

Sygn. akt II Ca 823/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 stycznia 2013r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Grażyna Kobus

Sędziowie: SO Barbara Nowicka

SO Piotr Rajczakowski

Protokolant: Bogusława Mierzwa

po rozpoznaniu w dniu 8 stycznia 2013r. w Świdnicy na rozprawie

sprawy z powództwa **G. B. i Z. B.**

przeciwko **M. O. i W. O.**

o zapłatę 24.956 zł

z powództwa **R. B.**

przeciwko **M. O. i W. O.**

o zapłatę 35.380 zł

z powództwa **M. T.**

przeciwko **M. O. i W. O.**

o zapłatę 24.766 zł

z powództwa **D. K.**

przeciwko **M. O. i W. O.**

o zapłatę 19.032 zł

na skutek apelacji pozwanej M. O.

od wyroku Sądu Rejonowego w Świdnicy

z dnia 21 czerwca 2012 r., sygn. akt I C 432/07

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od pozwanej M. O. na rzecz powodów 1800 zł kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygnatura akt II Ca 823/12

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 21 czerwca 2012r. Sąd Rejonowy w Świdnicy zasądził od pozwanych W. O. i M. O. solidarnie na rzecz powodów: Z. i G. B. kwotę 22.310,54 zł, R. B. kwotę 13.434,06 zł, J. T. kwotę 17.640,12 zł, D. K. kwotę 15.504,27 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2006r. oraz od pozwanego W. O. na rzecz powodów: Z. i G. B. kwotę 1874,76 zł, R. B. kwotę 177,38 zł, J. T. kwotę 177,38 zł i D. K. 177,38 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 20 listopada 2006r.

Nadto zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kwotę 11.571,05 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że pozwani nabyli budynek gospodarczy przy ul. (...) w Ś., który następnie został przebudowany na budynek mieszkalny, w którym wyodrębniono sześć lokali mieszkalnych.

Po dokonanych remoncie oraz przeprowadzonej adaptacji budynku gospodarczego na mieszkalny pozwani sprzedali powodom lokale mieszkalne położone w tym budynku. K. i Z. B. nabyli w dniu 13 czerwca 2005 r. lokal mieszkalny o numerze (...), M. T. nabyła w dniu 4 sierpnia 2005 r. lokal mieszkalny o numerze (...), D. K. nabyła w dniu 21 czerwca 2005 r. lokal mieszkalny o numerze (...) a R. B. nabył w dniu 13 czerwca 2005 r. lokal mieszkalny o numerze (...), wszyscy wraz ze stosownymi udziałami we wspólnych częściach budynku i prawie wieczystego użytkowania gruntu, na którym budynek jest posadowiony. W/w lokale, za wyjątkiem lokalu nr (...), sprzedane zostały w stanie surowym i wymagały wykończenia, w szczególności położenia podłóg, wykonania drzwi i założenia tzw. białej instalacji, a lokale nr (...) - ponadto wymiany okien.

Prace wykończeniowe w lokalach powodów wykonywał pozwany, który prowadzi działalność gospodarczą w tym zakresie.

Po zakończeniu prac budowlanych nie sporządzono tzw. dokumentacji powykonawczej, zaś po sprzedaży lokali powodom pozwany nie przekazał im dokumentacji dotyczącej budowy.

W lokalach powodów przeprowadzono próby szczelności instalacji gazowej, sporządzono opinie kominiarskie, zaś kierownik budowy złożył oświadczenie o wykonaniu robót zgodnie z projektem, warunkami technicznymi i obowiązującymi przepisami.

Po krótkim czasie użytkowania swoich lokali mieszkalnych powodowie stwierdzili wystąpienie szeregu wad. W związku z powyższym w dniu 7 marca 2006 r. zostały przeprowadzone oględziny, podczas których stwierdzono, z udziałem pozwanego, we wszystkich lokalach mieszkalnych pęknięcia ścian, wadliwie działającą wentylację, wadliwie działającą instalację centralnego ogrzewania, słabe ciśnienie wody. Termin usunięcia usterek ustalono na dzień 30.09.2006r. Ponadto w lokalu mieszkalnym powoda R. B. zostały wadliwie położone panele podłogowe, których montażu wykonywał pozwany W. O.. W lokalach mieszkalnych nr (...) stwierdzono ponadto, że występuje w nich stan niezgodny z przepisami budowlanymi. Spaliny z gazowych pieców CO dwufunkcyjnych odprowadzane są do kominów za pomocą aluminiowych rur spiro nie posiadających atestu a ponadto rury te są pogniecione.

Powodowie w związku z tym pismem z dnia 17 maja 2006 r. powiadomili Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ś. o wadach całego budynku, wynikających z nieprawidłowo wykonanych robót budowlanych. Po przeprowadzonych 2 października 2006 r. wstępnych oględzinach przedmiotowego budynku przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, stwierdzono wadliwie wykonaną instalację gazową, a w związku z tym zobowiązano pozwanego W. O. do usunięcia tych wad.

W dniu 16 września 2006 r. przeprowadzony został serwis techniczny kotła grzewczego (...), podczas którego stwierdzono, iż filtr na CO jak również filtr na zimnej wodzie zostały założone odwrotnie, rura spalinowa została niewłaściwie osadzona do wylotu spalin, a ze względu na opory w instalacji CO pompa pracuje głośno.

Instalacja gazowa w budynku przy ul. (...) została wykonana niezgodnie z przepisami prawa budowlanego, z uwagi na zastosowanie lutu miękkiego do lutowania przewodów gazowych, w wyniku czego w czasie pożaru może dojść w krótkim czasie do rozszczelnienia przewodów gazowych. Również kotły centralnego ogrzewania zainstalowane w łazienkach zostały przyłączone do przewodów kominowych niezgodnie z obowiązującymi przepisami. Zastosowane wkłady do odprowadzania spalin nie spełniają wymogów określonych w przepisach prawa budowlanego, a wentylacja w budynku nie zapewnia prawidłowego ciągu i wymian powietrza.

