Sygnatura akt I C 1743/13

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

06 września 2016 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Dominika Romanowska

Protokolant: Anna Gniwek

po rozpoznaniu na rozprawie 23 sierpnia 2016 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa K. C. i M. C.

przeciwko P. N. i S. N.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych P. N. i S. N. solidarnie na rzecz powodów małżonków K. C. i M. C. kwotę 82.256,66 (osiemdziesiąt dwa tysiące dwieście pięćdziesiąt sześć złotych sześćdziesiąt sześć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od 28 października 2013 r. do dnia zapłaty;

II. oddala dalej idące powództwo;

III. zasądza od pozwanych P. N. i S. N. solidarnie na rzecz powodów małżonków K. C. i M. C. kwotę 8.293,72 zł tytułem kosztów procesu;

IV. nakazuje powodom, aby uiścili solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu kwotę 772 zł tytułem brakującej opłaty od pozwu w rozszerzonej części;

V. nakazuje pozwanym, aby uiścili solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu kwotę 837 zł tytułem brakującej opłaty od pozwu w rozszerzonej części.

UZASADNIENIE

Po ostatecznym sprecyzowaniu żądania powodowie K. C. i M. C. wnieśli o zasądzenie solidarnie od pozwanych P. N. i S. N. kwoty 157 577,66 zł z ustawowymi odsetkami od 7 listopada 2013 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

W uzasadnieniu żądania powodowie wskazali, że 25 czerwca 2012 r. zawarli z pozwanymi umowę deweloperską, a 7 września 2012 r. umowę sprzedaży, na podstawie której nabyli nieruchomość położoną w I. przy ul. (...). Użytkowanie wzniesionego na nieruchomości budynku ujawniło jego wady, w tym wykwity wilgoci i zagrzybienie. Powodowie zlecili ekspertyzę mającą na celu ustalenie przyczyn powyższych wad. Ekspertyza wykazała, że budynek został wykonany niezgodnie z projektem, gdyż jego posadowienie zostało obniżone o 48,5 cm i znalazło się w strefie oddziaływania wód gruntowych. W połączeniu z nieprawidłowo wykonaną hydroizolacją prowadzi to do zawilgocenia warstw przyposadzkowych i ścian przyziemia. Obniżenie posadowienia budynku skutkowało też zdaniem pozwanych zmniejszeniem zakresu wykonanych prac. Tymczasem pozwani nie rozliczyli się z wartości niewykonanych prac. W związku z wadą w postaci nieprawidłowego posadowienia budynku powodowie zażądali od pozwanych obniżenia ceny sprzedaży, a ponadto pokrycia kosztów usunięcia wad i rozliczenia wartości prac przewidzianych w projekcie, a niewykonanych przez pozwanych.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości.

Pozwani podnieśli, że budynek przy ul. (...) w I. został wykonany zgodnie ze sztuką budowlaną i projektem. Już na etapie projektowania okazało się, że budynek wzniesiony zostanie na gruncie, na którym płytko występują wody gruntowe, w związku z czym posadowienie budynku ulegnie obniżeniu o 48 cm. W ocenie pozwanych nie stanowi to wady w rozumieniu przepisów o sprzedaży. Ponadto pozwani zarzucili, że nie zostały spełnione warunki rękojmi sprzedaży uprawniające powodów do żądania obniżenia ceny. Odpowiedzialność z tytułu rękojmi dotyczy wady zmniejszającej wartość lub użyteczność rzeczy bądź nieposiadania właściwości, o których zapewniał sprzedający oraz wydania rzeczy w stanie niezupełnym. Obniżenie poziomu posadowienia budynku nie wpływa na jego wartość ani użyteczność. Ponadto pozwani zwracali powodom uwagę na ryzyko powstawania zawilgoceń. Pozwani zakwestionowali również żądanie rozliczenia się z niewykonanych prac. Wskazali, że zawarta umowa nie nakładała na nich takiego obowiązku. Była to bowiem umowa sprzedaży z określoną ceną, a nie umowa o dzieło. Ponadto powodowie co do zasady nie wnosili zastrzeżeń co do jakości wykonanych prac przy podpisywaniu umowy. Pozwani nie uznali też roszczenia w zakresie zwrotu kosztów usunięcia wad. Żądane koszty nie zostały w ocenie pozwanych udowodnione. Nadto roszczenie o obniżenie ceny wyklucza domagania się kosztów usunięcia wad.

