

Sygnatura akt XVIII C 738/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 23 października 2018 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Magda Inerowicz

Protokolant: prot. sąd. Emilia Staszkiwicz

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2018 r.,

na rozprawie

sprawy z powództwa: **N. J. i M. J.**

przeciwko: **K. U.**

o zapłatę

1. umarza postępowanie co do żądania zapłaty kwoty 40.750 zł,
2. zasądza od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 62.919,58 zł (słownie: sześćdziesiąt dwa tysiące dziewięćset dziewięćnaście złotych i pięćdziesiąt osiem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w terminie płatności:
 - od kwoty 33.004,58 zł od dnia 19 listopada 2014r. do dnia zapłaty,
 - od kwoty 29.915 zł od dnia 23 stycznia 2018r. do dnia zapłaty,
3. w pozostałej części powództwo oddala,
4. kosztami sądowymi obciąża strony stosunkowo: powodów w 61%, a pozwaną w 39% i z tego tytułu:
 - a) zasądza od pozwanej solidarnie na rzecz powodów 2.783,37 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 1.878,63 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego,
 - b) zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanej 2.938,37 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego,
 - c) nakazuje ściągnąć solidarnie od powodów na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 6.009,70 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych,
 - d) nakazuje ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 5.120,95 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSO /-/ M. Inerowicz

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 listopada 2014 r., który wpłynął do Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, powodowie N. J. i M. J. wniesli o zasądzenie solidarnie na ich rzecz od pozwanej K. U. kwoty 46.397 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, na którą skład się: kwota 1.992 zł tytułem wykonania prywatnej ekspertyzy z zakresu wad budynku, kwota 25.541,60 zł (brutto) tytułem zwrotu kosztów

usunięcia wad, które ujawniły się na zewnątrz budynku oraz kwota 18.962,89 zł (netto) tytułem zwrotu kosztów usunięcia wad wewnątrz budynku. Jednocześnie powodowie wnieśli o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów zwrotu kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 4.817 zł.

W uzasadnieniu wskazano, że w dniu 29 marca 2011r. pozwana w ramach prowadzonej działalności gospodarczej pod firmą (...) zawarła z powodami umowę sprzedaży zabudowanej nieruchomości położonej w K. przy ul. (...). Nieruchomość ta została wydana powodom w dniu 11 kwietnia 2011r., a po kilkunastu miesiącach od przekazania w budynku ujawniły się wady fizyczne w postaci zawilgocenia ścian w wiatrołapie, kuchni i garażu. Po wezwaniu K. U. do usunięcia wad fizycznych w budynku, pozwana - uznając roszczenie powodów - zleciła B. S. usunięcie tych wad. B. S. rozpoczął prace, jednakże ich nie ukończył. Powodowie zlecieli wykonanie prywatnej ekspertyzy specjalście, który stwierdził, że materiały zastosowane do budowy domu powodów nie spełniają wymogów normatywnych styropianu FS 15, przez co nie zapewniają w budynku właściwej izolacji termicznej. Dodatkowo okazało się, że budynek posadowiono na głębokości 40 cm poniżej poziomu terenu, niezgodnie z projektem budowlanym, który przewidywał położenie domu na głębokości ok. 90 cm poniżej poziomu terenu, co powoduje przemarzanie płyty żelbetowej oraz posadzki cementowej. Powyższe skutkowało tym, że budynek nie nadawał się do użytkowania, gdyż wady te powodowały zagrożenie dla zdrowia i życia. Powodowie wskazali, że w związku z ujawnionymi wadami budynku, celem zabezpieczenia go przed dalszą destrukcją, jak i z uwagi na zły stan budynku (głębokie zawilgocenie spowodowane brakiem izolacji), zagrażający zdrowiu jego mieszkańców, zmuszeni są wykonywać jego naprawę tj. usunąć ujawnione wady niezwłocznie, na własny koszt, zastrzegając sobie prawo do ich zwrotu przez pozwaną. Powodowie podnieśli również, że po ponownym wezwaniu pozwanej do usunięcia wskazanych wad w budynku oraz do obniżenia ceny nieruchomości, pozwana wskazała, że zobowiązanie z tytułu rękojmi za wady nieruchomości wygasły, co - zdaniem powodów - stoi w sprzeczności z jej poprzednim uznaniem roszczenia. Jako podstawę prawną swojego roszczenia powodowie wskazali na przepis art. 556 k.c., dotyczący odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, jak również - niezależnie od powyższego - powołali się na przepis art. 471 k.c. tj. na ogólną odpowiedzialność kontraktową z tytułu nienależytego wykonania umowy przez pozwaną.

Powodowie przed wszczęciem niniejszego postępowania wnieśli do Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto w P. o zabezpieczenie dowodu i Sąd ten postanowieniem z dnia 27 listopada 2014r. sprawie o sygn. V Co 231/14 zabezpieczył roszczenie wnioskodawców poprzez przeprowadzenie dowodu z oględzin przedmiotowej nieruchomości w obecności biegłego z dziedziny budownictwa celem stwierdzenia, czy istnieją zawilgocenia w miejscach oraz jakiej wielkości.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 3.600 zł.

W uzasadnieniu K. U. przyznała, że sprzedała powodom przedmiotową nieruchomość, wskazując, że strony łączyła umowa sprzedaży gotowego już budynku, a nie umowa o dzieło czy roboty budowlane na jego wykonanie, na mocy których obowiązywałyby reżim odpowiedzialności kontraktowej. Wskazała, że nabyła przedmiotową nieruchomość w grudniu 2010r. na rynku wtórnym jako działkę zabudowaną już domem jednorodzinny bez żadnych wad fizycznych, ani prawnych. Pozwana zaprzeczyła tym samym, że brała udział w procesie inwestycyjnym w szczególności, że zajmowała się budową przedmiotowego domu, w związku z czym nie ponosi ona odpowiedzialności za ewentualne wady lub nienależyte wykonanie budynku. Wskazała, że wszystkie umowy z wykonawcami i podwykonawcami były zawierane przez firmę (...), który występował w charakterze inwestora zastępczego i że budynek został wykonany zgodnie z projektem, sztuką budowlaną, a powodowie nie mieli co do niego żadnych zastrzeżeń. Pozwana wskazała, że powodowie mogli po zakupieniu nieruchomości dokonać w przedmiotowym budynku zmian, co mogło przyczynić się do powstania wad. Pozwana podniosła również zarzut przedawnienia roszczenia powodów w całości wskazując, że wydanie lokalu i odbiór robót budowlanych nastąpił w dniu 11 kwietnia 2011r., gdy tymczasem pozew został złożony w dniu 19 listopada 2014r., a zatem po upływie dwóch lat od dnia oddania dzieła na podstawie art. 646 k.c. Również upłynął już zdaniem pozwanej 3-letni termin przedawnienia roszczenia z tytułu gwarancji.

Pismem procesowym z dnia 8 stycznia 2018r. wniesionym w dniu 9 stycznia 2018r. powodowie rozszerzyli żądanie pozwu o kwotę 114.207,58 zł domagając się ostatecznie zasądzenia od pozwanej na ich rzecz kwoty 160.604,58 zł wraz

z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Na ww. kwotę składają się: 73.754,58 zł tytułem zwrotu kosztów usunięcia wad budynku (33.004,58 zł tytułem wartości robót budowlanych, 30.750 zł tytułem kosztu robót projektowych i geologicznych i 10.000 zł tytułem kosztów opłaty za legalizację samowoli budowlanej) oraz kwota 86.850 zł tytułem zwrotu kosztów nadmiernego zużycia energii w budynku.

Pismem procesowym z dnia 6 lutego 2018r. powodowie rozszerzyli żądanie w zakresie zasądzenia na ich rzecz kosztów zastępstwa procesowego domagając się z tego tytułu trzykrotności stawki minimalnej określonej w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października z dnia 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Postanowieniem z dnia 3 kwietnia 2018r. Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu stwierdził swą niewłaściwość rzeczową i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Poznaniu.

Na rozprawie w dniu 26 lipca 2018r. pełnomocnik powodów oświadczył, że powodowie ograniczają żądanie pozwu co do kwoty 40.750 zł tj. sumy kosztów robót projektowych i geologicznych oraz kosztów opłaty za legalizację samowoli budowlanej i w tym zakresie cofają pozew, na co wyraziła zgodę pozwana.

Na rozprawie 18 września 2018r. powodowie podtrzymali dotychczasowe stanowisko, a pozwana wnosiła o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

W dniu 29 marca 2011r. pozwana K. U. prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą PHU – (...) z siedzibą w P., w imieniu i na rzecz której działał M. U. (1) (jako sprzedająca) zawarła z powodami – N. i M. małżonkami J. (jako kupującymi) umowę sprzedaży - wydzielonej z nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej o nr (...) - działki o powierzchni 0,0417 ha, oznaczonej ewidencyjnie nr (...), położonej przy ul. (...) w K. w gminie K., zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej oraz udziału w wysokości 1/28 części w prawie współwłasności nieruchomości stanowiącej działkę o nr (...), zapisanej w księdze wieczystej o numerze (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Środzie Wielkopolskiej. Strony ustaliły cenę sprzedaży na 375.000 zł. Nabycie nastąpiło do majątku wspólnego powodów.

Pozwana nabyła przedmiotową nieruchomość na podstawie umowy sprzedaży z dnia 8 grudnia 2010r. od swojej matki G. U., która wcześniej nabyła ją od T. A..

Powodowie przed zakupem oglądali przedmiotową nieruchomość wczesną wiosną 2011r., kiedy była ona w stanie deweloperskim i trwały prace wykończeniowe. Wówczas nic nie wskazywało na to, że nieruchomość ta posiada jakiegokolwiek wady fizyczne.

T. A. uzyskał pozwolenie na budowę przedmiotowej nieruchomości w dniu 21 sierpnia 2008r., które decyzją z dnia 15 października 2008r. zostało przeniesione na G. U. prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą PHU (...) w P.. W dniu 1 października 2010r. A. U. (1) prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą (...) jako inwestor zawarł umowę o zastępstwo inwestycyjne z B. S. prowadzącym działalność pn. E.B. Zakład Budowlany – (...). Umowa obejmowała budowę budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej w K.. A. U. (1), działając z kolei jako inwestor zastępczy, zawarł umowę gwarancji z M. B. (1) prowadzącym działalność gospodarczą pn. (...).

Budowę zakończono w dniu 29 marca 2011r. G. U. uzyskała pozwolenie na użytkowanie przedmiotowego budynku w dniu 11 stycznia 2011r. Pozwana jako inwestor uzyskała pozwolenie na użytkowanie innych budynków na mocy decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 15 kwietnia 2011r.

Dowód: umowa sprzedaży z dnia 29.03.2011r. rep. A nr 2833/2011 (k. 19-36), decyzja o pozwoleniu na użytkowanie (k. 130), decyzja o pozwoleniu na budowę (k. 131 -132), umowy (k. 135-140), protokół z kontroli obowiązkowej (k. 133-134), zeznania powoda (min. 20:48-36:00 i min. 39:16-40:00 e- protokołu z dnia 26 lipca 2018r. k. 467 w zw. z k. 169-171), zeznania powódki (min. 36:08- 38:37 e- protokołu z dnia 26 lipca 2018r. k. 467 w zw. z k. 171).

Wydanie przedmiotowej nieruchomości nastąpiło w dniu 11 kwietnia 2011r. i niedługo po zakupie powodowie zamieszkali w budynku na niej posadowionej.

W styczniu, lutym 2014r. po deszczowej jesieni w 2013r. w budynku powodów w K. zaczęła pojawiać się wilgoć na ścianach, najpierw w wiatrołapie, a następnie zaczęła się przemieszczać do wewnątrz budynku i pojawiła się na ścianach w kuchni, części korytarza, a następnie w garażu. W dalszym etapie wilgoć pojawiła się na ścianach działowych, a czasem była tak duża, że rozpadły się drzwi z płyty MDF.

Dowód: protokół zdawczo-odbiorczy (k. 37-38), zeznania świadka P. S. (k. 193-194), zeznania świadka A. K. (1) (k. 191-192), zeznania powoda (min. 20:48-36:00 i min. 39:16-40:00 e- protokołu z dnia 26 lipca 2018r. k. 467 w zw. z k. 169-171), zeznania powódki (min. 36:08- 38:37 e- protokołu z dnia 26 lipca 2018r. k. 467 w zw. z k. 171).

Pismem z dnia 17 lutego 2014r. powodowie wezwali pozwaną do usunięcia w terminie 14 dni wad budowlanych budynku – zawilgocenia ścian w wiatrołapie, w kuchni i garażu, które pojawiły się od kilkunastu dni.

W odpowiedzi na powyższe, pozwana w piśmie z dnia 17 marca 2014r. zaprzeczyła, że jest zobowiązana do usunięcia wad ujawnionych w budynku wskazując jako podmiot odpowiedzialny inwestora zastępczego inwestycji - EB Zakład Budowlany (...), E. S. z siedzibą w P..

Pismem z dnia 26 marca 2014r. powodowie ponownie wezwali pozwaną do usunięcia wad budowlanych w terminie 14 dni, pod rygorem odstąpienia od umowy, wskazując, że jest ona podmiotem odpowiedzialnym, na które to pismo pozwana nie odpowiedziała.

Powodowie kontaktowali się również telefonicznie z M. U. (2), który w reprezentował pozwaną przy zawarciu umowy sprzedaży, a który stwierdził, że za wady budynku odpowiada firma (...), która wybudowała dom powodów.

W dniu 3 kwietnia 2014r. do powodów przyjechał B. S., prowadzący działalność pn. E.B. Zakład Budowlany – (...), a który przeprowadził kontrolę szczelności instalacji wodno-kanalizacyjnej, stwierdzając, że nie ma z niej wycieków. Nadto wykonał drobne prace budowlane, które nie doprowadziły do usunięcia usterek. W czasie wykonywania tych prac w domu powodów były widoczne zawilgocenia: w kuchni, w korytarzu, od strony klatki schodowej i przy wejściu do garażu.

Na przełomie sierpnia i września 2014r. powodowie zlecieli wykonanie oględzin przedmiotowej nieruchomości i sporządzenie prywatnej ekspertyzy A. K. (1), który stwierdził brak właściwej izolacji przeciwwilgociowej, zaniżoną grubość i jakość styropianu jako izolacji technicznej. Koszt ekspertyzy wyniósł 1.992,60 zł.

Pismem z dnia 23 września 2014r. powodowie ponownie wezwali pozwaną do usunięcia wad budowlanych powstałych w ich budynku oraz do obniżenia ceny sprzedaży przedmiotowego lokalu o 10% ceny zakupu i z tego tytułu o zapłatę na ich rzecz kwoty 37.500 zł. Pełnomocnik pozwanej odebrał ww. wezwanie w dniu 24 września 2014r.

W odpowiedzi na powyższe, w piśmie z 20 października 2014r., pozwana wskazała, że ewentualne zobowiązania z tytułu rękojmi i gwarancji wygasły, z uwagi na upływ czasu. Nadto pozwana zarzuciła powodom, że po oddaniu użytkownikom budynku był on przedmiotem samodzielnej przebudowy polegającej na adaptacji garażu na cele inne niż przewidziane w projekcie.

W ostatecznym przedsądowym wezwaniu do zapłaty z dnia 27 października 2014r. powodowie domagali się od pozwanej zapłaty kwoty 60.000 zł tytułem kosztów usunięcia wad budowlanych w budynku powodów. Pełnomocnik pozwanej odebrał pismo w dniu 28 października 2014r.

Powodowie zlecieli na własny koszt wykonanie prac budowlanych firmie budowlanej Usługi (...), która wykonała prace na zewnątrz budynku w październiku i listopadzie 2014r., których koszt wyniósł 25.441,60 zł brutto, a od grudnia 2014r. do lutego 2015r. firma ta wykonała prace wewnątrz budynku, za które powodowie zapłacili kwotę 20.479,92 zł

brutto. Wewnątrz budynku została m.in. wykonana izolacja pozioma ścian metodą iniekcji krystalicznej, co w okresie około pół roku od zakończenia prac doprowadziło do osuszenia budynku.

Powyższe działania, zabezpieczające obiekt budowlany przed dalszą wilgocią, były w pełni uzasadnione i prawidłowe.

Dowód: wezwanie (k. 39), odpowiedź na wezwanie (k. 40), pismo z dnia 26.03.2014r. (k. 41-42), wezwanie z dnia 23.09.2014r. wraz z potwierdzeniem odbioru (k. 62-64 i k. 66), odpowiedź na wezwanie z dnia 20.10.2014r. (k. 68), faktura nr (...) (k. 113), ostateczne wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru (k. 69 i k. 71), kosztorys budowlany (k. 105-107), faktura nr (...) za prace na zewnątrz budynku (k. 112), protokoły zamówienia z dnia 20.10.2014r. (k. 109) i z dnia 3.11.2014r. (k. 110), faktura nr (...) za prace wewnątrz budynku (k. 179), protokół wykonanych robót z dnia 6.02.2015r. (k. 180), opinia biegłego M. B. (2) (k. 310-350), pisemna uzupełniająca opinia biegłego M. B. (2) (k.457-459), zeznania biegłego M. B. (2) (min. 4 – 18 e- protokołu z dnia 26 lipca 2018r. k. 464-465), zeznania świadka A. K. (1) (k. 191-192), częściowo zeznania świadka B. S. (k. 192 – 193), zeznania świadka P. S. (k. 193-194), zeznania powoda (min. 20:48-36:00 i min. 39:16-40:00 e- protokołu z dnia 26 lipca 2018r. k. 467 w zw. z k. 169-171).

W czasie budowy domu powodów dokonano zmiany konstrukcji posadowienia budynku z ław fundamentowych (opisanych szeroko w projekcie zamiennym) na płytę żelbetową. Płyta taka jest alternatywnym rozwiązaniem na fundamenty w domu jednorodzinym i coraz powszechniej stosowana. Jest dobrym rozwiązaniem, gdyż prace ziemne nie wymagają głębokich wykopów, jak w przypadku fundamentów tradycyjnych. Dzięki zastosowaniu płyty fundamentowej żelbetowej budynek może być posadowiony na mniejszej głębokości niż przy fundamentach tradycyjnych.

Powyższa zmiana (odstępstwo od projektu pierwotnego i zamiennego) została wykonana za wiedzą i zgodą projektanta P. O., a zatem ww. zmiana sposobu posadowienia budynku nie jest istotnym odstępstwem od projektu budowlanego. Z tego też względu, w powyższym zakresie, posadowienie budynku jest prawidłowe, zgodne z obowiązującymi przepisami i nie stanowi samowoli budowlanej, wymagającej legalizacji.

Płyta żelbetowa posadowiona została na belkach podwalinowych, które pracują jako tzw. „ława fundamentowa”, przenosząc pośrednio obciążenia przekazywane przez płytę na słupy, a zatem posadowienie budynku znajduje się poniżej strefy, dla której zlokalizowany jest omawiany budynek.

Główną przyczyną powstania w budynku powodów podwyższonej wilgotności, a w konsekwencji jego zagrzybienia oraz rozwoju pleśni, była nieprawidłowo wykonana izolacja przeciwwilgociowa budynku. Jej wadliwość doprowadziła do uszkodzeń budynku. Prace naprawcze obejmują m.in.: ręczne rozebranie nawierzchni z kostki brukowej, wykopy ręczne, rozbiórkę izolacji cieplnych ze styropianu, odgrzybienie ścian z cegieł, wykonanie izolacji przeciwwilgociowych powłokowych bitumicznych, wykonanie izolacji cieplnych pionowych ze styropianu, ocieplenie ścian budynków płytami styropianowymi metodą lekką-mokrą, izolację pionową ścian fundamentowych, montaż listew zakończeniowych, zagruntowanie podłoża, wykonanie ręcznie cienkowarstwowej wyprawy elewacyjnej z tynku żywicznego – mineralnego, wykonanie podsypki filtracyjnej i drenażu rurowego, obsypanie rurociągów pociętą włókniną, ręczne zasypianie wykopów, wykonanie nawierzchni z kostki brukowej betonowej, wywóz ziemi samochodami, rozebranie cokołu, odbicie tynków wewnętrznych, odgrzybienie ścian z cegieł, wykonanie iniekcji krystalicznej, wykonanie: tynków na ścianach i słupach, gładzi gipsowych, licowanie ścian cokołu płytkami, wymianę ościeżnic i skrzydeł drewnianych, gruntowanie podłoża pionowych preparatem gruntującym, malowanie dwukrotnie farbami emulsyjnymi starych tynków wewnętrznych. Koszt ww. prac naprawczych wynosi 33.004,58 zł brutto. Jest to również kwota, która – z uwagi na stwierdzone wady budynku – zmniejsza jego wartość.

W przypadku zwiększonej wilgotności przegród budowlanych ich współczynnik przewodzenia ciepła λ [w/Mk] potrafi wzrosnąć o ponad 10% w porównaniu z warunkami suchymi, gdyż materiały o podwyższonej wilgotności zdecydowanie łatwiej przenoszą ciepło i stawiają o wiele mniejszy opór cieplny niż materiały w stanie suchym. Stąd do ogrzewania budynku – tak długo jak miała miejsce podwyższona wilgotność ścian - należało zużyć o wiele więcej paliwa gazowego. W momencie wykonania iniekcji krystalicznej nastąpiło zjawisko samoizolacji przeciwwilgociowej ścian.

Do osuszenia ścian doszło w okresie około 6 miesięcy od dokonania iniekcji. Od tego momentu przegrody (ściany) pełnią rolę przewidzianą w projekcie. Podwyższony koszt ogrzewania wynosił 579 zł miesięcznie. Kostka brukowa znajdująca się bezpośrednio przy budynku powodów nie może być przyczyną zawilgocenia ścian.

Dowód: częściowo opinia biegłego M. T. (k. 216-251) i przesłuchanie biegłego M. T. (k. 274-277), opinia biegłego M. B. (2) (k. 310-350), pisemna uzupełniająca opinia biegłego M. B. (2) (k.457-459), zeznania biegłego M. B. (2) (min. 4 – 18 e- protokołu z dnia 26 lipca 2018r. k. 464-465), oświadczenie projektanta P. O. (k. 456).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o wyżej wskazane dokumenty, których wiarygodności nie kwestionowała żadna ze stron, a Sąd nie znalazł podstaw, aby czynić to z urzędu. Nadto Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie zeznań ww. świadków oraz powodów, a także opinii biegłych.

Sąd dał wiarę zeznaniom powoda, że dopiero po deszczowej jesieni, na początku 2014r. ujawniły się wady fizyczne nieruchomości – zawilgocenie ścian początkowo z zewnątrz budynku a następnie wewnątrz, co jest również zgodne z treścią przedsądowego wezwania z 17 lutego 2014r. do usunięcia wad budynku.

Zeznaniom świadków: A. K. (1), B. S. i P. S. Sąd zasadniczo dał wiarę, gdyż były one logiczne i wewnętrznie spójne, a nadto znajdowały odzwierciedlenie w zeznaniach powodów. Sąd nie dał wiary świadkowi B. S., że zmiana konstrukcji posadowienia budynku z ław fundamentowych na płytę żelbetową była zgodna z projektem zamiennym, gdyż jak wynika z pisemnych opinii obydwu biegłych w projekcie zamiennym przewidziane były ławy fundamentowe. W oparciu o złożone przez projektanta P. O. oświadczenie z dnia 19 stycznia 2018r. (k. 456) biegły sądowy M. B. (2), w opinii uzupełniającej, wycofał wnioski swojej opinii głównej odnośnie tego, że ww. odstępstwo od sposobu posadowienia budynku było istotne i nosiło znamiona samowoli budowlanej, w konsekwencji uznając, że nie zachodzi potrzeba wykonania robót projektowych i geologicznych oraz legalizacji samowoli budowlanej o łącznej wartości 40.750 zł brutto. Okoliczność ta ostatecznie nie była istotna dla rozstrzygnięcia, gdyż powodowie na rozprawie w dniu 26 lipca 2018r. cofnęli pozew (rozszerzony uprzednio) w tym zakresie tj. co do kwoty 40.750 zł (k. 465).

Z zeznań świadka A. K. (1) wynika, że świadek ten potwierdził, że uczestniczył w oględzinach nieruchomości powodów, w trakcie których stwierdził, niezgodność posadowienie budynku na płycie żelbetowej, z decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku, zgodnie z którą miał on być posadowiony na ławach fundamentowych. A. K. (1) potwierdził, że na przełomie sierpnia i września 2014r. kiedy to doszło do oględzin nieruchomości zauważalne było zagrzybienie budynku, które pojawiło się nie tylko na ścianach, ale również na ościeżnicach budynku.

Zdaniem świadka A. K. (1) budynek powodów został posadowiony niezgodnie ze sztuką budowlaną. Zeznania świadka w tym zakresie nie miały jednak istotnego znaczenia, gdyż A. K. (2) występował w niniejszej sprawie w charakterze świadka, a nie biegłego, a zatem istotne były jego spostrzeżenia codo stanu faktycznego, a nie miała znaczenia jego ocena czy w istocie budynek odpowiadał zasadom sztuki budowlanej. Zeznania świadka A. K. (2) były zbieżne z zeznaniami świadka P. S., który wykonywał prace naprawcze i potwierdził, że w budynku powodów była wilgoć na ścianach w kuchni, korytarzu, w garażu i że z powodu wilgoci rozpadły się drzwi z płyty MDF oraz że czuć było zapach pleśni. O tym, że budynek powodów był zawilgocony zeznawał również świadek B. S..

Opinia biegłego M. T. została zakwestionowana w całości przez pozwaną zarzucając m.in., że biegły ten nie sporządził kosztorysu, na podstawie którego można by ustalić wysokość szkody. Sąd dopuścił z tego względu dowód z opinii innego biegłego sądowego M. B. (2), posiadającego uprawnienia w zakresie kosztorysowania prac budowlanych.

Na wnioskach opinii biegłego M. T. Sąd oparł się tylko częściowo, a mianowicie w tym zakresie w jakim były zgodne z wnioskami opinii drugiego biegłego tj. M. B. (2). Z tych opinii zgodnie wynika, że główną przyczyną powstania w budynku powodów podwyższonej wilgotności, a w konsekwencji jego zagrzybienia oraz rozwoju pleśni, była nieprawidłowo wykonana izolacja przeciwwilgociowa budynku. Jej wadliwość doprowadziła do uszkodzeń budynku. Obaj biegli wskazali, że podwyższona wilgotność przegród skutkowałą podwyższonymi kosztami ogrzewania budynku (oszacowanymi przez biegłego M. T. na 579 zł miesięcznie), choć biegły M. T. wskazywał, że przyczyną tego był mostek cieplny, powstały na skutek złej izolacji cieplnej, czego nie poparł biegły M. B. (2). W jego

bowiem ocenie, do ogrzewania budynku należało zużyć o wiele więcej paliwa gazowego, ale tylko tak długo jak istniała podwyższona wilgotność ścian. W ocenie tego biegłego, w momencie wykonania iniekcji krystalicznej nastąpiło zjawisko samoizolacji przeciwwilgociowej ścian, a do osuszenia ścian doszło w okresie około 6 miesięcy od dokonania iniekcji. Biegły podkreślił, że w iniekcji tej stosowane są środki chemiczne, które powodują automatyczne uodpornienie ściany na wilgoć, co jest wyjątkowo skuteczną metodą, a chwilą wykonania iniekcji następuje zabezpieczenie przed wilgocią. Wówczas przegrody (ściany) pełniły już rolę przewidzianą w projekcie, tj. nieskutkującą podwyższonymi kosztami ogrzewania.

Opinia biegłego M. B. (2) została zakwestionowana przez pozwaną, która wskazała, że w jej ocenie zmiany konstrukcyjne wprowadzone w budynku powodów nie są zmianami istotnymi, które wymagałyby uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę. Dlatego też zmiana ta nie może być traktowana jako wada budynku, a koszty związane z pracami geologicznymi, projektowymi oraz koszty legalizacyjne nie są kosztami niezbędnymi do poniesienia przez powodów. Biegły M. B. (2) w odpowiedzi na powyższe uwagi, sporządził opinię uzupełniającą, w której – jak już wyżej wskazano - wycofał wnioski swojej opinii głównej odnośnie tego, że ww. odstępstwo od sposobu posadowienia budynku było istotne i nosiło znamiona samowoli budowlanej, w konsekwencji uznając, że nie zachodzi potrzeba wykonania robót projektowych i geologicznych oraz legalizacji samowoli budowlanej o łącznej wartości 40.750 zł brutto.

Biegły sądowy M. B. (2) składając ustne wyjaśnienia do opinii potwierdził, że wykonanie płyty żelbetowej w budynku powodów nie jest istotnym odstępstwem od projektu budowlanego i wskazał, że odstępstwo to miało najprawdopodobniej związek z istniejącym na nieruchomości powodów wysokim poziomem wód gruntowych. Wówczas płyta żelbetowa może zostać posadowiona wyżej, aniżeli standardowy fundament. Biegły wskazał, że dodatkowo pod płytą fundamentową jest belka podwalinowa i całość ta stanowi jak najbardziej prawidłową konstrukcję. W trakcie przesłuchania biegły odniósł się również do pytania pełnomocnika powodów dotyczącego tego czy wskazana przez biegłego w opinii informacja o obniżeniu wartości budynku jest równoznaczna z wartością robót budowlanych wskazując, że jego opinia zawiera kompletny kosztorys. Z opinii uzupełniającej wynika zaś wprost, że kwota prac poprawkowych umniejsza jednocześnie wartość budynku.

Sąd pominął dowód z przesłuchania pozwanej, gdyż pomimo prawidłowego wezwania na wyznaczoną w tym celu rozprawę nie stawiała się, a jej pełnomocnik wniósł o pominięcie tego dowodu.

Sąd oddalił pozostałe osobowe wnioski dowodowe stron (k. 171), gdyż zostały powołane na okoliczności zbędne dla rozstrzygnięcia (art. 227 kpc w zw. z art. 217 § 3 kpc).

Sąd zważył, co następuje.

Powodowie początkowo domagali się od pozwanej kwoty 46.397 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Po złożeniu przez biegłego sądowego M. B. (2) opinii głównej z dnia 30 czerwca 2017r., rozszerzyli oni żądanie pozwu o kwotę 114.207,58 zł, domagając się zasądzenia od pozwanej na ich rzecz kwoty 73.754,58 zł (33.004,58 zł tytułem kosztów prac naprawczych/obniżenia wartości budynku oraz 40.750 zł tytułem dodatkowych prac projektowych, geologicznych i legalizacji samowoli) oraz 86.850 zł tytułem zwiększonych kosztów ogrzewania budynku z okres 150 lat.

Powodowie na ostatniej rozprawie cofnęli pozew w zakresie kwoty 40.750 zł tytułem kosztów prac projektowych i geologicznych oraz tytułem opłaty za legalizację samowoli budowlanej, na co pozwana wyraziła zgodę. Stosownie zatem do art. 203 § 1 i 2 kpc w zw. z art. 355 § 1 kpc, Sąd umorzył postępowanie w zakresie żądania zapłaty kwoty 40.750 zł. Sąd miał na uwadze, że za niedopuszczalne można uznać cofnięcie pozwu, zrzeczenie się lub ograniczenie roszczenia tylko wtedy, gdy okoliczności sprawy wskazują, że wymienione czynności są sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzają do obejścia prawa (art. 203 § 4 kpc). Wskazanych przesłanek negatywnych umorzenia postępowania Sąd w niniejszej sprawie się nie dopatrzył orzekając jak w punkcie 1 wyroku.

Powództwo w pozostałej mierze było częściowo zasadne. Ostatecznie powodowie domagali się od pozwanej kwoty 33.004,58 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 19 listopada 2014r. do dnia zapłaty tytułem robót budowlanych koniecznych dla usunięcia wadliwości izolacji przeciwwilgociowej oraz kwoty 86.850zł tytułem zwrotu kosztów nadmiernego zużycia energii w budynku za okres 150 lat.

W pierwszej kolejności należało odnieść się do podniesionego przez pozwaną zarzutu przedawnienia roszczenia. Strona pozwana formułując ten zarzut powołała się na treść przepisu art. 656 § 1 k.c. dotyczący terminu przedawnienia dla roszczeń z umów o roboty budowlane. Przede wszystkim należy podkreślić, że strony nie łączyła umowa o roboty budowlane, a jedynie umowa sprzedaży nieruchomości. Pozwana bowiem w dniu 29 marca 2011r. dokonała skutecznego przeniesienia na rzecz powodów małżonków M. i N. J. własności przedmiotowej nieruchomości, za co powodowie uiszcili jej cenę. następnie nieruchomość ta została wydana powodom, co nie było kwestionowane przez żadną ze stron. W sprawie bezspornym również było to, że powodowie nie brali udziału w procesie posadowienia budynku na przedmiotowej nieruchomości, gdyż kupili nieruchomość już zabudowaną. Stąd też bezpodstawne były twierdzenia pozwanej o przedawnieniu się roszczenia powodów na podstawie przepisu art. 656 § 1 k.c. Zdaniem Sądu, za niezasadne należało uznać również twierdzenia pozwanej o przedawnieniu się roszczenia powołując się na przedłożone przez nią umowy, z których wynika, że roszczenia z tytułu gwarancji ulegają przedawnieniu po 3 latach od wydania budynku. Powodowie bowiem niniejsze roszczenie opierali nie na przedłożonych przez pozwaną umowach, a jedynie powoływali się na odpowiedzialność pozwanej z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, który to reżim odpowiedzialności jest niezależny od reżimu odpowiedzialności z tytułu gwarancji. Stąd też również z powołanych powyżej względów zarzut przedawnienia nie zasługiwał na uwzględnienie.

Powodowie w niniejszej sprawie mieli możliwość wyboru sposobu uzyskania rekompensaty od pozwanej za wady fizyczne, które ujawniły się w ich budynku i mogli oni dochodzić swoich prawa zarówno z tytułu rękojmi za wady, jak i z tytułu odszkodowania za poniesioną szkodę w postaci wady rzeczy (por. wyrok SN z dnia 25 sierpnia 2004r. IV CK 601/03, MoP 2004 Nr 18 s. 823). Z treści pozwu wynika, że powodowie dochodzą w niniejszej sprawie roszczenia z tytułu rękojmi, a zatem podstawą prawną niniejszego roszczenia jest przepis art. 556 § 1 k.c. dotyczący odpowiedzialności sprzedawcy względem kupującego za wady fizyczne rzeczy sprzedanej posiadającej 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 niepełnym. Odpowiedzialność sprzedawcy względem kupującego za wady powstałe w rzeczy sprzedanej obciąża sprzedawcę niezależnie od tego czy jest wynikiem jego działania i czy ponosi w tym zakresie jakąkolwiek winę. Dla zaistnienia odpowiedzialności po stronie sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady rzeczy nie jest istotna również jego wiedza, bądź przypuszczenie o tym, że sprzedawana rzecz jest wadliwa. Chodzi tutaj o odpowiedzialność za jakość świadczenia. Podstawową cechą odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej jest zaostrenie jej w stosunku do ogólnych zasad dotyczących nienależnego wykonania zobowiązania tj. odpowiedzialność na zasadzie ryzyka, która jest bezwzględna i obiektywna. Powyższe oznacza, że od odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej nie można uwolnić się poprzez wykazanie braku winy własnej sprzedawcy, czy też winy osoby, którą się on posłużył (por. E. Gniewek, P. Machnikowski, Kodeks cywilny. Komentarz do art. 556 k.c., str. 1039, Warszawa 2013r.). Stąd twierdzenia pozwanej o braku jej winy za wady ujawnione w budynku powodów i powoływanie się na odpowiedzialność wykonawców budynku, w świetle przytoczonych ugruntowanych poglądów doktryny należy uznać jako chybione.

W sprawie poza sporem był fakt, że strony zawarły ważną umowę sprzedaży nieruchomości, w odniesieniu do której znajduje zastosowanie instytucja rękojmi (por. wyrok SN z dnia 26 września 2000r. III CKN 288/00, MoP 2003, Nr 9 s. 422). Z powyżej cytowanych zatem poglądów doktryny wynika zatem, że pozwana jako sprzedająca nieruchomość, na której posadowiony był budynek zawierający wady ponosi odpowiedzialność na podstawie przepisu art. 556 § 1 k.c., która to odpowiedzialność ma charakter absolutny, co oznacza, że sprzedawca nie może się od niej uwolnić, niezależnie do tego czy spowodował wadę i czy o niej wiedział (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 27 marca 2013r. VI ACa). To, że pozwaną łączyły umowy z osobami trzecimi, na mocy których podmioty te zobowiązały się do usunięcia wad budynku, nie miało znaczenia dla sprawy w świetle przepisu art. 556 § 1 k.c. W sprawie bezspornym jest, że to

pozwana dokonała bezpośrednio sprzedaży pozwanym przedmiotowej nieruchomości, a zatem to na niej spoczywa odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej. Zgodnie bowiem z poglądem judykatury, w przypadku odsprzedaży rzeczy każdy kolejny kupujący może dochodzić uprawnień z tytułu rękojmi od „swojego” sprzedawcy, a nie od poprzednich sprzedawców (por. wyrok SN z dnia 15 stycznia 1997r. III CKN 29/96).

Przepis art. 557 § 1 k.c. przewiduje, że sprzedawca jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy. W niniejszej sprawie pozwana jako sprzedawca nie wykazała, że powodowie, jako kupujący w momencie zawierania umowy sprzedaży wiedzieli o wadliwej izolacji przeciwwilgociowej budynku, skutkującej zawilgoceniem budynku i jego uszkodzeniem. Z ustaleń Sądu wynika, że skutki tej wady (zawilgocenie budynku) ujawniły się dopiero na początku 2014r., co było związane z intensywnymi opadami atmosferycznymi pod koniec 2013r. Nie doszło również do wyłączenia, ograniczenia, czy rozszerzenia przez strony w umowie odpowiedzialności pozwanej z tytułu rękojmi na mocy art. 558 k.c. Powodowie nie utracili również uprawnień z tytułu rękojmi, gdyż zgodnie z art. 563 § 1 kc zawiadomili pozwaną o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia. Z niekwestionowanych przez pozwaną zeznań powoda wynika, że o wadzie budynku powodowie dowiedzieli się na początku 2014r. – w styczniu, lutym, a z załączonego przez stronę powodową wezwania wynika, że doszło do zawiadomienia pozwanej o zawilgoceniu budynku pismem z dnia 17 lutego 2014r. Powodowie zachowali zatem miesięczny termin do zawiadomienia sprzedawcy o wadzie, co umożliwiło im skorzystanie z uprawnień z tytułu rękojmi, gdyż jak przewiduje przepis art. 563 § 3 k.c. do zachowania terminów zawiadomienia o wadach rzeczy sprzedanej wystarczy wysłanie przed upływem terminu listu poleconego, co powodowie uczynili. Zawiadomienie pozwanej o wadzie rzeczy spowodowało również to, że nie doszło do bezskutecznego upływu trzyletniego terminu dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi (a więc wygaśnięcia roszczeń powodów z tytułu rękojmi za wady budynku), gdyż przed upływem trzyletniego terminu od wydania rzeczy, powodowie zawiadomili pozwaną o wadzie (art. 568 § 1 i 3 k.c.).

Zasadniczą przesłanką odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady rzeczy zgodnie z art. 556 k.c. jest wykazanie, że przedmiot sprzedaży dotknięty jest wadą fizyczną lub prawną (por. E. Gniewek, Komentarz do art. 556 k.c., wyrok SN z dnia 5 marca 2010r. IV CNP 76/09). Wada fizyczna rzeczy musi powstać niejako „wewnątrz” nabytej rzeczy i nie może wynikać z jej używania. Elementem ustalenia wady fizycznej rzeczy jest ocena wartości i użyteczności dla kupującego i za wadliwą należy uznać taką rzecz, która nie posiada wartości lub użyteczności zgodnej z celem umowy, przeznaczeniem rzeczy wynikającym z okoliczności lub przeznaczenia rzeczy, co stanowi obiektywne kryteria racjonalnego i przeciętnego kupującego w stosunkach handlowych (por. W. Kanter, (w:) S. Włodyka (red.), Prawo umów, s. 716). O tym zatem czy dana rzecz dotknięta jest wadą fizyczną decyduje kryterium funkcjonalne, a nie normatywno-techniczne (por. wyrok SN z dnia 9 marca 2006r. I CSK 147/05, OSG 2008, Nr 4 poz. 28).

Zgodnie z art. 560 § 1 k.c. jeżeli rzecz 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 wolną od wad albo niezwłocznie wadę usunie. Jedynie zatem w sytuacji, gdy naprawa nie jest możliwa ze względów faktycznych przyjmuje się, że sprzedawca powinien niezwłocznie zrealizować wymianę rzecz wadliwej na wolną od wad (por. E. Gniewek, Komentarz do art. 560 § 1 k.c.). Usunięcie wadliwości rzeczy przez naprawę określonego jej elementu zamiast wymiany może nastąpić, gdy rzecz nie traci na skutek tego wartości użytkowej i sprawności, a naprawy nie powinny doprowadzić do utraty przez rzecz jej pierwotnie występujących cech i struktury (por. wyrok SN z dnia 7 stycznia 2009r. II CSK 399/08, Legalis).

Niewątpliwie w niniejszej sprawie zostało wykazane dwoma opiniami biegłego, że budynek powodów posadowiony na nieruchomości, którą nabyli od pozwanej miał złą izolację przeciwwilgociową, co spowodowało, że w budynku pojawiło się zawilgocenie, które doprowadziło do powstania uszkodzeń. Z powyższego wynika zatem jednoznacznie, że budynek ten posiadał wadę fizyczną w postaci niezgodnej ze sztuką budowlaną izolację przeciwwilgociową.

Jak wynika z ustaleń Sądu, kostka brukowa znajdująca się bezpośrednio przy budynku powodów nie może być przyczyną zawilgocenia ścian. Zarzuty pozwanej w tym zakresie okazały się nieuzasadnione.

Z ustaleń Sądu wynika, że wartość prac naprawczych służących usunięciu ww. wady wynosi 33.004,58 zł brutto i jednocześnie jest to również kwota, która – z uwagi na stwierdzone wady budynku – zmniejsza jego wartość (cenę), a tym samym zmniejsza wartość nieruchomości w stosunku do jej wartości bez wad (art. 560 § 1 i 3 kc).

Mając na względzie powyższe, powództwo o zapłatę kwoty 33.004,58 zł tytułem obniżenia ceny nieruchomości zakupionej przez powodów od pozwanej, okazało się uzasadnione.

Dodatkowo wskazać należy, że zgodnie z art. 566 § 1 kc 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. Przepis ten stosuje się odpowiednio, gdy kupujący żąda dostarczenia rzeczy wolnych od wad zamiast rzeczy wadliwych albo usunięcia wady przez sprzedawcę (art. 566 § 2 kc). Powodowie domagali się od pozwanej przede wszystkim usunięcia wad budynku, co pomimo wezwania do dobrowolnego wykonania zobowiązania, nie nastąpiło. Z tego też względu, doznali oni szkody majątkowej w postaci co najmniej kwoty 33.004,58 zł tytułem wartości prac naprawczych niezbędnych do usunięcia omawianej wady. Nadto w okresie od odbioru budynku przez powodów tj. 11 kwietnia 2011r. do upływu około 6 miesięcy od wykonania iniekcji krystalicznej (co najpóźniej zostało wykonane 6 lutego 2015r. – w tej dacie sporządzono protokół potwierdzający zakończenie prac wewnątrz budynku powodów k. 180) tj. do około lipca 2015r., przegrody wewnątrz budynku miały podwyższoną wilgotność, co skutkowało zwiększonymi kosztami ogrzewania budynku. Od tego momentu przegrody (ściany) pełnią rolę przewidzianą w projekcie tj. są osuszone i nie skutkują podwyższonymi kosztami zużycia paliwa gazowego. Podwyższony koszt ogrzewania wynosił 579 zł miesięcznie. Powodowie z tej przyczyny ponieśli zatem szkodę w wysokości 29.915 zł (za rok 2015: za 20 dni kwietnia w wysokości 386 zł, od maja do grudnia 2011r. 5.018 zł, za lata 2012 – 2014r. – łącznie 20.844 zł /579 zł x 12 m-cy x 3 lata) i za 2015r. /do końca lipca/ 4.053 zł). Bez wątplenia ww. szkoda jest normalnym następstwem sprzedaży przez pozwaną powodom nieruchomości wraz z posadowionym na niej budynkiem, który obciążony jest wadami fizycznymi.

Mając powyższe na względzie Sąd na podstawie art. 566 § 1 zd. 1 i § 2 kc (alternatywnie na podstawie art. 471 kc) w zw. z art. 361 § 1 i 2 kc, należało zasądzić od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 29.915 zł za szkodę doznaną przez powodów na skutek sprzedaży im przez pozwaną nieruchomości z budynkiem obciążonym wadą fizyczną. Podkreślić przy tym należy, że pozwana nie wykazała, aby szkoda ta była wynikiem okoliczności, za które nie ponosi ona odpowiedzialności. Bezspornym było, że to nie ona była wykonawcą robót budowlanych, ale bezspornym również jest, że pomiędzy pozwaną a poprzednim właścicielem nieruchomości (G. U.), jak i inwestorem (A. U. (2)) istnieją powiązania rodzinne. Wszystkie te osoby prowadzą działalność gospodarczą, w ramach których zajmują się budową i sprzedażą nieruchomości, a zatem z pewnością pozwana miała wpływ na proces budowlany, w tym wybór wykonawcy (inwestora zastępczego). Świadczy o tym również fakt, że po wezwaniu K. U. przez powodów do usunięcia wad budynku, na terenie przedmiotowej nieruchomości stawiał się B. S. i wykonał drobne prace budowlane, które nie doprowadziły jednak do usunięcia usterek (wad).

Powodowie wezwali pozwaną do usunięcia wad budynku i zapłaty kwoty 37.500 zł pismem z dnia 23 września 2014r., doręczonym pełnomocnikowi pozwanej w dniu 24 września 2014r. Wezwanie zaś do zapłaty kwoty 60.000 zł tytułem kosztów usunięcia wad budowlanych w budynku powodów skierowano do pozwanej 27 października 2014r., odebranych 28 października 2014r. Stąd też odsetki od kwoty 33.004,58 zł – tytułem obniżenia ceny (która to wartość jest tożsama z wartością prac naprawczych w budynku powodów) winny być (art. 455 kc) zasądzone od dnia wniesienia pozwu, co nastąpiło 19 listopada 2014r. do dnia zapłaty.

Z kolei odnośnie żądania odszkodowania z tytułu zwiększonych kosztów ogrzewania budynku powodów, to zostało ono po raz pierwszy zgłoszone w piśmie powodów z dnia 8 stycznia 2018r., zawierającym rozszerzenie powództwa, a tym samym stanowiącym wezwanie do zapłaty. Pismo to zostało nadane przez pełnomocnika powodów do pełnomocnika pozwanego w dniu 8 stycznia 2018r. Pozwana pozostawała w opóźnieniu w zapłacie tej kwoty od dnia 23 stycznia 2018r., przyjmując, że zostało ono doręczone w ciągu 7 dni, a następne 7 dni – do 22 stycznia 2018r. - to termin niezwłocznego wykonania zobowiązania.

Mając na uwadze powyższe, Sąd o odsetkach orzekł jak w punkcie 2 wyroku.

W pozostałej części powództwo jako nieuzasadnione podlegało oddaleniu (pkt. 3 wyroku).

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. obciążając nimi strony stosunkowo. Powodowie wygrali proces w 39% (62.919, 58 zł z łącznej kwoty 160.604,58 zł, przy czym cofnięcie pozwu co do kwoty 40.750 zł należało uznać jako przegranie sprawy przez powodów, gdyż nie nastąpiło z powodu zaspokojenia ich roszczenia przez pozwaną w toku procesu), a przegrali w 61%. W tych częściach należało zatem obciążyć strony kosztami procesu, na które składały się koszty sądowe: opłata sądowa 8.031 zł, uiszczona przez powodów w części tj. do kwoty 2.319,85 zł (brak 5.711,15 zł), wydatki na opinie biegłych - 2.521,50 zł na rzecz biegłego M. B. (2) (k. 423) i 4.767,73 zł i 130,27 zł na rzecz biegłego M. T. (k. 357), łącznie 7.419,50 zł, a nadto koszty zastępstwa procesowego pełnomocników stron – po 4.800 zł (podwójna stawka minimalna z uwagi na nakład pracy pełnomocników, związany m.in. z czasem trwania postępowania) - liczone od wartości nierozszerzonego powództwa (§ 2 ust. 1 i 2, § 6 pkt. 5 oraz § 4 ust. 2 Rozporządzenia z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, Dz. U. z 2013r., poz. 461 j.t. w brzmieniu na dzień wniesienia pozwu) oraz opłaty skarbowe od pełnomocnictw 17 zł.

Mając powyższe na względzie Sąd zasądził od pozwanej solidarnie na rzecz powodów 2.783,37 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w tym 1.878,63 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (4.817 zł x 39%) i 904,74 zł tytułem zwrotu części uiszczonej opłaty (2.319,85 zł x 39%) oraz od powodów solidarnie na rzecz pozwanej 2.938,37 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (4.817 zł x 61%) oraz nakazał ściągnąć solidarnie od powodów na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 6.009,70 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych (3.483,80 zł tytułem brakującej opłaty sądowej od rozszerzonego powództwa 5.711,15 zł x 61% oraz część nieuiszczonych wydatków na poczet opinii biegłych – 7.419,50 zł x 61% = 4.525,90 zł – 2.000 zł tytułem uiszczonej zaliczki = 2.525,90 zł) oraz od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 5.120,95 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych (2.227,35 zł tytułem 39% nieuiszczonej opłaty sądowej od rozszerzonego powództwa /5.711,15 zł x 39% = 2.227,35 zł/ oraz 2.893,60 zł tytułem nieuiszczonych wydatków na poczet opinii biegłych /7.419,50 zł x 39% = 2.893,60 zł). O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie 4 wyroku.

SSO /-/ M. Inerowicz