Ponieważ wady w lokalach powodów nie zostały usunięte zlecieli oni sporządzenie prywatnych opinii technicznych, dotyczących poprawności wykonania robót budowlanych. W wyniku tego rzeczoznawca budowlany stwierdził w lokalach powodów: rysy i pęknięcia na tynkach ścian i sufitów, nieprawidłowo położoną (w kominie) instalację gazową – lokal nr (...), wykonanie połączenia rur gazowych na tzw. luty miękkie, wadliwe połączenie pieca CO z przewodem kominowym, nieprawidłowo wykonane przewody wentylacyjne – lokal nr (...), zastosowanie w instalacji CO rur PCV w miejscach projektowanych rur miedzianych – lokal nr (...), obniżenie posadzki z płytek ceramicznych – lokal nr (...), nieprawidłowo położone panele podłogowe – lokal nr (...).

W lokalach powodów wykonanie instalacji gazowej, przyłączenia kotłów gazowych do przewodów kominowych, funkcjonowanie wentylacji nawiewno-wywiewnych jest niezgodne z wymogami budowlanymi.

W lokalu nr (...) kocioł CO jest podłączony do przewodu kominowego łącznikiem z atestem, co właściciel uczynił we własnym zakresie. W łazience wentylacja wywiewna wykazała brak ciągu, wentylacja nawiewna nie zapewnia prawidłowej wymiany powietrza. W lokalu tym instalację gazową wykonano z rur miedzianych, zastosowano luty twarde. W lokalu nr (...) kocioł CO jest podłączony do przewodu kominowego łącznikiem bez atestu. W łazience wentylacja funkcjonuje podobnie jak w lokalu nr (...). Instalację gazową wykonano z rur miedzianych, zastosowano luty twarde.

W lokalu nr (...) kocioł CO jest podłączony do przewodu kominowego łącznikiem bez atestu. W łazience wentylacja funkcjonuje podobnie jak w lokalu nr (...); instalację gazową wykonano z rur miedzianych, w 2 miejscach zastosowano luty miękkie. Ponadto instalację gazową poprowadzono przez przewód kominowy.

W lokalu nr (...) kocioł CO jest podłączony do przewodu kominowego łącznikiem bez atestu. W łazience wentylacja wywiewna wykazała ciąg odwrotny, tj. włącza powietrze do łazienki (przy zamkniętych oknach i drzwiach). Instalację gazową wykonano z rur miedzianych, w wielu miejscach zastosowano luty miękkie.

W lokalu nr (...) kocioł CO jest podłączony do przewodu kominowego łącznikiem bez atestu. W łazience wentylacja wywiewna funkcjonuje podobnie jak w lokalu nr (...). Instalację gazową wykonano z rur miedzianych, w wielu miejscach stosując luty miękkie.

Tzw. luty miękkie charakteryzują się niską topliwością, tj. poniżej 450 °C, natomiast luty twarde - topliwością powyżej tej wartości. Przewody instalacji gazowej w pomieszczeniach mieszkalnych powinny być wykonane z rur miedzianych, łączonych lutem twardym. Z racji właściwości lutu miękkiego stwarza on zagrożenie (na wypadek pożaru następuje szybkie rozszczelnienie przewodów gazowych co stwarza niebezpieczeństwo wybuchu).

Przejście rury gazowej przez przewód kominowy jest sprzeczne z wymogami budowlanymi.

Adaptacji budynku, w którym znajdują się lokale powodów oraz samych lokali dokonano częściowo niezgodnie z projektem - występują liczne niezgodności z dokumentacją projektową, pomimo braku wpisów do dziennika budowy i aneksów do projektu, akceptujących wykonanie robót niezgodnie z pozwoleniem na budowę. Sprzecznie z projektem pozostawiono na parterze budynku w części usługowej (...) słupy żeliwne, w miejsce projektowanych 5 słupów, zmieniając ich rozstaw. W lokalach występują liczne pęknięcia ścian, osiadanie podłóg, ślady przecieków wody opadowej do mieszkań. Na dachu budynku wymieniono pokrycie w 1/3 części ; część krokwi podparto ściankami z bloczków gazobetonowych. W mieszkaniach część ścianek działowych (ściany łazienek i część ściany podłużnej) wykonano z bloczków gazobetonowych, w miejsce ścianek działowych gipsowo-kartonowych. W pomieszczeniach

na piętrze zamiast płyt typu rigiplan, a w łazienkach płyty z pianki poliestrowej ekstrudowanej wylano warstwę wyrównawczą z betonu zbrojoną siatką stalową. W przypadku stropodachu nie zastosowano projektowanej folii wiatroizolacyjnej. Pozostawiono stare rynny, jedynie malując je farbą. Nie wykonano skutecznej izolacji poziomej starych ścian konstrukcyjnych - występują zawilgocenia ścian.

We wszystkich lokalach zaszła potrzeba wykonania nowego połączenia pieca gazowego z przewodem kominowym atestowaną rurą odporną na wysoką temperaturę. Koszt usunięcia tej wady wynosi 177,38 zł (w jednym lokalu).

W lokalach nr (...) należy wykonać demontaż instalacji gazowej, przygotować rury do ponownego montażu i dokonać scalenia rur lutem twardym.