W toku procesu strony podtrzymały przedstawione wyżej stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwani P. N. i S. N. prowadzą działalność gospodarczą w zakresie realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Działalność pozwanych zorganizowana jest w oparciu o umowę spółki.

(dowód: wypis z ewidencji prowadzonej działalności gospodarczej pozwanych k. 52-55)

W dniu 25 czerwca 2012 r. powodowie K. C. i M. C. zawarli z pozwanymi P. N. i S. N. umowę deweloperską. Na jej podstawie pozwani zobowiązali się do wybudowania na położonej w I. przy ul. (...) nieruchomości składającej się z działki nr (...), budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego dwulokalowego, w zabudowie zagrodowej, wewnętrznych linii energetycznych linii zasilających oraz kanalizacji deszczowej do studni chłonnej. Budynek miał zostać posadowiony w stanie surowym zamkniętym, deweloperskim, z pustaka ceramicznego 24 cm zgodnie z projektem, ze ścianami docieplonymi styropianem 10 cm, pokryty siatką oraz zabezpieczony dwukrotnie klejem, z zewnętrznym tynkiem akrylowym barwionym, z cokołem, dachem pokrytym dachówką ceramiczną z kompletnym systemem rynnowym PCV, sosnową podbitką dachu, granitowymi podokiennikami zewnętrznymi i drewnianą stolarką okienną klejoną. Cena sprzedaży została ustalona w kwocie 520 000,00 zł brutto.

(dowód: umowa deweloperska zawarta w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) z dnia 25 czerwca 2012 roku z załącznikami k. 13-36)

Na podstawie umowy sprzedaży z 7 września 2012 r. pozwani sprzedali powodom zabudowaną działkę nr (...) położoną w I. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Oławie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), wraz z domem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej oraz udział wynoszący 1/24 części w nieruchomości składającej się z działek nr (...). Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 520 000,00 zł brutto, w tym za nieruchomość stanowiącą działkę (...)/1 514 000,00 zł.

(dowód: umowa sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego Rep (...) września 2012 roku k. 43-51)

W § 6 umowy sprzedaży pozwani oświadczyli, że budowla została wykonana zgodnie ze sztuką budowlaną i aktualną wiedzą techniczną.

(dowód: umowa sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego Rep (...) września 2012 roku k. 43-51)

Wydanie przedmiotu sprzedaży powodom nastąpiło 10 września 2012 r. Strony spisały protokół z przekazania nieruchomości, w którym odnotowano usterki w postaci zarysowanych drzwi, szczerbionej dachówki i drobnych wadliwości drzwi balkonowych.

(dowód: protokół przekazania nieruchomości z 10 września 2012 r. k. 127)

W czasie wydania budynku powodowie nie zgłaszali uwag co do zawilgocenia ścian czy innych śladów wilgoci i zalania budynku.

(dowód: zeznanie świadka W. P. e-protokół z 5 czerwca 2014 r. 00:08:12-00:25:35)

Powodowie wprowadzili się do zakupionej nieruchomości w listopadzie 2012 r. Pierwsze zawilgocenia na ścianach zaobserwowali w maju 2013 r., po intensywnych opadach.

(dowód: zeznanie powoda M. C. e-protokół z 5 czerwca 2014 r. 00:41:47-00:52:34)

Po intensywnych opadach wokół budynku przy ul. (...) zalegała woda.

(dowód: zeznanie świadka T. N. e-protokół z 5 czerwca 2014 r. 00:38:25-00:40:40, zeznanie świadka W. P. e-protokół z 5 czerwca 2014 r. 00:08:12-00:25:35)

13 czerwca 2013 r. pracownicy powodów dokonali oględzin nieruchomości przy ul. (...) i stwierdzili, że w wyniku niewłaściwego zagospodarowania terenu wokół budynków przez ich właścicieli, poziom wody gruntowej po intensywnych opadach przekraczał poziom studni chłonnej.

