

Sygn. akt III C 201/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 kwietnia 2022 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Justyna Pikulik
Protokolant:	sekretarz sądowy Anna Śmielińska

po rozpoznaniu w dniu 22 marca 2022 r. w Szczecinie na rozprawie

sprawy z powództwa A. G. i K. T.

przeciwko D. O. (1) i R. O. (1)

o zapłatę

- zasądza od pozwanych D. O. (1) i R. O. (1) solidarnie na rzecz powódki A. G. kwotę 13.558,80 zł (trzynaście tysięcy pięćset pięćdziesiąt osiem złotych osiemdziesiąt groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 20 grudnia 2016 r. do dnia zapłaty;
- zasądza od pozwanych D. O. (1) i R. O. (1) solidarnie na rzecz powoda K. T. kwotę 14.131,65 zł (czternaście tysięcy sto trzydzieści jeden złotych sześćdziesiąt pięć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 20 grudnia 2016 r. do dnia zapłaty;
- zasądza od pozwanych D. O. (1) i R. O. (1) solidarnie na rzecz powódki A. G. kwotę 3.617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
- zasądza od pozwanych D. O. (1) i R. O. (1) solidarnie na rzecz powoda K. T. kwotę 6.002 zł (sześć tysięcy dwa złote) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3.617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
- nakazuje pobrać od pozwanych D. O. (1) i R. O. (1) solidarnie na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie kwotę 4.028,32 zł (cztery tysiące dwadzieścia osiem złotych trzydzieści dwa grosze) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;
- nieuiszczone koszty sądowe w pozostałej części ponosi Skarb Państwa.

Sygn. akt III C 201/18

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 20 grudnia 2016 roku powodowie A. G. i K. T. wnieśli o zasądzenie:

1. od pozwanych R. O. (1) i D. O. (1) solidarnie na rzecz powódki A. G. kwoty 13.558,80 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i kosztami procesu według norm przepisanych,
2. od pozwanych R. O. (1) i D. O. (1) solidarnie na rzecz powoda K. T. kwoty 14.131,65 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania pozwu powodowie podnieśli, że pozwany R. O. (1), w ramach prowadzonej działalności gospodarczej pod nazwą Przedsiębiorstwo Handlowe (...) R. O. (1), wykonał adaptację poddasza kamienicy przy ul. (...) w S. z przeznaczeniem na lokale mieszkalne. Następnie, w dniu 1 września 2014 roku R. O. (1) oraz jego małżonka pozwana D. O. (1) zawarli z powodami umowę sprzedaży i ustanowienia hipoteki, na podstawie której to umowy każdy z powodów nabył udział w wysokości 1/2 części w prawie własności lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). W dniu 3 września 2014 roku lokal został wydany powodom, co zostało stwierdzone w protokole zdawczo – odbiorczym. W protokole zdawczo – odbiorczym pozwani udzielili gwarancji w zakresie prac konstrukcyjnych w lokalu na okres dwóch lat. Późną zimą powodowie stwierdzili na powierzchni zewnętrznej ściany lokalu w sypialni zbiera się wilgoć – dochodzi do tzw. „pocenia się” ściany. Pomimo włączonego ogrzewania powodowie mieli trudności z utrzymaniem w lokalu odpowiedniej temperatury. Pomimo oględzin lokalu przez pracowników pozwanego nie doszło do wyjaśnienia przyczyn osadzania się wilgoci na ścianie i trudności w ogrzaniu lokalu. Kominiarz S. O. stwierdził, że wentylacja w lokalu powodów oraz w lokalu z nim sąsiadującym działa prawidłowo, a zamakanie ścian nie ma z nią związku.

Problemy z osadzeniem się wilgoci na ścianie oraz utrzymaniem w lokalu właściwej temperatury pojawiły się również zimą 2015 roku. Powodowie ponownie zgłosili problem pozwanemu. Podczas oględzin dachu przeprowadzonych przez wykonawcę prac wysokościowych P. K. stwierdzono, że połać dachowa jest szczelna, a ujawniony problem wynika z przemarzania dachu, czyli miejscowych braków izolacji termicznej pod jego powierzchnią. O tych ustaleniach został poinformowany zarządca wspólnoty mieszkaniowej. Pismami z dnia 20 maja 2016 roku i z dnia 2 września 2016 roku powodowie wezwali każdego z pozwanych do usunięcia wad lokalu. Wezwania te pozostały bezskuteczne.

W dniu 11 sierpnia 2016 roku powód K. T. zlecił biegłemu z zakresu budownictwa M. R. (1) wykonanie opinii technicznej w celu ustalenia przyczyn osadzania się wilgoci na ścianach i trudności z ogrzaniem lokalu oraz określenia kosztów usunięcia ewentualnych wad lokalu. Ponieważ przedmiotem oceny biegłego miała być wykonana w lokalu izolacja ścian zewnętrznych i sufitów, sporządzenie opinii poprzedzone zostało demontażem płyt gipsowo – kartonowych na ścianie zewnętrznej w sypialni i wykonaniem otworu rewizyjnego w suficie sypialni. W wyniku oględzin biegły ustalił, że izolacja ściany zewnętrznej i sufitu w sypialni została wykonana według zamiennego projektu budowlanego przewidującego użycie piany izolacyjnej zamiast wełny mineralnej, której użycie przewidywał projekt pierwotny. Na ścianie zewnętrznej sypialni jako folia wstępnego krycia, tj. ostatnia zewnętrzna warstwa (oprócz łat zewnętrznych i dachówek) została użyta folia paroizolacyjna, zamiast określonej w projekcie budowlanym folii paroprzepuszczalnej, co skutkuje kondensacją pary wodnej w niższych warstwach izolacji. Izolacja termiczna (piana izolacyjna) została naniesiona na ścianę zewnętrzną i sufit sypialni w sposób niedbały, bez zachowania jednolitej grubości, z miejscowymi całkowitymi brakami izolacji. Średnia grubość izolacji wynosi 7 – 8 cm, natomiast wg zamiennego projektu budowlanego powinna wynosić 15 cm. Folia paroizolacyjna została ułożona na ścianie zewnętrznej i na suficie sypialni w niekompletny sposób, z nieszczelnymi połączeniami i mniejszymi niż podane w projekcie budowlanym zakładami (miejscami nakładania się jednej folii na drugą, które faktycznie miały szerokość 5 cm, a których szerokość według projektu miała wynosić 60 cm. Problem ten dotyczy nie tylko pomieszczenia sypialni w lokalu powodów. Na skutek takiego wykonania izolacji ścian zewnętrznych i sufitu, zdaniem biegłego, doszło do zmniejszenia o 50% ilości izolacji w porównaniu do określonej w projekcie budowlanym. Współczynnik przenikania ciepła izolacji wynosi 0,49 i jest wyższy od określonego w załączniku nr 2 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Koszt wykonania w lokalu powodów robót naprawczych polegających na demontażu wadliwie wykonanej izolacji i prawidłowym jej wykonaniu wynosi według ww. opinii 26.164,90 złotych. Nadto powódka A. G. poniosła koszty związane z wykonaniem prac odkrywkowych poprzedzających wykonanie oględzin i zakupu niezbędnych w tym celu materiałów w kwocie 476,35 złotych. Powód poniósł natomiast koszty przeprowadzenia oględzin i sporządzenia ww.

opinii oraz zakupu otwornicy do drewna niezbędnej w celu wykonania otworów rewizyjnych w kwocie 1 049,20 złotych.

Powodowie w pozwie wskazali, że wywodzą swoje roszczenie z faktu niezgodnego z projektem budowlanym i wymogami prawa budowlanego wykonania izolacji ścian zewnętrznych i sufitu w lokalu i domagają się zwrotu po połowie kosztów wykonania prac naprawczych mających na celu prawidłowe wykonanie izolacji w lokalu oraz zwrotu wydatków poniesionych w związku z koniecznością ustalenia przyczyn pojawiania się wilgoci na ścianie i problemów z ogrzaniem lokalu.

W odpowiedzi na pozew pozwani R. O. (1) i D. O. (1) wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie od każdego z powodów na rzecz pozwanych solidarnie kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwani podnieśli, że w świetle twierdzeń zawartych w uzasadnieniu żądania pozwu nie sposób ustalić, na jakiej podstawie prawnej powodowie domagają się zapłaty dochodzonej pozwem kwoty. Mając na uwadze treść wezwań do usunięcia wad, podnieśli, że żądanie pozwu jest nieuzasadnione zarówno na podstawie przepisów o rękojmi za wady rzeczy sprzedanej jak i na podstawie przepisów o gwarancji. W pierwszej kolejności pozwani wskazali, że jedyny stosunek prawny jaki łączył strony to umowa sprzedaży lokalu położonego w S. przy ul. (...). Zaprzeczyli, aby udzielili powodowi gwarancji w zakresie prac konstrukcyjnych. Podnieśli, że oświadczenie zawarte w treści protokołu z dnia 3 września 2014 roku nie spełnia wymogów do uznania go za oświadczenie gwarancyjne. Nadto D. K. (1) nie była umocowana do składania w imieniu pozwanych oświadczeń w tym przedmiocie. W odniesieniu natomiast do rękojmi za wady rzeczy sprzedanej pozwani podnieśli, że z uwagi na fakt, że umowa sprzedaży została zawarta w dniu 1 września 2014 roku, zastosowanie w sprawie mają przepisy obowiązujące w brzmieniu sprzed zmiany dokonanej ustawą z dnia 30 maja 2014 roku o prawach konsumenta, która weszła w życie w dniu 25 grudnia 2014 roku. Zgodnie z art. 563 § 1 k.c., kupujący traci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia (...). Nadto, zgodnie z przepisem art. 568 § 1 k.c., uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają po upływie roku, a w gdy chodzi o wady budynku – po upływie trzech lat licząc od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana. Powodowie nie wykazali, aby zawiadomili o wadzie nabytego lokalu w ciągu miesiąca od dnia jej wykrycia, a termin roczny, liczony od dnia wydania lokalu upłynął w dniu 3 września 2015 roku.

Zdaniem pozwanych, powodowie nie udowodnili, że sprzedany im lokal w chwili jego wydania posiadał wady fizyczne dotyczące niewłaściwej izolacji ścian oraz dachu nadbudówki, w której znajduje się przedmiotowy lokal, a które to wady powodują skraplanie się pary wodnej na ścianach lokalu. Przedmiotowy lokal powstał na skutek adaptacji poddasza i otrzymał zaświadczenie o samodzielności, a wszystkie prace związane z adaptacją wykonywane były przez osoby posiadające stosowane uprawnienia. Nie bez znaczenia jest również fakt, że przed przystąpieniem do prac adaptacyjnych, wspólnota mieszkaniowa przeprowadziła remont dachu i w ramach tego remontu położono folię paroizolacyjną. Nadto w przedmiotowym budynku zgłaszano zacieki z dachu, i w ocenie pozwanych, przemarzanie warstwy izolacyjnej nie było wynikiem jej niewłaściwego wykonania, lecz zamoknięcia z powodu przeciekającego dachu. Przyjęte przez biegłego M. R. (1) założenie o nieprawidłowym wykonaniu całości prac izolacyjnych na podstawie badania jednej ściany i jednego otworu kontrolnego jest zbyt wielkim uproszczeniem. Uwidocznione natomiast na zdjęciach ubytki w izolacji termicznej mogły być wynikiem uszkodzeń powstałych przy demontażu elementów konstrukcyjnych przy okazji przeprowadzanych przez niego oględzin. Nadto pozwani zaprzeczyli, aby uzasadnione były twierdzenia M. R. (1) co do nieprawidłowego współczynnika przenikania ciepła oraz stosowania folii paroizolacyjnej. W ocenie pozwanych, również i kosztorys prac niezbędnych do usunięcia wad izolacji jest nieprawidłowy.

Zdaniem pozwanych, przyczyną przemarzania ścian w lokalu powodów są nieprawidłowości w wykonaniu modernizacji pokrycia dachowego, które nie było elementem adaptacji poddasza. Przyczyny związane z przemarzaniem ścian w lokalu powodów nie są związane z samym lokalem, a z częściami nieruchomości wspólnej, a to z wadami pokrycia dachowego budynku oraz części ścian zewnętrznych tego budynku. Pozwani, jako zbywcy lokalu nie ponoszą odpowiedzialności za szkody powstałe z przyczyn tkwiących w częściach nieruchomości wspólnej i nie mają w tym zakresie legitymacji procesowej biernej (pismo z dnia 30 marca 2017 r. k. 140). W dalszym toku

procesu pozwani podnieśli, że z treści opinii złożonych przez biegłych sądowych z zakresu budownictwa wynika, że ewentualne wady, których istnienia starają się dowieść powodowie, nie zaistniały w obrębie sprzedanego im lokalu, lecz w obrębie nieruchomości wspólnej. Powodowie nie byli stroną umowy o wykonanie prac adaptacyjnych czy budowlanych, jak również nie byli stroną umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu nr (...) i jego sprzedaży. Nie mają zatem legitymacji do dochodzenia roszczeń związanych z ewentualnym nienależytym wykonaniem tych prac. W szczególności powodom nie przysługuje roszczenie do sprzedawcy lokalu z tytułu ewentualnych wad części wspólnych. Jeżeli nawet uznać, że żądanie powodów jest uzasadnione co do zasady, to z uwagi na to, że roszczenie dotyczy części wspólnej nieruchomości, a nie przedmiotu ich odrębnej własności, to powodowie nie są uprawnieni do żądania kwoty, która odpowiadałaby kosztom modernizacji części wspólnej przy ul. (...) w postaci wykonania nowo ocieplenia części dachu budynku, lecz ich uprawnienie musi być ograniczone zgodnie z posiadaniem przez nich udziałem w nieruchomości wspólnej (...).