We wszystkich lokalach należy usunąć wady w funkcjonowaniu wentylacji. W lokalu nr (...) należy usunąć spękania tynków ścian i sufitów sypialni oraz wykonać malowanie całego pokoju (27,25 m²) z sufitem (8,8 m²), w tym zbić tynk i ułożyć nowy przy podłodze i suficie na powierzchni 4,5 m², wykonać demontaż paneli (z uwagi na ich nierówności i obniżenie w stosunku do pierwotnego położenia), wylewkę samopoziomującą i ponownie ułożyć panele na powierzchni 8,8 m². W korytarzu (przedpokojem) usunąć spękania ścian i wykonać ich malowanie na powierzchni 23,5 m². W drugim pokoju (sypialni) wykonać należy usunięcie spękań tynków ścian i sufitów oraz pomalować cały pokój (18,56 i 40,47 m²), a ponadto demontaż i ponowny montaż paneli, łącznie z wylewką, jak w przypadku sypialni, na powierzchni 18,56 m². W pokoju dziennym wykonać należy analogiczne prace oraz usunąć zacieki na suficie - odpowiednio 17,81 i 38,59 m² a ponadto 17,81 m² w przypadku paneli. Koszt usunięcia tych wad wynosi 15.504,27 zł. W lokalu nr (...) należy usunąć spękania tynków ścian i sufitów (podobnie jak w lokalu nr (...)) w dużym pokoju oraz wykonać malowanie całego pokoju (51,26 m²) z sufitem (33,81 m²), w tym zbić tynk i ułożyć nowy przy podłodze i suficie na powierzchni 4,54 m², nadto wykonać demontaż paneli (z uwagi na ich nierówności i obniżenie w stosunku do pierwotnego położenia), wylewkę samopoziomującą i ponownie ułożyć panele na powierzchni 33,81 m². W korytarzu należy usunąć spękania ścian i wykonać ich malowanie na powierzchni 22,25 m² i sufit 9,2 m². W drugim pokoju wykonać należy usunięcie spękań tynków ścian i sufitów oraz pomalować cały pokój (13,82 i 33,15 m²), natomiast w kuchni również usunąć spękania ścian i sufitów oraz wykonać ich malowanie na powierzchni 28,05 m² i sufit 8,05 m². Ponadto w łazience usunąć należy spękania tynków ścian i sufitów w obrębie połączenia z posadzką płytek ceramicznych, pomalować łazienkę (24 m² i sufit 6,75 m²), a także - z uwagi na powiększającą się rozwarłość pęknięcia między ścianą i płytkami posadzki w łazience - zerwać płytki posadzki, wykonać wylewkę samopoziomującą i ponownie ułożyć płytki ceramiczne. Koszt usunięcia tych wad wynosi 17.640,12 zł. W lokalu nr (...) analogicznie jak w lokalach (...) należy wykonać usunięcie spękań i malowanie całego pokoju (35,33 m², sufit 18,96 m²), zbiórkę tynku i ułożenie nowego przy podłodze i suficie na powierzchni 6,06 m², a ponadto - z uwagi na wykwyty i wysolenia na ścianie zewnętrznej do wysokości parapetu - izolacja ściany zewnętrznej oraz wykonanie nowego ocieplenia. W przedpokojem należy usunąć spękania ścian i wykonać ich malowanie powierzchni 10,65 m², zaś przy suficie zbiórkę tynku i wykonanie nowego na powierzchni 1,24 m². W kuchni oraz w łazience również przy suficie zbiórkę tynku i wykonanie nowego na powierzchni odpowiednio 1,55 m² i 1,76 m². W łazience ponadto - usunąć należy spękania tynków ścian i sufitów w obrębie połączenia z posadzką płytek ceramicznych, pomalować łazienkę (7,46 m² i sufit 4,81 m²), z uwagi na powiększającą się rozwarłość pęknięcia między ścianą i płytkami posadzki zerwać płytki posadzki, wykonać wylewkę samopoziomującą i ponownie ułożyć płytki ceramiczne (4,81 m²).

Ponadto w lokalu tym należy wykonać demontaż instalacji gazowej, przygotować rury do ponownego montażu i dokonać scalenia rur lutem twardym. Koszt usunięcia tych wad wynosi 13.885,46 zł (w tym co do instalacji gazowej 750 zł, natomiast co do przełożenia rury przebiegającej przez przewód wentylacyjny - 150 zł).

W lokalu nr (...) wymagają usunięcia spękania tynków ścian i sufitu w salonie oraz malowanie całego salonu (47,03 m², sufit 29,21 m²); również w salonie - przy podłodze i suficie zbiórkę tynku i wykonanie nowego na powierzchni 8,37 m², a także należy wykonać demontaż paneli (z uwagi na ich nierówności i obniżenie w stosunku do pierwotnego położenia), wylewkę samopoziomującą i ponownie ułożyć panele na powierzchni 29,21 m². W kuchni (aneksie

kuchennym) usunięciu podlegają spękania tynku na suficie i należy pomalować część ścian (11,41 m², sufit 10,27 m²); ponadto należy zbić tynk przy suficie i położyć nowy na powierzchni 2,68 m². W przedpokoju - usunięcie spękania tynków ścian i sufitu oraz malowanie całego pomieszczenia (20,20 m², sufit 8,53 m²); demontaż paneli, wylewka samopoziomująca i ponowne ułożenie paneli na powierzchni 8,53 m²). W małym pokoju - usunięcie spękania tynków ścian i sufitu oraz malowanie całego pomieszczenia (26,41 m², sufit 8,58 m²), zbić tynk przy suficie i położyć nowy na powierzchni 2,38 m². W sypialni - usunięcie spękania tynków ścian i sufitu oraz malowanie całego pomieszczenia (33,08 m², sufit 13,12 m²), zbić tynk przy suficie i położyć nowy na powierzchni 2,90 m². W łazience - usunąć należy spękania tynków ścian i sufitów w obrębie połączenia z posadzką płytek ceramicznych, pomalować łazienkę (7,24 m² i sufit 6,75 m²), z uwagi na powiększającą się rozwarłość pęknięcia między ścianą i płytkami posadzki zerwać płytki posadzki, wykonać wylewkę samopoziomującą i ponownie ułożyć płytki ceramiczne (6,75 m²). Ponadto w lokalu tym należy wykonać demontaż instalacji gazowej, przygotować rury do ponownego montażu i dokonać scalenia rur lutem twardym. Koszt usunięcia tych wad wynosi 13.434, 06 zł (w tym co do instalacji gazowej 750 zł).

