

Sygn. akt I C 68/17

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2019r.

**Sąd Rejonowy w Gdyni, Wydział I Cywilny**

w składzie

Przewodniczący: SSR Adrianna Gołuńska-Łupina

Protokolant: sek. sąd. Iwona Górską

po rozpoznaniu w dniu 9 października 2019 r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa **E. R. i M. R. (1)**

przeciwko **H. K. (1) i J. K.**

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanych H. K. (1) i J. K. na rzecz powodów E. R. i M. R. (1) kwotę po 9908 zł 22 gr (dziewięć tysięcy dziewięćset osiem złotych 22/100) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 29 listopada 2016r. do dnia zapłaty;

II. Oddalić powództwo w pozostałym zakresie;

III. Zasądza od pozwanych H. K. (1) i J. K. na rzecz powodów E. R. i M. R. (1) solidarnie kwotę 6.625 zł (sześć tysięcy sześćset dwadzieścia pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. Nakazuje ściągnąć od pozwanych H. K. (1) i J. K. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 3.191 zł 79 gr (trzy tysiące sto dziewięćdziesiąt jeden złotych 79/100) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygnatura akt: I C 68/17

## UZASADNIENIE

Stan faktyczny:

Pozwani H. K. (1) i J. K. wybudowali na nieruchomości położonej w K., stanowiącej działki gruntu nr (...) – której byli właścicielami na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej – dom mieszkalny w zabudowie bliźniaczej. Przedmiotowy budynek został wykonany na podstawie projektu budowlanego sporządzonego przez architekta C. P..

(dowód: projekt budowlany domu mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego dwulokalowego k. 197-220, przesłuchanie pozwanego J. K. płyta CD k. 153)

W okresie od 18 sierpnia 2011r. do 31 grudnia 2015r. pozwana H. K. (1) prowadziła działalność gospodarczą pod firmą (...) w G. w zakresie robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o wydruk z (...) k. 18)

Decyzją z dnia 19 września 2011r. Starosta (...) zatwierdził projekt budowlany i wydał pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego z dwoma lokalami mieszkalnymi oraz dwóch zbiorników na ścieki sanitarne na działkach nr (...) w K..

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o decyzję z dnia 19 września 2011r. k. 61)

W dniu 14 października 2011r. wykonano geodezyjne wytyczenie budynku po obrysie zewnętrznym, w dniu 22 października 2011r. kierownik budowy odebrał prace ziemne pod wykopy ław fundamentowych. W dniu 28 września 2012r. uprawniony geodeta wykonał geodezyjny pomiar powykonawczy i dokonał wpisu w dzienniku budowy, że budynek posadowiono zgodnie z planem zagospodarowania działek, zaś przyłącza sanitarne i gazowe niezgodnie z planem zagospodarowania.

(dowód: fragmenty dziennika budowy k. 121-124 i 428)

Pismem z dnia 28 stycznia 2013r. Powiatowy Inspektor Nadzoru B. w W. poinformował pozwanych, że z zawiadomienia kierownika budowy wynika, że roboty zostały zrealizowane zgodnie z przepisami i warunkami pozwolenia na budowę, niezgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym, wprowadzając zmiany w toku wykonywania robót, które zostały zakwalifikowane przez projektanta jako nieistotne, a także wskazał, że nie zgłasza sprzeciwu w trybie art. 54 Prawa budowlanego.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o pismo (...) w W. z dnia 28 stycznia 2013r. k. 54)

Pozwani podjęli decyzję o sprzedaży domu. W tym celu na budynku umieścili baner z informacją o sprzedaży, a także zamieścili ogłoszenie w Internecie.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o przesłuchanie pozwanej H. K. (2) płyta CD k. 496)

W sierpniu 2015r. na ogłoszenie pozwanych odpowiedzieli powodowie. W tym samym miesiącu w obecności ojca i brata powódki, powodowie obejrzel przedmiotową nieruchomość. Wówczas brat powódki pobieżnie przejrzał dziennik budowy. Początkowo cena nieruchomości opiewała na kwotę 435.000 zł.

(dowód: przesłuchanie powoda M. R. (2) płyta CD k. 153)

Zakup nieruchomości powodowie finansowali z kredytu hipotecznego. W toku postępowania o udzielenie kredytu hipotecznego – na żądanie banku – powodowie przedstawili m.in. akt notarialny zakupu działki, pozwolenia, odbiory, natomiast bank nie zażądał przedstawienia dziennika budowy.

(dowód: przesłuchanie powoda M. R. (2) płyta CD k. 153, przesłuchanie powódki E. D. płyta CD k. 153)

W toku postępowania o udzielenie kredytu rzeczoznawca majątkowy M. B. sporządziła operat szacunkowy, wyceniając przedmiotową nieruchomość na kwotę 420.000 zł netto. W trakcie oględzin w dniu 4 września 2015r. budynek znajdował się w stanie deweloperskim, wymagającym prac wykończeniowych.

(dowód: operat szacunkowy k. 85-102, zeznania świadka M. B. płyta CD k. 116, przesłuchanie powoda M. R. (2) płyta CD k. 153, przesłuchanie powódki E. D. płyta CD k. 153)

Wobec wyceny nieruchomości na kwotę niższą niż żądana przez sprzedających (...) Bank S.A. odmówił powodom udzielenia kredytu. Powódka skontaktowała się z pozwanym, informując o odmowie banku i zaproponowała obniżenie ceny. Pozwani zgodzili się na sprzedaż nieruchomości za kwotę 400.000 zł. Pozwany zasugerował jednocześnie, aby powodowie złożyli wniosek kredytowy do (...) Banku (...) S.A. z siedzibą w K..

(dowód: przesłuchanie powoda M. R. (2) płyta CD k. 153, przesłuchanie powódki E. D. płyta CD k. 153)

Na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 18 grudnia 2015r. przed notariuszem K. W. prowadzącym kancelarię notarialną w R. pozwani H. K. (1) (prowadząca działalność gospodarczą pod firmą (...) w G.) w imieniu swoim i męża J. K. sprzedała powodom M. R. (2) i E. D. udziały w wysokości po 1/2 części w:

- prawie własności nieruchomości położonej w K., stanowiącej działkę nr (...) obszaru 380 m<sup>2</sup>, zabudowanej jednym segmentem budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej o powierzchni użytkowej 145,80 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...);

- prawie własności niezabudowanej nieruchomości położonej w K., stanowiącej działkę nr (...) obszaru 139 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W § 5 ust. 2 kupujący oświadczyli, że znany jest im stan techniczny budynku mieszkalnego znajdującego się na przedmiotowej nieruchomości oraz że nie wnoszą do niego zastrzeżeń.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o umowę sprzedaży z dnia 18 grudnia 2015r. k. 10-17)

Do czasu wprowadzenia się powodów budynek był niezamieszany.

(dowód: zeznania świadka J. J. płyta CD k. 116, zeznania świadka M. B. płyta CD k. 116)

W styczniu 2016r. pozwani wydali powodom klucze do domu, zatrzymując jednak jeden komplet dla siebie, aby opróżnić budynek ze swoich rzeczy. W lutym 2016r. pozwany J. K. zwrócił również ten komplet kluczy.

(dowód: przesłuchanie powoda M. R. (2) płyta CD k. 153, przesłuchanie powódki E. D. płyta CD k. 153)

W lutym 2016r. rozpoczęto montaż pieca gazowego. W czasie tych prac ujawniono plamę, którą następnie pokazano pozwanemu.

(dowód: przesłuchanie powoda M. R. (2) płyta CD k. 153)

Plama znajdowała się na ścianie po lewej stronie wejścia na wysokości 50-60 cm.

(dowód: zeznania świadka J. J. płyta CD k. 116, zeznania świadka P. J. płyta CD k. 116, przesłuchanie powoda M. R. (2) płyta CD k. 153)

W miejscu, gdzie wystąpiła plama powodowie skuli tynk i stwierdzili, że pustaki są mokre. Wobec odmowy przez pozwanego usunięcia ww. wad, powodowie zlecieli firmie remontowej odkopanie fundamentów na całej długości ściany, a następnie zerwali styropian, osuszyli i zabezpieczyli fundamenty. Po odkopaniu fundamentów okazało się, że izolacja jest zasypana gruzem i śmieciami. Nadto, na głębokości 30-40 cm znajdowała się rura kanalizacyjna. Następnie, powodowie wykonali drenaż wokół budynku, w tym studzienki na odprowadzanie wody z drenażu i studzienkę odprowadzającą wodę opadową, a także wykonali odpowiedni spadek rur kanalizacyjnych.

(dowód: przesłuchanie powoda M. R. (2) płyta CD k. 153)

W związku z usunięciem wad powodowie ponieśli m.in. koszty wynajęcia koparki, wywozu gruzu, zakupu i transportu żwiru, a także koszty zakupu materiałów budowlanych.

(dowód: przesłuchanie powoda M. R. (2) płyta CD k. 153)

Powodowie zlecieli inż. S. S. - posiadającemu uprawnienia ogólnobudowlane, hydrotechniczne i sanitarne - sporządzenie opinii dotyczącej stanu technicznego ww. budynku mieszkalnego. W opinii technicznej S. S. stwierdził niezgodność wykonania prac budowlanych w zakresie zagospodarowania terenu wokół budynku w stosunku do zatwierdzonego projektu budowlanego i decyzji o pozwoleniu na budowę, polegającą na:

- zmianie poziomów przyległego terenu tj. podwyższeniu o około 30 cm w stosunku do rzędnych przyjętych w projekcie, wskutek czego przerobiono poziom przy wejściu do budynku i wjeździe do garażu; zlikwidowaniu części cokołowej budynku, co spowodowało zrównanie poziomu opaski wokół budynku z poziomem izolacji poziomej ścian zewnętrznych;
- niewłaściwym poziomie ułożenia rur przyłącza kanalizacji sanitarnej do budynku;
- pęknięciu rury PCV odprowadzającej ścieki z budynku;
- odsłonięciu wykończonego tynkiem zewnętrznym cokołu budynku;
- zawilgoceniu ściany zewnętrznej w obrębie wadliwie wykonanego poziomu opaski;
- niewłaściwym sposobie wykonania zagospodarowania wód opadowych w obrębie działki – odpływy z rur spustowych wprowadzono w grunt i rozsączono rurami drenarskimi poza obrębem budynku.

(dowód: opinia techniczna k. 19-24, zeznania świadka S. S. płyta CD k. 116)

Pismem z dnia 30 czerwca 2016r. powodowie zgłosili pozwanym wady w budynku mieszkalnym położonym w K. przy ul. (...), wskazując, że :

- podniesiony teren wokół budynku o około 30 cm spowodował zasypaniem części cokołowej budynku, co doprowadziło do zawilgocenia ściany zewnętrznej oraz przenikania wody do wnętrza budynku (przenikanie kapilarne wilgoci);
- wykonane łącze kanalizacyjne koliduje z zagospodarowaniem terenu i jest wykonane na niewłaściwym poziomie, co skutkuje utrudnieniami w codziennym użytku.

Jednocześnie powodowie wezwali pozwanych do niezwłocznej pomocy w usunięciu powyższych wad nie później niż w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania pisma pod rygorem skorzystania ze wszelkich przewidzianych prawem uprawnień i skierowania roszczeń odszkodowawczych na drogę postępowania sądowego. Nadto, powodowie wezwali pozwanych do dostarczenia w ciągu 14 dni kopii dziennika budowy.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o pismo powodów z dnia 30 czerwca 2016r. k. 25)

W odpowiedzi na powyższe wezwanie, pismem z dnia 15 sierpnia 2016r. pozwany J. K. zaprzeczył istnieniu wad. Pozwany wskazał, że teren wokół budynku nie został podniesiony i nie ma mowy o zasypaniu budynku, poziom gruntu znajduje się poniżej ok. 30 cm od górnej krawędzi folii kubełkowej i poniżej izolacji poziomej. Izolacja pozioma i pionowa zostały wykonane zgodnie z projektem i sztuką budowlaną. Nadto, wskazał, że wykonano tzw. opaskę wokół budynku z kostki brukowej, która chroni budynek przed zalewaniem przez wody opadowe. Woda z gruntu odprowadzana jest rurą perforowaną na pozostałą część działki chroniąc budynek przed zalaniem. W kolejnym piśmie z tej samej daty pozwany wskazał, że zgodnie z ustaleniami stron upust ceny w kwocie 35.000 zł jest zadośćuczynieniem za wady i pokrywa wszelkie roszczenia z tytułu niewykonanych robót, wad i usterek. Ponadto, wskazał, że budynek został sprzedany po zaniżonej cenie, a w akcie notarialnym kupujący oświadczyli, że stan techniczny budynku i nieruchomości jest znany i nie wnoszą żadnych zastrzeżeń. W odniesieniu do kanalizacji, pozwany podniósł, że instalacja kanalizacyjna była sprawna i gotowa do eksploatacji, a ewentualne uwagi należy kierować do inspektorów Gminy i wykonawców podłączeń kanalizacyjnych.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o pismo pozwanego z dnia 15 sierpnia 2016r. k. 26-28)

Pismem z dnia 19 października 2016r. powodowie wezwali pozwanych do zapłaty kwoty 19.816,45 zł z tytułu usunięcia wad w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania. W dniu 14 listopada 2016r. pozwany odpowiedział na ww. wezwanie.

(okolicość bezsporna ustalona w oparciu o wezwanie do zapłaty z dnia 19 października 2016r. k. 31-32, pismo pozwanych z dnia 14 listopada 2016r. k. 33)

Przedmiot sprzedaży posiadał wady fizyczne polegające na:

- podniesieniu poziomu budynku względem otaczającego terenu, wskutek czego rzeczywiste ukształtowanie terenu wokół budynku jest niezgodne z projektem budowlanym – teren ma lekki spadek w kierunku północno – wschodnim, różnica poziomu posadzki parteru i terenu przy budynku jest zmienna i wynosi 10-20 cm (zamiast 30 cm przewidzianych w projekcie budowlanym), nieprawidłowej geometrii tarasu przed wejściem głównym do budynku oraz przy tylnym wejściu;

- braku cokołów o wysokości co najmniej 35 cm przewidzianych w projekcie budowlanym (wada istotna), powodująca, że tynk strukturalny, który wykonano na całej ścianie aż do poziomu gruntu nie może pracować w pasie położonym bezpośrednio nad gruntem; tynk ma znikomą odporność mechaniczną i w strefie położonej w dolnej części ściany szybko ulega uszkodzeniom, a także w warunkach agresji chemicznej;

powyższe wady stwarzają ryzyko przelania się wód opadowych bądź roztopowych poprzez skarpe położoną wzdłuż północno – zachodniej granicy działki i zalania budynku

- nieprawidłowym ułożeniu rur przyłącza kanalizacji sanitarnej (wada istotna);

- niezgodne z projektem budowlanym rozproszczenie wód opadowych za pomocą poziomych rur PCV (wada istotna).

Koszt usunięcia powyższych wad wynosi 55.526,14 zł brutto.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa R. N. k. 264-298 wraz z pisemną opinią uzupełniającą k. 388-406 oraz ustną opinią uzupełniającą płyta CD k. 434)

Ocena dowodów:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodów z zeznań świadków M. B., S. S., J. J. i P. J., dowodu z przesłuchania stron oraz dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa R. N..

Oceniając zebrany materiał dowodowy Sąd nie dopatrył się żadnych podstaw do kwestionowania prawdziwości i wiarygodności wymienionych powyżej dokumentów. Podkreślić bowiem należy, iż dowody w postaci aktu notarialnego czy decyzji o pozwoleniu na budowę mają charakter dokumentów urzędowych i w związku z tym korzystają z domniemania autentyczności i domniemania zgodności z prawdą wyrażonych w nich oświadczeń, zaś w toku niniejszego postępowania strona pozwana nie wzruszyła powyższych domniemań w trybie art. 252 kpc. Ponadto, za w pełni wiarygodne i przydatne do rozstrzygnięcia sprawy Sąd uznał dowody z dokumentów prywatnych w postaci korespondencji stron, dokumentacji związanej z budową domu oraz dokumentacji związanej z postępowaniem o udzielenie powodowi kredytu hipotecznego. Żadna ze stron nie kwestionowała bowiem autentyczności wymienionych dokumentów.

Za wiarygodne Sąd uznał również zeznania świadków oraz powodów. W ocenie Sądu zeznania te były szczere, spójne, korelowały ze sobą wzajemnie i nie były sprzeczne z innymi dowodami zebranymi w niniejszej sprawie, które Sąd uznał za wiarygodne. Ponadto, zarówno zeznania świadków, jak też powodów nie budziły żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego czy logicznego rozumowania.

Natomiast jedynie w części za wiarygodne należało uznać zeznania pozwanych. Zeznania pozwanych w znacznym zakresie należało uznać za gołosłowne. Przede wszystkim żadnego potwierdzenia w innych dowodach nie mają zeznania pozwanych dotyczące m.in. wydania powodowi dziennika budowy, oględzin nieruchomości przed zakupem przez rzeczoznawcę budowlanego S. S., czy też tego, że ostateczna, obniżona w stosunku do pierwotnej, cena sprzedaży uwzględnia wady fizyczne przedmiotu sprzedaży.

W ocenie Sądu opinia przygotowana przez biegłego sądowego z zakresu budownictwa R. N. spełnia wszelkie kryteria, pozwalające uznać ją za wiarygodny i przydatny dowód do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Przedmiotowa opinia została sporządzona przez osobę posiadającą odpowiednią wiedzę fachową z zakresu budownictwa, a więc posiadającą wiadomości specjalne, zaś po uzupełnieniu opinia ta jest jasna i nie budzi żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego, wiedzy powszechnej czy logicznego rozumowania. Sąd miał na względzie, iż ostateczne wnioski zawarte w opinii są stanowcze i zostały należycie umotywowane. Zaznaczyć również należy, iż biegły w sposób rzeczowy, logiczny i przekonujący odniósł się do wszystkich zarzutów zgłoszonych przez stronę pozwaną co do opinii. Wyjaśnienia złożone przez biegłego na rozprawie oraz w uzupełniającej opinii pisemnej nie budzą żadnych wątpliwości Sądu. W związku z powyższym Sąd uznał, że opinia złożona przez biegłego jest kompletna i zupełna, a w konsekwencji stanowi wiarygodny dowód w niniejszej sprawie.

#### Kwalifikacja prawna:

W niniejszej sprawie powodowie domagali się od pozwanych zapłaty solidarnie kwoty 19.816,45 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 3 listopada 2016r. do dnia zapłaty. Jak wynika z treści pozwu powodowie swoje roszczenia opierali na przepisach o rękojmi za wady fizyczne rzeczy (art. 556 kc i nast.), ewentualnie na przepisach o odpowiedzialności kontraktowej (art. 471 kc). Zgodnie z art. 556 kc sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę fizyczną lub prawną (rękojmia). W myśl art. 556 § 1 kc § wada fizyczna polega na niezgodności rzeczy sprzedanej z umową. W szczególności rzecz sprzedana jest niezgodna z umową, jeżeli:

- 1) nie ma właściwości, które rzecz tego rodzaju powinna mieć ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia;
- 2) nie ma właściwości, o których istnieniu sprzedawca zapewnił kupującego, w tym przedstawiając próbkę lub wzór;
- 3) nie nadaje się do celu, o którym kupujący poinformował sprzedawcę przy zawarciu umowy, a sprzedawca nie zgłosił zastrzeżenia co do takiego jej przeznaczenia;
- 4) została kupującemu wydana w stanie niezupełnym.

Wedle art. 561 § 1 kc jeżeli rzecz sprzedana ma wadę, kupujący może żądać wymiany rzeczy na wolną od wad albo usunięcia wady. Zgodnie z art. 561 § 2 kc sprzedawca jest obowiązany wymienić rzecz wadliwą na wolną od wad lub usunąć wadę w rozsądnym czasie bez nadmiernych niedogodności dla kupującego. W myśl art. 566 § 2 kc w razie usunięcia wady przez sprzedawcę kupujący może żądać naprawienia szkody, którą poniósł przez to, że zawarł umowę, nie wiedząc o istnieniu wady, choćby szkoda była następstwem okoliczności, za które sprzedawca nie ponosi odpowiedzialności, a w szczególności może żądać zwrotu kosztów zawarcia umowy, kosztów odebrania, przewozu, przechowania i ubezpieczenia rzeczy oraz zwrotu dokonanych nakładów w takim zakresie, w jakim nie odniósł korzyści z tych nakładów. Nie uchybia to przepisom o obowiązku naprawienia szkody na zasadach ogólnych. Jak wskazuje się w orzecznictwie w przypadku roszczenia odszkodowawczego opartego na przepisie art. 566 § 1 kc w związku z art. 471 kc powód powinien wykazać, że skutek wady fizycznej zakupionego towaru poniósł szkodę w określonej wysokości, a jest to wynikiem nienależytego wykonania umowy przez pozwanego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 13 kwietnia 2017r., I ACa 1096/16). Stosownie zaś do treści art. 561 § 3 kc z zastrzeżeniem art. 561 § 2 i 3 koszty wymiany lub naprawy ponosi sprzedawca. W szczególności obejmuje to koszty demontażu i dostarczenia rzeczy, robocizny, materiałów oraz ponownego zamontowania i uruchomienia.

Przechodząc do szczegółowych rozważań należy stwierdzić, że w toku niniejszego postępowania powodowie udowodnili, że przedmiot sprzedaży tj. nieruchomości położona w K., stanowiąca działki gruntu nr (...), zabudowana budynkiem w zabudowie bliźniaczej, posiadała wady fizyczne, na jakie wskazywali w pozwie. Taki wniosek wynika przede wszystkim z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa. W przedmiotowej opinii biegły R. N. wskazał, że wadą nieruchomości było przede wszystkim podniesienie poziomu budynku względem otaczającego terenu, skutek czego rzeczywiste ukształtowanie terenu wokół budynku jest niezgodne z projektem budowlanym. Zdaniem

biegłego zgodnie z projektem budowlanym rzędna podłogi parteru powinna być położona o 30 cm wyżej niż rzędna otaczającego budynek terenu. W tym celu zaprojektowano m.in. dwa stopnie schodów prowadzące na mały taras, z którego prowadzi wejście do budynku. Każdy z zaprojektowanych stopni ma 15 cm. Podobnie rozwiązanie zaprojektowano w przypadku zejścia na poziom terenu z tarasu znajdującego się z tyłu budynku. Tymczasem, na podstawie oględzin i dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, biegły stwierdził, że rzeczywiste ukształtowanie terenu wokół budynku jest niezgodne z projektem budowlanym, albowiem teren ma lekki spadek w kierunku północno – wschodnim, różnica poziomu posadzki parteru i terenu przy budynku jest zmienna i wynosi 10-20 cm (zamiast 30 cm przewidzianych w projekcie budowlanym), a geometria tarasu przed wejściem głównym do budynku oraz przy tylnym wejściu jest nieprawidłowa. Dalej, biegły zwrócił uwagę na brak cokołów o wysokości co najmniej 35 cm przewidzianych w projekcie budowlanym, co stanowi wadę istotną, powodującą, że tynk strukturalny, który wykonano na całej ścianie aż do poziomu gruntu nie może pracować w pasie położonym bezpośrednio nad gruntem. Jak zauważył biegły tynk ma znikomą odporność mechaniczną i w strefie położonej w dolnej części ściany szybko ulega uszkodzeniom, a także w warunkach agresji chemicznej. Zdaniem biegłego wymienione wady stwarzają ryzyko przelania się wód opadowych bądź roztopowych poprzez skarpe położoną wzdłuż północno – zachodniej granicy działki i zalania budynku. Kolejnymi stwierdzonymi przez biegłego wadami istotnymi są nieprawidłowe ułożenie rur przyłącza kanalizacji sanitarnej oraz niezgodne z projektem budowlanym rozprowadzenie wód opadowych za pomocą poziomych rur PCV. Pozwani wnieśli zarzuty do opinii biegłego, kwestionując powyższe wady. Zarzuty pozwanych dotyczyły tego, że:

1. biegły nie uwzględnił stanu budynku z daty sprzedaży, lecz stan późniejszy po odsłonięciu fundamentów i zalaniu. Zarzut ten był bezzasadny, gdyż w opinii biegły uwzględnił stan budynku i jego infrastruktury z daty zawarcia umowy, co potwierdza odwołanie się do projektu budowlanego, dokumentacji sporządzonej w trakcie i po zakończeniu budowy a także innych dokumentów sporządzonych przed sprzedażą budynku.
2. poziomy posadowienia budynku wykonano zgodnie z projektem budowlanym i pomiarami geodezyjnymi przedwykonawczymi i powykonawczymi. Powyższy zarzut jest gołosłowny, gdyż do akt sprawy nie załączono kompletnego dziennika budowy oraz operatu geodezyjnego powykonawczego. Nadto, jak wynika z opinii uzupełniającej biegłego różnica rzędnych parteru budynku i terenu przy budynku nie jest zgodna z projektem, zaś zapis w dzienniku budowy dokonany przez geodetę potwierdza, że przyłącze kanalizacyjne i gazowe wykonano niezgodnie z zatwierdzonym projektem.
3. dokumentacja techniczna projektu nie przewidywała opasek betonowych wokół budynku, lecz jedynie zasypkę z piasku, a faktycznie wykonano opaskę betonową z kostki betonowej ukształtowaną ze skosem 2 % w kierunku na zewnątrz budynku, wskutek czego spływająca po elewacji woda szybko rozplywa się w kierunku od budynku w stronę działki. Jak zauważył biegły z powyższego tłumaczenia pozwanych wynika, że pozwani przyznają, że ww. element nie został wykonany zgodnie z projektem budowlanym i dokonano zmiany założeń projektowych.
4. zmiana części cokołowej z klinkierytu na kostkę brukową na podbudowie betonowej nie spowodowała zmiany różnicy poziomów pomiędzy izolacją poziomą a gruntem rodzimym. W tym zakresie pozwani również potwierdzają, że ww. element nie został wykonany zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym.
5. poziom izolacji przeciwwilgociowej posadzki parteru w rzeczywistości został wykonany około 15 cm wyżej niż poziom opaski betonowej a posadzka betonowa usytuowana jest 20-25 cm ponad gruntem rodzimym, co uniemożliwiało podciekanie wody opadowej i zostało uznane przez projektanta za nieistotne odstępstwo od projektu. Tryb wprowadzenia powyższych zmian nie odpowiadał jednak obowiązującym przepisom prawa. Zgodnie z art. 36a ust. 6 Prawa budowlanego projektant dokonuje kwalifikacji zamierzonego odstąpienia od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę, a w przypadku uznania, że jest ono nieistotne, obowiązany jest zamieścić w projekcie budowlanym odpowiednie informacje (rysunek i opis) dotyczące tego odstąpienia. Nieistotne odstąpienie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę nie wymaga uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę. Jak wynika z wyjaśnień biegłego, a także przepisów Prawa budowlanego bez uprzedniej zgody projektanta nie można wprowadzać żadnych zmian do zatwierdzonego

projektu budowlanego. Zgoda projektanta może zostać wyrażona wyłącznie przed wprowadzeniem zmian. Wyrażenie zgody po wprowadzeniu zmian jest bezskuteczne. Z zebranego materiału dowodowego nie wynika, aby zmiany do projektu budowlanego zostały wprowadzone we właściwy sposób, nie przedłożono bowiem wniosku inwestora, zgody projektanta, zmian dokonanych przez niego w projekcie budowlanym, stosownego zapisu w oświadczeniu kierownika budowy oraz potwierdzenia tego zapisu przez projektanta. W związku z powyższym należało uznać, że zmiana wprowadzona została niezgodnie z prawem. Nadto, należy stwierdzić, że do akt sprawy przedłożono jedynie wykaz zmian do projektu obejmujących jedną skrzynkę prądową, jedną sztukę przyłącza wodociągowego, likwidację dwóch zbiorników na ścieki sanitarne i podłączenie do gminnej sieci kanalizacyjnej wraz potwierdzeniem zakresu dokonanych zmian nie odstępując w sposób istotny od zatwierdzonego projektu i warunków pozwolenia na budowę dokonanych podczas dokonywania robót. Jak wskazał biegły R. N. taki dokument jest niezgodny z Prawem budowlanym. Jak wyjaśnił biegły zatwierdzenie zmian bez uprzedniej zgody projektanta należy do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego i nie można wprowadzić zmiany jeżeli projektant uprzednio nie wyrazi na to zgody. Zgodnie z obowiązującą procedurą projektant musi wprowadzić zmiany do projektu budowlanego, co stanowi podstawę do sporządzenia dokumentacji powykonawczej i przekazania inwestorowi. Z przedłożonych dokumentów nie wynika aby takie zmiany zostały wprowadzone w sposób prawidłowy.

6. zmiana w podejściu do budynku i likwidacja dwóch stopni schodków stanowiła likwidację utrudnienia architektonicznego i została przez projektanta uznana za nieistotną. Jak wyjaśnił biegły w przedmiotowym przypadku nie może być mowy o likwidacji żadnego utrudnienia architektonicznego, albowiem dokonano jedynie zmniejszenia schodów o jeden stopień, a nie zupełnej eliminacji tej przeszkody. Niemniej, nawet gdyby ta bariera została istotnie zlikwidowana to status budynku w zakresie dostępności dla osób niepełnosprawnych nie uległby zmianie z uwagi na brak spełnienia dodatkowych ustawowych przesłanek np. dotyczących dostępności toalet. Biegły zauważył, że likwidacja schodów dotyczy różnicy pomiędzy poziomem parteru budynku a otaczającym terenem, co może przy ukształtowaniu terenu mieć wpływ na zwiększenie ryzyka zalewania budynku. Jak wskazał biegły faktycznie jest uskok do wysokości 10 cm, co jest niezgodne z projektem. Ponadto, nie zachowano procedury dotyczącej zmiany projektu budowlanego, gdyż brak jest zapisów o wprowadzonych zmianach w złożonej dokumentacji.

7. przyłączy kanalizacyjne wybudowano zgodnie z odrębnym projektem złożonym i zatwierdzonym w (...). Zarzut pozostaje gołosłowny, gdyż nie przedstawiono dokumentu potwierdzającego zatwierdzenie projektu przyłącza kanalizacyjnego przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego a przedłożona kserokopia strony z dziennika budowy zawiera jedynie oświadczenie uprawnionego geodety, że przyłączy wykonano niezgodnie zatwierdzonym projektem budowlanym.

8. zagospodarowania wód opadowych dokonano zgodnie z projektem budowlanym. Jak wskazał biegły w projekcie budowlanym brak jest zapisu, że odprowadzenie wód opadowych na teren działki należy wykonać za pomocą rur PCV prowadzonych na niewielkiej wysokości ponad terenem.

9. budynek posadowiono zgodnie z projektem. Biegły zwrócił uwagę na brak operatu geodezyjnego powykonawczego, zaś wpis geodety do dziennika budowy nie potwierdza prawidłowości rzędnej posadowienia budynku ani rzędnej terenu. Biegły wskazał, że przedłożono również oświadczenie kierownika budowy o wykonaniu obiektu budowlanego m.in. zgodnie z projektem budowlanym, jednak jak zwrócił uwagę biegły oświadczenie kierownika budowy nie zawiera daty.

10. powodowie zlikwidowali odpływ z rur spustowych odprowadzających wodę opadową z dachu, a plama po zacieku na tynku ściany szczytowej po stronie wewnętrznej powstała prawdopodobnie po trzykrotnym zalaniu w czasie robót budowlanych prowadzonych przez powodów w okresie od marca do listopada 2016r.; powodowie wybudowali nowe przyłączy kanalizacyjne niezgodnie z projektem, zaś nowy system zagospodarowania wód opadowych i system drenażu podziemnego bez projektu. W świetle wyznaczonej tezy dowodowej zmiany wprowadzone przez powodów nastąpiły później, po zakupie przez nich przedmiotowej nieruchomości i nie mają żadnego znaczenia dla przedmiotowej sprawy. Jednocześnie w opiniach uzupełniających biegły kategorycznie stwierdził, że zalewanie posesji



wodami z opadów atmosferycznych było spowodowane przede wszystkim niezgodnym z projektem budowlanym zrealizowaniem budynku przez pozwanych.

W świetle obszernych, rzeczowych wyjaśnień biegłego należało uznać, że zarzuty pozwanych odnośnie wad nieruchomości są bezpodstawne. Tym samym za udowodnione należało istnienie istotnych wad nieruchomości wskazanych szczegółowo w opinii. Koszt usunięcia ww. wad został przez biegłego określony na kwotę 55.526,14 zł brutto, a więc kwotę wyższą niż kwota, której domagają się powodowie. Powodowie nie zgłosili żadnych merytorycznych uwag co do wycenienia biegłego.

Broniąc się przed zarzutami kupujących, strona pozwana podnosiła, że w trakcie negocjacji poprzedzających zawarcie umowy sprzedaży sprzedawcy zgodzili się na obniżenie ceny sprzedaży do kwoty 400.000 zł z uwagi na stan techniczny budynku oraz zakres koniecznych robót do jego wykończenia, a obniżona cena sprzedaży miała wyczerpywać wszelkie roszczenia z tytułu możliwych wad fizycznych. W ocenie Sądu zarzut pozwanych nie zasługiwał na uwzględnienie. Strona pozwana bowiem w żaden sposób nie wykazała, że obniżenie ceny było w jakikolwiek sposób związane ze stanem budynku. Przede wszystkim taki zapis nie znajduje się w akcie notarialnym. Zważywszy, iż po stronie sprzedających występował przedsiębiorca (H. K. (2)), a więc osoba od której należy wymagać większej staranności przy prowadzeniu swoich spraw (art. 355 § 2 kc) to należało uznać, że gdyby rzeczywiście strony poczyniły takie uzgodnienia to sprzedająca zadbała, aby taki zapis znalazł się w umowie. Ponadto, na takie uzgodnienia nie wskazują zeznania powodów, którym Sąd dał w pełni wiarę. Powodowie zeznali bowiem, że w wyniku wyceny nieruchomości przeprowadzonej na zlecenie banku okazało się, że wartość rynkowa nieruchomości jest niższa niż kwota, jakiej żądali pozwani (435.000 zł). W związku z tym powodowie zaproponowali niższą cenę, na co pozwani przystali. Jednak z zeznań powodów nie wynika, aby powyższe ustępstwo było w jakikolwiek sposób związane ze stanem technicznym budynku.

Pozwani również podnosili, że w § 5 ust. 2 umowy sprzedaży kupujący oświadczyli, że znany jest im stan techniczny budynku znajdującego się na przedmiotowej nieruchomości i że nie wnoszą do niego zastrzeżeń. W ocenie Sądu powyższe zastrzeżenie umowne w żaden sposób nie wyłącza odpowiedzialności pozwanych za wady fizyczne rzeczy. Podkreślić bowiem należy, iż zgodnie z art. 557 § 1 kc sprzedawca jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy. Z zebranego materiału dowodowego wynika, że wadach budynku powodowie dowiedzieli się dopiero wiosną 2016r. Nadto, nie mieli oni obowiązku dokładnego zbadania przedmiotowej nieruchomości. W uzasadnieniu wyroku z dnia 29 czerwca 2000r., V CKN 66/00, LEX, Sąd Najwyższy stwierdził, że „pogląd, że nabywca wie o wadzie - co w świetle art. 557 § 1 kc zwalnia sprzedawcę od odpowiedzialności z rękojmi - gdy nie zauważył jej w chwili zawarcia umowy na skutek własnego niedbalstwa, nie ma oparcia w przepisach kodeksu cywilnego, ponieważ brak w nim uzależnienia odpowiedzialności z tytułu rękojmi sprzedaży od tego czy wada ma charakter jawny. Wprawdzie w praktyce obrotu przetrwało znane kodeksowi zobowiązań (art. 323 k.z.) pojęcie wady jawnej (zatem również będące jego przeciwieństwem pojęcie wady ukrytej), to nie ulega jednak wątpliwości, że odpowiedzialność z tytułu rękojmi sprzedaży uregulowana w kodeksie cywilnym nie zależy od tego charakteru wady. W myśl art. 557 kc, aby nastąpiło zwolnienie sprzedawcy od odpowiedzialności z rękojmi, kupujący musi wiedzieć o wadzie i nie podlega badaniu kwestia, czy powinien był wiedzieć np. dlatego, że wada rzeczy była jawna. Wynika stąd, że na gruncie kodeksu cywilnego nie ma znaczenia podział na wady jawne i ukryte. Wiąże się z tym pytanie, czy kupujący ma obowiązek zbadania rzeczy w celu wykrycia wad. W tej kwestii punktem wyjścia jest reguła, że takiego obowiązku nie ma, chyba że zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach przyjęte (art. 563 kc). To oznacza, że kupujący, mając oczywiście prawo zbadania nabytej rzeczy, nie jest obciążony prawnym obowiązkiem czujności ani szczególnego badania rzeczy. Z tego wynika, że skoro badanie rzeczy jest uprawnieniem kupującego, to nie mogą go spotkać żadne ujemne skutki w razie, gdyby z uprawnienia zbadania rzeczy nie skorzystał”. W pełni podzielając powyższy pogląd prawny należy zauważyć, że powodowie nie będący specjalistami w dziedzinie budownictwa, nie mogli zauważyć przedmiotowych wad, nawet korzystając z pomocy brata powódki zatrudnionego w administracji budowlanej. Dla stwierdzenia wad konieczne było przede wszystkim dokonanie prac ziemnych, odkopanie fundamentów oraz rur kanalizacyjnych. Ponadto, ciężar dowodu, że kupujący wiedział o wadzie rzeczy w chwili zawarcia umowy (bądź odpowiednio – w chwili wydania rzeczy),

obciąża sprzedawcę. Z zeznań świadków J. P. J., a także zeznań powodów wynika, że wady ujawniły się dopiero wiosną 2016r. W żaden sposób nie wykazano, że powodowie wiedzę o istnieniu wad powzięli wcześniej. Całkowicie gołosłowne są twierdzenia pozwanych, że przed zakupem powodowie dokonali oględzin nieruchomości z udziałem rzeczoznawcy budowlanego S. S.. Co prawda w oględzinach poprzedzających zakup uczestniczył brat powódki, który jest pracownikiem administracji budowlanej, lecz niewątpliwie nie wykonywano wówczas żadnych odkrywek, a wady będące przedmiotem niniejszego postępowania dotyczą przede wszystkim robót podlegających zakryciu (fundamenty, przyłącze kanalizacyjne). Ponadto, powodowie nie dysponowali kompletnym projektem budowlanym, co uniemożliwiało ocenę zgodności budynku z założeniami projektowymi. Niewątpliwie, to pozwani – jako inwestorzy – mieli całościową wiedzę o przebiegu prac budowlanych, a także o jakości wykonanych robót. Pozwani musieli również posiadać wiedzę o odstępstwach od projektu budowlanego, albowiem – zgodnie z Prawem budowlanym – w dzienniku budowy należy wpisywać wszelkie zmiany w stosunku do zatwierdzonego projektu budowlanego. W toku niniejszego postępowania pozwani nie złożyli kompletnego dziennika budowy.

W związku z powyższym należało uznać, że powodowie wykazali istnienie wad istotnych, które nie były wadami jawnymi. Strona pozwana nie kwestionowała, że zawiadomienie o wadach zostało przesłane z uchybieniem terminów ustawowych.

Niezależnie od powyższego powództwo zasługiwało również na uwzględnienie na podstawie drugiej ze wskazanych w pozwie podstaw prawnych. Stosownie do treści art. 471 kc 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. Przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej na podstawie art. 471 kc jest niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, szkoda, jak również adekwatny związek przyczynowy. Powyższe okoliczności powinna udowodnić powódka (art. 6 kc). Odpowiedzialność z art. 471 kc oparta jest na zasadzie winy, która jednak jest domniemywana (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 16 kwietnia 2019r., VII AGa (...), L.). W świetle opinii biegłego należało uznać, że wykazane zostały wszystkie przesłanki odpowiedzialności kontraktowej wynikające z powołanego przepisu. Przede wszystkim strona powodowa wykazała, że poniosła szkodę w wysokości wyższej niż żądana. Jak bowiem wskazano powyżej z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa wynika, że koszt usunięcia stwierdzonych wad nieruchomości wynosi 55.526,14 zł brutto. Z kolei z zeznań powoda oraz załączonych paragonów fiskalnych wynika, że w celu naprawienia wad powodowie ponieśli m.in. koszty wynajęcia koparki, wywozu gruzu, zakupu i transportu żwiru, a także koszty zakupu materiałów budowlanych. Zdaniem Sądu, w przedmiotowej sprawie należało przyjąć, że poniesiona przez powodów szkoda była skutkiem nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwanych, którzy nie poinformowali kupujących o istniejących wadach nieruchomości. Zdaniem Sądu pozwani zdawali sobie sprawę ze stanu nieruchomości, albowiem budynek ten został przez pozwanych wybudowany. Nadto, pozwana w czasie realizacji inwestycji prowadziła działalność gospodarczą w zakresie budownictwa. Z zeznań świadków J. J. oraz P. J. wynika, że przed sprzedażą nieruchomości powodom, pozwani wykonywali na przedmiotowej nieruchomości prace związane z poprawianiem ułożenia rur czy osuszaniem terenu wokół budynku i wykonaniem systemu odprowadzania wody. Strona pozwana nie obaliła w toku niniejszego postępowania domniemania winy wynikającego z art. 471 kc. Na zawinienie pozwanych wskazuje również dozowanie przez nich materiału dowodowego w toku sprawy. Mimo wielokrotnego zwracania uwagi przez stronę powodową oraz biegłego na braki w dokumentacji budowlanej znajdującej się w aktach sprawy pozwani nie przedłożyli kompletnego dziennika budowy, przedkładając jedynie jego fragmenty. Pozwani (w szczególności pozwana prowadząca działalność gospodarczą w branży budowlanej, ale i pozwany mający wyższe wykształcenie techniczne) bez wątplenia posiadali wiedzę o zmianach w projekcie budowlanym, a zatem mieli oni świadomość, że budynek nie został wykonany niewadliwie. Niemniej, przed zawarciem umowy pozwani nie poinformowali kupujących o wadach. Zatajenie powyższych wad przed kupującymi bez wątplenia stanowi nienależyte wykonanie zobowiązania. Jednocześnie, należy stwierdzić, że mając ograniczone zdolności kredytowe w przypadku posiadania pełnej wiedzy o stanie nieruchomości powodowie mogli zrezygnować z zakupu, czym zaoszczędziliby wydatków związanych z późniejszym usuwaniem szkody. W tym stanie rzeczy należy stwierdzić, że pomiędzy zatajeniem wady przez pozwanych a szkodą poniesioną przez powodów istnieje adekwatny związek przyczynowy.

Mając powyższe na uwadze, na mocy art. 556 kc, art. 5613 kc i art. 471 kc, Sąd uwzględnił powództwo w całości i zasądził od pozwanych na rzecz powodów kwoty po (...), 22 gr. ( po 1/2) albowiem brak było podstawy do zasądzenia pełnej kwoty solidarnie skoro powodowie nabyli nieruchomości w udziałach. Nie została zatem spełniona żadna przesłanka z art. 369 k.c.

O odsetkach Sąd orzekł na mocy art. 481 § 1 i 2 kc w zw. z art. 455 kc i przyznał odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 29 listopada 2016r. do dnia zapłaty. Zważyć należy, iż pismem z dnia 19 października 2016r. powodowie wezwali pozwanych do zapłaty kwoty 19.816,45 zł z tytułu usunięcia wad w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania. Do akt sprawy nie przedłożono jednak dowodu doręczenia pozwany tego wezwania. Bez wątpienia wezwanie to zostało pozwany doręczone w dniu 14 listopada 2016r., gdyż wówczas pozwany J. K. skierował do powodów odpowiedź. Zatem, dopiero od tego dnia należało liczyć 14 – dniowy termin na zaspokojenie roszczenia, jaki został wyznaczony pozwany w wezwaniu z dnia 19 października 2016r. W związku z powyższym należało uznać, że roszczenie stało się wymagalne dopiero z dniem 29 listopada 2019r. W pozostałym zakresie roszczenie o odsetki podlegało oddaleniu na mocy powołanych przepisów a contrario.

Koszty procesu:

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 kpc i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od przegrywających niniejszy spór pozwanych na rzecz powodów solidarnie kwotę 6.625 zł, na którą składają się: opłata sądowa od pozwu (991 zł), opłata za czynności fachowego pełnomocnika – radcy prawnego w stawce minimalnej (3.600 zł), opłata skarbową od pełnomocnictwa (2 x 17 zł), zaliczka na poczet opinii biegłego (2.000 zł).

Na podstawie art. 98 kpc w zw. z art. 5 ust. 3 i 4, art. 8 ust.1 i art. 83 i 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał ściągnąć od pozwanych solidarnie na rzecz Sądu Rejonowego – Skarbu Państwa w G. nieuiszczone koszty sądowe, na które składają się część wynagrodzenia biegłego, która nie została sfinansowana z zaliczki, lecz pokryta tymczasowo ze Skarbu Państwa (w tym kwota 348,64 zł przyznana postanowieniem z dnia 27 czerwca 2018r. k. 309; kwota 2.320,06 zł przyznana postanowieniem z dnia 22 listopada 2018r. k. 413 i kwota 479,55 zł przyznana postanowieniem z dnia 13 czerwca 2019r. k. 475), a także koszty udostępnienia dokumentacji (w kwocie 43,54 zł przyznane postanowieniem z dnia 14 czerwca 2019r. k. 480).