

Sygn. akt I C 192/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 08 lipca 2015 roku

Sąd Rejonowy w Żorach Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Miłosz Dubiel

Protokolant: Iwona Jabłeka

po rozpoznaniu w dniu 08 lipca 2015 roku w Żorach

na rozprawie sprawy z powództwa D. K. (1) i D. K. (2)

przeciwko M. S. i I. S.

o zapłatę

1) oddała powództwo;

2) zasądza od powodów D. K. (1) i D. K. (2) solidarnie na rzecz pozwanych M. S. i I. S. kwotę 2.417,00 (dwa tysiące czterysta siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 192/14

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 08 lipca 2015 roku

Powodowie D. K. (1) i D. K. (2) wnieśli o zasądzenie od pozwanych I. S. i M. S. solidarnie kwoty 19.257,13 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu (09 sierpnia 2013 roku) wraz z kosztami postępowania. W uzasadnieniu podnieśli, że dochodzona kwota stanowi odszkodowanie za nienależyte wykonanie umowy sprzedaży z dnia 25 czerwca 2011 roku, której przedmiotem była nieruchomość położona w Ż., zabudowana budynkiem mieszkalnym w stanie surowym zamkniętym w trakcie budowy, w którym ujawniły się wady w postaci nieprawidłowego wykonania poszycia dachowego, co doprowadziło do przeciekania dachu, a usunięcie wady spowodowało powstanie kosztów w wysokości dochodzonej pozwem. Tym samym doszło do nienależytego wykonania przez pozwanych umowy sprzedaży, co doprowadziło do uszczerbku majątkowego, który wyraża obniżenie wartości nieruchomości o wskazaną kwotę, a którzy pozwani są zobowiązani wyrównać stosownie do art. 471 k.c. z którego powodowie wywodzą roszczenie.

Nakazem zapłaty wydanym przez Sąd Rejonowy w Żorach w dniu 03 lutego 2014 roku w sprawie I Nc 1161/13 uwzględniono żądanie.

Pozwani wnieśli sprzeciw od nakazu zapłaty, w którym domagali się oddalenia powództwa oraz zasądzenia kosztów postępowania. Podnieśli, że cena sprzedaży nieruchomości odbiegała na korzyść powodów od cen przeciętnych, zwłaszcza z uwagi na powierzchnię działki wynoszącą 0,1061 ha. Ponadto podnosili, że nieruchomość została pozwany sprzedana w stanie wolnym od wad, o czym świadczy przeciekanie dachu dopiero po roku od sprzedaży, a pozwani zapoznali się ze stanem budynku i nie wnieśli zastrzeżeń. Wreszcie powodowie mogli realizować swoje uprawnienia z rękojmi w stosunku do wykonawcy robót budowlanych, a do naprawy przystąpili bez

sporządzenia odpowiednich ekspertyz. Zatem pozwani nie ponoszą odpowiedzialności za powstałą szkodę. Pozwani zakwestionowali również koszt naprawy dachu jako zawyżony.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Umową sprzedaży z dnia 25 czerwca 2011 roku sporządzoną w formie aktu notarialnego przez notariusza W. G. w R. Rep A Nr (...) pozwani zbyli na rzecz powodów prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym w stanie surowym zamkniętym w budowie, położonej w Ż., o powierzchni 0,1061 ha, opisanej w Księdze Wieczystej (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Żorach, za cenę wynoszącą 250.000,00 złotych. Wraz z przeniesieniem prawa własności nieruchomości pozwani przenieśli na powodów prawa wynikające z decyzji o pozwoleniu na budowę, umów o roboty budowlane zawartych z przedsiębiorcami wykonującymi roboty budowlane na nieruchomości oraz wynikające z rękojmi za wady fizyczne w odniesieniu do robót budowlanych.

(Akt Notarialny Rep A Nr (...) k. 7-9)

Pozwani rozpoczęli budowę domu na podstawie pozwolenia na budowę z dnia 27 października 2009 roku. Umowę o roboty budowlane, która obejmowała kompleksowo cały budynek pozwani zawarli z firmą (...).

Funkcję kierownika budowy od początku inwestycji pełnił D. K. (3). Do dnia 17 sierpnia 2011 roku potwierdził wpisami w dzienniku budowy wykonanie stanu surowego zamkniętego, w tym wykonanie więźby dachowej, pokrycia dachu, zabudowanie stolarki okiennej oraz ostatnim wpisem z w/w dnia – wykonanie ocieplenia zewnętrznego, instalacji wewnętrznych oraz trwające prace wykończeniowe.

D. K. (3) zalecił wykonanie poprawek polegających na ponownym ułożeniu części dachówek co dotyczyło nierównego wykonania pokrycia jednej z połaci, która była zapadnięta, a znajdowała się po stronie przylegającej do ogrodu. Nieprawidłowości były widoczne z poziomu gruntu. Zalecenia te nie zostały wpisane w dzienniku budowy. Kierownik budowy przed dokonaniem wpisów dotyczących wykonania dachu ocenił wykonanie prac dekarских wizualnie bez wchodzenia na dach; nie dostrzegł nieprawidłowości w wykonaniu obróbki blacharskiej.

(Dziennik budowy k. 10-16, zeznania świadka D. K. (3) k. 88)

Powodowie zdecydowali się na zakup nieruchomości po poszukiwaniach domu który odpowiadał ich oczekiwaniom. Z ofertą sprzedaży nieruchomości pozwanych zostali zapoznani przez biuro pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Po wstępnych oględzinach i podjęciu decyzji o zakupie doszło do kilku spotkań powodów z pozwanym I. S., w czasie których ustalano warunki umowy, w szczególności cenę, ponieważ przedmiot umowy odbiegał od stanu oferowanego przez pośrednika z uwagi na niewykonanie części prac. Ostatecznie uzgodniono cenę nabycia nieruchomości z uwzględnieniem stanu zaawansowania prac budowlanych. W czasie rozmów I. S. sygnalizował powodom kwestie związane z koniecznością dokonania poprawek w ułożeniu części dachówki.

Powodowie zdecydowali się na kontynuowanie budowy przez dotychczasowego wykonawcę – firmę (...), która została polecona przez pozwanego, a jej przedstawiciel uczestniczył w jednym ze spotkań przed sprzedażą. Powodowie zawarli z tym wykonawcą odrębną umowę o wykonanie prac wykończeniowych.

(Przesłuchanie stron k. 105-108)

Na wiosnę 2012 roku na tynkach ścian, w których biegły przewody kominowe pojawiły się zacieki, które stopniowo zaczęły się powiększać. Po wstępnych oględzinach z udziałem znajomych fachowców ustalono, że usunięcie wady wymaga zatrudnienia firmy dekararskiej. Wówczas powodowie zrezygnowali z usług (...), który zbagatelizował zgłoszenie o przeciekaniu dachu. Fakt zwolnienia z obowiązków kierownika budowy został odnotowany w dzienniku budowy wpisem z dnia 15 czerwca 2012 roku. Następnie funkcję kierownika budowy objął K. D., który w dniu 21 czerwca 2012 roku objął obowiązki zapoznając się ze stanem prac budowlanych. Wpisem z tego dnia potwierdził

powstawanie odnawiających się zacieków na tynkach kominowych wewnątrz budynku. Jako przyczynę ustalił źle wykonane obróbki blacharskie i zalecił ponowne położenie pokrycia.

Powód D. K. (1) poinformował pozwanego telefonicznie o zdarzeniu. Nie ustalono jednakże sposobu postępowania.

(Dziennik budowy k. 10-16, przesłuchanie stron k. 105-108)

Powodowie zlecili usunięcie wady A. P. prowadzącemu firmę dekarską, który przyjechał na miejsce i po oględzinach dachu stwierdził, że poszycie dachu w większości wymaga ponownego ułożenia. Ustalił, że połacie dachu są pozapadane, co wynikało z nierównego położenia krokwi i niewypoziomowania ich przed nabiciem łąt, a różnica poziomów między zewnętrzną krawędzią dachu, a środkiem połaci dochodziła do 10-12 cm. Ponadto gąsiorzy kryjące krawędzie zewnętrzne były nierówno ułożone i wymagały wypoziomowania, konieczne było założenie brakujących kominków wentylacyjnych w celu wyprowadzenia przewodów wentylacyjnych, które były doprowadzone do poszycia dachu i kończyły się pod folią paroprzepuszczalną. Stwierdził również występowanie zacieków na kominach i krokwiach gradowych, czego przyczyną były nieprawidłowe obróbki blacharskie – w jego ocenie taśmy na kominie oraz listwy kończące obróbkę blacharską były nieprawidłowo docięte - bezpośrednio przykręcone do komina i uszczelnione silikonem, podczas gdy powinny być wcięte w komin. Ponadto A. P. stwierdził źle wykonane orynnowanie, co powodowało nie odprowadzanie wody do leja spustowego oraz nieprawidłowe wykonanie koszy.

W ramach naprawy dachu zdjęto całą dachówkę, następnie poszczególne połacie dachu zostały wypoziomowane, deski czołowe zostały zdemontowane, ponownie nabite i wypoziomowane podobnie jak orynnowanie, zamontowano okap rynnowy z naciągnięciem folii oraz nabito kosze aluminiowe i na nowo pokryto dachówką. Za wykonane prace A. P. wystawił rachunek obejmujący koszt robocizny w wysokości 13.000,00 złotych. Koszt niezbędnych materiałów wyniósł 6.257,13 złotych.

(Faktury VAT k.92 i 95, potwierdzenia przelewu k.93 i 94, umowa o świadczenie usług k.96, rachunek k. 97, protokół odbioru technicznego k.99, zeznania świadka A. P. k. 87v-88)

Powodowie nie zwracali się o usunięcie wadliwości dachu do wykonawcy – firmy (...), z którą byli wówczas w konflikcie z uwagi na inne wadliwie wykonane prace i niemożność wyegzekwowania usunięcia usterek. Wykonawca ten opuścił teren budowy przed powstaniem zacieków.

(Przesłuchanie stron k. 105-108)

Pismem z dnia 07 lutego 2013 roku powodowie wezwali pozwanych do zapłaty kwoty 13.000,00 złotych poniesionych w związku z naprawą dachu.

(Pismo k. 49)

Sąd zważył co następuje:

W powyższych okolicznościach powództwo nie mogło odnieść skutku.

Roszczenie powodów podlegało ocenie w świetle art. 471 k.c., na który powodowie się powołali dowodząc nienależytego wykonania przez pozwanych umowy sprzedaży nieruchomości. Zgodnie z tym przepisem dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Zgodnie z art. 355 § 1 k.c. dłużnik obowiązany jest do staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju (należyta staranność). Uzasadnieniem odpowiedzialności dłużnika jest zatem niezachowanie należytej staranności, a więc dopuszczenie się co najmniej niedbalstwa. Zgodnie natomiast z art. 535 § 1 k.c., przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę.

Obowiązkiem powodów było wykazanie, że pozwani ponoszą odpowiedzialność z tytułu przeniesienia na powodów prawa własności rzeczy wadliwej – budynku, w którym nieprawidłowo wykonano pokrycie dachu, a w dalszej kolejności wysokość poniesionej szkody. Odpowiedzialność ta jest bowiem odpowiedzialnością na zasadzie winy, zaś do jej przesłanek należą: niewykonanie bądź nienależyte wykonanie zobowiązania, fakt poniesienia szkody w określonej wysokości oraz istnienie związku przyczynowego pomiędzy niewykonaniem bądź nienależytym wykonaniem zobowiązania a powstałą szkodą. Dla wykazania istnienia roszczenia z tego tytułu konieczne jest wykazanie wszystkich tych przesłanek, a w pierwszej kolejności zawinięcia ze strony pozwanych. Ciężar dowodu istnienia wyżej wymienionych przesłanek, w świetle art. 6 k.c. spoczywa na wierzycielu jako osobie, która z tychże faktów wywodzi skutki prawne.

Dokonując ustaleń niezbędnych dla rozstrzygnięcia Sad oparł się o powołane wyżej dowody, które uznał za wiarygodne, tak co do złożonych do akt dokumentów, jak i zeznań świadków oraz przesłuchania stron. Żaden z dowodów nie był podważany w toku postępowania. Wprawdzie twierdzenia stron rozmiągają się co do tego, czy powodowie zostali poinformowani o zastrzeżeniach co do dachu, jednakże wobec faktu, że dotyczą widocznych gołym okiem dla każdego – również laika- nierówności dachu, nie mają większego znaczenia. Skoro bowiem pozwany jako laik dostrzegł wspomniane uchybienia, to tak samo były widoczne dla powodów, którzy dokonali oględzin nieruchomości. Nie doszło zatem do nadużycia zaufania między stronami umowy. Pozwany zeznał ponadto, że powód nie przywiązywał większej wagi do przekazanej mu informacji, kwitując to stwierdzeniem, że poradzi sobie z tą kwestią. Przesłuchanie pozwanego w tym zakresie należy zatem uznać za wiarygodne.

Oddaleniu podlegały natomiast wnioski dowodowe pozwanych w postaci ofert sprzedaży nieruchomości (k. 44-47 i 72-73) oraz wypisu z rejestru gruntów (k. 74) jako zmierzające do wykazania, że wartość, za jaką pozwani nabyli nieruchomość jest niższa od średnich cen, a to z uwagi na fakt, że uzgodniona przez strony cena odpowiadała znanemu im i zaakceptowanemu stanowi nieruchomości. Nie do przyjęcia jest aby ze względu na zaniżoną w ocenie pozwanych cenę powodowie mieli akceptować później ujawnione wady budynku.

Oddaleniu podlegał również wniosek dotyczący projektu budowlanego (k. 58-69) zgłoszony dla wykazania faktycznej powierzchni dachu, ponieważ jest to kwestia, której ocena wymaga wiadomości specjalnych i o ile byłaby w niniejszym postępowaniu badana. Ostatecznie, wobec niewykazania przez powodów faktu nienależytego wykonania umowy sprzedaży, a zatem niewykazania odpowiedzialności pozwanych co do zasady, zbędna była ocena roszczenia co do wysokości, a w konsekwencji oddalony został również wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na sporną okoliczność wysokości szkody.

Ocena zebranego materiału dowodowego i przedstawionych przez strony argumentów prowadzi do wniosku, że pozwani nie ponoszą odpowiedzialności za powstałą szkodę oraz, że nie doszło z ich strony do nienależytego wykonania umowy w okolicznościach, którymi można ich obciążyć zgodnie z regułą wynikającą z art. 471 k.c.

Przedmiotem umowy sprzedaży w rozpoznawanej sprawie jest przeniesienie prawa własności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym w trakcie budowy. Zgodnym zamiarem stron umowy była sprzedaż budynku w takim właśnie stanie, a zatem niewykończonego i przed ostatecznym odbiorem zgodnie z wymogami prawa budowlanego, co więcej na etapie, gdzie prawidłowość wykonywanych robót budowlanych miała dopiero podlegać ocenie. Powodowie zapoznali się ze stanem budynku a cena została dostosowana do istniejącego stanu, przede wszystkim zaawansowania prac budowlanych. Zgodnym zamiarem było bowiem nabycie nieruchomości w określonym stanie, z niekompletnym budynkiem w trakcie wymagającego dokończenia procesu budowlanego. Nie sposób zarzucić pozwany aby w tym zakresie zachowali się nielojalnie wobec nabywców. Brak jest argumentów przemawiających za tym, że wiedza sprzedających co do faktycznego stanu przedmiotu umowy odbiegała od tego co zostało ujawnione wobec kupujących. Nie doszło zatem na tym etapie do nienależytego wykonania umowy sprzedaży.

Podkreślić należy, że pozwani powierzyli wykonanie budynku mieszkalnego wyspecjalizowanej firmie budowlanej. Umowa miała charakter kompleksowy i obejmowała wykonanie całości budynku w stanie surowym zamkniętym. Nieprawidłowość wykonania umowy przez tego przedsiębiorcę nie może zatem obciążać pozwanych, którzy nie

byli świadomi tak istotnej wadliwości dachu, jaka ujawniła się po sprzedaży. Sygnalizowane wcześniej zastrzeżenia dotyczyły kwestii wizualnych. Pozwani polegali również na wpisach w dzienniku budowy dokonywanych przez wyspecjalizowanego uczestnika procesu budowlanego, jakim jest uprawniony kierownik budowy. Z jego zeznań nie wynika ponadto, czy zalecenia co do poprawienia pokrycia dachowego zostały zgłoszone pozwanemu, czy wykonawcy, ponieważ tej okoliczności świadek nie był pewny. Wady te miały być usunięte przez wykonawcę, a powodowie już jako nabywcy powinni wyegzekwować należyte wykonanie umowy. Co więcej wówczas nie było jeszcze wiadomo jak poważna jest wadliwość wykonania dachu, w szczególności przeoczone zostały przez kierownika budowy nieprawidłowości w zakresie obróbek blacharskich. W chwili sprzedaży pozwani nie mogli mieć zatem wiedzy na ten temat.

Ponadto przeniesienie własności nieruchomości nastąpiło w momencie, gdy inwestycja nie została jeszcze zakończona, w szczególności nie dokonano ostatecznego odbioru prac budowlanych. Prawidłowość wykonania tych prac miała zatem dopiero zostać zweryfikowana w drodze ostatecznego odbioru. Powodowie nabywając nieruchomość z będącą w trakcie realizacji inwestycją byli tego świadomi. Co więcej byli uprawnieni do realizowania praw z rękojmi co do wcześniej wykonanych etapów budowy, do czego zostali umocowani postanowieniami umowy sprzedaży, bądź dochodzić roszczeń z tytułu nienależytego wykonania umowy od wykonawcy.

Reasumując wadliwość nabytego przez powodów przedmiotu umowy wynika z nienależytego wykonania umowy o roboty budowlane w zakresie wykonania dachu przez profesjonalny podmiot jakim jest przedsiębiorca budowlany. Nie obciąża zatem pozwanych, z uwagi na brak zawinięcia, co jest niezbędną przesłanką odpowiedzialności opartej o art. 471 k.c. Pozwani umowę sprzedaży wykonali prawidłowo, a zaufanie kupujących nie zostało naruszone w sposób, który mógłby ich obciążać.

W konsekwencji powództwo należało oddalić na podstawie art. 471 k.c. i art. 535 § 1 k.c. w związku z art. 535 k.c.

Stosownie do wyniku postępowania zasądzono od powodów solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 2.417,00 tytułem zwrotu kosztów postępowania. Rozstrzygnięcie w tym zakresie oparto o przepisy art. 98 § 1 i § 3 k.p.c.

Ż., dnia 21 sierpnia 2015 roku

SSR Miłosz Dubiel

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować zwrot akt z uzasadnieniem;
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powodów r.pr. G. J.;
3. kal. 14 dni.

Ż., dnia 21 sierpnia 2015 roku

SSR Miłosz Dubiel

Z.U. W dniach 13 lipca – 7 sierpnia 2015 roku s.ref. przebywał na urlopie wypoczynkowym.