W lokalu nr (...) należy wykonać usunięcie spękania tynków ścian i sufitu oraz malowanie całego pomieszczenia (32,04 m², sufit 13,01 m²), zbić tynk przy suficie i podłodze oraz położyć nowy na powierzchni 11,55 m². W przedpokoju - usunięcie spękania tynków ścian i sufitu oraz malowanie ścian i sufitu (25,22 m², sufit 8,81 m²); zbić tynk przy suficie oraz położyć nowy na powierzchni 2,40 m². W pokoju - usunięcie spękania tynków ścian i sufitu oraz malowanie pokoju (21,82 m², sufit 13,70 m²); zbić tynk przy suficie oraz położyć nowy na powierzchni 2,96 m². W kuchni - usunięcie spękania tynków ścian i sufitu oraz malowanie pomieszczenia (7,02 m², sufit 4,24 m²); zbić tynk przy suficie oraz położyć nowy na powierzchni 1,65 m². W łazience - usunąć należy spękania tynków ścian w obrębie połączenia z posadzką z płytek ceramicznych, pomalować łazienkę (8,35 m² i sufit 5,83 m²), z uwagi na powiększającą się rozwarłość pęknięcia między ścianą i płytkami posadzki zerwać płytki posadzki, wykonać wylewkę samopoziomującą i ponownie ułożyć płytki ceramiczne (5,83 m²), zbić tynk przy suficie oraz położyć nowy na powierzchni 1,96 m². Ponadto w lokalu tym należy wykonać demontaż instalacji gazowej, przygotować rury do ponownego montażu i dokonać scalenia rur lutem twardym. Koszt usunięcia tych wad wynosi 8.425, 08 zł (w tym co do instalacji gazowej 750 zł).

Przy takich ustaleniach Sąd Rejonowy uwzględnił powództwa częściowo na podstawie przepisów art. 560 kc i art. 556 kc.

W uzasadnieniu wskazał, iż powodowie nabyli od pozwanych lokale mieszkalne, wraz ze stosownymi udziałami w gruncie oraz częściach wspólnych budynku. Pozwani obowiązani byli zatem, jako sprzedawcy, do przekazania powodom lokali niewadliwych, a za ujawnione wady ponoszą odpowiedzialność. Jest to odpowiedzialność niezależna od tego, czy to oni spowodowali wadliwość rzeczy, czy ponoszą w tym zakresie jakąkolwiek winę, a nawet czy w ogóle wiedzieli lub mogli wiedzieć o tym, że sprzedawana rzecz jest wadliwa; brak wiedzy w żaden sposób nie wpływa na wyłączenie odpowiedzialności, czy nawet jej ograniczenie. Dla zwolnienia sprzedawcy od odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady nie wystarczy, że kupujący mógł - przy dołożeniu należytej staranności - wadę zauważyć; sprzedawca odpowiada nawet za wady jawne, jeżeli nie były kupującemu znane.

W pierwszej kolejności Sąd odrzucił zarzuty pozwanych, iż powodowie sprzedawane lokale oglądali, a ich stan, jak też i stan budynku, był im znany. Nie podzielił też zarzutów co do tego, że w lokalach powodów wystąpiły usterki a nie wady w rozumieniu art. 556 k.c. powodujące zmniejszenie wartości lub użyteczności rzeczy.

Na istnienie wad w lokalach powodów wskazują opinie wszystkich biegłych - P. K., A. P. i J. K.. Z opinii P. K. wynika wadliwe podłączenie kotła CO do przewodu kominowego w lokalach wszystkich powodów - zastosowano tam rurę karbowaną bez atestu (za wyjątkiem lokalu nr (...), gdzie zastosowano łącznik z atestem, co jednak właściciel zmienił we własnym zakresie). Wadliwość tego rozwiązania potwierdza opinia biegłego J. K., który ponadto oblicza koszty usunięcia tej wady. Z opinii A. P. wynika z kolei osiadanie podłóg, ślady przecieków wody opadowej do mieszkań, a także występowanie licznych pęknięć. Wszystkie te okoliczności potwierdza opinia J. K., który w lokalach powodów

stwierdził konieczność zbitcia tynków przy suficie i podłodze oraz położenia nowych, usunięcia spękania tynków ścian i sufitów, malowania pomieszczeń, demontażu paneli (z uwagi na ich nierówności i obniżenie w stosunku do pierwotnego położenia), wykonania wylewki samopoziomującej i ponownego ułożenia paneli, w jednym z lokali - wykonania izolacji ściany zewnętrznej oraz wykonania nowego ocieplenia, w łazienkach - usunięcia spękania tynków ścian w obrębie połączenia z posadzką z płytek ceramicznych (a w części z nich - zerwania płytek z posadzki, wykonania wylewki samopoziomującej i ponownego ułożenia płytki ceramicznej). Ponadto biegły wyliczył koszt usunięcia tych wad. Jeżeli zatem „usterki” wskazywane przez pozwanych wymagają kosztownych poprawek, wnioszek o zmniejszeniu wartości lokali powodów z tytułu powyższego jest oczywisty, co defekty te sytuuje jako wady. Tym samym potwierdzone zostały zeznania wszystkich powodów, tak co do istnienia, jak i generalnie zakresu wad.

