

Sygn. akt I C 169/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 czerwca 2019 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Łucja Oleksy-Miszczuk
Protokolant:	sekretarz sądowy Wioleta Motyczka

po rozpoznaniu w dniu 21 maja 2019 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa P. Z., A. Z.

przeciwko M. B., M. W.

o zapłatę

1) zasądza od pozwanych M. B. i M. W. solidarnie na rzecz powodów P. Z. i A. Z. solidarnie kwotę 33.472,88 (trzydzieści trzy tysiące czterysta siedemdziesiąt dwa 88/100) złote
z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od następujących kwot:

- 18.456,29 (osiemnaście tysięcy czterysta pięćdziesiąt sześć 29/100) złotych od dnia 30 marca 2018 roku;

- 15.016,59 (piętnaście tysięcy szesnaście 59/100) złotych od dnia 5 kwietnia 2019 roku;

2) w pozostałej części powództwo oddala;

3) zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 1.446,80 (tysiąc czterysta czterdzieści sześć 80/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;

4) nakazuje pobrać od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Gliwicach kwotę 12.362,40 (dwanaście tysięcy trzysta sześćdziesiąt dwa 40/100) złote tytułem części nieuiszczonych kosztów sądowych;

5) nakazuje pobrać od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Gliwicach kwotę 10.039,03 (dziesięć tysięcy trzydzieści dziewięć 03/100) złotych tytułem części nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSO Łucja Oleksy-Miszczuk

Sygnatura akt I C 169/12

UZASADNIENIE

Powodowie A. Z. i P. Z. wnieśli o zasądzenie na ich rzecz od pozwanych M. W. i M. B. solidarnie kwoty 11.240,- zł z odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz zobowiązanie pozwanych do wydania powodom dokumentacji dotyczącej budowy nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) w szczególności pozwolenia na budowę wraz z projektem,

decyzji o zmianie pozwolenia na budowę, dziennika budowy, protokołów odbiorów częściowych i końcowych operatu geodezyjnego, książki obmiarów, dokumentacji powykonawczej w zakresie dokonanych zmian w raz z inwentaryzacją, geodezyjnych pomiarów powykonawczych oraz dokumentacji technicznej instalacji wodociągowej, sieci kanalizacyjnej sanitarnej i deszczowej, sieci gazowej, energetycznej i teletechnicznej. W uzasadnieniu powodowie podali, że strony zawarły umowę, na mocy której pozwani zobowiązali się do wybudowania na oznaczonej w umowie działce domu mieszkalnego szczegółowo opisanego w umowie i załącznikach do umowy oraz do przeniesienia własności tejże nieruchomości na rzecz powodów za cenę 530.000 zł. Umowa została wykonana przez obie strony, ale po rozpoczęciu użytkowania budynku ujawniły się wady i odstępstwa od umowy, szczegółowo opisane w pozwie. Dochodzona pozwem kwota stanowi odszkodowanie za nienależyte wykonanie umowy, a roszczenie opiera się na art. 471 k.c. Co do żądania wydania dokumentów powodowie oparli się o treść umowy i przepisy art. 60 i 63 prawa budowlanego.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa (odpowiedź na pozew k. 134). Zaprzeczyli podawanym przez powodów okolicznościom, w szczególności zaprzeczyli aby budynek miał wady opisane w pozwie lub aby podczas realizacji procesu budowy doszło do odstępstw od jej treści, które mogłyby być uznane za nienależyte wykonanie umowy. Co do żądania wydania dokumentów pozwani stwierdzili, że powodowie są w posiadaniu projektu i pozwolenia na budowę (odpisy dołączyli zresztą do pozwu), pełnomocnikowi powodów w dniu 12 marca 2012r. wydano dziennik budowy i dokumentację sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (sanitarnej i deszczowej). Powodom wyjaśniono, że dokumentacja sieci energetycznej i gazowej jest w posiadaniu przedsiębiorstwa energetycznego i gazowniczego będącego właścicielem tych sieci, natomiast decyzja o zmianie pozwolenia na budowę w ogóle nie została wydana (jej uzyskanie nie było konieczne). Co do instalacji wewnętrznych pozwani oświadczyli, że takowa nie istnieje, a przepisy nie obowiązywały pozwanych do jej sporządzenia.

Sąd ustalił co następuje:

Strony zawarły na piśmie umowę o roboty budowlane i sprzedaż nieruchomości (umowa zatytułowana „załącznik nr 1 do aktu notarialnego k. 16). Przedmiotem umowy było wybudowanie budynku mieszkalnego i jego sprzedaż wraz z działką, na której jest zlokalizowany wraz udziałem w nieruchomości wspólnej, a także uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku od właściwego organu nadzoru budowlanego (§ 2 ust. 1 umowy). W § 1 ust. 6 umowy zawarto definicję budynku mieszkalnego, o jakim mowa w umowie – jest to budynek szczegółowo opisany w projekcie budowlanym zatwierdzonym przez Urząd Miasta w G. – (...) – pozwolenie na budowę nr (...) dna 4 września 2007r. Strony w § 3 umowy podały, że dopuszczają możliwość nieznaczącej (maksimum 5 %) zmiany powierzchni budynku, którego dotyczy umowa, z przyczyn architektoniczno – konstrukcyjnych. Ewentualna zmiana wielkości powierzchni nie miała mieć wpływu na rozkład budynku. Strony dopuściły także zmianę rozwiązań technologicznych i materiałowych zawartych w projekcie, jeżeli sprzedający uzna, że przemawia za tym ważny interes, lub jest to korzystne ze względów technologicznych, użytkowych lub bezpieczeństwa zdrowia i życia właściciela budynku albo zmiana będzie konieczna w związku ze zmianą obowiązujących przepisów prawa. Wprowadzone zmiany nie mogły wpływać na zmniejszenie standardu budynku, czy też ograniczać jego wyposażenia w stosunku do tego przedstawionego w umowie. O ewentualnych zmianach sprzedający był zobowiązany powiadomić zamawiającego pisemnie lub drogą e-mailową.

Zamawiającemu przysługiwało prawo wprowadzenia zmian w budynku, po zatwierdzeniu tych zmian przez projektanta i po ustaleniu zasad ich rozliczenia. Sprzedający mógł odrzucić zaproponowane zmiany z przyczyn technicznych, niezgodności tych zmian z polskimi normami i obowiązującymi przepisami, a także w przypadku za późnego ich zgłoszenia, w stosunku do zaawansowania robót. Wprowadzenie w/w zmian miało odbywać się listem poleconym na adres sprzedającego lub osobiście w siedzibie biura Spółki (§ 10 umowy).

Zmiany umowy pod rygorem nieważności wymagały formy pisemnej. Za formę pisemną uważano pisemne zgłoszenie przez zamawiającego robót dodatkowych, zaniechanych i zamiennych, a także pisemną akceptację tych zmian przez sprzedającego, a nadto zawiadomienie, o którym mowa w § 3 pkt 5, § 15 pkt 5 umowy oraz pisemnie uzgodnioną zmianę harmonogramu wpłat, jeżeli nastąpi opóźnienie w zapłacie jednej z ustalonych rat do 7 dni (§13 ust 10 umowy).

Budynek miał być usytuowany w zabudowie szeregowej. Inwestycja obejmowała wykonanie 20 domków wraz z infrastrukturą i drogi wewnętrznnej.

Umową przedwstępną zawartą w formie aktu notarialnego w dniu 3 września 2008r. (k. 28) pozwani zobowiązali się do wybudowania budynku zgodnie z umową o roboty budowlane oraz sprzedaży tak zabudowanej działki na rzecz powodów, a także sprzedaży udziałów w drugiej działce (drodze) za kwotę 530.000 zł brutto.

Umową sprzedaży zawartą w dniu 18 grudnia 2009r. (k. 32) pozwani przenieśli na powodów własność nieruchomości obejmującej działkę zabudowaną opisanym wyżej budynkiem mieszkalnym oraz udział w nieruchomości drogowej. Cena ostatecznie wyniosła 525.896,94 zł i została w całości uiszczona.

W budynku pojawiły się odstępstwa od projektu, które można podzielić na trzy kategorie:

Pierwsza z nich to odstępstwa małej wagi, uzgodnione pisemnie przez projektanta – należą do nich wykończenie posadzek zatartą wylewką, zastąpienie schodów wewnętrznych ażurowych schodami żelbetowymi na życzenie zamawiającego, wykończenie sufitu piętra płytami gipsowo – kartonowymi o grubości 12,5 mm pojedynczo na stelażu systemowym i wzmocnienie posadzki pod montaż kominka.

Druga grupa to odstępstwa od projektu małej wagi –nie wymagające zgody projektanta. Były to zmiany powierzchniowo – kubaturowe nie przekraczające 5% (a więc dopuszczone wprost umową), zmiana rodzaju izolacji murów fundamentowych, zmiana grubości poszycia skosów poddasza z dwóch płyt kartonowo gipsowych na jedną warstwę, zmiana grubości termoizolacji w ścianach zamykających lukarny, zmianie wymiaru drzwi balkonowych w salonie, zmianie rodzaju bramy garażowej, zmianę rodzaju drzwi wejściowych i zmian rozkładu ścianek działowych (ta ostatnia nie jest kwestią sporną).

Trzecią grupę stanowią odstępstwa od projektu wymagające doprowadzenia do stanu zgodnego z projektem i przepisami. Należą do nich: zmiana grubości termoizolacji murów fundamentowych, brak zabudowania drzwi o odpowiedniej odporności ogniowej pomiędzy garażem i kotłownią, brak ciągłości ocieplenia ściany parteru w elewacji wejściowej, brak dokumentacji powykonawczej.

Nie wszystkie opisane wyżej odstępstwa mieszczą się w pojęciu nienależytego wykonania umowy w rozumieniu art. 471 k.c. i mogą uzasadniać roszczenia odszkodowawcze.

Jednym z odstępstw od projektu była zmiana wymiarów drzwi balkonowych w salonie – zamontowane drzwi są sprawne technicznie, a powierzchnia okien w salonie niemal dwukrotnie przekracza normę wymaganą przepisami. Zmiana ta jest zatem nieistotna i nie pogorszyła parametrów oświetlenia pomieszczenia, a tym samym nie pogorszyła standardu budynku.

Odstępstwem od projektu jest również zmiana bramy garażowej. Zmiana ta jest korzystna dla powodów - zarówno pod względem cenowym jak i technicznym i termoizolacyjnym. Zastosowane drzwi garażowe są około 3.000,- zł droższe niż przewidziane w projekcie.

Natomiast drzwi wejściowe do budynku są około 1.600 zł tańsze niż drzwi przewidziane w projekcie, niemniej ich parametry techniczne są zupełnie wystarczające dla domu jednorodzinnego jakim jest budynek powodów. Drzwi są sprawne technicznie, a ich wymiana nie ma ekonomicznego uzasadnienia.

Jeżeli chodzi o okładziny sufitu piętra, to załącznik nr 2 do umowy zatytułowany „Opis inwestycji „ (k. 268 akt) przewiduje wykonanie tego sufitu z płyt kartonowo – gipsowych 12,5 na stelażu systemowym i pokrycie go jednorazowo farbą w kolorze białym. Okładziny sufitu zostały wykonane tak jak przewidywał to cytowany załącznik. Spękania na stykach płyt oraz na stykach płyt i ścian związane są w znacznym stopniu z naturalnym zjawiskiem osiadania budynku a także naprężeniami elementów drewnianych więźby dachowej. Estetyka wykonania tynków wewnętrznych jak i zabudowy sufitu oraz skosów poddasza jest prawidłowa, niemniej uwzględniając istnienie

spękań należałoby dokonać ponownego przeszpaczlowania połączeń elementów zabudowy oraz ich spoinowania. Na powstanie tych spękań może mieć też wpływ przekształcenie przez powodów poddasza (zaprojektowanego jako nieużytkowe) w pomieszczenie użytkowe. Koszt robót naprawczych winien zatem obciążać po połowie pozwanych i powodów. Powodowie natomiast – z uwagi na upływ czasu jaki nastąpił od daty zasiedlenia budynku i utratę okresu trwałości powłok malarskich winni wykonać roboty malarskie na własny koszt.

Co do zastosowania jednej warstwy płyt kartonowo – gipsowych o grubości 12,5 mm w okładzinach poddasza, to w części opisowej projektu nie zamieszczono zapisów dotyczących sposobu wykonania okładzin. Jedyna informacja znajduje się w na rysunkach technicznych i w ich opisie. Opis rysunku wskazuje na dwie warstwy płyt GK, ale nie precyzuje rodzaju rusztu (metalowy czy drewniany) ani grubości płyty. Jednocześnie opis wskazuje na wysokość przekroju nie przekraczającą 5 cm. Możliwość zamontowania dwóch warstw płyty o dużym przekroju ograniczona jest przekrojem profili stosowanych do zabudowy. Dołożenie drugiej płyty o przekroju 12,5 mm, zarówno na szkieletie aluminiowym jak i drewnianym spowodowałoby powiększenie wysokości przekroju zabudowy powyżej 5 cm. Podwójną zabudowę płyt GK stosuje się w zasadzie wyjątkowo – w wypadku niestabilnego podłoża gruntowego, ryzyka szkód górniczych, ze względów bezpieczeństwa pożarowego. Żadna z takich okoliczności nie występuje w wypadku spornego budynku. Zastosowanie jednej warstwy płyty o grubości 12,5 mm jest rozwiązaniem poprawnym technicznie i zostało zaakceptowane przez projektanta. Nie wpływa na właściwości techniczne budynku ani jego standard.

Odstępstwem stanowiącym szkodę powodów jest natomiast zmiana sposobu izolacji pionowej ściany fundamentowej. Zapisy projektu nie są w tym zakresie ścisłe – w części opisowej zalecono izolację przeciwwodną, a w części rysunkowej hydroizolację złożoną z dwóch warstw papy na ścianach z bloczków betonowych, na powierzchni których należało zamontować płyty styropianu twardego. Nie podano przy tym żadnych parametrów technicznych i rodzajowych dotyczących np. papy jaka ma być zastosowana. Izolację wykonano w sposób odmienny niż przewidziano w projekcie – na ściany fundamentowe przyklejono styropian, następnie pokryto go klejem z siatką, a następnie zaizolowano emulsją do ścian fundamentowych. Rozwiązania co do izolacji pionowej przyjęte przez pozwanych są co do zasady technicznie poprawne, natomiast istotne odstępstwo od projektu na niekorzyść powodów to zmiana grubości styropianu z 8 cm wskazanych w projekcie na 5 cm. Zmiana ta ma wpływ na wzrost strat ciepła w budynku i prowadzi do powstawania mostów termicznych widocznych na ścianie wejściowej powyżej poziomu nawierzchni i posadzki przyziemia. Doprowadzenie termoizolacji ścian fundamentowych i dolnej części ścian parteru do stanu zgodnego projektem wymaga wykonania dodatkowej warstwy termoizolacji z płyt styropianowych twardych lub płyty polistyrenu w taki sposób by łączna grubość izolacji cieplnej na ścianach fundamentowych wynosiła 10 cm.

Ściany lukarny zgodne z projektem powinny posiadać termoizolację o grubości 16 cm. W jej miejsce wykonano izolację o grubości 5 cm. Zmiana ta została usunięta w ramach postępowania reklamacyjnego – ściany zamykarce lukarnę zostały ocieplone płytami z wełny mineralnej o grubości 16 cm oraz osłonięte folią paraizolacyjną.

Opis techniczny projektu budowlanego nie wspomina o paraizolacji stropu nad pierwszym piętrem. Paraizolacja uwzględniona została przez projektanta w rysunkach – w przekroju połąci dachowej. Co do zasady paraizolacja i ocieplenie wykonane zostały zgodnie z założeniami projektanta, z tym że wymagają pewnych poprawek tj. wprowadzenia paraizolacji pomiędzy murlatę, a ściankę kolankową, a po stronie zewnętrznej doprowadzenia (uzupełnienia) ocieplenia styropianem do poziomu folii dachowej.

Konstrukcja więźby dachowej w budynku powodów jest zgodna z projektem. Nie stwierdzono zmiany ilości krokwi w stosunku do projektu. Konstrukcja więźby jest bezpieczna i z zapasem spełnia warunki nośności. Zarzuty dotyczące pocienienia przekrojów elementów więźby nie są trafne w tym sensie, że pocienienie takie w stosunku do przekrojów projektowanych faktycznie istnieje, jednak jego rozmiary są na tyle niewielkie, iż może być to wynik naturalnej pracy drewna będącej efektem wysychania – w chwili przywiezienia z tartaku drewno mogło mieć inne wymiary niż po kilku latach użytkowania w ogrzewanym budynku. Stwierdzone pocienienie elementów więźby nie ma żadnego wpływu na bezpieczeństwo użytkowania budynku ani jego funkcjonaność.

O ile chodzi o ujawnione w budynku usterki wynikające z nieprawidłowego jego wykonania przez pozwanych, to należą do nich: nieestetyczne wykończenie tynków wokół stolarki okiennej i drzwi balkonowych, a także wokół obróbek blacharskich i gniazda hermetycznego na balkonie, nieszczelne niefachowe wykończenie obróbek kominowych ponad dachem, pęknięcia na stykach płyt kartonowo – gipsowych na skosach i podsufitkach piętra, drobne zarysowania gładzi na płytach G-K podsufitek, pęknięcia tynków ścian w pomieszczeniach piętra, obrysowania styku podsufitki z płyt G-K ze ścianami, deformacja nawierzchni kostki brukowej betonowej na wjeździe do garażu. Po części pozwanych obciążają również usterki w postaci wykwitów solnych na bocznych płaszczyznach balkonu wynikające z nieprawidłowego spadku wylewki i niewłaściwie wykonanej hydroizolacji co leżało w zakresie prac pozwanych, a także z wykonania posadzki z materiałów o nieodpowiednich parametrach (co leżało w zakresie prac wykonanych przez powodów).

Wszystkie stwierdzone i opisane wyżej odstępstwa od projektu były odstępstwami nieistotnymi i albo nie wpływają na standard budynku albo mogą zostać usunięte, a stan budynku doprowadzony do stanu zgodnego z projektem. Również stwierdzone w budynku usterki wykonawcze nie miały dużej wagi, a ich usunięcie nie powinno nastęrczać większych problemów. Koszty remontu wynoszą netto 17.089,16 zł, co daje brutto (z 8% podatku VAT) kwotę 18.456,29 zł.

Stosunkowo poważne wady ma instalacja elektryczna zamontowana w budynku powodów. Dotyczą one: tablicy rozdzielczej tj. opisy obwodów nie odpowiadają rzeczywistości, przekrój przewodów obwodów odbiorczych podłączonych pod zabezpieczenia nadprądowe jest za mały (za wyjątkiem obwodu zasilającego kuchnię), zamontowano jeden wyłącznik różnicowo prądowy dla całej instalacji, a także zbyt małych przekrojów przewodów instalacji wewnętrznej tj. instalacji oświetleniowej i instalacji gniazd wtyczkowych. Zasadne jest też wykonanie dokumentacji całości instalacji. Koszt usunięcia wad instalacji wynosi netto 12.104,25 zł, zaś koszt wykonania dokumentacji netto 1.800 zł. – łącznie brutto 15.016, 59 zł.

Powodowie zwracali się do pozwanych o wydanie im dokumentacji dotyczącej budowy tj. dziennika budowy oraz dokumentacji technicznej instalacji wodociągowej, sieci kanalizacyjnej sanitarnej i deszczowej, sieci gazowej, energetycznej i teletechnicznej. Za pośrednictwem pełnomocnika wystosowali w związku z tym do pozwanych pismo datowane na 14 lutego 2012r. Za pismem datowanym na 2 marca 2012r. pozwani przekazali pełnomocnikowi powodów dokumentację projektową i powykonawczą sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej oraz dziennik budowy. W odrębnym piśmie, również datowanym na 2 marca 2012r. pełnomocnik pozwanych wyjaśnił, że dokumentacja dotycząca sieci gazowej i energetycznej jest własnością przedsiębiorstw przesyłowych i pozostaje w ich dyspozycji. Powodowie otrzymali również projekt architektoniczny oraz kopię pozwolenia na budowę. Pozwani zaprzeczyli aby jakakolwiek inna dokumentacja poza przekazaną już powodom była w ich posiadaniu.

Opisany stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o umowę o roboty budowlane k. 16 i nast., zestawienie kosztowe k. 26, umowę przedwstępna k. 28 i nast., umowę sprzedaży k. 32 i nast., zgłoszenia reklamacyjne i korespondencję stron k. 40 i nast., prywatną opinię budowlaną i aneks do tej opinii k. 59 oraz 93 i nast. – w części w jakiej ich zapisy pokrywają się z opiniami biegłych sądowych wydanymi w niniejszej sprawie, protokoły odbiorów i zgodę na wykonanie prac wykończeniowych k. 146 i nast., korespondencję stron w sprawie wydania dokumentów k. 153 i nast., dziennik budowy k. 157, projekt k. 178, opis inwestycji k. 268, zeznań świadków M. C. k. 276, R. G. k. 278, M. K. k. 280, J. P. k. 439, J. H. k. 441, przesłuchanie stron k. 444, 472 i nast. oraz opinie biegłych z zakresu budownictwa tj. opinię biegłego J. K. k. 539 i nast., opinię uzupełniającą biegłego J. K. k. 657 i nast., opinię biegłego K. D. k. 813 i nast., opinię uzupełniającą biegłego K. D. k. 1165 i nast., ustne wyjaśnienia do opinii złożone przez biegłego K. D. na rozprawie w dniu 7 czerwca 2018r. k. 1327, wyniki badań termowizyjnych k. 755 i nast., a także opinię biegłego z zakresu elektryki A. C. k. 1366 i nast. oraz ustne wyjaśnienia o opinii złożone na rozprawie w dniu 21 maja 2019r. k. 1465.

Dowody z dokumentów nie były kwestionowane co do swojej wiarygodności. Również zeznania świadków i stron nie budziły zastrzeżeń pod kątem wiarygodności, choć w sposób naturalny dla źródeł osobowych były obciążone subiektywną oceną świadków i stron.

Z uwagi na to, że dokonanie ustaleń faktycznych wymagało wiedzy specjalistycznej istotnymi dowodami w sprawie były opinie biegłych. Ustalając fakt istnienia i charakteru odstępstw od projektu oraz wad i usterek w budynku powodów, a także kosztów ich usunięcia, Sąd oparł się przede wszystkim na opinii biegłego K. D. (2), co jednak nie pozbawia całkowicie mocy dowodowej wydanej wcześniej opinii biegłego J. K. (2). W wielu aspektach opinie te były zgodne, co dotyczy m.in. co do konstrukcji więźby dachowej czy prawidłowości zastosowania jednej warstwy płyt g-k w okładzinach stropu i poddasza. Opinia biegłego K. D. jest natomiast z całą pewnością bardziej szczegółowa, biegły posiłkował się też wynikami badań termowizyjnych, co pomogło mu dokonać oceny nieprawidłowości z w zakresie izolacji i ocieplenia. Początkowo biegły K. D. zajął odmienne niż biegły K. stanowisko co do konstrukcji więźby dachowej, jednak po zarzutach stron wycofał się z niego, jednoznacznie stwierdzając, że więźba spełnia wszelkie wymogi i szczegółowo uzasadniając swój pogląd. Biegły K. D. zarówno w pisemnej opinii uzupełniającej, jak i podczas wyjaśnień do opinii składanych na rozprawie obszernie odpowiedział stronom na wszystkie zgłaszane przez nie wątpliwości, przytaczając swój tok rozumowania i wyjaśniając wnioski opinii. W ocenie Sądu opinia jest wiarygodna i może stanowić podstawy ustaleń faktycznych.

Zarzuty jakoby biegły uchylił się od odpowiedzi na pytanie czy budynek został wykonany zgodnie z umową są całkowicie bezpodstawne. Biegły zwrócił uwagę, że postanowienia umowne odsyłają do projektu budowlanego, a wszelkie odstępstwa od projektu zostały przez biegłego szczegółowo omówione. Dodatkowo w opinii podstawowej biegły odniósł się do problemu zgodności wykonania budynku z umową o roboty budowlane (rozdział V.2. opinii k. 849 i nast. akt). Analiza prawna treści umowy nie mieściła się w kompetencjach biegłego i należy do Sądu.

Za wiarygodną Sad uznał również opinię biegłego z zakresu elektryki A. C.. Również ten biegły szczegółowo i zrozumiale odniósł się do zgłaszanych przez strony zarzutów i w sposób przekonujący uzasadnił swoje stanowisko.

Sąd oddalił wnioski dotyczące dopuszczenia dowodu z opinii biegłych wydanych w innych sprawach tj. I C 77/12 i I C 167/12 tut. Sądu, które to opinie dotyczą innych budynków przy ul. (...) w G., uznając że przeprowadzenie dowodu nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy i nie ma żadnego związku z jej przedmiotem. Twierdzenie pełnomocnika powodów, że wszystkie budynki wykonane w ramach jednej inwestycji dotknięte są identycznymi wadami jest nadużyciem i pozostaje całkowicie gołosłowne. Sąd oddalił również wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego z zakresu budownictwa jako zmierzający wyłącznie do przedłużenia postępowania. W toku procesu uzyskano opinie dwóch różnych biegłych z zakresu budownictwa. Żaden z biegłych nie stwierdził tak daleko idących usterek i odstępstw od projektu jak przedstawia to strona powodowa. Szczegółowość opinii i staranność działania biegłych nie budzi żadnych zastrzeżeń Sądu – opinię biegłego D. należy ocenić nawet jako nadzwyczaj szczegółową i dokładną. Biegły odniósł się do wszystkich zarzutów stron, a wnioski opinii nie budzą zastrzeżeń co do ich wiarygodności. Dopuszczanie dowodu z kolejnej opinii na te same okoliczności jest w tej sytuacji niecelowe.

Sąd zważył co następuje:

Strony wiązała umowa, na mocy której pozwani zobowiązali się wybudowania budynku mieszkalnego na oznaczonej w umowie działce - zgodnie z przedstawionym powodowym projektem budowlanym, a następnie do przeniesienia własności nieruchomości zabudowanej tym budynkiem na rzecz powodów w drodze sprzedaży, a powodowie zobowiązali się do zapłaty ceny. Wola stron spisana została w trzech dokumentach tj. pisemnej umowie o roboty budowlane, umowie przedwstępnej i umowie sprzedaży, które zawarte zostały w formie aktu notarialnego. Projekt budynku był załącznikiem do umowy o roboty budowlane, a zarazem dokumentem uszczegóławiającym cechy budynku. Umowa stron zawiera zatem elementy umowy o roboty budowlane opisanej w art. 647 k.c. oraz umowy sprzedaży (art. 535 k.c.).

Powodowie wywodzą, iż umowa została przez pozwanych wykonana nienależycie – budynek ma wady (usterki budowlane), a nadto doszło do szeregu odstępstw od projektu, co powoduje, że został on wybudowany niezgodnie z umową.

Odpowiedzialność pozwanych – zgodnie z podstawą faktyczną i prawną określoną w pozwie - opiera się o zasadę określoną w art. 471 k.c. W myśl tej zasady 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.

Obowiązek naprawienia szkody należy rozumieć zgodnie z art. 361 § 2 k.c. tj. obejmuje on straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Szkada może mieć zatem charakter *damnum emergens* tj. rzeczywistych strat albo *lucrum cessans* tj. utraconych korzyści. W każdym jednak wypadku musi mieć ona charakter uszczerbku majątkowego tj. wiązać się z faktycznym uszczupleniem tego majątku bądź uniemożliwieniem wejścia do tego majątku określonych składników.

Ciężar wykazania istnienia szkody zgodnie z regułą przewidziana w art. 6 k.c. spoczywa na powodzie.

Przeprowadzone w niniejszej sprawie postępowanie dowodowe wykazało, że wykonanie budynku dotknięte jest pewnymi usterkami, a jednocześnie podczas jego wykonania doszło do niewielkich odstępstw od projektu (a jednocześnie od umowy), przy czym tylko niektóre z tych odstępstw mogą być traktowane jako wady, w tym sensie, że wpływają one na standard budynku, właściwości użytkowe bądź estetykę tj. takie aspekty, które można sklasyfikować jako pogorszenie sytuacji powodów w stosunku do tej jaką gwarantowała im umowa. Koszty usunięcia tych usterek i odstępstw i doprowadzenia budynku w tym zakresie do stanu zgodnego z umową to brutto łącznie 33.472,88 zł i taką kwotę w oparciu o przepisy art. 647 k.c. w związku z art. 471 k.c. i 361 § 2 k.c. Sąd zasądził, przy czym z tego 18.456,29 zł to koszt robót budowlanych, a 15.016, 59 zł to koszt prac dotyczących instalacji elektrycznej i jej dokumentacji.

Nietrafne są wywody strony powodowej co do tego, iż każde odstępstwo od umowy przy wykonywaniu robót budowlanych stanowi szkodę podlegającą naprawieniu w trybie art. 471 k.c., nawet jeżeli nie pociąga za sobą uszczerbku w majątku poszkodowanych. Taka wykładnia jest całkowicie oderwana od zasad przyjętych w art. 361 § 2 k.c. i nie znajduje oparcia w obowiązujących przepisach.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie orzeczono w oparciu o przepis art. 481 k.c., przy czym ustalając datę początkową naliczania odsetek Sąd wziął pod uwagę datę doręczenia pozwany opinii biegłych stanowiących podstawę wyliczenia świadczenia, a to z tego względu, że opinie te uwzględniają ceny obowiązujące na chwilę ich sporządzenia, co zdaniem Sądu w sposób dostateczny waloryzuje świadczenie, zastępując te funkcję odsetek ustawowych za opóźnienie. Nieuzasadnione jest zdaniem Sądu zasądzanie odsetek od daty wniesienia pozwu od kwot ustalonych zgodnie z art. 363 § 2 k.c. wedle cen obowiązujących w dacie orzekania, a więc w realiach niniejszej sprawy kilka lat po wniesieniu pozwu.

Odnosząc się do żądania wydania dokumentacji opartego o przepis art. 60 prawa budowlanego Sąd ustalił, że pozwani wydali powodom całą posiadaną przez nich dokumentację dotyczącą procesu budowlanego, w tym podstawowe dokumenty takie jak projekt, pozwolenie na budowę, dziennik budowy, a także dokumentację projektową i powykonawczą dotyczącą sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej. Nie jest możliwym zobowiązanie pozwanych do wydania powodom dokumentacji, która nie istnieje lub nie znajduje się w ich posiadaniu. Powództwo w tej części podlegało zatem oddaleniu.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na zasadzie art. 100 k.p.c. dokonując ich rozdziału stosownie do wyników procesu. Powodowie utrzymali się z żądaniem w około 30 %.

Koszty sądowe obejmowały łącznie 33.463,42 zł, z czego 5.562,- zł stanowiło opłatę od pozwu, a 27.901,42 z wydatki (karta akt: 572,771,1014,1296,1336,1448, 1476). Koszty sądowe obciążały powodów w 70% tj. w wysokości 23.424,40 zł, z czego powodowie uiszcili w toku procesu 11.062 zł (opłata k. 117 i zaliczki k. 498, 690,691). W tej sytuacji Sąd na zasadzie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazał pobrać od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa kwotę 12.362,40 zł tytułem części nieuiszczonych kosztów sądowych. Pozwanych koszty sądowe

obciążały w 30%, zatem do kwoty 10.039,03 zł., którą również w oparciu o przepis art. 113 u.k.s.c. nakazano pobrać od poznanych na rzecz Skarbu Państwa.

Koszty zastępstwa procesowego stron wynosiły po każdej ze stron po 3.617 zł i obejmowały wynagrodzenie pełnomocnika ustalone w oparciu o rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. obowiązujące w chwili złożenia pozwu oraz opłatę od pełnomocnictwa. Dokonując rozdziału również tych kosztów stosownie do wyników procesu Sąd zasądził od powodów na rzecz pozwanych kwotę 1.446,80 zł.

SSO Łucja Oleksy-Miszczyk