W piśmie z dnia 29 września 2021 roku powodowie A. G. i K. T. podtrzymali żądanie pozwu. Podnieśli, że w świetle treści przytoczonych w uzasadnieniu pisma orzeczeń Sądu Najwyższego i sądów powszechnych, nabywcy lokalu mieszkalnego przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi za wady budynku, w którym lokal jest położony, w szczególności, gdy wady te uzewnętrzniają się jako wady lokalu, np. zagrzybienie, zawilgocenie mieszkania wskutek nieprawidłowych izolacjach poziomych i pionowych. Zbywca samodzielnego lokalu mieszkalnego będący współwłaścicielem budynku odpowiada za szkodę wynikającą z wad budynku. Należne natomiast z tego tytułu odszkodowanie nie podlega jakimkolwiek ograniczeniom związanym z wielkością nabytego udziału w częściach wspólnych budynku i gruntu.

Na rozprawie w dniu 22 marca 2022 roku pełnomocnik powodów A. G. i K. T. oświadczył, że podstawę prawną żądania pozwu stanowi przepis art. 471 k.c.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany R. O. (1) prowadzi działalność gospodarczą w zakresie między innymi wykonywania instalacji wodno – kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych pod nazwą Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Handlowe (...) R. O. (1).

R. O. (1) pozostaje w związku małżeńskim z pozwaną D. O. (1).

Niesporne, a nadto dowód:

-wydruk z (...) k. 13.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. zawarła z R. O. (1) umowę, której przedmiotem była nadbudowa budynku przy ul. (...) w S. oraz przebudowa części strychu z przeznaczeniem na 4 lokale mieszkalne.

Wspólnota mieszkaniowa nie prowadziła żadnego nadzoru nad pracami adaptacyjnymi.

Dowód:

-zeznania świadka R. K. k. 130 – 131.

W dniu 18 października 2010 roku zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę R. O. (1), prowadzącemu działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Handlowe (...) R. O. (1) obejmującą nadbudowę budynku przy ul. (...) w S. oraz przebudowę części strychu z przeznaczeniem na 4 lokale mieszkalne wg projektu sporządzonego przez mgr inż. arch. A. P., posiadającą uprawnienia budowlane nr (...) do projektowania we specjalności architektonicznej bez ograniczeń.

Zgodnie z projektem opracowanym przez mgr inż. arch. A. P. warstwy dachu w części bocznej, północnej przedstawiają się następująco:

- dachówka ceramiczna,
- łąty kontrłaty,
- membrana dachowa paro przepuszczalna,
- krokwie drewniane istniejące 130 mm,
- wełna mineralna między krokwiemi 130 mm,
- ruszt systemowy pod płyty (...) i wełna mineralna 100 mm,
- folia PE układana na zakład co najmniej 60 cm,
- płyta (...) 2 x 12,5 mm.

Warstwy dachu w części górnej, poziomej przedstawiają się następująco:

- 2 x papa termozgrzewalna,
- deskowanie 25 mm,
- krokwie drewniane istniejące 130 mm,
- wełna mineralna między krokwiemi 130 mm,
- ruszt systemowy pod płyty (...) i wełna mineralna 100 mm,
- folia PE układana na zakład co najmniej 60 cm,
- płyta (...) 2 x 2,5 mm.

Dowód:

-decyzja nr (...) k. 52 – 53,

-projekt przebudowy ze zmianą sposobu użytkowania poddasza na 4 lokale mieszkalne wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną k. 49 – 51.

W dniu 8 listopada 2011 roku wydano decyzję nr (...) w sprawie zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę nr (...) z dnia 18 października 2011 roku, mocą której zmieniono decyzję nr (...) z dnia 18 października 2011 roku o pozwoleniu na budowę obejmującą nadbudowę budynku przy ul. (...) w S. oraz przebudowę części strychu z przeznaczeniem na 4 lokale mieszkalne poprzez zatwierdzenie „Aneksu do projektu” wykonanego od marca – września 2011 roku, którego autorem jest mgr inż. arch. A. P., posiadającą uprawnienia budowlane nr (...) do projektowania we specjalności architektonicznej bez ograniczeń.

Celem opracowania aneksu do projektu budowlanego było wprowadzenie zmian istotnych z punktu widzenia ustawy Prawo budowlane do projektu w zakresie zmiany układu funkcjonalnego mieszkania (...) oraz funkcji pomieszczeń o nazwie „ (...)5. pomieszczenie gospodarcze” na pokój (sypialnia) i pomieszczenia o nazwie „powierzchnia nieużytkowa na pomieszczenie użytkowe o nazwie 1.6. salon) wraz z podniesieniem dachu celem uzyskania wymaganej wysokości użytkowej pomieszczenia, jak również zmian nieistotnych, mających na celu uporządkowanie układu funkcjonalnego mieszkań M – 2, M – 3 i M – 4 obejmujących przesunięcie projektowanych ścian oraz słupów.

W projekcie zamiennym branży architektonicznej izolację dachu stanowi wełna mineralna układana warstwowo, mijankowo o grubości całkowitej 23 cm, grubości w przestrzeni międzykrokwiowej 13 cm oraz grubości 10 cm w przestrzeni rusztu pod zabudowę z płyt gipsowo – kartonowych.

Dowód:

-decyzja nr (...) z dnia 08.11.2011 r. k. 59.

Zgodnie z wpisem w dzienniku budowy, w dniu 24 stycznia 2012 roku wykonano izolację termiczną w połaci dachu i na ścianach. Podczas wykonywania izolacji dwu lub trzykrotnie doszło do awarii maszyny, przy użyciu której nakładano piankę poliuretinową. W związku z powyższym, pozwany R. O. (1) zlecił uzupełnienie izolacji wełną mineralną.

Dowód:

-dziennik budowy k. 56 – 57,

-zeznania świadka D. K. (2) k. 156 – 157,

-przesłuchanie pozwanego R. O. (1) k. 182 – 184.

Decyzją nr (...) z dnia 19 marca 2012 roku Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w powiecie grodzkim S. udzielił pozwolenia na użytkowanie nadbudowanej części budynku mieszkalnego wielorodzinnego przeznaczonej na cztery lokale mieszkalne przy ul. (...) w S.. Jednocześnie zobowiązano inwestora do zakończenia robót wykończeniowych. O wykonaniu powyższego obowiązku inwestor zobowiązany jest powiadomić inspektorat przedkładając stosowne oświadczenie osoby uprawnionej.

W treści decyzji stwierdzono, że inwestycja została wykonana na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę z dnia 18 października 2010 roku, zmienionej decyzją z dnia 8 listopada 2011 roku. Inspektora zajął stanowisko w oparciu o poniższe dokumenty wynikające z art. 57 ustawy Prawo budowlane:

- dziennik budowy nr (...),

- oświadczenie kierownika budowy z dnia 6 marca 2012 roku, że:

- budowa została wykonana z nieistotnymi zmianami w stosunku do rozwiązań projektu budowlanego,

- budowę wykonano zgodnie z przepisami i obowiązującymi Polskimi Normami,

- teren budowy doprowadzono do należytego stanu i porządku,

- oświadczenie inwestora z dnia 6 marca 2012 r. o braku sprzeciwu ze strony organów zawiadomionych zgodnie z art. 56 ustawy prawo budowlane,

- kopie rysunków wchodzących w skład zatwierdzonego projektu z naniesionymi nieistotnymi zmianami,

- protokół kontroli obowiązkowej zakończonej budowy, która została przeprowadzona przez inspektorat w dniu 16 marca 2012 roku.

Na rysunku załączonym do wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie lokalu oraz w oświadczeniu kierownika budowy stanowiącym element wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie, jako zmianę nieistotną w stosunku do zatwierdzonego projektu budowlanego wskazano zmianę usytuowania niektórych ścianek działowych. Brak natomiast informacji na temat zmiany materiału oraz grubości wykonanej izolacji termicznej dachu.

Dowód:

- wniosek o udzielenie zezwolenia na użytkowanie w aktach Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w powiecie grodzkim w S. (...),
- dokumentacja powykonawcza stanowiąca załącznik do wniosku o udzielenie zezwolenia na użytkowanie w aktach Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w powiecie grodzkim w S. (...),
- oświadczenie kierownika budowy w aktach Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w powiecie grodzkim w S. (...),
- oświadczenie kierownika budowy o zgodności obiektu z projektem i doprowadzeniu placu budowy do należytego stanu k. 58,
- decyzja z dnia 19.03.2012 r. k. 54.

W treści inwentaryzacji powykonawczej autorstwa kierownika budowy D. K. (2), znajdującej się na karcie 60 akt sprawy warstwy dachu w części bocznej, północnej przedstawiają się następująco:

- dachówka ceramiczna,
- łąty kontrłaty,
- membrana dachowa paro przepuszczalna,
- krokwie drewniane istniejące 130 mm,
- pianka poliuretanowa między krokwiami 150 mm,
- ruszt systemowy pod płyty (...) i wełna mineralna 100 mm,
- folia PE układana na zakład co najmniej 60 cm,
- płyta (...) 2 x 12,5 mm.

Warstwy dachu w części górnej, poziomej przedstawiają się następująco:

- 2 x papa termozgrzewalna,
- deskowanie 25 mm,
- krokwie drewniane istniejące 130 mm,
- pianka poliuretanowa między krokwiami 150 mm,
- ruszt systemowy pod płyty (...) i wełna mineralna 100 mm,
- folia PE układana na zakład co najmniej 60 cm,
- płyta (...) 2 x 2,5 mm.

Na rysunku znajduje się odrębna adnotacja R. O. (1) o treści: „Zmiany nieistotne:

1. przekrój A i B zamiana wełny na piankę poliuretanową,
2. przekrój E uzupełniono o zapis: w pomieszczeniach mokrych izolacja wodoodporna (folia w płynie) z wywinięciem na ścianę 30 cm,

3. przekrój C zmiana układu warstw wg opisu”.

Dowód:

-inwentaryzacja powykonawcza k. 60.

W dniu 1 sierpnia 2012 roku dokonano odbioru technicznego robót adaptacji strychu na lokale mieszkalne. Stwierdzono, że zakres robót jest zgodny z zatwierdzoną dokumentacją techniczną.

Dowód:

- protokół technicznego odbioru k. 55,

- zeznania świadka M. Z. k. 174 –175.

W dniu 4 września 2012 roku pozwani R. O. (2) i D. O. (2) na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokali, sprzedaży i oddanie w użytkowanie wieczyste nabyli na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej prawo własności lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Prawo własności ww. lokalu pozwani nabyli w związku z prowadzeniem przez R. O. (1) działalności gospodarczej pod nazwą Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Handlowe (...) R. O. (1).

Niesporne.

W dniu 1 września 2014 roku pozwani R. O. (2) i D. O. (1) zawarli z powodami A. G. i K. T. umowę sprzedaży i ustanowienia hipoteki lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Prawo własności tego lokalu A. G. i K. T. nabyli w udziałach do 1/2 części każdy.

Wszelkie czynności związane z zawarciem umowy wykonywała D. K. (1) i do niej powodowie mieli się zwracać we wszystkich sprawach dotyczących zawarcia i wykonania umowy.

Niesporne, a nadto:

-umowa sprzedaży i ustanowienia hipoteki k. 14 – 19,

-przesłuchanie powódki A. G. k. 177 – 179,

-przesłuchanie powoda K. T. k. 179 – 181.

W dniu 3 września 2014 roku lokal został wydany A. G. i K. T.. W protokole zdawczo – odbiorczym z tej czynności zawarto oświadczenie, że sprzedający R. O. (1) udziela kupującym gwarancji w zakresie prac konstrukcyjnych na okres dwóch lat. Protokół podpisała w imieniu R. O. (1) D. K. (1).

D. K. (1) w prowadzonym przez pozwanego przedsiębiorstwie zatrudniona była na stanowisku dyrektora ds. finansowo – księgowych. Podpisywała ona w imieniu przedsiębiorstwa pisma związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

Dowód:

- protokół zdawczo – odbiorczy k. 21,

- zeznania świadka D. K. (1) k. 158 – 159,

- pisma k. 166 – 168,

- zeznania powódki A. G. k. 177 – 179.

Zimą 2014 roku, podczas pierwszych mrozów, A. G. i K. T. zauważyli wilgoć na ścianie wewnętrznej w sypialni. Ściana była ciemniejsza niż pozostałe i wilgotna. Ściana ta była zimna. Temperatura w lokalu przy maksymalnym ogrzewaniu, nie przekracza 20 stopni.

Powodowie zgłosili ten fakt pozwanemu R. O. (1). Pracownik pozwanego D. K. (1) dokonała oględzin lokalu. Nie ustalono wówczas przyczyny wilgoci na ścianie. Zalecono, aby jeszcze poczekać i zobaczyć co się stanie.

Dowód:

- zeznania świadka D. K. (1) k. 158 – 159;
- przesłuchanie powódki A. G. k. 177 – 179,
- przesłuchanie powoda K. T. k. 179 – 181.

O fakcie zawilgocenia ściany poinformowano również wspólnotę mieszkaniową. Podczas oględzin lokalu członek zarządu wspólnoty mieszkaniowej R. K. zauważył na ścianie czarne naloty. Zlecono kontrolę przewodów kominowych.

Dowód:

- zeznania świadka R. K. k. 130 – 131,
- zdjęcia k. 32 – 33.,
- zeznania świadka D. K. (1) k. 158 – 159,
- przesłuchanie powódki A. G. k. 177 – 179.