Opinię A. P. sąd uznał za dowód pewny, stanowiący podstawę do ustaleń w sprawie. Jest to dokument sporządzony przez osobę o wiedzy specjalistycznej w kwestiach dla sprawy istotnych i wymagających wiadomości specjalnych. Kwestie różnic między wadą rzeczy a niezgodnością jej wykonania z projektem budowlanym nie dotyczą więc okoliczności stwierdzonych przez biegłą, która wskazała na określony stan nieruchomości (pęknięcia, opadanie podłóg, itp.) a ponadto wskazała zakres prac wykonanych niezgodnie z projektem. Zarzut pozwanego, iż biegła w zasadzie wskazała na niezgodności z projektem, nie zaś wady, Sąd uznał za chybiony. Po pierwsze biegła istotnie wskazała na w/w kwestie, lecz także na okoliczności uzasadniające istnienie wad. Po wtóre dopatrywanie się w opinii biegłej uchybień na tej zasadzie, że - jak można przypuszczać - nie wskazała przyczyny wad, też jest chybione, skoro sprzedawca jest odpowiedzialny za wady niezależnie od swej winy (sąd od biegłej tego nie żądał, stąd próba obarczenia biegłej ustaleniem niejako zawinionych przez pozwanych przyczyn wad nie ma uzasadnienia). Sąd nie znalazł też podstaw do kwestionowania opinii P. K.. Aktualne są tu uwagi poczynione przy ocenie opinii A. P. (z tą różnicą, że ten biegły wskazał na prace wykonane niezgodnie nie z projektem a z przepisami budowlanymi).

Nie ma też podstaw, zdaniem sądu, do kwestionowania sporządzonej w postępowaniu karnym opinii T. J.. Została ona dopuszczona w tamtym postępowaniu i na jego potrzeby, jednak z uwagi na jej treść jest przydatna również do niniejszej sprawy. Strony nie zgłaszały do niej uwag, a sąd też nie znalazł okoliczności dyskredytujących wypowiedź biegłego. Sąd ostatecznie, tj. po złożeniu opinii uzupełniającej, zaakceptował również opinię biegłego J. K.. Jakkolwiek opinia pierwotna wywołała uwagi obu stron, biegły złożył opinię uzupełniającą, w której wyjaśnił przyczyny błędów oraz uwzględnił /częściowo/ pominięte wadliwie koszty usunięcia wad. Wskazał, co należy wykonać w celu ich usunięcia, a także, jaki jest tego koszt, ze szczegółowym wskazaniem, w oparciu o tzw. wskaźniki KNRu, kosztu robocizny, materiałów oraz ich zakupu, z uwzględnieniem rodzaju poszczególnej wady i jej „zakresu” (powierzchnia tynku konieczna do zbitcia, powierzchnia ścian lub sufitów do pomalowania, itp.).

Oceniając poszczególne kwestie sporne Sąd wskazał, że nieprawidłowości co do prowadzenia rury gazowej przez przewód kominowy nie budziły wątpliwości biegłego P. K., ani też biegłego powołanego w postępowaniu karnym, którego opinię dopuszczono również w niniejszym postępowaniu. Także biegły J. K. nie miał zastrzeżeń co do potraktowania tej kwestii jako wady i dokonał wyliczenia kosztów jej usunięcia. Połączenie pieców CO z przewodem kominowym tzw. rurą spiro bez atestu jest nieprawidłowością skutkującą koniecznością naprawy zaistniałego stanu rzeczy, co przeczy traktowaniu powyższego w ramach usterki, a co jednoznacznie wynika z opinii biegłych.

Wykonanie w lokalach powodów tzw. opinii kominiarskich nie zmienia przyjętej oceny, skoro jest to tylko jeden z /koniecznych/ elementów procedury właściwego funkcjonowania instalacji gazowej i CO w lokalach powodów. Podobnie ocenił, w świetle w/w opinii, wykonanie prób szczelności oraz oświadczenie kierownika budowy (k. 241). Marginesowo wskazał, iż tzw. zerowe uruchomienie pieca to w zasadzie tylko jego pierwsze załączenie na potrzeby wyłącznie gwarancyjne, nie użytkowe, co przeczy ewentualności wystąpienia wady na tej zasadzie, że serwisant nie zauważył jej przy uruchomieniu zerowym (ewentualnie, że ujawniła się później). Luty miękkie nie mogą być stosowane w lokalach, jak u powodów. Luty takie stwierdził biegły P. K. w swej opinii i racjonalnie przedstawił przyczyny uznania ich właśnie za miękkie, tj. zastosowanie metody termicznej w ustaleniu rodzaju lutu. Fakt, iż pozwany dokonywał zakupu lutów twardych nie zmienia powyższej oceny, skoro z przedłożonych faktur wynika jedynie fakt ich zakupu w ramach firmy pozwanego (w dłuższym zresztą okresie czasu, tj. w latach 2003-2005), nie zaś ich zastosowania w lokalach /wszystkich/ powodów. Zważywszy nadto na swoistego rodzaju opłacalność w stosowaniu

lutów miękkich, które są po prostu tańsze, Sąd przyjął za biegłym J. K. konieczność demontażu instalacji gazowej w części lokali powodów. Mając też na względzie, że w świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego wątpliwe byłoby, aby pracownicy pozwanego wybiórczo (np. naprzemiennie) stosowali różne rodzaje lutów, stosując posiłkowo przepis art. 322 kpc, ocenę biegłego J. K. uznał za trafną. Nie mogą też zdaniem Sądu budzić wątpliwości wady wentylacji. Kwestia ta wprost wynika z cytowanej już opinii P. K. oraz T. J.. Wentylacja w lokalach powodów działa wadliwie, co wymaga naprawy, której koszty wyliczył biegły J. K..

W uzupełnieniu Sąd wskazał, że wobec nierówności posadzki w lokalach powodów, nawet do 1 cm, źródło tej wady nie wynika z robót wykończeniowych, lecz tkwi w posadzce, co obciąża obojga pozwanych, jako sprzedawców lokali. Co do wymiany paneli dodać można, że chybione jest kwestionowanie przez powodów ilości paneli podlegających wymianie.

Biegły J. K. opiniuje co do zasady na korzyść powodów a innej podstawy ustalenia spornej kwestii brak.

Reasumując Sąd Rejonowy wskazał, że zasadne okazały się roszczenia wszystkich powodów wobec obojga pozwanych w zakresie i na kwoty wskazane w opinii J. K., z korektą wynikającą co do lokali (...) z opinii uzupełniającej. Roszczenia te obciążają oboje pozwanych, bowiem razem sprzedali oni powodom lokale obciążone wadami i wspólnie (solidarnie - art. 366 kc) ponoszą za to odpowiedzialność. Lokale nr (...) sprzedano powodom w stanie surowym, przez który określono konieczność wykończenia, w szczególności położenia podłóg, wykonania drzwi i założenia tzw. białej instalacji. Wszystkie zatem wady ujawnione przez biegłych (za wyjątkiem podłączenia pieców) łączą się z substancją lokalu, nie zaś z pracami wykończeniowymi. I tak osiadanie podłóg skutkujące koniecznością skuwania części tynku, wymiany paneli, kafelek, itp., powodowałoby konieczność usunięcia wad niezależnie od prac wykończeniowych, które, wykonywał pozwany. Podobnie w przypadku spękań tynku na ścianach, sufitach, itd. Wady te i tak spowodowałyby konieczność wykonania prac wykończeniowych (usunięcie spękań, malowanie, itp). Inaczej mówiąc, to nie malowanie lub np. położenie paneli spowodowało wady, lecz dlatego, że lokale mają wady prace wykończeniowe nie spełniły swej funkcji. Teza przeciwna prowadziłaby do absurdu, skoro wówczas należałoby konsekwentnie przyjąć, że malowanie np. ściany prowadzi do spękania tynku na tej ścianie. Za wszystkie te wady odpowiadają zatem oboje pozwani. Dotyczy to także wentylacji, jak również spornych instalacji, skoro nie zaliczono ich do wymagających uzupełnienia ponad wskazany stan surowy. Lokale (...) (umowy ich sprzedaży) nie zawierają adnotacji o stanie surowym, co wskazuje na odpowiedzialność obojga pozwanych. Przyjęcie zresztą, że pozwany, wzorem poprzednich lokali, też wykonywał w nich prace wykończeniowe nic nie zmienia, a to z przyczyn analogicznych, jak w lokalach (...).

Odmierna sytuacja zachodzi w przypadku podłączenia rur do pieców. Ponieważ są to typowe prace wykończeniowe, a te wykonywał wyłącznie pozwany, w ramach swego przedsiębiorstwa, wady z tego tytułu nie mogą obciążać pozwanej. Koszt usunięcia tych wad odjęto zatem od sumy wyliczeń biegłego J. K..

Pozwanych obciążają zatem, stosownie do w/w ustaleń i przytoczonych powyżej przepisów, kwoty wskazane w pkt Ia wyroku, natomiast samego pozwanego – kwoty wskazane w pkt Ib (suma kosztów z tytułu usunięcia wad podłączenia piecowego, powiększona o wystawioną na pozwanego fakturę na kwotę 1520 zł, zapłaconą przez Z. B.). Podstawę prawną zasądzenia odsetek stanowi przepis art. 481 § 1 kc. Ponieważ termin usunięcia usterek w lokalach ustalono na dzień 30.09.2006r., wymagalność roszczenia powodów, zatem i początkową datę biegu odsetek co do pkt Ia Sąd przyjął od 01.10.2006r. W przypadku pkt Ib odsetki przysługują powodom od dnia 20.11.2006r. (po upływie 2 tygodni od doręczonego również pozwanemu pisma (...) na k. 43).

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana M. O. zarzucając mu:

I. naruszenie przepisu art. 379 pkt 5 k.p.c. poprzez brak umożliwienia jej uczestniczenia w postępowaniu oraz obrony swoich praw, skutkujące nieważnością postępowania; z daleko posuniętej ostrożności procesowej, na wypadek gdyby Sąd II Instancji nie (uwzględnił zarzutu sformułowanego w powyższym pkt I, zarzuciła nadto:

II. naruszenie przepisów art. 233 § 1 k.p.c. przez uchybienie zasadom logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego przy dokonywaniu swobodnej oceny dowodów oraz nierozważenie w całości znajdującego się w aktach

sprawy materiału dowodowego, co spowodowało dokonanie błędnych ustaleń faktycznych, a także niedokonanie istotnych dla sprawy ustaleń faktycznych:

- 1) przez ustalenie, że pozwany zastosował w instalacji gazowej na łączeniach rur tzw. luty miękkie podczas gdy zgromadzony w sprawie materiał nie daje ku temu podstaw;
- 2) przez ustalenie, że pozwany nieprawidłowo wykonał przewody kominowe stosując wkłady z blachy cynkowej podczas gdy zgromadzony w sprawie materiał prowadzi do wniosku przeciwnego;
- 3) przez ustalenie, że pozwany wadliwie wykonał wentylację w lokalach mieszkalnych o nr. 5, 6 i 7 podczas gdy nieprawidłowe jej działanie jest wynikiem podłączenia do niej okapów przez powodów;
- 4) przez ustalenie, że pozwany nieprawidłowo położył i uszkodził panele podłogowe w lokalach mieszkalnych powodów, podczas gdy zgromadzony w nie daje ku temu podstaw i prowadzi do wniosku przeciwnego.

III. naruszenie przepisu art. 281 k.p.c. przez dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, który podlegał wyłączeniu;

IV. naruszenie przepisów prawa materialnego przez nieuwzględnienie przepisów art. 5 k.c. - podczas gdy orzeczenie Sądu I instancji jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego;

Wskazując na te zarzuty wniosła o zmianę skarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanych zwrotu kosztów procesu, za obie instancje według norm przepisanych.

Z ostrożności procesowej w przypadku konieczności przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania na podstawie art. 386 § 4 kpc.

