

Sygn. akt I ACa 658/14

Sygn. akt I ACz 836/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 listopada 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Danuta Jezierska
Sędziowie:	SSA Agnieszka Sołtyka (spr.) SSA Edyta Buczkowska-Żuk
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 19 listopada 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa K. S. i I. S.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 23 czerwca 2014 r., sygn. akt I C 387/11

oraz zażalenia pozwanej na postanowienie Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 25 lipca 2014 roku w przedmiocie sprostowania wyroku

I. zmienia zaskarżony wyrok:

1. w punkcie pierwszym, drugim, trzecim i czwartym w ten sposób, że zasądza od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz powoda K. S. i na rzecz powódki I. S. kwoty po 293.898,28 zł (dwieście dziewięćdziesiąt trzy tysiące osiemset dziewięćdziesiąt osiem złotych i dwadzieścia osiem groszy) na rzecz każdego z powodów - z tym zastrzeżeniem, że zapłata tej kwoty jest uzależniona od jednoczesnego przeniesienia przez powoda K. S. i przez powódkę I. S. na rzecz pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. przysługujących im udziałów po 1/2 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...), obręb (...) i związanych z nimi udziałów po 1/2 części w prawie własności budynku mieszkalnego posadowionego na tej nieruchomości gruntowej oraz wydania opisanej wyżej nieruchomości w stanie wolnym od hipoteki umownej kaucyjnej ustanowionej na rzecz (...) Bank Spółki Akcyjnej w W. ewentualnie zaoferowania przez powoda K. S. i przez powódkę I. S. zwrotu powyższego świadczenia

lub zabezpieczenia roszczenia pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. o jego zwrot i oddała powództwo w pozostałej części;

2. w punkcie szóstym, siódmym i ósmym w ten sposób, że ustala, że powodowie wygrali spór w 73%, a pozwana przegrała spór w 27% i pozostawia referendarzowi sądowemu szczegółowe wyliczenie kosztów procesu,

II. oddała apelację w pozostałej części;

III. oddała zażalenie;

IV. zasądza od każdego z powodów na rzecz pozwanej kwoty po 524,60 ( pięćset dwadzieścia cztery złote i sześćdziesiąt groszy) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

### ***E. Buczkowska-Żuk D. Jezierska A. Sołtyka***

Sygn. akt I ACa 658/14

## **UZASADNIENIE**

Powodowie I. S. i K. S. wnieśli pozew przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S., domagając się: zasądzenia od pozwanej na rzecz powódki I. S. kwoty 398898,28 złotych z ustawowymi odsetkami od 18 marca 2011 roku do dnia zapłaty, od pozwanej na rzecz powoda K. S. kwoty 398898,28 złotych z odsetkami w wysokości ustawowej od 18 marca 2011 roku, zasądzenia od pozwanej na rzecz każdego z powodów kosztów procesu, w tym kwoty po 12417 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że w dniu 28 marca 2008 roku zawarli z pozwaną przedwstępłą umowę sprzedaży, zgodnie z którą pozwana zobowiązała się wybudować budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie szeregowej przy ul (...), a następnie sprzedać go powodom wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu w udziałach po 50 % każdy. Strona powodowa podała, że powodowie przez zawarciem umowy zapoznali się i zaakceptowali projekt architektoniczny – budowlany dotyczący budynku będącego przedmiotem umowy, opis standardu wyposażenia i wykończenia budynku stanowił załącznik numer 1 do umowy. Strona powodowa wskazała, że strony ustaliły cenę sprzedaży na kwotę 585.000 złotych. Strona powodowa podała, że 27 października 2008 roku strony zawarły umowę sprzedaży, natomiast nieruchomość została powodom wydana 23 października 2008 roku. Strona powodowa wskazała, że już w chwili odbioru powodowie zgłosili szereg wad, a pozwana zobowiązała się je usunąć w terminie do 13 listopada 2008 roku. W następnym czasie powodowie zgłosili kolejne wady, ale i te nie zostały usunięte. Strona powodowa podniosła, że pomimo wykonywanych prac naprawczych, w budynku w dalszym ciągu występowało zjawisko mostków termicznych i nieprawidłowo działającej wentylacji grawitacyjnej, a także zawilgocenie garażu, o czym powodowie poinformowali pozwaną, która wad ostatecznie nie usunęła. Powodowie wskazali, że sami poszukiwali przyczyn wadliwego działania wentylacji, zawilgocenia garażu, występowania mostków termicznych oraz innych wad i usterek opisanych w ekspertyzie sporządzonej na ich zlecenie przed procesem i wtedy ustalili, że ich budynek został wykonany odmiennie, niż przewidywał to projekt, który został im przedłożony przy kupnie. Strona powodowa podniosła, że wobec istniejących wad, których pozwana nie usunęła pomimo wezwań, powodowie pismem z 3 marca 2011 roku oświadczyli pozwanej, że odstępują od umowy sprzedaży oraz wezwali pozwaną do zwrotu ceny i zapłaty odszkodowania odpowiadającego wysokości poniesionych nakładów, ponadto wezwali pozwaną do określenia terminu, w którym stawi się do zawarcia aktu notarialnego umowy przeniesienia tej nieruchomości na pozwaną.

Jako podstawę prawną żądania powodowie wskazali art. 556 k.c., podnosząc, że rzecz ma szereg wad, w tym takich, które zmniejszają jej wartość i użyteczność ze względu na przeznaczenie, z których najważniejsze to: wadliwie wykonana izolacja termiczna (w lokalu powodów jest zimno), wadliwa wentylacja, pęknięcie ścian, niewłaściwe odwodnienie garażu (wilgoć na jego ścianach). Strona powodowa podała, że budynek nie ma też właściwości, o istnieniu których zapewniał ich sprzedający, gdyż nieruchomość jest niezgodna z przedłożonym im projektem budowlanym. Jako podstawę prawną odszkodowania wskazali art. 566 k.c., podając, że nabyli budynek w stanie

deweloperskim i przez prawie 2 lata poczynili nakłady w postaci wykończenia i wyposażenia, które wyceniają na 210.000 złotych. Poza tą kwotą powodowie dochodzą zwrotu kosztów zawarcia aktów notarialnych łącznie w kwocie 2796,57 złotych. Strona powodowa podała, że powodowie dochodzą w sumie 797.796,57 złotych, a z uwagi na to, że powodowie zawarli umowę o rozdzielnosci majątkowej i nabyli nieruchomości w udziałach po 1/2, dlatego każdy z powodów dochodzi połowy powyższej kwoty.

Pozwana (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wniosła o oddalenie powództwa, a nadto o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 26817 złotych.

Pozwana przyznała, że doszło do zawarcia umowy przedwstępnej i umowy sprzedaży opisanej w pozwie. Zdaniem pozwanej nie doszło natomiast do skutecznego odstąpienia od umowy sprzedaży. Pozwana podniosła, że wyraziła gotowość naprawy zgłaszanych przez powodów wad, ale powodowie uniemożliwili jej wykonanie, kwestionując sposób naprawy. Co do napraw wskazała, że na życzenie powodów usuwała takie usterki, które w ogóle nie podlegały uwzględnieniu zgodnie z przepisami o rękojmi, czyniła też ustępstwa w zakresie dodatkowego, ponadstandardowego wyposażenia domu. Pozwana podała, że wykonała szereg prac związanych m.in. z naprawą płytek i desek elewacyjnych, poprawą podbudowy dla płyt chodnikowych, uzupełnianiem izolacji termicznej w miejscach wskazanych na zdjęciach z kamery termowizyjnej, wykonała próby szczelności rur spustowych i rynien, badania kamerą termowizyjną po naprawie dachu. Pozwana wskazała, że dopełniła starań w celu usunięcia usterek, zaś twierdzenia z pozwu, jakoby naprawiane usterki nadal występowały są nieprawdziwe.

Według pozwanej - nie dopuszczając pozwanej do napraw powodowie pozostają w zwłóce i nie można przyjąć, iż pozwana nie wykonała swego zobowiązania. Strona pozwana podała, że powodowie wielokrotnie zgłaszali usterki, które były nieuzasadnione, a także zgłaszali nieistniejące wady. Strona pozwana podała, że wadliwość wynikać miała z zastosowania innych niż w projekcie materiałów, tymczasem wszystkie zastosowane materiały miały certyfikaty i były zgodne z normami. Według pozwanej - powodowie nie wykazali, kiedy dowiedzieli się o wadach, a zatem jest możliwe, że utracili uprawnienie z tytułu rękojmi. Strona pozwana podała, że żądanie zapłaty odszkodowania jest nieuzasadnione gdyż odstąpienie od umowy jest nieskuteczne. Powodowie nie wykazali też poniesienia nakładów.

Strona pozwana w toku procesu podniosła także zarzut skorzystania z prawa zatrzymania, podnosząc, że powodowie nie zaoferowali jej zwrotu spełnienia świadczenia wzajemnego w postaci przeniesienia nieruchomości na pozwaną. Pozwana wskazała, że powyższa nieruchomość została obciążona przez powodów hipotekę na rzecz banku i takie obciążenie powoduje, że nie jest dopuszczalny zwrot świadczenia przez powodów.

Wyrokiem z dnia 23 czerwca 2014 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz powoda K. S. i na rzecz powódki I. S. kwoty po 44957,80zł wraz z odsetkami w wysokości ustawowej od: od kwoty 43559,51 zł od dnia 19 marca 2011 roku; a od kwoty 1398,29 zł od dnia 26 maja 2011 roku; zasądził od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz powoda K. S. kwotę 292.500 zł - z tym zastrzeżeniem, że zapłata tej kwoty jest uzależniona od jednoczesnego przeniesienia przez powoda K. S. na rzecz pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. przysługującego mu udziału w 1/2 części w prawie użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...), obręb (...) i związanego z nim udziału w 1/2 części w prawie własności budynku mieszkalnego posadowionego na tej nieruchomości gruntowej oraz wydania opisanej wyżej nieruchomości w stanie wolnym od hipoteki umownej kaucyjnej ustanowionej na rzecz (...) Bank Spółki Akcyjnej w W. ewentualnie zaoferowania przez powoda K. S. zwrotu powyższego świadczenia lub zabezpieczenia roszczenia pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. o jego zwrot; zasądził od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz powódki I. S. kwotę 292.500 zł - z tym zastrzeżeniem, że zapłata tej kwoty jest uzależniona od jednoczesnego przeniesienia przez powódkę I. S. na rzecz pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. przysługującego jej udziału w 1/2 części w prawie użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...), obręb (...) i związanego z nim udziału w 1/2 części w prawie własności budynku mieszkalnego posadowionego na tej nieruchomości gruntowej oraz wydania

tej nieruchomości w stanie wolnym od hipoteki umownej kaucyjnej ustanowionej na rzecz (...) Bank Spółki Akcyjnej w W. ewentualnie zaoferowania przez powódkę I. S. zwrotu powyższego świadczenia lub zabezpieczenia roszczenia pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. o jego zwrot; oddalił powództwo w pozostałej części; zasądził od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz każdego z powodów kwoty po 20212,63 zł tytułem zwrotu kosztów procesu; a także pozostawił referendarzowi sądowemu szczegółowe wyliczenie nieuiszczonych kosztów sądowych, przy przyjęciu zasady, że powodowie I. S. i K. S. wygrali sprawę w 85 %, zaś pozwana (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. - w 15 %.

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

W dniu 28 marca 2008 roku powodowie K. S. i I. S. zawarli z pozwaną (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. przedwstępną umowę sprzedaży. W powyższej umowie (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. oświadczyła, że przysługuje jej prawo wieczystego użytkowania gruntu stanowiącego działkę numer (...), położonego przy ul. (...) w S., dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie prowadził księgę wieczystą numer (...), jak również oświadczyła, że na tej nieruchomości rozpoczęta została przez nią – na podstawie pozwolenia na budowę z dnia 20 lutego 2007 roku – budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej oznaczonego w pozwoleniu na budowę literą P.63 o łącznej powierzchni użytkowej 146,30 m<sup>2</sup> (§ 1).

W umowie przedwstępnej z dnia 28 marca 2008 roku pozwana (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. zobowiązała się do wybudowania w terminie do 30 czerwca 2008 roku na działce numer (...), położonej w S. przy ul. (...) budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej oznaczonego w pozwoleniu na budowę literą P.63 o łącznej powierzchni użytkowej 146,30 m<sup>3</sup> wraz z uzbrojeniem w sieci zewnętrzne i zagospodarowaniem terenu. Pozwana zobowiązała się następnie sprzedać powodom prawo wieczystego użytkowania gruntu stanowiącego działkę numer (...), położoną przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie prowadził księgę wieczystą numer (...) wraz ze stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności budynkiem jednorodzinny w zabudowie szeregowej o powierzchni 146,30 m<sup>3</sup> pod warunkiem zapłaty ceny, a powodowie zobowiązali się pod tym warunkiem nieruchomości kupić, oświadczając, że nabycia dokonają na majątek odrębny, każdy w udziale 1/2, gdyż zawarli umowę o rozdzieleniu majątkowej (§ 3 ust. 1). Cenę sprzedaży strony ustaliły na kwotę 585000 złotych (§7 ust. 1 i 2).

W umowie przedwstępnej wskazano, że standard wyposażenia i wykończenia budynku określał załącznik numer 1 do tej umowy (§ 3 ust. 2). Kupujący oświadczyli, że zapoznali się z projektem architektoniczno – budowlanym dotyczącym tego budynku i akceptują ten projekt (§ 3 ust. 4). Ustalono, że ewentualne zmiany powierzchni budynku, nieprzekraczające 2 % powierzchni całkowitej budynku nie powodują zmiany ceny (§ 3 ust. 5). Sprzedający zastrzegł sobie prawo użycia w trakcie budowy domu innych materiałów niż określone w projekcie architektonicznym, zaakceptowanym przez kupujących, jeżeli materiały te spełniają normy przewidziane prawem i są zaproponowane lub zaakceptowane przez projektanta (§ 3 ust. 8). Zgodnie z załącznikiem numer 1 do przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 28 marca 2008 roku – standard wyposażenia i wykończenia budynku mieszkalnego obejmował:

1. ściany zewnętrzne: murowane, z pustaków ceramicznych,
2. strop monolityczny, żelbetowy,
3. ściany wewnętrzne: murowane z bloczków gipsowych typu (...),
4. pokrycie dachu: dachówka cementowa I. z powłoką antyglonową w kolorze antracytowym,
5. stolarka okienna: 5.komorowy profil PCV, zewnętrzna okleina drewnopodobna, okna parteru szklone szybą antywłamaniową P4,
6. drzwi wejściowe antywyważeniowe,

7. brama garażowa: segmentowa, z wypełnieniem poliuretanowym w kolorze szarym, przystosowana do montażu napędu,
8. elewacja: ocieplenie styropianem, tynk mineralny malowany farbą silikatową, płytki klinkierowe na fragmentach elewacji, drewniane elementy ozdobne, balustrady malowane proszkowo, podbitki okapu drewniane, impregnowane,
9. parapety zewnętrzne stalowe z blachy powlekanej powłoką poliestrową w kolorze szarym,
10. system rynnowy z blachy stalowej ocynkowanej, pokrytej dodatkową powłoką ochronną w kolorze stalowo – szarym,
11. tynki wewnętrzne gipsowe,
12. posadzki cementowe zatarte na gładko z izolacją termiczną,
13. schody wewnętrzne drewniane – tymczasowe (przeznaczone na cele budowlane),
14. wykończenie poddasza: ocieplenie wełną mineralną groku 25 cm, okładzina z płyt gipsowo – kartonowych ogniochronnych,
15. instalacja elektryczna: pełne okablowanie budynku i podstawowy osprzęt elektroinstalacyjny,
16. instalacja RTV: maszt antenowy, okablowanie budynku,
17. instalacja telefoniczna: okablowanie budynku, dwa gniazda telefoniczne,
18. instalacja wodno – kanalizacyjna: wyprowadzenie instalacyjne bez białego montażu i armatury sanitarnej,
19. instalacja gazowa i centralnego ogrzewania: doprowadzenie gazu do pomieszczenia gospodarczego, kocioł gazowy dwubiegunowy, grzejniki panelowe,
20. zagospodarowanie terenu: zagospodarowanie frontu budynku (dojścia, podjazdy) z płytek chodnikowych z betonu płukanego (z odsłoniętą warstwą kruszyw); ogrodzenie frontowe z elementów betonu płukanego z przęsłami stalowymi malowanymi proszkowo; systemowy boks śmietnikowy, teren od strony ogrodu – siatka stalowa powlekana poliestrem, trawnik.

Koszty sporządzenia przedwstępnej umowy sprzedaży z 28 marca 2008 roku w postaci: wynagrodzenia notariusza i opłaty dla notariusza za wypisy ponieśli powodowie. Łącznie koszty te wyniosły 1065,06 złotych.

W dniu 30 kwietnia 2008 roku, w obecności powoda K. S. i reprezentującego pozwaną A. W. doszło do przekazania „wnętrza” budynku przy ul. (...) ze stolarką okienną, drzwiową i instalacjami. Powód zgłosił wówczas uwagi co do niewłaściwego wykonania włącznika światła w toalecie na parterze, niewłaściwego poszpachlowania złącza płyt gipsowych, niewłaściwej obróbki wnęki, ubytków ściany w otworach drzwiowych na piętrze, ubytków powierzchni ściany działowej i ubytków w posadzce garażu. Przekazujący zobowiązał się do usunięcia usterek do 8 maja 2008 roku i montażu grzejników oraz urządzeń kotłowni do 25 czerwca 2008 roku. Następnie powodowie przystąpili do wykonywania prac wykończeniowych w budynku przy ul. (...) w S..

W dniu 23 października 2008 roku doszło do protokolarnego odbioru nieruchomości, w którym uczestniczyli: inspektor nadzoru A. W. reprezentujący pozwaną, powodowie oraz reprezentujący wykonawcę (...) s.c. - K. K.. Powodowie potwierdzili wówczas wykonanie pełnego zakresu robót zgodnie z umową przedwstępną i umową sprzedaży. Zgłosili też zastrzeżenia: obróbka kranu na tarasie, wycieki żywiczne na deskach elewacyjnych, wykruszenia na płytkach elewacyjnych i odbarwienia fug, regulacja drzwi balkonowych, krokwie w kaletnicy budynku na strychu rozchodzą się na gwoździach, po zamontowaniu schodów drzwi w łazience na piętrze nie otwierają się do końca, parapety okien balkonowych na piętrze – ruchome, podłączenie pompy cyrkulacyjnej, brak trawnika wokół budynku

wykonanego przez wykonawcę. Pozwana zobowiązała się do usunięcia tych usterek i ustosunkowania się do uwag do 13 listopada 2008 roku. W tym samym czasie powodowie otrzymali od pozwanej inwentaryzację powykonawczą budynku przy ul. (...) w S..

W dniu 27 października 2008 roku powodowie zawarli z pozwaną umowę sprzedaży. Zgodnie z tą umową pozwana sprzedała powodom prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę numer (...) wraz z posadowionym na działce budynkiem stanowiącym od niej odrębny przedmiot własność – na ich majątki osobiste, w udziałach po 1/2, za cenę 585000 złotych. Koszty sporządzenia aktu notarialnego umowy sprzedaży z 27 października 2008 roku w postaci: wynagrodzenia notariusza oraz opłaty sądowe związane z postępowaniem wieczystoksięgowym ponieśli powodowie koszty te wyniosły 1731,54 złotych. Powodowie przed zawarciem umowy sprzedaży z dnia 27 października 2008 roku uiścili na rzecz pozwanej całą cenę sprzedaży.

W piśmie z 16 lutego 2009 roku, odebranych przez pozwaną w dniu następnym powodowie oświadczyli, że zgłaszają następujące wady budynku: na płytkach elewacyjnych występują wykruszenia oraz odbarwione i popękane są fugi - wskazując, że wada zgłoszona w momencie odbioru budynku w dniu 23 października 2008 roku, do dnia dzisiejszego nie została usunięta; drzwi wewnętrzne łazienkowe na piętrze nie otwierają się na min. 90 stopni – wskazując, że wada zgłoszona w momencie odbioru budynku w dniu 23 października 2008 roku, do dnia dzisiejszego nie została usunięta; ruchome parapety okien balkonowych na piętrze – wskazując, że wada zgłoszona w momencie odbioru budynku w dniu 23 października 2008 roku, naprawa została rozpoczęta ale do dnia dzisiejszego nie jest zakończona; wycieki żywiczne na deskach elewacyjnych – wskazując, że wada zgłoszona w momencie odbioru budynku w dniu 23 października 2008 roku, do dnia dzisiejszego nie została usunięta; nieprawidłowa obróbka kranu na tarasie – wskazując, że wada zgłoszona w momencie odbioru budynku w dniu 23 października 2008 roku, do dnia dzisiejszego nie została usunięta; drzwi balkonowe na parterze (ich nieprawidłowe zamykanie) – wskazując, że wada zgłoszona w momencie odbioru budynku w dniu 23 października 2008 roku, do dnia dzisiejszego nie została usunięta; brak trawnika – wskazując, że wada zgłoszona w momencie odbioru budynku w dniu 23 października 2008 roku nie została usunięta; drzwi wejściowe – wskazując, że w standardzie wyposażenia budynku (załącznik numer 1 do przedwstępnej umowy sprzedaży) w pkt 6 ujęte są drzwi wejściowe antywyważeniowe. drzwi wejściowe ciąg dalszy – wskazując, że nie spełniają one obowiązujących współczynników przenikania ciepła  $U_k$ ; liczne mostki termiczne występujące w budynku wskazując, że mostki termiczne są niezgodne z § 328 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

brak wykonanej instalacji ogrzewania podjazdu do garażu, podczas gdy znajduje się ona w projekcie architektoniczno – budowlanym tego budynku; płytki chodnikowe powykrzywiane i pozapadane w różne strony; pojemnik na śmieci – wskazując, że górna kłapa zamykająca została zdemontowana przez wykonawcę w okolicach Świąt Bożego Narodzenia w 2008 roku, do chwili obecnej nie wróciła na swoje miejsce. Do pisma powodowie załączyli wydruki zdjęć z kamery termowizyjnej drzwi wejściowych i jak wskazali przykładowych mostków termicznych w tym budynku.

W piśmie z dnia 25 lutego 2009 roku, odebranych przez pozwaną w tym samym dniu powodowie oświadczyli, że zauważyli kolejne wady w postaci licznych mokrych plam w garażu na ścianie sąsiadującej z garażem domu numer (...), ściana garażowa przeciwległa z oknami jest wilgotna na styku ściany i podłogi, okno garażowe ma popękaną i odstającą warstwę tynku. Do pisma powodowie załączyli wydruki zdjęć.

W piśmie z 2 marca 2009 roku pozwana oświadczyła, że usunęła część zgłoszonych wad, zakwestionowała wadę w zakresie otwieranie drzwi łazienkowych na 90 %, wskazując, że wynika ona z błędu wykonawcy schodów i balustrady, co do części zgłoszonych wad wskazała, że usunie je, gdy pozwoli na to pogoda. Co do drzwi tarasowe wskazała, że podlegają gwarancji producenta i jeżeli poprzednia regulacja wykonana przez serwisanta nie odniosła pozytywnego skutku pozwana oświadczyła, że zgłosi je ponownie do regulacji.

Wskazała, że zamontowane drzwi zewnętrzne spełniają parametry dla drzwi zewnętrznych wejściowych, co potwierdza załączona deklaracja zgodności z Polską Normą oraz szczegółowy opis technologii wykonania przedstawiony przez

producenta. Zdjęcia miejsc obniżenia temperatury wskazują na złotyche przyleganie uszczelki do ościeżnicy, co można naprawić przez regulację drzwi, jeżeli to nie pomoże pozwana wymieni skrzydło drzwi.

Co do pokazanych na załączonych zdjęciach mostków termicznych na połączeniu ścian szczytowych ze stropem wskazała pozwana, że są wynikiem niedopatrzenia ze strony projektanta budynku, natomiast mostki przy połączeniu stropu i ścianek działowych spowodowane są pocienieniem izolacji z wełny mineralnej w tych miejscach i są błędem wykonawcy. Pozwana oświadczyła, że wykona naprawę w zaproponowanym terminie, najlepiej w okresie wiosenno – letnim. Pozwana zaproponowała też wykonanie przeglądu i określenia zakresu potrzebnych prac na 9 marca 2009 roku,

Co do instalacji ogrzewania podjazdu do garażu podała, że ta znajdująca się w projekcie nie została zaakceptowana przez inwestora, w załączonym do umowy standardzie wykonania takiej instalacji nie ma, tak jak i w dokumentacji powykonawczej,

W dniu 9 marca 2009 roku przeprowadzono wizję lokalną budynku z udziałem powodów i inspektora nadzoru A. W.. W protokole zapisano, że w wyniku oględzin stwierdzono następujące usterki: zawilgocona ściana w garażu od budynku (...), liczne mokre plamy na tynku; ściana zewnętrzna garażu w dolnej partii zawilgocona; w narożniku drzwi garażowych widoczne zagrzybienie tynku, zaleca się osuszenie garażu, naprawę nieszczelnych izolacji dachu i ścian zewnętrznych oraz przemalowanie garażu. Fugi na płytkach elewacyjnych na garażu i przy wejściu – różne odcienie; płytki elewacyjne z widocznymi odpryskami – zaleca się wymianę uszkodzonych płytek oraz wykonanie renowacji fug na całym budynku. Drzwi zewnętrzne wejściowe wypaczone – nadają się do wymiany na nowe. Drzwi zewnętrzne tarasowe, trudności w zamykaniu – zaleca się wykonanie regulacji i oczyszczenie okuć, ewentualnie wymianę klamki. Pęknięcia tynku w ościeżach okien garażowych; niestaranna obróbka elewacji wokół kranu na ogrodzie – zaleca się poprawne, jednolite wykonanie napraw tynku, ewentualnie montaż rozety wokół kranu. Brak usztywnienia i izolacji parapetów okien balkonowych na piętrze – zaleca się dokonanie kontroli elementów narożnych na wilgoć przez zdjęcie desek wokół parapetów, zamocowanie parapetu wraz z izolacją oraz w razie konieczności wymianę ww. elementów drewnianych. Liczne wycieki żywicy na deskach elewacyjnych – zaleca się usunięcie wycieków oraz malowanie impregnatem. Płytki chodnikowe na podejściu do budynku zapadnięte – zaleca się przełożenie niezapadniętych miejsc oraz ewentualną wymianę uszkodzonych płytek. Źle zamocowana kłapa śmietnika – zaleca się solidniejsze zamocowanie kłapy. Zimne pomieszczenia na piętrze, a zwłaszcza łazienka, liczne mostki termiczne, przedstawione przez właściciela – zaleca się uzupełnienie brakującej lub zbyt słabej izolacji termicznej w newralgicznych punktach ucieczki ciepła z budynku. Wykonawca zobowiązał się usunąć wszystkie usterki do 30 czerwca 2009 roku

W piśmie 25 czerwca 2009 roku powodowie zgłosili pozwanej, że: w trakcie obfitych opadów rury spustowe odprowadzające wodę z rynien są nieszczelne, na licznych elementach ogrodzenia występuje rdza; wymienione drzwi wejściowe nie dają się otworzyć na pełną szerokość, przeszkadza głowica termostatyczna grzejnika; wentylacja zastosowana w budynku nie działa w sposób prawidłowy, w okresie zimowym poprzez kratki wentylacyjne zimne powietrze jest nawiewywane do wnętrza budynku; wylot wentylacji w pomieszczeniu łazienki na poddaszu jest zamontowany w innym miejscu niż w projekcie i inwentaryzacji powykonawczej, w połączeniu z działaniem wentylacji z pkt 4 i istniejącym na ścianie kominowej mostkiem termicznym skutecznie uniemożliwia to korzystanie z natrysku w miesiącach zimowych. W odpowiedzi na zgłoszenie z dnia 25 czerwca 2009 roku pozwana oświadczyła powodom w swoim piśmie z dnia 30 czerwca 2009 roku, że w sprawie wychładzania łazienki zwróciła się do projektanta budynków o opinię. Zaproponowała wykonanie kolejnych zdjęć kamerą termowizyjną przy udziale obu stron, w okresie jesienno – zimowym.

W piśmie z 23 czerwca 2009 roku architekt K. A. odpowiedział pozwanej, że problemy związane z tzw. ciągami wstecznymi wynikają z warunków naturalnych (usytuowania na wietrznym obszarze), a nie z wad instalacji. Budynek został wykonany zgodnie z przepisami. Odnośnie wychładzania kominów, architekt uznał to twierdzenie za niewiarygodne. Powodowie w piśmie z 12 lipca 2009 roku nie zgodzili się ze stanowiskiem architekta, wskazali, aby obejrzał ich dom. Do pisma załączyli kolejne fotografie termiczne.

W piśmie z dnia 31 lipca 2009 roku pozwana wskazała, że temat nieprawidłowo działającej wentylacji grawitacyjnej został wyjaśniony przez projektanta. Pozwana przyznała, że został przesunięty wylot wentylacji. Przesunięcia tego pozwana nie uznała za istotną zmianę, którą należałoby zaznaczyć na dokumentacji powykonawczej. Wskazano, że ściana kominowa nie jest ścianą zewnętrzną i nie podlega ociepleniu, komin wykonano zgodnie z obowiązującymi normami i warunkami technicznymi.

W piśmie z dnia 13 listopada 2009 roku powodowie oświadczyli, że przedstawiają kolejne zdjęcia mostków termicznych nadal występujących w ich domu, ponaglili pozwaną o przystąpienie do usuwania wad. Do pisma załączyli kolejne zdjęcia wykonane kamerą termowizyjną. W odpowiedzi na to pismo pozwana oświadczyła, że wykona własne zdjęcia kamerą termowizyjną ale musi to nastąpić gdy różnica temperatur wewnątrz i na zewnątrz budynku to minimum 20° C. Odnośnie nieprawidłowego działania wentylacji grawitacyjnej pozwana wskazała, że skonsultowała to ze specjalistyczną firmą i problem wynika z niestosowania przez domowników zainstalowanych w oknach systemów rozszczelniania, docelowo nadmiernie wychładza to łazienkę.

W piśmie z 7 grudnia 2009 roku pozwana podtrzymała swoje stanowisko co do wentylacji, uznała reklamację za bezzasadną, a następnie w piśmie z 21 grudnia 2009 roku pozwana poinformowała powodów, że w związku z ich zgłoszeniami dotyczącymi nieprawidłowości w działaniu wentylacji informuje ich, że po przeprowadzeniu ekspertyzy odnotowano zjawisko wstecznego ciągu wentylacji grawitacyjnej, powodujące nawiew zimnego powietrza poprzez kanały wentylacyjne. Szczelnie zamknięte okna uniemożliwiają napływ powietrza z zewnątrz, co powoduje wytwarzanie podciśnienia zasysanie powietrza kanałami wentylacyjnymi. Pozwana przypomniała powodom, że dla zapewnienia prawidłowego działania wentylacji konieczne jest używanie systemu rozszczelniania okien i czasowe uchylanie okien, ponadto drzwi do kuchni, łazienki i pomieszczenia gospodarczego powinny posiadać otwory lub kratki w dolnej części.

W piśmie z 5 stycznia 2010 roku skierowanym do pozwanej - (...) s.c. W. K., B. K. poinformował, że zgodnie z ustaleniami w dniu 26 czerwca 2009 roku wykonano badanie termowizyjne, wykazało występowanie w budynku miejsc o obniżonej izolacyjności cieplnej, część mostków termicznych występuje w miejscach występowania elementów betonowych, wskazano obniżone wartości temperatury w ościeżach okiennych oraz lokalne niewielkie ubytki izolacji z wełny mineralnej i pianki montażowej przy oknach. Inspekcja wskazała na problem infiltracji powietrza zewnętrznego do budynku przez nieszczelności w narożach budynku na poddaszu oraz przez uszczelki okienne. Potwierdzono fakt nieprawidłowego (odwrotnego) działania wentylacji grawitacyjnej w kuchni oraz toalecie na parterze, w łazience na piętrze odnotowano prawidłowy ciąg, gdyż dopuszczono powietrze do pomieszczenia. Wskazano, że nieprawidłowe działanie wentylacji spowodowane jest brakiem dopływu powietrza zewnętrznego, czego można uniknąć przez stosowanie systemu rozszczelnień i wietrzenie budynku. Wykonawca wyraził chęć wykonania dalszych robót, polegających na uszczelnieniu powłoki budynku przed napływem powietrza w narożach na piętrze. Wykonawca wskazał, że naprawie chciałby też poddać miejscowe ubytki w pianie montażowej wokół okien (z wyłączeniem miejsc osadzenia parapetów) oraz wszystkie okna poddać kontroli stanu uszczelek i regulacji. Podano, że odnotowane obniżone temperatury ościeży okiennych są normalne i wynikają z technologii ocieplenia ościeża (pocienienia izolacji ze styropianu wchodzącej na ramię okna) oraz mniejszej izolacyjności samego profilu okiennego w stosunku do ściany murowanej. Wykonawca oświadczył, że napraw chciałby wykonać w terminach ustalonych z właścicielem, najpóźniej do 31 marca 2010 roku, wykonane poprawki chciałby udokumentować badaniem termowizyjnym.

W grudniu 2009 roku (...) wykonało dla (...) s.c. W. K., B. K. inspekcję z użyciem kamery termowizyjnej budynku powodów, z której sporządziła raport. Celem badania była analiza warunków termicznych i izolacyjności, z uwzględnieniem czynników zewnętrznych budynku przy ul. (...). Zgodnie z raportem – badanie termowizyjne wykazało, że ściany zewnętrzne budynku oraz szyby okien charakteryzują się prawidłowymi parametrami izolacyjności cieplnej. Zaobserwowano pewne błędy w osadzeniu/ociepleniu ram okien lub ich niewłaściwą regulację/uszkodzone uszczelki. Zimniejsze połączenie szyb z ramą skrzydła okna (ramka okienna) jest integralnie związane z konstrukcją okna. Zanotowano chłodniejsze obszary w niektórych narożach i ścianach, spowodowane prawdopodobnie



niedostateczną izolacją termiczną wieńców, a także pewne nieciągłości izolacji termicznej. Do pisma wykonawca załączył zdjęcia z kamery termowizyjnej.

W piśmie z 20 marca 2010 roku skierowanym do pozwanej architekt K. A. ustosunkował się do zarzutów powodów z ich pisma z 22 lutego 2010 roku Wskazał m.in., że nie uważa montażu nawiewników za niezbędny, okna posiadają funkcję rozszczelniania i należy ją stosować, załączone zdjęcia termograficzne są zrobione nierzetelnie, domy na os. (...) zaprojektowano w standardzie podstawowym, a niezakłócone działanie wentylacji zapewnia jedynie wentylacja mechaniczna, będąca jednak rozwiązaniem ponadstandardowym, sposób rozwiązania wentylacji garażu został wyjaśniony w trakcie budowy w ramach nadzoru autorskiego, zawilgocenie garażu może wynikać z nieusuwania śniegu zalegającego wzdłuż ścian zewnętrznych garażu, a także nadmiernego wydzielania wilgoci z nieodśnieżonego auta (garaże zaprojektowano jako nieogrzewane), w trakcie budowy zostało zalecone zwiększenie przekroju otworów wentylacyjnych w garażach poprzez umieszczenie rzędu 4-5 kratki nawiewnych w drzwiach garażowych, garaż jest konstrukcją dylatowaną od reszty budynku i stanowi osoby element budowlany.

Pismem z dnia 23 czerwca 2010 roku pracownik pozwanej poinformował powodów, że zgodnie z zaleceniem projektanta budynku, w celu wyeliminowania zawilgocenia garaży zostaną wykonane następujące prace: wykonanie otworu nawiewnego w dolnej, przyziemnej części wrót garażowych w postaci jednej kratki wentylacyjnej, wykonanie dodatkowego otworu wywiewnego w ścianie bocznej nieprzylegającej do ściany sąsiada zabezpieczonego kratką wywiewną, w istniejącym już otworze wywiewnym zostanie zamontowany wentylator elektryczny z czujnikiem higroskopowym. Pozwana poprosiła o kontakt z I., w celu ustalenia terminu wejścia do garażu.

Ustalił dalej Sąd Okręgowy, że w dalszym okresie czasu nastąpiła wymiana korespondencji stron dotyczącej sposobu usunięcia wad i częściowe ich usuwanie przez pozwaną.

W dniu 2 sierpnia 2010 roku powód wysłał do pozwanej wiadomość e – mail, poprosił w niej, aby ekipa dokonująca remontu pęknięć ścian w dniu 3 sierpnia 2010 roku nie przychodziła już do żadnych prac remontowych, powód poprosił o wizytę Inspektora Nadzoru Budowlanego ze strony pozwanej, w celu oceny jakości wykonanych prac. Poprosił, aby inspektor miał przy sobie protokół z przeprowadzonej wizji będącej podstawą do rozpoczęcia remontu oraz wykonane wówczas zdjęcia. Powód oświadczył, że zostały zakończone prace w jednym z pokoi i zdaniem powodów nie nadają się one do tego, aby określić je jakimkolwiek pozytywnym terminem. Poprosili o dostarczenie właściwej kopii certyfikatu lub deklaracji zgodności pustaków i styropianu użytych do budowy domu, podpisanego za zgodność z oryginałem przez kierownika budowy. Odnosnie garażu powodowie wskazali, że nie podzielają stanowiska, jakoby jego stan wynikał ze źle działającej wentylacji, wskazał, że ich zdaniem stan ten wynika z nieprawidłowo wykonanej izolacji dlatego poprosili o przedstawienie fachowej ekspertyzy dotyczącej garażu. Podali, że propozycja modernizacji wentylacji garażu też jest błędna, montaż wentylatora elektrycznego obok kratki wentylacyjnej nie poprawi sytuacji.

W odpowiedzi na tę wiadomość e – mail pozwana poinformowała powodów, że wobec braku akceptacji przez powodów prac wykonanych przez (...) wyraża zgodę na wykonanie przez powodów napraw we własnym zakresie, po wcześniejszym przedstawieniu i zaakceptowaniu przez pozwaną zakresu i kosztorysu robót.

W piśmie z 31 sierpnia 2010 roku powodowie wskazali pozwanej m.in., że przypominają o tym, że od miesiąca w sprawie pękających ścian w budynku nic się nie dzieje, od 2 miesięcy bezskutecznie proszą o kopię certyfikatu lub deklaracji zgodności pustaków i styropianu, poprosili o fachową ekspertyzę dotyczącą stanu garażu. Podkreślili, że reklamacja dotycząca wilgoci i pleśni w garażu została złożona 23 lutego 2010 roku, naprawa nie została wykonana, zaś 29 marca 2010 roku złożyli reklamację dotyczącą nieprawidłowego ułożenia kostek na podjeździe do garażu, która to naprawa nie została wykonana.

W październiku 2010 roku rzeczoznawca budowlany Z. K. sporządził na zlecenie powodów ekspertyzę techniczną mającą za przedmiot ocenę stanu technicznego budynku powodów, ustalenie wad i usterek oraz wynikającego

stąd stopnia bezpieczeństwa. Rzecznik dokonał oględzin budynku w sierpniu 2010 roku. Biegły wskazał na występowanie następujących wad i usterek:

- w salonie numer 05 – pęknięcie wzdłużne na styku ściana sufit, przy wyjściu na taras,
- w kuchni numer 03 – nieprawidłowe osadzenie kratki wentylacyjnej, niezgodnie z PN-83/b-03430,
- w sieni numer 01 – pęknięcie wzdłużne na styku ściana sufit przy oknie i pęknięcie pionowe ściany przy wejściu do budynku,
- w gabinecie numer 06 – pęknięcie wzdłużne na styku ściana sufit – ściana od salonu i pęknięcie pionowe ściany z odpadaniem farby,
- w podbitkach dachowych brak krutek wentylacyjnych dachu,
- w elewacji – przebarwienia elewacji, krokwi i elementów wystroju elewacji,
- w krokwiach – pęknięcia wzdłużne,
- w cokole – brak cokołu od strony ogrodowej budynku,
- w elementach dekoracyjnych z płytek ceramicznych, elewacja ogrodowa – odspojenie płytek elewacyjnych,
- w podbitce dachowej – brak listew maskujących,.
- niewłaściwe odwodnienie ściany garażu,
- w schodach wejściowych – brak właściwych spadków,
- w pustakach betonowych przy wejściu do budynku – brak murka oporowego,
- w chodniku wejściowym – brak obrzeży chodnikowych oraz właściwych spadków,
- w opierzeniu ściany garażu – niewłaściwe, niezgodne z Polską Normą,
- w garażu – popękane ściany przy otworach kuchennych, zamoczone i zagrzybione ściany garażu, pęknięcie ściany, brak izolacji poziomej ścian,
- w drzwiach wejściowych do budynku – wypaczone z wyraźną szczeliną,
- w tarasie ogrodowym – niewłaściwy, odwrotne nachylenie tarasu ze spadkiem do budynku,
- w ścianie z elementem fasadowym – wykonano z płyt OSB, projekt przewidywał ścianę murowaną z pustaków P. 18,8 P+W,
- w ścianach zewnętrznych – wykonano z pustaków P. 24 cm i styropianu fasadowego 12 cm, projekt przewidywał z pustaków porotherm 18,8 cm i styropianu fasadowego 15 cm,
- w ścianach wewnętrznych – wykonano z pustaków P. 17,5 cm, projekt przewidywał z pustaków P. 18,8 cm,
- w kryciu dachu – projekt zakładał krycie dachówką ceramiczną lub cementową, np. (...), I., J. z powłoka antyglonową. Pokryto dachówką I.,
- w ścianach zewnętrznych dylatacyjnych – wykonano z pustaków P. 17,5 cm, projekt przewidywał wykonanie z pustaków P. 18,8 cm,

- w konstrukcji dachu – więźba dachowa wykonana w konstrukcji drewnianej, projekt przewidywał konstrukcję dachową drewniano – stalową,
- w pokryciu garażu – wykonane z papy termozgrzewalnej, bez podkładu styropianowego. Projekt przewidywał z papy termozgrzewalnej, na podkładzie styropianowym,
- w przewodach kominowych – wykonano w systemie (...), projekt przewidywał w systemie S.,
- w posadzce na gruncie – wykonano styropian twardy 10 cm, projekt przewidywał 8 cm,
- w parapetach zewnętrznych – wykonano metalowe metalowane proszkowo, projekt przewidywał metalowe powlekane PCV,
- w rurach i rynnach spustowych – wykonano w systemie (...), projekt przewidywał system (...), (...), W.,
- w tarasie zewnętrznym – wykonano płyty chodnikowe, projekt przewidywał deski 30 mm, impregnowane, lakierowane według systemu D. (...),
- w ogrzewaniu podjazdu do garażu – projekt przewidywał maty grzewcze, nie wykonano,
- w opierzeniu połaci dachu przy oknach trójkątnych – niewłaściwe wykonanie opierzenia połaci dachu pod oknami trójkątnymi, brak dachówek krawędziowych,
- w oknach trójkątnych – pęknięta szyba okna,
- w ścianach, po naprawach – naprawione pęknięcia i rysy na ścianach i sufitach w pokojach zostały pozostawione bez malowania, dotyczy to: pokójów na poddaszu, pokoju od ogrodu, korytarza z klatką schodową,
- w przewodach wentylacji grawitacyjnej na strychu – wykonane niezgodnie z obowiązującymi przepisami,
- w kominach wentylacji grawitacyjnej na dachu – wykonane niezgodnie z obowiązującymi przepisami,
- w gontach daszków prostopadle do połaci głównej – ułożono nieprawidłowo,
- w oknie połaciowym – niewłaściwe ułożenie dachówek przy tym oknie,
- w membranie wstępnego krycia – niewłaściwe ułożenie membrany w kaletnicy i przy oknie połaciowym, a pomiędzy krokwiami brak tolerancji ugięcia,
- w oknach trójkątnych poddasza – brak uszczelnienia ościeżnic okiennych ze ścianą masami elastycznymi,
- w wyłazie na poddasze – niewłaściwe mocowania płyty gipsowo – kartonowej przy wyłazie, płyta gipsowo – kartonowa popękana,
- w pokoju numer (...) – ościeżnica drzwiowa odstaje od lica muru 2 cm,
- w mocowaniu okien – wykonane losowo odkrywki pokazały zamocowanie okien, parter mocowania za pomocą skorodowanych blach,
- w ociepleniu ścianki z elementem fasadowym – do ocieplenia użyto wełny mineralnej (brak możliwości określenia jej grubości),
- w wentylacji dachu – brak wentylacji dachu,

- w ławach fundamentowych – zmieniono głębokość posadowienia ław fundamentowych od strony ogrodu i frontu przy segmencie 61, zaś projekt zakładał wykonanie ławy schodkowej.

Biegły podczas oględzin wykonał zdjęcia, będące następnie załącznikami do jego ekspertyzy.

Pismem z dnia 23 listopada 2010 roku pełnomocnik powodów wezwał pozwaną do niezwłocznego usunięcia wszystkich wad wskazanych w ekspertyzie Z. K., którą załączył do pisma. Zaznaczył, że budynek znacznie odbiega od zapisów projektu zatwierdzonego w pozwoleniu na budowę, zaś dotychczas pozwana podejmowała się napraw, ale żadnej nie wykonała.

Odpowiadając na to wezwanie do zapłaty pozwana, w piśmie z 14 grudnia 2010 roku wskazała, że wezwanie powodów nie określa precyzyjnie wad i usterek, co uniemożliwia pozwanej ustosunkowanie się do niego, a załączona ekspertyza nie zawiera wniosków końcowych wskazujących na błędy wykonawcze inwestora.

W piśmie z 21 grudnia 2010 roku pełnomocnik powodów oświadczył pozwanej, że jej odpowiedź z 14 grudnia 2010 roku traktuje jako próbę przesunięcia w czasie wykonania naprawy i odmowę niezwłocznego usunięcia wad oraz wymiany lokalu na lokal bez wad.

W piśmie z 3 stycznia 2011 roku pozwana ustosunkowała się do w ekspertyzie Z. K., kwestionując wskazane tam wady i odstępstwa od projektu.

W piśmie z 3 marca 2011 roku powodowie K. S. i I. S. oświadczyli pozwanej, że odstępują od umowy sprzedaży zawartej w dniu 27 października 2008 roku przed notariuszem G. O., rep. A numer (...), której przedmiotem była sprzedaż prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę numer (...), przy ul. (...) w S. wraz z prawem własności stanowiącego odrębną własność budynku. Powodowie powołali się na to, że budynek posiada szereg wad o charakterze istotnym, o których istnieniu sprzedający informowany był niezwłocznie po ich ujawnieniu, w szczególności: wykonanie robót budowlanych szczegółowo wymienionych w opinii rzeczoznawcy budowlanego Z. K. z października 2010 roku w sposób niezgodny z projektem budowlanym, jako kupujący powodowie nie wyrażali nigdy zgody na użycie w trakcie budowy innych technologii, a przytoczone w piśmie pozwanej z 3 lutego 2011 roku § 3 pkt 8 przedwstępnej umowy sprzedaży nie jest zgodny z umową z 28 lutego 2005 roku; istotne pogorszenie parametrów izolacyjności ścian poprzez zastosowanie pustaków i styropianu o innych grubościach niż w projekcie; nieciągłość izolacji termicznej; niewłaściwy montaż okien; wadliwe wykonanie robót przy budowie garażu.

Powodowie wskazali, że konsekwencją ujawnionych wad jest występowanie w budynku mostków termicznych i brak możliwości uzyskania w pomieszczeniach temperatur umożliwiających swobodne zamieszkiwanie i niezakłócone korzystanie z takich pomieszczeń jak łazienka, wykluczone jest też zgodne z przeznaczeniem korzystanie z garażu, zaś wykonane naprawy nie poprawiły stanu budynku i nie poprawiły komfortu zamieszkiwania. Powodowie wezwali pozwaną do powrotnego przeniesienia na nią w formie aktu notarialnego wyżej wymienionej nieruchomości, zwrotu ceny i naprawienia szkody poniesionej przez powodów na skutek istnienia wad w kwocie 210 000 złotych, w terminie 14 dni.

Pismo to odebrał pracownik pozwanej A. S. w dniu 4 marca 2011 roku

Pozwana odpowiedziała na nie pismem z 14 marca 2011 roku, uznając odstąpienie za bezskuteczne. Wskazała, że wady zostały częściowo usunięte, w pozostałym zakresie zostaną usunięte i żadna z nich nie jest istotna.

Pozwana przed odstąpieniem przez powodów od umowy sprzedaży w celu naprawy wentylacji zamontowała powodom kilka nawiewników. Planowała ponadto zamontować jeszcze 3 nawiewniki, ale powodowie nie wyrazili na to zgody, gdyż wiązało się to z kosztami demontażu i przeróbki zamontowanych wcześniej przez powodów żaluzji, zaś powodowie nie chcieli ponosić kosztów owej przeróbki. Poza tym powodowie uważali, że nawiewniki nie rozwiążą problemu nieprawidłowej wentylacji.

Pozwana, w celu naprawy izolacji termicznej wykonała w budynku powodów uzupełnienia braków izolacji w miejscach dostępnych z zewnątrz, od dachu. Pozwana chciała jeszcze wykonać uzupełnień w miejscach dostępnych z wnętrza budynku, przez wykonanie otworów. Powodowie kwestionowali metodę i materiał i ostatecznie nie wyrazili zgody na te prace. Z tego względu dalszych uzupełnień nie wykonano.

Pozwana, w celu usunięcia zawilgocenia garażu zaproponowała powodom wykonanie dodatkowej kratki wentylacyjnej w bramie wjazdowej do garażu i zamontowanie w garażu wentylatora elektrycznego. Powodowie nie wyrazili zgody na te prace, zażądali ekspertyzy o prawidłowości takiej metody. Pozwana wykonała natomiast w garażu szpachlowanie, tynkowanie i malowanie zawilgoconych ścian.

Pozwana, w celu usunięcia pęknięć na ścianach dokonała w kilku pomieszczeniach na poddaszu akrylowania, ewentualnie szpachlowania ścian, a w jednym pokoju na poddaszu także malowania. Powodowie nie byli zadowoleni z efektu prac naprawczych i dlatego nie zgodzili się na dalsze zakrywanie pęknięć.

Pozwana dokonywała regulacji, a ostatecznie wymieniła drzwi wejściowe do budynku mieszkalnego, wymieniła zamek w bramie garażowej, wymieniła szybę w oknie na poddaszu. Pozwana wymieniła płytki na elewacji budynku, od strony ogrodu i miejscowo też wykruszone fugi.

Budynek położony przy ul. (...) w S. jest budynkiem jednorodzinny, w zabudowie szeregowej, niepodpiwniczonym, parterowym z poddaszem użytkowym, z dobudowanym garażem jednostanowiskowym, o konstrukcji murowanej, stropy żelbetowe, z dachem stromym o konstrukcji stalowo – drewnianej, kryty dachówką, garaż jest kryty papą. Na parterze jest sień, hol ze schodami, kuchnia, jadalnia, salon, gabinet, WC i pomieszczenie gospodarcze; na użytkowym poddaszu jest korytarz, 3 pokoje, łazienka i garderoba.

Z opinii biegłego sądowego z dziedziny budownictwa i wyceny nieruchomości B. S. wynika, że w powyższym budynku występują następujące wady:

- zła izolacyjność termiczna (tzw. mostki termiczne) przede wszystkim przy drzwiach wejściowych, w pokoju na poddaszu (przy suficie, przy ścianie działowej, przy lukarnie), w łazience na poddaszu, w pokoju na poddaszu (przy ścianie z oknem balkonowym), w pokoju na poddaszu (przy styku sufitu ze ścianą), w korytarzu i przy oknach na poddaszu,
- zjawisko cofania powietrza – wentylacja budynku działa w sposób zbliżony do wentylacji nawiewnej zamiast wywiewnej i brak jest wentylacji strychów i połączeń dachowej,
- wełna mineralna obudowy pionów wentylacyjnych nie została owinięta żadnym materiałem zabezpieczającym, wełna na strychu została ułożona niestarannie i nie została zabezpieczona; wadliwe ocieplenie ściany poprzecznej na strychu – styropian niezabezpieczony przez utlenianiem, łączony na piankę poliuretanową; przewężenie pionów wentylacyjnych – wykonano z rury PCV Ø110 mm o zbyt małej średnicy, potem rury SPIRO Ø100 mm, wełna mineralna wystaje poza strukturę, co powoduje jej zawilgocenie i kapilarne podciąganie wilgoci do ocieplenia; nieprawidłowe ocieplenie ościeży okiennych i parapetów,
- w garażu występuje: wilgoć, zagrzybenie i zasolenie; odpada struktura, okno jest nieotwierane, występują ubytki struktury elewacji przy garażu, fugi płytek klinkierowych pomalowane, schodzi farba z elementów drewnianych, plamy i przebarwienia na elewacji od strony ogrodu, obróbka podbitki wykonana z taśmy samoprzylepnej ołowianej, zła powłoka drewna licowego;
- ściany zewnętrzne murowane poprzeczne wykonano z bloczków (...) o grubości 17,5 cm, podczas gdy zgodnie z projektem budowlanym winny to być bloczki (...) o grubości 18,80 cm; ściany zewnętrzne murowane poprzeczne wykonano z bloczków (...) o grubości 24 cm, natomiast zgodnie z projektem budowlanym winny to być bloczki (...) 18,80 cm; ściany wewnętrzne wykonano z płyt (...) także w tzw. „pomieszczeniach mokrych” (łazienki) nie potwierdzono przydatności wbudowanych płyt w pomieszczeniach mokrych (impregnacja); brak potwierdzenia,

że dachówka posiada powłokę antyglonową; w stosunku do projektu budowlanego zmiany uległy też warstwy posadzki w budynku: grubość podkładu cementowego zmniejszona została z 7 do 5 mm, a grubość styropianu zwiększona z 8 do 10 cm – zmiany te mogły mieć wpływ na izolacyjność budynku (mogły doprowadzić do osiągnięcia stanu izolacji, jaki by istniał przy zastosowaniu materiałów do budowy ścian zgodnych z Projektem budowlanym),

- ściany fasadowe poddasza zamiast murowanych wykonano jako konstrukcję drewnianą i obito płytą OSB (od zewn.) i płytą gipsowo – kartonową (od wewnątrz), z wypełnieniem wełną, bez paraizolacji lub wiatroizolacji,
- niestarannie i nieprawidłowo ułożona folia dachowa (fałdy i brak rozciągłości przy wyłazie dachowym), folia (membrana) powinna posiadać szczelinę wentylacyjną w kaletnicy. Niestarannie ułożono dachówki; niestaranna obróbka komina i styków ścian z dachówką na dachu z blachą,
- spękanie ścian w pomieszczeniach na poddaszu i w garażu,
- przebarwienie ścian i sufitu w pokoju na poddaszu (po pracach naprawczych pozwanej),
- drzwi wejściowe drewniane nie są antywłamaniowe,
- wykonanie niepotrzebnych dwóch słupków drewnianych na poddaszu,
- zagrzybienie ościeży okna w łazience,
- nierówno osadzone schody składane na strych,
- skorodowana blacha (kotwa) mocująca okno na poddaszu,
- odpowietrzenie pionów instalacji kanalizacyjnej z nieatestowanych rur,
- brak zgodnego z prawem nawiewu do kotła gazowego w pomieszczeniu gospodarczym,
- niestabilna przykrywka kotła na śmieci.

Pod podjazdem do garażu nie wyłożono maty grzewczej, która była przewidziana w projekcie budowlanym.

Ustalił także Sąd Okręgowy, że projektant budynku wyraził zgodę na zmiany wykonania w stosunku do projektu budowlanego w zakresie: materiału do budowy ścian, zmian w wymiarach stolarki otworowej, zastąpienia okien nad garażem naświetlem z pustaków szklanych, wykonania dodatkowych kominów w niektórych segmentach we wskazanych mu miejscach i rezygnacji z instalacji przeciwołodziowej.

Podjęte przez pozwaną naprawy w zakresie: zawilgocenia garażu, usuwania pęknięć i częściowego malowania ścian, usunięcia wycieków żywicy na deskach elewacyjnych były nieprawidłowe. Zaproponowane przez pozwaną uzupełnienie brakującej części izolacji termicznej w nierzadkich punktach ucieczki ciepła było prawidłowe dla usunięcia mostków termicznych, ale niepełne, konieczny był nadto przegląd i regulacja całej stolarki okiennej oraz wymiana stolarki o niskiej izolacyjności. Propozycja pozwanej co do zapobieżenia utracie ciepła w łazience była niewystarczająca dla osiągnięcia zamierzonego skutku. Komin, wbrew stanowisku pozwanej z korespondencji przedprocesowej, podlega izolacji. Zamontowanie nawiewników (nawet wszystkich, a nie tylko części z zaproponowanych przez pozwaną) nie było wystarczające dla prawidłowego działania wentylacji w całym budynku.

Ustalił też Sąd, że powodowie po wydaniu im budynku przy ul. (...) wykonali w nim prace wykończeniowe wewnątrz oraz prace na zewnątrz polegające przede wszystkim na wyłożeniu płytek, paneli na podłogach, gruntowaniu, szpachlowaniu ścian, montażu zabudowy kuchennej, garderoby, wstawieniu drzwi wewnętrznych, schodów, wanien bez obudowy, baterii, ustępów, umywalek, brodzików. Wykonali także taras z płytek betonowych, zasadzili trawnik,

posadzili drzewa i krzewy, wykonali małą architekturę ogrodową (altana, huśtawka), piaskownicę. Prace te wykonywali częściowo sami, częściowo zlecali ich wykonanie innym osobom odpłatnie lub nieodpłatnie.

Wartość poczynionych przez powodów nakładów, w zakresie, w jakim nie podlegają one odłączeniu od nieruchomości, przy uwzględnieniu, że prace wykonywane były systemem gospodarczym - ustalona jako równowartość faktycznie poniesionych kosztów to 87119,03 złotych brutto (czyli 80665,77 złotych netto). Na skutek poczynienia tych nakładów wartość nieruchomości wzrosła o 91582,80 złotych.

Dla nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...), położonej w S. przy ul. (...) Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeżne i Zachód w S. prowadzi księgę wieczystą numer (...). Na tej nieruchomości ustanowiona jest hipoteka umowna kaucyjna na sumę 700.000 złotych, ustanowiona została tytułem zabezpieczenia spłaty kapitału kredytu, odsetek i należności ubocznych powodów. Wierzycielem powodów jest (...) Bank Spółka Akcyjna w W.. Powodowie zaciągnęli ten kredyt na podstawie umowy z 7 kwietnia 2008 roku Hipotekę wpisano 4 lutego 2009 roku na podstawie wniosku złożonego w dniu 18 listopada 2008 roku.

Powodowie K. S. i I. S. są małżeństwem, przy czym w dniu 25 maja 2005 roku zawarli umowę o rozdzielności majątkowej.

Po dokonaniu powyższych ustaleń Sąd I instancji uznał, że powództwo okazało się częściowo zasadne.

Sąd wskazał, że strona powodowa swoje żądania opierała na twierdzeniu, że nieruchomość stanowiąca przedmiot umowy sprzedaży zawartej przez strony posiadała wady i z tego tytułu powodom przysługują w stosunku do pozwanej zarówno roszczenia z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej unormowane w art. 560 – 561 k.c., jak i związane z nim roszczenia o naprawienie szkody z tytułu odpowiedzialności kontraktowej przewidziane w art. 471 k.c.

Podstawę prawną żądania głównego pozwu w tym zakresie stanowiły przepisy art. 560 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 494 k.c.

Sąd wskazał, że przepisy powyższe określają uprawnienia kupującego na podstawie rękojmi za wady rzeczy sprzedanej. Zauważył też, że odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady powstaje ex lege i ma w zasadzie charakter absolutny, albowiem wystarczającą przesłanką jej powstania jest ustalenie, że rzecz wydana i odebrana przez kupującego wykazuje cechy kwalifikujące ją w danym stosunku prawnym jako rzecz wadliwą.

Wskazał Sąd, że w rozpoznawanej sprawie było bezsporne, że w dniu 27 października 2008 roku powodowie zawarli z pozwaną umowę sprzedaży. Zgodnie z tą umową pozwana sprzedała powodom prawo użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę numer (...) wraz z posadowionym na działce budynkiem stanowiącym od niej odrębny przedmiot własność, zaś powodowie nabyli powyższe prawo majątkowe na ich majątki osobiste w udziałach po 1/2 części, za cenę sprzedaży wynoszącą 585000 złotych. Tym samym poprzez dokonanie powyższej czynności prawnej strona pozwana przyjęła na siebie odpowiedzialność z tytułu rękojmi za ewentualne wady sprzedanej rzeczy.

Niesporne było także, iż powodowie już w chwili odbioru nieruchomości w dniu 23 października 2008 roku zawiadomili pozwaną o istnieniu wad sprzedawanej nieruchomości szczegółowo wymienionych w protokole odbioru, następnie w piśmie z dnia 16 lutego 2009 roku powodowie zgłosili pozwanej ujawnienie nowych wad, które dotyczyły głównie występowania licznych mostków termicznych, braku wykonanej instalacji ogrzewania podjazdu do garażu, zamontowania niewłaściwych drzwi wejściowych, wadliwego wykonania płyt chodnikowych; braku naprawy pojemnika na śmieci,; natomiast w piśmie z dnia 25 lutego 2009 roku powodowie zgłosili pozwanej wad garażu, które polegały na zawilgoceniu ścian w garażu i nieprawidłowej obróbki tynku wokół okna garażowego. Z kolei w piśmie z dnia 25 czerwca 2009 roku powodowie dokonali zgłoszenia pozwanej wad dotyczących między innymi nieprawidłowo działającej wentylacji, nieszczelności rur spustowych, pojawieniu się rdzy na ogrodzeniu. Poza sporem pozostawało również, że w późniejszym okresie, to jest w październiku 2010 roku na zlecenie powodów została sporządzona ekspertyza przez rzeczoznawcę budowlanego, która oprócz wskazanych wyżej wad, wskazała na

wykonanie budynku niezgodnie z projektem budowlanym w zakresie zastosowanych rozwiązań konstrukcyjnych i zastosowanych materiałów, przy czym powodowie dokonali na tej podstawie zgłoszenia nowych wad do pozwanej.

Podniósł Sąd, że pozwana po zgłoszeniu jej wad przez powodów uznała istnienie części tych usterek oraz podjęła prace remontowe, które miały doprowadzić do ich usunięcia. W szczególności, co znalazło wyraz w protokole z wizji lokalnej budynku z dnia 26 czerwca 2009 roku, podjęto prace celem usunięcia wilgoci w garażu, wymieniono wadliwe płytki elewacyjne, dokonano wymiany części elementów drzwi wejściowych, wykonano regulację drzwi tarasowych, naprawiono uszkodzenia elewacji, usunięto wycieki żywicy na deskach elewacyjnych, naprawiono płyty chodnikowe, usunięto usterki kłapy śmietnika, wykonano uzupełnienie izolacji termicznej. Poza sporem pozostawało, że co do części wad pozwana odmówiła ich uznania. Dotyczyło to w szczególności odstępstw od projektu budowlanego w zakresie przyjętych rozwiązań konstrukcyjnych oraz zastosowanych materiałów, a także braku położenia maty grzewczej na podjeździe do garażu. Zostało także wykazane, że w zakresie niektórych wad, zwłaszcza w odniesieniu do nieprawidłowo działającej wentylacji i mostków termicznych oraz pojawiającej się nadal wilgoci w garażu pozwana wyraziła ostatecznie wolę podjęcia prac naprawczych, jednak nie doszło do tej naprawy z uwagi na brak porozumienia z powodami co do terminu wykonania napraw i zastosowanej technologii.

Sąd wskazał, że w piśmie z dnia 3 marca 2011 roku skierowanym do pozwanej powodowie ostatecznie odstąpili od zawartej w dniu 27 października 2008 roku umowy sprzedaży. Podkreślił, że skuteczność oświadczenia powodów o odstąpieniu od umowy sprzedaży na podstawie przepisów o rękojmi za wady rzeczy uwarunkowana była przede wszystkim istnieniem wady fizycznej sprzedanej rzeczy, za którą odpowiedzialność ponosi sprzedawca.

Stwierdził Sąd Okręgowy, że z opinii biegłego z zakresu budownictwa B. S. wynikało jednoznacznie, że budynek mieszkalny znajdujący na nieruchomości sprzedanej powodom zarówno w dacie zawarcia umowy sprzedaży, jak i w dacie odstąpienia przez nich od umowy posiadał wady polegające przede wszystkim na: złej izolacyjności termicznej (tzw. mostków termicznych) głównie przy drzwiach wejściowych, w pokoju na poddaszu (przy suficie, przy ścianie działowej, przy lukarnie), w łazience na poddaszu, w pokoju na poddaszu (przy ścianie z oknem balkonowym), w pokoju na poddaszu (przy styku sufitu ze ścianą), w korytarzu i przy oknach na poddaszu; występowaniu zjawiska cofania powietrza, albowiem wentylacja budynku działa w sposób zbliżony do wentylacji nawiewnej zamiast wywiewnej i brak jest wentylacji strychów i połaci dachowej; wełna mineralna obudowy pionów wentylacyjnych nie została owinięta żadnym materiałem zabezpieczającym; wełna na strychu została ułożona niestarannie i nie została zabezpieczona; wadliwe ocieplona została ściana poprzeczna na strychu, gdyż styropian nie został zabezpieczony przez utlenianiem; przewężenie pionów wentylacyjnych wykonano z rury o zbyt małej średnicy; wełna mineralna wystaje poza strukturę, co powoduje jej zawilgocenie i kapilarne podciąganie wilgoci do ocieplenia; nieprawidłowym ociepleniu ościeży okiennych i parapetów; w garażu występuje: wilgoć, zagrzybienie i zasolenie; ściany zewnętrzne murowane poprzeczne wykonano z bloczków (...) o grubości 17,5 cm, podczas gdy zgodnie z projektem budowlanym winny to być bloczki (...) o grubości 18,80 cm; ściany zewnętrzne murowane poprzeczne wykonano z bloczków (...) o grubości 24 cm, natomiast zgodnie z projektem budowlanym winny to być bloczki (...) 18,80 cm; ściany wewnętrzne wykonano z płyt (...) także w tzw. „pomieszczeniach mokrych” (łazienki) przy czym nie potwierdzono przydatności wbudowanych płyt w pomieszczeniach mokrych (impregnacja); braku potwierdzenia, że dachówka posiada powłokę antyglonową;

w stosunku do projektu budowlanego zmianie uległy też warstwy posadzki w budynku: grubość podkładu cementowego zmniejszona została z 7 do 5 mm, a grubość styropianu zwiększona z 8 do 10 cm; ściany fasadowe poddasza zamiast murowanych wykonano jako konstrukcję drewnianą i obito płytą OSB (od zewn.) i płytą gipsowo – kartonową (od wewnątrz), z wypełnieniem wełną, bez paraizolacji lub wiatroizolacji; niestarannie i nieprawidłowo ułożono folię dachową (fałdy i brak rozciągłości przy wyłazie dachowym), gdyż folia (membrana) powinna posiadać szczelinę wentylacyjną w kaletnicy; niestarannie ułożono dachówki; niestarannie wykonano obróbkę komina i styków ścian z dachówką na dachu z blachą, spękaniu ścian w pomieszczeniach na poddaszu i w garażu, przebarwieniu ścian i sufitu w pokoju na poddaszu (po pracach naprawczych pozwanej); wykonaniu niepotrzebnych dwóch słupków drewnianych na poddaszu; zagrzybieniu ościeży okna w łazience; nierówno osadzonych schodach składanych na



strych; skorodowaniu blachy (kotwy) mocującej okno na poddaszu; odpowietrzeniu pionów instalacji kanalizacyjnej z nieatestowanych rur; brak zgodnego z prawem nawiewu do kotła gazowego w pomieszczeniu gospodarczym.

Podkreślił ponadto Sąd, że z opinii biegłego wynika, że występują także wady związane ze zbyt małą w stosunku do projektu budowlanego powierzchnią użytkową budynku oraz brakami dokumentacji budynku, jednak sąd nie brał ich pod uwagę, albowiem nie zostały one zgłoszone pozwanej i nie stanowiły podstawy odstąpienia od umowy.

W ocenie sądu I instancji ustalone wady zmniejszają użyteczność nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy sprzedaży, gdyż utrudniają korzystanie z tej nieruchomości w sposób zgodny z jej przeznaczeniem. Dotyczy to zwłaszcza istnienia mostków termicznych i wadliwego działania wentylacji, gdyż jest oczywiste, że tego rodzaju wady wpływają na izolacyjność termiczną budynku i jego zabezpieczenie przed wilgocią. Nieodpowiednia wentylacja wpływa także na cyrkulację powietrza w budynku i tym samym na jego stan. Ponadto, każda tego rodzaju wada fizyczna budynku zmniejsza także wartość nieruchomości, gdyż wpływa na jej postrzeganie przez potencjalnych nabywców, a zarazem generuje koszty związane z ich usunięciem. Podkreślił też Sąd, że w przypadku wykonania budynku niezgodnie z projektem mamy do czynienia z nieistnieniem właściwości, co do których istnienia sprzedawca zapewniał kupującego. Z treści przedwstępnej umowy sprzedaży wynikało natomiast, że pozwana miała wykonać budynek zgodnie z pozwoleniem na budowę, a to zakładało wykonanie budynku na podstawie projektu budowlanego. Dodatkowo w powyższej umowie wskazano, że zapoznano kupujących z tym projektem, co wskazywało na to, że zamiarem stron było wybudowanie budynku odpowiadającego temu projektowi.

W związku z tym sprzedaż nieruchomości zabudowanej budynkiem o innych właściwościach, niż wynikające z projektu budowlanego bez uprzedniego uzgodnienia tego z pozwanymi oznaczała, że rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu sprzedawca zapewnił kupującego. Dotyczyło także wykonania ogrzewania podjazdu. Wskazał w tym miejscu Sąd, że wprawdzie nie był on wskazany w standardzie wykończenia, jednak z uwagi na jego ujęcie w projekcie uznał, że należało wyraźnie zaznaczyć w umowie, że ten element nie zostanie wykonany. W tej sytuacji, w ocenie Sądu, powodowie mogli oczekiwać, że sprzedawana im nieruchomość wyposażona jest w matę grzewczą na podjeździe, tym bardziej, że była ona wymieniona w przedstawionej im inwentaryzacji powykonawczej.

To samo dotyczyło odstępstw od projektu w zakresie konstrukcji budynku i zastosowanych materiałów. W ocenie Sądu okoliczność, że powyższe zmiany zostały wprowadzone zgodnie z przepisami prawa budowlanego, nie zwalniała pozwanego z obowiązku uzgodnienia tych zmian z powodami z uwagi na to, że powodowie nabywając nieruchomość mieli uzasadnione podstawy do uznania, że został on wykonany zgodnie z przedłożonym im projektem i inwentaryzacją powykonawczą.

Sąd Okręgowy uznał, że analiza treści umowy z dnia 28 marca 2008 roku wskazuje, że posiada ona część cech typowych dla umowy deweloperskiej. Wskazał w związku z tym, że co do obowiązku dewelopera polegającego na wybudowaniu określonego budynku umowa deweloperska stanowi umowę właściwą (definitywną). Podniósł Sąd, że w świetle postanowień umowy przedwstępnej pozwana była nie tylko sprzedawcą rzeczy, ale także wytwórcą podstawowego elementu sprzedawanej nieruchomości, to jest posadowionego na niej budynku. Wskazał też, że zawarcie umowy sprzedaży należało traktować jako wykonanie zobowiązań stron wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży, co powodowało, że ustalenia stron zawarte w tej umowie rzutowały na wykładnię oświadczeń woli złożonych w umowie przyrzeczonej sprzedaży. Zakładać zatem należało, że pozwana sprzedawała, zaś powodowie nabywali nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym, który miał zostać wykonany przez pozwaną w sposób ustalony w umowie przedwstępnej, a to zakładało jego zgodność z okazanym powodom projektem budowlanym przy uwzględnieniu załączonego standardu wyposażenia. Podkreślił Sąd, że w tym zakresie doszło do odstępstw, co do których nie ma żadnego dowodu, że powodowie zostali o nich zawiadomieni, a tym bardziej, że uzyskano ich zgodę na te zmiany.

W związku z tym Sąd I instancji uznał, że rzecz sprzedana powodom posiada wady fizyczne, uzasadniające skorzystanie z rękojmi za wady fizyczne rzeczy.

Sąd wziął pod uwagę, że skuteczne dochodzenie roszczeń z tego tytułu uzależnione jest po pierwsze od zachowania aktów staranności przewidzianych w art. 563 k.c., zaś po drugie może nastąpić tylko w terminach przewidzianych w art. 568 k.c.

W związku z tym Sąd wskazał, że w niniejszej sprawie wprawdzie strona pozwana zarzuciła, że powodowie tych aktów staranności nie dochowali, jednak na tę okoliczność nie przedstawiła żadnych obiektywnych dowodów. W ocenie Sądu znalazło potwierdzenie w przedłożonych przez powodów pismach, że powodowie niezwłocznie po wykryciu wad zawiadamiali pozwaną o tych wadach. Podkreślił Sąd, że w przypadku wad budynku mogą się one ujawniać dopiero w trakcie użytkowania, przy czym ustalenie przyczyn i charakteru tego rodzaju wad często wymaga posiadania wiedzy specjalistycznej. To rzutuje na możliwość stwierdzenia przez kupującego zaistnienia tego rodzaju wad. W związku z tym - z uwagi na brak odmiennych dowodów - w ocenie Sądu nie można negować twierdzeń powodów, że pisma zawiadamiające pozwaną o stwierdzonych wadach były formułowane po kilku lub kilkunastu dniach od ujawnienia objawów wskazujących na istnienie nieprawidłowości w wykonaniu budynku. Z tego względu uznać trzeba, że powodowie zachowali akty staranności.

Sąd dokonał analizy art. 568 § 1 k.c. i wskazał, że jeśli kupujący zamierza w ramach uprawnień z rękojmi odstąpić od umowy, musi w rocznym lub - w przypadku wad budynków - trzyletnim terminie zawitym złożyć sprzedawcy odpowiednie oświadczenie woli w sposób określony w art. 61 k.c.

W rozpoznawanej sprawie, biorąc pod uwagę, że wydanie powodom budynku nastąpiło w dniu 23 października 2008 roku, termin trzyletni do dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi upłynąłby w dniu 23 października 2011 roku. Poza sporem pozostawało, że przed upływem tego terminu doszło do złożenia oświadczenia od odstąpieniu od umowy sprzedaży, a tym samym nie doszło do utraty roszczeń przez powodów na podstawie przepisów o rękojmi.

Dokonując analizy uprawnień powodów wynikających z art. 560 § 1 k.c. Sąd wskazał, że w badanej sprawie było bezsporne, że pozwana po zgłoszeniu wad przez powodów dokonała naprawy jedynie części wad przedmiotu umowy sprzedaży. Wykazała przy tym w procesie, że deklarowała usunięcie pozostałych wad - za wyjątkiem odstępstw od projektu budowlanego - jednak nie było to, w ocenie Sądu I instancji, tożsame z niezwłocznym usunięciem wad. Podkreślił Sąd także, że z korespondencji stron wynikało, że pozwana przyjmowała metodę polegającą na tym, że najpierw negocjowała istnienie wad, następnie wskazywała, że musi zasięgnąć opinii projektanta i wykonawcy, a dopiero po kilkumiesięcznej korespondencji zaczęła wyrażać wolę wykonania prac naprawczych. Takie zachowania pozwanej nie można uznać za zgodne z dyspozycją art. 560 § 1 k.c. Sąd podkreślił, że niezwłoczne usunięcie wad polega bowiem na tym, że albo sprzedawca bez zbędnej zwłoki wykona naprawę albo równie niezwłocznie realnie zaofiaruje wykonanie tego rodzaju naprawy. W badanej sprawie nie można było mówić natomiast o działaniu pozwanej bez zbędnej zwłoki. Niezależnie od tego wskazał Sąd, że z opinii biegłego wynikało jednoznacznie, że proponowana przez pozwaną naprawa - zwłaszcza w zakresie wad polegających na mostkach termicznych i wentylacji - nie mogła być skuteczna i tym samym powodowie mogli się uchylić od jej przyjęcia, tym bardziej, że nie została ona zaproponowana niezwłocznie.

Konkludując, z powyższych przyczyn sąd doszedł do przekonania, że powodowie mogli odstąpić od umowy sprzedaży, zaś ich oświadczenie w tym zakresie było skuteczne.

Z tego względu po stronie pozwanej powstało zobowiązanie do zwrotu świadczenia otrzymanego od powodów, czyli ceny sprzedaży w kwocie 585.000 złotych, co dawało na rzecz każdego z powodów kwotę 292.500 złotych.

Sąd wziął pod uwagę, że strona pozwana podniosła zarzut skorzystania z prawa zatrzymania - art. 496 k.c. W przypadku powodów przyjął zatem Sąd, że zwrot otrzymanego świadczenia powinien polegać na przeniesieniu na pozwaną przysługujących im udziałów w prawie użytkowaniu nieruchomości gruntowej i we współwłasności posadowionego na nim budynku oraz wydaniu tych nieruchomości pozwanej. Sąd wziął pod uwagę, że powodowie odstępując od umowy wyrazili gotowość do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy przeniesienia powyższych praw na rzecz pozwanej, wnosząc o to, aby pozwana wyznaczyła termin sporządzenia aktu notarialnego. Strona

pozwana trafnie jednak podniosła, że nie doszło do należytego zaoferowania otrzymanego świadczenia. Przyjąć trzeba, że świadczenie powinno być zwrócone w takim stanie, w jakim zostało otrzymane, za wyjątkiem zmian wynikających ze zwykłego zarządu tą rzeczą [argument z odpowiednio stosowanego art. 390 § 2 k.c.]. W przypadku spornej nieruchomości doszło natomiast po zawarciu umowy sprzedaży do obciążenia tej nieruchomości hipoteką umowną na rzecz banku do wysokości 700.000 złotych. Tego rodzaju prawo rzeczowe stanowi istotne obciążenie nieruchomości, które wpływa na jej stan prawny i wartość. W związku z tym nie można uznać za wykonanie zobowiązania do zwrotu otrzymanego świadczenia zaoferowania przez powodów przeniesienia na rzecz pozwanej własności [współużytkownika wieczystego] nieruchomości obciążonej hipoteką. W związku z tym Sąd uznał, że strona pozwana zasadnie podniosła, że przysługuje jej nadal prawo zatrzymania otrzymanej ceny sprzedaży, dopóki druga strona nie zaoferuje zwrotu otrzymanego świadczenia albo nie zabezpieczy roszczenia o zwrot. Sąd wskazał, że skorzystanie z prawa zatrzymania powoduje, że roszczenie o zwrot ceny sprzedaży nie jest jeszcze wymagalne, przy czym zarzut ten ma jedynie charakter hamujący i nie może prowadzić do oddalenia powództwa, a jedynie do zastrzeżenia w wyroku zasądzającym zwrot świadczenia prawo zatrzymania tego świadczenia przez osobę zobowiązaną do czasu spełnienia warunków określonych w art. 496 k.c. poprzez uzależnienie spełnienia tego świadczenia od spełnienia lub zaoferowania odpowiedniego świadczenia wzajemnego lub zabezpieczenia jego roszczenia o zwrot.

Z tych względów sąd zasądził od pozwanej na rzecz każdego z powodów kwotę 292.500 złotych tytułem zwrotu ceny sprzedaży - zastrzegając jednak, że zapłata tej kwoty jest uzależniona od jednoczesnego przeniesienia przez każdego z powodów na rzecz pozwanej

przysługującym im udziałów w 1/2 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...), obręb (...) i związanego z nim udziału w 1/2 części w prawie własności budynku mieszkalnego posadowionego na tej nieruchomości gruntowej oraz wydania tej nieruchomości w stanie wolnym od hipoteki umownej kaucyjnej ustanowionej na rzecz (...) Bank Spółki Akcyjnej w W. ewentualnie zaoferowania przez powodów zwrotu powyższego świadczenia lub zabezpieczenia roszczenia pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. o jego zwrot.

Skorzystanie w sposób skuteczne z prawa zatrzymania powoduje również, że nie można traktować pozwanej jako pozostających w stanie opóźnienia z zapłatą tych kwot, co uzasadniało oddalenie powództwa o odsetki od tych kwot.

Z powyższych przyczyn orzeczono jak w punktach 2, 4 i 5 sentencji.

Sąd wziął pod uwagę, że strona powodowa domagała się od pozwanego także naprawienia szkody wyrządzonej przez pozwaną na skutek skutecznego odstąpienia od umowy, co znajduje podstawę prawną w art. 566 § 1 k.c. Wskazał, że w badanej sprawie strona powodowa domagała się naprawienia szkody obejmującej dwa elementy. Po pierwsze, stanowiącej równowartość nakładów poniesionych na nieruchomość stanowiącą przedmiot umowy sprzedaży. Po drugie, odpowiadające równowartości wydatków na koszty sporządzenia umowy przedwstępnej sprzedaży i samej umowy sprzedaży. Podkreślił Sąd, że oba te rodzaje wydatków są wprost wymienione jako element szkody podlegającej naprawieniu w przypadku skutecznego odstąpienia od umowy sprzedaży - niezależnie od tego, czy jest ona następstwem okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi strona pozwana.

W ocenie Sądu w badanej sprawie powodowie wykazali, że ponieśli nakłady na wykończenie domu. Było bowiem bezsporne, że budynek został im wydany w stanie deweloperskim i biorąc pod uwagę aktualny stan budynku było oczywiste, że to powodowie wykonali prace wykończeniowe wewnątrz budynku oraz związane z zagospodarowaniem terenu. Ponadto powodowie wykazali część wydatków na ten cel, przedkładając stosowne dokumenty rozliczeniowe. Sąd wziął pod uwagę, że z uwagi na to że powodowie nie dokumentowali całości wydatków na ten cel, zaś same prace wykończeniowe były prowadzone systemem gospodarczym, nie było możliwe wykazanie rzeczywistych wydatków na ten cel. Uzasadniało to pośrednie wykazanie powyższych kosztów za pomocą dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa. Z powyższej opinii wynikało, że wartość poczynionych przez powodów nakładów, w zakresie w jakim nie podlegają one odłączeniu od nieruchomości, przy uwzględnieniu, że prace wykonywane były systemem gospodarczym wynosi kwotę 87.119,03 złotych brutto. Taką też kwotę przyjął sąd dla ustalenia wysokości szkody poniesionej przez

powodów na skutek czynienia nakładów na sprzedaną im nieruchomość. Podkreślił też Sąd, że nie można uznać, że na skutek tych nakładów doszło do odniesienia korzyści przez powodów, skoro doprowadziły one do wzrostu wartości nieruchomości o większą kwotę, niż koszty wykonania prac, zaś beneficjentem wzrostu wartości nieruchomości stała się ostatecznie pozwana.

W zakresie kosztów sporządzenia aktów notarialnych zostało wykazane, że powodowie ponieśli z tego tytułu opłaty w łącznej wysokości 2796,57 złotych, co odpowiada wysokości ich szkody.

Z powyższych względów Sąd uznał, że powodowie wykazali, że na skutek wad przedmiotu sprzedaży skutkujących koniecznością odstąpienia od umowy sprzedaży ponieśli szkodę w wysokości 89.915,60 złotych, co uzasadniało zasądzenie na rzecz każdego z powodów kwoty 44.957,80 złotych, albowiem w tym zakresie prawo zatrzymania nie ma zastosowania.

Podstawę prawną orzeczenia o odsetkach od powyższej kwoty stanowiły przepisy art. 481 § 1 i 2 k.c. Biorąc pod uwagę, że termin wymagalności roszczenia o naprawienie szkody nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, uznał Sąd, że zgodnie z art. 455 k.c. obowiązek jego wykonania powstaje niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do zapłaty kwoty dochodzonej pozwem. W niniejszej sprawie zostało wykazane, że pismem z dnia 3 marca 2011 roku, doręczonym pozwanej w dniu 4 marca 2011 roku powodowie wezwali pozwaną do zapłaty w terminie 14 dni kwoty 210.000 złotych tytułem naprawienia szkody, przy czym z uzasadnienia tego pisma oraz uzasadnienia pozwu wynikało, że ta kwota nie obejmowała równowartości kosztów notarialnych. Uwzględniając termin 14 dni wyznaczony do spełnienia świadczenia przez powoda, pozwana powinna zapłacić należne powodowi świadczenie z tytułu szkody poniesionej w związku z nakładami na nieruchomość do 18 marca 2011 roku. Biorąc pod uwagę, że strona pozwana nie spełniła świadczenia w tym terminie, należało zasądzić odsetki ustawowe od kwoty 43.559,51 złotych zasądzonej z tego tytułu na rzecz powoda K. S. i od kwoty 43.559,52 złotych zasądzonej z tego tytułu na rzecz powoda I. S. od dnia następnego, to jest od dnia 18 marca 2011 roku.

W przypadku kwot 1398,29 złotych i 1398,28 złotych zasądzonych z tytułu naprawienia szkody polegającej na poniesieniu kosztów notarialnych, powodowie wezwali pozwaną do zapłaty tych kwot dopiero w pozwie, który został doręczony pozwanej w dniu 11 maja 2011 roku. Uwzględniając termin 14 dni do spełnienia tego świadczenia, odsetki należały się od dnia 26 maja 2011 roku.

Z tego względu orzeczono jak w punktach 1, 3, 5 sentencji.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c. i art. 100 k.p.c. oraz art. 105 § 1 k.p.c.

W rozpoznawanej sprawie – porównując wysokości roszczenia dochodzonego przez powodów i wysokości roszczenia zasądzonego na ich rzecz – uznał Sąd, że każdy z powodów wygrał sprawę w 85 % części i w tej części należy się im zwrot kosztów procesu od pozwanego. Z tych samych względów uznał Sąd, że pozwana wygrała sprawę w 15% i w tej samej części należy się jej zwrot kosztów procesu od powoda.

Po wzajemnej kompensacie należnych obu stronom kosztów procesu Sąd uznał, że pozwany powinien zwrócić powodom z tego tytułu kwotę 40.425,25 złotych, którą zasądzono na rzecz powodów w częściach równych, co daje odpowiednio kwotę 20.212,63 złotych i kwotę 20.212,62 złotych na rzecz poszczególnych powodów.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w punktach 6 i 7 sentencji.

O nieuiszczonych przez strony kosztach sądowych orzeczono na podstawie art. 83 ust. 1 w związku z art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Kierując się zasadami obowiązującymi przy orzekaniu o zwrocie kosztów procesu, sąd przyjął, że powodowie powinni ponieść te koszty w 15 %, zaś pozwany w 85 %, przy czym z uwagi na to, że nie doszło do definitywnego ustalenia wysokości wydatków na koszty opinii biegłego,

rozstrzygnięto jedynie o zasadzie ponoszenia tych kosztów, zaś szczegółowe wyliczenie ich wysokości pozostawiono referendarzowi sądowemu.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w punkcie 8 sentencji.

Z rozstrzygnięciem tym nie zgodziła się pozwana, która zaskarżyła wyrok Sądu Okręgowego w pkt. 1, 2, 3, 4, 6, 7, a w odniesieniu do pkt 8 w części, w jakiej Sąd orzekł, że pozwana nie wygrała sprawy w 100%, ale tylko w 85% i wniosła o:

- 1) zmianę zaskarżonego wyroku w pkt 1, 2, 3, 4 i oddalenie powództwa w całości,
- 2) zmianę zaskarżonego wyroku w pkt 6 i 7 i zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych,
- 3) zmianę pkt 8 wyroku poprzez przyjęcie, iż pozwana w 100 % wygrała sprawę, ewentualnie wniosła o:
- 4) uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ponadto wniosła o:
- 5) zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu za drugą instancję w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokowi Sądu Okręgowego zarzuciła:

- 1) obrazę art. 556 § 1 k.c. poprzez przyjęcie, że budynek przy ul. (...) w S. miał wady uprawniające do skorzystania przez powodów do odstąpienia od umowy,
- 2) obrazę art. 557 § 1 k.c. poprzez przyjęcie za podstawę odstąpienia od umowy istnienia takich wad, o których powodowie wiedzieli w chwili jej zawarcia,
- 3) obrazę art. 559 k.c. poprzez przyjęcie za podstawę do odstąpienia wady nie istniejącej w chwili przejścia niebezpieczeństwa na kupującego,
- 4) obrazę art. 560 § 1 k.c. w związku z art. 354 § 2 k.c. poprzez przyjęcie, że powód mógł odstąpić od umowy sprzedaży w związku z wadami, odnośnie do których pozwany był gotów je usunąć, natomiast pozwany to mu uniemożliwił,
- 5) obrazę art. 563 § 1 w związku z art. 6 k.c. poprzez nieustalenie przez Sąd, kiedy kupujący dowiedział się o poszczególnych wadach i wobec tego brak możliwości odniesienia tego faktu do przewidzianego w art. 563 § 1 k.c. jednomiesięcznego terminu oraz poprzez przyjęcie, że to pozwana ma udowodnić fakt niedotrzymania tego terminu przez powodów,
- 6) obrazę art. 563 § 1, 568 § 1 i 560 § 1 k.c. poprzez przyjęcie za podstawę do odstąpienia o umowy rzekomych wad i usterek, które stwierdził dopiero biegły S. w toku postępowania, a które nigdy wcześniej nie były zgłaszane przez powodów pozwanej,
- 7) obrazę art. 494 k.c. w związku z art. 560 § 1 k.c. poprzez przyjęcie, że chociaż powodowie w dacie odstąpienia od umowy nie byli zdolni do zaoferowania zwrotu swojego świadczenia wzajemnego z uwagi na istniejące obciążenie o charakterze prawnorzeczowym na rzecz podmiotu trzeciego (banku), mogą mimo to skutecznie odstąpić od umowy,
- 8) obrazę art. 494 k.c. w związku z art. 560 § 1 k.c. i art. 487 § 2 k.c. poprzez nieuwzględnienie w przypadku odstąpienia od umowy wzajemnej, że świadczenie odstępującego jest obciążone prawem osoby trzeciej, a wartość tego prawa obniża wartość tego świadczenia.
- 9) obrazę art. 566 § 1 w związku z art. 361 § 2 k.c. poprzez przyjęcie, że powodom przysługuje odszkodowanie w związku z poczynionymi na przedmiocie sprzedaży - budynku przy ul. (...) nakładami,

10) błędy w ustaleniach faktycznych i sprzeczność ustaleń faktycznych z dowodami w sprawie w tym pomijanie treści inwentaryzacji powykonawczej jednoznacznie wskazującej, o których „wadach” powodowie wiedzieli, uwzględnienie przez Sąd wad nigdy nie zgłoszonych przez powodów, uznawanie wad wyłącznie na podstawie przypuszczeń biegłego bez wykazania faktu ich istnienia.

W uzasadnieniu apelacji pozwana zarzuciła, że w rozpoznawanej sprawie kupujący musieli udowodnić fakt istnienia wady, zgłoszenia wady w terminie 1 miesiąca od daty jej wykrycia oraz że skorzystali z uprawnienia w terminie 3 lat od daty, kiedy rzecz (budynek) został kupującemu wydany. Sprzedawca natomiast musi wykazać, że wady niezwłocznie usunął lub że kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy.

Podkreślono, że wykazane zostało w tej sprawie, że sprzedawca, co potwierdził Sąd I-szej instancji w swoich ustaleniach, zaoferował usunięcie tych wad i usterek, które strony uznały za bezsporne. Zarzucono w związku z tym, że jeżeli kupujący uniemożliwia podjęcie czynności naprawczych przez sprzedawcę, to nie może w tych okolicznościach skutecznie odstąpić od umowy z powodu istnienia wad i usterek gdyż zgodnie z art. 354 § 2 k.c. jako wierzyciel jest zobowiązany współdziałać ze sprzedawcą-dłużnikiem w spełnieniu przez niego świadczenia.

Co do złej izolacyjności termicznej elementów budowlanych i występowania mostków termicznych zarzucono, że Sąd Okręgowy w ogóle pominął fakt, iż strona pozwana była gotowa do usunięcia nieciągłości izolacji termicznej ścian i to w sposób możliwie najmniej uciążliwy dla kupującego poprzez wykonanie w ścianach okrągłych otworów i wdmuchiwanie tam substancji według technologii E.. Wskazano, że co prawda biegły B. S. zakwestionował tę technologię, jednak zarzucono, że nie potrafił przedstawić żadnych przekonujących argumentów przemawiających, przeciwko tej metodzie naprawy. Zarzucono też, że z treści zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że powodowie odmawiali zgody na dokonanie czynności naprawczych dotyczących usunięcia mostków termicznych, które wiązałyby się z ingerencją od wewnątrz budynku. Wskazano zatem, że mając na uwadze treść art. 560 § 1 k.c. w związku z art. 354 § 2 k.c., jeżeli kupujący uniemożliwi sprzedającemu naprawienie wad, to zamyka tym samym sobie prawo do skorzystania z prawa odstąpienia od umowy.

Odnosząc się do zarzutu rzekomo wadliwie działającej wentylacji, to apelujący wskazał, iż okoliczność ta nie była podstawą do złożenia przez powodów w piśmie z dnia 03.03.2011 oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Zarzucił w związku z tym, że nie może być to rozpatrywane jako podstawa do skorzystania przez powodów z uprawnień wynikających z art. 560 § 1 k.c. Ponadto zarzucono, że strona powodowa nie wykazała w ogóle, że wentylacja działa nieprawidłowo. Brak jest jakichkolwiek danych pomiarowych, potwierdzających wadliwe działanie wentylacji, a jest to parametr mierzalny.

Dodano też, że pozwana dla poprawy komfortu pracy wentylacji zaproponowała zainstalowanie sześciu wywietrzników w oknach, a nadto usunięcie przewężenia na strychu.

Podkreślono, że nie można zatem z góry negować propozycji pozwanej, bez ich zastosowania w praktyce, szczególnie że biegli nie poczynili żadnych obliczeń podważających te propozycje. W ocenie apelującej również w tym przypadku przeszkody czynione przez powodów skutkują tym, że nie mogą oni skutecznie skorzystać z prawa do odstąpienia od umowy.

W zakresie wad dotyczących ocieplenia wełną mineralną i styropianem wskazano, że sami powodowie nie uznawali ich jako podstawę do złożenia oświadczenia o odstąpieniu. Nie ma informacji o tych wadach również w ekspertyzie Z. K., która poprzedzała złożenie oświadczenia o odstąpieniu.

Co do wady polegającej na przewężeniu pionów wentylacyjnych na strychu wskazano, że nie była ona przez stronę pozwaną kwestionowana. Podkreślono, że pozwana zgłosiła gotowość realizacji prac niezwłocznie, jak pozwolą na to warunki pogodowe. Odnosząc powyższe do treści art. 560 § 1 k.c. i zawartego tam określenia „niezwłocznie wady usunie”, wskazała apelująca, że należy brać pod uwagę to, czy w określonej sytuacji jest możliwe natychmiastowe przystąpienie do prac naprawczych. Zarzucono, że w czasie, kiedy pozwana otrzymała zgłoszenie wad, warunki

atmosferyczne nie pozwalały na jej usunięcie. Pozwana była gotowa tę wadę usunąć niezwłocznie jak będzie to możliwe. W takiej sytuacji z uwagi na tę usterkę powodowie nie mogli złożyć oświadczenia o odstąpieniu.

Zarzucono także, że opinia Z. K. nosi ogólną datę październik 2010 bez wskazania konkretnej daty jej sporządzenia. Brak jest również w aktach sprawy dowodu na to, kiedy przedmiotową opinię otrzymali powodowie. W ocenie apelującej jest to o tyle istotne, że pismo pełnomocniczki powodów, do którego jest załączona kopia ekspertyzy, nosi datę 23 listopada 2010 r. W konsekwencji w ocenie apelującej brak jest podstaw do przyjęcia, iż powodowie zawiadomili pozwaną o wadach w ustawowym jednomiesięcznym terminie, licząc od daty ich wykrycia (art. 563 §1 k.c.). Zarzucono też, że Sąd Okręgowy w sposób nieuprawniony dokonał odwrócenia rozkładu ciężaru dowodu, twierdząc, iż to pozwana jest zobligowana wykazać, że powodowie terminu miesięcznego nie dotrzyмали.

Dalej zarzucono, że wada dotycząca wystawiania wełny mineralnej poza warstwy wykończeniowe na zewnątrz elewacji nie została w żaden sposób wykazana, a ponadto taka wada, jak i nieprawidłowe ocieplenie ościeży okiennych i parapetów nie była zgłaszana pozwanej przed złożeniem przez powodów oświadczenia o odstąpieniu od umowy, a zatem nie mogła ona być przyczyną tego odstąpienia.

Co do wilgoci w garażu zarzucono, że pozwana zaproponowała sposób rozwiązania tego problemu poprzez zainstalowanie kratki wentylacyjnych na drzwiach wjazdowych do garażu i na bocznej ścianie budynku, ale powodowie wyrazili zgodę tylko na kratkę wentylacyjną w ścianie garażu i odmówili, jako jedyni na osiedlu, montażu kratki na bramie wjazdowej. Okoliczność ta w świetle brzmienia art. 560 § 1 k.c. uniemożliwiła skorzystanie przez stronę powodową z prawa do odstąpienia od umowy.

Odnosnie do rzekomego braku izolacji poziomej w garażu zarzucono, że strona powodowa nie udowodniła tej okoliczności.

Co do zmiany grubości ścian zewnętrznych to zarzucono, że była ona powodom znana przed zawarciem umowy sprzedaży, gdyż została ona wyraźnie oznaczona w inwentaryzacji powykonawczej. Dlatego zdaniem apelującej Sąd uznając tę okoliczność, jako podstawę do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy nie wziął pod uwagę treści art. 557 § 1 k.c..

Za niewykazany uznała apelująca brak potwierdzenia powłoki antyglonowej dachówek, wskazała też, że pogrubienie izolacji podłóg zostało odnotowane w inwentaryzacji powykonawczej znanej powodom przed zawarciem umowy w dniu 27 października 2007 r.

Co do wykonania ścian zewnętrznych poddasza jako konstrukcji drewnianej zarzucono, że Sąd Okręgowy mylnie traktuje wykonanie niewielkiego fragmentu ściany poddasza - słupka pomiędzy dwoma oknami - jako słupka drewnianego jako wadę. Zarzucono ponadto, że powodowie nie wykazali, aby tę okoliczność zareklamowali w terminie 1 miesiąca od chwili dowiedzenia się o tym fakcie. Wskazano, że nie sposób przyjąć, mając na uwadze fakt, iż na poddaszu były realizowane przez powodów prace wykończeniowe, a nadto, że również pozwana realizowała tam szereg czynności naprawczych, że powodowie nie zauważyli, z jakiego materiału został wykonany niewielki fragment ściany poddasza.

Co do zagrzybienia w łazience podkreślono, że powodowie nie pozwolili pozwanej przeprowadzić prac naprawczych służących usunięciu istniejących mostków termicznych, a w konsekwencji nie mogą oni wywodzić korzystnych dla siebie skutków prawnych z faktu, iż takie mostki mogłyby występować. Skoro podstawą do odstąpienia od umowy była nieciągłość izolacji termicznej, to kupujący nie mogą się na tę okoliczność powoływać w sytuacji, gdy nie dopuścili pozwanej do usuwania tych nieciągłości.

Co do braku ogrzewania podjazdu apelujący podkreślił, że ani biegły M., ani biegły S. nie zakwalifikowali to jako wady, zatem za nietrafne uznał twierdzenie Sądu I-szej instancji, że wszystko co jest zawarte w projekcie musi być wykonane. Nadto zarzucono, że Sąd Okręgowy w ogóle pominął zeznania świadków wskazujące, że powodowie tak jak pozostali

mieszkańcy osiedla mieli wiedzę, że podjazd nie jest ogrzewany. Zarzucono też, iż powodowie nie wskazywali w piśmie o odstąpieniu braku ogrzewania podjazdu jako podstawy faktycznej tego odstąpienia.

Dalej apelująca wskazała, że Sąd Okręgowy trafnie wziął pod uwagę zgłoszony przez stronę pozwaną zarzut, iż powodowie nie zaoferowali w związku z odstąpieniem od umowy świadczenia wzajemnego. Podniesiono, że nieruchomości, która jest przedmiotem oświadczenia o odstąpieniu, jest obciążona hipoteką kaucyjną - ograniczonym prawem rzeczowym. Zarzucono w związku z tym, że odstąpienie od umowy musi z zasady wiązać się ze zdolnością do zaoferowania zwrotu świadczenia bez jakichkolwiek obciążeń natury prawnej. Skoro strona powodowa nie mogła zaoferować świadczenia wzajemnego, bez obciążeń na rzecz osób trzecich (banku) to nie mogła skutecznie skorzystać z uprawnienia do odstąpienia od umowy.

Dalej wskazano, że gdyby nawet przyjąć, że strona powodowa pomimo obciążenia nieruchomości hipoteką jest uprawniona do domagania się co do zasady świadczenia wzajemnego, to należy wskazać, że wartość tego świadczenia musi odpowiadać wartości nieruchomości z uwzględnieniem obciążeń hipotecznych. W związku z powyższym zarzucono, że w niniejszej sprawie pozwana miałaby objąć na własność nieruchomości, której obciążenie w postaci hipoteki kaucyjnej przewyższa jej wartość oszacowaną przez biegłego i to w sytuacji, gdy spłata kredytu, a tym samym rozmiar roszczenia zabezpieczonego tą hipoteką zależy od postawy powodów (czy będą kredyt nadal spłacać). Rozmiar ustanowionej hipoteki wyznacza zatem ostateczną wartość nieruchomości, która w aktualnym stanie rzeczy jest zerowa.

W konsekwencji zarzucono, że tak długo, jak długo powodowie nie usuną obciążenia hipotecznego z nieruchomości, nie mają oni żadnego tytułu do dochodzenia roszczenia o zwrot uiszczonej ceny kupna, gdyż takie świadczenie pozwanej w sposób rażący naruszałoby zasadę ekwiwalentności świadczeń. Powództwo powinno zatem ono zostać oddalone.

W zakresie zarzutu dotyczącego naliczenia odszkodowania za nakłady powodów na budynek, od którego umowy kupna powodowie rzekomo odstąpili apelująca wskazała, że również roszczenie odszkodowawcze powodów należy uznać za co najmniej przedwczesne. Zarzucono, że do dnia dzisiejszego powodowie nie ponieśli jeszcze żadnej szkody, albowiem nie zaoferowali oni jak dotąd jako kupujący przedmiotu umowy sprzedaży do zwrotu gdyż przedmiot umowy objęty jest hipoteką. Konsekwencją takiego stanu rzeczy jest to, że powodowie nadal są właścicielami tych nakładów (bo dalej są właścicielami nieruchomości), zatem nie nastąpił jak dotychczas żaden uszczerbek w ich majątku.

Co więcej, powodowie, chociaż nie są w stanie zaoferować do zwrotu budynku pozwanej wolnego od obciążeń, nadal odnoszą korzyści z tych nakładów mieszkając w nim. W konsekwencji, nawet gdyby odstąpienie od umowy było skuteczne, to roszczenie o odszkodowanie w związku z poczynionymi nakładami, wobec nie przeniesienia, a co więcej braku możliwości przeniesienia własności rzeczy wolnej od obciążeń z powrotem na sprzedawcę jest w ocenie apelującej przedwczesne, gdyż szkody z tego tytułu strona kupująca jeszcze nie poniosła.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje;***

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie jedynie w tej części, w której pozwana zarzuca, że żądanie odszkodowania za nakłady powodów na sporną nieruchomość jest przedwczesne. Rację ma bowiem skarżąca, kiedy twierdzi, że powodowie, po odstąpieniu od umowy, z tytułu dokonania nakładów na nieruchomość nie ponieśli jeszcze żadnej szkody, albowiem nie zaoferowali oni, jak dotąd, jako kupujący przedmiotu umowy sprzedaży do zwrotu, gdyż przedmiot umowy objęty jest hipoteką. Rację ma też skarżąca twierdząc, że powodowie nadal są właścicielami tych nakładów (bo dalej są właścicielami nieruchomości), zatem nie nastąpił jak dotychczas żaden uszczerbek w ich majątku. Trafnie też podnosi się w apelacji, że powodowie nadal odnoszą korzyści z tych nakładów, mieszkając w spornej nieruchomości.



Wskazać bowiem trzeba, że w zaskarżonym jedynie przez pozwaną wyroku, Sąd I instancji zasądził od pozwanej na rzecz każdego z powodów po połowie na rzecz każdego z nich cenę uiszczoną pozwanej za sporną nieruchomość, ale w uwzględnieniu zarzutu pozwanej zastrzegł, że zapłata kwoty zasądzonej w punkcie 2 i 4 wyroku jest uzależniona od jednoczesnego przeniesienia przez powodów na rzecz pozwanej przysługujących im po połowie udziałów w prawie użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...), obręb (...) i związanych z nim udziałów w wysokości po 1/2 części w prawie własności budynku mieszkalnego posadowionego na tej nieruchomości gruntowej oraz wydania tej nieruchomości w stanie wolnym od hipoteki umownej kaucyjnej ustanowionej na rzecz (...) Bank Spółki Akcyjnej w W. ewentualnie zaoferowania przez powodów zwrotu powyższego świadczenia lub zabezpieczenia roszczenia pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. o jego zwrot.

Oznacza to, że do czasu przeniesienia na pozwaną własności przedmiotu spornej umowy powodowie nie ponieśli jeszcze szkody z tytułu dokonania nakładów na cudzą nieruchomość, ani też pozwana nie jest o wartość tych nakładów wzbogacona, gdyż powodowie nadal korzystają z dokonanych na jeszcze przecież swoją nieruchomość nakładów, a w konsekwencji wartość tych nakładów ulega systematycznemu obniżeniu.

Z powyższych względów uznać należało, że uzasadniony jest zarzut naruszenia art. art. 566 § 1 k.c. w związku z art. 361 § 2 k.c., albowiem żądanie powodów w tym zakresie jest co najmniej przedwczesne. To skutkowało oddaleniem powództwa o zapłatę na rzecz każdego z powodów kwot po 43.559,51 zł wraz z należnościami ubocznymi.

Z powyższych względów jeszcze niewymagalne, tak jak i żądanie zwrotu uiszczonych przez powodów kosztów zawarcia aktów notarialnych, albowiem nie doszło jeszcze do zwrotnego przeniesienia na pozwaną prawa własności spornej nieruchomości. Z chwilą tego przeniesienia wymagalne staną się dopiero roszczenia o zwrot uiszczonych przez powodów ceny ( po 292.500 zł na rzecz każdego z powodów) i odszkodowanie w wysokości kosztów poniesionych na umowy notarialne zawarte przez strony w roku 2008 w łącznej kwocie 2.796,57 zł. Dlatego niezasadne było żądanie zasądzenia odsetek od kwot po 1398,28 zł i w tej części powództwo podlegało oddaleniu.

W pozostałym zakresie apelacja jest bezzasadna.

W apelacji tej podniesiono zarzuty naruszenia prawa materialnego, natomiast zarzut naruszenia prawa procesowego sformułowano jako dokonanie błędów w ustaleniach faktycznych i sprzeczność ustaleń faktycznych z dowodami w sprawie, w tym pomijanie treści inwentaryzacji powykonawczej jednoznacznie wskazującej, o których „wadach” powodowie wiedzieli, uwzględnienie przez Sąd wad nigdy nie zgłoszonych przez powodów, uznawanie wad wyłącznie na podstawie przypuszczeń biegłego bez wykazania faktu ich istnienia.

Tak sformułowany i w istocie jedynie skrótowo rozwinięty w uzasadnieniu apelacji zarzut uchyla się od szczegółowo pogłębionej weryfikacji. Wskazać jedynie należy, że w ocenie Sądu Apelacyjnego pozwana skutecznie nie podważyła argumentami natury jurydycznej, mającymi wsparcie w materiale dowodowym rozpoznawanej sprawy, tych istotnych z punktu widzenia rozstrzygnięcia ustaleń Sądu I instancji, z których wynika, że nieruchomość będąca przedmiotem sporu ma wady istotne, których pozwana, pomimo podejmowanych prób usunięcia, nie usunęła. Wady te istniały w momencie, gdy powodowie składali oświadczenie o odstąpieniu od umowy, a kilka z nich było wadami na tyle istotnymi, że powodowały, że normalne korzystanie z domu mieszkalnego było znacznie utrudnione i łączyło się z licznymi uciążliwościami. Nieruchomość ponadto została wybudowana niezgodnie z projektem, przez co nie miała cech, o których sprzedawca zapewniał w umowie. Nie zakwestionowała też pozwana tego, a nawet potwierdza to w apelacji, że podejmowała kilkakrotne próby usunięcia tych wad, ale okazały się one nieskuteczne. Dotyczy to wad najbardziej uciążliwych, a dotyczących źle działającej wentylacji, mostków termicznych powodujących wychłodzenie domu i zawilgocenia garażu. Wskazać w tym miejscu trzeba na zeznania A. S., która zeznała wprost, że pozwana początkowo problem wentylacji garażu próbowała rozwiązać w ten sposób, że wykonano jedną kratkę wentylacyjną na przeciwległej ścianie, ale to nie spełniło zadania ( k.410). Ponadto z zeznań świadka S. B. wynika, że problemy z mostkami termicznymi próbowano rozwiązać po pierwszym badaniu kamerą termowizyjną poprzez uzupełnianie

izolacji wełną mineralną na zewnątrz budynku i od wewnątrz od strony strychu ( k.412). To jednak, jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, nie okazało się skuteczne.

Bezzasadne zatem, z punktu widzenia możliwości skorzystania przez powodów z prawa do odstąpienia od umowy są zarzuty pozwanej, że do ostatecznego usunięcia wad nie doszło, gdyż powodowie, kwestionując zaproponowaną metodę usunięcia wad, nie wyrazili zgody na ich usunięcie sposobem wskazanym przez pozwaną. Dotyczy to zwłaszcza podnoszonej przez powodów nieprawidłowo działającej wentylacji i mostków termicznych oraz pojawiającej się nadal wilgoci w garażu.

W tym miejscu należy wskazać, że pozwana jest profesjonalistą w zakresie budownictwa, zatem powinna usunąć wady bez zbędnej zwłoki, ponadto powinna przyjąć taką metodę usunięcia wady, która byłaby skuteczna i nie wymagała kolejnych napraw, które, jak wskazują okoliczności tej sprawy, były znacznie rozciągnięte w czasie.

Wskazać też należy, że pozwana jako profesjonalista, w przypadku kwestionowania przez powodów proponowanego sposobu naprawy powinna sposób ten przedstawić powodom na piśmie z tym zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy powodowie na ten sposób usunięcia zgłaszanych wad nie wyrażą zgody, sprzeciwiając się pracom pozwanej, to wobec braku niezbędnego współdziałania powodów, pozwana zostanie zwolniona z obowiązku usunięcia wady, a powodowie utracą uprawnienia wynikające z rękojmi, w tym możliwość odstąpienia od umowy z tego powodu. Takich działań pozwana jednak w tej sprawie nie podjęła.

Dodać też należy, że pozwana w apelacji nie zakwestionowała przedstawionej w sposób bardzo szczegółowy przez Sąd I instancji w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, chronologii zdarzeń związanych ze zgłaszaniem przez powodów kolejnych wad, reakcji pozwanej na te zgłoszenia i podejmowanych przez nią czynności w wykonaniu obowiązków sprzedawcy.

Z tych względów Sąd Apelacyjny uznaje, że pozwana nie zakwestionowała skutecznie w apelacji stanu faktycznego w zakresie niezbędnym dla rozstrzygnięcia o zasadności roszczenia powodów, dlatego też stan faktyczny ustalony i szczegółowo przedstawiony przez Sąd I instancji sąd odwoławczy w pełni akceptuje i przyjmuje za własny, co sprawia, że zbędne jest jego ponowne przytaczanie.

Dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, jak słusznie zauważa pozwana w apelacji, powodowie jak kupujący musieli udowodnić fakt istnienia wady, zgłoszenia wady w terminie 1 miesiąca od daty jej wykrycia oraz to, że skorzystali z uprawnienia w terminie 3 lat od daty, kiedy rzecz (budynek) został kupującemu wydany. Sprzedawca tj. pozwana, natomiast musiała wykazać, że wady niezwłocznie usunęła lub że kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy.

W sprawie nie było sporne, że powodowie skorzystali z uprawnień wynikających z rękojmi w ciągu 3 lat od daty, kiedy budynek został im wydany.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 563 § 1 k.c. w związku z art. 6 k.c. wskazać trzeba, że zarzut ten jest niezasadny. W realiach niniejszej sprawy należy bowiem uwzględnić, że zgłaszane przez powodów wady dotyczyły budynku mieszkalnego. Część z nich, jak źle działająca wentylacja czy niedogrzenie z powodu złej izolacyjności termicznej tzw. mostków termicznych oraz zawilgocenie garażu ujawniły się w okresie korzystania z budynku, ponadto dla potwierdzenia ich rzeczywistego występowania wymagały czasu. Dopiero upewnienie się, że wadliwość nie jest jednorazowa, czy przejściowa uzasadniało zgłoszenie ich sprzedawcy. Podkreślić też trzeba, że w okresie wymiany korespondencji przed procesem pozwany nigdy nie zarzucał, by powodowie poprzez spóźnione zgłoszenie wady utracili uprawnienia z rękojmi. Wręcz przeciwnie, to, że pozwana przystępowała do usuwania wad, albo też odmawiała ich usunięcia twierdząc, że zgłoszenie jest niezasadne prowadzi do wniosku, że nie miała wątpliwości, że wady zostały zgłoszone w terminie wynikającym z art. 563 § 1 k.c. Dlatego też słusznie uznał Sąd I instancji, że powodowie nie utracili z powodu zaniechania aktów staranności uprawnień z tytułu rękojmi. Przeciwną tezę powinna wykazać pozwana, czemu nie sprostała.

Co do wystąpienia wad uprawniających do odstąpienia od umowy, to wbrew stanowisku apelującego, uznaje sąd odwoławczy, że takie wady wystąpiły. Nadto stwierdza, że pozwana poprzez nieskuteczne próby usunięcia tych wad doprowadziła do takiej sytuacji w której powodowie na podstawie art. 560 § 1 k.c. uprawnieni byli do odstąpienia od umowy.

W tym miejscu przypomnieć trzeba, że piśmie z 3 marca 2011 roku powodowie K. S. i I. S. oświadczyli pozwanej, że odstępują od umowy sprzedaży zawartej w dniu 27 października 2008 roku przed notariuszem G. O., rep. A numer (...), której przedmiotem była sprzedaż prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę numer (...), przy ul. (...) w S. wraz z prawem własności stanowiącego odrębną własność budynku. Powodowie powołali się na to, że budynek posiada szereg wad o charakterze istotnym, o których istnieniu sprzedający informowany był niezwłocznie po ich ujawnieniu, w szczególności: wykonanie robót budowlanych szczegółowo wymienionych w opinii rzeczoznawcy budowlanego Z. K. z października 2010 roku w sposób niezgodny z projektem budowlanym, jako kupujący powodowie nie wyrażali nigdy zgody na użycie w trakcie budowy innych technologii, a przytoczone w piśmie pozwanej z 3 lutego 2011 roku § 3 pkt 8 przedwstępnej umowy sprzedaży nie jest zgodny z umową z 28 lutego 2005 roku; istotne pogorszenie parametrów izolacyjności ścian poprzez zastosowanie pustaków i styropianu o innych grubościach niż w projekcie; nieciągłość izolacji termicznej; niewłaściwy montaż okien; wadliwe wykonanie robót przy budowie garażu.

Powodowie wskazali, że konsekwencją ujawnionych wad jest występowanie w budynku mostków termicznych i brak możliwości uzyskania w pomieszczeniach temperatur umożliwiających swobodne zamieszkiwanie i niezakłócone korzystanie z takich pomieszczeń jak łazienka, wykluczone jest też zgodne z przeznaczeniem korzystanie z garażu, zaś wykonywane naprawy nie poprawiły stanu budynku i nie poprawiły komfortu zamieszkania.

Wskazać należy, że postępowanie dowodowe przeprowadzone w sprawie potwierdziło wystąpienie wad, które powodowie wskazali w piśmie zawierającym ich oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Wbrew zarzutom pozwanego w aktach sprawy nie ma dowodu na to, że powodowie wiedzieli o zastosowanych odstępstwach od projektu, a przede wszystkim, że odstępstwa te akceptowali. Umowy zawarte między stronami tego nie potwierdzają. O wykonaniu budynku niezgodnie z projektem powodowie dowiedzieli się dopiero z opinii Z. K., podobnie o niewłaściwym montażu okien. Niezwłocznie po otrzymaniu tej opinii wezwali pozwaną do usunięcia tych wad, ale wezwanie to było bezskuteczne. Najistotniejsze jednak i w pełni uzasadniające odstąpienie od umowy wydają się być wady dotyczące złych parametrów izolacyjności ścian, nieciągłość izolacji termicznej i wadliwie wykonane roboty przy budowie garażu. Te wady pozwani zgłaszali już w 2009r.

Przypomnieć w tym miejscu trzeba, że występowanie mostków termicznych i mokrych plam w garażu powodowie zgłosili już w lutym 2009r, w marcu 2009r odbyła się wizja i sporządzono protokół, w którym pozwana do dnia 30.06.2009r zobowiązała się do usunięcia wszystkich stwierdzonych tam usterek i wad, w tym mostków termicznych i uzupełnienia izolacji termicznej. W czerwcu 2009r powodowie zgłosili kolejne wady, w tym wadliwie działającą wentylację. Tu wskazać trzeba, że początkowo pozwana stała na stanowisku, że problemy z wentylacją w domu powodów wynikają z warunków naturalnych – położenie nieruchomości w terenie, potem reklamacji nie uznała wywodząc, że powodowie nie wietrzą domu i w grudniu 2009r w zakresie wentylacji reklamację uznała za bezzasadną, a następnie 21 grudnia 2009r potwierdziła występowanie zjawiska wstecznego ciągu wentylacji grawitacyjnej. Wreszcie w lutym 2010r pozwana zaproponowała zamontowanie nawiewników na oknach. Powodowie kwestionowali ten sposób usunięcia wady wentylacji. Wskazać przy tym trzeba, że w zakresie montażu nawiewników wypowiedział się też architekt K. A., który w marcu 2010r wskazał, że montaż nawiewników nie jest niezbędny, gdy okna posiadają funkcję rozszczelniania. Zauważyć też trzeba, że powołany w sprawie biegły w trakcie procesu dokonał oględzin spornej nieruchomości dnia 21.08.2013r i potwierdził występowanie wadliwie działającej wentylacji- cofanie powietrza.

Co do mostków termicznych to w dniu 26.06.2009r miała miejsce ponowna wizja i w dalszym ciągu występowało zjawisko mostków termicznych. Ponownie zgłoszenie przez powodów występowania mostków termicznych nastąpiło 13 listopada 2009r, a pozwana dopiero pismem z 1.12.2009r wypowiedziała się co do mostków termicznych i wentylacji. Wykonany w grudniu 2009r raport inspekcji termicznej potwierdził występowanie mostków termicznych i wadliwie działającą wentylację. Następnie w kwietniu 2010r pozwana zadeklarowała naprawę izolacji termicznej, a

w czerwcu 2010r usunięcie zawilgocenia garażu. Do skutecznego usunięcia tych wad nie doszło, a w trakcie oględzin spornej nieruchomości w dniu 21.08.2013r biegły B. S. potwierdził występowanie m.in. mostków termicznych, co jest dowodem złej izolacyjności termicznej budynku, a w garażu stwierdził występowanie wilgoci, zagrzybienia i zasolenia. Biegły stwierdził też występowanie licznych odstępstw od projektu budowlanego, które opisał w opinii w tym: ściany zewnętrzne murowane poprzeczne wykonano z bloczków (...) o grubości 17,5 cm, podczas gdy zgodnie z projektem budowlanym winny to być bloczki (...) o grubości 18,80 cm; ściany zewnętrzne murowane poprzeczne wykonano z bloczków (...) o grubości 24 cm, natomiast zgodnie z projektem budowlanym winny to być bloczki (...) 18,80 cm; ściany wewnętrzne wykonano z płyt (...), w stosunku do projektu budowlanego zmianie uległy też warstwy posadzki w budynku: grubość podkładu cementowego zmniejszona została z 7 do 5 mm, a grubość styropianu zwiększona z 8 do 10 cm – biegły uznał, że zmiany te mogły mieć wpływ na izolacyjność budynku (mogły doprowadzić do osiągnięcia stanu izolacji, jaki by istniał przy zastosowaniu materiałów do budowy ścian zgodnych z Projektem budowlanym), ściany fasadowe poddasza zamiast murowanych wykonano jako konstrukcję drewnianą i obito płytą OSB (od zewn.) i płytą gipsowo – kartonowa (od wewnątrz). Dodać też trzeba, że biegły sądowy także stwierdził przewężenie pionów wentylacyjnych – wykonano z rury PCV Ø110 mm o zbyt małej średnicy, potem rury SPIRO Ø100 mm;. Biegły potwierdził też nieprawidłowe ocieplenie ościeży okiennych i parapetów.

W tym miejscu należy podnieść, że pozwana mogła przeciwdziałać odstąpieniu przez powodów od umowy niezwłocznie usuwając wady- tego jednak nie wykonała. Mogła też wykazać, że powodowie wiedzieli o wadzie w momencie zawarcia umowy- temu również, co do wad w garażu, wadliwej wentylacji, złej izolacyjności termicznej, zmianie zastosowanej technologii budowy- nie sprostала. Przeciwnie twierdzenia apelacji nie znajdują potwierdzenia w materiale dowodowym sprawy.

Zauważyć trzeba, że dokonując analizy uprawnień powodów wynikających z art. 560 § 1 k.c. Sąd I instancji wskazał, że w badanej sprawie było bezsporne, że pozwana po zgłoszeniu wad przez powodów dokonała naprawy jedynie części wad przedmiotu umowy sprzedaży. Wykazała przy tym w procesie, że deklarowała usunięcie pozostałych wad - za wyjątkiem odstępstw od projektu budowlanego - jednak nie było to, w ocenie Sądu I instancji, tożsame z niezwłocznym usunięciem wad. To stanowisko podziela Sąd Apelacyjny.

Podkreślił Sąd meriti także, że z korespondencji stron wynikało, że pozwana przyjmowała metodę polegającą na tym, że najpierw negocjowała istnienie wad, następnie wskazywała, że musi zasięgnąć opinii projektanta i wykonawcy, a dopiero po kilkumiesięcznej korespondencji zaczęła wyrażać wolę wykonania prac naprawczych. Takiego zachowania pozwanej również w ocenie Sądu Apelacyjnego nie można uznać za zgodne z dyspozycją art. 560 § 1 k.c. niezwłoczne usunięcie wad. Oczywistym jest, że niezwłoczne usunięcie wad polega na tym, że albo sprzedawca bez zbędnej zwłoki wykona naprawę albo równie niezwłocznie realnie zaoferuje wykonanie tego rodzaju naprawy. W badanej sprawie nie można było mówić natomiast o działaniu pozwanej bez zbędnej zwłoki. Dodać też trzeba, że gotowość usunięcia wad izolacji termicznej nie jest równoznaczna z jej usunięciem, tym bardziej, że zgłoszono je w lutym 2009r i w deklarowanym terminie do 30 czerwca 2009r wad nie usunięto.

Podziela także Sąd Apelacyjny stanowisko Sądu I instancji, że z opinii biegłego wynikało jednoznacznie, że proponowana przez pozwaną naprawa - zwłaszcza w zakresie wad polegających na mostkach termicznych i wentylacji - nie mogła być skuteczna i tym samym powodowie mogli się uchylić od jej przyjęcia, tym bardziej, że nie została ona zaproponowana niezwłocznie. Zauważyć także należy, że pozwana w rozpoznawanej sprawie, choć kwestionowała stanowisko biegłego, nie złożyła żadnego dowodu na to, że stanowisko to jest wadliwe, a zaproponowana przez nią metoda przyniosłaby oczekiwany efekt. Dodać też trzeba, że nie wykazała, dlaczego metody tej nie zastosowała w deklarowanym przez siebie terminie usunięcia wad- do 30 czerwca 2009r. W tym czasie powodowie nie sprzeciwiali się naprawom dokonywanym przez pozwaną.

Wady powyższe niewątpliwie zmniejszają wartość nieruchomości, której dotyczy spór w tej sprawie oraz jej użyteczność. Uniemożliwiają spokojne i komfortowe korzystanie przez powodów z zakupionego domu mieszkalnego. Charakter tych wad daje podstawę do stwierdzenia, że powstały w okresie procesu budowlanego, za który odpowiedzialny jest pozwany. Ponadto podzielić należy stanowisko Sądu I instancji, że w przypadku wykonania

budynku niezgodnie z projektem mamy do czynienia z nieistnieniem właściwości, co do których istnienia sprzedawca zapewniał kupującego. Z treści przedwstępnej umowy sprzedaży wynikało bowiem, że pozwana miała wykonać budynek zgodnie z pozwoleniem na budowę, a to zakładało wykonanie budynku na podstawie projektu budowlanego.

Dlatego też stwierdzić należy, że prawidłowo uznał Sąd I instancji, że powodowie mogli odstąpić od umowy sprzedaży, zaś ich oświadczenie w tym zakresie było skuteczne.

Z tych wszystkich powodów uznać należy, że rozstrzygnięcie Sądu I instancji nie narusza zarzucanych w apelacji przepisów prawa materialnego- art. 556 § 1 k.c., art. 557 § 1 k.c.

art. 559 k.c. , art. 560 § 1 k.c. w związku z art. 354 § 2 k.c., art. 563 § 1 w związku z art. 6 k.c. ani art. 568 § 1 k.c.

W ocenie sądu odwoławczego powodowie z powodu istniejących istotnych wad nieruchomości uprawnieni byli do odstąpienia od umowy, ich uprawnienia nie niweczy też to, że nieruchomość obciążona była hipoteką. Z uwagi bowiem na podniesiony przez pozwaną zarzut zatrzymania Sąd I instancji zasadnie uznał, że roszczenie powodów o zwrot uiszczonyj ceny nie stanie się wymagalne do czasu zaoferowania pozwanej otrzymanego od niej świadczenia w stanie wolnym od obciążeń. Takie rozstrzygnięcie nie narusza art. 487 § 2 k.c., albowiem zwrot zapłaconej ceny uzależniony został od zwrotu wolnej od obciążeń nieruchomości. Zachowano w ten sposób zasadę ekwiwalentności świadczeń.

Tym samym również przy orzekaniu nie naruszył Sąd I instancji art. 494 k.c., zastrzegł bowiem, że zapłata przez pozwaną zasądzonej kwoty z tytułu zwrotu ceny uzależniona jest od jednoczesnego przeniesienia przez powodów na rzecz pozwanej przysługujących im udziałów w prawie własności spornej nieruchomości i w prawie użytkowania wieczystego działki, na której budynek mieszkalny jest położony.

W tym miejscu dodać jednak należy, że Sąd Apelacyjny nieznacznie zmieniając zaskarżony wyrok dodatkowo do kwoty tej dodał kwotę poniesioną przez powodów na zawarcie aktów notarialnych w roku 2008, uznając, że staje się ona także wymagalna w momencie dokonywania zwrotnego przeniesienia własności spornej nieruchomości, o czym wspomniano w początkowej części uzasadnienia.

Z tych wszystkich względów na podstawie art. 494 k.c. w związku z art. 560 § 1 k.c. orzeczono jak w punkcie I ppkt 1 wyroku zmieniając na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zaskarżony wyrok w punktach pierwszym, drugim, trzecim i czwartym i zasądzając od pozwanej na rzecz każdego z powodów połowę ceny uiszczonyj pozwanej z tytułu nabycia spornej nieruchomości oraz połowę kosztów poniesionych na zawarcie w 2008 r umów w formie aktów notarialnych , tj. po 293.898,28 zł ( 292.500 + 1398,28) z tym zastrzeżeniem, że zapłata tej kwoty jest uzależniona od jednoczesnego przeniesienia przez powodów na rzecz pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. przysługujących im udziałów po 1/2 części w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...), obręb (...) i związanych z nimi udziałów po 1/2 części w prawie własności budynku mieszkalnego posadowionego na tej nieruchomości gruntowej oraz wydania opisanej wyżej nieruchomości w stanie wolnym od hipoteki umownej kaucyjnej ustanowionej na rzecz (...) Bank Spółki Akcyjnej w W. ewentualnie zaoferowania przez powodów zwrotu powyższego świadczenia lub zabezpieczenia roszczenia pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. o jego zwrot. Ponadto Sąd Apelacyjny oddalił powództwo w tej części, która dotyczy odszkodowania za nakłady powodów na sporną nieruchomość tj. po 43.559.51 zł wraz z odsetkami oraz co do odsetek od kwot po 1398,28 zł.

Takie rozstrzygnięcie skutkowało koniecznością zmiany orzeczenia w przedmiocie kosztów za I instancję zawartego w punktach szóstym, siódmym i ósmym zaskarżonego wyroku. W tym postępowaniu powodowie ostatecznie wygrali spór w 73%, a pozwana w 27%, przy czym Sąd Apelacyjny na podstawie art. 108§ 1 zdanie drugie k.p.c. rozstrzygnął jedynie o zasadach poniesienia przez strony kosztów procesu, pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu, o czym orzeczono w punkcie I ppkt 2 wyroku.

Dalej idąca apelacja pozwanej z powodów wcześniej wskazanych okazała się bezzasadna i jako taka podlegała oddaleniu, o czym na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono w punkcie II wyroku.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego zawarte w punkcie IV wyroku wydano stosując zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów- art. 100 k.p.c. Powodowie w tym postępowaniu wygrali w 86,7%, a pozwana w 13,3%. Koszty pozwanej w postępowaniu apelacyjnym to kwota 39.146 zł, z czego 13,3% to 5.206, 40 zł. Koszty każdego z powodów to kwoty po 5.400 zł, a 86,7% z tych kwot to kwoty po 4.681,80 zł. Ostatecznie dało to kwotę należną pozwanej od każdego z powodów po 524, 60 zł.

A. Sołtyka D. Jezierska E. Buczkowska-Żuk