

Sygn. akt I C 666/11

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 lutego 2015 r.

**Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: SSO Aneta Fiałkowska – Sobczyk

Protokolant: Aneta Łokaj

po rozpoznaniu w dniu 3 lutego 2015 r. we Wrocławiu

sprawy z powództw K. D. i R. D. oraz M. D. (1)

przeciwko Z. K. i B. Ż.

o zapłatę

I. zasądza solidarnie od pozwanych Z. K. i B. Ż. na rzecz powodów K. i R. małżonków D. kwotę 171 528,86 zł (sto siedemdziesiąt jeden tysięcy pięćset dwadzieścia osiem zł i osiemdziesiąt sześć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lutego 2011 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza solidarnie od pozwanych Z. K. i B. Ż. na rzecz powódki M. D. (1) kwotę 160 670,81 zł (sto sześćdziesiąt tysięcy sześćset siedemdziesiąt zł i osiemdziesiąt jeden groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lutego 2011 r. do dnia zapłaty;

III. w pozostałej części powództwa oddala;

IV. zasądza solidarnie od pozwanych Z. K. i B. Ż., tytułem zwrotu kosztów procesu, na rzecz powodów K. i R. małżonków D. kwotę 25 410,84 zł oraz na rzecz powódki M. D. (1) kwotę 25 410,84 zł.

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn. akt I C 666/11

## UZASADNIENIE

Powodowie K. D. i R. D. oraz M. D. (1) w pozwie z dnia 10.06.2011 r. wnieśli o zasądzenie od pozwanych Z. K. i B. Ż.:

- na rzecz powodów K. D. i R. D. kwoty 270 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 23.12.2009 r. do dnia zapłaty,

- na rzecz powódki M. D. (2) kwoty 270 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 23.12.2009 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu swojego żądania powodowie wskazali, że nabyli na podstawie umowy sprzedaży od pozwanych budynki mieszkalne w stanie surowym zamkniętym w zabudowie bliźniaczej położony w M.przy ul. (...). Przedmiotową nieruchomość pozwani budowali w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej w formie spółki cywilnej, na podstawie projektu architektoniczno – budowlanego domu mieszkalnego typu (...) z (...)w S..

W wyniku nienależytego wykonania budynku mieszkalnego, w trakcie jego użytkowania zaczęło ujawniać się wiele istotnych wad, które pomimo wysyłanych do pozwanych wezwań nie zostały usunięte w wyznaczonym terminie. Co więcej pozwani nawet nie podjęli próby ich usunięcia. Korespondencja pomiędzy stronami trwała już od lipca 2009 r. Dotyczyła ona wad konstrukcyjno – izolacyjnych, aby w finale doprowadzić do wezwania do zapłaty z dnia 16 grudnia 2009 r. kwot po 500 000 zł tytułem obniżenia ceny, a także odszkodowania za szkody poniesione w skutek istniejących wad.

Cała korespondencja powodów z pozwanymi dowodzi, że powodowie niezwłocznie i na bieżąco zgłaszali pozwanym ujawnione wady, a zatem w terminie przed wygaśnięciem uprawnień z tytułu rękojmi wykonali swoje uprawnienia.

Pomimo powyższego, w ocenie powodów w przedmiotowej sprawie ma również zastosowanie przepis art. 558§2 k.c., który stanowi, że wyłączenie lub ograniczenie odpowiedzialności z tytułu rękojmi jest bezskuteczne, jeżeli sprzedawca zataił podstępnie wadę przed kupującym. W niniejszej sprawie wady, które ujawniły się w nabytej przez powodów nieruchomości, zostały w ewidentny sposób podstępnie zatajone przez pozwanych.

Ponieważ z upływem czasu stan techniczny nieruchomości stale się pogarszał, a pozwani ignorowali wezwania i prośby powodów, powodowie zlecili ekspertyzę techniczną spornej nieruchomości dotyczącą zawilgocenia ścian przyziemia (parteru) i ścian kominowych poddasza oraz stanu technicznego kominów.

W wyniku przeprowadzonych badań nieruchomości stwierdzono:

- zawilgocenie ścian we wszystkich pomieszczeniach parteru (zewnątrznych, wewnętrznych, działowych oraz ścian żelbetowych przy schodach i słupów żelbetowych), z wykrystalizowanymi solami na granicy powierzchni mokrej i suchej, w wyniku którego uszkodzeniu podlegały powłoki malarskie i tynki regipsowe;
- zastany w nowym budynku obraz zawilgocenia ścian jest typowy dla obiektów, w których brakuje przede wszystkim poziomych zabezpieczających ściany przed wodą powierzchniową, izolacji przeciwwilgociowych lub izolacje te są wykonane nieprawidłowo i nie stanowią wystarczającej blokady dla wilgoci. Wykwity soli powstałe na ścianach, po niespełna dwuletnim okresie eksploatacji, świadczą o bardzo intensywnym podciąganiu kapilarnym wody z gruntu przez ściany,
- w wyniku zawilgocenia ścian w kilku pomieszczeniach parteru doszło do rozwoju grzybów domowych i pleśni,
- pionowa izolacja przeciwwilgociowa ścian fundamentowych praktycznie nie istnieje. Dokonane odkrywki wykazały, że powierzchnię ścian fundamentowych pomalowano środkiem płynnym silnie rozcieńczonym rozpuszczalnikiem. Nałożona powłoka jest niemal przezroczysta. Nie pokryte są tym środkiem również wgłębienia i pory powierzchniowe betonu, widoczne są także powierzchnie nieizolowane. Stwierdzony w odkrywkach poziom zwierciadła wody gruntowej stabilizował się 45 cm poniżej poziomu otaczającego budynek,
- brak jest poziomej izolacji przeciwwilgociowej ścian parteru;
- brak jest poziomej izolacji przeciwwilgociowej posadzki przyziemia (parteru);
- ściany kominowe na poddaszu są zawilgocone,
- kominy wystające we fragmentach ponad dach są wykonane nieprawidłowo, gdyż zostały wykonane z cegły dziurawki,
- kominy zostały wyprowadzone nieprawidłowo ponad dach (zbyt nisko), co może skutkować nieprawidłowym działaniem przewodów kominowych;
- otwory w cegle dziurawce, na powierzchni górnej kominów i w otworach wentylacyjnych starano się zasklepić cienką warstwą zaprawy cementowo – wapiennej. W wielu miejscach w kominach pozostawiono nieszczelności

spowodowane niewypełnieniem spoin między cegłami i zaprawą i niewyspoinowanie spoin. Są to miejsca przez które woda opadowa może wnikać przez ścianki do wnętrza kominów i zawilgacać ściany kominowe budynku, co jest wyraźnie widoczne;

- w jednym z kominów na styku przewodu spalinowego z blaszonym wkładem kominowym widoczna jest nieszczelność, przez którą woda opadowa bez przeszkód dostaje się do wnętrza komina;

- przewody dymne w kominach posiadają nawisy zaprawy wyciśnięte poza lico cegły, utrudniające prawidłową cyrkulację powietrza i powodujące zatrzymanie sadzy w kominie.

Zgodnie z treścią art. 556§1 k.c. sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel (...).

Wszystkie wyżej wymienione istotne wady fizyczne zmniejszyły wartość przedmiotowej nieruchomości, gdyż jak wynika to z ekspertyzy technicznej, bezwzględnie zaleca się przeprowadzić remont przedmiotowego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej, w celu usunięcia istotnych wad i zatrzymania postępujących wraz z upływem czasu procesów destrukcyjnych zachodzących w tym budynku oraz przywracający normalne warunki użytkowania pomieszczeń. Remont należy wykonać w trybie pilnym.

Aby usunąć istotne wady budynku należy przede wszystkim:

- wykonać izolację przeciwwilgociową w murowanych ścianach zewnętrznych i wewnętrznych metodą podcinania ręcznego,

- wykonać poziomą izolację przeciwwilgociową ścian żelbetowych przy schodach wewnętrznych i słupów żelbetowych metodą iniekcji ciśnieniowej,

- wykonać poziomą izolację przeciwwilgociową posadzki na parterze,

- wykonać pionową izolację przeciwwilgociową ścian żelbetowych przy schodach wewnętrznych i słupów żelbetowych oraz ścian zewnętrznych. Izolację pionową ścian zewnętrznych należy wyprowadzić 30 cm powyżej poziomu terenu otaczającego budynek;

- należy osuszyć mechanicznie ściany budynku, gdyż osuszanie naturalne mogłoby trwać ok. roku,

- należy rozebrać wszystkie kominy wykonane z cegły dziurawki, w częściach wystających ponad połacie dachu i odbudować je z cegły ceramicznej.

Powyższe prace spowodują jednocześnie definitywne zniszczenie i potrzebę wykonania prac wykończeniowych w obu budynkach w zabudowie bliźniaczej. Takich jak elewacja wraz z naklejonymi płytkami ceramicznymi, wykończenie wszystkich podłóg (parkiety, płytki ceramiczne), ścian do poziomu ok. 80 cm (tynki, gładzie, płytki ceramiczne), czy też wykonanych na indywidualne zamówienie luster itp.

Zgodnie z powyższym uzasadnione jest żądanie powodów obniżenia ceny oraz odszkodowania na podstawie art. 560 §1 k.c. i art. 566 k.c.

Zgodnie z kosztorysem wartość robót naprawczych związanych z obecnym stanem technicznym budynku wynosi 211 976,07 zł. Kosztorys nie zawiera wartości zniszczonych przez grzyby pleśniowe mebli, odzieży, obuwia znajdującego się w garderobie, elewacji wraz z naklejonymi elewacyjnymi płytkami ceramicznymi, wykończenia wszystkich podłóg, ścian, wykonanych na indywidualne zamówienie luster itp.

Jednocześnie z daleko posuniętej ostrożności powodowie wskazali alternatywnie jako podstawę odpowiedzialności pozwanych przepis art. 471 k.c.

Udowodniona pozwem szkoda, jak już wskazano powyżej, powstała w wyniku niezachowania przez pozwanych jako wykonawców należytej staranności w wykonywaniu przedmiotu umowy oraz w wyniku nieprzestrzegania reżimu procesu budowlanego i zasad sztuki budowlanej. Przy czym wady budynku uniemożliwiają właściwe i prawidłowe korzystanie z budynku.

Przed wytoczeniem niniejszego powództwa, do pozwanych wysłano przedsądowe wezwania do zapłaty z dnia 28.01.2011 r. Niestety pomimo wyznaczenia w nich 5 dniowego terminu na uregulowanie spornej kwoty, termin ten upłynął bezskutecznie.

Dodatkowo powodowie wskazali, że plac działki nie został uporządkowany przez pozwanych, nie zamontowano ogrodzenia przed domem, brak jest także dzienników budowy i pomiarów geodezyjnych.

Do dnia wniesienia pozwu nie przekazano powodom przedmiotowej nieruchomości, co uniemożliwia powodom zawarcie umów np. o dostawę energii elektrycznej z uwagi na fakt, że działka nadal jest placem budowy.

Przez brak odpowiedniej izolacji dom jest bardzo zawilgocony, ściany do wysokości ok. 1 metra są mokre, a wszędzie unosi się zapach stęchlizny i wilgoci.

W opinii ekspertów przedmiotowy budynek wymaga ogromnych nakładów finansowych z uwagi na konieczność natychmiastowego kapitalnego remontu.

**W odpowiedzi na pozew (k.217 i n.)** złożonej w dniu 22 lipca 2011 r., pozwani Z. K. i B. Ż. wnieśli o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu swojego stanowiska w sprawie pozwani zakwestionowali zarówno podstawę prawną jak i faktyczną dochodzonego żądania.

Wyjaśnili, że pozwany Z. K. nabył między innymi działki nr (...) w drodze przysądzenia własności udzielonego przez Sąd postanowieniem z dnia 10.01.2006 ., a następnie wniósł je jako wkład do spółki cywilnej (...).

Od 1999 r. na przedmiotowych działkach (...) Spółka z o. o. realizowała inwestycję budowy domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, co dokumentuje odpowiedni wpis w dzienniku budowy, odzyskanym przez pozwanych dopiero ok. roku temu.