(dowód: notatka służbowa z 13 czerwca 2013 roku k. 128)

Powodowie zlecili wykonanie ekspertyzy mykologiczno-budowlanej dotyczącej stanu zabezpieczenia przeciwwilgociowego przyziemia budynku przy ul. (...). Z ekspertyzy tej wynikało, że przyczyną zawilgocenia budynku jest brak odpowiedniego zabezpieczenia wodochronnego posadzki pod budynkiem, ścian fundamentowych oraz strefy cokołowej budynku. Wraz z obniżeniem o 48 cm poziomu posadowienia budynku, niezastosowanie odpowiednich izolacji doprowadziło do zawilgocenia warstw podposadzkowych i ścian przyziemia budynku.

(dowód: ekspertyza techniczno-budowlana z sierpnia 2013 roku sporządzona przez W. K. k. 56-79)

Powodowie zlecili również opinię techniczną w zakresie wpływu wad zakupionego budynku na jego wartość. W opinii tej wskazane zostało, że zaniżenie poziomu zerowego budynku skutkowało mniejszym zakresem wykonanych przez pozwanych jako inwestora prac. Wartość tych prac ustalono w zleconej opinii na 11 201,28 zł.

(dowód: opinia techniczna sporządzona przez T. M. z sierpnia 2013 r. k. 84-102)

20 sierpnia 2013 r. powodowie wezwali pozwanych do zapłaty kwoty 161 201,28 zł tytułem obniżenia ceny oraz szkody poniesionej w wyniku wad zakupionego budynku.

(dowód: wezwanie do zapłaty z 20 sierpnia 2013 r. k. 103-104)

Pozwani nie uznali roszczeń powodów i odmówili zapłaty.

(dowód: pismo pełnomocnika pozwanych z 2 września 2013 roku k. 106)

W dniu 12 września 2013 r. R. C. (1) złożył oświadczenie, że budynek przy ul. (...) został posadowiony ok. 50 cm powyżej istniejącego terenu, zaś izolację poziomą i pionową oraz odprowadzenie wody deszczowej wykonano zgodnie z projektem.

(dowód: oświadczenie R. C. (2) z 12 września 2012 roku k. 174-175)

30 października 2013 r. powodowie złożyli oświadczenie o obniżeniu ceny sprzedaży nieruchomości przy ul. (...).

(dowód: pismo pełnomocnika powodów z 30 października 2013 roku k. 107-108)

Pozwani nie wyrazili zgody na obniżenie ceny i zarzucili, że zawilgocenia są skutkiem złego zagospodarowania terenu przez powodów.

(dowód: pismo pełnomocnika pozwanych z 18 listopada 2013 roku k. 126)

Posadowienie budynku przy ul. (...) zostało zmienione na etapie jego budowy w stosunku do projektu.

(dowód: zeznanie świadka R. C. (3) e-protokół z 5 czerwca 2014 r. 00:25:58-00:38:11)

Punkt „zero" budynku przy ul. (...) wynosi 122,22 m n.p.m. w układzie A.. Według projektu punkt „zero" miał wynosić 122,58 m n.p.m. Budynek został posadowiony 36 cm niżej niż to przewidywał projekt.

(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii k. 276-284)

Budynek przy ul. (...) oraz obsługująca go infrastruktura zewnętrzna zostały zrealizowane z uchybieniem podstawowym zasadom wiedzy technicznej. Przed opracowaniem projektu budowlanego nie została sporządzona dokumentacja geotechniczna co skutkowało kolejnymi błędami na etapie realizacji budynku. Obniżenie poziomu „zera" budynku i w konsekwencji obniżenie poziomu warstw izolacyjnych było niezgodne z zatwierdzonym projektem budowlanym i naruszało art. 36 a Ustawy Prawo budowlane. Ponadto rozwiązania techniczne dotyczące ochrony przeciwwodnej budynku nie zostały dostosowane do warunków gruntowo-wodnych w rejonie posadowienia. Wadliwie została wykonana izolacja przeciwwodna budynku. Nie wykonano izolacji ciągłej oraz dodatkowych zabiegów związanych z uszczelnieniem styków. Powyższe stanowi trwałą wadę budynku. Ponadto nie zaprojektowano i nie wykonano prawidłowej sieci kanalizacji deszczowej
i instalacji drenarskiej odwodnienia budynku, a jej zrealizowane elementy są wadliwie i nie zapewniają prawidłowego odprowadzania wód opadowych z powierzchni dachu i terenu przyległego do budynku. W konsekwencji, w trakcie występowania długotrwałych opadów, dochodzić będzie do podmakania i zawilgocenia ścian i posadzek w pasie przyziemia.

(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa W. J. k. 312-364, k. 477-482)

Aby doprowadzić budynek przy ul. (...) do prawidłowego stanu technicznego należy przeprowadzić remont izolacji ścian fundamentowych polegający na zabezpieczeniu ich izolacją przeciwwodną i wykonaniu drenażu opaskowego obniżającego poziom wód gruntowych, odwodnienie terenu obejmujące zbudowanie sieci instalacji podziemnej kanalizacji deszczowej oraz prace remontowe wewnątrz budynku.

(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa W. J. k. 312-364, k. 477-482)

Koszt robót remontowych to kolejno: izolacje wodochronne: 22 475,50 zł, drenaż przy ścianach: 8 912,69 zł, budowa kanalizacji sanitarnej-deszczowej: 24 424,10 zł oraz remont elementów wewnętrznych: 4 000,64 zł. Ponadto opracowanie dokumentacji projektowej drenażu i sieci kanalizacyjnej to koszt w wysokości 4 500,00 zł.

Z uwagi na obniżenie poziomu „zera" budynku przy ul. (...), w pasie przyziemia budynku zaniechano prac o łącznej wartości 12 192,31 zł.

Łącznie wartość robót polegających na usunięciu wad oraz zaniechanych prac to 82 265,66 zł brutto.

(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa W. J. k. 312-364, k. 477-482)

Wartość robót budowlano-remontowych z tytułu obniżenia posadowienia budynku przy ul. (...) w I. wynosi 49 154,00 zł brutto.

(dowód: biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości k. 457-469, k. 503-522)

Wartość rynkowa nieruchomości przy ul. (...) w I. – wolnej od wad – wynosi 663 538,00 zł. Wartość tej nieruchomości obciążonej wadą to 588 226,00 zł.

(dowód: operat szacunkowy k. 503-523, opinia ustna biegłego Z. I. e-protokół z 23 sierpnia 2016 r. 00:03:35-00:15:27)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Z ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd wynika, że powodowie domagali się od pozwanych obniżenia ceny sprzedaży budynku przy ul. (...) oraz odszkodowania z tytułu obniżenia wartości zakupionego budynku.

Zgodnie z art. 560 § 1 k.c. w brzmieniu na dzień 7 września 2012 r., jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny. Jednakże kupujący nie może od umowy odstąpić, jeżeli sprzedawca niezwłocznie wymieni rzecz wadliwą na rzecz wolną od wad albo niezwłocznie wady usunie. Ograniczenie to nie ma zastosowania, jeżeli rzecz była już wymieniona przez sprzedawcę lub naprawiana, chyba że wady są nieistotne.

Strony łączyła umowa sprzedaży z dnia 7 września 2012 r., na której podstawie powodowie nabyli nieruchomość zabudowaną budynkiem jednorodzinnym przy ul. (...) w I.. Powodowie zarzucili, że budynek zakupiony wraz z nieruchomością jest wadliwy. Został bowiem posadowiony niezgodnie z projektem, co prowadzi do problemów z odprowadzaniem wód gruntowych i w konsekwencji do zawilgocenia i zagrzybienia budynku.

Według art. 556 § 1 k.c. (stan prawny na dzień 7 września 2012 r.) sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego, albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niezupełnym (rękojmia za wady fizyczne).

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że nabyty przez powodów wraz z nieruchomością budynek mieszkalny dotknięty był wadami fizycznymi, za które odpowiedzialność ponoszą pozwani. Rozstrzygające w zakresie istnienia wad były sporządzone na potrzeby niniejszego postępowania opinie biegłych, które potwierdziły niewłaściwe posadowienie budynku i wynikające z tego wady izolacji przeciwwodnej. Budynek przy ul. (...) został posadowiony 36 cm niżej niż to przewidywał projekt, co ustalił biegły sądowy z zakresu geodezji i kartografii. Również zeznanie świadka R. C. (4) potwierdza, że budynek został posadowiony niżej, co świadek tłumaczył tym, że pozostawienie usytuowania budynku zgodnie z projektem powodowałoby duże różnice w wejściach. Pozwani bronili się twierdząc, że zmiana projektu nie równa się wadliwości i nie oznacza jeszcze, że budynek został wzniesiony niezgodnie ze sztuką. Oczywiście zmiany projektu już na etapie jego wykonania są dopuszczalne i zdarzają się dość często. Wymuszone są niemożliwością realizacji założeń projektanta czy też powodowane zmianą koncepcji. Nigdy jednak istotne zmiany projektowe nie mogą zachodzić bez konsultacji projektanta. Nie bez powodu proces powstawania obiektu budowlanego zakłada najpierw jego zaprojektowanie, a potem budowę. Już na etapie projektu uwzględnia się przepisy oraz założenia wiedzy technicznej i to projekt jest podstawą do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, co zapewnić ma wzniesienie obiektu budowlanego, który będzie spełniał normy bezpieczeństwa i inne. Bez względu więc na przyczynę innego posadowienia budynku przy ul. (...) niż wynikało to z założeń projektu, decyzja w tym przedmiocie mogła zostać podjęta jedynie przez projektanta i, w zależności od istoty zmiany projektu, po uzyskaniu zmiany pozwolenia na budowę. W niniejszej sprawie o zmianie zadecydował wyłącznie wykonawca projektu - pozwani. Tym samym pozwani naruszyli art. 36 a. ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j.: Dz. U. z 2016 r., poz. 290), zgodnie z którym istotne odstąpienie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę. Zmiana posadowienia na etapie wykonania bez konsultacji z projektantem i zmiany decyzji o pozwoleniu była niedopuszczalna. Już powyższe rozstrzyga więc, że budynek został wzniesiony niezgodnie z przepisami i zasadami

wiedzy technicznej, które to kryteria należy uwzględniać zarówno na etapie projektowania, jak budowania (art. 5 ust. 1 pr.bud.).

Zmiana posadowienia budynku pociągnęła za sobą inne jego wady. Konkluzje obu opinii z zakresu budownictwa wskazują, że niezgodne z projektem posadowienie budynku wraz z nieprawidłowo wykonaną izolacją przeciwwodną doprowadziło do pogorszenia skuteczności ochrony budynku przed napływem wód gruntowych i opadowych.

Biegły z zakresu budownictwa W. J. ocenił, że budynek przy ul. (...) nie posiada właściwej i skutecznej izolacji przeciwwodnej części przyziemia, a ponadto skutecznej instalacji deszczowej dostosowanej do konfiguracji terenu i koniecznej do jego odwodnienia, co stanowi wadę techniczną wymagającą prac remontowych. Konieczność zamontowania instalacji deszczowej wynika właśnie z obniżenia poziomu „zera" budynku i innych uwarunkowań terenu. Z opinii wynika, że istniejąca izolacja przeciwwodna budynku została wykonana nieprawidłowo, gdyż nie wprowadzono rozwiązania w postaci izolacji ciągłej i dodatkowych zabiegów polegających na uszczelnieniu styków. Zastosowane przez wykonawcę rozwiązania biegły ocenił jako niedostosowane do warunków gruntowo-wodnych występujących w rejonie posadowienia budynku. Również biegły z zakresu budownictwa Z. I. wskazał na wadę budynku w postaci samowolnego obniżenia posadowienia i związaną z tym konieczność wymiany izolacji przeciwwilgociowej, która to wada zmniejsza wartość budynku. W konfrontacji z powyższymi wnioskami biegłych za niezasadne należy więc uznać wyjaśnienia pozwanych, że problemy z zawilgoceniem terenu i budynku wynikają z niewłaściwego zagospodarowania terenu przez powodów. Opinia rozstrzyga, że przyczyną braku ochrony przed wodami gruntowymi i opadowymi jest nieprawidłowa instalacja przeciwwodna. Wskazuje ponadto na związek między wadliwą instalacją, a obniżeniem posadowienia budynku. Niezależnie od tego, pozwani nie dowiedli nawet swoich twierdzeń o nieprawidłowym zagospodarowaniu terenu, a już tym bardziej o jego związku z zawilgoceniem budynku.

Wobec powyższego Sąd stwierdził, że budynek zakupiony przez powodów obarczony jest wadami fizycznymi. W świetle powyższych opinii biegłych zbieranie się wody gruntowej i opadowej ma bowiem związek z niższym posadowieniem budynku oraz niedopasowaniem do tego posadowienia izolacji. Mimo że same skutki to jest zawilgocenie, pęknięcia powłoki malarskiej itp. pojawiły się dopiero w maju 2013 r., to były one jedynie następstwem wady, która tkwiła w budynku w momencie sprzedaży. Wada ta nie tylko obniża wartość budynku, co wynika z opinii rzeczoznawcy, ale i jego użyteczność. Tym samym aktualizuje się odpowiedzialność pozwanych jako sprzedawcy za wady rzeczy sprzedanej.

Wbrew twierdzeniom strony pozwanej nie mamy do czynienia z wyłączeniem odpowiedzialności pozwanych spowodowanym wiedzą powodów o wadzie. Zgodnie z art. 557 § 1 k.c. (stan prawny na dzień 7 września 2012 r.) sprzedawca jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy. Materiał dowodowy nie wskazuje na to, aby powodowie posiadali taką wiedzę. Jak wynika z zeznań powoda, wraz z małżonką nie brali oni udziału w samym procesie inwestycyjnym, wobec czego nie wiedzieli o zmianie wysokości posadowienia budynku. Brak dowodów na to, by pozwani – jak twierdzą – informowali o tej zmianie kupujących. W trakcie wydania przedmiotu umowy powodowie wprawdzie nie wskazywali na powyższe wady, jednak były to wady ukryte, które ujawniły się dopiero w maju 2013 r. Dlatego też w protokole wydania, który został sporządzony po zawarciu umowy mowa jest jedynie o drobnych usterkach, które powodowie mogli zauważyć. Nie można wymagać, by w trakcie wydanie nieruchomości nabywcy na tyle dokładnie badali przedmiot umowy, by zauważyć wszelkie, również te ukryte wady. Dopiero użytkowanie budynku przez pewien czas prowadzi do ujawnienia różnego typu usterek, tym bardziej, jeśli wpływ na nie mają warunki atmosferyczne.

Powodowie dotrzymali też terminów warunkujących dochodzenie praw z rękojmi za wady rzeczy sprzedanej. Według art. 563 § 1 k.c. (stan prawny na dzień 7 września 2012 r.) kupujący traci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia, a w wypadku gdy zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach przyjęte, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca po upływie czasu, w którym przy zachowaniu należytej staranności mógł ją wykryć. Jak zeznał powód pierwsze zawilgocenia pojawiły się w maju 2013 r., po długotrwałych opadach deszczu. Notatka sporządzona przez pracowników pozwanych w dniu 13 czerwca 2013 r. wskazuje, że problemy z poziomem wód gruntowych były już na tym etapie zgłaszane.

Same zawilgocenia nie pozwalały jednak jeszcze ustalić, co było ich przyczyną. Dlatego też powodowie zdecydowali się słusznie na zlecenie ekspertyzy w tym zakresie. Ekspertyzę powodowie uzyskali w sierpniu 2013 r., a 20 sierpnia 2013 r. zgłosili roszczenia z tytułu rękojmi. Terminy wskazane w art. 563 § 1 k.c. zostały więc zachowane. Nie minął też termin dochodzenia uprawnień z tytułu rękojmi (art. 568 § 1 k.c.).

W oparciu o art. 560 § 1 k.c. powodowie mogą więc żądać obniżenia ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej. Obniżenie powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad (art. 560 § 3 k.c.).

Kwotę powyższą, Sąd ustalił w oparciu o opinie biegłych z zakresu budownictwa. Opinie biegłych korespondują ze sobą w tej kwestii. Biegły Z. I. oszacował wartość różnicy w cenie nieruchomości wadliwej i niewadliwej na kwotę 75 31,00 zł. Z kolei biegły W. J. ustalił koszt prac remontowych, które mają przywrócić pierwotny stan techniczny budynku, na kwotę 59 812,93 zł netto. Biegły ten uwzględnił dodatkowo koszt opracowania dokumentacji niezbędnej do przeprowadzenia prac remontowych, jak
i koszt prac dodatkowych, które zostały przez powodów zapłacone, a nie zostały wykonane. Stąd pewne różnice w zakresie wskazanych przez biegłych kwot. Sąd przyjął kwotę obliczoną przez biegłego z zakresu budownictwa W. J., gdyż jej dodatkowe elementy, choć nie wpływają na wartość umowy, to wpływają na wartość odszkodowania, którego również domagali się powodowie. Zgodnie bowiem z art. 566 § 1 k.c. (stan prawny na dzień 7 września 2012 r.), jeżeli z powodu wady fizycznej rzeczy sprzedanej kupujący odstępuje od umowy albo żąda obniżenia ceny, może on żądać naprawienia szkody poniesionej wskutek istnienia wady, chyba że szkoda jest następstwem okoliczności, za które sprzedawca nie ponosi odpowiedzialności. Powodowie, aby doprowadzić budynek do prawidłowego stanu technicznego będą musieli dokonać prac remontowych, które usuną wady obniżające wartość budynku i tym samym nieruchomości. Usunięcie wad poprzez prace remontowe pociągnie za sobą jednak koszty dodatkowe w postaci kosztów dokumentacji projektowej robót remontowych w wysokości 4 500,00 zł, na którą wskazuje opinia biegłego z zakresu budownictwa. Te dodatkowe koszty stanowią szkodę powodów, do której naprawienia zobowiązany jest sprzedawca, a więc pozwani. Podobnie za szkodę należy uznać wartość prac dodatkowych, za które powodowie zapłacili, a które nie zostały wykonane. Zarówno zakres tych prac, jak wartość w kwocie 12 000,00 zł ustalone zostały w opinii biegłego W. J.. Koszty te nie zmniejszają wartości nabytej rzeczy, ale stanowią dodatkowa szkodę, której naprawienia powodowie mogą domagać się na podstawie art. 566 § 1 k.c. oprócz żądania obniżenia ceny. Łącznie jest to wiec kwota 82 256,60 zł. Jako że powodowie zapłacili już cenę sprzedaży, to pozwani mają obowiązek zwrotu części uzyskanej kwoty i naprawienia szkody w pozostałym zakresie.

Zasadny natomiast okazał zarzut pozwanych, że powodowie domagają odszkodowania niejako w podwójnej wysokości albowiem oprócz żądania obniżenia ceny i naprawienia szkody obejmującej koszty dodatkowej dokumentacji i zaniechanych prac, powodowie domagali się również naprawienia szkody wynikłej z obniżenia wartości nabytej nieruchomości. W istocie są to jednak dwa sposoby wyliczenia odszkodowania a nie odrębne podstawy dochodzenia roszczenia. Powodowie nie wykazali przy tym, że wartość nieruchomości – nawet po wykonaniu prac remontowych – nadal pozostanie mniejsza niż wartość nieruchomości bez wad. Powyższe wcale nie wynika z przedłożonych opinii biegłych. Biegły z zakresu budownictwa W. J. wskazał, że przeprowadzenie prac remontowych skutkowało będzie doprowadzeniem budynku do prawidłowego stanu technicznego. Budynek będzie wtedy wolny od wad, a więc jego wartość nie ulegnie zmniejszeniu. Taki sam wniosek płynie z opinii rzeczoznawcy Z. I.. Obniżenie wartości nieruchomości, które wyliczył biegły, spowodowane jest bowiem nieprawidłową izolacją i tym samym pogorszeniem stanu technicznego. Biegły wcale jednak nie stwierdził, że mimo wykonania naprawy budynek nadal będzie miał niższą wartość a powodowie nie zainicjowali postępowania dowodowego w tym kierunku. W związku z powyższym Sąd w tym zakresie oddalił powództwo.

Podsumowując powodowie wykazali przesłanki roszczenia z rękojmi za wady rzeczy sprzedanej, to jest obniżenia ceny i w części naprawienia szkody. Nawet jednak, gdyby przyjąć, że powodowie nie spełnili wszystkich kryteriów, o których mowa w przepisach kodeksu cywilnego regulujących tryb dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi, to podane przez nich okoliczności faktyczne uzasadniają zgłoszone żądanie w oparciu o przepisy o nienależytym wykonaniu zobowiązań. Przesłanki odpowiedzialności kontraktowej uregulowane są w art. 471 k.c. Zgodnie z tym

przepisem 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. Jeżeli ze szczególnego przepisu ustawy albo z czynności prawnej nie wynika nic innego, dłużnik odpowiedzialny jest za niezachowanie należytej staranności (art. 472 k.c.), której definicja zawarta została w art. 355 § 1 k.c. i oznacza staranność ogólnie wymaganą w stosunkach danego rodzaju. W świetle powyższego na powodach spoczywał obowiązek wykazania następujących przesłanek odpowiedzialności pozwanych: nienależytego wykonania zobowiązania w postaci umowy sprzedaży i deweloperskiej, powstania szkody w określonej wysokości oraz adekwatnego związku przyczynowego między zaistnieniem szkody a nienależytym wykonaniem zobowiązania umownego. Powodowie udowodnili wszystkie powyższe przesłanki. Strony łączyła umowa sprzedaży poprzedzona zawarciem umowy deweloperskiej. Wobec tego pozwani jako sprzedawcy zobowiązani byli do przeniesienia na powodów jako kupujących własności nieruchomości i wydania jej (art. 535 k.c.). Zobowiązanie sprzedającego nie ogranicza się jednak do wydania rzeczy, a wydania rzeczy zgodnej z umową, a więc niewadliwej. Pozwani nie wywiązali się należycie z tego zobowiązania, gdyż w oparciu o umowę sprzedaży i umowę deweloperską mieli wybudować budynek szczegółowo opisany w umowie deweloperskiej, zgodnie z projektem, przepisami i zasadami wiedzy technicznej. Tymczasem wzniesiony przez nich i następnie sprzedany z nieruchomością budynek był wadliwy, a wada wynikała z działania wykonawcy, co rozstrzygają opinie biegłych. Skutkiem tego było nabycie przez powodów budynku o stanie technicznym i wartości nieadekwatnych do umowy i zapłaconej ceny i który wymaga przeprowadzenia prac remontowych. Powyższe stanowi szkodę majątkową po stronie powodów. Pozwani są więc zobowiązani do naprawienia tej szkody w kwocie 82 256,60 zł.

Mając na uwadze powyższe w pkt. I wyroku Sąd zasądził na rzecz powodów solidarnie od pozwanych kwotę 82 256,66 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 28 października 2013 r. do dnia zapłaty, a oddalił powództwo w dalszym zakresie.

Rozstrzygnięcie o odsetkach Sąd wydał w oparciu o art. 481 § 1 k.c. Wprawdzie powodowie wezwali pozwanych do zapłaty już w sierpniu 2013 r., to odsetek domagali się od dnia wniesienia powództwa.

Solidarna odpowiedzialność pozwanych wynika z art. 864 k.c., jako że prowadzą oni działalność w oparciu o umowę spółki.

Orzeczenie o kosztach Sąd wydał na podstawie o art. 100 k.p.c. w zw. z art. 105 § 2 k.p.c., rozdzielając je stosunkowo między stronami.

Powodowie wygrali sprawę w 52 %, ponosząc koszty w wysokości 22595,62 zł, na które składały się opłata od pozwu, koszty zastępstwa procesowego i opłaty od pełnomocnictwa oraz zaliczka na wynagrodzenie biegłego. Pozwani ponieśli koszty zastępstwa procesowego oraz opłaty od pełnomocnictwa. Stawkę kosztów zastępstwa procesowego Sąd ustalił w podwójnej wysokości, mając na uwadze charakter sprawy oraz obszerność materiału dowodowego i w oparciu o § 2 ust. 1 i 2 w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. z 16 kwietnia 2013 r., poz. 461). Po stosunkowym rozliczeniu kosztów, pozwani powinni zwrócić powodom kwotę 8 293,72 zł.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 100 k.p.c. Sąd nakazał powodom, aby uiścili solidarnie na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy we Wrocławiu) kwotę 772 zł tytułem brakującej opłaty od pozwu w rozszerzonej części.

Proporcjonalnie do przegranej pozwanych, Sąd na tej samej podstawie nakazał pozwanym, aby uiścili solidarnie na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy we Wrocławiu) kwotę 837 zł tytułem brakującej opłaty od pozwu w rozszerzonej części.