Sąd Okręgowy rozpoznając apelację oparł się na ustaleniach faktycznych Sądu Rejonowego mających uzasadnienie w zebranych w sprawie materiale dowodowym i zważył co następuje:

Apelacja pozwanej podlegała oddaleniu, a jej zarzuty i wnioski nie zdołały podważyć trafności zaskarżonego wyroku, stanowiąc jedynie dowolną z nim polemikę, mającą na celu przedstawienie korzystnych dla skarżącej ustaleń faktycznych.

Wbrew jej zarzutom, Sąd Rejonowy nie naruszył przepisu art. 233 § 1 kpc oceniając wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania Sąd ten poczynił prawidłowe ustalenia w sprawie i wyciągnął zeń niewadliwe wnioski, odpowiadające dyspozycji wyżej wymienionego przepisu. Ocena zebranego materiału nie jest dowolna i jest zgodna z zasadami logiki i doświadczeniem życiowym.

Na wstępie jednak, w pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu naruszenia art. 379 pkt 5 kpc, gdyż jego uwzględnienie skutkowałoby uchyleniem zaskarżonego wyroku, zniesieniem postępowania w zakresie dotkniętym nieważnością i koniecznością przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

Jednakże w okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie ma podstaw do stwierdzenia, że M. O. została pozbawiona możliwości obrony swoich praw.. Pozbawienie strony możliwości obrony swoich praw zachodzi wówczas, gdy z powodu wadliwości procesowych sądu lub strony przeciwnej, będących skutkiem naruszenia konkretnych przepisów proceduralnych, których nie można było usunąć do wydania orzeczenia w danej instancji, strona nie mogła brać udziału i nie brała udziału w postępowaniu lub jego istotnej części. O pozbawieniu możliwości obrony swych praw nie ma mowy, gdy strona pomimo naruszenia przepisów procesowych podjęła czynności w sprawie.

Skarżąca brała udział w początkowej i końcowej fazie procesu. Sąd doręczył jej odpis pozwu i zawiadomił o terminie pierwszej rozprawy, na którą się nie stawiła. Następnie na skutek przeoczenia i zapewne zasugerowania się treścią pism procesowych pełnomocnika pozwanego, który tytułował się w części tych pism jako pełnomocnik obojga pozwanych, Sąd Rejonowy o terminach kolejnych rozpraw zawiadamiał tylko adwokat A. T. z pominięciem pozwanej i jej doręczał wszelkie pisma procesowe i opinie biegłych. Postępowanie było prowadzone bez udziału M. O. do 11

maja 2012r., kiedy to Sąd Rejonowy otworzył zamkniętą rozprawę na nowo i zarządził oddzielną rozprawę w stosunku do pozwanej. Doręczył jej kserokopię: odpowiedzi na pozew z załącznikami, protokołów rozpraw, pism procesowych, pism pochodzących od różnych instytucji, opinii biegłych powołanych w sprawie, postanowień wpadkowych i zakreślił jej termin do ustosunkowania się do przeprowadzonych w sprawie dowodów i podania czy domaga się uzupełnienia postępowania dowodowego.

Pozwana udzieliła pełnomocnictwa radcy prawnemu, który 31 maja 2012r. złożył pismo procesowe, w którym złożył zarzuty co do przeprowadzonych wcześniej dowodów, złożył wnioski dowodowe i przedstawił stanowisko pozwanej w procesie. Na rozprawie 6 czerwca 2012r. pozwana stawiała się ze swoim pełnomocnikiem i została przesłuchana w charakterze strony. Zeznała, że zapoznała się niedawno przed tą rozprawą z aktami sprawy, ale była na bieżąco informowana w sprawie, jednak się „nie angażowała”.

Powyższe wskazuje na to, że pozwana pomimo uchybień Sądu Rejonowego brała udział w sprawie, podjęła czynności procesowe z udziałem ustanowionego przez siebie pełnomocnika, wobec czego nie zachodzi w sprawie nieważność postępowania przez naruszenie art. 379 pkt 5 kpc.

Przechodząc do pozostałych zarzutów apelacji, w szczególności dotyczących błędnych ustaleń faktycznych Sądu i obraży art.. 233 § 1 kpc należy stwierdzić, że są one nieuzasadnione i stanowią próbę przedstawienia stanu faktycznego korzystnego dla pozwanych, który jednak nie znajduje oparcia w zebranych dowodach.

Sąd Rejonowy niewadliwie ustalił, że pozwany zastosował tzw. „luty miękkie” w instalacji gazowej na łączeniach rur w mieszkaniach nr (...) w oparciu o opinie K. K. – uprawnionego z zakresu eksploatacji i montażu urządzeń instalacji i sieci gazowych, opinię biegłego sądowego z zakresu kominiarstwa (...) z 10 czerwca 2009r. Powyższe potwierdzają też opinie techniczne dotyczące poprawności wykonania robót budowlanych sporządzone przez inż. D. J. na zlecenie powodów w maju 2007r. Nie ma podstaw by uznać wszystkie te opinie za niewiarygodne i poświadczające nieprawdę co do zastosowania przez pozwanego rodzaju lutu w połączeniach przewodów gazowych. Wprawdzie biegły T. J. w swojej opinii opracowanej do sprawy 1 Ds. 1904/07 stwierdził, że trzeba by zbadać lut laboratoryjnie by jednoznacznie stwierdzić, czy jest to lut twardy czy miękki, jednakże biegły P. K. wskazał, że nie ma potrzeby wykonywać w tym celu badań laboratoryjnych, bo wystarczy sprawdzić rodzaj lutu ostrym narzędziem (np. nożem) a ponadto pozwani nie wnosili o przeprowadzenie takich badań.

Ustalenia Sądu I instancji dotyczące nieprawidłowości w wykonaniu przewodów kominowych poprzez zastosowanie wkładów z blachy cynkowej a nie kwasoodpornej znajdują również potwierdzenie w materiale dowodowym sprawy. Na to, że spaliny z pieców CO są odprowadzane do kominów za pomocą rur aluminiowych spiro bez atestu wskazywali w swoich opiniach: K. K. – biegły sądowy z zakresu pożarnictwa, W. P. w opinii opracowanej do sprawy Ds. 417/07, biegły sądowy T. J. w opinii do sprawy 1 Ds. 1904/07 i biegły sądowy P. K.. Biegły T. J. podczas wizji lokalnej z 27 listopada 2007r. stwierdził, że przewody dymne są wykonane z rur bez atestu, w lokalu nr (...) przewód dymny jest nieszczelny.

Biegły W. P. ponadto miał zastrzeżenia co do wykonawstwa i wykończenia przewodu kominowego, stwierdził, że kotły CO w łazienkach nie zostały przyłączone do przewodów kominowych zgodnie z przepisami.

Przedstawiciel autoryzowanego serwisu technicznego (...) (kotły grzewcze) S. B., który dokonywał tzw. „uruchomienia zerowego” i przeglądu serwisowego rocznego również potwierdził zainstalowanie rury aluminiowej bez atestu i niewłaściwe osadzenie rury spalinowej do wylotu spalin.

P. K. stwierdził natomiast, iż kocioł gazowy (...) jest podłączony do przewodu kominowego w mieszkaniach nr (...) rurą karbowaną aluminiową, którą to wadliwość potwierdził także biegły sądowy z zakresu budownictwa ogólnego J. K..

Nie sposób przyjąć, że wszyscy wyżej wymienieni biegli i serwisant kotłów (...) mylili się co do zastosowanego przez pozwanego wkładu w przewodach kominowych i bezzasadnie twierdzili, że przewody kominowe zostały wyposażone

we wkłady z blachy aluminiowej bez atestu w sytuacji gdyby pozwany zamontował rury zapewniające odporność na działanie kwaśnych wyziewów gazowych.

Nie ma też podstaw do kwestionowania ustaleń Sądu Rejonowego co do wadliwości wykonania wentylacji w lokalach nr (...). Ustalenia te zostały oparte na opiniach biegłych: W. P. i T. J., z których wynika, że istniejąca wentylacja w budynku przy ul. (...) nie zapewnia prawidłowego ciągu odprowadzającego spaliny i wymiany powietrza w pomieszczeniach przeznaczonych do stałego pobytu ludzi. Nie zapewnia prawidłowego działania kotłów CO i innych urządzeń pobierających powietrze. Biegły T. J. stwierdził, że w lokalach (...) nie ma otworów wentylacyjnych. Brak prawidłowej wentylacji w lokalach mieszkalnych potwierdził również biegły J. K., wskazując, że istniejąca wentylacja grawitacyjna nie działa właściwie, bo zostały zamontowane drzwi o małej ilości nawietrzaków. Zatem kwestia nieprawidłowej wentylacji nie ogranicza się tylko do pomieszczeń kuchennych i nie jest spowodowana wyłącznie podłączeniem do otworów wentylacyjnych w kuchni okapów kuchennych.

Sąd Rejonowy poczynił też prawidłowe ustalenia odnośnie do wadliwego ułożenia paneli w oparciu o opinie biegłych A. P. i J. K.. Biegła podczas oględzin stwierdziła osiadanie podłóg w lokalach mieszkalnych, zaś biegły potwierdził obniżenie paneli w stosunku do pierwotnego ułożenia miejscami do 1 cm w lokalach (...). Zdaniem biegłego, o obniżeniu poziomu paneli świadczy przerwa między listwą przyścienną a panelami. Wykonawca tego elementu nie zachował staranności w przygotowaniu podłoża, na którym położono panele. Krzywe podłoże nie zachowywało płaszczyzny i występowało ugięcie tego podłoża. Stąd biegły zaproponował wykonanie wylewki samopoziomującej, która miałaby zostać wylana punktowo w miejscach gdzie nastąpiło miejscowe ugięcie stropu, by stworzyć prawidłową płaszczyznę jako podłoże pod panele podłogowe.

Z powyższych opinii wynika, że na skutek zmian zakresu wykonanych prac konstrukcyjnych w trakcie budowy w obrębie stropu i odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego istnieje konieczność wzmocnienia stropu, co potwierdziła też ekspertyza techniczna Z. M. wykonana na zlecenie pozwanego, w wykonaniu postanowienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ś. z 18 sierpnia 2010r.

Tym samym nieprawidłowe ułożenie paneli wynika z wad konstrukcyjnych budynku a nie jest uzależnione od tego czy są te panele zakupione w pierwszym czy drugim gatunku.

Chybiony jest również zarzut naruszenia przepisu art. 281 kpc przez dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, który podlegał wyłączeniu. Tym biegłym jest, zdaniem skarżącej A. P., gdyż oparła swoją opinię na prywatnej opinii opracowanej dla powodów przez rzeczoznawcę D. J.. Przede wszystkim należy wskazać, że skarżąca w toku postępowania przez Sądem Rejonowym nie powoływała się na przyczyny wyłączenia tej biegłej, nie kwestionowała jej bezstronności.

Okoliczność, że biegła w swojej opinii odnosi się do prywatnych opinii D. J. stwierdzających istnienie wad w poszczególnych lokalach nie świadczy o jej stronniczości i nie dyskwalifikuje tego dowodu skoro takie zlecenie otrzymała od sądu.

Jednym z zadań biegłej było „ustalenie istnienia wad stwierdzonych w opiniach prywatnych oraz przyczyn występowania tych wad” (k. 329 akt). Wreszcie bezzasadny jest zarzut naruszenia prawa materialnego – art. 5 kc, bliżej nie sprecyzowany przez skarżącą. Nie podała ona żadnych przyczyn, dla których orzeczenie Sądu Rejonowego miałoby być sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Nie ma zatem uzasadnionych podstaw do zmiany zaskarżonego wyroku zgodnie z wnioskami apelacji.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy oddalił apelację stosownie do art. 385 kpc. O kosztach postępowania apelacyjnego orzekł zgodnie z art. 98 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc.