

Sygn. akt I C 591/09

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 kwietnia 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

wskładzie:

Przewodniczący: SSO Aneta Fiałkowska – Sobczyk

Protokolant: Piotr Wojnarowski

po rozpoznaniu w dniu 18 kwietnia 2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa J. P. i P. P. (1)

przeciwko (...) S.A. z siedzibą we W.

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej (...) S.A. z siedzibą we W. na rzecz powodów J. P. i P. P. (1) łącznie kwotę 284 064,20 zł (dwieście osiemdziesiąt cztery tysiące sześćdziesiąt cztery zł i dwadzieścia groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 24 września 2009 r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałej części powództwo oddala;

III. zasądza od strony pozwanej (...) S.A. z siedzibą we W. na rzecz powodów J. P. i P. P. (1) łącznie kwotę 22 859 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn. akt IC 591/09

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 8 czerwca 2009 r. doręczonym pozwanej spółce (...) S. A. we W., w dniu 23 września 2009 r. powodowie J. P. i P. P. (1), wnieśli o zasądzenie od strony pozwanej (...) S.A. z siedzibą we W. łącznie kwoty 590 186 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty:

- 158 904 zł od dnia 22 sierpnia 2007 r. do dnia zapłaty;

- 79 452 zł od dnia 22 lutego 2008 r. do dnia zapłaty;

- 351 830 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że w dniu 10 lipca 2007 r. strony zawarły umowę sprzedaży, przedwstępną umowę sprzedaży i umowę o roboty budowlane. Zgodnie z §10 umowy poprzednik prawny strony pozwanej zobowiązał się dokończyć budowę budynku mieszkalnego na działce (...) położonej w K., w Gminie K., zgodnie z projektem budowlanym i standardowym wykończeniem ustalonym przez strony w załączniku nr 1 i 2 do umowy. Koszt wybudowania budynku miał wynieść 384 958 zł, a płatność tej kwoty miała nastąpić w terminach określonych w §11 umowy. Powodowie terminowo uiścili kwotę 158 904 zł (w dniu 21 sierpnia 2007 r.) i 79 452 zł (w dniu 1 lutego 2008 r.). Przy czym zgodnie z umową budynek miał być oddany najpóźniej do dnia 30 października

2007 r. ale do wydania przedmiotowego budynku nie doszło do dnia 16 kwietnia 2008 r. kiedy to powodowie zażądali wstrzymania prac ze względu na wątpliwości co do jakości prac potwierdzonych prywatną opinią techniczną.

Pomimo podejmowanych przez powodów prób ugodowego załatwienia sprawy strona pozwana nie wykazała dobrej woli w tym zakresie.

W związku z powyższym powodowie na podstawie art. 635 k.c. w zw. z art. 656 §1 k.c. odstąpili od zawartej umowy w części dotyczącej wybudowania domu mieszkalnego na działce nr (...).

Mając na uwadze powyższe oraz treść art. 494 k.c. powodowie żądają zwrotu zapłaconego stronie pozwanej wynagrodzenia w wysokości 238 356 zł wraz z odsetkami jak wyżej.

Dodatkowo powodowie zażądali na podstawie art. 494 k.c. w zw. z art. 471 k.c. naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania poprzez zapłatę odszkodowania w wysokości 351 830 zł. Szkada spowodowana jest koniecznością zastępczego zaspokojenia się przez powodów w drodze spełnienia przez osobę trzecią świadczenia, do którego zobowiązany był pozwany oraz różnica w wynagrodzeniu.

Ponadto do tej kwoty powodowie doliczyli kwotę 1 830 zł, którą zapłacili za opinie techniczną.

Szkoda powodów wyraża się w konieczności poniesienia przez powodów kosztów usunięcia wad ewentualnie częściowej lub całkowitej rozbiórki budynku, gdy jego stan jest niezgodny ze sztuką budowlaną i wymogami technologicznymi wznoszenia murów z bloczków betonowych (...) z naruszeniem podstawowych zasad wznoszenia murów, nadproży i innych elementów budowlanych w tym systemie oraz równicy wynagrodzenia (ok. 150 000 zł) osoby trzeciej za budynek wykonany przy użyciu tych samych materiałów i technologii jak w projekcie budowlanym ustalonym przez strony, pomniejszona o wynagrodzenie jakie powodowie zobowiązali się uiścić stronie pozwanej za sporny budynek mieszkalny. Z opinii technicznej wynika, że takie elementy jak ściany zewnętrzne, stolarka okienna i drzwiowa, ścianki kolankowe, więźba dachowa i komuny kwalifikują się do rozbiórki i ponownego ich wykonania.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana (...) S.A. z siedzibą we W. wniosła o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu swojego stanowiska strona pozwana przyznała, że strony zawarły umowę sprzedaży, przedwstępną umowę sprzedaży i umowę o roboty budowlane, zgodnie z którą strona pozwana zobowiązała się dokończyć budowę spornego budynku mieszkalnego.

Przy czym strona pozwana do dnia wstrzymania przez powodów budowy wykonała znaczną część zobowiązania o czym świadczą między innymi protokoły odbioru robót.

Jednocześnie złożone przez powodów oświadczenia w oparciu przepisy art. 635 k.c. o odstąpieniu od umowy nie znajdowało jakiegokolwiek uzasadnienia w okolicznościach faktycznych i dlatego też nie może ono wywołać skutków prawnych przewidzianych dla tego typu oświadczenia.

Przy czym istotne dla oceny skuteczności złożonego przez powodów oświadczenia o odstąpieniu od umowy jest również to, że powodowie pomimo upływu terminu do wykonania umowy nie skorzystali z uprawnienia przewidzianego w art. 635 k.c. wybierając wówczas inne oświadczenie. Tym samym złożyli oświadczenie do którego stosuje się przepis art. 61 k.c., a jego złożenie doprowadziło do sytuacji w której powodowie pozbawili się możliwości późniejszego odstąpienia od umowy na podstawie art. 635 k.c.

Z uprawnienia tego powodowie nie skorzystali również w kwietniu 2008 r. kiedy to pismem z dnia 16 kwietnia 2008 r. wstrzymali wykonanie prac. Natomiast w piśmie z dnia 9 czerwca 2008 r. powodowie poinformowali stronę pozwaną, że nie są zainteresowani sposobem usunięcia usterek wskazaną przez stronę pozwaną, a nadto zamierzają skorzystać z uprawnienia przewidzianego w art. 656 k.c. i art. 636§1 k.c. i od umowy odstąpić.

Przy czym strona pozwana nie zgodziła się ze stanowiskiem powodów, że budynek został wykonany niezgodnie ze sztuką budowlaną, bowiem wskazywane przez powodów nieprawidłowości stanowią jedynie nieistotne wady dające się naprawić w sposób przedstawiony przez stronę pozwaną.

Dlatego też, zdaniem pozwanej, oświadczenie o odstąpieniu od umowy złożone przez powodów nie wywołało skutków prawnych, a tym samym żądanie powodów w przedmiocie zwrotu uiszczonego wynagrodzenia, jak i odszkodowania nie zasługuje na uwzględnienie.

Z ostrożności procesowej, pozwana spółka zaznaczyła, że gdyby jednak Sąd uznał odstąpienie powodów od łączącej strony umowy za skuteczne, to i tak brak jest podstaw do uwzględnienia dochodzonych przez powodów roszczeń. Powodowie do dnia odstąpienia od umowy nie zapłacili bowiem stronie pozwanej jeszcze kwoty 99 196,76 zł, której to kwoty strona pozwana będzie się domagała w odrębnym procesie.

Z treści przepisu art. 494 k.c. wynika również obowiązek zwrotu drugiej stronie wszystkiego co otrzymała od niej na mocy umowy. O powyższym obowiązku powodowie, zdaniem pozwanej spółki, zapomnieli. Przy czym zwrot świadczenia stronie pozwanej w naturze nie jest możliwy. W tej sytuacji należy wzajemnie rozliczyć strony w zakresie części wykonanej umowy. W innym przypadku powodowie żądając zwrotu wynagrodzenia staliby się bezpodstawnie wzbogaceni względem strony pozwanej. Ponadto powodowie nie wykazali, że uiszczone dotychczas w ramach umowy na rzecz pozwanej wynagrodzenie jest nieadekwatne do wartości wykonanych przez pozwaną, do dnia odstąpienia od umowy robót, a zatem nie wykazali, że roszczenie o zwrot uiszczonego wynagrodzenia jest zasadne.

Ponadto, w ocenie strony pozwanej, odstąpienie przez powodów od całości umowy o roboty budowlane w sytuacji gdy pozwana spełniła już znaczną część swojego zobowiązania jest niedopuszczalne, gdyż jest sprzeczne z art. 5 k.c. (stanowi nadużycie prawa podmiotowego).

Nie zasługuje również, zdaniem pozwanej spółki (...), na uwzględnienie roszczenie odszkodowawcze w wysokości 351 830 zł.

Z treści uzasadnienia wynika, że na wysokość rzekomej szkody składają się koszty zastępczego wykonania umowy przez osobę trzecią (różnica w wynagrodzeniu ok. 150 000 zł) oraz koszt prywatnej ekspertyzy sporządzonej na zlecenie powodów.

Pismem z dnia 6 listopada 2009 r. złożonym przez pełnomocnika procesowego powodów po zobowiązaniu pełnomocnika do złożenia wszystkich wniosków, twierdzeń, zarzutów i dowodów pod rygorem utraty prawa ich powołania w toku dalszego postępowania, zgodnie z art. 207 § 3 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 2 maja 2012 r., powodowie podtrzymali swoje stanowisko zawarte w pozwie.

Dodatkowo powodowie wskazali, że naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania przez stronę pozwaną poprzez zapłatę odszkodowania w wysokości 351 830 zł, powodowie domagają się w związku z koniecznością zastępczego zaspokojenia się przez powodów, w drodze spełnienia świadczenia przez osobę trzecią, do którego strona pozwana była zobowiązana oraz różnicą w wynagrodzeniu. Dodatkowo na wysokość odszkodowania składa się kwota 1 830 zł, którą powodowie zapłacili za sporządzenie prywatnej opinii technicznej, a która była powodom niezbędna do oceny nieprawidłowości jakich dopuściła się strona pozwana przy realizacji inwestycji powodów.

Szkoda ta wyraża się w konieczności poniesienia przez powodów kosztów usunięcia wad (ewentualnie częściowej lub całkowitej rozbiórki budynku), gdyż jego stan jest niezgodny ze sztuką budowlaną i wymogami technologicznymi oraz różnicy wynagrodzenia (150 000 zł) osoby trzeciej za budynek mieszkalny wykonany przy użyciu tych samych materiałów i technologii jak w projekcie budowlanym, pomniejszona o wynagrodzenie jakie powodowie zobowiązali się zapłacić stronie pozwanej za wybudowanie spornego budynku mieszkalnego.

Jednocześnie powodowie wnieśli o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa – na okoliczność ustalenia nieprawidłowości wykonanych dotychczas przez pozwaną spółkę (...) robót budowlanych

z dokumentacją projektową i przyjętym zobowiązaniami, wad użytego w trakcie procesu budowlanego materiału, możliwości usunięcia tychże wad, konieczności dokonania częściowej lub całkowitej rozbiórki obiektu budowlanego (k. 303).

Natomiast w piśmie procesowym z dnia 2 lipca 2012 r. powodowie wskazali, że na kwotę żadaną przez nich od strony pozwanej tytułem naprawienia szkody składają się również kwoty odsetek spłacanego przez powodów kredytu zaciągniętego na budowę domu w K. w łącznej wysokości 38 637,73 zł, tj.:

- kwota 1 866,11 zł za 2007 r.;
- kwota 12 818,80 zł za 2008 r.;
- kwota 10 472,26 zł za 2009 r.;
- kwota 5 897,71 zł za 2010 r.;
- kwota 6 158,90 zł za 2011 r.;
- kwota 1 423,59 zł za okres od stycznia do marca 2012 r.

Ponadto powodowie, w związku z niewykonaniem przez stronę pozwaną zobowiązania zmuszeni byli do wynajmowania nieruchomości zaspokajającej ich potrzeby mieszkaniowe. Dlatego też w dniu 14.10.2009 r. powodowie zawarli umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w K., w której to umowie czynsz najmu strony określiły na kwotę 2 100 zł miesięcznie. Umowa została rozwiązana z dniem 31.03.2012 r. Łącznie za okres 30 miesięcy powodowie zapłacili tytułem czynszu najmu kwotę 63 000 zł.

W dniu 10 maja 2012 r. strony zawarły kolejną umowę najmu – domu jednorodzinnego w S.. Strony ustaliły miesięczny czynsz na kwotę 3 500 zł. Za maj i czerwiec 2012 r. powodowie zapłacili łącznie 7 000 zł.

Mając na uwadze powyższe szkoda jaka została powodom wyrządzona przez stronę pozwaną, a wynikająca z konieczności uiszczania przez powodów odsetek od kredytu zaciągniętego na sfinansowanie budowy spornego domu, a także z tytułu najmu nieruchomości celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych powodów wynosi łącznie 108 637,37 zł (38 637,37 zł, 63 000 zł i 7 000 zł). Powyższej kwoty powodowie domagali się z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia doręczenia stronie pozwanej niniejszego pisma procesowego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 10 lipca 2007 r. małżonkowie P. P. (1) i J. P. zawarli z (...) S. A. z siedzibą we W. umowę sprzedaży, przedwstępną umowę sprzedaży oraz umowę o roboty budowlane.

Na podstawie umowy sprzedaży, P.i J. P.nabyli do majątku wspólnego prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu (...), nr jedn. Rej. (...), położoną w K.(gmina K.) o powierzchni 0,0796 ha wraz z rozpoczętą budową domu mieszkalnego jednorodzinnego o stopniu zaawansowania – stan zero.

(**dowód:** umowa z dnia 10.07.2007 r. – akt notarialny sporządzony przed notariusz E. C., Rep. A nr (...), k. 14 – 23);

Zgodnie z § 10 w/w umowy poprzednik (...) S.A. – (...) Spółka z o. o. jako Wykonawca, zobowiązał się dokończyć na rzecz P. P. (1) i J. P. (jako inwestorów) budowę budynku mieszkalnego o powierzchni 178,78 m², na w/w działce nr (...) położonej w K., zgodnie z projektem budowlanym i standardowym wykończeniem ustalonym przez strony w załączniku nr 1 i 2 do niniejszej umowy. Zgodnie z zał. 2 do aktu notarialnego ściany zewnętrzne jednowarstwowe miały być wykonane z betonu komórkowego (...) lub materiału o porównywalnych właściwościach.

(**dowód:** § 10 umowy z dnia 10.07.2007 r. – aktu notarialnego sporządzonego przed notariusz E. C., Rep. A nr (...), k. 19, załącznik nr 2 do aktu notarialnego, k. 26, przesłuchanie w charakterze strony pozwanej – członka zarządu (...) S. A.J. F., k. 333/o. – 334/o.);

Całkowity koszt wybudowania budynku mieszkalnego od poziomu „0” do wykończenia standardowego wynosić miał 384 958 zł, przy czym płatność tej kwoty następować miała w formie trzech zaliczek, wpłacanych w terminach określonych w § 11 umowy, tj. zaliczka w wysokości 158 904 zł – w terminie 7 dni od daty wykonania stropu nad parterem, zaliczka w wysokości 79 452 zł – w terminie 7 dni po wykonaniu więźby dachowej oraz zaliczka w wysokości 146 602 zł – w terminie 7 dni od dnia przekazania budynku.

(**dowód:** § 11 umowy z dnia 10.07.2007 r. – akt notarialny sporządzony przed notariusz E. C., Rep. A nr (...), k. 19);

W związku z zawartą z poprzednikiem prawnym pozwanej spółki umową, powodowie uiścili terminowo kwotę 158 904 zł – w dniu 21 sierpnia 2007 r. oraz kwotę 79 452 zł – w dniu 1 lutego 2008 r.

(**dowód:** faktura VAT nr (...) oraz faktura VAT nr (...), k. 29 – 32);

Zgodnie z par. 14 pkt 1 umowy Wykonawca zobowiązał się do oddania budynku mieszkalnego w terminie do dnia 30 października 2007 r.

(**dowód:** par. 14 pkt 1 umowy z dnia 10.07.2007 r. – akt notarialny sporządzony przed notariusz E. C., Rep. A nr (...), k. 21);

W protokole odbioru pierwszego etapu robót budowlanych J. P. i P. P. (1) zgłosili pierwsze uwagi co do jakości robót. Uwagi te dotyczyły nieprawidłowo wykonanych ścian w systemie (...), zbyt krótkich nadproży nad drzwiami okiennymi, uszkodzenie folii paroprzepuszczalnej połaci dachowej, niedomykanie drzwi, ubytki w bloczkach (...). Powodowie zgłosili także wady w zakresie zadaszania: bezpośrednie oparcie belek (bez izolacji) na murze, nieprawidłowa konstrukcja belek wchodzących w konstrukcję lukarn, pęknięcie ściany lukarny)

(**dowód:** zeznania świadka A. K., k. 321/o. – 322, zeznania świadka L. G. – kierownika budowy, k. 321);

Z uwagi na wady i usterki powstałe ze strony Wykonawcy w trakcie realizacji umowy, jak także w związku z nieterminową realizacją robót budowlanych, powodowie kierowali do pozwanej spółki pisma wzywające do wyjaśnień i naprawy usterek. Pismem z dnia 16 kwietnia 2008 r., doręczonym pozwanej w dniu 23 kwietnia 2008 r. powodowie, za pośrednictwem swojego pełnomocnika procesowego, wezwali (...) S. A. do niezwłocznego wstrzymania się z wykonaniem jakichkolwiek dalszych prac budowlanych i instalacyjnych dotyczących budowy domu mieszkalnego na działce nr (...) w K.. W piśmie tym powodowie poinformowali pozwaną, że w celu oceny jakości wykonanych przez spółkę robót zlecieli rzeczoznawcy wykonanie opinii. Powodowie ponownie wezwali pozwaną do wyjaśnień z jakich przyczyn przedmiot umowy nie został wykonany i oddany w umówionym terminie.

(**dowód:** protokół odbioru z dnia 03.04.2007 r., k. 200, zeznania świadka A. K., k. 321/o. – 322, zeznania świadka L. G. – kierownika budowy, k. 321, pismo z dnia 16.04.2008 r. wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 37 i k. 72, pismo z dnia 16.04.2008 r., wraz z ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru, k. 37);

Pozwana (...) S.A. w piśmie z dnia 8 maja 2008 r. poinformowała J. i P. P. (1) o napotkanych trudnościach w terminowym realizowaniu prac budowlanych, prosząc jednocześnie o zawiadomieniu spółki o terminie oględzin budynku zaplanowanym przez biegłego rzeczoznawcę.

(**dowód:** pismo strony pozwanej z dnia 08.05.2008 r., k. 208, zeznania świadka D. F., k. 319 - 320);

Prywatnaopinia techniczna sporządzona w dniu 18 maja 2008 r. przez rzeczoznawcę majątkowego mgr inż. architekt E. M., stwierdzała zakres ujawnionych w budynku usterek. Usterki te polegały m.in. na wybudowaniu budynku niezgodnie z zalecaną przez producenta technologią (...) (za duże spoiny pomiędzy bloczkami, zbyt wiele mostków

termicznych) oraz użyciu materiałów uszkodzonych (popękanych). W okresie sporządzania opinii istniał protokół odbioru III etapu robót budowlanych, tj. więźby dachowej. Powodowie doręczyli opinię Wykonawcy – spółce (...), wzywając do niezwłocznego przedstawienia harmonogramu prac naprawczych oraz do wykonania napraw wszystkich istniejących wad technologicznych i technicznych.

(dowód: protokół odbioru technicznego z dnia 16.08.2007 r. wraz z uwagami powodów, k. 201, protokół odbioru III etapu robót – więźby dachowej z dnia 03.01.2008 r., k. 202, opinia techniczna E. M. dotycząca oceny sposobu prowadzenia prac budowlanych na nieruchomości w K., z dnia 18.05.2008 r., k. 39 i nast., pismo z dnia 28.05.2008 r., k. 211, zeznania świadka E. M., k. 334) ;

W związku ze zleceniem sporządzenia prywatnej opinii technicznej dotyczącej oceny sposobu prowadzenia prac budowlanych powodowie ponieśli wydatki w wysokości 1 830 zł

(dowód: faktura VAT nr (...) z dnia 26.05.2008 r., k. 77);

Pismem z dnia 9 maja 2008 r., powodowie domagali się rozbiórki wybudowanego na ich działce, przez (...), budynku mieszkalnego. W odpowiedzi na powyższe, Wykonawca zobowiązał się do naprawienia wszystkich stwierdzonych w opinii usterek do końca czerwca 2008 r., nie zgadzając się na rozbiórkę obiektu. Powodowie akcentowali swoje uprawnienie do odstąpienia od umowy, jednakże spółka (...) konsekwentnie przeczyła możliwości i konieczności wyburzenia budynku, podkreślając swoją gotowość do podjęcia i kontynuowania wstrzymanych przez powodów robót budowlanych.

(dowód: pismo z dnia 09.05.2008 r., k. 2011, pisma, k. 212, 213, 217, 219, D. F., k. 319 - 320);

Ze strony J. P. i P. P. (1) pojawiła się także propozycja zawarcia nowej umowy – zamiany działek i wybudowania nowego budynku mieszkalnego w oparciu o ten sam projekt – na innej nieruchomości. Warunkiem było wykonanie obiektu przez (...) Spółkę z o. o. oraz zwrot kosztów spłaconego, jak dotąd, przez powodów kredytu w wysokości 4 500 CHF.

(dowód: przesłuchanie powódki J. P., k. 332 - 333);

Pismem z dnia 4 listopada 2008 r., (...) S.A poinformowała powodów, że możliwe jest wybudowanie budynku przez (...) Spółkę z o. o. w terminie do 31 grudnia 2009 r. W odpowiedzi na powyższe, pełnomocnika powodów w piśmie z dnia 1 grudnia 2008 r. poinformowała pozwaną o zgodzie na prolongowanie terminu wybudowania budynku do dnia 31 grudnia 2009 r. przez firmę (...), na innej działce. Powodowie postawili także warunku finansowe transakcji zamiany i budowy domu, przedstawiając warunki zabezpieczenia ich roszczeń.

Pismem z dnia 4 grudnia 2008 r. pozwana spółka nie zaakceptowała warunków finansowych zaproponowanych przez powodów w zakresie zaliczenia wpłaconych jak dotąd przez powodów środków finansowych na poczet nabycia innej nieruchomości i wybudowania nowego domu oraz zapłaty kary umownej za zawinione przez pozwaną opóźnienie. Strony pozostawały w zgodzie jedynie co do wysokości ceny 1 m² nieruchomości, które miały być przedmiotem umowy zamiany.

(dowód: pismo powodów z dnia 01.12.2008 r., k. 229, pismo z dnia 04.12.2008 r., 234);

Powodowie przedstawili pozwanej projekt umowy zamiany działek oraz sposobu finansowania dopłaty, która wskutek różnicy wartości obu nieruchomości powstała po stronie powodów, jak także potrącenia ich wierzytelności z karą umowną obciążającą pozwaną spółkę z tytułu zwłoki w realizacji przedmiotu umowy z dnia 10 lipca 2007 r. (14 533,25 zł). Strona pozwana nie zaakceptowała owego projektu, postawiła warunek podjęcia negocjacji bez obecności pełnomocników stron. Ostatecznie, strony nie doszły do porozumienia w kwestii ewentualnej zamiany działek i wybudowania na rzecz inwestorów – J. i P. małż. P., nowego budynku mieszkalnego, na warunkach przez nich zaproponowanych.

(dowód: korespondencja pełnomocników stron, k. 237 i nast., projekt umowy zamiany, k. 251 – 254, korespondencja stron, k. 255 i nast.);

Oświadczeniem z dnia 26 marca 2009 r. doręczonym Spółce (...) S.A. w dniu 7 kwietnia 2009 r. P. P. (1) i J. P. odstąpili od zawartej z poprzednikiem prawnym spółki umowy z dnia 10 lipca 2007 r. w części dotyczącej wybudowania domu mieszkalnego w K.. Odstąpienie od umowy powodowie uzasadnili niezrealizowaniem przedmiotu umowy do dnia wskazanego w umowie, jak także wykonaniem robót budowlanych wadliwie.

(dowód: oświadczenie powodów o odstąpieniu z dnia 26.03.2009 r. wraz ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru, k. 71 – 72);

(...) S.A. nie zaakceptowała złożonego przez inwestorów oświadczenia o odstąpieniu od umowy, wskazując, iż nieustannie deklarowała gotowość usunięcia wszystkich usterek i wad postawionego przez nią budynku mieszkalnego i w tej gotowości pozostaje.

(dowód: pismo strony pozwanej z dnia 27.07.2009 r., k. 272) ;

Postanowieniem nr (...) wydanym w dniu 12 listopada 2009 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Powiecie (...) nałożył na spółkę (...) obowiązek wstrzymania robót budowlanych prowadzonych w budynku mieszkalnym na działce nr (...) w K. ze względu na wykonanie robót budowlanych w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków ustalonych w przepisach.

W/w postanowienie zostało postanowieniem nr (...) z dnia 20 stycznia 2010 r. wydanym przez (...) Inspektora Nadzoru Budowlanego uchylone, a sprawa została przekazana do ponownego rozpoznania organowi I instancji.

(dowód: postanowieniem nr (...) z 12.11.2009 r. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Powiecie (...), k. 314 i nast., postanowienie nr (...) z 20.01.2010 r., k. 352);

Postanowieniem nr (...) wydanym w dniu 12 lipca 2010 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Powiecie (...) nałożył na spółkę (...) obowiązek wstrzymania robót budowlanych prowadzonych w budynku mieszkalnym na działce nr (...) w K. oraz nałożył na spółkę obowiązek przedstawienia w terminie 30 dni od dnia doręczenia postanowienia inwentaryzacji i oceny wykonanych robót budowlanych.

W/w postanowienie zostało postanowieniem nr (...) z dnia 9 września 2010 r. wydanym przez (...) Inspektora Nadzoru Budowlanego uchylone, a sprawa została przekazana do ponownego rozpoznania organowi I instancji.

(dowód: postanowieniem nr (...) z 12.07.2010 r. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Powiecie (...), k. .. i nast., postanowienie nr (...) z 09.09.2010 r., k. 453 i nast.)

Budynek mieszkalny powodów, według projektu budowlanego, jako całość – nie był projektowany w systemie (...), jedynie ściany należało wykonać z bloczków z betonu komórkowego (...)/0,6 o grubości 36,5 cm i 12 cm, na zaprawie murarskiej klejowej (...) do wykonywania murów, na cienkie spoiny. Przy czym ściany zewnętrzne budynku zostały wykonane w sposób nie odpowiadający parametrom określonym w projekcie budowlanym zamiennym ze względu na:

- zastosowanie niepełnowartościowego, uszkodzonego materiału (z ubytkami);
- wykonanie spoin pionowych o szerokości nawet do 2 – 3 cm, gdy system (...) zakłada tylko połączenie szczelne na pióro i wpust bez jego wypełnienia;
- wykonanie spoin poziomych pomiędzy warstwami o grubości ponad 1 cm, tj. znaczenie większej niż wymagane 1 – 3 mm;

- niedokładności murowania poprzez zachwianie pionów i poziomów spoin co wpłynęło m.in. na wykonanie „grubych” spoin;

- wykonanie połączeń w poszczególnych warstwach nie gwarantujących przesunięcie spoin pionowych w stosunku do poprzedniej warstwy o co najmniej 8 cm;

- wadliwie wykonane nadproża;

- wadliwie wykonane otworów okiennych i drzwiowych

(dowód: opinia instytutu naukowego – Katedry (...) i Inżynierskich Wydziału Budownictwa Politechniki (...), dr hab. inż. J. Ż., prof. PO oraz dr inż. W. B. k. 598 i nast., uzupełniająca ustna opinia Politechniki (...) Katedry (...) Inżynierskich Wydziału Budownictwa W. B. i J. Ż., protokół elektroniczny rozprawy z dnia 10.09.2012 r., minuty od 00:01:58 do 00:16:34, k. 705);

Wysokość nakładów potrzebnych na wykonanie robót uzupełniających stan aktualny budynku do stanu surowego zamkniętego obejmująca wartość potrzebnych materiałów budowlanych wynosi 7 902,10 zł brutto (z 8% VAT).

Wartość nakładów potrzebnych do usunięcia wad budynku w stanie istniejącym (w tym wartość materiałów) stanowi sumę 84 671,45 zł brutto (z 8% VAT).

Nakłady na wykonanie budynku „pod klucz” zgodnie z załącznikiem nr 1 i nr 2 do umowy wynoszą 167 454,63 zł brutto (z 8% VAT)

(dowód: uzupełniająca opinia instytutu naukowego – Katedry (...) i Inżynierskich Wydziału Budownictwa Politechniki (...), dr hab. inż. J. Ż., prof. PO oraz dr inż. W. B. k. 748 i nast.);

Koszty rozbiórki budynku w stanie surowym zamkniętym do stanu zerowego z uwzględnieniem wartości odzyskanych materiałów wynoszą 22 826,15 zł brutto (z 8% VAT).

(dowód: uzupełniająca opinia instytutu naukowego – Katedry (...) i Inżynierskich Wydziału Budownictwa Politechniki (...), dr hab. inż. J. Ż., prof. PO oraz dr inż. W. B. k. 748 i nast.).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Powodowie J. P. i P. P. (1) domagali się zasądzenia na ich rzecz od pozwanej (...) S. A. we W. łącznej kwoty 590 186 zł, tj. kwoty 238 356 zł tytułem zwrotu świadczenia należnego powodom w związku ze skutecznym – w ich ocenie – odstąpieniem od umowy z dnia 10 lipca 2007 r. oraz pozostałej kwoty 351 830 zł tytułem odszkodowania w związku ze szkodą wyrządzoną powodom wskutek niewykonania przez spółkę ciężącego na niej zobowiązania umownego.

Pozwana sprzeciwiała się żądaniu zapłaty w jakimkolwiek zakresie, wskazując na brak jakichkolwiek podstaw do zwrotu zapłaconej przez powodów kwoty 238 356 zł, jak także brak podstaw do żądania odszkodowania za rzekomo powstałą po stronie powodów szkodę, w jakiegokolwiek części.

Ustalenia stanu faktycznego sprawy Sąd poczynił głównie w oparciu o: dokumenty urzędowe i prywatne w postaci łączącej strony umowy sprzedaży, przedwstępnej umowy sprzedaży oraz umowy o roboty budowlane z dnia 10 lipca 2007 r. oraz załączników do tej umowy, projektu budowlanego, pism stanowiących korespondencję listowną stron oraz wyraz przyjętych przez nie stanowisk, oświadczenia woli J. P. i P. P. (1) o odstąpieniu od umowy, z dnia 26 marca 2009 r. złożonego (...) S. A. w dniu 7 kwietnia 2009 r., opinii prywatną przedłożoną przez powodów a sporządzoną przez E. M. na okoliczność wad i usterek ujawnionych przez powodów w trakcie procesu budowy domu w K., zeznania świadków: E. M., D. F., L. G., A. K., oraz przesłuchanie w charakterze stron niniejszego procesu – J. P. i członka

zarządu (...) S.A. – J. F.. Istotnymi dowodami w sprawie były także sporządzone na zlecenie tut. Sądu opinie instytutu naukowego Politechniki (...) Katedry (...) i Inżynierskich Wydziału Budownictwa w opracowaniu dr hab. inż. J. Ż., prof. PO oraz dr inż. W. B..

W niniejszej sprawie strony łączyła umowa z dnia 10 lipca 2007 r., która w części spornej – zobowiązującej pozwaną do wybudowania na nieruchomości powodów budynku mieszkalnego w oparciu o stanowiący załącznik do umowy projekt budowlany i pozwolenie na budowę – była umową o roboty budowlane.

Zgodnie z przepisem art. 647 k.c. przez umowę o roboty budowlane wykonawca zobowiązuje się do oddania przewidzianego w umowie obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i z zasadami wiedzy technicznej, a inwestor zobowiązuje się do dokonania wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem robót, w szczególności do przekazania terenu budowy i dostarczenia projektu, oraz do odebrania obiektu i zapłaty umówionego wynagrodzenia. W myśl regulacji prawnej zawartej w art. 656 § 1 k.c. do skutków opóźnienia się przez wykonawcę z rozpoczęciem robót lub wykończeniem obiektu albo wykonywania przez wykonawcę robót w sposób wadliwy lub sprzeczny z umową, do rękojmi za wady wykonanego obiektu, jak również do uprawnienia inwestora do odstąpienia od umowy przed ukończeniem obiektu stosuje się odpowiednio przepisy o umowie o dzieło.

Przepisy dotyczące umowy o dzieło przewidują sytuacje, w których zamawiający – a w przypadku umowy o roboty budowlane – inwestor – upoważniony jest do odstąpienia od umowy zarówno w sytuacji opóźnienia wykonania dzieła (obektu budowlanego) w terminie (art. 635 k.c.) jak i w sytuacji wykonania takiego obiektu w sposób wadliwy lub sprzeczny z umową (art. 656 k.c.). Przepis art. 635 k.c. stanowi, że jeżeli przyjmujący zamówienie opóźnia się z rozpoczęciem lub wykończeniem dzieła tak dalece, że nie jest prawdopodobne, żeby zdołał je ukończyć w czasie umówionym, zamawiający może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić jeszcze przed upływem terminu do wykonania dzieła. Należało przywołać treść w/w regulacji prawnej, bowiem zgodnie z uzasadnieniem pozwu, przepis ten stanowił materialno prawną podstawę żądania. Roszczenie powodów oparte było na złożonym przez nich, w piśmie z dnia 26 marca 2009 r. (doręczonym Spółce (...) S.A. w dniu 7 kwietnia 2009 r.) oświadczeniu o odstąpieniu od zawartej umowy z dnia 10 lipca 2007 r. w części dotyczącej wybudowania domu mieszkalnego w K.. Odstąpienie od umowy powodowie uzasadnili niezrealizowaniem przedmiotu umowy do dnia wskazanego w umowie, jak także wykonaniem robót budowlanych wadliwie. Od oceny skuteczności tego oświadczenia woli powodów, zależy zasadność objętego pozwem żądania o zwrot świadczenia i odszkodowanie.

W ocenie Sądu, odstąpienie powodów od umowy z dnia 10 lipca 2007 r. dokonane w dniu 9 kwietnia 2009 r., było, w świetle ustalonych okoliczności faktycznych, uzasadnione. Uchyliło skuteczność zawartej umowy z mocą wsteczną (ex tunc), w konsekwencji czego strony nie tylko zwolnione zostały z obowiązku dalszych świadczeń wynikających z umowy, ale winny zwrócić sobie nawzajem świadczenia już spełnione.

Z ustaleń faktycznych sprawy wynika, że pozwana spółka, już na początku realizacji inwestycji nie tylko pozostawała w opóźnieniu z realizacją obiektu budowlanego, a nadto, wykonywała obiekt budowlany wadliwie. Przy czym nie sposób nie zgodzić się z powodami, że budowany budynek mieszkalny wykonany został niedbale, z dużą ilością usterek, które widoczne były także dla osób nie zajmujących się profesjonalnym budownictwem mieszkaniowym, niedoróbek, niejednokrotnie niezgodnie ze sztuką budowlaną, co skutkowało wstrzymaniem dalszych robót budowlanych przez powodów. Przy czym podjęte przez powodów czynności były adekwatne do sytuacji, w której znaleźli się w związku z działaniem strony pozwanej.

Wady budynku w K. ujawnione zostały przez E. M. w sporządzonej przez nią – na zlecenie powodów – opinii. Opracowanie jako dokument prywatny stanowi jedynie wyraz stanowiska strony w niniejszej sprawie, jednak, dokumenty sporządzone na zlecenie tut. Sądu w znacznym zakresie, potwierdziły stan rzeczy opisany w przedmiotowej prywatnej opinii.

Opinia instytutu naukowego – Katedry (...) i Inżynierskich Wydziału Budownictwa Politechniki (...), dr hab. inż. J. Ż., prof. PO oraz dr inż. W. B., wraz z opinią uzupełniającą tego instytutu naukowego, potwierdziły, że budynek mieszkalny wykonany przez (...) S. A. posiada liczne wady dyskredytujące tenże budynek jako wykonany zgodnie

ze sztuką budowlaną. Wbrew twierdzeniom powodów budowany na należącej do nich działce przez pozwaną spółkę dom jednorodzinny, według umowy i obowiązującego projektu budowlanego, jako całość – nie był projektowany w systemie (...), jedynie ściany należało wykonać z bloczków z betonu komórkowego (...)/0,6 o grubości 36,5 cm i 12 cm, na zaprawie murarskiej klejowej (...) do wykonywania murów, na cienkie spoiny.

Opinie instytutu wskazują również, że ściany zewnętrzne budynku, mimo użycia materiału zgodnego z umową (bloczków (...)) zostały wykonane w sposób nie odpowiadający parametrom określonym w projekcie budowlanym zamiennym ze względu na: zastosowanie niepełnowartościowego, uszkodzonego materiału (z ubytkami), wykonanie spoin pionowych o szerokości nawet do 2 – 3 cm, gdy system (...) zakłada tylko połączenie szczelne na pióro i wpust bez jego wypełnienia, wykonanie spoin poziomych pomiędzy warstwami o grubości ponad 1 cm, tj. znaczenie większej niż wymagane 1 – 3 mm, niedokładności murowania poprzez zachwianie pionów i poziomów spoin co wpłynęło m.in. na wykonanie „grubych” spoin, wykonanie połączeń w poszczególnych warstwach nie gwarantujących przesunięcia spoin pionowych w stosunku do poprzedniej warstwy o co najmniej 8 cm, wadliwie wykonane nadproża, wadliwie wykonane otworów okiennych i drzwiowych (za duże w stosunku do zamontowanych już okien i drzwi okiennych). Obie opinie stwierdzają także szereg innych wad, koniecznych do usunięcia dla zachowania substancji domu.

Opinia instytutu naukowego, której rzetelności nie sposób kwestionować, wskazuje wprost, że bezpośrednią przyczyną występujących wad fizycznych i usterek budynku jest nieprzestrzeganie reżimów technologicznych przy wykonywaniu przegród jednowarstwowych ścian zewnętrznych i wewnętrznych oraz elementów z nimi związanych (nadproża), jak także błędy wykonawcze przy prowadzonych robotach. Biegli Politechniki (...) zaznaczyli, że istniejące wady obiektu wpływają bezpośrednio na obniżenie wartości obiektu w stanie aktualnym i można je wyeliminować wykonując szereg szczegółowo opisanych w opinii robót naprawczych, których wartość określili na kwotę 84 671,45 zł brutto (netto 78 399,49 zł).

Powodowie ze względu na wszystkie wady i usterki budynku, słusznie, zdaniem Sądu zażądali wstrzymania dalej wykonywanych przez spółkę robót budowlanych. Podjęli także próbę rozwiązania powstałego na gruncie nieprawidłowości procesu realizacji inwestycji sporu. Wbrew zarzutom strony pozwanej, powodowie wykazali, że przez długi stosunkowo okres, próbowali rozwiązać zaistniały konflikt polubownie, proponując różne rozwiązania, które ze strony pozwanej spółki – z uwagi na zbyt daleko w jej ocenie idące roszczenia finansowe powodów – nie zostały zaakceptowane. Z treści pism i korespondencji stron prowadzonej w okresie poprzedzającym niniejszy spór sądowy – przeanalizowanej przez Sąd – nie wynika jednak, aby żądania powodów były niemożliwe do wykonania, abstrakcyjne, czy zbyt wygórowane. Na pewnym etapie negocjacji strony poróżnione były w zasadzie jedynie o zapłatę kary umownej z tytułu zwłoki w realizacji umowy. Należy podkreślić, że zwłoka ta – choć wzmożona wskutek wstrzymania prac budowlanych przez samych powodów – została „wywołana” przez pozwaną spółkę, która od początku pozostając w opóźnieniu wybudowała obiekt do stanu surowego zamkniętego – w sposób istotnie wadliwy.

W ocenie Sądu, decyzja powodów o odstąpieniu od łączącej strony umowy o roboty budowlane, podyktowana została (jak wyżej wskazano) uzasadnionymi okolicznościami sprawy, była skuteczna i wywołała określone konsekwencje prawne. Bez wątplenia więc w takiej sytuacji zastosowanie znajdzie przepis art. 494 k.c., który stanowi, że strona, która odstępuje od umowy wzajemnej, obowiązana jest zwrócić drugiej stronie wszystko, co otrzymała od niej na mocy umowy; może żądać nie tylko zwrotu tego, co świadczyła, lecz również naprawienia szkody wynikłej niewykonania zobowiązania.

Jak zatem wynika z powyższego, stronie odstępującej od umowy wzajemnej, na podstawie art. 494 k.c. przysługują dwa odrębne roszczenia, a mianowicie roszczenie o zwrot tego, co świadczyła na rzecz drugiej strony oraz – na zasadach ogólnych (art. 471 k.c.) – roszczenie o naprawienie szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania. Każde z w/w roszczeń charakteryzuje się odmienną konstrukcją normatywną oraz innymi skutkami prawnymi. Mają one odrębny charakter, jednakże pozostają ze sobą w określonym związku. Związek ten ma charakter jednokierunkowy, a mianowicie **dokonany zwrot świadczeń ma wpływ na ustalenie wysokości odszkodowania**. W związku z odstąpieniem od umowy wierzyciel zostaje zwolniony od spełnienia swojego świadczenia, dlatego też okoliczność tę należy uwzględnić przy określeniu wysokości odszkodowania. Od odszkodowania podlega też odliczeniu wartość

świadczenia zwróconego przez dłużnika. (orzeczenia SN z 14 maja 1956 r., I CR 1505/54, OSPIKA 1957, nr 1 poz. 4) – por. T. Wiśniewski[w.], Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania. Tom I, Wydanie VIII, Warszawa 2007, teza 7 do art. 494). Przepis art. 494 k.c. nie wyłącza także wzajemnej kompensaty świadczeń podlegających zwrotowi. Zatem, jeżeli – tak jak w rozważanym przypadku – odstępującym od umowy o roboty budowlane był inwestor, który spełnił świadczenie pieniężne i następnie wystąpił z żądaniem o zwrot tego świadczenia na podstawie art. 494 k.c., to mając jednocześnie obowiązek wynikający z treści tego przepisu zwrotu drugiej stronie wszystkiego, co otrzymał na mocy umowy, winien uzyskać zaspokojenie swojego roszczenia przy uwzględnieniu wartości świadczenia wykonawcy. Przy czym, należy podkreślić, że w związku z odstąpieniem od umowy wierzyciel zostaje zwolniony od spełnienia obciążającego go dalszego świadczenia, a okoliczność tę należy uwzględnić przy określaniu wysokości odszkodowania. (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 2 czerwca 2010 r., I A Ca 334/10).

W sytuacji zatem zgłoszenia obu ujęty w art. 494 k.c. roszczeń (analogicznie jak w niniejszej sprawie), najpierw należy rozstrzygnąć kwestię zwrotu świadczeń, a następnie dopiero czyni się ustalenia w zakresie wysokości odszkodowania. Odszkodowanie winno być zasądzone przy uwzględnieniu zasady pełnego odszkodowania w granicach dodatniego interesu umownego. Powinno zatem obejmować zarówno *damnum emergens* jak i *lucrum cessans*.

Sąd, biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, na podstawie art. 494 k.c., uznał, wobec skutecznego odstąpienia powodów od umowy z dnia 10 lipca 2007 r., zasadność objętego powództwem roszczenia o zwrot świadczenia w wysokości 238 356 zł, które stanowiło zapłatę za dwa etapy wybudowania spornego budynku (do stanu surowego).

Jednocześnie uwzględniając zwrot świadczenia powodów w całości, Sąd doszedł do konstatacji, że szkoda w rozumieniu uszczerbku majątkowego i utraconych korzyści (art. 361 k.c.), która w związku z niewykonaniem zobowiązania przez pozwaną spółkę powstała w majątku J. i P. P. (1), wyraża się w różnicy, pomiędzy kosztami ustalonymi w umowie, a kosztami wykonania przedmiotu umowy, od stanu „surowego zamkniętego” do stanu „pod klucz” (167 454,63 zł – obecnie, 146 402 zł (ustalone w umowie), czyli w kwocie **21 052 zł**.

Jednocześnie Sąd rozpoznający niniejszą sprawę doszedł do przekonania, że choć nie ma konieczności rozbiórki wadliwego budynku, to jednak powodowie mają prawo skorzystać z uprawnienia przywrócenia stanu rzeczywistego do stanu sprzed zawarcia umowy i rozebrać budynek do stanu „o”. Przy czym koszt rozbiórki po odliczeniu materiałów to kwota **22 826,20 zł** brutto (po doliczeniu 8% podatku VAT).

Przy czym, granice powstałej po stronie powodów J. i P. małż. P. szkody wyznaczone zostały głównie w oparciu o dowód ze sporządzonego w opinii instytutu naukowego kosztorysu zalecanych napraw wad i usterek budowlanych powstałych w związku z wybudowaniem przez pozwaną spółkę na działce powodów położonej w K. – budynku mieszkalnego oraz – z uwagi na wyrażoną przez powodów w tym zakresie wyraźną wolę – oszacowany przez biegłych koszt rozbiórki budynku do stanu „o”.

W tym miejscu należy podkreślić, że powodowie domagając się z tytułu odstąpienia od umowy wzajemnej, jaką bez wątplenia była umowa z dnia 10 lipca 2007 r. całego świadczenia uiszczonego przez nich na rzecz pozwanej, winni jednocześnie liczyć się ze zwrotem świadczenia wzajemnego, którym to świadczeniem w przedmiotowej sprawie było wybudowanie spornego budynku do aktualnego stanu zamkniętego. Przepis art. 494 k.c. nie wyłącza przy tym możliwości wzajemnej kompensaty świadczeń podlegających zwrotowi (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 2 czerwca 2010 r., I A Ca 334/10).

Skoro zatem, powodom, tytułem kompensaty wzajemnych świadczeń w związku z dokonaniem przez nich skutecznym odstąpieniem od umowy, należy się zwrot wszystkich wpłaconych jak dotąd na rzecz pozwanej środków finansowych, ich obowiązkiem byłby zwrot równowartości świadczonych na ich rzecz usług budowlanych (i materiałów), o które byliby bezpodstawnie wzbogaceni w sytuacji, gdyby powodowie oprócz wszystkich zapłaconych środków otrzymali jeszcze środki niezbędne do usunięcia powstałych w trakcie procesu realizacji wad i usterek budynku, oszacowane

przez biegłych w opinii na wymienioną kwotę 84 671,50 zł (brutto). Zdaniem Sądu takie rozliczenie byłoby nieuzasadnione i nie uwzględniałoby wynikającego z art. 494 k.c. obowiązku rozliczenia świadczeń wzajemnych.

Przy czym taka kalkulacja szkody jest możliwa jedynie przy przyjęciu, że sporny budynek dla powodów nie ma żadnej wartości i zasadne jest jego wyburzenie do stanu zerowego. Natomiast gdyby przyjąć, że powodowie nie mogą budynku wyburzyć, zasądzona na rzecz powodów kwota byłaby znacznie niższa (113 625,60 zł). Od kwoty świadczenia powodów należałoby odliczyć wartość świadczenia strony pozwanej, która to różnica wyniosłaby 92 573,60 zł (koszt usunięcia usterek - 84 671,50 zł brutto i koszt dokończenia II i III etapu budowy - 7 902,10 zł), należałoby doliczyć różnicę w wykonaniu III etapu budowy czyli kwotę 21 052 zł brutto.

Mając na uwadze powyższe, Sąd w punkcie I sentencji wyroku zasądził od strony pozwanej na rzecz powodów łączną kwotę **284 064,20 zł**, a na co złożyło się:

- kwota **238 356 zł** tytułem zwrotu świadczenia,
- kwota **21 052 zł** tytułem różnicy w kosztach wykonania obiektu budowlanego do stanu „pod klucz”,
- kwota **22 826,20 zł** stanowiąca koszt rozbiórki budynku pomniejszony o odzyskane materiały,
- oraz kwota **1 830 zł**, którą powodowie ponieśli w związku ze sporządzoną prywatną opinią rzeczoznawcy budowlanego.

Odsetki od zasądzonych świadczeń Sąd przyznał powodom od dnia następnego po dniu doręczenia pozwu w niniejszej sprawie, tj. od 24 września 2009 r., a podstawę rozstrzygnięcia w tym zakresie stanowi przepis art. 455 k.c. w zw. z art. 481 k.c.

W ocenie Sądu, biorąc pod uwagę materiał dowodowy zgromadzony w sprawie, powodowie nie wykazali, iż z tytułu niewykonania umowy przez stronę pozwaną ponieśli dodatkową szkodę w zgłoszonej przez nich w żądaniu pozwu wysokości 306 121,80 zł. Powodowie uzasadniali w/w sumę wywołaną przez stronę pozwaną na skutek niewykonania przez nią zobowiązania wynikającego z umowy z dnia 10 lipca 2007 r. potrzebą zastępczego zaspokojenia się przez nich w drodze spełnienia przez osobę trzecią się świadczenia, do którego zobowiązany był pozwany oraz różnica w wynagrodzeniu. Szkada powodów, została przez nich wyrażona jako konieczność poniesienia przez nich kosztów usunięcia wad ewentualnie częściowej lub całkowitej rozbiórki budynku z uwagi na jego stan niezgodny ze sztuką budowlaną i wymogami technologicznymi wznoszenia murów z bloczków betonowych (...) z naruszeniem podstawowych zasad wznoszenia murów, nadproży i innych elementów budowlanych w tym systemie oraz równicy wynagrodzenia (ok. 150 000 zł) osoby trzeciej za budynek wykonany przy użyciu tych samych materiałów i technologii jak w projekcie budowlanym ustalonym przez stronę, pomniejszona o wynagrodzenie jakie powodowie zobowiązali się uścić stronie pozwanej za sporny budynek mieszkalny.

Postępowanie dowodowe, w tym zwłaszcza dowód z opinii instytutu naukowego, tj. Politechniki (...) pod kierownictwem J. Ż. wskazują, że potrzeba ta jest niższa i zamyka się w kwocie 21 052 zł, którą Sąd zasądził na rzecz powodów w I punkcie niniejszego wyroku i której uzasadnienie zostało przedstawione. Nadto, jeszcze raz należy dodać, że z uwagi na silny występujący po stronie powodów zamiar rozbiórki budynku, Sąd, w zasądzonej sumie odszkodowania uwzględnił konieczne do poniesienia koszty rozbiórki budynku w wysokości 22 826,20 zł, które także składają się na szkodę (art. 361 k.c.).

W toku procesu, wskazując dalej na szkodę majątkową powodowie uzupełnili swoje twierdzenia w zakresie konieczności uiszczania przez powodów odsetek od kredytu zaciągniętego na sfinansowanie inwestycji w postaci budowy domu mieszkalnego w K., a także z tytułu najmu nieruchomości w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych powodów. Biorąc jednak pod uwagę uzasadnienie pozwu i pisma procesowego z dnia 9 listopada 2009 r. (k. 295) Sąd oddalił wszystkie wnioski dowodowe złożone w piśmie z dnia 25 czerwca 2012 r., jako spóźnione bowiem złożone znacznie po wyznaczonym przez Sąd w trybie, art. 207 §3 k.p.c. (w poprzednim brzmieniu), terminie. Należy więc

uznać, że powodowie, uchybiając terminowi wyznaczonemu przez Sąd, w zakresie żądania zapłaty dalszej kwoty ponad zasądzoną spóźnili się z twierdzeniami co do faktów, zarzutami, wnioskami i dowodami na ich poparcie, co w świetle obowiązków strony kontradiktoryjnego postępowania sądowego, wynikających z art. 232 k.p.c., musiało odnieść skutek prawny.

Mając na uwagę powyższe, Sąd oddalił dalej idące powództwo o czym orzekł w punkcie II sentencji wyroku.

Orzeczenie o kosztach zawarte w punkcie III sentencji wyroku zapadło w oparciu o przepis art. 100 k.p.c. (zdanie pierwsze), zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone.

Powodowie, tytułem kosztów niniejszego postępowania ponieśli łącznie 52 934,05 zł. Na koszty te składały się: opłata od pozwu w wysokości 29 510 zł, koszty wynagrodzenia pełnomocnika procesowego w wysokości 7 217 zł oraz koszty zaliczek na poczet wynagrodzenia biegłego sądowego oraz instytut naukowego, w łącznej wysokości 16 207,05 zł.

Pozwana (...) S.A. we W. poniosła tytułem kosztów procesu kwotę 7 217 zł związaną z wynagrodzeniem jej pełnomocnika procesowego.

Przy czym powodowie wygrali proces prawie w **50%**, a łączne koszty procesu to kwota 60 151,05 zł.

Dlatego, po stosunkowym rozdzieleniu kosztów procesu, strona pozwana powinna zwrócić powodom z tego tytułu kwotę 22 859 zł.