W dniu 19 stycznia 2015 roku, na zlecenie wspólnoty mieszkaniowej, w lokalu przeprowadzono kontrolę urządzeń kominowych. Kominiarz S. O. stwierdził, że zawilgocenie ścian w lokalu nie ma nic wspólnego z przewodami kominowymi, a wentylacja w lokalu numer (...) działa prawidłowo i jest podłączona do samodzielnych przewodów.

Dowód:

- informacja z kontroli urządzeń kominowych k. 22,
- zeznania świadka S. O. k. 131 – 132.

Zawilgocenia występowały również w lokalu zajmowanym przez sąsiada powodów T. H.. M. Z., podczas oględzin lokalu stwierdził istnienie co najmniej kilkumiesięcznych plam wilgoci. Była to wilgoć przechodząca w pleśń. Po dokonaniu oględzin dachu, fragmentów elewacji i obróbek blacharskich, stwierdził, że przyczyną powstawania wilgoci są nieszczelności pokrycia dachowego i obróbek blacharskich w miejscu powstawania wilgoci.

Dowód:

- zeznania świadka T. H. k. 132 – 133,
- zeznania świadka D. K. (1) k. 158 – 159,
- zeznania świadka M. Z. k. 174 – 177.

W sezonie zimowym 2015/2016 w lokalu powodów ponownie wystąpiły problemy z zawilgoceniem ściany. Zgłoszono ten fakt pozwanemu jak i zarządcy wspólnoty mieszkaniowej. W dniu 18 lutego 2016 roku, na zlecenie wspólnoty mieszkaniowej, przeprowadzono oględziny dachu i lokalu. Stwierdzono, że problemy z pojawianiem się wilgoci na ścianach nie wynikają z przeciekania dachu, lecz z jego przemarzania. W dacie dokonywania oględzin nie było

możliwości rozebrania połączenia dachowej w celu ustalenia, gdzie brakuje izolacji termicznej. Zaproponowano wykonanie odkrywki w bardziej sprzyjających warunkach pogodowych.

Pozwany nie podjął żadnych czynności mających na celu ustalenia przyczyny zawilgocenia ściany i jej usunięcia.

Dowód:

-wiadomość e – mailowa z dnia 18.02.2016 r. k. 23,

-zeznania świadka P. K. k. 155 – 156,

-przesłuchanie powódki A. G. k. 177 – 179.

Pismami z dnia 20 maja 2016 roku A. G. i K. T. wezwali R. O. (1) i D. O. (1) do usunięcia wady lokalu polegającej na zamakaniu (tzw. „poceniu się”) jednej ze ścian w lokalu, znajdującej się w sypialni, w terminie nie dłuższym niż 7 dni. Powodowie powołali się na przepisy o rękojmi za wady rzeczy sprzedanej oraz gwarancji.

Dowód:

-wezwania skierowane do R. O. (1) wraz z potwierdzeniami nadania k. 24 – 25, 27,

-wezwanie skierowane do D. O. (1) wraz z potwierdzeniem nadania k. 26 – 27.

K. T. zlecił biegłemu z zakresu budownictwa lądowego M. R. (1) wykonanie opinii dotyczącej prawidłowości wykonania izolacji dachu podczas adaptacji poddasza na lokal mieszkalny.

Wykonanie opinii wymagało prac odkrywkowych. A. G. poniosła koszty odsłonięcia zabudowy poddasza z płyt kartonowo – gipsowych w kwocie 300 złotych oraz koszty zakupu materiałów niezbędnych do usunięcia płyt w kwocie 176,35 złotych.

K. T. poniósł koszty zakupu otwornicy do drewna w kwocie 49,20 złotych

Dowód:

-rachunek nr (...) k. 35,

-faktura k. 36,

- faktura VAT k. 38.

Pismami z dnia 2 września 2016 roku A. G. i K. T. ponownie wezwali R. O. (1) i D. O. (1) do usunięcia wady lokalu polegającej na zamakaniu (tzw. „poceniu się”) jednej ze ścian w lokalu, znajdującej się w sypialni. Powodowie powołali się na przepisy o gwarancji.

Dowód:

-wezwania skierowane do R. O. (1) wraz z potwierdzeniami nadania k. 28 - 29, 31,

-wezwanie skierowane do D. O. (1) wraz z potwierdzeniem nadania k. 30 - 31.

W dniu 12 października 2016 roku M. R. (1) złożył opinię. W dniu 15 września 2016 roku M. R. (1) przeprowadził oględziny oraz dokonał pomiaru warstw izolacji dachu w pomieszczeniu sypialni. Przeprowadzenie oględzin poprzedzone zostało wykonaniem odkrywki oraz otworu rewizyjnego. Odkrywka polegała na demontażu tylko i wyłącznie płyt gipsowo – kartonowych.

Przedmiotowa ściana jest elementem ukośnym dachu o wartości nachylenia 63° i znajduje się po stronie północnej budynku. Stwierdził całkowity brak folii w lewym górnym narożniku ściany. Stwierdził następujące błędy projektowe i tzw. „sztuki budowlanej” :

1. zakłady folii zostały wykonane niezgodnie z projektem – zakład folii powinien wynosić 60 cm, tymczasem izolacja posiada zakłady nie większe niż 5 cm,
2. folie mocowani do konstrukcji rusztu (również) za pomocą wkrętów,
3. do połączeń folii stosowano klej, lecz połączenia wykonywani niestarannie, co powodowało nieszczelność.

Do izolacji termicznej zastosowano technologię natryskowej izolacji piankowej (...), zgodna z (...). Sposób wykonania oraz charakterystyka materiału wskazują na liczne błędy wykonawcze i technologiczne:

1. sposób nałożenia piany wskazuje na całkowity brak fachowości wykonawcy – brak jednolitości struktury, brak jednolitej płaszczyzny zewnętrznej, bardzo liczne miejscowe braki kompletnej izolacji a nawet całkowite,
2. charakterystyka zaaplikowanej piany wskazuje na użycie niewłaściwego produktu lub nieumiejętne stosowanie technologii natrysku; wskazuje na to konieczność stosowania „zapórek” w postaci przegród z desek celem zatrzymania spływającej piany oraz bardzo niewielka ściśliwość piany.

Skuteczność izolacji jest bardzo niewielka z powodu licznych braków w zachowaniu jednolitej, projektowanej grubości (15 cm).

Zgodnie z projektem płaszczyzna zewnętrzna profili poziomych powinna być odsunięta od płaszczyzny folii wstępnego krycia i jednocześnie płaszczyzny zewnętrznej krokwi o 23 cm (13 + 10 cm). Tymczasem zgodnie z wyliczeniami bieglego, wykonanie izolacji w zakresie jej prawidłowej ilości odbiegało znacznie od założeń projektowych , a w odniesieniu do powierzchni jest to ok. 50%.

W ścianie zastosowano zamiast folii o wysokiej paroprzepuszczalności folię paroizolacyjną, co jest istotnym uchybieniem zasad wiedzy technicznej w zakresie fizyki budowli. To uchybienie powoduje zawilgocenie izolacji termicznej i tym samym pogorszenie jej właściwości izolacyjnych.

Współczynnik przenikania ciepła izolacji wynosi 0,49 i jest wyższy od określonego w załączniku nr 2 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2022 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, co jest związane ze zmniejszoną o 50% ilością izolacji.

Koszt wykonania w lokalu robót naprawczych polegających na demontażu wadliwie wykonanej izolacji i prawidłowym jej wykonaniu biegle wycenił na 26.164,90 złotych

Dowód:

- opinia techniczna wraz z załącznikami i dokumentacją zdjęciową k. 39 – 88, k. 100 – 109,
- zeznania świadka M. R. (1) k. 128 – 130.

Za sporządzenie opinii technicznej K. T. zapłacił 1 000 złotych.

Dowód:

- rachunek nr (...) k. 37.

Zimą 2019 roku powodowie dokonali wymiany izolacji ścian zewnętrznych i sufitu w sypialni. Ponieśli z tego tytułu koszty w kwocie 8.902,81 złotych.

Dowód:

-faktury i rachunki k. 463 – 469.

Lokal powodów zlokalizowany jest na ostatniej kondygnacji (poddaszu) kamienicy przy ul. (...). Powstał w wyniku przebudowy i częściowej nadbudowy ścian zewnętrznych od strony podwórza oraz zmiany sposobu użytkowania na funkcję mieszkalną poddasza budynku.

Izolację termiczną dachu nad lokalem numer (...) wykonano z pianki poliuretanowej produkowanej przez firmę (...). Widoczna warstwa izolacji na połaci dachowej jest bardzo pofałdowana, przez co jej grubość jest zróżnicowana, poprzerrywana głębokimi szparami, nie stanowi ciągłej warstwy izolacyjnej, W niektórych miejscach jej grubość nie przekracza 7 cm. Jedną z przyczyn takiego wykonania warstwy izolacji termicznej na dachu mogło być zacinananie się pompy, przy pomocy której podawany by materiał izolacyjny.

W stropie nad pomieszczeniem sypialni wykonano odkrywkę, która pozwoliła na zmierzenie grubości warstwy izolacji części dachu pokrytego papą. Na tej podstawie ustalono, że grubość izolacyjna tej części dachu wynosi ok. 15 cm. Nie jest znany stan całej powierzchni wykonanej izolacji. Nad warstwą izolacji termicznej z pianki poliuretanowej widoczna jest zbrojona folia.

Warstwa izolacji powinna być ciągła i mieć stałą grubość, zgodnie z projektem. Izolacja termiczna wykonana z pianki poliuretanowej wykonana na poddaszu kamienicy przy ul. (...) wymogu ciągłości i stałej grubości nie spełnia. Została wykonana wadliwie z naruszeniem podstawowych zasad wiedzy technicznej i dobrych praktyk. Zastosowane wełna mineralna o grubości 5 cm nie wszędzie się zmieści i nie zapewni ciągłości izolacji.

Przeprowadzone obliczenia współczynnika przenikania ciepła dla różnych wariantów ocieplenia dachu i stropodachu wskazują, że zmiana materiału zastosowanego do ocieplenia dachu nad mieszkaniem powodów z wełny mineralnej na piankę poliuretanową wpłynęła ujemnie na właściwości izolacyjne przegród zewnętrznych, niezależnie od jakości wykonania izolacji. Wartość współczynnika przenikania ciepła przez przegrodę dachu dla projektowanej izolacji termicznej jest zdecydowanie mniejsza aniżeli przy zastosowaniu pianki poliuretanowej. Niedostateczna jakość wykonanej warstwy izolacji termicznej ten stan pogłębia. Ze względu na doświadczone przez powodów niedogrzenie mieszkania można wysnuć wniosek, że podejmując decyzje o zmianie materiału izolacyjnego, nie przeprowadzono powtórnych obliczeń dotyczących strat ciepła przez przegrody zewnętrzne i związanego z tym doboru grzejników.

Ze względu na wadliwie wykonaną izolację termiczną dachu należy zdemontować nad całą powierzchnia poddasza wszystkie warstwy dachu i stropodachu bez pokrycia oraz wykonać nowe.

Dowód:

-opinia biegłej sądowej M. T. k. 280 – 298,

-ustne wyjaśnienia biegłej sądowej M. T. k. 333 – 337.

W celu usunięcia wadliwie wykonanej izolacji termicznej w lokalu powodów należy usunąć istniejącą izolację z pianki natryskowej i wykonać nową izolację termiczną z wełny mineralnej z zachowaniem układu pierwotnie projektowanych warstw przekrojowych. Celem wymiany istniejącej folii dachowej wstępnego krycia konieczny jest demontaż pokrycia dachowego z dachówki, ponieważ czynność ta można przeprowadzić jedynie od zewnątrz. Folia ta podlega bezwzględnej wymianie, ponieważ wykonana przez pozwanego izolacja metodą natryskową i pokrycie folii pianą dyskwalifikuje możliwość jej dalszego wykorzystania.

Zakres prac remontowych obejmuje:

1. demontaż pokrycia dachowego z dachówki wraz z łatami, kontrłatami oraz membraną dachową,

2. demontaż poszycia z podwójnej płyty gipsowo – kartonowej wraz z rusztem metalowym na dachu stromym i płaskim,
3. usunięcie izolacji z pianki natryskowej,
4. ułożenie folii dachowej wysokoparoprzepuszczalnej na połaci dachu stromeego, montaż kontrfałd i łat dachowych,
5. montaż pokrycia dachowego z dachówki pochodzącej z rozbiórki,
6. rozłożenie izolacji z wełny mineralnej o całkowitej grubości 130 mm w połaci dachu krokwiowego (stromego i płaskiego),
7. wykonanie obudowy poddasza z dwóch warstw płyt ogniochronnych grubości 12,5 mm – (...) (w łazience z dwóch warstw płyt ogniochronnych impregnowanych grubości 12,5 mm – (...)) wraz z montażem wełny mineralnej grubości 100 mm na krokwiach tj. w przestrzeni rusztu pod obudowę,
8. wykonania gładzi gipsowych na nowo ułożonych płytach na dachu stromym i na dachu płaskim,
9. dwukrotne malowanie pomieszczeń po przeprowadzonych pracach budowlanych.