W chwili nabycia działek przez pozwanego ad. 1 zaawansowanie budowy spornego budynku było znaczne. Wylany był strop I piętra budynku (na obu działkach). **Oznacza to, że prace dotyczące izolacji pionowych oraz część prac dotyczących izolacji poziomych zostały wykonane przez spółkę (...).**

Po przejęciu inwestycji pozwani działając jako spółka cywilna dokończyli budowę spornego budynku **do stanu surowego zamkniętego.**

Faktem jest, że inwestycja ta była realizowana na podstawie projektu architektoniczno – budowlanego z września 1999 r. załączonego przez powodów do pozwu.

W zakresie zgłaszanych przez powodów wad pozwani wykonali izolacje poziome w betonie B 15 oraz konstrukcję dachów i kominów.

Pozwani przyznali jednocześnie, że przeniesienie własności przedmiotowych działek na powodów nastąpiło w podanych przez nich datach. Jednak powódka M. D. (1) pominęła okoliczność, że w dniu 27.12.2006 r. podpisała z pozwanymi umowę przedwstępną sprzedaży na mocy której od dnia zawarcia tej umowy pozwani udostępnili powódce M. D. (1) budynek w celu dokonywania przez nią dalszych prac wykończeniowych „własnym staraniem i na własny koszt”.

Stan zaawansowania prac budowlanych w chwili sprzedaży nieruchomości powodom pozwani określają na 60%, co potwierdza dołączony do pozwu operat szacunkowy wykonywany na zlecenie powodów ad. 1. Przedmiotowy operat wskazuje także dokładnie, które z prac zostały już wykonane, a które pozostały do wykonania powodom jako przyszłym inwestorom.

Pozwani potwierdzili zgodność opisanego stanu zaawansowania prac z rzeczywistością.

W szczególności, powodom jako przyszłym inwestorom pozostały do wykonania **instalacje wewnętrzne** (m.in. instalacja pieca co), a także zewnętrzne instalacje m.in. **odwodnienie i zagospodarowanie terenu**.

Przy czym jak wynika z dołączonych do akt sprawy dokumentów działka zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej, w stanie surowym zamkniętym, została wydana powodom ad. 1 formalnie w dniu podpisania umowy sprzedaży tj. 09.01.2007 r., a powódce ad. 2 działka z budynkiem została formalnie wydana po daniu zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży (27.12.2006 r.), a przed zawarciem umowy przyrzeczonej (23.10.2007 r.).

W związku z powyższym pozwani zaprzeczyli twierdzeniu powodów, jakoby przedmiotowe nieruchomości nie zostały im wydane.

Pozwani wskazali również, że po dacie sprzedaży nieruchomości na powodów, jako właścicieli spornych nieruchomości, zostały przeniesione decyzje o pozwoleniu na budowę, a zatem to powodowie ad 1 od lutego 2007 r., a powódka ad. 2 od października 2008 r. stali się nowymi inwestorami w rozumieniu przepisów Prawo budowlane. Wobec tego obowiązek formalnego i technicznego zakończenia budowy i uzyskania pozwolenia na użytkowanie spoczywała na powodach. W tym również na nich spoczywało uporządkowanie placu budowy, zagospodarowanie terenu, zamontowanie ogrodzenia.

Pozwani podkreślili, że powodowie dalszą część inwestycji prowadzili już samodzielnie na własny koszt i ryzyko i jako inwestorzy mieli określone obowiązki, w tym powinni zapewnić kierownictwo budowy i nadzór nad robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane koniecznej specjalności.

Powodowie jednak zaniechali temu obowiązkowi, co w żaden sposób nie może obciążać pozwanych.

Przy czym zaniedbanie tego obowiązku przez powodów, zdaniem pozwanych, miało istotny wpływ na dalszy przebieg i zakończenie inwestycji.

Przede wszystkim powodowie w sposób niezgodny z projektem, w ostatniej fazie prac budowlanych, o ok. 20-30 cm podnieśli poziom terenu wokół budynku i **tym samym „wynieśli” go poza izolację boczną budynku**, powodując proste przedostawanie się wody do wewnątrz budynku poprzez namakanie nieizolowanych ścian budynku bezpośrednio od gruntu.

Nadto wg. projektu z 1999 r. wejścia do budynku położone są nad poziomem gruntu i prowadzą do nich 3 stopnie. U powodów jest zaledwie 1 stopień, co jest niezgodne z projektem.

Przy czym podniesienie poziomu gruntu wymaga zgody organu zatwierdzającego projekt budowlany i wydającego decyzję o pozwoleniu na budowę (niwelacja wchodzi w skład prac przygotowawczych, które są uwzględnione w pozwoleniu na budowę). Można podnieść poziom działki o ile nie zaburza to stosunków wodnych. Nie ulega jednak wątpliwości, że powodowie nie uzyskali stosownego pozwolenia.

Powodowie większość prac wykonywali metodą gospodarczą (bez właściwego nadzoru), a poza niezgodnym z projektem budowlanym podniesieniem gruntu wokół budynku, **nie wykonali wymaganego odwodnienia tego gruntu**. Dopiero po pewnym czasie takie odwodnienie, polegające na wyprowadzeniu wody opadowej z połąci

dachowej poza działkę poprzez wykonanie systemu poprowadzonych w gruncie rur, które następnie odprowadzają wodę do studzienek kanalizacyjnych, wykonali wyłącznie powodowie ad. 1.

Powódka ad. 2 takiego odwodnienia nie wykonała.

Jednocześnie pozwani przyznali, że pierwsze zgłoszenie reklamacyjne od powodów otrzymali 10 lipca 2009 r. w piśmie tym powodowie ad. 1 wskazują na ponadnormatywną wilgotność ścian budynku. Pozwani jednocześnie przyznali, że już wcześniej otrzymywali od powodów sygnały o wilgoci w budynku i wówczas po oględzinach z fachowcem wskazali powodom jako przyczynę takiego stanu rzeczy: podniesienie poziomu gruntu i brak odwodnienia. Wówczas powodowie ad. 1 wykonali takie odwodnienie. Powódka ad. 2 tego nie wykonała.

Ponieważ powodowie nie zgodzili się z oceną pozwanych, rozstrzygnięcie miało nastąpić na podstawie ekspertyzy wykonanej na zlecenie powodów z udziałem eksperta strony pozwanej. Jednak powodowie zwlekali z wykonaniem ekspertyzy.

W czerwcu 2009 r. w Gminie Ż. wystąpiły bardzo intensywne opady atmosferyczne. Ogłoszono wówczas alarm przeciwpowodziowy. W tym czasie u powodów nasiliło się występowanie wilgoci.

Wobec powyższego pozwani postanowili powołać własnego rzeczoznawcę aby ustalić przyczynę znacznego zawilgocenia budynku. Powodowie jednak uniemożliwili wykonanie stosownej ekspertyzy, co dokumentują pisma dołączone do pozwu.

Pozwani nie uchylali się od odpowiedzialności za ewentualne własne błędy jednak brak współdziałania powodów uniemożliwił przeprowadzenie stosownych ekspertyz, które ewentualnie potwierdziłyby odpowiedzialność pozwanych.

Przy czym ekspertyza prof. dr hab. J. H. dołączona przez powodów do pozwu nie uwzględnia faktu podniesienia przez powodów jako inwestorów, poziomu gruntu wokół budynku o ok. 30 cm względem zakładanego przez projekt, co czyni ją nieprzydatną w niniejszej sprawie.

Jak podkreślili pozwani, to z pozoru drobne odstępstwo od projektu jest bez wątpienia szkodliwe dla budynku, albowiem ma ogromne znaczenie dla kwestii kapilarnego podciągania wilgoci przez ściany od wysokości ponad poziom, gdzie nie przewidziano usypania humusu, a więc i potrzeby zastosowania izolacji.

Nadto w ekspertyzie została pomyłona cegła dziurawka, z której rzekomo zostały wykonane kominy, z cegłą kratówką, z której w rzeczywistości wykonano kominy, a która w przeciwieństwie do cegły dziurawki, może być stosowana jako zamiennik cegły pełnej.

Natomiast pozostawiona nieszczelność na styku przewodu spalinowego z blaszanym wkładem kominowym, to błąd leżący po stronie powodów jako inwestorów. Pozwani co prawda wykonali poszycie dachowe wraz z kominami, jednak prace związane z montażem w przewodach kominowych blaszanych wkładów, leżały po stronie powodów i ewentualne błędy w wykonaniu tych prac obciążają wyłącznie powodów.

Odnosząc się do podstaw odpowiedzialności prawnej wskazanej przez powodów, pozwani podnieśli, że powodowie są niekonsekwentni w formułowaniu swoich roszczeń. Z jednej strony wskazują jako podstawę roszczenia rękojmię za wady, a z drugiej strony domagają się odszkodowania „za nienależyte wykonanie zobowiązania” podczas gdy takie roszczenie w ramach reżimu rękojmi za wady im nie przysługuje.

Z ostrożności procesowej pozwani odnieśli się jeszcze do kwestii podstępного zatajenia rzekomych wad budynku lub izolacji.

Przede wszystkim aby jakiś stan podstępnie zataić trzeba mieć wiedzę w zakresie tego faktu. Pozwany ad. 1, co już wskazywał, nabył przedmiotowe działki z rozpoczętą inwestycją budowlaną i nie wykonywał prac

związanych z izolacją budynku. **Pozwani nie posiadali podstaw do tego aby podejrzewać, że izolacje te nie zostały wykonane, gdyż ze stosownych zapisów w dzienniku budowy wynika, że izolacje przeciwwilgociowe pionowe i poziome zostały wykonane.**

Natomiast powołując się z ostrożności procesowej na treść art. 471 k.c., pełnomocnik powodów nie wskazał przesłanek odpowiedzialności pozwanych, a w szczególności winy kontrahenta, związku przyczynowego, a przede wszystkim istnienia i wysokości szkody, będącej wynikiem tego zawinionego działania.

W jednym z pism procesowych pełnomocnik domaga się po 500 000 zł na rzecz każdego z powodów, co jest niemal równe cenie nabycia nieruchomości. Następnie pełnomocnik powodów na etapie przedsądowym i w pozwie domaga się zasądzenia po 270 000 zł na rzecz powodów ad. 1 i ad.2 ale na okoliczność wysokości poniesionej szkody przedstawia opinię, która nawet przy założeniu jej rzetelności, stwierdza, **że wartość robót naprawczych wynosi po 106 000 zł na każdy z budynków.**

**W replice na odpowiedź na pozew**, powodowie, po zakreśleniu im terminu 14 dni na złożenie pisma procesowego zawierającego wszystkie zarzuty, twierdzenia i dowody, pod rygorem utraty prawa ich powołania w toku dalszego postępowania, zgodnie treścią obowiązującego wówczas art. 207 k.p.c., podtrzymali dotychczasowe stanowisko w sprawie, jednocześnie wskazując, że nie otrzymali oni od pozwanych dziennika budowy pomimo proszenia ich o to od ponad 2 lat.

**Jednocześnie powodowie podkreślili, że pozwani nie mieli podstaw do przypuszczania, po nabyciu spornej nieruchomości wraz z rozpoczętą budową domu w zabudowie bliźniaczej, że poprzedni inwestor wykonał wszystkie wymagane prace budowlane, w tym również izolacje pionowe i poziome, bowiem w 2006 r. pozwani, co sami przyznali nie byli w posiadaniu nawet dziennika budowy.**

Przy czym do akt sprawy zostały dołączone przez pozwanych 4 strony dziennika budowy ale z żadnej z nich nie wynika wykonanie izolacji.

Nawet jeśli jednak w 1999 r. izolacja została wykonana, to pozwani nabywając w 2006 r. działkę z częściowo wybudowanymi budynkami (po 7 latach), winni dochować należytej staranności i sprawdzić stan w jakim te budynki się znajdują, ocenić dotychczas wykonane prace i zastosowane materiały, szczególnie, że nie byli w posiadaniu dziennika budowy.

Tym bardziej, iż twierdzenia o wykonaniu izolacji przez firmę (...) Spółkę z o. o. w 1999 r. nie polegają na prawdzie, a pozwani, co należy podkreślić jako podmiot profesjonalny, powinni dolożyć należytej staranności i sprawdzić wcześniej wykonane prace.

Powodowie umowę sprzedaży zawarli z pozwanymi i to oni ponoszą odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady budynku.

Powodowie wskazali dodatkowo, że nie jest prawdą aby powodowie po nabyciu spornych nieruchomości prowadzili budowę na własny koszt i ryzyko.

Do powodów należało wykonanie jedynie robót wykończeniowych, a wady dotyczą elementów konstrukcyjnych. Pozwani ponadto położyli w budynkach instalację grzewczą, elektryczną, otynkowali ściany i zrobili wylewki.

Nie ma również żadnych podstaw do przyjęcia, że to podwyższenie o 20 – 30 cm poziomu terenu spowodowało, że teren ten znalazł się ponad izolacją pionową, co powoduje zawilgocenie ścian.

Powodowie przede wszystkim zaprzeczyli aby podnieśli teren o 20-30 cm. Fakt taki, zdaniem powodów nie miał miejsca. Powodowie jedynie uporządkowali teren po zakończeniu inwestycji, a po wywiezieniu odpadów budowlanych

i w związku z tym obniżeniu poziomu grunty, powodowie aby to wyrównać i zagospodarować ogrody, nawieźli humus. Nie zmieniło to jednak poziomu wysokości terenu wokół budynku.

Niemniej jednak ściana fundamentowa wyniesiona ponad teren, co wynika z przedstawionej ekspertyzy, nie została właściwie zaizolowana (brak izolacji poziomej ścian).

Natomiast powodowie musieli zmniejszyć ilość schodów względem projektu, bowiem budynek został zbyt nisko posadowiony przez pozwanych i powodowie nie byli w stanie umieścić na tej wysokości 3 stopni, a tylko jeden. W domach wybudowanych obok również nie ma możliwości wykonania 3 schodów, co obrazują dołączone do akt sprawy zdjęcia.

Tym samym też powoływanie się pozwanych w związku z „podniesieniem terenu” na treść art. 41 ust. 2 prawa budowlanego jest kolejnym nieporozumieniem.

Istotnie natomiast powodowie nie dokonali do dnia dzisiejszego stosownych odbiorów technicznych i nie uzyskali pozwolenia na użytkowanie ale nie jest to zawinione przez powodów.

Po pierwsze z uwagi na występujące problemy trudno jest uznać „budowę za zakończoną”, a nadto pozwani nie wydali powodom dziennika budowy, który to jest niezbędny do złożenia wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie, pomimo wielokrotnych próśb powodów o jego przekazanie.

Nadto nie jest prawdą, że cegła kratówka zastosowana do budowy kominów może być zamiennikiem cegły pełnej.

Nie zastosowano także pełnych spoin, co wraz z zastosowaniem cegły otworowej nie gwarantuje szczelności kominów. Natomiast zamontowanie wkładów kominowych i anten nie ma nic wspólnego z nieszczelnością obróbek kominów.

Ponadto pozwani samodzielnie odstąpili od projektu i dotyczy to nie tylko zastosowania niewłaściwego rodzaju cegły przy budowie kominów ale również:

- ukształtowania poziomu posadzki parteru na wysokości ok. 13-15 cm nad terenem zamiast projektowanych 45 cm;
- zmiany materiałów ściennych z cegły pełnej na pustaki ceramiczne;
- warstwy posadzkowe wykonano niezgodnie z projektem (nie wykonano izolacji na warstwie chudego betonu, tylko wykonano warstwę ocieplającą na styropianie o grubości 4 cm, zamiast projektowanej 6 cm, a izolacji styropianu dokonano folią budowlaną, zamiast folią izolacyjną).

Natomiast jeśli chodzi o wysokość zgłoszonego rozszczenia to powodowie wskazali, że z dołączonej do akt sprawy opinii wynika, że sam koszt usunięcia wad budynku wyniesie przynajmniej 211 976,07 zł.

Powyższy kosztorys nie obejmuje:

- wartości zniszczonych przez grzyby pleśniowe mebli, odzieży i obuwia znajdującego się w garderobie;
- kosztów elewacji wraz z płytkami elewacyjnymi;
- kosztów wykończenia wszystkich podłóg i ścian do poziomu 80 cm;
- kosztów wykonanych na indywidualne zamówienie luster;
- kosztów demontażu i wykonania nowej kabiny natryskowej na parterze;
- kosztów demontaży i montażu nowego kominka;
- kosztów drzwi robionych na wymiar i bramy garażowej;



- kosztów nowych instalacji posadzkowych CO, elektrycznej;
- kosztów instalacji pieca gazowego;
- kosztów mebli kuchennych i blatów;
- kosztów schodów wiszących;
- kosztów kominów i części zniszczonego przy naprawie kominów pokrycia dachowego;
- kosztów nadzoru budowlanego;
- kosztów lokalu zamiennego i kosztów przechowania mienia przez okres ok. 6 miesięcy;
- kosztów nowych projektów wnętrz na parterze;
- czasu jaki powodowie muszą poświęcić na ponowne wykończenie pomieszczeń na parterze;
- kosztów ochrony budynku podczas remontu;
- koszt naprawy zniszczonych roślin, podjazdów i nakładów na renowację terenu okalającego remontowany budynek.

Zatem wskazane powyżej koszty, zdaniem powodów, w pełni uzasadniają wysokość roszczenia oraz kwotę wskazaną w pozwie.

**Po zakreśleniu pozwanym** zgodnie z art. 207 k.p.c. terminu na złożenie wszystkich zarzutów twierdzeń i dowodów, pod rygorem utraty prawa ich powołania w toku dalszego postępowania, w piśmie procesowym z dnia 23.09.2011 r. pozwani podtrzymali dotychczasowe stanowisko w sprawie.

W szczególności, że w momencie przekazania powodom nieruchomości, to powodowie stali się inwestorami i to na nich ciąży obowiązek dokonania wszystkich odbiorów.

Odnosząc się do kwestii dziennika budowy pozwani wskazali, że dziennik budowy z okresu kiedy pozwani prowadzili budowę został powodom przekazany. Pozwani nie przekazali natomiast powodom dzienników budowy z okresu jej prowadzenia przez (...) Spółkę z o. o., albowiem nie byli w ich posiadaniu, bo nie zostały wówczas pozwanym przekazane. Teraz istotnie dzienniki te są w posiadaniu pozwanych (zostały im przekazane ok. 1 roku przed wszczęciem procesu) ale pozwani nie wyrażają zgody na ich przekazanie powodom przed zakończeniem procesu.

**Pozwani jeszcze raz podkreślili, że podniesienie gruntu wokół budynku przez powodów nie było symboliczne, co potwierdzają również fotografie dołączone do akt niniejszej sprawy przez powodów i doprowadziło do całkowitego zakrycia izolacji budynku.**

Jednocześnie pozwani wskazali, że w budynku obok nie ma problemów z wilgocią i zaciekami na co powinny wskazać oględziny nieruchomości, której właściciele nie podnieśli terenu wokół budynku. To jednoznacznie wskazuje przyczynę występowania wilgoci w nieruchomości powodów. Szczególnie, że powodowie problemy z wilgocią i zaciekami zgłosili w 2009 r., tj. już po podniesieniu poziomu terenu.

Nie wiadomo również czy kostka brukowa położona wokół budynku została należycie położona.

Nie wiadomo również czy na nieruchomości powodów istnieje tzw. **studnia chłonna**, a jej brak może również być bezpośrednią przyczyną zawilgocenia budynku.

Wykorzystanie pustaków ceramicznych jest dla powodów korzystne.

Posadzkę wykonano lepiej niż w projekcie.

Pozwani zarzucili ponownie, że powodowie nie wskazali podstawy prawnej swojego żądania, a nadto nie udowodnili co składa się na kwotę dochodzonego odszkodowania.

Dołączona do akt sprawy opinia inż. W. A. wskazuje **na kwotę 211 976 zł kosztów napraw całego budynku.**

Przy czym dla wykazania przesłanek odpowiedzialności kontraktowej konieczne jest precyzyjne wykazanie istnienia szkody realnie zaistniałej w majątku poszkodowanego. Opieranie zaś odszkodowania na ogólnikowych wskazaniach, co może wchodzić w skład kwoty dochodzonej w pozwie, choć w rzeczywistości szkoda w tym zakresie nie zaistniała powinno prowadzić do oddalenia powództwa.

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W miejscowości M., gmina Ż., między innymi na działkach o numerach (...), każda o powierzchni 0,0448 ha, przy ul. (...), od 1999 r. Przedsiębiorstwo (...) Spółka z o. o. z siedzibą we W. realizowała inwestycję budowy domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej.

Na budowę tych budynków została wydana przez Starostwo Powiatowe we W. decyzja nr (...) o pozwoleniu na budowę z dnia 15.10.1999 r.

Inwestycja była realizowana na podstawie projektu architektoniczno – budowlanego domu mieszkalnego typu (...) z (...) w S..

**(dowód:** projekt architektoniczny k. 58-81, dziennik budowy nr (...) wydany dnia 25.10.1999 r. k. 235-240, zeznania świadka B. G. (1), e- protokół z dnia 28.06.2012 r. 02:46- 21:48, wyjaśnienia pozwanego B. Ż., e- protokół z dnia 28.06.2012 r., 01:24:15 – 01:41:04);

Z uwagi na problemy finansowe (...) Spółka z o. o. z siedzibą we W. w 2001 r. zaprzestała prowadzenia prac budowlanych na wyżej wskazanej inwestycji, a przeciwko Spółce wszczęto postępowanie egzekucyjne, w tym prowadzono egzekucję z nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 10.01.2006 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu przysądził własność między innymi działek nr (...), przy ul. (...)w M.(gm. Ż.) na rzecz Z. K., który nabyte nieruchomości wniósł jako wkład do utworzonej wraz z (...) spółki cywilnej(...) s.c.

**(dowód:** postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu k. 231-234, decyzja z dnia 27.02.2006 r. k. 24, zeznania świadka B. G. (2), e- protokół z dnia 28.06.2012r. 02:46- 21:48, wyjaśnienia pozwanego B. Ż., e- protokół z dnia 28.06.2012 r. , 01:24:15 – 01:41:04);

Decyzją nr (...) z dnia 27.02.2006 r. Starosta Powiatu (...) przeniósł na pozwanych decyzję nr (...) z dnia 8.10.1999 r., zmienioną decyzją nr (...) z dnia 8 sierpnia 2002 r. zatwierdzającą projekt budowlany oraz zezwalającą na budowę zespołu zabudowy mieszkaniowej we wsi M. (gm. Ż.) na działkach (...).

**(dowód:** decyzja z dnia 27.02.2006 r. k. 24);

W chwili nabycia spornych nieruchomości przez pozwanych na spornych działkach były wykonane już ławy fundamentowe żelbetonowe i został zabetonowany strop nad parterem (na obu działkach).

Po przejęciu inwestycji pozwani, działając jako spółka cywilna, dokończyli budowę, w tym również spornego budynku, doprowadzając pod koniec 2006 r. inwestycję do stanu surowego zamkniętego.

Niemniej jednak, przejmując budowę po poprzednim inwestorze, pozwani nie otrzymali dziennika budowy (dziennik budowy został przekazany pozwanym dopiero w 2010 r.) i nie sporządzili protokołu – zdawczo odbiorczego pomimo, że od 2001 r. częściowo rozpoczęta budowa nie była w żaden sposób zabezpieczona, choćby przed

niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi. Pozwani bezkrytycznie zaakceptowali zastany stan robót i przystąpili do ich kontynuowania pomimo, że dotychczas wykonane prace przez poprzedniego inwestora były niezgodne z projektem (co łatwo można było ustalić), oczywiście jeśli miało się doświadczenie w budownictwie i stosunkowo niewysokim kosztem naprawić ale wymagało to rozebrania dotychczas wybudowanych elementów.

Pozwani nie wykazali również żadnej troski o ewentualne osuszenie budynków czy właściwe zabezpieczenie budynków przed wilgocią, co było istotne, bowiem działki budowlane znajdowały się na obszarze gruntów spoistych, które są słabo przepuszczalne i długo zatrzymują wodę opadową.

**(dowód:** zeznania świadka B. G. (2), e-protokół z dnia 28.06.2012 r. 02:46- 21:48, zeznania świadka A. T. (1) k. 348,349, zeznania świadka A. K. k. 349,350, zeznania świadka M. R. k. 351-352, wyjaśnienia pozwanego B. Ż., e-protokół z dnia 28.06.2012 r. , 01:24:15 – 01:41:04, opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa lądowego i szacowania nieruchomości J. K. k. 395- 431, pisemna opinii uzupełniająca k. 512- 535, ustna opinia uzupełniająca, e-protokół z dnia 23.10.2014 r. 02:21 - 21:48 i e-protokół z dnia 2.12.2014 r. 01:44- 13:05);

W dniu 09.01.2007 r. powodowie K. D. i R. D. na podstawie umowy notarialnej nabyli od (...) s.c. działkę nr (...) o powierzchni 0,0448 ha położoną przy ul. (...) w miejscowości M. gmina Ż. zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej.

W notarialnej umowie strony oświadczyły, że nieruchomość zostanie wydana kupującym w dniu podpisania umowy. Przy czym cena w łącznej wysokości 535 000 zł miała być płatna w 4 ratach, pierwsza rata w wysokości 135 000 zł do dnia 31.01.2007 r., druga w wysokości 100 000 zł do dnia 28 lutego 2007 r., trzecia w wysokości 165 000 zł do dnia 31 marca 2007 r., a czwarta w wysokości 135 000 zł do dnia 30 kwietnia 2007 r.

**(dowód:** notarialna umowa sprzedaży z dnia 9.01.2007r. wraz z wypisem i wrysem z rejestru gruntów k. 18-25);

Nieruchomość kupiona przez powodów K. D. i R. D. w dacie sprzedaży zabudowana była budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej w stanie surowym zamkniętym i została wyceniona na kwotę 400 000 zł.

**(dowód:** notarialna umowa sprzedaży z dnia 9.01.2007r. wraz z wypisem i wrysem z rejestru gruntów k. 18-25, operat szacunkowy z dnia 25.01.2007 r. k. 26-47);

W konsekwencji przeniesienia własności nieruchomości na rzecz małżonków K. D. i R. D. została wydana przez Starostę Powiatu (...) decyzja nr (...) z dnia 29.01.2007 r. przenosząca pozwolenie na budowę na nowych właścicieli.

**(dowód:** decyzja Starosty Powiatu (...) z dnia 29.01.2007 r. k. 246);

Jednocześnie strony uzgodniły ustnie, że pozwani będą nadal prowadzić roboty wykończeniowe doprowadzając budynek do stanu deweloperskiego. Prace miały zostać zakończone do 30.04.2007 r, jednak ostatecznie termin ten został przedłużony do końca czerwca 2007 r. Pozwani w tym czasie zrobili wylewki, podbitki, zamontowali instalacje, wykonali elewację. Natomiast powodowie K. D. i R. D. w nieruchomości przeprowadzili prace wykończeniowe. Powodowie położyli glazury, podłogi, pomalowali ściany.

**(dowód:** zeznania świadka B. Ż., e-protokół z dnia 28.06.2012r. , 01:24:15 – 01:41:04, wyjaśnienia powoda R. D., e-protokół z dnia 28.06.2012 r. 45:26 - 01:12:46, wyjaśnienia powódki K. D., e-protokół z dnia 28.06.2012 r. 21:48 - 45:26, opinia biegłego sądowego z budownictwa lądowego i szacowania nieruchomości J K. – k. 395 - 431, pisemna opinia uzupełniająca k. 512- 535);

Powódka M. D. (1) w dniu 27.12.2006 r. podpisała z pozwanymi przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w M. przy ul. (...) (działka nr (...)) zabudowaną budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej za kwotę 481 500 zł.

Zgodnie z zawartą umową pozwani udostępniili powódce M. D. (1) budynek w celu dokonywania przez nią dalszych prac wykończeniowych. Przy czym strony ustaliły, że ostateczną umowa zostanie zawarta do dnia 30.06.2007 r. i do tego też dnia zostanie zapłacona cała cena za nieruchomość.

**(dowód:** umowa przedwstępna k. 241-245);

Obiecana umowa sprzedaży została zawarta z pozwanymi przez powódkę M. D. (1) w dniu 23.10.2007 r. Ustalono też, inaczej niż w umowie przedwstępnej, że ostatnia rata ceny w wysokości 130 000 zł miała zostać zapłacona przez powódkę najpóźniej do dnia 31.10.2007 r.

Przy czym pomimo oświadczenia w umowie notarialnej, że sprzedawana nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej będącym w stanie surowym zamkniętym, budynek w tej dacie był już w stanie deweloperskim. Powódka M. D. (1) miała wykonać jedynie prace wykończeniowe wewnątrz budynku.

**(dowód:** notarialna umowa sprzedaży z dnia 23.10.2007 r. k. 53-57, wyjaśnienia powódki M. D. (1), e-protokół z dnia 28.06.2012 r. 01:12:46 - 01:24:48, wyjaśnienia powoda R. D., e-protokół z dnia 28.06.2012 r. 45:26 - 01:12:46, wyjaśnienia powódki K. D. e-protokół z dnia 28.06.2012 r. 21:48 - 45:26, wyjaśnienia pozwanego B. Ż., e-protokół z dnia 28.06.2012 r., 01:24:15 - 01:41:04);

Decyzją nr (...) z dnia 29.09.2008 r. przeniesiono pozwolenie na budowę na powódkę M. D. (1).

**(dowód:** decyzja z dnia 29.09.2008 r. - k. 247);

Nie było protokolarnego przejęcia nieruchomości ani odbioru technicznego zarówno przez powodów K. D. i R. D. jak i przez M. D. (1).

Pozwani nie przekazali powodom też dziennika budowy, który w czasie realizowania inwestycji przez pozwanych nie był prowadzony. Po wezwaniach ze strony powodów pozwani próbowali przekazać im dziennik w którym nie było żadnych wpisów. Kierownikiem budowy w tym czasie, występującym po stronie pozwanych jako inwestora był B. G. (2), który rzadko bywał na budowie.

Natomiast ze względu na brak dziennika budowy z lat 2006 i 2007 powodowie nie zdołali powołać nowego kierownika budowy i do chwili obecnej nie uzyskali pozwolenia na użytkowanie.

**(dowód:** zeznania świadka B. G. (2), e-protokół z dnia 28.06.2012 r. 02:46 - 21:48, wyjaśnienia powódki M. D. (1), e-protokół z dnia 28.06.2012 r. 01:12:46 - 01:24:48, wyjaśnienia powoda R. D., e-protokół z dnia 28.06.2012 r. 45:26 - 01:12:46, wyjaśnienia powódki K. D. e-protokół z dnia 28.06.2012 r. 21:48 - 45:26, wyjaśnienia pozwanego B. Ż., e-protokół z dnia 28.06.2012 r., 01:24:15 - 01:41:04);

Powodowie K. D. i R. D. oraz M. D. (1) po przejęciu nieruchomości uporządkowali i wyrównali teren na działkach w ten sposób, że nawieźli warstwę humusu o grubości ok. 10 cm teren wokół domu.

**(dowód:** zeznania świadka M. G. k. 352; wyjaśnienia powódki M. D. (1), e-protokół z dnia 28.06.2012 r. 01:12:46 - 01:24:48, wyjaśnienia powoda R. D., e-protokół z dnia 28.06.2012 r. 45:26 - 01:12:46, wyjaśnienia powódki K. D. e-protokół z dnia 28.06.2012 r. 21:48 - 45:26);

Powodowie nie wykonali na swoich posesjach studni chłonnych, które były w projekcie.

Niemniej jednak studnie chłonne służą do zbierania wody opadowej i przekazywania jej do gruntu, woda zbierająca się w tych studniach powinna zostać wchłonięta przez grunt znajdujący się na dnie studni. Wybudowanie studni chłonnych ma więc sens tylko w gruntach przepuszczalnych, a więc w lekkich gruntach piaszczystych o niskim poziomie wody gruntowej. M. natomiast znajduje się w obrębie ciężkich gruntów urodzajnych o podłożu spoiwym -

gliniastym o bardzo małym stopniu wchłaniania wody, dlatego też studnie chłonne są na tych terenach bardzo mało efektywne i nie ma większego sensu ich budowania.

**(dowód:** wyjaśnienia powódki M. D. (1), e-protokół z dnia 28.06.2012 r. 01:12:46 - 01:24:48, wyjaśnienia powoda R. D., e-protokół z dnia 28.06.2012 r. 45:26 - 01:12:46, wyjaśnienia powódki K. D. e-protokół z dnia 28.06.2012 r. 21:48 - 45:26, wyjaśnienia pozwanego B. Ż., e-protokół z dnia 28.06.2012 r., 01:24:15 – 01:41:04, opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa lądowego i szacowania nieruchomości J. K. k. 395- 431, pisemna opinia uzupełniająca k. 512 - 535, ustna opinia uzupełniająca e-protokół z dnia 23.10.2014 r. 02:21 - 21:48 i e-protokół z dnia 2.12.2014 r. 01:44-13:05);

W trakcie zamieszkiwania w kupionych od pozwanych nieruchomościach, już w maju 2008 r. u powódki M. D. (1), a w 2009 r. u powodów K. D. i R. D. zaczęły ujawniać się wady.

Ściany zaczęły wilgotnieć i namakać, a w obu połówkach „bliźniaka” czuć było wilgocia. Problem z biegiem czasu narastał. Pleśń i grzyb w nieruchomościach zaatakował nie tylko ściany i podłogi ale również meble, a nawet ubrania i buty.

Korespondencja pomiędzy stronami w tym zakresie trwała od lipca 2009 r. i dotyczyła wad konstrukcyjno – izolacyjnych. Powodowie zgłaszali wady i zwracali się o ich usunięcie.

Pozwani początkowo próbowali reagować na zgłaszane wady ale próby naprawy nie powiodły się.

Nie udało się również stronom uzgodnić wykonania wspólnej ekspertyzy, która miałaby ustalić przyczynę ogromnej wilgoci w obu budynkach.

**(dowód:** pisma z dnia 10.07.2009 r. k. 82-85, pismo z dnia 17.07.2009 r. k. 86, pismo z dnia 20.07.2009 r. k. 87,88, pismo z dnia 23.07.2009 r. k. 89-92, pismo z dnia 07.08.2009 r. k. 94,95, pismo z dnia 01.09.2009 r. k. 96, pismo z dnia 21.09.2009 r. k. 97, pismo z dnia 01.10.2009 r. k. 98, pismo z dnia 06.10.2009 r. k. 99, pismo z dnia 27.10.2009 r. k. 100, pismo z dnia 06.11.2009 r. k. 101, pismo z dnia 12.11.2009 r. k. 102, pismo z dnia 27.11.2009 r. k. 103, pismo z dnia 15.09.2009 r. k. 255, zeznania świadka A. T. (2) k. 348, zeznania świadka M. S. k. 350, zeznania świadka A. K. k. 349, zeznania świadka M. R. k. 351, wyjaśnienia powódki M. D. (1), e-protokół z dnia 28.06.2012 r. 01:12:46 - 01:24:48, wyjaśnienia powoda R. D., e-protokół z dnia 28.06.2012 r. 45:26 - 01:12:46, wyjaśnienia powódki K. D. e-protokół z dnia 28.06.2012 r. 21:48 - 45:26, wyjaśnienia pozwanego B. Ż., e-protokół z dnia 28.06.2012 r., 01:24:15 – 01:41:04);

Ponieważ jednak stan techniczny nieruchomości stale się pogarszał powodowie, w dniu 27.07.2009 r., zlecieli ekspertyzę techniczną spornej nieruchomości dotyczącą zawilgocenia ścian przyziemia (parteru) i ścian kominowych poddasza oraz stanu technicznego kominów. Ekspertyza została wykonana przez Instytut Budownictwa Politechniki (...)przez rzeczoznawcę budowlanego prof. dr hab. Inż. J. H.i rzeczoznawcę mykologicznego – budowlanego dr inż. K. S. (1).

Ze sporządzonej we wrześniu 2009 r. prywatnej opinii wynikało, że:

- stwierdzono zawilgocenie ścian we wszystkich pomieszczeniach parteru (zewnątrznych, wewnętrznych, działowych oraz ścian żelbetowych przy schodach i słupów żelbetowych), z wykrystalizowanymi solami na granicy powierzchni mokrej i suchej, w wyniku którego uszkodzeniu podlegały powłoki malarskie i tynki regipsowe;

- zastany w nowym budynku obraz zawilgocenia ścian jest typowy dla obiektów, w których brakuje przede wszystkim poziomych zabezpieczających ściany przed wodą powierzchniową, izolacji przeciwwilgociowych lub izolacje te są wykonane nieprawidłowo i nie stanowią wystarczającej blokady dla wilgoci. Wykwity soli powstałe na ścianach, po niespełna dwuletnim okresie eksploataowania, świadczą o bardzo intensywnym podciąganiu kapilarnym wody z gruntu przez ściany,

- w wyniku zawilgocenia ścian w kilku pomieszczeniach parteru doszło do rozwoju grzybów domowych i pleśni,
- pionowa izolacja przeciwwilgociowa ścian fundamentowych praktycznie nie istnieje. Dokonane odkrywki wykazały, że powierzchnię ścian fundamentowych pomalowano środkiem płynnym silnie rozcieńczonym rozpuszczalnikiem. Nałożona powłoka jest niemal przezroczysta. Nie pokryte są tym środkiem również wgłębienia i pory powierzchniowe betonu, widoczne są także powierzchnie nieizolowane. Stwierdzony w odkrywkach poziom zwierciadła wody gruntowej stabilizował się 45 cm poniżej poziomu otaczającego budynek,
- brak jest poziomej izolacji przeciwwilgociowej ścian parteru;
- brak jest poziomej izolacji przeciwwilgociowej posadzki przyziemia (parteru);
- ściany kominowe na poddaszu są zawilgocone,
- kominy wystające we fragmentach ponad dach są wykonane nieprawidłowo, gdyż zostały wykonane z cegły dziurawki,
- kominy zostały wyprowadzone nieprawidłowo ponad dach (zbyt nisko), co może skutkować nieprawidłowym działaniem przewodów kominowych;
- otwory w cegle dziurawce, na powierzchni górnej kominów i w otworach wentylacyjnych starano się zasklepić cienką warstwą zaprawy cementowo – wapiennej. W wielu miejscach w kominach pozostawiono nieszczelności spowodowane niewypełnieniem spoin między cegłami i zaprawą i niewyspoinowanie spoin. Są to miejsca przez które woda opadowa może wnikać przez ścianki do wnętrza kominów i zawilgacać ściany kominowe budynku, co jest wyraźnie widoczne;
- w jednym z kominów na styku przewodu spalinowego z blaszanym wkładem kominowym widoczna jest nieszczelność, przez którą woda opadowa bez przeszkód dostaje się do wnętrza komina;
- przewody dymne w kominach posiadają nawisy zaprawy wyciśnięte poza lico cegły, utrudniające prawidłową cyrkulację powietrza i powodujące zatrzymanie sadzy w kominie

Aby usunąć istotne wady budynku należy przede wszystkim:

- wykonać izolację przeciwwilgociową w murowanych ścianach zewnętrznych i wewnętrznych metodą podcinania ręcznego,
- wykonać poziomą izolację przeciwwilgociową ścian żelbetowych przy schodach wewnętrznych i słupów żelbetowych metodą iniekcji ciśnieniowej,
- wykonać poziomą izolację przeciwwilgociową posadzki na parterze,
- wykonać pionową izolację przeciwwilgociową ścian żelbetowych przy schodach wewnętrznych i słupów żelbetowych oraz ścian zewnętrznych. Izolację pionową ścian zewnętrznych należy wyprowadzić 30 cm powyżej poziomu terenu otaczającego budynek;
- należy osuszyć mechanicznie ściany budynku, gdyż osuszanie naturalne mogłoby trwać ok. roku,
- należy rozebrać wszystkie kominy wykonane z cegły dziurawki, w częściach wystających ponad połacie dachu i odbudować je z cegły ceramicznej.

Powyższe prace spowodują jednocześnie definitywne zniszczenie i potrzebę wykonania prac wykończeniowych w obu budynkach w zabudowie bliźniaczej. Takich jak elewacja wraz z naklejonymi płytkami ceramicznymi, wykończenie

wszystkich podłóg (parkiety, płytki ceramiczne), ścian wewnętrznych do poziomu ok. 80 cm (tynki, gładzie, płytki ceramiczne) i wykonanych na indywidualne zamówienie np.: luster itp.

**(dowód:** : pismo z dnia 27.07.2009 r. k. 93, Ekspertyza techniczna wykonana przez Instytut Budownictwa Politechniki (...)- rzeczoznawcę budowlanego prof. dr hab. Inż. J. H.i rzeczoznawcę mykologicznego – budowlanego dr inż. K. S. (1)k. 105-147);

Po otrzymaniu ekspertyzy, pismem z dnia 16.12.2009 r. powodowie K. D., R. D. i M. D. (1) wezwali pozwanych do zapłaty kwot po 500 000 zł na rzecz małżonków K. D. i R. D. oraz na rzecz M. D. (1) tytułem obniżenia ceny i odszkodowania, wskazując na następujące wady: brak izolacji poziomej i pionowej budynku, nieszczelny dach oraz dziury na styku elewacji i dachu oraz zagrzybienie ścian i zacieki.

Pismem z dnia 05.02.2010 r. pozwani odmówili zapłaty jakichkolwiek kwot na rzecz powodów podnosząc przede wszystkim, że okoliczności powstania wad są zupełnie inne niż wskazują powodowie

**(dowód:** pismo z dnia 16.12.2009 r. k. 104, pismo z dnia 05.02.2010 r. k. 251,252);

W celu ustalenia kosztów jakie będą musieli ponieść powodowie aby usunąć wady budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej, kupionego od pozwanych, powodowie zlecili wykonanie kolejnej prywatnej opinii.

Z tej prywatnej wyceny, sporządzonej w lipcu 2010 r. z zastosowaniem uśrednionych stawek i cen materiałów budowlanych, wynikało, że wartość robót naprawczych **dla całego budynku przy ul. (...)** wynosi 211 976,07 zł. Przy czym kosztorys nie zawierał wartości zniszczonych przez grzyby pleśniowe mebli, odzieży, obuwia znajdującego się w garderobie, elewacji wraz z naklejonymi elewacyjnymi płytkami ceramicznymi, wykończenia wszystkich podłóg i ścian czy wykonanych na indywidualne zamówienie luster.

**(dowód:** opinia w sprawie stanu technicznego niektórych robót oraz ustalenie wartości usunięcia wad i usterek w budynku mieszkalnego położonego M. przy ul. (...)) sporządzona przez inż. W. A. – k. 148 – 189);

W dniu 10.01.2011 r. powodowie wystosowali przesądowe wezwanie do zapłaty odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy do spółki (...) s.c. wyznaczając termin 10 dniowy na uregulowanie zobowiązania. Wezwanie zostało odebrane dnia 21.01.2011 r.

Natomiast dnia 28.01.2011 r. powodowie wysłali przesądowe wezwanie do zapłaty odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy w terminie 5 dni od daty otrzymania wezwania. Z. K. odebrał wezwanie w dniu 01.02. (...), a B. Ż. w dniu 31.01.2011 r.

**(dowód:** wezwania do zapłaty wraz z dowodami doręczenia k. 192-198);

W obu nieruchomościach są następujące wady i usterki:

1. Na powierzchniach ścian zewnętrznych budynku oraz na ściankach konstrukcyjnych wewnątrz budynku we wszystkich pomieszczeniach parteru obu budynków występują z różną intensywnością wykwyty pleśni i grzybów w pasie o wysokości od 30 cm do 100 cm od podłogi. W miejscach tych zniszczone są powłoki malarskie, tynk jest zmurszały i częściowo odpadł od ściany.

2. Na kondygnacji piętra występuje duży zaciek na ścianie kominowej, przechodzący na połąć dachową; świadczy to o przeciekach na połączeniu komina z połącią dachową oraz wilgoci wewnątrz muru kominowego.

3. Komin niższy od strony ulicy jest wymurowany za nisko; powinien być zakończony na poziomie 65 cm poniżej kalenicy, tymczasem kończy się na wysokości 140 cm poniżej kalenicy czyli o 75 cm niżej niż przewidywał projekt. Powoduje to złą pracę komina - zawiewanie czyli tłumienie ruchu powietrza wewnątrz przewodów kominowych podczas wiatrów wiejących od strony ogrodu.

4. Komin wewnątrz budynku został wymurowany z cegły pełnej ceramicznej zwykłej, a ponad połaciami dachowymi z cegły klinkierowej pionowo drążonej. Wadą jest wymurowanie czapek kominowych (dwie najwyższe warstwy cegieł ponad otworami wentylacyjnymi) będącymi nakrywami komina, cegłą klinkierową posiadającą pionowe otwory. Nakrywa komina musi być szczelna, dlatego też górna powierzchnia pozioma nakrywy wykonanej z tych cegieł powinna być przykryta odpowiedniej grubości zaprawą cementową z wykształconymi spadkami, bądź przykryta blachą czy płytą kamienną z kapinosami. Także w otworach wentylacyjnych widoczna jest cegła klinkierowa z odkrytymi pionowymi otworami przez które wlewa się woda opadowa do muru kominowego. **Wymurowanie czapy kominowej z cegły mającej wydrążone otwory pionowe które nie zostały skutecznie zasklepione i uszczelnione, jest podstawową wadą tych kominów i przyczyną przecieku wody opadowej do murów kominów.**

5. Brak wypełnienia akrylem styków płyt zamontowanych na połaciach dachowych od wewnątrz z murami otynkowanymi w pomieszczeniach piętra i poddasza. Powstały w związku z tym pęknięcia i szczeliny w narożach tych pomieszczeń.

6. Murłata ściętego szczytu (na ścianie szczytowej) nie jest przymocowana do muru - leży luźno na murze na długości ponad 4 m dając możliwość przesuwania się w poziomie wskutek parcia krokwi, co powoduje zagrożenie deformacji i odkształceń konstrukcji dachu a w konsekwencji utratę szczelności pokrycia dachu.

7. Folia paroszczelna nie pokrywa szczelnie połaci dachowych w budynku nr (...) w którym dokonano odkrywki w ścianie kolankowej, co umożliwiło zauważenie tej wady.

8. Na poziomie poddasza w budynku nr (...) nie zostały wykonane tynki wewnętrzne murów komina i ścian

9. Mury fundamentowe zostały wymurowane na grubość 25 cm, zamiast jak było w projekcie na grubość 40 cm. Powierzchnia zewnętrzna tych murów zgodnie z projektem powinna być zlicowana z powierzchnią ocieplenia ścian parteru, gdy tymczasem jest cofnięta o 10 cm. W odkrywkach są widoczne powierzchnie wozówkowe bloczków betonowych, a powinny być widoczne powierzchnie główkowe bloczków, co oznacza, że w murach fundamentowych bloczki betonowe zostały ułożone dłuższym bokiem wzdłuż ścian fundamentowych, a nie krótszym (w poprzek).

10. Izolacje pionowe murów fundamentowych powinny być wykonane z dwóch warstw: abizolu rzadkiego oraz półgęstego. Mur fundamentowy powinien mieć spoiny wypełnione na pełno, co umożliwia wykonanie szczelnych powłok izolacyjnych. Tymczasem w murach fundamentowych jest wiele szpar w warstwach spoinowych które nie zostały w ogóle pokryte abizolem. Została wykonana tylko jedna warstwa izolacji abizolem rzadkim. Mury fundamentowe nie posiadają izolacji pionowej abizolem półgęstym (abizol P) który stanowi właściwą izolację, gdyż abizol rzadki stanowi jedynie powierzchnię gruntującą pod właściwą izolację.

11. Projekt zakładał wykonanie izolacji cieplnej podposadzkowej w warstwach podposadzkowych parteru ze styropianu M20 (styropian twardy) o grubości 10 cm, a został ułożony styropian o grubości tylko 4 cm (w pomieszczeniu garażu).

12. Projekt zakładał wykonanie dwóch warstw izolacji przeciwwilgociowej z folii izolacyjnej w warstwach podposadzkowych parteru; na podłożu betonowym (czyli pod styropianem) oraz na styropianie. Została wykonana tylko jedna warstwa na styropianie. Oznacza to, że warstwa ocieplająca nie była chroniona od wilgoci a wiadomo, że wilgoć bardzo obniża skuteczność izolacji cieplnej.

13. **Zasadniczą wadą jest wymurowanie za niskich murów fundamentowych, o min. 65 cm, co się wiąże z za nisko posadowioną posadzką parteru budynku i co jest przyczyną istniejących wad budynków.**



14. Klepki parkietowe w pomieszczeniach parteru - budynek nr (...), zmieniają kolor oraz wypaczają się (tzw. „kódkowanie”) - krawędzie klepek podnoszą się ku górze. Zmiany te spowodowane są nadmierną wilgocią podłóg. To samo dotyczy paneli podłogowych w budynku nr (...).

15. Otwór drzwiowy dla drzwi wejściowych do budynku w budynku nr (...) jest wyższy o 25 cm od tego samego otworu w budynku nr (...). Projekt zakładał otwór drzwiowy o wys. 210 cm jednakowy dla obu budynków. W budynku nr (...) zostało wykonane naświetle nad drzwiami wejściowymi, co jest niezgodne z projektem.

16. Słupy drewniane na zewnątrz budynku podpierające dach stykają się bezpośrednio z podłożem, co jest niezgodne z zasadami technicznymi budowy domów. Posadowione w ten sposób słupy są narażone na działanie wody opadowej przez co następuje ich szybka destrukcja. Powinny być posadowione na postumentach betonowych lub stalowych wyniesionych powyżej poziomu podłoża.

**(dowód:** opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa lądowego i szacowania nieruchomości J. K. k. 395- 431);

Jak już wskazano wyżej przyczyną powstałych wad były przede wszystkim popełnione przez wykonawcę zasadnicze niezgodności z projektem budowlanym. W szczególności na poziomie terenu kończą się ławy betonowe i zaczynają mury parteru wykonane z pustaków ceramicznych. Porównanie wzajemnych poziomów terenu, izolacji poziomych, posadzek jakie miały być wykonane zgodnie z projektem oraz rzeczywiście wykonanych przez pozwanych (za wyjątkiem poziomu terenu) prowadzi do oczywistego wniosku, że zasadniczą przyczyną powstania wilgoci na ścianach i w posadzkach budynków jest obniżenie posadzki parteru aż o minimum 65 cm w stosunku do poziomu projektowanego. Mur parteru zaczyna się 5 cm poniżej spodu najniższej płytki klinkierowej elewacyjnej, a płytki elewacyjne zaczynają się na poziomie chodnika. Podłoga w pomieszczeniach parteru znajduje się 8 cm powyżej izolacji przeciwwilgociowej w murze zewnętrznym i warstwach podposadzkowych, a teren przy ścianie bocznej budynku został uformowany na poziomie 5 cm powyżej izolacji przeciwwilgociowej (czyli podłoga jest wyżej o 3 cm od powierzchni terenu) a przy ścianie tylniej nawierzchnia tarasu ziemnego jest wyżej o 18 cm od tej izolacji. Jednak poziomy wykonania murów nie dają możliwości prawidłowego odwodnienia budynku i terenu działki, a wykonanie tylko jednej izolacji poziomej parteru i to typu lekkiego, z folii izolacyjnej ułożonej na sucho nie może spełniać takiej roli.

**(dowód:** opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa lądowego i szacowania nieruchomości J. K. k. 395- 431, pisemna opinia uzupełniająca k. 512 - 535, ustna opinia uzupełniająca e-protokół z dnia 23.10.2014 r. 02:21 - 21:48 i e-protokół z dnia 2.12.2014r. 01:44- 13:05);

Przy czym powodowie kształtując docelową powierzchnię terenu działki podnieśli poziom terenu przy budynku o ok. 10 cm powyżej krawężnika ulicznego, co było podstawą do ustalenia poziomu terenu przy budynku, kształtując spadek terenu na poziomi 3% w pasie o szerokości 2 m, a dalej utrzymując teren w poziomie. Powodowie nie zdawali sobie sprawy z jakości wykonanych izolacji. Zgodnie z zasadami budowy domów spadek terenu przy budynku powinien zapewniać odpływ wody od budynku w stronę ulicy, dlatego też został podniesiony poziom przy budynku, aby zapewnić chociaż minimalny spadek terenu w stronę ulicy i nie miało to większego wpływu na powstawanie zawilgoceń i zacieków, a być może uchroniło powodów przed jeszcze większymi stratami. Gdyby powodowie nie wykonali tego minimalnego podwyższenia terenu, przy większych opadach atmosferycznych woda utrzymywałaby się na powierzchni terenu tworząc kałuże i zastoiny wodne przylegające do ścian budynku, powodując jeszcze większe szkody w budynku.

**(dowód:** opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa lądowego i szacowania nieruchomości J. K. k. 395- 431, pisemna opinia uzupełniająca k. 512 - 535, ustna opinia uzupełniająca e-protokół z dnia 23.10.2014 r. 02:21 - 21:48 i e-protokół z dnia 2.12.2014r. 01:44- 13:05);

Koszt robót budowlanych w wyniku których zostanie usunięta przyczyna powstania wad opisanych w opinii oraz zostaną usunięte wady to:

- dla budynku nr (...), należącego do K. D. i R. D., kwota 113 166,87 zł powiększona o kwotę 2 762 zł z tytułu kosztów malowania całej elewacji (łącznie 115 928,87 zł);

- dla budynku nr (...), należącego do M. D. (1), kwota 110 265,81 zł powiększona o kwotę 2 805 zł z tytułu kosztów malowania całej elewacji (łącznie 113 070,81 zł);

Ze względów estetycznych konieczne jest pomalowanie całości budynku, gdyż osiągnięcie jednolitego koloru przy ponownym malowaniu jedynie części elewacji jest niemożliwe.

**(dowód:** opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa lądowego i szacowania nieruchomości J. K. k. 395- 431, pisemna opinia uzupełniająca k. 512 - 535, ustna opinia uzupełniająca e-protokół z dnia 23.10.2014 r. 02:21 - 21:48 i e-protokół z dnia 2.12.2014 r. 01:44- 13:05);

Powyższe prace w każdej z części „bliźniaka”, przy sprawnej ich realizacji, można przeprowadzić w ok. 4 miesiące. Powstaną jednak dodatkowe koszty, które biegły z zakresu budownictwa oszacował dla każdego z budynków, łącznie na kwotę 55 600 zł, w następujący sposób:

- koszt nadzoru inwestorskiego nad robotami przez 4 miesiące - 4 800 zł (4 x 1200 zł);

- transport mebli w obie strony – 3 000 zł (2 x 1 500 zł);

- wynajem magazynu na 4 m-ce – 3 200 zł (4 x 800 zł);

- wynajem mieszkania na czas trwania remontu - 8 000 zł (4 x 2 000 zł);

- koszt wody i energii za czas remontu – 1 600 zł (4 x 400 zł);

- koszt nowej instalacji CO – 3 000 zł;

- koszt ponownego wykończenie kominka - 12 000 zł

- koszt wbudowanych mebli – 20 000 zł.

**(dowód:** opinia biegłego sądowego z budownictwa lądowego i szacowania nieruchomości J. K. – k. 395- 431, pisemna opinia uzupełniająca k. 512- 535, ustna opinia uzupełniająca, e-protokół z dnia 23.10.2014 r. 02:21- 21:48, e-protokół z dnia 2.12.2014 r. 01:44- 13:05);

K. D. R. D. mieszkają w nieruchomości położonej w M. przy ul. (...), natomiast M. D. (1) wyprowadziła się z nieruchomości przy ul. (...) w M. do W., bo wilgoć i zagrzybienie budynku źle wpływało na zdrowie, w szczególności rodziny powódki.

**(dowód:** wyjaśnienia powódki M. D. (1), e-protokół z dnia 28.06.2012 r. 01:12:46 - 01:24:48, wyjaśnienia powoda R. D., e- protokół z dnia 28.06.2012 r. 45:26 - 01:12:46, wyjaśnienia powódki K. D. e- protokół z dnia 28.06.2012 r. 21:48 - 45:26).

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo w części zasługiwało na uwzględnienie.

Powodowie tj. małżonkowie K. D. i R. D. oraz M. D. (1) domagali się w pozwie zasądzenia od pozwanych kwot po 270 000 zł, a jako podstawę swojego żądania wskazali przepis art. 556 § 1 k.c. (roszczenia z tytułu rękojmi), a z ostrożności procesowej przepis art. 471 k.c. (odszkodowanie z tytułu nienależytego wykonania umowy). Niemniej jednak podawany przez nich stan faktyczny i działania podjęte jeszcze przed wytoczeniem niniejszego powództwa (ustalenie zakresu i przyczyn wystąpienia wad budynku i ustalenie kosztów usunięcia tych wad) wskazują, że

powodowie w niniejszym procesie de facto nie dążą do realizacji swoich roszczeń z tytułu rękojmi za wady sprzedanych nieruchomości ale domagają się odszkodowania od pozwanych. Tak też została przez powodów sformułowana teza dowodowa w zakresie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa. Powodowie wnosili o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa na okoliczność istnienia i charakteru wad przedmiotowego budynku, zakresu koniecznych napraw i kosztów wykonania naprawy.

Dlatego też Sąd, uwzględniając kierunek dowodzenia swoich roszczeń przez powodów i wskazywany przez nich stan faktyczny, doszedł do przekonania, że choć powodowie wskazali przepis art. 471 k.c. jedynie jako alternatywną podstawę prawną dochodzonych roszczeń, ich działania zmierzały i zmierzają właśnie do uzyskania odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy.

W tej sytuacji, powodowie nie musieli wykazywać, iż zachowali wszelkie rygory związane z dochodzeniem roszczeń z rękojmi, w tym że dochowali oni wszelkich aktów staranności lub też, że pozwani wady podstępnie zataili.

Szczególnie, że zgodnie z ugruntowaną linią orzecznictwa Sądu Najwyższego oraz stanowiskiem doktryny – niezależnie od uprawnień przysługujących kupującemu z rękojmi, może ona na zasadach ogólnych żądać odszkodowania za szkodę wyrządzoną wadami rzeczy (art. 566§1 k.c. w zw. z art. 471 k.c.). Chodzi tu o szkodę będącą następstwem okoliczności, za które sprzedawca ponosi odpowiedzialność. Przy czym dochodzenie roszczeń przez kupującego nie jest uzależnione od wykonania przez niego uprawnień z rękojmi i może być również dochodzone po wygaśnięciu uprawnień z rękojmi.

W okolicznościach niniejszej sprawy roszczenie dotyczy szkody jaka została wyrządzona poprzez wybudowanie przez pozwanych budynku z wadami fizycznymi i sprzedaż tego budynku powodom. Przy czym sprzedaż rzeczy dotkniętej wadą należy zawsze oceniać jako nienależyte wykonanie zobowiązania, które naraża sprzedawcę na odpowiedzialność odszkodowawczą, jeżeli ponosi on odpowiedzialność za okoliczności wyrządzające szkodę (art. 471 k.c.).

Zgodnie z powoływanym już przepisem art. 471 k.c. dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności.

Zatem powodowie muszą wykazać nienależyte wykonanie umowy przez pozwanych, szkodę oraz związek przyczynowy pomiędzy nienależytym wykonaniem umowy, a poniesioną przez nich szkodą. Natomiast pozwani mogą zwolnić się od odpowiedzialności za szkodę jeśli wykażą, że nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności za które nie ponoszą odpowiedzialności.

Podkreślić należy więc, że odpowiedzialność kontraktowa oparta jest zasadniczo na winie dłużnika (dłużnik odpowiada co najmniej za niezachowanie należytej staranności – art. 472 k.c.) ale winie domniemanej i to dłużnik musi wykazać, że nie ponosi winy za szkodę.

Przenosząc powyższe krótkie rozważania teoretyczne na grunt rozpoznawanej sprawy wskazać należy, że powodowie wykazali w niniejszej sprawie, że pozwani nienależycie wykonali umowę (pozwani sprzedali powodom dom jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej, którego byli również wykonawcami z licznymi, istotnymi wadami konstrukcyjno - izolacyjnymi, które z kolei spowodowały powstanie innych wad – przede wszystkim zawilgocenie i zagrzybienie budynku) i że w bezpośrednim związku z tym w majątku powodów powstała szkoda, która stanowi koszty koniecznych napraw budynku mieszkalnego przeznaczonego do stałego przebywania w nim ludzi, aby mógł spełniać przewidywaną dla niego funkcję.

Natomiast obrona pozwanych polegająca na próbie wykazywania, przede wszystkim, że zawilgocenie i zagrzybienie budynku spowodowane jest przez powodów, którzy nie wykonali studni chłonnej i podnieśli, sprzecznie z projektem, teren wokół budynku, nie powiodła się.

Przy czym ustalając okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, Sąd oparł się przede wszystkim na opinii biegłego sądowego zakresu budownictwa lądowego i szacowania nieruchomości mgr inż. J. K..

Biegły sądowy przedstawił swoje wnioski w wszechstronnej i wyczerpującej opinii, sporządzonej po dokonaniu oględzin nieruchomości wraz z udziałem stron. Opinia ta nie budziła żadnych zastrzeżeń z punktu widzenia zasad logicznego myślenia i wiedzy powszechnej, dlatego Sąd biorąc pod uwagę poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, uznał, że opinia ta stanowi pełnowartościowy materiał dowodowy i uzasadnioną podstawę dla dokonania ustaleń faktycznych i rozstrzygnięcia sprawy.

Co więcej prawidłowość sformułowanych tam twierdzeń znalazła też potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym, w tym w przedstawionych przez powodów prywatnych ekspertyzach budowlanych, dokumentacji fotograficznej jak i w zeznaniach świadków.

Natomiast treść podniesionych przez pozwanych zarzutów nie mogła prowadzić do podważenia wniosków przedstawionych w opinii przez biegłego.

Dlatego Sąd oddalił wniosek pozwanych o powołanie dowodu z opinii kolejnego biegłego sądowego uznając, że materiał dowodowy nie pozostawia wątpliwości co do oceny stanu faktycznego.

Biegły w sposób kategoriyczny i klarowny wskazał, że w budynku mieszkalnym powodów istnieje wiele istotnych wad, w szczególności na powierzchniach wewnętrznych ścian zewnętrznych budynku oraz na ściankach konstrukcyjnych wewnątrz budynku we wszystkich pomieszczeniach parteru obu budynków wykwitów pleśni i grzybów, które powodowały zniszczenie powłoki malarskiej, odpadania tynku. Na kondygnacji piętra występują natomiast duże zacieki na ścianie kominowej. Wśród ujawnionych wad biegły wskazywał też na nieprawidłowo wykonany komin, który został wymurowany za nisko i z nieodpowiedniego materiału, na brak prawidłowego wypełnienia akrylem styków płyt zamontowanych na połaciach dachowych. Poważną wadą jest również to, że mury fundamentowe zostały wymurowane na grubość 25 cm, zamiast jak ujęto w projekcie - 40 cm, a izolacja pionowa tych murów została wykonana nieprawidłowo. Nadto projekt zakładał wykonanie izolacji cieplnej podposadzkowej w warstwach podposadzkowych parteru ze styropianu M20 (styropian twardy) o grubości 10 cm, a został ułożony styropian o grubości tylko 4 cm (w pomieszczeniu garażu); projekt zakładał wykonanie dwóch warstw izolacji przeciwwilgociowej z folii izolacyjnej w warstwach podposadzkowych parteru; na podłożu betonowym (czyli pod styropianem) oraz na styropianie. Została wykonana tylko jedna warstwa na styropianie). Oznacza to, że warstwa ocieplająca nie była chroniona od wilgoci, a wiadomo, że wilgoć bardzo obniża skuteczność izolacji cieplnej. Właściwa izolacja budynków od wilgoci znajduje się bowiem w gruncie.

***Zasadniczą jednak wadą budynku, było wymurowanie za niskich murów fundamentowych o min. 65 cm co się wiąże z za nisko posadowioną posadzką parteru budynku i powoduje zawilgocenie budynku, a tym samym grzyb i pleśń wewnątrz pomieszczeń.***

Pozwani jednak upierali się, że przyczyną zawilgocenia budynku jest to, że powodowie dokonali podwyższenia poziomu terenu ponad poziom murów fundamentowych, a ponadto nie wybudowali - wbrew zaleceniom - studni chłonnej na swojej posesji. Zasadność stanowiska pozwanych potwierdzać miał fakt, że na sąsiednich nieruchomościach, wybudowanych w tej samej technologii i na których takie czynności przez użytkowników nie zostały wykonane, problem zawilgocenia nie występuje.

Biegły odnosząc się do tych zarzutów w sposób przekonywujący wyjaśnił że są one bezpodstawne. Temat studni chłonnych jest tematem ubocznym, mającym niewielki wpływ na przyczynę powstania wad. Studnie chłonne służą do zbierania wody opadowej i przekazywania jej do gruntu, woda zbierająca się w tych studniach powinna zostać wchłonięta przez grunt znajdujący się na dnie studni. Wybudowanie studni chłonnych ma więc sens tylko w gruntach przepuszczalnych, a więc w lekkich gruntach piaszczystych o niskim poziomie wody gruntowej. M. natomiast znajduje

się w obrębie ciężkich gruntów urodzajnych o podłożu spoistym - gliniastym o bardzo małym stopniu wchłaniania wody, dlatego też studnie chłonne są w tych terenach bardzo mało efektywne czyli nie ma większego sensu ich budowania.

Po drugie biegły również wyjaśnił, że powodowie w lipcu 2009 roku wykonując docelowe zagospodarowanie działki w sposób całkowicie minimalny podnieśli poziom terenu przy budynku, o 10 cm powyżej krawężnika ulicznego - co było podstawą do ustalenia spadku terenu przy budynku na poziomie 3 % w pasie o szerokości 2 m, a dalej utrzymując teren w poziomie. Powodowie nie zdawali sobie wtedy sprawy, że jakość wykonanych w budynku izolacji przeciwwilgociowych jest skandaliczna, a izolacja pionowa kończy się tak nisko. Gdyby nie dokonali tego podwyższenia przy budynku przy większych opadach atmosferycznych woda utrzymywałaby się na powierzchni terenu tworząc kałuże i zastoiny wodne przylegające do ścian budynku, powodując jeszcze większe szkody w budynku. Przy obecnym ukształtowaniu powierzchni terenu przy budynku woda opadowa chociaż na odległość 2 m odpływa od budynku. Zatem biegły stwierdził, że **podniesienie poziomu terenu przez powodów o 10 cm nie miało większego wpływu na powstanie wad, a być może uchroniło przed jeszcze większymi stratami.**

Podczas oględzin nieruchomości biegły był w sąsiednim budynku przy ul. (...), wokół którego powierzchnia terenu była na niższym poziomie niż w przedmiotowych budynkach, teren działki był jeszcze nie zagospodarowany a w budynku tym nie występowały wady podobne do wad w budynkach nr (...). Zdaniem biegłego stan techniczny budynku sąsiedniego nie wyjaśnia jednak przyczyn powstawania wad w przedmiotowych budynkach nr (...). Budynek nr (...) mógł mieć dobrze wykonane izolacje poziome ścian fundamentowych oraz izolacje poziome pod posadzkowe, a nie były w tym budynku wykonywane badania jakości wykonania izolacji przeciwwilgociowych w murach i posadzkach. Sam fakt, że izolacje wykonywała ta sama firma, w tym samym czasie nie oznacza, że wykonano je tak samo. Biegły opierając się na swoim doświadczeniu zawodowym w budownictwie stwierdził że jakość wykonania bywa nawet w sąsiednich segmentach zabudowy szeregowej budowanej przez jedną firmę w tym samym czasie bardzo różna. Tylko odkrytki i badania mogą upoważniać do stwierdzeń, których użyli pozwani, a to w niniejszej sprawie nie zostało wykonane. Jednak przedmiotem opinii biegłego były tylko budynki nr (...).

W opinii swojej biegły w sposób nie budzący wątpliwości natomiast wskazał, że przy wykonywaniu spornego budynku dokonano znacznych odstępstw od projektu w zakresie poziomu „zera”, czyli poziomu posadzki parteru budynków względem poziomu projektowanego terenu. **W stosunku do projektu budynki te mają zaniżony poziom posadzki parteru aż o 65 cm, i ten fakt jest główną przyczyną powstania największych wad tych budynków. Lekkie izolacje przeciwwilgociowe wykonane w tych budynkach są zdecydowanie za słabe przy tak bliskim kontakcie z gruntem.**

Jakość izolacji przeciwwilgociowych poziomych i pionowych ścian została w sposób analogiczny opisana w ekspertyzie technicznej wykonanej przez (...) Instytutu Budownictwa Politechniki (...) we wrześniu 2009 roku dokonanej przez prof. dr hab. inż. J. H. i rzeczoznawcę mykologicznego – budowlanego dr inż. K. S. (2). Sposób naprawy wad oraz usunięcia przyczyn ich powstawania został także szczegółowo opisany w opinii W. A.. Autor opinii w pełni zaakceptował konieczność wykonania wymienionego tam zakresu robót.

Projekt zakładał izolację poziomą w ścianach zewnętrznych na wysokości 29 cm ponad prawidłowo ukształtowanym terenem, któremu zostały nadane odpowiednie spadki od budynku. Gdyby pozwani tak wykonali budynki mur fundamentowy z bloczków betonowych znajdowałyby się na wysokości 29 cm ponad otaczającym terenem, co jest właściwym, zalecanym w literaturze fachowej konstruowaniem budynków. Wilgoć musiałaby pokonać odległość pod górę 40 cm z gruntu rodzimego poprzez 20 cm warstwę piasku i 20 cm warstwę betonu aby dotrzeć do izolacji przeciwwilgociowej, która w tych warunkach mogłaby być izolacją lekką z folii, gdyż znajdowałaby się w środowisku suchym. Niestety w ocenianych budynkach izolacje przeciwwilgociowe pracują w środowisku mokrym i powinny być wykonane typu ciężkiego. Trudno za taką sytuację winić powodów którzy jako inwestorzy ostatniej fazy budowy (roboty wykończeniowe, wyposażenie budynków) nie mieli wpływu ani na poziom usytuowania posadzek, ani na rodzaj izolacji przeciwwilgociowych.

Zasadniczym zatem powodem powstania wad jest zły, niezgodny z projektem poziom posadzki parteru budynku ponad projektowanym poziomem terenu. Projekt zakłada, że podłoga parteru budynku ma być o 45 cm powyżej projektowanego poziomu terenu, natomiast podłoga ta faktycznie znajduje się zaledwie 6 cm powyżej poziomu terenu ukształtowanego przez powodów..

Wyjaśnić w tym miejscu również trzeba, na co zwracał też uwagę biegły, że prace dotyczące izolacji pionowych oraz część prac dotyczących izolacji poziomych zostały wykonane przez poprzedniego inwestora spółkę (...). Po przejęciu inwestycji pozwani działając jako spółka cywilna dokonali budowy spornego budynku doprowadzając w 2006 r. inwestycję do stanu surowego zamkniętego, a później, w czerwcu 2007 r. do stanu deweloperskiego. Pozwani wykonali jedynie izolacje poziome w betonie B 15 oraz konstrukcję dachów i kominów.

Nie zwalnia to jednak pozwanych z pełnej odpowiedzialności. Pozwanym nie wolno było kontynuować robót w 2006 roku **bez sprawdzenia czy wykonane wcześniej roboty przez firmę (...) zostały wykonane prawidłowo. Szczególnie, że pozwani nie dysonowali dziennikiem budowy z wcześniejszych lat.** Kierownik budowy powołany ze strony pozwanych jako przejmującego inwestora powinien przeanalizować dotychczas wykonane roboty przed podjęciem decyzji o ich kontynuowaniu. Poprawnie przeprowadzona analiza winna prowadzić do wniosku, że zostały popełnione zasadnicze niezgodności z projektem budowlanym, na który zostało udzielone pozwolenie na budowę. Poziomy wykonania murów nie dawały możliwości prawidłowego odwodnienia budynku i terenu działki. Problem ten tym bardziej był ważny, że działki budowlane znajdowały się na obszarze gruntów spoistych, które są słabo przepuszczalne i długo zatrzymują wodę opadającą.

W tym stanie rzeczy szczególną troską należało objąć wykonanie prawidłowych izolacji przeciwwilgociowych, rozwiązania projektowe w tym zakresie były prawidłowe i dawały gwarancję właściwego zabezpieczenia budynków przed wilgocią.

Niestety kontynuowanie robót w 2006 roku przez pozwanych bez dokonania poprawy chociażby izolacji pionowych murów fundamentowych (wykonanie izolacji powłokowej gęstej), podniesienie poziomu izolacji pionowej murów od strony zewnętrznej, wykonanie tylko jednej izolacji poziomej posadzki parteru i to typu lekkiego ułożonej na sucho, zamiast właściwej w tych warunkach izolacji z dwóch warstw papy termozgrzewalnej ułożonej na podłożu betonowym pod ociepleniem ze styropianu oraz drugiej izolacji lekkiej z folii ułożonej na styropianie było nieprawidłowe.

Niestety pozwani nie wykonali żadnych robót naprawczych i zlekceważyli zagrożenie w związku z istniejącymi warunkami gruntowo - wodnymi dopuszczając się rażącego niedopełnienia staranności w wykonywaniu robót zgodnie z zasadami technicznymi budowy domów.

Powyższe wywody na temat wzajemnych różnic poziomów: terenu przy budynku, terenu przy ulicy, izolacji przeciwwilgociowej w murze i posadzce i powierzchni posadzek w pomieszczeniach parteru, stwierdzone podczas oględzin nieruchomości związane są z istotą sporu w niniejszej sprawie. Pozwani twierdzą bowiem, że wilgoć na ścianach parteru budynku jest wynikiem błędu jaki popełnili powodowie podnosząc poziom terenu przy budynku ponad poziom izolacji poziomej w murze i posadzce. Porównanie wzajemnych poziomów terenu, izolacji poziomych, posadzek jakie miały być wykonane zgodnie z projektem oraz rzeczywiście wykonanych przez pozwanych prowadzi do oczywistego wniosku, że zasadniczą przyczyną powstania wilgoci na ścianach i w posadzkach budynków jest obniżenie posadzki parteru aż o minimum 65 cm w stosunku do poziomu projektowanego. Powodowie kształtując docelową powierzchnię terenu działki w sposób całkowicie minimalny podnieśli poziom terenu przy budynku o 10 cm powyżej krawężnika ulicznego, co nie miało wpływu na powstanie ujawnionych wad, a co więcej mogło nawet załagodzić negatywna dla budynku konsekwencje. Gdyby nie dokonali tego podwyższenia przy budynku, co spowodowało lekki, 3% spadek poziomu terenu i odpływ wody. Jak wynika z tego wyводу biegły, wbrew zarzutom pozwanych, nie zbagatelizował kwestii podwyższenia gruntu ponad poziom izolacji poziomej lecz odniósł się do tego problemu w swojej opinii i w sposób logiczny przedstawił swoje wyjaśnienia.

Wobec powyższego pozwani niewątpliwie ponoszą odpowiedzialność odszkodowawczą wobec powodów za nienależyte wykonanie zobowiązania.

W związku z powyższym w dalszej części należy rozważyć wysokość należnego powodom z tego tytułu odszkodowania, pamiętając, że ciężar wykazania wysokości szkody, zgodnie z art. 6 k.c., spoczywa na powodach.

Sporządzając opinię co do przyczyn powstania wad, biegły sądowy jednocześnie wyliczył koszt usunięcia wyżej wskazanych wad:

- **dla budynku nr (...)** należącego do K. D. i R. D., na kwotę 113 166,87 zł powiększoną o kwotę 2 762 zł z tytułu kosztów malowania całej elewacji (**łącznie 115 928,87 zł**);

- **dla budynku nr (...)**, należącego do M. D. (1) na kwotę 110 265,81 zł powiększoną o kwotę 2 805 zł z tytułu kosztów malowania całej elewacji (**łącznie 113 070,81 zł**);

Przy czym biegły uwzględnił zarzut podniesiony przez powodów i przyznał, iż ze względów estetycznych konieczne jest pomalowanie całości budynku, albowiem osiągnięcie jednolitego koloru przy ponownym malowaniu jedynie części elewacji jest niemożliwe.

Biegły w kosztorysie zastosował średnie ceny rynkowe w województwie (...) opublikowanymi w systemie (...). (...) ten odnotowuje okresowo - co miesiąc ceny jednostkowe materiałów w dużej ilości hurtowni budowlanych i na tej podstawie opracowuje zestawienia cen materiałów - jest największym systemem monitorującym ceny w budownictwie w Polsce. W ustnej opinii uzupełniającej dodał nadto, że ceny te choć ustalone na rok 2013 do chwili obecnej nie uległy zmianie, wahania w granicach +/- 3% nie powinny mieć wpływu na przyjęte wartości.

Jednocześnie, zgodnie ze zobowiązaniem Sądu, w ustnej uzupełniającej opinii biegły odniósł się do przedstawionej ze strony pozwanych nowoczesnej (tańszej) metody osuszania budynków promowanych przez firmę (...) i wyjaśnił, że jest to metoda nowa na rynku, jej skuteczność, a przede wszystkim trwałość nie została jeszcze sprawdzona, a efekty jej działania mogą być krótkotrwałe. Dlatego biegły dokonując wyceny - co jest zdaniem Sądu zrozumiałe - oparł się na tradycyjnych i powszechnych metodach przyjmowanych w budownictwie.

Należy mieć jednak na uwadze, co podnosili powodowie i na co również zwrócił uwagę w swojej opinii biegły sądowy z zakresu budownictwa, że konieczność przeprowadzenia tak rozległego remontu wiąże się również z dodatkowymi niezbędnymi kosztami, nie wynikającymi bezpośrednio z kosztów naprawy.

Do takich kosztów należy zaliczyć, jak zasadnie przyjął biegły sądowy w swojej opinii, mając na uwadze, że remont ma być prowadzony w zamieszkałych i umeblowanych nieruchomościach z kominkiem:

- koszty nadzoru inwestorskiego;
- koszty transportu mebli w obie strony;
- koszty wynajmu magazynu na meble;
- koszty wynajmu mieszkania na czas remontu;
- zwiększone koszty wody i energii elektrycznej za czas remontu;
- koszty instalacji co, która ulegnie zniszczeniu;
- koszty zniszczonych wbudowanych mebli i koszty zniszczonego wykończenia kominka.

Te dodatkowe koszty w opinii biegłego oszacowane zostały orientacyjnie, według wartości rynkowych uwzględniając negocjacje ceny i standard adekwatny do utraconego, co należy uznać za usprawiedliwione i wystarczające dla potrzeb ustalenia wysokości odszkodowania.

W uzasadnieniu konieczności poniesienia tych dodatkowych kosztów i ich wysokości, biegły sądowy wskazał, że zakres robót rozbiórkowych został ograniczony do niezbędnego minimum, instalacja elektryczna podczas skuwania tynków zostaje odsłonięta i nie ma potrzeby rozbierania i ponownego jej montażu natomiast zniszczeniu ulegnie podposadzkowa instalacja c.o., której koszt biegły wyliczył na kwotę 3 000 zł w każdej z części „bliźniaka”.

Jednocześnie biegły podał, że czas wykonywania remontu należy ustalić na 4 miesiące, które są wystarczające do wykonania robót, przy założeniu ich maksymalnej koncentracji i zachowaniu wymaganych właściwą technologią procesów pielęgnacji i dojrzewania betonu, schnięcia tynków itp. Roboty należy tak prowadzić, ażeby ograniczać zakres robót do niezbędnego minimum ale po ich przeprowadzeniu ma być zachowany standard wykończenia pomieszczeń przed rozpoczęciem robót.

Z powyższym, Sąd w całości się zgodził, przyjmując jednocześnie, że tak skoncentrowany czas wymaga jednocześnie podjęcia dodatkowych czynności, które usprawnią przebieg remontu i uczynią możliwym wykonanie go w czasie przewidzianym w opinii. Do tych kosztów niewątpliwie należy zaliczyć:

- koszt nadzoru inwestorskiego przez 4 miesiące - 4 800 zł (4 x 1200 zł);
- transport mebli w obie strony – 3 000 zł (2 x 1 500 zł);
- wynajem magazynu na 4 m-ce – 3 200 zł (4 x 800 zł);
- wynajem mieszkania na czas trwania remontu - 8 000 zł (4 x 2 000 zł);
- koszt wody i energii za czas remontu – 1 600 zł (4 x 400 zł);
- koszt nowej instalacji CO – 3 000 zł.

Przy czym koszty dotyczące wynajmu mieszkania odnoszą się tylko do powodów K. D. i R. D., którzy zamieszkują w nieruchomości w M.. Natomiast powódka M. D. (1) wyprowadziła się do W., a zatem brak jest uzasadnienia przyznania jej kosztów wynajmu innego mieszkania na czas remontu.

Jednocześnie zauważyć należy, że powodowie domagając się odszkodowania za elementy urządzenia domowego, które ulegną zniszczeniu podczas remontu, takie jak płyta marmurowa przy kominku, meble kuchenne na wymiar, blaty kuchenne, schody, wklejone lustro, brama garażowa, drzwi wejściowe, podali te koszty bardzo orientacyjnie, nie złożyli żadnych dowodów na okoliczność wysokości poniesionych wydatków na ich zakup i montaż.

Nadto nie wszystkie z przedstawionych kosztów są racjonalnie uzasadnione. Przykładowo nie jest pewna konieczność wymiany blatu kuchennego czy kamiennej płyty przy kominku - zależy to od sposobu zamontowania tych elementów. Także konieczność wymiany drzwi wewnętrznych osadzonych w ścianach, które nie będą rozbierane jest wątpliwa. Natomiast malowanie ścian, odtworzenie ogrodu i wykonanie elewacji zewnętrznej zostało wliczone już do opinii i oszacowane przez biegłego.

Z drugiej strony nie ulega wątpliwości, że pewne wbudowane elementy wyposażenia domów przy takim zakresie remontu jak w niniejszej sprawie, ulegną uszkodzeniu, a nawet zniszczeniu.

Dlatego też, mając na uwadze wartości wskazane szacunkowo przez biegłego sądowego w opinii, że koszt ponownego wykończenia kominka wyniesie w każdej z nieruchomości ok. 12 000 zł, a koszty związane z ponownym zakupem lub naprawą wbudowanych mebli ok. 20 000 zł., Sąd posiłkując się również treścią art. 322 k.p.c. oraz zasadami doświadczenia życiowego, zasądził powyższe kwoty na rzecz każdego z powodów.



Na zakończenie należy jeszcze dodać, że koszt zniszczonych dotychczas przez wilgoć ubrań, obuwia i mebli nie został wykazany przez powodów. Powodowie nie podjęli nawet próby nie tylko wykazania ale nawet wskazania, jakie konkretnie ubrania, buty i meble zostały zniszczone i jakiej były wartości.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie przede wszystkim art. 471 k.c. zasądzono, solidarnie od pozwanych, w punkcie I i II sentencji wyroku, na rzecz powodów małżonków K. D. i R. D. (współwłaściciele nieruchomości przy ul. (...) w M.) łącznie tytułem odszkodowania kwotę 171 528,86 zł (113 166,86 zł + 2 762 zł + 55 600 zł), a na rzecz M. D. (1) kwotę 160 670, 81 zł (110 265,81 zł + 2 805 zł + 47 600 zł).

W pozostałej części powództwo oddalono w punkcie III sentencji wyroku oddalono jako nieuzasadnione.

Solidarną odpowiedzialność pozwanych jako współników spółki cywilnej uzasadnia treść art. 864 k.c., który stanowi, że za zobowiązani spółki (cywilnej) współnicy odpowiedzialni są solidarnie.

Natomiast rozstrzygnięcie co do odsetek ustawowych od zasądzonych należności uzasadnia treść art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c.

W dniu 10.01.2011 r. powodowie wystosowali przesądowe wezwanie do zapłaty odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy do spółki (...) s.c. wyznaczając termin 10 dniowy na uregulowanie zobowiązania. Wezwanie zostało odebrane w siedzibie spółki dnia 21.01.2011 r., zatem od dnia 1 lutego 2011 r. pozwani pozostawali w opóźnieniu i dlatego też od tej daty zasądzono odsetki ustawowe.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c., który stanowi, że sąd może wyłożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli przeciwnik uległ tylko co do nieznaczej części swojego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu.

W rozpoznawanej sprawie oddalenie w części żądania powodów nie było uzasadnione przyjętą przez pozwanych obroną, którzy własnymi rażącoymi zaniedbaniami przy pracach budowlanych w spornej nieruchomości próbowali obciążyć powodów, tylko oceną wysokości szkody przedstawianą przez powodów.

Powództwo zatem co do zasady okazało się w pełni uzasadnione, a co do wysokości zależało od oceny Sądu.

Powodowie: małżonkowie K. D. i R. D. oraz M. D. (1) ponieśli koszty procesu w wysokości po 25 410,84 zł (13 500 zł - opłata sądowa, 7 217 zł - koszty zastępstwa procesowego wraz z opłatą skarbową i 4 693,84 zł - koszty opinii biegłego.

Dlatego też orzeczono jak w punkcie IV sentencji wyroku.