668 zł, z czego 18 % wynosi (także w zaokrągleniu) 1 741 zł. Różnica kwot należnych stronom procesu, to jest 13 662 zł – 1 741 zł, daje kwotę 11 921 zł i taką też kwotę zasądono od strony pozwanej na rzecz powodów.

Jednocześnie uwzględniając, że ze środków Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Świdnicy pokryto brakujące części wynagrodzenia biegłych L. Z. (1 894, 44 zł) oraz A. S. (3) (447,58 zł) w łącznej kwocie 2 342, 02 zł, należało orzec jak w pktcie V, nakazując stronom pokrycie tychże kosztów proporcjonalnie do zakresu w jakim utrzymały się ze swymi żądaniami. Strona pozwana winna pokryć te koszty w 82 %, zaś powodowie w 18 %. Sąd uwzględnił też, że powodowie uiszczyli opłatę sądową od pozwu w wysokości 5 000 zł, w pozostałym zakresie byli zwolnieni od obowiązku jej poniesienia. Opłata ta wyniosła 15 118 zł (302 358 zł x 5 %). Z brakującej i nierozliczonej części opłaty od pozwu, to jest 10 118 zł, strona pozwana winna pokryć 82 % tejże kwoty, wobec czego orzeczono jak w pktcie VI.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła strona pozwana, zaskarżając go w punkcie I i II.

Apelująca zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi:

1. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na uznaniu, iż przedmiot umowy w dniu wydania obarczony był wadami zmniejszającymi jego wartość i użyteczność, które to wady ujawniły się w terminie późniejszym, podczas gdy z całokształtu okoliczności sprawy, w tym w szczególności z protokołu odbioru do umowy z dnia 30.03.2009 r. o wykonanie robót budowlanych - budynek przy O., załącznika do protokołu odbioru końcowego inwestycji pn. Budowa wielorodzinnego budynku mieszkalnego wraz z kanalizacją sanitarną, deszczową, teletechniczną, drenażem, przyłączem wodociągowym, siecią sterowania o oświetleniem zewnętrznym na terenie nieruchomości przy ul. (...) w W. oraz protokołu uzupełniającego do protokołu odbioru końcowego do umowy z dnia 30.03.2009 r. o wykonanie robót budowlanych - budynek w W. przy ul. (...), a także z uwagi na odbiór budynku i korzystanie z tegoż budynku do chwili obecnej, a w szczególności z uwagi na postawę powodów dokonujących dodatkowego kupna miejsca postojowego w garażu podziemnym już po ujawnieniu się pierwszych oznak wilgoci wskazują, że budynek, w tym lokal mieszkalny wydany powodom, wykonano zgodnie z projektem, obowiązującymi przepisami prawa oraz zgodnie ze sztuką budowlaną, co jednoznacznie wskazuje za zasadnością wniosku, że lokal mieszkalny wydany powodom nie był obarczony wadami, na które powołuje się strona powodowa i ujawnionej wilgoci nie można uznać za wady fizyczne rzeczy sprzedanej, natomiast przyczyny ujawnionej wilgoci tkwią poza zobowiązaniem ciążącym na stronie pozwanej;

2. naruszenie przepisu postępowania, a to przepisu art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez dowolną, a nie swobodną, ocenę materiału dowodowego w sprawie polegającą na przyjęciu, że problem wilgoci w budynku przy ul. (...) nie był związany wyłącznie z mieszkaniem powodów i stanowił on przejaw występowania szerszego zagadnienia, podczas gdy z treści zeznań świadków, którzy zamieszkują w budynku przy ul. (...), jednoznacznie wynika, że w pozostałych mieszkaniach nie występowały problemy z wilgocią, jak również nie posiadali wiedzy o innych problemach z wilgocią w budynku;

3. naruszenie przepisów postępowania, a to przepisu art. 217 § 3 k.p.c. oraz art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego pozwanego w postaci dopuszczenia i przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego sądowego z

dziedziny mykologiczno-budowlanej, na okoliczność stwierdzenia istnienia lub nieistnienia miejsc występowania tzw. „mostków cieplnych” mających rzekomy wpływ na temperaturę panującą w lokalu mieszkalnym należący do powodów i tym samym wytrącanie się wilgoci z powietrza jako dowód wnioskowany o przeprowadzenie przy warunkach atmosferycznych zapewniających odpowiedni gradient temperatur) umożliwiające przeprowadzenie takich badań, w związku z dotychczas sporządzoną opinią biegłego sądowego K. M. (2), której ustalenia i czynności dokonano w okresie letnim uniemożliwiającym, zgodnie z oświadczenia biegłego sądowego, dokonanie miarodajnych i kategoriycznych ustaleń, którego to oddalenie wniosku w ocenie orzekającego w sprawie Sądu jawiło się jako nie mające znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie, podczas gdy z okoliczności sprawy, w tym w szczególności z treści przesłuchania uzupełniającego biegłego sądowego K. M. (1) jednoznacznie wynikała konieczność przeprowadzenia dodatkowych badania tzw. „kamerą termowizyjną” na okoliczność dokładnego ustalenia miejsc rzekomo występujących mostków cieplnych, co ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia w sprawie w postaci konieczności ustalenia przyczyn ujawnionej wilgoci i określenie czy za ewentualnie stwierdzone mostki ciepłe odpowiada pozwany czy też wspólnota mieszkaniowa lub właściciel innego/innych lokali mieszkalnych na zasadzie immisji;

4. naruszenie prawa materialnego, a to przepisów art. 556 § 1 k.c. oraz art.

354 k.c., poprzez błędną ich wykładnię i w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, iż wilgoć ujawniona w lokalu powodów stanowi wadę fizyczną tegoż lokalu, podczas gdy z całokształtu okoliczności sprawy, w tym z treści zeznań świadków wskazujących na brak problemów z wilgocią w pozostałej części budynku przy ul. (...), z treści opinii biegłego K. M. (1), z zeznań świadka A. S. (2) oraz z treści zeznań świadka T. O. jednoznacznie wynika, że wilgoć ujawniana w lokalu powodów stanowi skutek sposobu korzystania z części wspólnych budynku przy ul. (...), tj. skutek w postaci niedostatecznego dogrzania klatki schodowej, niedostatecznego dogrzania mieszkania sąsiedniego, niedostatecznego dogrzania garażu ziemnego wskutek zbyt małej ilości parkowanych samochodów oraz zbyt rzadkiego domykania drzwi wjazdowych do wskazanego garażu, tj. okoliczności pozostających poza wpływem na roszczenia z umowy sprzedaży łączącej powodów z pozwanym.

Stawiając powyższe zarzuty apelująca wniosła o:

- 1) zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości;
- 2) zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych za I instancję.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne ustalenia stanu faktycznego sprawy dokonane przez Sąd Okręgowy, a także podziela i akceptuje w całości wnioski, jakie zostały wyprowadzone przez Sąd pierwszej instancji, oraz ocenę prawną wyrażone w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Sąd Okręgowy przeprowadził w sposób prawidłowy postępowanie dowodowe, nie uchybiając w szczególności regułom swobodnej oceny materiału dowodowego i tym samym – wbrew zarzutom apelacji – nie uchybiając dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. Nie sposób nie dostrzec, iż postępowanie dowodowe prowadzone przez Sądem pierwszej instancji było niezwykle obszerne i szczegółowe, obejmowało szereg dokumentów i osobowych źródeł dowodowych, a także kilka opinii biegłych różnych specjalności. Sąd Okręgowy przeprowadził to postępowanie dokładnie, wnikliwie, w sposób prawidłowo ukierunkowany na ustalenia zasadniczych okoliczności mogących mieć znaczenie dla rozstrzygnięcia o zasadności zgłoszonego przez powodów roszczenia. Ustalenia poczynione przez Sąd Okręgowy są konkretne, szczegółowe i należyte poparte odwołaniem do materiału dowodowego. Prawidłowość tychże ustaleń była konsekwencją wszechstronnej i logicznie poprawnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w postępowaniu pierwszoinstancyjnym. Wobec powyższego Sąd Apelacyjny przyjmuje te ustalenia za własne, czyniąc

je podstawą rozstrzygnięcia sprawy w postępowaniu odwoławczym; w takiej sytuacji zbędne jest ich przytaczanie i powtarzanie (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 09.10.2014 r., I CSK 544/14, z dnia 06.07.2011 r., I CSK 67/11).

Odnosząc się do zgłoszonych w apelacji zarzutów dotyczących prawidłowości oceny materiału dowodowego należy wskazać, iż sąd pierwszej instancji ma obowiązek wyprowadzenia z zebranego w sprawie materiału wniosków logicznie prawidłowych. Reguła ta, współokreślająca granice swobodnej oceny dowodów, nie będzie zachowana jedynie wtedy, gdy wnioski wyprowadzone przez sąd przy ocenie dowodów nie układają się w logiczną całość, zgodną z doświadczeniem życiowym, lecz pozostają ze sobą w sprzeczności, a także, gdy nie istnieje logiczne powiązanie wniosków z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 09.12.2009 r., IV CSK 290/09). Zatem podstawę do dokonania stanowczych ustaleń faktycznych stanowić może jedynie materiał dowodowy, którego elementy cechują się należyłą wiarygodnością i mocą dowodową, ale także stosowną spójnością, łącznością, logicznym powiązaniem. Poszczególne elementy materiału dowodowego powinny układać się w spójną całość, a wyniki postępowania dowodowego powinny poddawać się ocenie z punktu widzenia poprawnego, logicznego rozumowania.

Sąd Okręgowy dochował wskazanego obowiązku dokonania oceny całości zebranego w sprawie materiału. Obszerność i różnorodność tego materiału powoduje, iż ocena podstawy faktycznej, a w konsekwencji także podstawy prawnej, roszczenia powodów, była kompletna, wszechstronna i rzetelna. Trzeba zwrócić uwagę, iż Sąd pierwszej instancji prawidłowo zestawiał ze sobą zarówno zeznania świadków, i to zgłoszonych przez obie strony, jak i przedłożonych przez strony dokumentów, a także opinie biegłych.

Zasadniczą okolicznością wymagającą ustalenia i oceny Sądu pierwszej instancji było wskazanie przyczyny występowania w lokalu zajmowanym przez powodów nadmiernego zawilgocenia. Sąd Okręgowy poczynił ustalenia faktyczne na podstawie zeznań świadków, opinii prywatnych oraz opinii biegłego sądowego K. M. (1). Sąd Okręgowy wskazał, że prywatna opinia sporządzona na zlecenie strony (w tym wypadku opinia rzeczoznawcy M. N. (1) oraz ekspertyza autorstwa A. S. (2)) nie stanowi ani opinii biegłego w rozumieniu art. 278 k.p.c. ani w istocie innego rodzaju dowodu, gdyż jest to element stanowiska strony i jej twierdzeń co do okoliczności sprawy, niemniej jednak mając na uwadze treść takich opinii znajdujących się w aktach sprawy Sąd Okręgowy przesłuchał w charakterze świadków osoby opiniujące, co pozwoliło na potwierdzenie spostrzeżeń tych osób co do stanu lokalu powodów, a następnie zestawił te zeznania oraz treść ekspertyz z pozostałym materiałem dowodowym, wskazując na spójność relacji i logiczne powiązania całości materiału dowodowego. Wymaga podkreślenia, iż art. 233 § 1 k.p.c. nakazuje sądowi, zarówno pierwszej, jak i drugiej instancji, poddanie ocenie wiarygodności i mocy dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Materiał sprawy w rozumieniu art. 233 § 1 k.p.c. obejmuje nie tylko materiał dowodowy, ale także oświadczenia stron zawarte w pismach procesowych lub złożone na rozprawie, a także inne okoliczności ujawnione w sprawie. Pojęcie „materiału sprawy” jest zatem szersze od „materiału dowodowego”. Wszechstronne rozważenie zebranego materiału w kontekście unormowania art. 233 § 1 k.p.c. oznacza uwzględnienie i rozważenie wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu oraz wszystkich okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów, mających znaczenie dla ich mocy i wiarygodności (wyrok Sądu Najwyższego: z dnia 26.06.2003 r., V CKN 417/01). Sąd Okręgowy dysponował zatem materiałem pochodzącym z różnych źródeł, którego elementy uzupełniały się.

Sąd Okręgowy odwołał się do opinii biegłego sądowego K. M. (1), czyniąc ją zasadniczą podstawą ustaleń w zakresie wystąpienia zagrzybienia w lokalu powodów oraz jego źródła, tj. nadmiernego zawilgocenia będącego z kolei konsekwencją nadmiernego wychładzania w miejscach nieocieplonych lub niedostatecznie ocieplonych. Sąd Okręgowy przywołał zasadnicze elementy tej opinii, rozważył ich znaczenie i trafnie powiązał wnioski wypływające z opinii z treścią pozostałych elementów materiału dowodowego. Trzeba zaznaczyć, że na zawilgocenie lokalu mające charakter zewnętrzny zwrócili uwagę zarówno opiniujący na zlecenie powodów M. N. (2), jak i opiniujący na zlecenie strony pozwanej projektant A. S. (2).

Wbrew twierdzeniom apelującego biegły nie wskazał, jakoby konieczne było przeprowadzenie dalszych badań kamerą termowizyjną w celu ustalenia przyczyn zawilgocenia lokalu powodów, tylko że badanie takie mogłoby być przydatne

dla ustalenia konkretnych miejsc przenikania i stwierdzenia stopnia izolacyjności przegrody. Biegły wskazał jednak, w jakich miejscach dochodzi do przechładzania ścian i powstawania mostków termicznych – narożniki budynku, miejsca podciągów oraz słupów konstrukcyjnych. Mostki termiczne występują właśnie w takich miejscach, np. na styku elementów konstrukcji budynku wykonanych z różnych materiałów (ściany zewnętrzne, stropy, ściany wewnętrzne, nadproża, itp.). Biegły – biorąc pod uwagę analizę składu mikroorganizmów, oględziny lokalu, a także analizę przegród opracowaną przez M. N. (1) – wskazał, że przyczyną okresowego zawilgacania przegród budowlanych jest nadmierne schładzanie ścian w miejscach nieocieplonych lub niedostatecznie starannie ocieplonych, a bez usunięcia tej przyczyny, tj. wykonania ocieplenia zapewniającego ochronę przez niski temperaturami, kolonie grzybów w najsilniej przechładzanych miejscach będą nadal rosły. Biegły dokonując analizy składu i ilości mikroorganizmów wyjaśnił także, kiedy miało miejsce pojawienie się zarodników grzybów – 8-10 miesięcy przed dokonywanymi przez niego oględzinami, czyli w okresie grudzień 2013–styczeń 2014. Zatem intensyfikacja zawilgocenia generującego warunki rozwoju grzybów ma miejsce w okresie odpowiadającym kolejnym zgłoszeniom wad lokalu powodów.

Z powyższych względów Sąd Apelacyjny nie znalazł usprawiedliwionych podstaw do przeprowadzenia w postępowaniu apelacyjnym dowodu z uzupełniającej opinii biegłego z zakresu budownictwa i mykologii.

Dla oceny przyczyn występowania wad w lokalu powodów nie mają znaczenia przywoływane przez stronę pozwaną okoliczności dotyczące braku ogrzewania sąsiedniego lokalu, klatki schodowej oraz sposobu użytkowania garażu podziemnego położonego pod mieszkaniem powodów. Na drugiej stronie opinii uzupełniającej z dnia 18.06.2015 r. (k. 734) biegły jednoznacznie stwierdził, iż niezależnie od tego, czy klatka schodowa jest docieplona czy nie, w mieszkaniu, które jest częścią dobrze wykonanego budynku, nie powinny pojawić się grzyby, natomiast wobec faktu, że mieszkanie nie jest zamieszkałe przez zbyt dużą liczbę osób, nie powinno nagromadzać się zbyt wiele pary wodnej. Natomiast podczas przesłuchania na rozprawie dnia 13.10.2015 r. (k. 980v) biegły wskazał, że brak ogrzewania klatki schodowej może być postrzegany jako wada projektowa lub wykonawcza.

Biegły wskazał także, że w przypadku wadliwego użytkowania lokalu i nadmiernej wilgotności pochodzącej z wnętrza lokalu grzyby pojawiałyby się przy ramach okiennych i stykach ścian przy stropach. Taka sytuacja nie zachodzi w lokalu powodów, czyli nie może być mowy o zarzucanym im wadliwym użytkowaniu lokalu.

Stanowisko strony pozwanej co do braku ogrzewania klatki schodowej i lokalu sąsiedniego oraz niepełnego wykorzystania garażu jako okoliczności obciążających wspólnotę mieszkaniową lub właścicieli lokali, a nie stronę pozwaną nie zasługuje na akceptację. Nie może być tak, że prawidłowe korzystanie z lokalu mieszkalnego miałoby być w taki sposób uzależnione od korzystania z innych lokali albo nawet części wspólnych. Strona pozwana zdaje się tracić z pola widzenia istotę samodzielnego lokalu mieszkalnego. Zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Wyodrębnienie i samodzielność lokalu należy ujmować w aspekcie prawnym oraz technicznym. Odrębność prawna oznacza, że samodzielny lokal mieszkalny jest przedmiotem prawa własności odrębnym od pozostałych lokali, budynku i gruntu. Odrębność techniczna, czyli samodzielność w rozumieniu przywołanego przepisu art. 2 ust. 2 uwl oznacza natomiast, że lokal jest oddzielony od pozostałych lokali i innych części budynku, a korzystanie i używanie lokalu mieszkalnego jest niezależne od korzystania z innych lokali. Przeznaczenie lokalu do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oznacza wyposażenie lokalu w instalacje i urządzenia służące potrzebom bytowym, tj. ogrzewanie, oświetlenie, dostęp do bieżącej wody i odprowadzenia ścieków. Lokal musi odpowiadać określonym warunkom technicznym, także odpowiednim normom budowlanym. Dotyczy to w szczególności takich wskaźników, jak odpowiednie poziomy wentylacji, doświetlenia, a także ogrzewania, w tym przenikalności cieplnej. Pod tym kątem projektowane są ściany i stropy budynków. Za niedopuszczalne należy uznać założenie, że wypełnienie przez lokal swojej zasadniczej funkcji i utrzymywanie należytych parametrów będzie uzależnione od korzystania z pozostałych lokali. Na stronie pozwanej spoczywał obowiązek takiej realizacji inwestycji i wybudowania obiektu budowlanego w postaci budynku przy ul. (...) w W., aby sprzedawane lokale w sposób zupełny i efektywny zapewniały korzystanie z nich zgodnie z przeznaczeniem i zgodnym zamiarem stron. Nie może być tak, że brak zamieszkania lokalu sąsiedniego wywołuje niespełnienie norm bezpieczeństwa bytowego przez lokal powodów. Na stronie pozwanej jako

na inwestorze oraz na działających na jej zlecenie projektantach i wykonawcach robót spoczywał obowiązek takiego zaprojektowania, a potem wykonania obiektu, aby każdy z lokali mógł być wykorzystany zgodnie z celem inwestycji. Strona pozwana powinna była uwzględnić ewentualne ryzyko związane z istnieniem w budynku niezamieszkałych lokali oraz garażu niewykorzystanego w pełni. Ewentualne niedogrzenie lokalu sąsiedniego nie powinno mieć wpływu na parametry ciepła i wilgoci w lokalu powodów. Zaprojektowanie i wykonanie budynku i poszczególnych lokali winno było zapewnić uniknięcie takiego zagrożenia.

Całkowicie chybiony był zarzut apelacji dotyczący wykonania lokalu zgodnie z projektem i pozytywnego wyniku odbioru. Przywoływane przez pozwanego dokumenty w postaci protokołów odbioru czy załączników do takich protokołów obrazują przede wszystkim stan rzeczy istniejący w dacie dokonania odbioru, tyle że nie odbioru pomiędzy powodami a stroną pozwaną, tylko odbioru w znaczeniu budowlanym, tj. samego zakończenia inwestycji budowlanej, czyli relacji między inwestorem a wykonawcą robót budowlanych. Taka czynność stanowi potwierdzenie wykonania robót zgodnie z przedmiotem i zakresem umowy o roboty budowlane, także w zakresie jakości wykonania, tyle że widocznej w dacie odbioru lub na poprzedzającym tę datę etapie realizacji inwestycji. Określony stan w dacie odbioru nie wyklucza ujawnienia się wad, usterek, nieprawidłowości, niedociągnięć i innych podobnie kwalifikowanych okoliczności na etapie użytkowania obiektu budowlanego.

Nietrafny był również zarzut apelacji dotyczący naruszenia przepisów art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. mającego wyrażać się przyjęciem, że problem wilgoci w mieszkaniu powodów nie był związany wyłącznie z mieszkaniem powodów i stanowił przejaw występowania szerszego zagadnienia, podczas gdy z treści zeznań mieszkańców tego budynku wynika, że z pozostałych mieszkaniach nie występowały problemy z wilgocią. Po pierwsze, niezrozumiałe jest przywołanie przepisu art. 6 k.c. i to – z uwagi na sposób sformułowania zarzutu – jako przepisu prawa procesowego. Przepis art. 6 k.c. jest przepisem prawa materialnego, wskazującym na to, kto ma być osobą zobowiązaną do udowodnienia twierdzeń co do faktów, z których wywodzi korzystne dla siebie skutki prawne, formułuje zasadę rozkładu ciężaru dowodu. Przepis art. 6 k.c. wskazuje przedmiot dowodu oraz stronę, na której spoczywa ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Reguluje zatem tylko kwestię tego, która strona ma dowodzić i czego ma dowieść. Naruszeniu tego przepisu może wystąpić wyłącznie wówczas, gdyby sąd przypisał obowiązek dowodowy innej stronie, nie tej, która z określonego faktu wywodzi skutki prawne (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 29.04.2011 r., I CSK 517/10; z dnia 20.01.2011 r., I CSK 409/10; z dnia 05.11.2010 r., I CSK 23/10; z dnia 06.10.2010 r., II CNP 4/10; z dnia 15.07.2010 r., IV CSK 25/10; z dnia 25.06.2010 r., I CSK 544/09; z dnia 16.06.2010 r., I CSK 482/09; z dnia 29.01.2008 r., IV CSK 452/07; z dnia 16.05.2003 r., I CKN 389/01; z dnia 28.06.2000 r., IV CKN 77/00; z dnia 19.12.1997 r., II CKN 531/97). Skarżący w ogóle nie przypisał takiego naruszenia Sądowi pierwszej instancji, ani nie wyjaśnił w dalszej części apelacji, na czym rzekome naruszenie art. 6 k.c. miałoby polegać. Po drugie, skarżący nie wskazał, które to zeznania świadków miałyby zostać błędnie, tj. dowolnie, a nie swobodnie, ocenione, co miałoby doprowadzić do błędnych ustaleń w zakresie występowania wilgoci. Wbrew temu stanowisku należy stwierdzić, iż na występowanie wilgoci w innych lokalach wskazali przesłuchani w tej sprawie świadkowie: E. S., J. B., R. Ś. i J. P.. W mieszkaniu E. S. – nr (...) – pojawiały się wykwyty, zagrzybienie, pęcherze; świadek słyszał też o problemach z wilgocią dotyczących sąsiadów. Świadek R. Ś. zeznała, że spotkania członków i zarządu wspólnoty mieszkaniowej odbywały się w lokalu nr (...) na parterze, w którym widoczne były zacieki od strony podłogi. Świadek J. B. – zarządcza nieruchomości zeznała, że widziała zawilgocenia w lokalu powodów oraz w lokalu nr (...) należącym do J. P.. Świadek J. P. zeznał, że również zgłaszał wielokrotnie przemakanie ścian w jego lokalu, a strona pozwana podejmowała próby usunięcia usterek, przy czym również jego obwiniała za występowanie wilgoci, zarzucając mu niewietrzenie, przegrzewanie; ponadto świadek ten podał, iż słyszał od problemach z wilgocią u sąsiadów: pani C. i małżonków R..

Reasumując Sąd Okręgowy dysponował materiałem dowodowym pozwalającym na poczynienie stanowczych ustaleń faktycznych, które przy prawidłowej ocenie tego materiału, odpowiadającej wymaganiom art. 233 § 1 k.p.c., również były prawidłowe i stanowiły należyłą podstawę do uznania za usprawiedliwiony wniosku o ujawnienie się w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w W. nabytym przez powodów od pozwanego dewelopera wad skutkujących skorzystaniem przez powodów z uprawnień przysługujących kupującemu w ramach rękojmi za wady rzeczy sprzedanej.

Przy prawidłowo ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy w sposób również prawidłowy zastosował przepisy prawa materialnego, tj. art. 556 i nast. k.c. Niezasadny był zatem zarzut naruszenia art. 556 § 1 k.c. mający polegać na błędnym potraktowaniu stanu ujawnionego w lokalu powodów jako wady.

Niewypełnianie przez lokal norm ochrony cieplnej, jego nadmierne zawilgocenie, generujące powstanie zagrzybienia, stanowi wadę fizyczną w rozumieniu art. 556 § 1 k.c. w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 30.05.2014 r. o prawach konsumenta. Zaistnienie takiego stanu rzeczy, wobec zakwalifikowania tego rodzaju wad jako istotnych, oznacza powstanie po stronie kupujących roszczeń o wzajemne zobowiązanie do złożenia oświadczeń woli o powrotnym przeniesieniu prawa własności lokalu, oraz o zwrot zapłaconej ceny sprzedaży (art. 560 § 1 k.c.), a także o odszkodowanie (art. 556 § 1 k.c.).

Ponieważ apelujący nie zgłosił żadnych zarzutów w stosunku do wysokości zasądzonych na rzecz powodów należności z tytułu zwrotu ceny i naprawienia szkody, kwestia ta nie podlegała ocenie Sądu odwoławczego.

Na podstawie art. 350 § 1 i 3 k.p.c. Sąd Apelacyjny z urzędu sprostował niedokładności zawarte w sentencji zaskarżonego wyroku, precyzując oznaczenie wysokości udziału w nieruchomości wspólnej związanego z lokalem mieszkalnym oraz nru działki gruntu.

Reasumując Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do skutecznego podważenia prawidłowości zaskarżonego rozstrzygnięcia, wobec czego – na podstawie art. 385 k.p.c. – oddalił apelację strony pozwanej jako nieuzasadnioną.

Na podstawie art. 98 k.p.c. powodom jako wygrywającym postępowanie apelacyjne przysługuje zwrot kosztów tego postępowania obejmujących wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 10 800 zł ustalone zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.