Zakres powyższych prac nie może być definiowany jako przebudowa w rozumieniu przepisów ustawy Prawo budowlane, ponieważ nie prowadzi do zmiany parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów wyszczególnionych w art. 2 ust. 2 pkt 7 Prawa budowlanego. Prace te są remontem w rozumieniu Prawa budowlanego, a w tym zakresie dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyte w stanie pierwotnym. Łączenia natomiast systemów ocieplenia nie powinno być stosowane w układzie warstw przekrojowych przez przegrody, przykładowo: docieplenie z piany poliuretanowej w przestrzeni z dodatkową izolacją termiczną z wełny mineralnej na krokwiach (pomiędzy elementami rusztu suchej zabudowy). Nie istnieją przeciwwskazania do wykonania odmiennych rodzajów izolacji nad poszczególnymi lokalami mieszkalnymi.

Przekrój budynku uwzględniający dach płaski i dach płaski przedstawiony na rysunku nr A/6 wskazuje, że zarówno w projekcie pierwotnym jak i w projekcie zamiennym branży architektonicznej, zatwierdzonych odpowiednio decyzją nr (...) z dnia 18 października 2020 roku i decyzją nr (...) z dnia 8 listopada 2011 roku, izolację miała stanowić wełna mineralna układana warstwowo mijankowo o grubości całkowitej 23 cm – gr. 13 cm w przestrzeni międzykrokwiowej oraz gr. 10 cm w przestrzeni rusztu pod zabudowę z płyt gipsowo – kartonowych. Analiza akt sprawy (...) Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Powiecie Grodzkim S. dotyczącej pozwolenia użytkowanie nadbudowanej części budynku mieszkalnego przy ul. (...) w S. nie potwierdza, aby wykazana została zmiana sposobu ocieplenia połaci dachowych (piana natryskowa) w stosunku do rozwiązań objętych projektem budowlanym (wełna mineralna), zatwierdzonym decyzją o pozwoleniu na budowę. Na rysunku A/2 dołączonym do wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie oraz w oświadczeniu kierownika budowy stanowiącym element wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie, jako zmianę nieistotną w stosunku do zatwierdzonego projektu budowlanego wskazano zmianę usytuowania niektórych ścianek działowych. Brak informacji na temat zmiany materiału oraz grubości wykonanej izolacji termicznej dachu. Informacja taka pojawia się na rysunku przekroju przez kondygnacje poddasza na k. 60 akt sprawy. Rysunek ten zatytułowany jest jako „inventaryzacja powykonawcza”, autorstwa kierownika budowy D. K. (2), na którym wskazano zmianę ocieplenia z wełny mineralnej gr 23 cm na piankę poliuretanową gr 15 cm. Do zmiany rozwiązania w zakresie ocieplenia połaci dachowych wełną mineralną objętego zatwierdzonym projektem budowlanym na rozwiązanie polegające na natrysku pianą poliuretanową doszło w toku realizacji robót budowlanych, co potwierdza rysunek na k. 60, na którym opisano ww. zmianę jako „zmianę nieistotną”.

Na dokumentacji powykonawczej złożonej wraz z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na użytkowanie, jak i w oświadczeniu kierownika budowy brak było wskazania informacji dotyczącej zmiany materiału oraz grubości wykonanej izolacji termicznej dachu.

Docieplenie połaci dachowych pianką poliuretanową nie wynika z dokumentacji technicznej – zarówno z projektu budowlanego stanowiącego podstawę realizacji przebudowy i nadbudowy poddasza jak i dokumentacji powykonawczej, tj. rysunków z naniesionymi zmianami złożonymi z wnioskiem o pozwolenie na użytkowanie.

Zmiana materiału izolacyjnego zastosowanego do ocieplenia dachu nad mieszkaniem powodów wpłynęła ujemnie na właściwości izolacyjne przegród zewnętrznych, niezależnie od jakości wykonania izolacji.

Obecnie możliwe jest jedynie wykonanie nowej izolacji termicznej z wełny mineralnej. Mając na uwadze technologię wykonywania natrysku z rozprężnej piany poliuretanowej, aplikacja ta może być dokonywana jedynie w budynkach w stanie surowy, a wykończonych i eksploatowanych lokalach mieszkalnych.

Projekt budowlany, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę podlegał uzgodnieniu w zakresie wymagań ochrony przeciwpożarowej, co wynika z rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 roku w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej. Poddasze budynku wielorodzinnego kwalifikowane jest do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV, zaś sam budynek do grupy budynków średnio wysokich. Zgodnie z par. 4 ust. 1 przywołanego rozporządzenia uzgodnienia wymagają projekty budynków należące do grupy wysokości średniowysokie, wysokie lub wysokościowe, zawierające strefę pożarową zakwalifikowaną do kategorii zagrożenia ludzi ZL III, ZL IV lub ZL V. Uzgodnione zostało przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych mgr inż. P. S. rozwiązanie polegające na wydzieleniu mieszkań od konstrukcji dachu płytami (...) do klasy odporności ogniowej E160 z izolacją osłonową konstrukcji dachu wełną mineralną grubości 100 mm. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w budynkach ZL III, ZL IV i ZL V poddasze użytkowe przeznaczone na cele mieszkalne lub biurowe powinno być oddzielone od palnej konstrukcji dachu przegrodami o klasie odporności ogniowej E 160 w budynku średniowysokim. Zgodnie z przepisem art. 36 a ust. 5 ustawy Prawo budowlane w brzmieniu obowiązującym w dacie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz decyzji zmieniającej decyzję o pozwoleniu na budowę, istotne odstępienie od zatwierdzonego projektu budowlanego oraz innych warunków pozwolenia na budowę stanowi odstępienie między innymi wymaganego uzyskania opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów wymaganych przepisami szczególnymi. Istotne odstępienie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę.

Wełna mineralna do izolacji termicznej poddaszy jest klasyfikowana jako materiał niepalny w najwyższej klasie A 1. Nie rozprzestrzenia ognia, a włókna wełny mineralnej skalnej topią się dopiero w temperaturze 1000 stopni i może przez prawie dwie godziny działać jak zaporę przeciwogniową. Pianka poliuretanowa jest wyrobem klasyfikowanym przez producenta w zakresie reakcji na ogień do klasy E, co oznacza, że w razie pożaru może doprowadzić do rozgorzenia, czyli gwałtownego, wybuchowego rozprzestrzenienia się ognia.

Wartość robót niezbędnych do wykonania celem usunięcia wad w lokalu w zakresie izolacji termicznej dachu i stropodachu wynosi 32 008,09 złotych brutto. Przy ustalaniu wartości materiałów, sprzętu, robocizny oraz wskaźników narzutów kosztów pośrednich, kosztów zakupu i narzutu zysku przyjęto wielkości określone wg danych rynkowych zawartych w powszechnie stosowanych aktualnych biuletynach wydawanych w systemie (...).

Dowód:

-opinia biegłego sądowego D. M. k. 411 - 445,

-uzupełniająca opinia biegłego sądowego D. M. k. 528 – 535,

-uzupełniająca opinia biegłego sądowego D. M. k. 561 – 568,

-uzupełniająca opinia biegłego sądowego D. M. k. 596 – 616,

-ustne wyjaśnienia biegłego sadowego D. M. k. 651.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione w całości.

W przedmiotowej sprawie powodowie A. G. i K. T. domagali się zasądzenia: od pozwanych R. O. (1) i D. O. (1) solidarnie na rzecz powódki A. G. kwoty 13.558,80 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i od pozwanych R. O. (1) i D. O. (1) solidarnie na rzecz powoda K. T. kwoty 14.131,65 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Powodowie swoje roszczenie wywodzili z faktu ujawnienia w nabytym przez nich od pozwanych lokalu mieszkalnym położonych w S. przy ul. (...) wad, będących skutkiem wykonania izolacji ścian zewnętrznych i sufitu nad ich lokalem w sposób sprzeczny z projektem budowlanym, na podstawie którego udzielono pozwolenia na budowę oraz zasadami sztuki budowlanej i domagali się w niniejszym procesie naprawienia wynikłej stąd szkody poprzez zapłatę kwoty stanowiącej równowartość kosztów prac niezbędnych do wykonania w lokalu izolacji ścian zewnętrznych i sufitu w sposób zgodny z wymogami prawa budowlanego.

Na wstępie wskazać należy, że dochodzone pozwem roszczenie określa strona powodowa. Zgodnie z przepisem art. 187 § 1 k.p.c., określenie to powinno zawierać dokładne sprecyzowanie żądania oraz przytoczenie okoliczności faktycznych uzasadniających to żądanie. Powód żądający zasądzenia należności powinien zatem określić nie tylko kwotę, której dochodzi, ale również podać okoliczności faktyczne, na których opiera swoje żądanie. Podane przez powoda okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie pozwalają na określenie podstawy prawnej, na której opiera się roszczenie powoda oraz reżimu odpowiedzialności pozwanego, a tym samym na zakreślenie ram sporu i kognicji sądu. Wskazane okoliczności faktyczne roszczenia są bowiem podstawą faktyczną uzasadniającą zastosowanie abstrakcyjnej normy prawnej, a proces stosowania przez sąd prawa polega na porównaniu ustalonego stanu faktycznego ze stanem faktycznym podanym w hipotezie określonej normy prawnej, tj. na subsumcji stanu faktycznego sprawy pod określony przepis prawa. Wskazany przez powoda, a następnie ustalony przez sąd, stan faktyczny determinuje zatem zastosowanie normy prawnej i dlatego jest istotny dla określenia zakresu poddania sprawy pod osąd sądu.

Powód, który kupił od pozwanego rzecz obciążoną wadami fizycznymi, może dochodzić roszczeń opartych na reżimie odpowiedzialności z tytułu rękojmi, gwarancji lub odszkodowawczym: kontraktowym lub deliktowym. Każdy z tych reżimów opiera się na innych przesłankach i zasadach, wybór każdej z tych podstaw odpowiedzialności determinuje inny zakres okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, faktów, które musi udowodnić powód oraz środków obrony pozwanego i faktów, które on musi udowodnić.

Jako podstawę prawną dochodzonego roszczenia powodowie wskazali ostatecznie przepis art. 471 k.c. Wskazane przez stronę powodową jako podstawa prawna żądania przepisy prawa materialnego nie wiążą sądu i mogą być przezeń pominięte przy wydawaniu orzeczenia co do istoty sporu, konstrukcja podstawy prawnej rozstrzygnięcia należy bowiem do sądu. Nie można jednakże wykluczyć, że powołanie przez stronę określonej normy prawa materialnego jako mającej stanowić podstawę rozstrzygnięcia o tym roszczeniu wiąże sąd w tym sensie, że stanowi uzupełnienie okoliczności faktycznych określających żądania pozwu (art. 321 § 1 w związku z art. 187 § 1); jednakowoż w tym zakresie musi istnieć jawność, której gwarancją w zasadzie jest występowanie w charakterze strony powodowej osoby posiadającej profesjonalne przygotowanie prawnicze (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 kwietnia 2008 r., II CSK 613/07, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 października 1999 r., III CKN 407/98). Jeżeli więc strona powodowa wskazuje jako podstawę odpowiedzialności strony pozwanej z tytułu umowy sprzedaży reżim kontraktowej odpowiedzialności odszkodowawczej, sąd rozpoznający sprawę merytorycznie ma obowiązek rozpoznać zasadność żądania pozwu w oparciu o wskazaną podstawę. Dlatego też, mając na uwadze, że przywołana powyżej podstawa prawna żądania pozwu została wskazana przez reprezentującego powodów pełnomocnika w osobie adwokata, Sąd ocenił zasadność żądania pozwu w granicach przywołanych okoliczności faktycznych w świetle treści przepisu art. 471 k.c.

Pozwani w niniejszej sprawie zaprzeczyli zasadności żądania pozwu podnosząc, że wskazywane przez powodów wady ujawniające się w okresie zimowym, tj. zamrażanie ściany w sypialni oraz trudności z ogrzaniem lokalu nie wynikają z nieprawidłowej izolacji ścian zewnętrznych i sufitu, lecz z faktu zamknięcia warstw izolacyjnych z powodu przeciekającego dachu. Następnie pozwani podnieśli, że nawet gdyby istotnie przyczyną wad w lokalu była nieprawidłowo wykonana izolacja ścian zewnętrznych i sufitu, to zważywszy na fakt, że ściany zewnętrzne i dach są częścią nieruchomości wspólnej, ani powodowie nie mają legitymacji procesowej do dochodzenia roszczeń wynikających z wad części wspólnych ani pozwani nie ponoszą odpowiedzialności za ich stan techniczny. Obowiązek utrzymania części wspólnych nieruchomości w należyтым stanie spoczywa na wspólnocie mieszkaniowej i to jej przysługują ewentualne roszczenia z tytułu wad izolacji ścian zewnętrznych i sufitu oraz przeciwko niej winny być kierowane roszczenia związane ze szkodami powstałymi na skutek nieprawidłowego stanu części wspólnych nieruchomości.

W pierwszej kolejności rozważenia wymagał **zarzut braku legitymacji procesowej obydwu stron niniejszego procesu.**

Legitymacja procesowa to uprawnienie określonego podmiotu do występowania z roszczeniem przeciwko innemu podmiotowi, które znajduje oparcie bądź w określonym stosunku materialnoprawnym łączącym owe strony, bądź w ustawie. Tylko przepis prawa materialnego, stanowiącego podstawę interesu prawnego, stwarza dla określonego podmiotu legitymację procesową strony. Strona jest zatem pojęciem materialnoprawnym, a nie procesowym, a przeto o tym czy dany podmiot jest stroną postępowania cywilnego, tj., czy ma uprawnienie do wystąpienia z roszczeniem, przesądzają przepisy prawa materialnego, mające zastosowanie w konkretnym stanie faktycznym, nie zaś przepisy procesowe (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2010 roku, I CSK 323/09). W procesie w charakterze stron mogą zatem występować tylko te podmioty, które są jednocześnie podmiotami stosunku prawnego będącego przedmiotem tego procesu. W każdym procesie sąd powinien przede wszystkim rozstrzygnąć, czy strony procesowe są jednocześnie stronami spornego stosunku prawnego. Ustalenie braku tej zgodności jest stwierdzeniem braku legitymacji procesowej po stronie powoda lub pozwanego, prowadzącym do oddalenia powództwa.

Niesporne w okolicznościach przedmiotowej sprawy jest, że lokal położony w S. przy ul. (...) powstał na skutek adaptacji pomieszczeń strychu w budynku przy ul. (...) wykonanej przez R. O. (1) w ramach prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, a także, że po wykonaniu tej adaptacji pozwany wraz z małżonką zawarli ze wspólnotą mieszkaniową umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, a następnie, na podstawie umowy z dnia 1 września 2014 roku lokal ten sprzedali powodom w udziale do 1/2 każdemu.

Przepis art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2021 r., poz. 1048) stanowi, że samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, zwane dalej „lokalami”, mogą stanowić odrębne nieruchomości. Zgodnie natomiast z art. 2 ust. 2 samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Zgodnie z przepisem art. 3 ust. 2 tej ustawy nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W świetle cytowanego przepisu za części wspólne budynku uważane są między innymi ściany zewnętrzne i ściany nośne, stropy, a także strychy nieużytkowe, balkony, loggie i podobne rozwiązania architektoniczno-budowlane oraz infrastruktura techniczna (rury, przewody itp.). Zgodnie natomiast z art. ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351) właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany między innymi utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2.

Nabyty przez powodów lokal jest samodzielnym lokalem mieszkalnym i tym samym stanowi nieruchomość lokalową. Ściany i sufity, które wydzielają ten lokal od innych lokali w budynku niewątpliwie stanowią nieruchomość wspólną. W wyroku z dnia 8 października 2014 roku (sygn. akt III CSK 505/13) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, który Sąd orzekający w niniejszej sprawie podziela, że właścicielowi samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu przepisu

art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi za wady budynku, w którym lokal jest położony, w szczególności gdy wady te uzewnętrzniają się jako wada lokalu (np. zagrzybnienie, zawilgocenie mieszkania wskutek nieprawidłowych izolacji poziomych i pionowych). W uzasadnieniu wyroku Sąd Najwyższy wskazał, że ze względu na specyfikę budynku wielorodzinnego „trudno jest oddzielić wadliwość samego lokalu należącego do powodów od wadliwości całego budynku polegającej na nieprawidłowo wykonanej izolacji ścian piwnic i posadzek w piwnicach i garażu oraz nieprawidłowo wykonanym odpływie wody. Nieprawidłowe wykonanie istotnych robót zabezpieczających lokal przed zalewaniem i wilgocią, prowadzące do zmniejszenia jego wartości dotyczyła części wspólnych nieruchomości (zewnętrznych ścian piwnic i posadzek piwnicy i garażu), a nie samego lokalu powodów. Ponieważ ujawniła się ona w elementach konstrukcyjnych budynku, w ramach których znajduje się ich lokal, to oni ponieśli z tego tytułu szkodę (...). Była to zatem wada budynku, także w rozumieniu prawa budowlanego, którego powodowie są współwłaścicielami”. Dalej Sąd ten wskazał, że jakkolwiek samodzielny lokal mieszkalny nie jest budynkiem w rozumieniu przepisu art. 568 § 1 k.c., to jego właścicielowi przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi za wady budynku, w którym lokal ten jest położony, w szczególności, gdy wady dotyczą tego lokalu. Kupującym przysługują również, wedle ich wyboru, również i roszczenia z tytułu nienależytego wykonania umowy sprzedaży.

Okoliczności faktyczne przytoczone w uzasadnieniu żądania pozwu oraz fakty ustalone w toku niniejszego postępowania jednoznacznie wskazują, że w sprawie zachodzą okoliczności podobne do tych, na kanwie których zostało wydane przywołane powyżej orzeczenie Sądu Najwyższego. Na podstawie opinii biegłych sądowych z zakresu budownictwa M. T. i D. M. Sąd ustalił, że izolacji ścian zewnętrznych i sufitu nad lokalem powodów została wykonana w sposób sprzeczny z projektem budowlanym, na podstawie którego udzielono pozwolenia na budowę oraz zasadami sztuki budowlanej, skutkiem czego w lokalu powodów ujawniły się wady w postaci przemarzania ściany zewnętrznej w sypialni oraz trudności w ogrzaniu lokalu. Powodom, jako współwłaścicielom lokalu, przysługuje zatem co do zasady uprawnienie do żądania naprawienia szkody w ich majątku powstałej na skutek ujawnienia się wad w nabytym przez nich lokalu na skutek niezgodnego ze sztuką budowlaną wykonania izolacji ścian zewnętrznych i sufitu nad ich lokalem. Roszczenia w tym zakresie mogą kierować do zbywcy lokalu zarówno na podstawie przepisów o rękojmi za wady rzeczy sprzedanej jak i przepisów o nienależytym wykonaniu zobowiązania. Strona, która kupiła rzecz obciążoną wadami, może dochodzić roszczeń opartych na reżimie odpowiedzialności z tytułu rękojmi, gwarancji lub odszkodowawczym: kontraktowym lub deliktowym. Różnice w regułach odpowiedzialności i trybie dochodzenia roszczeń na podstawie rękojmi i na zasadach ogólnych są istotne i jest rzeczą strony uprawnionej rozważenie określonych zalet i wad każdego z ww. reżimów odpowiedzialności. W razie wystąpienia wad uprawniony ma bowiem wybór co do sposobu uzyskania rekompensaty, ponieważ może dochodzić swych praw z rękojmi za wady, może również żądać odszkodowania za faktyczną szkodę, jakiej doznał (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 7 maja 2020 roku, I AGa 3/20). Wskazać nadto należy, że upływ terminów do dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi nie ogranicza uprawnienia kupującego do domagania się kompensaty poniesionej szkody na zasadach ogólnych, tj. w oparciu o dyspozycję art. 471 k.c. Nawet utrata przez kupującego uprawnień z tytułu rękojmi za wady rzeczy nie eliminuje możliwości dochodzenia przez kupującego roszczenia odszkodowawczego na zasadach ogólnych o naprawienie szkody doznanej przez kupującego wskutek nienależytego spełnienia świadczenia przez sprzedawcę przez sprzedaż rzeczy wadliwej. Wydanie przez sprzedawcę rzeczy wadliwej stanowi niewątpliwie także nienależyte wykonanie zobowiązania, którego skutki podlegają przepisom art. 471 i nast. k.c. Rękojmia leży w interesie kupującego i w żadnym razie nie może pogarszać jego sytuacji, jednak wiążą się z nią określone roszczenia. Kupujący może nie być też zainteresowany roszczeniami z rękojmi (por. wyrok SA w Katowicach z dnia 10 kwietnia 2018 r., I ACa 927/17, wyrok SA w Szczecinie z dnia 20 września 2018 r., I AGa 136/18; wyrok SA w Warszawie z dnia 17 grudnia 2017 r., VI ACa 571/16). Innym i słowy kupujący ma możliwość względnie swobodnego wyboru reguł dochodzenia odpowiedzialności sprzedawcy w zależności od okoliczności danego przypadku oraz w zależności od wyników kalkulacji wad i zalet każdego z powyższych reżimów odpowiedzialności sprzedawcy. Kupujący może zatem dochodzić swoich uprawnień z tytułu rękojmi za wady, ale też może żądać odszkodowania za faktyczną szkodę, jakiej doznał wskutek wadliwości rzeczy. Żądanie odszkodowania w tej sytuacji nie musi być poprzedzone próbą skorzystania z rękojmi.

Powodowie, jak już wyżej wskazano, wywodzą roszczenie z nienależytego wykonania umowy sprzedaży i domagają się naprawienia wynikłej stąd szkody.

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

W świetle treści cytowanego przepisu, odpowiedzialność odszkodowawcza dłużnika za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest odpowiedzialnością na zasadzie winy, zaś do jej przesłanek należą: niewykonanie bądź nienależyte wykonanie zobowiązania, fakt poniesienia szkody w określonej wysokości oraz istnienie związku przyczynowego pomiędzy niewykonaniem bądź nienależytym wykonaniem zobowiązania a powstałą szkodą. Dla wykazania istnienia wierzytelnosci z tego tytułu konieczne jest wykazanie wszystkich tych przesłanek, przy czym ciężar dowodu rozkłada się następująco: wierzyciel ma wykazać istnienie stosunku zobowiązaniowego oraz jego treść, fakt niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, jak również poniesioną szkodę. Nie musi natomiast udowadniać, że wykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło na skutek okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność (a więc przede wszystkim z winy dłużnika). W przepisie art. 471 k.c. zawarte jest bowiem domniemanie, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło na skutek okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 13 listopada 2014 roku, I ACa 628/14).

Niesporne było, że powodowie zawarli z pozwanymi umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) oraz że lokal ten został powodom wydany, a także że powodowie zapłacili umówioną cenę sprzedaży. W treści protokołu zdawczo – odbiorczego wskazano, że stan techniczny lokalu jest dobry. Marginalnie wskazać należy, że umowa sprzedaży jest umową konsensualną. W zakresie skutków obligacyjnych umowa ta dochodzi do skutku mocą samego porozumienia stron (solo consensu), bez konieczności dokonywania jakichkolwiek czynności realnych. Tym samym z chwilą złożenia zgodnych oświadczeń woli w zakresie zawarcia umowy sprzedaży każda ze stron uzyskuje odpowiednie roszczenie w stosunku do drugiej strony. Przeniesienie własności (o ile nie następuje z mocy prawa) i wydanie rzeczy, jak również odebranie rzeczy i zapłata ceny są jedynie przejawem wykonania umowy przez strony; nie warunkują natomiast w żadnym wypadku jej ważności lub skuteczności.

Oceniając, czy umowa została wykonana w sposób należyty należy mieć na uwadze przepis art. 354 k.c., stosownie do którego zobowiązanie powinno być wykonane zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego. Z treści cytowanego przepisu jednoznacznie wynika, że wierzyciel nie może dowolnie żądać od dłużnika wykonania zobowiązania w sposób przez siebie określony. Obowiązki spoczywające na dłużniku nie mogą wykraczać poza te, które są określone treścią zobowiązania oraz jego celem społeczno-gospodarczym. Przepis ten określa zatem nie tylko sposób wykonania zobowiązania, ale także jego granice. Dłużnik każdorazowo zobowiązany jest więc do takiego zachowania, które odpowiada kryteriom wykonania zobowiązania w chwili jego wykonywania. Nadto przepis ten ma zastosowanie do wszystkich rodzajów zobowiązań bez względu na źródło ich powstania (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 13 lipca 2017 r., I ACa 615/16).

Przepis art. 535 k.c. stanowi, że przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę. Przepis art. 140 k.c. stanowi, że w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą. Z treści cytowanego przepisu jednoznacznie wynika, że rzecz, która jest przedmiotem umowy sprzedaży, musi być takiej jakości, jak umówiły się strony umowy, a w szczególności nadawać się do użytku, odpowiadać normom technicznym, trwałości i niezawodności, a więc i nie posiadać wad.

Powodowie podnieśli w uzasadnieniu żądania pozwu, że w sprzedanym lokalu położonym w S. przy ul. (...) występują wady w postaci przemarzania ściany zewnętrznej w sypialni oraz trudności z ogrzaniem lokalu w okresie zimowym,

obniżające możliwość użytkowania lokalu, będące skutkiem wykonania izolacji ścian zewnętrznych i sufitu nad ich lokalem w sposób sprzeczny z projektem budowlanym, na podstawie którego udzielono pozwolenia na budowę oraz zasadami sztuki budowlanej. Pozwani przeczyli, aby doszło do nieprawidłowości w wykonaniu izolacji nad lokalem i aby wskazywane przez powodów wady były skutkiem tej nieprawidłowości, wobec czego okoliczność, czy w lokalu występują wady przesądzające o nienależyтым wykonaniu zobowiązania przez stronę pozwaną stała się między stronami sporna.

Zważywszy, że poczynienie ustaleń co do tego, czy izolacja w nabytym przez powodów lokalu została wykonana zgodnie z projektem i sztuką budowlaną oraz czy ewentualne nieprawidłowości w tym zakresie mają wpływ na przenikanie wilgoci do lokalu powodów i możliwość utrzymania w nim odpowiedniej temperatury w okresie grzewczym wymaga wiadomości specjalnych, Sąd, stosowanie do treści przepisu art. 278 k.p.c. zasięgnął opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa M. T. oraz D. M..

Na podstawie opinii biegłych sądowych Sąd ustalił, że lokal powodów, zlokalizowany na ostatniej kondygnacji (poddaszu) kamienicy przy ul. (...), powstał w wyniku przebudowy i częściowej nadbudowy ścian zewnętrznych od strony podwórza oraz zmiany sposobu użytkowania na funkcję mieszkalną poddasza budynku. Jak wynika z zatwierdzonego projektu budowlanego, który był podstawą udzielenia pozwanemu pozwolenia na budowę, sporządzonego przez mgr inż. arch. A. P., posiadającą uprawnienia budowlane nr (...) do projektowania we specjalności architektonicznej bez ograniczeń, izolacja dachu w części bocznej północnej oraz w części górnej, poziomej miała być wykonana z wełny mineralnej układanej warstwowo mijankowo o grubości całkowitej 23 cm – gr. 13 cm w przestrzeni międzykrowkiowej oraz gr. 10 cm w przestrzeni rusztu pod zabudowę z płyt gipsowo – kartonowych. Tymczasem jak wynika z zapisów w dzienniku budowy, zeznań świadka D. K. (2) – kierownika budowy oraz zeznań pozwanego R. O. (1) w charakterze strony oraz opinii specjalisty z zakresu budownictwa M. R. (1), sporządzonej na zlecenie powodów przed wytoczeniem powództwa w niniejszej sprawie, oraz opinii biegłej sądowej M. T., do izolacji termicznej zastosowano technologię natryskowej izolacji piankowej (...), zgodna z (...). Projekt budowlany, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę podlegał uzgodnieniu w zakresie wymagań ochrony przeciwpożarowej, co wynika z rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 roku w sprawie uzgadniania projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej. Poddasze budynku wielorodzinnego kwalifikowane jest do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV, zaś sam budynek do grupy budynków średnio wysokich. Zgodnie z par. 4 ust. 1 przywołanego rozporządzenia uzgodnienia wymagają projekty budynków należące do grupy wysokości średniowysokie, wysokie lub wysokościowe, zawierające strefę pożarową zakwalifikowaną do kategorii zagrożenia ludzi ZL III, ZL IV lub ZL V. Uzgodnione zostało przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych mgr inż. P. S. rozwiązanie polegające na wydzieleniu mieszkań od konstrukcji dachu płytami (...) do klasy odporności ogniowej E160 z izolacją osłonową konstrukcji dachu wełną mineralną grubości 100 mm. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w budynkach ZL III, ZL IV i ZL V poddasze użytkowe przeznaczone na cele mieszkalne lub biurowe powinno być oddzielone od palnej konstrukcji dachu przegrodami o klasie odporności ogniowej E 160 w budynku średniowysokim. Wełna mineralna do izolacji termicznej poddaszy jest klasyfikowana jako materiał niepalny w najwyższej klasie A 1. Nie rozprzestrzenia ognia, a włókna wełny mineralnej skalnej topią się dopiero w temperaturze 1000 stopni i może przez prawie dwie godziny działać jak zaporę przeciwogniową. Pianka poliuretanowa jest wyrobem klasyfikowanym przez producenta w zakresie reakcji na ogień do klasy E, co oznacza, że w razie pożaru może doprowadzić do rozgorzenia, czyli gwałtownego, wybuchowego rozprzestrzenienia się ognia. Zgodnie z przepisem art. 36 a ust. 5 ustawy Prawo budowlane w brzmieniu obowiązującym w dacie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz decyzji zmieniającej decyzję o pozwoleniu na budowę, istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu budowlanego oraz innych warunków pozwolenia na budowę stanowi odstępianie między innymi wymaganego uzyskania opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów wymaganych przepisami szczególnymi. Istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie dał podstaw do ustalenia, aby pozwany R. O. (1) uzyskał decyzję o zmianie pozwolenia na budowę obejmująca zmianę sposobu ocieplenia budynku i zastosowanie w tym zakresie pianki poliuretanowej. Analiza

akt sprawy (...) Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Powiecie Grodzkim S. dotyczącej pozwolenia użytkowanie nadbudowanej części budynku mieszkalnego przy ul. (...) w S., wbrew stanowisku strony pozwanej, nie potwierdza, aby wykazana i zaakceptowana przez nadzór budowlany została zmiana sposobu ocieplenia połaci dachowych (piana natryskowa) w stosunku do rozwiązań objętych projektem budowlanym (wełna mineralna), zatwierdzona decyzją o pozwoleniu na budowę. Celem opracowania aneksu do projektu budowlanego zatwierdzonego decyzją z dnia 18 października 2010 roku było wprowadzenie zmian istotnych z punktu widzenia ustawy Prawo budowlane do projektu w zakresie zmiany układu funkcjonalnego mieszkania (...) oraz funkcji pomieszczeń o nazwie „ (...)5. pomieszczenie gospodarcze” na pokój (sypialnia) i pomieszczenia o nazwie „powierzchnia nieużytkowa na pomieszczenie użytkowe o nazwie 1.6. salon) wraz z podniesieniem dachu celem uzyskania wymaganej wysokości użytkowej pomieszczenia, jak również zmian nieistotnych, mających na celu uporządkowanie układu funkcjonalnego mieszkań M – 2, M – 3 i M – 4 obejmujących przesunięcie projektowanych ścian oraz słupów. W projekcie zamiennym branży architektonicznej izolację dachu stanowi wełna mineralna układana warstwowo, mijankowo o grubości całkowitej 23 cm, grubości w przestrzeni międzykrokwiowej 13 cm oraz grubości 10 cm w przestrzeni rusztu pod zabudowę z płyt gipsowo – kartonowych. Brak natomiast jakichkolwiek informacji o zmianie sposobu izolacji połaci dachu. Zmiana w tym zakresie nie była zatem objęta decyzją z dnia 8 listopada 2011 roku, mocą której zmieniono decyzję nr (...) z dnia 18 października 2011 roku o pozwoleniu na budowę. Na rysunku A/2 dołączonym do wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie oraz w oświadczeniu kierownika budowy stanowiącym element wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie, jako zmianę nieistotną w stosunku do zatwierdzonego projektu budowlanego wskazano zmianę usytuowania niektórych ścianek działowych. Brak informacji na temat zmiany materiału oraz grubości wykonanej izolacji termicznej dachu. Informacja taka pojawia się na rysunku przekroju przez kondygnację poddasza na k. 60 akt sprawy. Rysunek ten zatytułowany jest jako „inventaryzacja powykonawcza”, autorstwa kierownika budowy D. K. (2), na którym wskazano zmianę ocieplenia z wełny mineralnej gr 23 cm na piankę poliuretanową gr 15 cm. Do zmiany rozwiązania w zakresie ocieplenia połaci dachowych wełną mineralną objętego zatwierdzonym projektem budowlanym na rozwiązanie polegające na natrysku piany poliuretanową doszło w toku realizacji robót budowlanych, co potwierdza rysunek na k. 60, na którym opisano ww. zmianę jako „zmianę nieistotną”. Biegła M. T. wskazała nadto, że widoczna na skutek wykonanej przez nią odkrywki warstwa izolacji na połaci dachowej jest bardzo pofałdowana, przez co jej grubość jest zróżnicowana, poprzerywana głębokimi szparami, nie stanowi ciągłej warstwy izolacyjnej, w niektórych miejscach jej grubość nie przekracza 7 cm. Jedną z przyczyn takiego wykonania warstwy izolacji termicznej na dachu mogło być zacinanie się pompy, przy pomocy której podawany by materiał izolacyjny. Warstwa izolacji powinna być ciągła i mieć stałą grubość, zgodnie z projektem. Izolacja termiczna z pianki poliuretanowej wykonana na poddaszu kamienicy przy ul. (...) wymogu ciągłości i stałej grubości nie spełnia. Została wykonana wadliwie z naruszeniem podstawowych zasad wiedzy technicznej i dobrych praktyk. Zastosowane wełna mineralna o grubości 5 cm nie wszędzie się zmieści i nie zapewni ciągłości izolacji. Przeprowadzone natomiast obliczenia współczynnika przenikania ciepła dla różnych wariantów ocieplenia dachu i stropodachu wskazują, że już tylko zmiana materiału zastosowanego do ocieplenia dachu nad mieszkaniem powodów z wełny mineralnej na piankę poliuretanową wpłynęła ujemnie na właściwości izolacyjne przegród zewnętrznych, niezależnie od jakości wykonania izolacji. Wartość współczynnika przenikania ciepła przez przegrodę dachu dla projektowanej izolacji termicznej jest zdecydowanie mniejsza aniżeli przy zastosowaniu pianki poliuretanowej. Niedostateczna jakość wykonanej warstwy izolacji termicznej ten stan pogłębia. Zmiana materiału izolacyjnego zastosowanego do ocieplenia dachu nad mieszkaniem powodów wpłynęła zatem ujemnie na właściwości izolacyjne przegród zewnętrznych, niezależnie od jakości wykonania izolacji. Nadto powoduje tzw. „pocenie się ściany”.

Zważywszy, że na skutek zastosowania niewłaściwego materiału izolacyjnego oraz jego położenia niezgodnie ze sztuką budowlaną, w okresie zimowym utrudnione jest utrzymanie właściwej temperatury w pomieszczeniach oraz na ściennie zewnętrznej w sypialni zachodzi zjawisko tzw. „pocenia się ścian” (zawilgocenie), nie sposób uznać, że pozwana w prawidłowy sposób wykonała swoje zobowiązanie wynikające z umowy sprzedaży. W wykonaniu tej umowy wydała bowiem powodom wadliwy przedmiot sprzedaży. Powyższe jednoznacznie przesądza o nienależyтым wykonaniu umowy sprzedaży, skutkującym powstaniem po stronie powodowej roszczeń odszkodowawczych, stosownie do treści przepisu art. 471 k.c. Choć wady te w istocie występują w częściach wspólnych budynku i w nich mają swoje źródło, to jednak dotyczą bezpośrednio lokalu mieszkalnego powodów. W lokalu powodów ujawniają się

bowiem skutki nieprawidłowej i wadliwie wykonanej izolacji połączenia dachowej i ścian zewnętrznych. Wady te obniżały w sposób oczywisty użyteczność lokalu mieszkalnego do celów mieszkalnych, czyniąc mieszkanie w nim nadmiernie uciążliwym z powodu braku możliwości dogrzania lokalu w okresie zimowym. Są to zatem wady lokalu sprzedanego powodom i mają one prawo dochodzenia roszczeń z tego tytułu w stosunku do sprzedawcy w pełnym zakresie, a nie jedynie stosownie do wielkości udziału przysługującego im w prawie własności części wspólnych nieruchomości.

Materiał dowodowy sprawy nie dał podstaw do ustalenia, aby pozwani nie ponosili odpowiedzialności za nienależyte wykonanie umowy sprzedaży, tj. za wydanie powodom lokalu obciążonego opisanymi powyżej wadami.

Przepis art. 471 k.c. zawiera w sobie tzw. winę domniemaną, co oznacza, że to dłużnik, aby zwolnić się od odpowiedzialności z niego wynikającej, musi wykazać, że nienależyte wykonanie zobowiązania było następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności, a więc że nie ponosi winy w niewykonaniu lub nienależytym wykonaniu zobowiązania (tzw. ekskulpacja). Pozwani dowodu takiego nie przeprowadzili. Nie ulega wątpliwości, że wady stwierdzone w lokalu powodów mają źródło w częściach wspólnych budynku, jednakże okoliczność ta nie zwalnia pozwanych z odpowiedzialności za wady, jakie ujawniły się w lokalu sprzedanym przez powodów. Jak wynika z zatwierdzonego projektu budowlanego sporządzonego przez mgr inż. arch. A. P., posiadającą uprawnienia budowlane nr (...) do projektowania we specjalności architektonicznej bez ograniczeń, wykonywana przez pozwanego nadbudowa budynku przy ul. (...) w S. oraz przebudowa części strychu z przeznaczeniem na 4 lokale mieszkalne, obejmowała również wykonanie izolacji ścian zewnętrznych i połączenia dachowej nad lokalem powodów. Jak już wyżej wskazano, izolacja ta została wykonana nie tylko niezgodnie z projektem i prawem budowlanym (pianka poliuretanowa nie spełnia norm w zakresie ochrony przeciwpożarowej), ale również i w sposób niezgodny z zasadami sztuki budowlanej (pianka została ułożona w sposób nierównomierny). Pozwani podnosili, że wykonane punktowo odkrywki nie mogą stanowić podstawy do miarodajnego ustalenia, że izolacja została wykonana wadliwie i z tego powodu w lokalu powodów ujawniły się wady. W ocenie Sądu, okoliczność ta nie podważa prawidłowości wniosków opinii biegłych co do tego, że przyczyna wad ujawnionych w lokalu powodów jest wadliwość izolacji. Już sama zmiana materiału izolacyjnego zastosowanego do ocieplenia dachu nad mieszkaniem powodów wpłynęła ujemnie na właściwości izolacyjne przegród zewnętrznych, niezależnie od jakości wykonania izolacji. Wadliwość wykonania izolacji jedynie stan ten pogłębia. Pozwana wprawdzie wskazywała, że widoczne w lokalu powodów „pocenie się” ściany i trudności z utrzymaniem właściwej temperatury mogą wynikać z faktu zamknięcia ściany z powodu przeciekającego dachu, jednakże materiał dowodowy sprawy nie dał podstaw do ustalenia, aby istotnie po wydaniu lokalu powodom doszło do jego zalania. Fakt natomiast, że ślady zalania widoczne były w lokalu sąsiednim należącym do przesłuchanego w charakterze świadka T. H. nie przesądza, że do takiego zalania doszło również i nad lokalem powodów. Nadto wskazać należy, że fakt, iż roboty polegające na nadbudowie budynku przy ul. (...) w S. oraz przebudowie części strychu z przeznaczeniem na 4 lokale mieszkalne zostały formalnie odebrane i zostało wydane pozwolenie na użytkowanie, nie może w okolicznościach faktycznych sprawy przesądzać o braku wad w lokalu. Organy właściwe dla wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku opierały się na złożonych przez kierownika budowy dokumentach oraz oględzinach przeprowadzonych już po wykonaniu izolacji. Z dokumentów nie wynikało, że wykonano izolację w sposób niezgodny z zatwierdzonym projektem, a z uwagi na stopień zaawansowania robót budowlanych sposób wykonania izolacji mógł być już wówczas niewidoczny. Do sprzedania powodom lokalu obciążonego wadą doszło zatem na skutek zawinionej przez pozwanych zastosowania niewłaściwego materiału izolacyjnego i jego położenia, przynajmniej punktowo (w miejscach poczynionych odkrywek) w sposób sprzeczny z zasadami sztuki budowlanej. Jak wskazała biegła M. T., wadliwe położenie pianki poliuretanowej mogło być wynikiem tego, że maszyna przeznaczona do kładzenia tego materiału uległa uszkodzeniu i nie podawała materiału w sposób płynny. Fakt zaś, że kładziono piankę poliuretanową pomimo wadliwej pracy maszyny wynika z zeznań świadka D. K. (2) – kierownika budowy.

Roszczenie odszkodowawcze dochodzone na podstawie przepisu art. 471 k.c. obejmuje naprawienie szkody spowodowanej nienależytym wykonaniem zobowiązania. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, sprzedawca odpowiada z mocy art. 471 k.c. nie za wady, ale za szkodę spowodowaną wadą wynikłą z nienależytego wykonania umowy polegającego na wydaniu kupującemu rzeczy wadliwej. Szkodą w rozumieniu art. 471 w zw. z art. 361 § 2 KC jest różnica między stanem majątku poszkodowanego istniejącym przed zdarzeniem wywołującym szkodę i po nim,

a więc obejmuje między innymi koszt usunięcia wad w kupionym lokalu (por. wyrok SN z dnia 8 grudnia 2005 r., II CK 291/05, Legalis nr 97121).

Na podstawie opinii biegłych sądowych M. T. i D. M. Sąd ustalił, że usunięcie stwierdzonych w lokalu wad wymaga usunięcia wadliwie wykonanej izolacji nad całym lokalem powodów. W celu usunięcia wadliwie wykonanej izolacji termicznej w lokalu powodów należy usunąć istniejącą izolację z pianki natryskowej i wykonać nową izolację termiczną z wełny mineralnej z zachowaniem układu pierwotnie projektowanych warstw przekrojowych. Celem wymiany istniejącej folii dachowej wstępnego krycia konieczny jest demontaż pokrycia dachowego z dachówki, ponieważ czynność ta można przeprowadzić jedynie od zewnątrz. Folia ta podlega bezwzględnej wymianie, ponieważ wykonana przez pozwanego izolacja metodą natryskową i pokrycie folii pianą dyskwalifikuje możliwość jej dalszego wykorzystania.

Zakres prac remontowych obejmuje natomiast:

1. demontaż pokrycia dachowego z dachówki wraz z łatami, kontrłatami oraz membraną dachową,
2. demontaż poszycia z podwójnej płyty gipsowo – kartonowej wraz z rusztem metalowym na dachu stromym i płaskim,
3. usunięcie izolacji z pianki natryskowej,
4. ułożenie folii dachowej wysokoparoprzepuszczalnej na połaci dachu stromego, montaż kontrfałd i łat dachowych,
5. montaż pokrycia dachowego z dachówki pochodzącej z rozbiórki,
6. rozłożenie izolacji z wełny mineralnej o całkowitej grubości 130 mm w połaci dachu krokwiowego (stromego i płaskiego),
7. wykonanie obudowy poddasza z dwóch warstw płyt ogniochronnych grubości 12,5 mm – (...) (w łazience z dwóch warstw płyt ogniochronnych impregnowanych grubości 12,5 mm – (...)) wraz z montażem wełny mineralnej grubości 100 mm na krokwiach tj. w przestrzeni rusztu pod obudowę,
8. wykonania gładzi gipsowych na nowo ułożonych płytach na dachu stromym i na dachu płaskim,
9. dwukrotne malowanie pomieszczeń po przeprowadzonych pracach budowlanych.

Biegły D. M., w ustosunkowaniu się do zarzutów strony pozwanej, wyjaśnił, że łączenie systemów ocieplenia nie powinno być stosowane w układzie warstw przekrojowych przez przegrody, przykładowo: docieplenie z piany poliuretanowej w przestrzeni z dodatkową izolacją termiczną z wełny mineralnej na krokwiach (pomiędzy elementami rusztu suchej zabudowy). Nie istnieją przeciwwskazania do wykonania odmiennych rodzajów izolacji nad poszczególnymi lokalami mieszkalnymi. Obecnie możliwe jest jedynie wykonanie nowej izolacji termicznej z wełny mineralnej. Mając na uwadze technologię wykonywania natrysku z rozprężnej piany poliuretanowej, aplikacja ta może być dokonywana jedynie w budynkach w stanie surowy, a wykończonych i eksploatowanych lokalach mieszkalnych. Zważywszy zaś na fakt, że przyczyną problemów z dogrzaniem lokalu powodów i powstawaniem zjawiska „pocenia się” ścian jest zmiana materiału izolacyjnego zastosowanego do ocieplenia dachu, konieczne jest usunięcie wykonanej izolacji i położenie nowej na całej połaci dachu nad lokalem powodów, a nie jedynie w miejscach, w których wykonano odkrytki i stwierdzono nieprawidłowości w wykonaniu izolacji. Wskazać przy tym należy, że wykonanie tych prac nie doprowadzi do wzbogacenia powodów, lecz jedynie do przywrócenia lokalowi prawidłowych funkcji użytkowych. Powodowie, jak wynika z treści umowy sprzedaży oraz protokołu zdawczo – odbiorczego, kupili lokal w dobrym stanie technicznym, a więc również i z właściwą z punktu widzenia przepisów prawa budowlanego oraz prawidłowo wykonaną izolacją zapewniającą możliwość utrzymania w lokalu właściwej temperatury w okresie zimowym. Naprawienie zatem szkody powstałej na skutek nienależytego wykonania umowy sprzedaży w tym zakresie, tj. sprzedania powodom lokalu, w którym zastosowana nad całym lokalem izolacja nie

zapewnia możliwości utrzymania właściwej temperatury w lokalu, obejmuje koszty położenia takiej izolacji nad całym lokalem.

Zgodnie z art. 361 § 1 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. W literaturze dominującą jest teoria adekwatnego związku przyczynowego, od której odstępstwa mogą wystąpić w warunkach opisanych w art. 361 § 2 k.c., zgodnie z którym granicach określonych w art. 361 § 1 k.c., w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Co do zasady, normalny związek przyczynowy pełni zatem w prawie cywilnym funkcję przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej, a nadto wyznacza jej granice w tym sensie, że zobowiązany ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa zdarzeń, z którymi ustawa łączy jego obowiązek odszkodowawczy. Skutki zaś pozostające poza granicami adekwatnej przyczynowości nie są objęte takim obowiązkiem. Adekwatny związek przyczynowy pozwala na uznanie prawnej doniosłości tych skutków, które są dla badanego zdarzenia zwykłe (typowe, normalne), a na odrzucenie takich, które oceniamy jako niezwykle, nietypowe, nienormalne. Następstwo zdarzenia ma zaś normalny charakter wówczas, gdy w danym układzie stosunków i warunków oraz w zwyczajnym biegu rzeczy, bez zaistnienia szczególnych okoliczności, szkoda jest następstwem danego zdarzenia lub gdy zazwyczaj, w zwykłym porządku rzeczy jest konsekwencją danego zdarzenia (por. wyrok SN z dnia 11.09.2003 r., sygn. III CKN 473/01 oraz wyrok SN z dnia 26.01.2006 r., II CK 372/050).

Pomiędzy nienależytym wykonaniem przez pozwanych umowy sprzedaży lokalu a szkodą powstałą w majątku powodów obejmującą koszty usunięcia wad lokalu, zachodzi adekwatny związek przyczynowy. Gdyby bowiem pozwani sprzedali powodom lokal wolny od wad, mnie zachodziłaby potrzeba wykonywania prac mających na celu usunięcie wad lokalu i poniesienia przez powodów wydatków z tego tytułu.

Na podstawie opinii biegłego sądowego D. M. Sąd ustalił, że wartość robót niezbędnych do wykonania celem usunięcia wad w lokalu w zakresie izolacji termicznej dachu i stropodachu wynosi 32.008,09 złotych brutto. Powodowie, na podstawie sporządzonej a ich zlecenie opinii rzeczoznawcy budowlanego M. R. (1), koszty te ustalili na kwotę 26.164,90 złotych i stosownie do treści przepisu art. 207 k.c. w pozwie zażądali zapłaty z tego tytułu po 13.082,45 złotych. Powodowie zatem domagali się kwoty niższej, niż wynikająca w wyliczeń szkody poczynionych w opinii przez biegłego D. M.. Nadto w związku z ustaleniem przyczyny „pocenia się” ściany w lokalu i problemów z utrzymaniem w lokalu właściwej temperatury ponieśli odpowiednio:

-powódka A. G.: koszty zakupu materiałów niezbędnych w celu wykonania prac odkrywkowych przez M. R. (2) w kwocie 476,35 złotych,

-powód K. T.: koszty zakupu otwornicy z drewna w kwocie 49,20 złotych oraz wynagrodzenie rzeczoznawcy w kwocie 1.000 złotych.

Wydatki poniesione przez każdego z powodów w celu ustalenia przyczyny ujawnionych w lokalu należy uznać za pozostające w adekwatnym związku przyczynowym z nienależytym wykonaniem przez pozwanych umowy sprzedaży. Gdyby bowiem w sprzedanym lokalu nie wystąpiły wady, których przyczyny wymagają wiadomości specjalnych, nie zachodziłaby potrzeba zasięgnięcia opinii rzeczoznawcy. Wysokość poniesionych z tego tytułu wydatków wynika z załączonych przez powodów rachunków i faktur, których prawdziwość i wiarygodność nie była kwestionowana.

Mając powyższe na uwadze, Sąd uwzględnił powództwo w całości i zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz:

-powódki A. G. kwotę 13.558,80 złotych (13.082,45 zł + 476,35 zł = 13.558,80 zł) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu, tj. 20 grudnia 2016 roku do dnia zapłaty,

-powoda K. T. kwotę 14.131,65 złotych (13.082,45 zł + 49,20 zł + 1.000 zł = 14.131,65 zł) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu, tj. 20 grudnia 2016 roku do dnia zapłaty.

Powodowie, jako współwłaściciele lokalu, w którym ujawniły się wady, mają prawo do żądania naprawienia szkody w pełnej wysokości, stosownie do wielkości przysługującego każdemu z nich w prawie własności lokalu, o czym stanowi przepis art. 207 k.c. Każdy z powodów na zatem prawo do połowy kwoty potrzebnej do usunięcia wad w lokalu.

Obowiązek solidarnego naprawienia przez pozwanych szkody powstałej w majątku powodów wynika z treści przepisu art. 370 k.c., zgodnie z treścią którego jeżeli kilka osób zaciągnęło zobowiązanie dotyczące ich wspólnego mienia, są one zobowiązane solidarnie, chyba że umówiono się inaczej.

Roszczenie o odsetki ustawowe za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego znajduje oparcie w treści art. art. 359 § 1 k.c. i art. 481 § 1 i 2 k.c. Zgodnie z treścią przepisu art. 481 § 1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Dłużnik popada w opóźnienie jeśli nie spełnia świadczenia pieniężnego w terminie, w którym stało się ono wymagalne także wtedy, gdy kwestionuje istnienie lub wysokość świadczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2003 r., sygn. II CK 146/O2). Termin spełnienia świadczenia z tytułu naprawienia szkody w majątku kupującego powstałej na skutek nienależytego wykonania zobowiązania, nie wynika z ustawy ani z umowy, a zatem pozwani winni spełnić świadczenie niezwłocznie po wezwaniu. Jak wynika z załączonych do pozwu dokumentów, przed wytoczeniem powództwa w niniejszej sprawie, powodowie wzywali pozwanych do usunięcia wad w lokalu i tym samym do naprawienia powstałej w ich majątku szkody, jednakże wezwania te okazały się bezskuteczne. Stąd też przyjąć należy, że dochodzone pozwem roszczenie stało się wymagalne najpóźniej przed dniem wniesienia pozwu w niniejszej sprawie, co uzasadnia żądanie zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do tutejszego Sądu, tj. od dnia 20 grudnia 2016 roku.

Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd poczynił na podstawie dowodów z dokumentów przedstawionych przez obydwie strony, które uznał za wiarygodne, albowiem nie zostały skutecznie zakwestionowane przez stronę przeciwną i nie naprowadzono wobec nich żadnych przeciwdowodów. Dowody z dokumentów znajdują nadto potwierdzenie w treści zeznań świadków M. R. (1), R. K., S. O., P. K., D. K. (2), D. K. (1) i M. Z. oraz zeznaniach powodów i pozwanego R. O. (1) w charakterze strony.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania wszystkich przesłuchanych w sprawie świadków oraz zeznania powodów i pozwanego w charakterze strony, ponieważ nie pozostawały w sprzeczności z dowodami z dokumentów. Zeznania natomiast pozwanego w charakterze strony co do tego, co było przyczyną powstałych w lokalu powodów wad nie mogły stanowić podstawy ustaleń faktycznych, ponieważ wyłącznym dowodem na okoliczność faktów wymagających wiadomości specjalnych jest opinia biegłego sądowego.

W ocenie Sądu opinie złożone przez biegłych sądowych z zakresu budownictwa M. T. i D. M. są wystarczające do poczynienia ustaleń faktycznych w sprawie.

Opinia biegłego podlega ocenie jak każdy środek dowodowy, jednak w oparciu o właściwe dla jej oceny na płaszczyźnie merytorycznej kryteria, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego stanowiska, stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej. Dowód z opinii biegłych podlega przy tym ocenie sądu, według mierników właściwych dla przedmiotu konkretnej opinii, a więc z punktu widzenia zgodności z zasadami logicznego rozumowania, wiedzy powszechnej, podstaw teoretycznych opinii wskazujących na wiedzę biegłego, sposobu formułowania opinii i jej wniosków, także ze względu na ich jednoznaczność i zgodność z postawionymi biegłym pytaniami, jednakże bez wnikania w ten zakres materii opinii, która wynika z wiedzy specjalistycznej biegłych. Jakkolwiek opinia biegłych jest oparta na wiadomościach specjalnych, to podlega ona ocenie sądu na podstawie całego zebranego w sprawie materiału, a zatem, na tle tego materiału, konieczne jest stwierdzenie, czy ustosunkowała się ona do wynikających z innych dowodów faktów mogących stanowić podstawę ocen w opinii zawartych oraz czy opierając się na tym materiale w sposób logiczny i jasny, przedstawia tok rozumowania prowadzący do sformułowanych w niej wniosków. Dowód z opinii biegłego ma charakter szczególny, jego specyfika wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana

jest przez sąd w istocie tylko w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej. Odwołanie się przez sąd do tych kryteriów oceny stanowi wystarczające i należyte uzasadnienie przyczyn uznania opinii za rzetelną. Oznacza to również i to, że sąd nie ma kompetencji do czynienia ustaleń pozostających w sprzeczności ze stanowiskiem specjalistów, zwłaszcza w sytuacji gdy opinia jest jednoznaczna, przekonująca i odpowiednio umotywowana. Wskazać nadto należy, że opinia biegłych nie podlega, jak dowód na stwierdzenie faktów, weryfikacji w oparciu o kryterium prawdy i fałszu, lecz poprzez pozytywne lub negatywne uznanie wartości rozumowania zawartego w opinii. Jeśli więc opinia biegłego nie zawiera niejasności, wewnętrznych sprzeczności ani luk, oparta została na materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie, biegły w sposób należyty uzasadnił swoje wnioski (tj. w szczególności przedstawił tok swego rozumowania w sposób poddający się kontroli pod względem logiki), a konkluzje opinii są konkretne i przekonujące oraz wynikają z przeprowadzonych przez biegłego czynności (np. badań) oraz toku rozumowania, to brak jest podstaw do uznania takiej opinii za nieprzydatną dla rozstrzygnięcia sprawy i przeprowadzania na podstawie art. 286 k.p.c. dodatkowego dowodu z opinii innych biegłych lub uzupełniającej opinii przez tego samego biegłego tylko z tej przyczyny, że strona postępowania nie zgadza się z treścią opinii. Innymi słowy wnioski środka dowodowego w postaci opinii biegłego mają być jasne, kategoryczne i przekonujące dla sądu, jako bezstronnego arbitra w sprawie. Gdy opinia biegłego czyni zadość tym wymogom, a nadto biegły w istocie ustosunkował się do zgłoszonych zastrzeżeń, wyjaśniając znaczące dla istoty sprawy okoliczności, to nie zachodzi potrzeba dopuszczania dowodu z dalszej opinii biegłych.

Każdy z biegłych, którym w okolicznościach tej sprawy Sąd zlecił sporządzenie opinii, sporządził opinię zgodnie z treścią postanowienia dowodowego w tym przedmiocie, a opinie te, uzupełnione w zakresie podniesionych przez obydwie strony zarzutów, nie zawierają zdaniem Sądu braków ani sprzeczności. Istotne zaś okoliczności dotyczące ich przedmiotu, ustalone na podstawie załączonych do akt przez strony dokumentów oraz dokumentów znajdujących w aktach postępowania przed organem nadzoru budowlanego są przedstawione w sposób nie budzący wątpliwości. Podniesione zaś przez pozwanych zarzuty do opinii złożonych przez każdego z biegłych co do konieczności wymiany izolacji nad całym lokalem powodów oraz zastosowania izolacji z wełny mineralnej zostały przez biegłego D. M. wyjaśnione w stopniu pozwalającym na przyjęcie, że sporządzona przez tego ostatniego biegłego opinia jest jasna i nie zawiera twierdzeń i wniosków, które nie znajdowałyby oparcia w materiale dowodowym sprawy, w wiedzy i doświadczeniu zawodowym biegłego oraz zasadach logiki. Zawarte w treści każdej opinii wywody i wnioski, pozwalają na prześledzenie toku rozumowania biegłych i ustalenie, że wyciągnięte wnioski są logicznie poprawne. Stąd też, Sąd mając na uwadze, że opinie zostały sporządzone przez każdego z biegłych zgodnie ze zleceniem, a także że ich treść wskazuje, że twierdzenia i wnioski biegłych znajdują oparcie w materiale dowodowym sprawy i nie stoją w sprzeczności z zasadami logiki, uznał złożone opinie za przydatne do poczynienia ustaleń faktycznych w sprawie.

W odniesieniu do rozstrzygnięcia o kosztach procesu wskazać należy, że w uchwale z dnia 10 lipca 2015 r. (sygn. akt III CZP 29/15) Sąd Najwyższy wskazał, że zasady ponoszenia kosztów procesu w sprawach, w których po stronie powodowej występują współuczestnicy w sporze (art. 72 i nast. k.p.c.) nie są obecnie uregulowane ustawowo, a jedyny przepis dotyczący zwrotu kosztów procesu przez współuczestników - art. 105 k.p.c. - reguluje wyłącznie zwrot kosztów przez współuczestników po stronie przegrywającej proces. Odrębnych uregulowań brak także w przepisach wykonawczych wydawanych przez Ministra Sprawiedliwości na podstawie delegacji zawartych w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 1025 ze zm.), jak również w przepisach ustaw dotyczących adwokatury i radców prawnych. Z tych przyczyn orzecznictwo Sądu Najwyższego w tej kwestii, zapadłe na tle dawnych, już nieobowiązujących regulacji, nie może być uznane za aktualne. Sąd Najwyższy wypowiadając się w tym przedmiocie na gruncie obowiązującego stanu prawnego stwierdził, że w razie współuczestnictwa formalnego (art. 72 § 1 pkt 2 k.p.c.), do niezbędnych kosztów procesu poniesionych przez współuczestników reprezentowanych przez jednego pełnomocnika będącego adwokatem lub radcą prawnym zalicza się jego wynagrodzenie ustalone odrębnie w stosunku do każdego współuczestnika. Sąd jednak powinien obniżyć to wynagrodzenie, jeżeli przemawia za tym nakład pracy pełnomocnika, podjęte przez niego czynności oraz charakter sprawy (art. 109 § 2 k.p.c.).

Sąd orzekający w niniejszej sprawie podziela powyższe stanowisko. W szczególności zgodzić się należy z poglądem, że wykładnia taka wynika z treści art. 98 k.p.c., w którym ustawodawca orzeczenie o kosztach procesu oparł na dwóch podstawowych zasadach: zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu, która oznacza obowiązek zwrotu przez stronę przegrywającą przeciwnikowi poniesionych przez niego kosztów oraz zasadzie kosztów niezbędnych i celowych, z której wynika, że zwrotowi podlegają tylko te koszty wygrywającego przeciwnika, które były niezbędne do celowego dochodzenia praw lub celowej obrony. W sytuacji współuczestnictwa formalnego, o którym mowa w art. 72 § 1 pkt 2 k.p.c., każdy współuczestnik dochodzi w jednej sprawie odrębnego, samodzielnego, własnego roszczenia, a jedynie podstawa faktyczna i prawna każdego z tych odrębnych roszczeń jest jednakowa. Reguła ta dotyczy także wielości podmiotów i roszczeń po stronie pozwanej. W istocie zatem sprawa, w której występuje współuczestnictwo formalne jest zbiorem kilku spraw, połączonych z reguły dążeniem do wspólnego prowadzenia procesu i doprowadzenia do wydania wspólnego rozstrzygnięcia, a więc przyspieszenia rozstrzygnięcia sprawy i zminimalizowania jej kosztów. Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w powołanej uchwale, w sytuacji, gdy w istocie chodzi o wiele spraw połączonych w jednej sprawie, tylko rozstrzygnięcie odrębnie o kosztach procesu należnych w ramach każdej skumulowanej sprawy pozwole na zrealizowanie zawartych w art. 98 k.p.c., przedstawionych wyżej podstawowych zasad rozstrzygania o kosztach procesu. Przemawia za tym również podobieństwo między współuczestnictwem formalnym a przewidzianym w art. 219 k.p.c. połączeniem przez sąd kilku spraw do łącznego rozpoznania lub także łącznego rozstrzygnięcia. Połączenie takie nie wyłącza możliwości przyznania stronie wygrywającej sprawę pełnej stawki kosztów wynagrodzenia zawodowego pełnomocnika także wtedy, gdy reprezentuje on inne strony połączonych spraw. Jak słusznie podkreślił Sąd Najwyższy w omawianej uchwale, skoro przepisy nie określają wyraźnie sposobu pobierania przez zawodowych pełnomocników opłat za zastępowanie kilku współuczestników formalnych, to zachodzą przesłanki do przyjęcia w drodze analogii, iż podobnie jak przy prowadzeniu odrębnie spraw kilku powodów opartych na jednakowej podstawie faktycznej i prawnej, pobierane są opłaty od każdego z nich oddzielnie. Współuczestnictwo formalne jest bowiem dobrowolne i zależy wyłącznie od powodów, którzy mogą udzielić pełnomocnictwa jednemu pełnomocnikowi i skumulować sprawy w jednym pozwie albo udzielić pełnomocnictwa jednemu lub kilku pełnomocnikom i wnieść kilka pozwów, zachowując niewątpliwie prawo do oddzielnych wynagrodzeń.

Charakter sprawy wymagający znacznego nakładu pracy ze strony pełnomocnika strony powodowej uzasadniał w ocenie Sądu przyznanie każdemu z powodów wynagrodzenia pełnomocnika procesowego w pełnej wysokości. Sprawa niniejsza toczy się od 2016 roku, a jej przedmiot dotyczy prawidłowości wykonania umowy sprzedaży, której przedmiotem był lokal mieszkalny powstały na skutek adaptacji pomieszczeń użytkowych (poddasza). Wymagało to oceny przepisów prawa budowlanego i aktów wykonawczych do tej ustawy. Nakład pracy pełnomocnika w tego rodzaju sprawie należy zatem ocenić jako znaczny.

Mając powyższe na uwadze, Sąd odpowiednio w punkcie 3 i 4 wyroku, stosowanie do treści przepisu art. 98 par. 1 i 3 k.p.c., zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz każdego z powodów poniesione przez niego koszty procesu.

Na koszty procesu poniesione przez powódkę A. G. składa się wynagrodzenie pełnomocnika w osobie adwokata, którego wysokość ustalono na podstawie przepisu § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie w kwocie 3.600 złotych oraz opłata skarbową od złożonego dokumentu pełnomocnictwa procesowego w kwocie 17 złotych. Koszty poniesione przez powódkę wyniosły 3.617 złotych.

Na koszty procesu poniesione przez powoda K. T. składa się: uiszczona przez powoda opłata od pozwu w kwocie 1.385 złotych, zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego w kwocie 1.000 złotych, wynagrodzenie pełnomocnika w osobie adwokata, którego wysokość ustalono na podstawie przepisu § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie w kwocie 3.600 złotych oraz opłata skarbową od złożonego dokumentu pełnomocnictwa procesowego w kwocie 17 złotych. Koszty poniesione przez powoda K. T. opiewały na kwotę 6.002 złotych.

Stąd też, Sąd w punkcie 3 wyroku zasądził od pozwanych D. O. (1) i R. O. (1) solidarnie na rzecz powódki A. G. kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, zaś w punkcie 4 wyroku zasądził od pozwanych D. O. (1) i R. O. (1) solidarnie na rzecz powoda K. T. kwotę 6.002 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

O nieuiszczonych kosztach sądowych, na które składa się kwota 4.028,32 złotych tytułem tymczasowo wyłożonego przez Skarb Państwa wynagrodzenia biegłych sądowych, Sąd orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 755 ze zm.). Zważywszy że przy rozstrzyganiu o obowiązku ponoszenia kosztów sądowych należy stosować zasady obowiązujące przy zwrocie kosztów procesu, kosztami tymi należało obciążyć pozwanych.

Na nieuiszczone koszty sądowe w sprawie złożyła się kwota 4.028,32 zł, wydatkowana z tytułu wynagrodzenia biegłych sporządzających opinie w sprawie (łącznie była to kwota 5.028,32 zł, na którą składały się: kwota 1.288,40 zł tytułem wynagrodzenia za opinię biegłej M. T., kwota 35 zł tytułem kosztów dojazdu biegłej, kwota 1.912,22 zł tytułem wynagrodzenia za opinię biegłego D. M. oraz kwoty 517,89 zł, 517,89 zł, 398,38 zł, 358,54zł za opinie uzupełniające biegłego D. M.). Częściowo kwota ta została już pokryta z uiszczonej przez powoda zaliczki w kwocie 1.000 zł.

A zatem, Sąd w punkcie 5 wyroku nakazał pobrać od pozwanych D. O. (1) i R. O. (1) solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie kwotę 4.028,32 złotych i w punkcie 6 ustalił, że nieuiszczone koszty sądowe w pozostałej części ponosi Skarb Państwa, albowiem pozwani w niniejszej sprawie postanowieniem Sądu Rejonowego Szczecin- Centrum w Szczecinie z dnia 25 sierpnia 2017 r. zostali częściowo zwolnieni od kosztów sądowych, tj. w zakresie zaliczki na poczet przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego.