

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 7 lutego 2014 r. skierowanym przeciwko R. Z. (1), W. K. (1), B. K. (1) i W. R. (1), powodowie R. L. (1) i J. L. wniosli o zasądzenie in solidum od pozwanych, na rzecz powodów solidarnie kwoty 75.501,20 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, w tym:

- a. 52.500 zł tytułem zwrotu kosztów związanych z utratą ciepła spowodowaną niewłaściwą izolacją termiczną budynku;
- b. 3.001,20 zł tytułem kosztów związanych z opłaceniem ekspertyzy budynku technicznego;
- c. 5.000 zł tytułem zwrotu kosztów zakupu materiałów zakupionych na ocieplenie budynku i izolację fundamentów;
- d. 5.000 zł tytułem zadośćuczynienia związanego z krzywdą spowodowaną naruszeniem prawa do wypoczynku oraz związaną ze złymi warunkami panującymi w nowo wybudowanym domu (wilgoć, niedogrzenie domu, cierpienie związane z chorobą powoda);
- e. 10.000 zł tytułem obniżenia wartości handlowej wadliwego domu stanowiącej różnicę pomiędzy wartością rynkową domu niewadliwego i domu wadliwego.

W zakresie kosztów powodowie domagali się zasądzenia od pozwanych in solidum na rzecz powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

/pozew – k. 3 – 7 odw ./

W piśmie z dnia 12 lutego 2015 roku powodowie sprecyzowali, że podstawę odpowiedzialności W. R. (1) stanowi art. 471 k.c.

Jednocześnie zaprzeczyli, aby pozvem dochodzo zadośćuczynienia za utratę zdrowia R. L. (1) – nie dochodzą takiego roszczenia, nie składają w tym zakresie wniosków dowodowych.

/pismo k. 285-287/

B. K. (1) i W. K. (1) w odpowiedzi na pozew wniosli o oddalenie powództwa w całości i obciążenie powodów kosztami postępowania.

Pozwani podnieśli, iż nie zostały spełnione przesłanki ich odpowiedzialności względem powodów z art. 568 § 2 k.c. albowiem strona powodowa nie wykazała, aby sprzedający wiedzieli o wadach budowlanych i świadomie je zataili. Zmiany

w projekcie miały akceptację twórcy projektu i stanowią jego immanentną część. Powodowie zostali poinformowani o tym przy pierwszym spotkaniu, nadto – zostało to opisane w dokumentacji. Pozwani podnieśli, że nawet jeżeli zostały popełnione błędy budowlane, nie wiedzieli o nich, w związku z czym nie podejmowali działań

w kierunku ich ukrycia, dlatego nie można przypisać im podstępного zachowania

w rozumieniu art. 568 § 2² k.c.

/odpowiedź na pozew B. K. – k. 171 – 173 , odpowiedź na pozew W. K. – k. 176 - 178 /

R. Z. (1) w odpowiedzi na pozew wniósł o jego oddalenie oraz zasądzenie od powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia powodów z uwagi na upływ dziesięcioletniego terminu, o którym mowa w art. 442¹ k.c. /odpowiedź na pozew – k. 181 – 183/

W. R. (1) w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa wobec niego w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczeń, braku legitymacji procesowej biernej po swojej stronie oraz braku związku przyczynowego pomiędzy jego działaniami a szkodą powodów.

/odpowiedź na pozew – k. 238 – 240/

Powodowie nie uznali zarzutów przedawnienia. Podnieśli, że wady budynku ujawniły się po latach i dopiero wówczas doszło do powstania wymagalności roszczeń. Ponadto uznali, że podniesienie tego zarzutu stanowi nadużycie prawa podmiotowego (art. 5 k.c.), gdyż opóźnione wystąpienie z pozwem było obiektywnie usprawiedliwione z uwagi na treść aktu notarialnego, który wskazywał, że dom wykonano zgodnie z projektem i sztuka budowlaną.

/pisma k. 285-287, 242-245/

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie decyzji Burmistrza Miasta i Gminy S. z dnia 8 września 1999 r. B. i W. K. (1) uzyskali pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w miejscowości C. na działkach o numerach ewidencyjnych (...).

/decyzja z dnia 08.09.1999 r. – k. 9 - 10/

Inwestorzy przystąpili do budowy domu, zlecając funkcję kierownika budowy W. R. (1). Wykonawcą prac budowlanych był R. Z. (1).

/ okoliczności bezsporne, dziennik budowy – k. 27 – 31/

Mocą aktu notarialnego z dnia 21 czerwca 2001 r. małżonkowie L. nabyli od B. i W. K. (1) nieruchomość zabudowaną położoną we wsi C. nr (...), gmina S.. W akcie notarialnym w § 1 zawarto oświadczenie inwestorów, iż na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny w stanie surowym zamkniętym, wykonany zgodnie z projektem technicznym.

/ zeznania powoda R. L. – protokół k. 304, adnotacje 00:13:49 – 00:58:09, w zw. z k. 653, adnotacje 00:06:44, wypis aktu notarialnego Rep. (...)– załączone akta 2Ds 398/13/

Budowa domu została ukończona na około rok przed sprzedażą. Budynek wykonano w oparciu o gotowy projekt. Adaptacji projektu do oczekiwań inwestorów dokonała projektant G. D.. Projektu podwykonawczego nie sporządzono. Na etapie budowy nie było istotnych zmian w stosunku do projektu.

/projekt architektoniczno- budowlany – k. 47 - 48, dokumentacja projektowa – k. 54 – 128, zeznania pozwanego W. K. – protokół k. 304 , adnotacje 00:59:03 – 01:14:36 w zw. z k. 653, adnotacje 01:11:58, opis adaptacji projektu gotowego – k. 236/

Zbywcy nie mieszkali na stałe w spornym domu, używali go jedynie jako domu letniskowego, latem bywali tam w weekendy, zimą rzadziej. Budynek był ogrzewany. Stała temperatura była utrzymywana na poziomie 16^o C, w czasie swoich pobytów małżonkowie K. ustawiali wyższą temperaturę.

/zeznania pozwanego W. K. – protokół k. 304 , adnotacje 00:59:03 – 01:14:36 w zw. z k. 653, adnotacje 01:11:58/

Małżonkowie L. wprowadzili się do budynku w 2003 roku. Przed zakupieniem nieruchomości R. L. (1) oglądał budynek, zapoznał się z dziennikiem budowy i otrzymaną od zbywców dokumentacją. Dokonywał pomiarów grubości ścian, które zgadzały się z projektem. Oglądał wykonanie stolarki okiennej, drzwiowej. Nie miał zastrzeżeń. Strony u mowy spotkały się kilkakrotnie. Zbywcy udostępniłi do oględzin cały dom i posiadaną dokumentację, odpowiadali na pytania. Stosownych wyjaśnień udzielał też wykonawca R. Z. (1). Rozmowy dotyczyły docieplenia w posadzkach i strychu. R. L. (1) początkowo chciał wykonywać odwierty w ścianach, by sprawdzić grubość styropianu; zbywcy wyrażali zgodę na wykonanie odkrywek na koszt kupujących. Ostatecznie R. L. (1) odstąpił od tych badań. Nie zasięgał opinii fachowca, nie widział potrzeby skorzystania z porady eksperta, zlecenie jakichkolwiek ekspertyz przed zakupem uznał za zbędne. Przed zakupem zapoznał się z treścią dziennika budowy. Rozmowy przed transakcją dotyczyły także ewentualnych problemów z ogrzaniem domu z uwagi na jego długość.

/informacyjne wyjaśnienia pozwanego W. K. poparte jego zeznaniami – protokół k. 304, adnotacje 00:59:03 – 01:14:36, protokół k. 653, adnotacje 01:11:58, zeznania pozwanej B. K. – protokół k. 653, adnotacje 01:23:13, informacyjne wyjaśnienia pozwanego R. Z. poparte jego zeznaniami – protokół k. 304, adnotacje 01:15:30 – 01:39:35, protokół k. 653, adnotacje 01:30:33, 01:34:47, informacyjne wyjaśnienia powoda R. L. poparte jego zeznaniami – protokół

k. 304, adnotacje 00:13:49 – 00:58:09, protokół k. 653, adnotacje 00:58:37, 00:51:11 /

Nabywcy przed sprzedażą zostali zapoznani z technologią budynku, w szczególności zostali poinformowani o zmianie technologii wykonania ścian. R. L. (1) miał świadomość, że zastosowano technologię ścian trójwarstwowych.

/ niesporne: informacyjne wyjaśnienia powoda R. L. poparte jego zeznaniami – protokół k. 304, adnotacje 00:13:49 – 00:58:09, protokół k. 653, adnotacje 00:06:44/

Decyzję o zmianie ściany dwuwarstwowej na trójwarstwową podjął W. K. (1) w trakcie budowy, wskutek sugestii wykonawcy R. Z. (1). Wykonawca sugerował, że ściana trójwarstwowa będzie bardziej odporna na wilgoć, co było istotne z uwagi na bliskie sąsiedztwo lasu. Zmiana została zaakceptowana także przez kierownika budowy W. R. (1), który także uznawał to rozwiązanie za lepsze. Zmiana rodzaju ścian nie została uwzględniona w zaadoptowanej do potrzeb inwestorów dokumentacji projektowej, a w dzienniku budowy. Zmiana ściany na trójwarstwową spowodowała zmianę współczynnika przenikania, ale norma została zachowana. Ocieplenie zostało wykonane jak dla poddasza nieużytkowego.

/ informacyjne wyjaśnienia powoda R. L. poparte jego zeznaniami – protokół k. 304, adnotacje 00:13:49 – 00:58:09, protokół k. 653, adnotacje 00:06:44, informacyjne wyjaśnienia i zeznania pozwanego W. K. – protokół k. 304, adnotacje 00:59:03 – 01:14:36, protokół k. 653, adnotacje 01:11:58, informacyjne wyjaśnienia i zeznania pozwanego R. Z. – protokół k. 304, adnotacje 01:15:30 – 01:39:35, protokół k. 653, adnotacje 01:30:33, 01:34:47, 01:37:26, informacyjne wyjaśnienia i zeznania pozwanego W. R. – protokół k. 304, adnotacje 01:41:40 – 01:51:13, protokół k. 653, adnotacje 01:46:20, 01:54:09/

Przy zakupie nabywcy otrzymali od inwestora projekt budynku, oczyszczalni ścieków, instalacji gazowej i instalacji wodnej oraz dziennik budowy. Nie otrzymali faktur, R. L. (1) uznał, że nie są mu potrzebne, bo był drugim inwestorem. W 2003 roku wystąpił do Urzędu Miasta o zezwolenie na zasiedlenie, nie było potrzeby dodatkowego odbioru.

/zeznania powoda R. L. – protokół k. 653, adnotacje 00:18:08/

Od momentu zakupu nieruchomości w 2001 r. do wprowadzenia się w 2003 roku nabywcy wykonali utwardzenie podjazdu i terenu wokół budynku, wyłożenie płytkami tarasu.

/ informacyjne wyjaśnienia powoda R. L. poparte jego zeznaniami – protokół

k. 304, adnotacje 00:13:49 – 00:58:09, prot okół k.653, adnotacje 00:06:44/

W tamtym okresie, tj. w latach 2001 – 2003 R. L. (1) często bywał w C.. W sezonie grzewczym utrzymywał temperaturę w budynku w granicach 12 – 13 ° C. Już po wprowadzeniu się do domu w 2003 r. małżonkowie L. mieli wrażenie, że budynek jest mocno zawilgocony. Początkowo zrzucali to na karb świeżych murów, liczyli, że z czasem problem sam zniknie.

/informacyjne wyjaśnienia powoda R. L. poparte jego zeznaniami – protokół k. 304, adnotacje 00:13:49 – 00:58:09, protokół k.653, adnotacje 00:06:44, 00:13:10 , 00:37:10, 00:44:30 /

Około miesiąca po sprzedaży domu R. L. (1) zgłosił zbywcom pierwszy problem – nieprzyjemne zapachy wydobywające się z kanalizacji. W. K. (3) skontaktował się wtedy z inżynierem, który wskazał mu rozwiązanie. Gdy doszło do spotkania R. L. (1) powiedział, że problem jest rozwiązany, bo zamurował otwór wentylacyjny w jednej z łazienek, w której znajduje się piec c.o. Uważał, że kratka wentylacyjna powoduje niepotrzebną stratę ciepła. Kolejną nieprawidłowością stwierdzoną wkrótce po zakupie domu było podniesienie się paneli. Zbywcy zostali o tym poinformowani. Skontaktowali się z fachowcem układającym panele. Naprawy na ich zlecenie i koszt dokonał wykonawca, który wcześniej układał panele.

/informacyjne wyjaśnienia i zeznania pozwanego W. K. – protokół k. 304, adnotacje 00:59:03 – 01:14:36, protokół k. 653, adnotacje 01:11:58/

Znajomi, którzy odwiedzali R. i J. L. zawsze sugerowali, że w domu nieprzyjemnie pachnie i jest zimno. Nawet córka niechętnie zostawała z dziećmi u rodziców na dłużej. Pomimo ogrzewania centralnym ogrzewaniem i dodatkowego palenia w kominku w salonie, nabywcy nie byli w stanie uzyskać w okresie zimowym temperatury wyższej niż 17 – 18 ° C.

/ zeznania świadków: K. Z. – protokół k. 304, adnotacje 01:59:31 – 02:07:54, A. L. – protokół k. 304, adnotacje 02:09:23 – 02:19:36, informacyjne wyjaśnienia powoda R. L. poparte jego zeznaniami – protokół k. 304, adnotacje 00:13:49 – 00:58:09, protokół k.653, adnotacje 00:06:44, 00:13:10/

Z powodu niskiej temperatury dochodziło do zamarzania weków i innych płynów w wykuszu. W zasadzie od początku powodowie zwiększali ogrzewanie.

Do 2005-2006 roku nie stanowiło to problemu dla właścicieli, gaz był wtedy tani.

W późniejszym okresie ceny gazu gwałtownie wzrosły. W latach 2008-2009 właściciele ocieplili podłogę.

/zeznania powoda R. L. – protokół k.653, adnotacje 00:37:10, 00:44:30 /

Małżonkowie zwiększali intensywność ogrzewania, ale efekty były niewielkie. W 2007 – 2008 R. L. (1) kontaktował się z projektantem projektu gotowego, który powiedział, że jeżeli budynek został wybudowany zgodnie z jego projektem, to nie powinny występować tego typu problemy.

/zeznania powoda R. L. – prot okół k.653, adnotacje 00:18:08/

Problemy występowały od samego początku. Uwagę zwracało przede wszystkim niedogrzanie, uczucie chłodu (pomimo dodatkowego ogrzewania kominkiem i szczelnych okien), z czasem ślady zawilgocenia w narożnikach ścian, zapach stęchlizny i zawilgocenia. Wyrzucono materac, który przeszedł stęchlizną. /zeznania świadków: K. Z. – protokół k. 304, adnotacje 01:59:31 – 02:07:54, A. L. – protokół k. 304, adnotacje 02:09:23 – 02:19:36, zeznania powoda

R. L. – protokół k.653, adnotacje 00:18:08/

W 2008 roku R. L. (1) zaczął chorować na oskrzela. W 2012 roku lekarz zasugerował poszukanie przyczyn choroby w warunkach zamieszkiwania. Małżonkowie odsunęli meble w narożniku i okazało się, że narożnik jest zagrzybiony.

Wtedy to powód poprosił o poradę swojego znajomego, który po zapoznaniu się z dokumentacją stwierdził, że budynek jest zbudowany niezgodnie z dokumentacją.

/informacyjne wyjaśnienia i zeznania powoda R. L. – protokół k. 304, adnotacje 00:13:49 – 00:58:09, protokół k.653, adnotacje 00:06:44, 00:13:10 , wynik badania radiologicznego z dnia 11.09.2012 r. – k. 16 /

R. L. (1) zakrył dwie kratki w okresie 2009-2012 roku. Około miesiąca przed wizytą fachowca ocieplił jedną ścianę styropianem o grubości 15 cm. Zasięgał wówczas porady znajomych fachowców. Porady dotyczyły tylko styropianu, nie innych wad. Ze sprzedawcami domu nabywca kontaktował się po otrzymaniu ekspertyzy od fachowca, wysłał im także kopie ekspertyzy i czekał na reakcję. Próbował rozmawiać z W. R. (1), ale była to rozmowa nieprzyjemna. Nie sprawdzał wcześniej budynku na bieżąco, uważał, że problemy same się skończą.

/zeznania powoda R. L. – protokół k.653, adnotacje 00:31:01/

Nabywca skontaktował się w sprawie wad budynku również z wykonawcą R. Z. (1) w 2012 r. wysyłając mu stosowne pismo, w którym zgłaszał zastrzeżenia co do docieplenia budynku. Powodowie oczekiwali, że wykonawca wykona docieplenie. R. Z. (1) odpowiedział na pismo powoda, spotkał się z małżonkami i zasugerował, że może to uczynić ale częściowo odpłatnie. /informacyjne wyjaśnienia i zeznania pozwanego R. Z. – protokół k. 304, adnotacje 01:15:30 – 01:39:35, protokół k. 653, adnotacje 01:30:33, zeznania powoda R. L. – protokół k.653, adnotacje 00:13:10 /

Analogiczne pismo nabywcy wystosowali do W. R. (1) wskazując na wady budynku, takie jak wilgoć, zbyt mała ilość styropianu. Oczekiwali, docieplenia domu.

/informacyjne wyjaśnienia i zeznania pozwanego W. R. – protokół k. 304, adnotacje 01:41:40 – 01:51:13, protokół k. 653, adnotacje 01:46:20, 01:54:09, zeznania powoda R. L. – protokół k.653, adnotacje 00:13:10/

Przed wystąpieniem z niniejszym pozwem R. L. (1) wystąpił do inwestora W. K. (1), któremu przekazał protokół specjalisty. Zwrócił się także do (...) oraz zgłosił do prokuratury niedopełnienie obowiązków i poświadczanie nieprawdy przez kierownika budowy.

/zeznania powoda R. L. – protokół k.653, adnotacje 00:23:50 , załączone akta w sprawie 2Ds 398/13 /

Powód przystąpił do usuwania stwierdzonych wad. Na chwilę obecną zostało wykonane wzmocnienie zarysowań i dodatkowe docieplenie zewnętrzne budynku poprzez położenie styropianu. Po dociepleniu zużycie gazu zmniejszyło się.

/informacyjne wyjaśnienia powoda R. L. poparte jego zeznaniami – protokół k. 304, adnotacje 00:13:49 – 00:58:09, protokół k.653, adnotacje 00:06:44 /

Wykuszał został ocieplony od spodniej strony. Nie ma ocieplenia na ścianie kolankowej. Powód przykleił styropian o szer. 10 cm we własnym zakresie. Nie ma ocieplenia na styku tarasu z budynkiem, wg dokumentacji projektowej podłoga powinna być ocieplona. Wieniec nad parterem powinien być ocieplony styropianem, ale na datę projektowania poddasze było przewidziane jako nieużytkowe.

/ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu budownictwa K. W. – protokół k. 556, adnotacje 00:57:32/

Odstępstwa od projektu technicznego polegają na wykonaniu ścian o gorszym współczynniku przenikania ciepła niż to zakładał autor dokumentacji projektowej oraz braku wykonania pionowej izolacji przeciwwilgociowej łąw fundamentowych. Zachowane zostały jednak normy przenikania ciepła.

/pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa K. W. –
k. 424/

Nabywcy i zbywcy nie zaadoptowali poddasza na potrzeby użytkowe. Ocieplenie pomieszczeń poddasza jest wykonane zgodnie z dokumentacją projektową i normami technicznymi obowiązującymi w czasie budowy. Więźba dachowa została wykonana zgodnie z dokumentacją techniczną, układ wykuszy, sufit i murlata zostały wykonane zgodnie z dokumentacją projektową. W przypadku wieńca należy wykonać ocieplenie, gdyż zmieniono wykonanie stropu z wylewanego na mokro na strop gęstożebrowany prefabrykowany. Obecne parapety wychodzą poza lico ściany nośnej (bez ocieplenia), jednak w przypadku wykonania ocieplenia warstwą styropianu o gr. 3 cm należy je wymienić. Na ścianach nie ma spękań ani ugięć, które by świadczyły nieprawidłowym wykonaniu.

/pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa K. W. wraz z opinią uzupełniającą – k. 497 – 505, – k. 426 – 427, 429, ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu budownictwa K. W. – protokół k. 556, adnotacje 00:23:13 /

Zmiana poddasza na użytkowe będzie wymagała ocieplenia podłogi wykusza i ściany pionowej wykusza. Obecnie wykusz jest nieocieplony. Zmiana poddasza na pomieszczenie użytkowe wymaga ocieplenia od strony zewnętrznej.

/ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu budownictwa
K. W. – protokół k. 556, adnotacje 01:45:44/

Zmiany w wykonywanym budynku związane z zamianą stropu wylewanego na mokro gr. 12 cm, na strop gęstożebrowany prefabrykowany, zmianą dolnego paska elewacji (wstawienie 4 warstw cegły klinkierowej), zmianą układu łąw fundamentowych miały charakter zmian nieistotnych, nie wymagały zmiany pozwolenia na budowę.

/pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa K. W. –
k. 427 - 428/

Prace związane z wykonaniem łąw i ściany fundamentowej wymagają skorygowania; aby zniwelować skutki braku pionowej izolacji przeciwwilgociowej łąw i ścian fundamentowych, zaleca się wykonać drenaż opaskowy, który poprawi gospodarkę wodną na nieruchomości i podniesie jej atrakcyjność w przypadku ponownej sprzedaży. Ewentualne negatywne skutki niewykonania pionowej izolacji termicznej fundamentów, niweluje fakt wykonania izolacji termicznej posadzek o grubości 12 cm, zamiast projektowanej grubości (t.j. 5 cm styropianu).

Ponadto, jeśli chodzi o wykonaną łąwę, beton jest słabszy niż wynika z dokumentacji projektowej; słabsza część jest od strony rzeki, od frontu wytrzymałość jest większa. Dotyczy to ok. 50 % powierzchni. Z punktu widzenia wykonawstwa to błąd, który jednak nie stanowi żadnego zagrożenia. Poprawienie usterki wymaga zastosowania zaprawy wzmocnionej. Szerokość łąwy jest większa niż wynika to z dokumentacji projektowej. Fundament jest bardziej masywny, nie ma spękań, ugięć, budynek funkcjonuje bez przeszkód. Dom jest parterowy z użytkowym poddaszem, nie stanowi niebezpieczeństwa dla czyjegokolwiek życia i zdrowia. Wytrzymałość i nośność osiągnęła minimalny wymagany poziom. Zgodnie z odwiertami, ocieplenia fundamentów zewnętrznych nie ma.

/pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa K. W. –
k. 428, ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu budownictwa

K. W. – protokół k. 556, adnotacje 00:43:48 /

Przyczyna wilgoci i zagrzybienia wynika przede wszystkim z niewystarczającego dogrzania pomieszczeń oraz braku odpowiedniej wentylacji szczególnie pomieszczeń mokrych (sanitariatów i kuchni). Zagrzybienie wynikało z braku wentylacji pomieszczeń i braku stałych temperatur, co z kolei jest wynikiem nieprawidłowego tworzenia klimatu. Teren jest usytuowany w pobliżu rzeki, gdzie wilgoć jest większa. Nieprawidłowością było zamurowanie krater.

/pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa K. W. – k. 424 , ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu budownictwa K. W. – protokół k. 556, adnotacje 00:23:13 /

Na ścianach nie występują ślady podciągania wilgoci, które wskazywałyby na nieprawidłowe wykonanie izolacji.

/ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu budownictwa K. W. – protokół k. 556, adnotacje 00:12:25/

Brak ogrzewania w sytuacji dużej wilgotności powoduje zagrzybienie. Włożenie rury od okapu do otworu wentylacyjnego jest nieprawidłowe, normalnie powinny być w takiej sytuacji dwa kanały. Zamurowanie krater wentylacyjnych jest niedopuszczalne.

/ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu budownictwa K. W. – protokół k. 556, adnotacje 00:38:51/

Nadto odstępstwem od projektu jest wykonanie ścian trójwarstwowych. Informacje o zmianie wykonania ścian zewnętrznych i stropu oraz adaptacji pomieszczenia garażu na pokój i kotłownię są zawarte w dzienniku budowy, który wypełniał kierownik budowy. Wykonanie ściany trójwarstwowej nie było wadą.

W czasie budowy stosowaną metodą było układanie styropianu o szerokości 5-10 cm na szerokości metra od ściany zewnętrznej co wystarczało do wyeliminowania przemarzania od strony fundamentów. W tym przypadku wykonawca założył od razu ocieplenie 12-15 cm, tj. większe niż wynikało z dokumentacji projektowej. Zastąpiono pionowość ocieplenia, na całej powierzchni wykonano ocieplenie w poziomie. Zastosowanie grubszej warstwy styropianu służyło mniejszej utracie ciepła. Taka była praktyka stosowana w tamtym okresie i nie stanowiła odstępstwa od sztuki budowlanej. Styropian służył ochronie podłogi przy ścianie zewnętrznej, miał zapobiec przemarzaniu, wilgoci i podnoszeniu się paneli.

/pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa K. W. wraz z ustną opinią uzupełniającą – k. 425, 426, protokół k. 556, adnotacje 00:57:32 , 01:22:13, 01:37:09 /

Zakrycie krater wentylacyjnych spowodowało brak ruchu powietrza w pomieszczeniu, przyklejenie 10 cm styropianu do ściany trójwarstwowej zaburzyło jej funkcjonowanie. To działanie spowodowało zatrzymanie wilgoci w ścianie, dodatkowo pogłębiło brak stałego ogrzewania. Zagrzybienie świadczy nie o braku izolacji tylko wentylacji. Zaburzenie cyrkulacji wywołuje także doklejenie styropianu o szer. 15 cm od strony zewnętrznej.

/ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu budownictwa K. W. – protokół k. 556 , adnotacje 01:56:42, 02:07:42/

Strop gęstożebrowany ma za zadanie przenieść obciążenia. Nie można go zostawić bez izolacji. Nie jest to warstwa izolacyjna, trzeba wykonać dodatkowe prace. Warstwy dachu spełniają swoje zadania. Nie ma izolacji zewnętrznej, ale wystarczy drenaż, który poprawi gospodarkę wodną i spowoduje wzmocnienie fundamentów. W momencie budowy taki drenaż nie był wymagany. Jest to praca dodatkowa, niekonieczna.

/ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu budownictwa

K. W. – protokół k. 556, adnotacje 01:56:42/

Zakres koniecznych prac, które trzeba wykonać, aby budynek znajdował się w stanie nie pogorszonego i nadawał się do bezpiecznego użytkowania, jest następujący: dodatkowe ocieplenie ściany zewnętrznej styropianem gr. 3 cm (do wysokości wieńca), ocieplenie wykuszy styropianem gr. 12 cm (w sytuacji zmiany charakteru użytkowania poddasza), wykonanie pionowej izolacji przeciwwilgociowej ławy fundamentowej od strony zewnętrznej, wykonanie drenażu opaskowego wokół budynku, usunięcie starego fundamentu, który jest wykonany z cegły, i wypełnienie miejsc (w fundamencie) tzw. „mocną zaprawą”, wykonanie ocieplenia wieńca stropu parteru (pas o szerokości około 60 cm) styropianem gr. 12 cm.

/pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa K. W. wraz z opinią uzupełniającą – k. 497 – 505, k. 426/

Ogólne koszty tych prac wynoszą łącznie 45.212 zł (w tym drenaż). Koszt ocieplenia wykuszy, w sytuacji gdy poddasze zostanie zaadoptowane jako użytkowe, wynosi 15.400 zł.

/pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa K. W. wraz z opinią uzupełniającą – k. 497 – 505, k. 425 /.

R. L. (1) ukończył technikum elektryczne. Prowadził działalność gospodarczą, ma uprawnienia budowlane elektroenergetyczne. Jego specjalność to maszyny i urządzenia. Firma zajmowała się wykonywaniem kanalizacji telefonicznej, powód zatrudniał pracowników do robót budowlanych ziemnych.

/zeznania świadka A. L. – protokół k. 304, adnotacje 02:09:23 – 02:19:36, zeznania powoda R. L. – protokół k.653, adnotacje 00:44:30/.

W. i B. K. (1) nie posiadają specjalistycznej wiedzy w zakresie budownictwa. Wykonują zawód muzyka i psychologa.

/informacyjne wyjaśnienia i zeznania pozwanego W. K. – protokół k. 304, adnotacje 00:59:03 – 01:14:36, protokół k. 653, adnotacje 01:11:58/

Małżonkowie K. budowali sporny dom dla siebie. Zakupami materiałów budowlanych zajmował się wykonawca, gdyż inwestorzy nie mieli wystarczającego rozeznania, nie posiadają wiedzy z zakresu budownictwa. Decyzja o sprzedaży domu podyktowana była względami ekonomicznymi.

/zeznania pozwanej B. K. – protokół k. 653, adnotacje 01:23:13, informacyjne wyjaśnienia i zeznania pozwanego W. K. – protokół k. 304, adnotacje 00:59:03 – 01:14:36, protokół k. 653, adnotacje 01:11:58, informacyjne wyjaśnienia i zeznania pozwanego R. Z. – protokół k. 304, adnotacje 01:15:30 – 01:39:35/

Postanowieniem z dnia 29 kwietnia 2013 r. Prokurator Prokuratury Rejonowej w Zgierzu po rozpoznaniu zawiadomienia powoda odmówił wszczęcia śledztwa w sprawie niedopełnienia obowiązków i poświadczenia nieprawdy przez W. R. (1).

/postanowienie z 29.04.2013 r., załączone akta 2Ds 398/13/

W celu ustalenia okoliczności wymagających wiadomości specjalnych a zatem na okoliczność m. in. prawidłowości wykonania prac budowlanych domu, ich zgodności z planem i sztuką budowlaną, prawidłowości użytych do budowy materiałów Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego. Wydana przez biegłego opinia była kwestionowana przez strony, jednakże wobec uwzględnienia przez Sąd podniesionego przez pozwanych zarzutu przedawnienia, o czym szerzej mowa będzie w dalszej części uzasadnienia, Sąd skorzystał z opinii jedynie częściowo, tj.

w zakresie ustalenia przyczyn występowania wad w postaci zawilgocenia

i zagrzybienia, pomijając wnioski opinii w pozostałym zakresie, w szczególności wyliczenia dotyczące strat ciepła. W zakresie, w jakim opinia została wykorzystana przy ustalaniu stanu faktycznego, nie budziła wątpliwości Sądu – biegły na rozprawie opisał przeprowadzone badania, analizy, umotywował swoje wnioski.

Jako zasadniczą przyczynę stanu domu biegły wskazał jego niewłaściwą eksploatację: zmienna, zbyt niska temperatura w pomieszczeniach, a przede wszystkim – brak wentylacji wywołany zakryciem przez powoda kratki wentylacyjnych lub ich złą eksploatacją (podłączenie okapu, czy pieca grzewczego). Jak wyjaśnił biegły, budynek jest całoroczny i jeśli jest prawidłowo użytkowany,

jest wentylacja, a użytkownik prawidłowo ogrzewana dom, to nie powinno zachodzić zjawisko skraplania i nie występuje zagrzybienie. Wywiódł to nie tylko z analizy stanu domu, ale również z warunków zastanych na miejscu, a następnie – poprawy warunków w budynku na skutek podjętych działań. Wykazał także nieprawidłowości w działaniach podejmowanych przez samego powoda – prace zewnętrzne prowadzone obecnie przez stronę powodową dodatkowo zaburzają przenikanie wilgoci – prowadzą do zaburzenie cyrkulacji wodnej i zatrzymania wilgoci w domu (wykorzystanie styropianu o grubości 15 cm).

Niezależnie jednak od tych wniosków, opinia wykazała istnienie wad budynku szeroko omówionych w ustaleniach faktycznych. Przede wszystkim brak jest pełnej izolacji fundamentów i ocieplenia wieńca. Dodatkowo biegły wyjaśnił, że zmiana technologii wykonania ścian jest wprawdzie zgodna ze sztuką budowlaną i nie powoduje przekroczenia norm przenikania ciepła, jednak osłabia warunki cieplne domu. Wadą jest także zastosowanie betonu o zbyt niskich parametrach

w ławie fundamentowej. Nie zagraża to bezpieczeństwu (nośność fundamentów przy obecnej szerokości ławy nie została zagrożona), jednak wzmocnienie tej części ławy (około 50 % powierzchni) także wymaga przeprowadzenia dodatkowych prac. Ewentualne dalsze ingerencje mogą wiązać się ze zmianą funkcji poddasza.

Z punktu widzenia rozstrzygnięcia istotne znaczenie miało natomiast zbadanie, czy stwierdzone wady występowały wcześniej, przed sprzedażą oraz czy wykonywano w związku z tym jakieś prace naprawcze bądź kamuflujące. To obciążałoby powodów – wykazałoby, że w dacie sprzedaży małżonkowie K. mieli świadomość wadliwości budynku i zaniechali poinformowania o nich nabywców bądź dążyli do ich zatajenia. Takie okoliczności nie zostały jednak ujawnione, nie były też przedmiotem wykazywania w zarzutach zgłaszanych do opinii.

Drugim istotnym elementem było zbadanie charakteru błędów w wykonawstwie – czy doszło do popełnienia przestępstwa w trakcie budowy. Nie ujawniło tego jednak ani postępowanie karne, ani niniejszy materiał dowodowy. Z opinii nie wynika, aby działanie któregośkolwiek z podmiotów wypełniło znamiona przestępstwa. Biegły zaprzecza, aby zaistniało jakiegokolwiek zagrożenie dla życia, zdrowia mieszkańców. Możliwość użytkowania obiektu nie rodzi wątpliwości. Stwierdzone usterki nie mają charakteru naruszenia projektu, czy niezgodności ze sztuką budowlaną. Ewentualne odejścia od projektu nie noszą bowiem cech zmian istotnych, stanowiących o naruszeniu zasad procesu budowlanego.

W uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego Izby Cywilnej z dnia 17 lutego 2006 r., sygn. akt III CZP 84/05 wskazano, iż skuteczne podniesienie zarzutu przedawnienia jest wystarczające do oddalenia powództwa bez potrzeby ustalenia, czy zachodzą wszystkie inne przesłanki prawnomaterialne uzasadniające jego uwzględnienie. W razie podniesienia zarzutu przedawnienia badanie tych przesłanek jest zbędne, wobec czego możliwe jest oddalenie powództwa ze względu na przedawnienie roszczenia w sytuacji, w której wobec niespełnienia wszystkich przesłanek warunkujących jego byt, roszczenie nie zostało jeszcze w pełni ukształtowane. W tej sytuacji Sąd oddalił zgłoszone przez powoda wnioski dowodowe o powołanie dowodu z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy, ogrodnika oraz innego biegłego z zakresu budownictwa i przeprowadzenia oględzin, jako nie mające znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, ze względu na uznania zarzutów przedawnienie podniesionych przez każdego z pozwanych.

W powyższym stanie faktycznym, Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu w odniesieniu do każdego z pozwanych z uwagi na przedawnienie roszczeń powodów.

Problematykę przedawnienia roszczeń w niniejszej sprawie należy przeanalizować odrębnie w odniesieniu do poszczególnych pozwanych, albowiem różne są podstawy prawne ich ewentualnej odpowiedzialności.

Ewentualna odpowiedzialność pozwanych: R. Z. (1) (wykonawcy) oraz W. R. (1) (kierownika budowy) może być oparta wyłącznie na reżimie odpowiedzialności deliktowej – art. 415 i nast. k.c. Wbrew twierdzeniom strony powodowej, brak jest podstaw do upatrywania odpowiedzialności tych podmiotów w przepisach dotyczących nienależytego wykonania zobowiązania, gdyż powodów nie łączył z nimi jakikolwiek stosunek zobowiązaniowy. Nie jest zatem możliwe oparcie roszczeń odszkodowawczych powodów wobec R. Z. (1) czy W. R. (1) w przepisach art. 471 i nast. k.c.

Mając zaś na uwadze, że w niniejszej sprawie źródłem odpowiedzialności wykonawcy robót i kierownika budowy może być wyłącznie czyn niedozwolony,

to przedawnienie roszczeń z tego tytułu reguluje obecnie art. 442¹ § 1 k.c. Przepis ten znajduje zastosowanie również w niniejszej sprawie, choć zdarzenie, które miałyby stanowić źródło odpowiedzialności pozwanych miało miejsce w dacie obowiązywania art. 442 k.c. Stanowią o tym przepisy intertemporalne.

Obowiązujący do dnia 10 sierpnia 2007 r. przepis art. 442 § 1 k.c. stanowił, iż roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym ulegało przedawnieniu z upływem lat trzech od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia. Jednakże w każdym wypadku roszczenie przedawniało się z upływem lat dziesięciu od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie wyrządzające szkodę. Brzmienie art. 442 § 1 zd. 2 k.c. nie pozostawia wątpliwości, że upływ 10 lat od zdarzenia wyrządzającego szkodę w każdym wypadku, bez względu na świadomość poszkodowanego, czy moment ujawnienia się szkody lub wymagalność roszczenia wywołuje skutek w postaci przedawnienia roszczeń odszkodowawczych.

Powołany wyżej przepis dotyczący przedawnienia roszczeń został uchylony z dniem 10 sierpnia 2007 r., tj. z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 16 lutego 2007 r.

o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 80, poz. 538). Stosownie do treści

art. 2 ustawy nowelizującej, nowe zasady (art. 442¹ k.c.), stosuje się do roszczeń powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej, a według przepisów dotychczasowych w tym dniu jeszcze nieprzedawnionych.

Roszczenie zaś jest przedawnione, jeżeli do dnia 10 sierpnia 2007 r. upłynął termin 10-ciu lat określony w art. 442 § 1 zd. 2 k.c.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, należy mieć na uwadze, że zdarzenie szkodzące mogło nastąpić najpóźniej do dnia zakończenia budowy, co miało miejsce w roku 1999. W dniu 10 sierpnia 2007 r. nie upłynął zatem ten najdłuższy termin przedawnienia przewidziany przepisami z tego okresu – termin dziesięcioletni określony w art. 442 § 1 zd. 2 k.c.

Zatem, zastosowanie znajdzie obecnie obowiązujący art. 442¹ k.c., który przewiduje także maksymalny termin przedawnienia wynoszący lat 10 od dnia zdarzenia wywołującego szkodę. Ten termin upłynął z końcem roku 2009. Tymczasem pozew został wniesiony w dniu 7 lutego 2014 roku.

Należy zwrócić uwagę, że powyższe obliczenia zostały przeprowadzone w najbardziej korzystnej dla powodów konfiguracji – przy uwzględnieniu maksymalnego terminu przedawnienia przewidzianego przepisami. To oznacza, że nawet odstąpienie od badania okoliczności wystąpienia szkody nie zmieni uznania roszczenia za przedawnione. W przypadku odpowiedzialności deliktowej mamy do czynienia z pojęciem czynu i szkody (nie wady), jednak nawet najbardziej korzystne dla powodów ustalenia, nie mogą powodować innej oceny. Upływ maksymalnych terminów

przedawnienia spowodował, że ewentualne zobowiązania pozwanych R. Z. (1) i W. R. (1) stały się zobowiązaniami naturalnymi.

Na marginesie należy jedynie zauważyć, że ani prowadzone postępowanie karne, ani materiał dowodowy obecnie prowadzonego postępowania cywilnego nie wykazały wypełnienia znamion zbrodni czy występku.

Powyższe uwagi dotyczą także żądania zadośćuczynienia (paragraf 3 przepisu). Jak wynika z pisma procesowego powodów z dnia 10 lutego 2015 r. dochodzone zadośćuczynienie za krzywdę nie dotyczy utraty zdrowia oraz cierpień związanych z chorobami górnych dróg oddechowych. Jest to zatem roszczenie

z tytułu naruszenia dóbr osobistych, wynikające z dyskomfortu termicznego

i wilgoci w domu. Przepis statuuje maksymalny termin trzech lat przedawnienia dla takich roszczeń. Jest on liczony od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się

o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia. Jak zaznaczono powyżej odpowiedzialność deliktowa posługuje się pojęciem szkody nie wady. W tym wypadku szkodą były odczuwane przez małżonków L. chłód i wilgoć, co – jak wskazano w pozwie – zaburzało ich wypoczynek. Tymczasem, jak wskazywał sam powód, dyskomfort ten był odczuwany od momentu zakupu nieruchomości (w 2001 roku), a z pewnością – od momentu zamieszkania w domu (2003 rok). Nie ulega także wątpliwości, że również od momentu zakupu powodowie wiedzieli, kto był wykonawcą budowy i kierownikiem nadzorującym budowę (wydano dziennik budowy). Szkada rozumiana nie jako wada budynku a naruszenie dóbr osobistych, wystąpiła zatem od razu. Podobnie, jak wiedza o osobie pozwanego R. Z. (1) i W. R. (1).

Z tych względów, powództwo w odniesieniu do tych pozwanych zostało oddalone.

W stosunku do B. i W. małżonków K. źródło ewentualnej odpowiedzialności stanowi łącząca strony umowa sprzedaży.

Podstawę odpowiedzialności może stanowić art. 568 k.c., na który powołano się

w uzasadnieniu pozwu. Obecne brzmienie tego przepisu zostało nadane ustawą

z dnia 30.05.2014 r. (Dz.U. z 2014 r. poz. 827), o prawach konsumenta, która weszła w życie 25.12.2014 r. Jednak stosownie do treści art. 51 ustawy, do umów zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. Zatem, w niniejszej sprawie zastosowanie znajdzie art. 568 k.c.

w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia przedmiotowej umowy.

Zgodnie z ówczesnym brzmieniem, przepis art. 568 § 1 k.c. stanowił, iż uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają po upływie trzech lat, gdy chodzi o wady budynku, licząc od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana.

Upływ tego terminu nie wyłącza wykonania uprawnień z tytułu rękojmi, jeżeli sprzedawca wadę podstępnie zataił (§ 2). Zarzut z tytułu rękojmi może być podniesiony także

po upływie powyższych terminów, jeżeli przed ich upływem kupujący zawiadomił sprzedawcę o wadzie (§ 3).

W świetle poczynionych ustaleń, w ocenie Sądu strona powodowa nie wykazała okoliczności podstępnego zatajenia wady przez sprzedających. Tymczasem to na powodach, w myśl art. 6 k.c., ciążył obowiązek udowodnienia, iż sprzedający wiedzieli o wadach rzeczy sprzedanej i podstępnie je zataili.

Jak wynika z bezspornych ustaleń Sądu powodowie, przed podjęciem decyzji

o zakupie spornej nieruchomości od pozwanych małżonków K., uzyskali wymaganą wiedzę o przedmiocie sprzedaży.

Przed zakupieniem nieruchomości powód kilkakrotnie oglądał dom, zapoznał się z dziennikiem budowy i otrzymaną od zbywców dokumentacją. Oglądał wykonanie stolarki okiennej, drzwiowej. Jak sam zeznał, nic nie budziło jego zastrzeżeń. Zbywcy umożliwili obejrzenie całego domu, odpowiadali na pytania powodów, udostępnili posiadaną dokumentację. Stosownych wyjaśnień udzielał powodom także sam wykonawca; to małżonkowie K. umożliwili powodom spotkanie z R. Z. (1). Rozmowy dotyczyły docieplenia i ogrzewania. Pozwani nie sprzeciwili się nawet wykonaniu odwiertów przez powodów. To powód odstąpił od ich wykonywania. Nie skorzystał z pomocy specjalistów (choć, jak wskazywał składając zeznania, wśród jego znajomych są osoby posiadające specjalistyczną wiedzę). Oświadczył, że nie widział potrzeby zaproszenia eksperta. Zlecenie jakichkolwiek ekspertyz przed zakupem uważał za

zbędne. Przed zakupem powód zapoznał się z treścią dziennika budowy, został zaznajomiony z technologią budynku, w szczególności poinformowany o zmianie technologii wykonania ścian.

Pozwani sprzedawcy również nie posiadali żadnej specjalistycznej wiedzy. Wykonanie prac budowlanych powierzyli profesjonalistom. Sami w domu nigdy nie zamieszkali – sprzedaż nastąpiła po zakończeniu budowy na skutek zaistniałej sytuacji finansowej małżonków K.. Co więcej, materiał dowodowy nie wykazał, aby wskazywane skutki wad budynku ujawniły się wcześniej. Kwestia utrzymywania w domu określonych temperatur mogła pozostać niezauważona, skoro dom pozostawał niezamieszkały. Żadne inne widoczne mankamenty nie ujawniły się przez sprzedaż. Opinia biegłego nie sugerowała także, aby doszło do zatajania stwierdzonych wad – jakichkolwiek prac mających na celu naprawę, czy kamuflaż usterek.

Tymczasem „podstępne zatajenie wad”, o którym mowa jest w § 2 powołanego przepisu, zakłada celowość działań sprzedawcy. To wymaga nie tylko świadomego działania, ale przede wszystkim – świadomości istnienia wad rzeczy. Jest to „umyślne ukrycie wady, które ma na celu utrudnienie wykrycia wady przez kupującego. Za zachowanie takie należy uznać ukrycie lub zamaskowanie wadliwości, a co najmniej sytuację, w której sprzedawca, wiedząc o istnieniu wady, nie poinformował o niej kupującego” (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2002 r., sygn. akt V CKN 1070/00 i z dnia 1 kwietnia 2003 r., sygn. akt II CKN 1382/00). Tymczasem powód, pytany na ostatniej rozprawie, w czym upatruje odpowiedzialności zbywców, stwierdził, że w zapisie aktu notarialnego, z którego wynika, że dom wykonany został zgodnie z projektem. Jednak to oświadczenie wiedzy pozwanych małżonków nie mogło zostać zakwestionowane w świetle poczynionych ustaleń. Pozwani taką wiedzę posiadali od osób profesjonalnie zajmujących się budową – od wykonawcy i kierownika budowy. Zgodnie z przepisami powierzyli wykonawstwo podmiotowi fachowemu, zagwarantowali również zawodowy nadzór nad budową. Ich wiedza była taka sama lub nawet mniejsza (ze względu na doświadczenie zawodowe) nabywcy. Wreszcie, należy zauważyć, że opinia biegłego potwierdziła wykonanie budowy zgodnie z projektem i zasadami sztuki budowlanej (stwierdzone usterki nie wykluczyły takiego wniosku). Tym samym, powód w ogóle nie wykazał, aby złożone oświadczenie wiedzy pozwanych zawarte w akcie notarialnym nie odpowiadało ich rzeczywistej świadomości.

Powyższa analiza prowadzi do wniosku, że po upływie trzech lat od daty zawarcia umowy sprzedaży, czyli z dniem 21 czerwca 2004 roku, powodowie utracili uprawnienia wynikające z rękojmi. Pozew natomiast został wytoczony po upływie niespełna 10 kolejnych lat.

Ewentualnej odpowiedzialności pozwanych K. można upatrywać także w treści art. 471 k.c. i nast. k.c. Utrata uprawnień z tytułu rękojmi nie pozbawia bowiem kupującego możliwości kompensaty nienależycie wykonanej umowy na podstawie innych tytułów. Niezależnie od uprawnień przysługujących z tytułu rękojmi, nabywca może żądać naprawienia szkody na zasadach ogólnych (art. 471 k.c.). Odpowiedzialność dotyczy wówczas szkody, będącej następstwem okoliczności, za które sprzedawca ponosi odpowiedzialność. Dochodzenie pełnego odszkodowania za szkodę wynikłą z wady rzeczy nie jest uzależnione od wykonania przez kupującego uprawnień z tytułu rękojmi, nie podlega jej reżimowi, co oznacza, że kupujący może dochodzić roszczenia odszkodowawczego także po utracie uprawnień z tytułu rękojmi (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 4 stycznia 1979 r., sygn. akt II CR 1/79, z dnia 6 marca 1998 r., sygn. akt III CKN 405/97). W takim przypadku nie wystarcza jednak wykazanie, że rzecz wydana kupującemu była dotknięta wadami, co ma miejsce w przypadku ochrony opartej na rękojmi; konieczne jest wykazanie przez kupującego ogólnych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 471 k.c.

Przepis art. 471 k.c. statuuje odpowiedzialność nie za same wady (sprzedawcy nie muszą być sprawcami ich wystąpienia), ale za szkodę wynikłą z nienależyciego wykonania umowy. Rozstrzygające znaczenie dla ustalenia, jakie okoliczności obciążają dłużnika, mają przede wszystkim przepisy art. 472–474 k.c. Do okoliczności tych w pierwszej kolejności należy własne działanie lub zaniechanie dłużnika, który przy spełnieniu świadczenia nie dołożył należytej staranności. Jeżeli zakres

odpowiedzialności dłużnika nie jest zmodyfikowany przez ustawę, czynność prawną lub umowę to okolicznością, za którą dłużnik jest odpowiedzialny, jest niezachowanie przez niego należytej staranności (zgodnie z brzmieniem art. 472 k.c.). Stąd można twierdzić, że odpowiedzialność kontraktowa jest odpowiedzialnością opartą na zasadzie winy (stąd wprowadzone pojęcie należytej staranności). Dłużnik jest odpowiedzialny za niezachowanie należytej staranności, czyli staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju (art. 472 k.c., art. 355 § 1 k.c.). Stosownie do art. 471 k.c. in fine sprzedający mogą wyłączyć swoją odpowiedzialność kontraktową, gdy dowiodą, iż nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które nie ponoszą odpowiedzialności.

Opinia wykazała wady budynku, takie jak osłabienie betonu w części ławy, brak pełnej izolacji, czy ocieplenia. Budynek wymaga wykonania prac, które usuną stwierdzone usterki. Jednakże pozwanym zbywcom nie sposób postawić zarzutu winy. Materiał dowodowy nie wykazał niedołożenia przez małżonków K. należytej staranności w jakikolwiek sposób. W takim przypadku nie wystarcza zaś tylko wykazanie, że rzecz wydana kupującemu była dotknięta wadami, co ma miejsce w przypadku ochrony opartej na rękojmi. Konieczne jest w takiej sytuacji wykazanie przez kupującego ogólnych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 471 k.c. W analogicznych stanach faktycznych, dotyczących sprzedaży domu, w judykaturze podkreślano, że wina wyraża się np.: „w nie udzieleniu przed sfinalizowaniem transakcji zakupu lokalu (...), kompletnych, pełnych i szczegółowych informacji na temat istniejących w przeszłości przez długi okres czasu problemów pozwanych z zawilgoceniem części podpiwnicznej lokalu, w tym nawet zalewania garażu, oraz nie przekazaniu im wówczas istniejącej dokumentacji, w tym ich korespondencji w tym przedmiocie z wykonawcą budynku” (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 21 lutego 2013 rok, sygn. akt I ACa 732/12).

W niniejsze sprawie, w oparciu o materiał dowodowy, pozwanym B. i W. K. nie można postawić zarzutu winy. Pozwani, podobnie jak powód, nie posiadają specjalistycznej wiedzy w zakresie budownictwa, nawet nie byli zaangażowani bezpośrednio w zakup materiałów budowlanych, tylko ich zakup zlecieli profesjonalistom. Zbywcy nigdy nie zamieszkali w przedmiotowym budynku, na nieruchomości bywali rzadko. Nie mogli stwierdzić, że z utrzymanie temperatury w domu stanowi problem, skoro sami powodowie, którzy mieszkali w tym budynku przez wiele lat, także tego nie zrobili. Wady w ogóle nie ujawniły się przed sprzedażą. Sąd nie dopatrył się po stronie małżonków K. zawinonego zachowania

w postaci zatajenia jakichkolwiek (znanych im) informacji. Co więcej, jak wynika z poczynionych ustaleń, zgłaszane przez powodów wadliwości w niedługim okresie po zakupie domu, związane chociażby z podnoszeniem się paneli, odprowadzeniem zapachu z kanalizacji, spotkały się z niezwłoczną reakcją pozwanych, którzy zlecieli naprawę paneli fachowcowi na własny koszt. Opinia biegłego również nie wykazała, aby jakiegokolwiek mankamenty ujawniły się wcześniej, przed sprzedażą.

Niezależnie od powyższego, roszczenie powodów z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania, należy uznać za przedawnione. W odniesieniu do odpowiedzialności kontraktowej, dla wybranych stosunków prawnych ustawodawca określił długość terminów przedawnienia roszczeń, a czasami także moment, od którego należy liczyć termin ich przedawnienia się (np. art. 390 § 3, art. 541, art. 624 § 1 i 2, art. 646 KC, art. 677, art. 719, art. 722, art. 778, art. 792, art. 803 § 2 KC), ale nie stworzył ogólnych przepisów, które by regulowały zasady przedawnienia roszczeń o wykonanie zobowiązania albo o naprawienie szkody wyrządzonej ich niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem. Co do zasady, do tych roszczeń zastosowanie znajdują zatem przepisy ogólne o przedawnieniu (art. 117-125 k.c.). Roszczenia o naprawienie szkody w reżimie kontraktowym przedawniają się zatem zgodnie z ogólną regułą wynikającą z art. 117 i n. k.c. Oznacza to przede wszystkim, że stosownie do art. 118 k.c., termin ich przedawnienia wynosi dziesięć lat, a ewentualnie - trzy lata, jeśli są one związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Początek biegu terminu przedawnienia tych roszczeń wyznacza natomiast art. 120 k.c., zwłaszcza § 1 zdanie drugie tego przepisu.

Zgodnie z generalną regułą ustaloną w art. 120 § 1 zd. pierwsze, bieg przedawnienia rozpoczyna się w dniu, w którym roszczenie stało się wymagalne. Strona powodowa wyraziła pogląd, że roszczenia objęte pozwem nie uległy przedawnieniu, z uwagi na chwilę powstania ich wymagalności.

Ustawodawca nie zdefiniował pojęcia wymagalności. W literaturze

i orzecznictwie zgodnie przyjmuje się jednak, że oznacza ono sytuację, w której dla uprawnionego (wierzyciela) otwiera się możliwość domagania się od zobowiązanego (dłużnika), by zaspokoił roszczenie, a zatem by zachował się zgodnie z treścią ciążącego na nim zobowiązania (wyroki Sądu Najwyższego: z 12 lutego 1991 r., sygn. akt III CRN 500/90, z 28 kwietnia 2004 r., sygn. akt V CK 461/03). Stan ten, co do zasady, otwiera też drogę do skutecznego dochodzenia roszczenia przed sądem.

Jednocześnie regulacja odpowiedzialności ex contractu nie zawiera odpowiednika art. 442¹ k.c.; brak jest podstawy dostosowania terminów przedawnienia a tempore scientiae. Jednak właściwa interpretacja art. 120 k.c. zapobiega wydłużaniu terminu przedawnienia przez oportunistyczne zachowania poszkodowanego. Przez dzień „hipotetycznej wymagalności” roszczenia o odszkodowanie ex contractu należy bowiem rozumieć chwilę, w której doszło do spełnienia się wszystkich przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej; już wówczas można oczekiwać od wierzyciela, że przez wezwanie dłużnika do spełnienia świadczenia powstałe na jego rzecz roszczenie w stan rzeczywistej wymagalności. W art. 120 § 1 zdanie drugie k.c., mowa jest literalnie o początku biegu przedawnienia w dniu, „w którym roszczenie stałoby się wymagalne”, gdyby wierzyciel podjął czynność powodującą stan wymagalności „w najwcześniejszym możliwym terminie”. Dokładny początek biegu tego terminu musi być oczywiście określany ad casum, zaś przyjęcie w tym zakresie jakiegokolwiek bardziej ogólnej formuły nie wydaje się możliwe. Do takich właśnie wniosków prowadzi lektura uchwały Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2013 roku, sygn. akt III CZP 72/13, na którą powołał się powód.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, ustalając datę wystąpienia szkody oraz datę wymagalności wskazać należy, iż z ustaleń Sądu wynika, że w niedługim czasie po nabyciu przez powodów spornej nieruchomości pojawiły się objawy wad budynku, w zasadzie – od kiedy powodowie zaczęli użytkować budynek. Już po wprowadzeniu się do domu w 2003 r. mieli odczucie wilgotności. Znajomi, którzy ich odwiedzali sugerowali, że w domu nieprzyjemnie pachnie i zawsze było zimno. Pomimo ogrzewania centralnym ogrzewaniem i dodatkowo palenia w kominku w salonie, powodowie nie byli w stanie uzyskać

w okresie zimowym temperatury wyższej niż 17 – 18 ° C. Stwierdzali zamarzanie weków i innych płynów w wykuszu. Co więcej, po ostatnich opiniach biegłego powód zaczął twierdzić, że pojawiała się skraplanie wody w kratkach wentylacyjnych i na poddaszu. W zasadzie od początku powodowie zwiększali ogrzewanie, następnie docieplili podłogę. Córka z wnukami przestali w ogóle przyjeżdżać. Uwagę zwracało przede wszystkim niedogrzenie, uczucie chłodu, (pomimo dodatkowego ogrzewania kominkiem i szczelnych okien), z czasem ślady zawilgocenia w narożnikach ścian, zapach stęchlizny i zawilgocenia. Także goście odwiedzający powodów sygnalizowali o swoich odczuciach, przede wszystkim, że w domu, praktycznie od zawsze, było zimno. Stan taki, według świadków, nie był kwestią ostatniego okresu czasu – istniał od początku.

Mimo to, nie czyniono nic, aby znaleźć przyczynę i rozwiązanie problemów. Powód, jak sam zeznał, nie sprawdzał budynku na bieżąco, uważał, że problemy same się skończą. Mimo wielu stwierdzanych w coraz większych ilościach nieprawidłowości powodowie przez wiele lat pozostawali bezczynni w jakimkolwiek działaniu. W tej sytuacji, zaniechanie działań po stronie poszkodowanych nie może obciążać dłużników. Wniesiony w dniu 7 lutego 2014 r. pozew niewątpliwie został złożony po upływie terminu przedawnienia, o którym mowa w art. 120 k.c.

Roszczenie przedawnione nie wygasa, lecz przekształca się w tzw. roszczenie niezupełne, które nie może być zasądzone i przymusowo wyegzekwowane. Po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba, że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia (art. 117 § 2 k.c.). Ponieważ uchylenie się od skutków przedawnienia stanowi wykorzystanie przysługującego dłużnikowi prawa podmiotowego, podniesienie zarzutu może zostać w konkretnej sprawie uznane za nadużycie prawa podmiotowego, jeśli sąd uzna, iż byłoby to sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.).

W realiach sprawy Sąd nie znalazł jednak okoliczności przemawiających za uznaniem zarzutu przedawnienia za sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Podkreślenia wymaga, że stać się tak może jedynie wyjątkowo, gdy okoliczności sprawy są na tyle szczególne czy drastyczne, że przemawia to za odstąpieniem od zasady przedawnienia

roszczeń majątkowych z odwołaniem się do klauzuli generalnej. Dodatkowo, co podkreśla się w doktrynie i orzecznictwie, skorzystanie

z zarzutu przedawnienia może być uznane za naruszające art. 5 k.c. tylko, jeśli przekroczenie terminu jest niewielkie. Szczególne okoliczności konkretnego wypadku, zachodzić winny tak po stronie poszkodowanego jak i osoby zobowiązanej do naprawienia szkody. Ocenie podlegają np. przyczyna opóźnienia w dochodzeniu roszczenia i czas jego trwania, postawa zobowiązanego, stopień zawinienia, waga zaniechania (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 6.06.2014 r., sygn. akt I ACa 1533/13, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2013 r., sygn. akt IV CSK 611/12, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2005 r., sygn. akt II UK 203/04).

W niniejszej sprawie opóźnienie w wytoczeniu powództwa jest znaczne. Sąd nie dopatrył się przy tym żadnych nadzwyczajnych okoliczności je usprawiedliwiających; powodowie nie wskazali jakichkolwiek istotnych okoliczności dla usprawiedliwienia wykazanej beczynności w dochodzeniu swoich roszczeń. Jednocześnie zachowanie pozwanych w żaden sposób nie przyczyniło się do opóźnienia w dochodzeniu roszczenia przez powodów. W tej sytuacji uznać należało, iż podniesienie przez pozwanych zarzutu przedawnienia roszczenia było skuteczne.

Powodowie przegrali sprawę w całości, zatem na zasadzie art. 98 k.p.c. Sąd zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanych solidarnie W. K. (1) i B. K. (1) kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na które składają się koszty zastępstwa procesowego pozwanych w wysokości ustalonej w oparciu o par. 6 pkt 6 znajdującego zastosowanie w niniejszej sprawie Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tj. Dz.U. 2013, poz. 461 ze zm). Zgodnie bowiem z § 21 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800), do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia stosuje się przepisy dotychczasowe do czasu zakończenia postępowania w danej instancji. Stosownie do § 23 obecnie obowiązującego rozporządzenia, weszło ono w życie z dniem 1 stycznia 2016 roku. pozew został wniesiony w dniu 7 lutego 2014 roku; zastosowanie zatem znajdują przepisy uprzednio obowiązującego rozporządzenia.

Solidarność po obu stronach zobowiązania jest wynikiem istnienia wspólności majątkowej małżeńskiej zarówno po stronie małżonków L., jak i po stronie małżonków K. (co wynika wprost z aktu notarialnego umowy sprzedaży).

W pozostałym zakresie, w odniesieniu do pozostałych pozwanych, Sąd odstąpił od obciążania powodów obowiązkiem zwrotu kosztów procesu, stosując art. 102 k.p.c.

W ocenie Sądu bowiem, w odniesieniu do roszczeń kierowanych do wykonawcy i kierownika budowy zastosowanie znajduje zasada słuszności.

Powodowie dochodzili swoich roszczeń w dobrej wierze, zmierzając do zaspokojenia swoich interesów w sposób przewidziany przez przepisy prawa. W momencie wystąpienia na drogę sądową mogli być subiektywnie przekonani o słuszności swego stanowiska. Sporządzona w sprawie opinia wykazała wady w wykonawstwie, potwierdziła także konieczność wykonania określonych prac (poniesienia kosztów). Oddalenie powództwa w stosunku do tych pozwanych było natomiast wynikiem uwzględnienia zarzutu przedawnienia.

Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie 4 sentencji zapadło w oparciu o art. 84 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. 2016.623).

Powód uiszczył zaliczkę w kwocie 15.000 zł. Pokryte z tej kwoty zostały koszty wynagrodzenia biegłego (7.769, 02 zł, k. 441, 604,94 zł, k. 539 oraz 51,56 zł, k. 571). Rozliczeniu z tej kwoty podlegają także dalsze części wynagrodzenia (zaliczki przez pozostałe strony nie zostały uiszczzone, a zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, nieuiszczone koszty sądowe winna pokryć strona przegrywająca – art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 989 § 1 k.p.c.), czyli kwoty: 604,95 zł, k. 539 i 51,55 zł,

k. 571. Pozostała, niewykorzystana część zaliczki w wysokości 5.917,98 zł, podlegała zwrotowi.

Mając to wszystko na uwadze Sąd orzekł jak w sentencji.

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć:

1. powodowi, działającemu także jako pełnomocnik powódki – z pouczeniem o prawie, terminie i sposobie wniesienia apelacji,
2. pełn. pozwanego