

Sygn. akt: XVIII C 530/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 września 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XVIII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Magdalena Ławrynowicz

Protokolant: st.sekr. sąd. Karolina Jeżewska

po rozpoznaniu w dniu 23 września 2016 r. w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa

E. S. i S. S. (1)

przeciwko

D. M. i M. M. (1)

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. kosztami procesu obciąża w całości powodów i w związku z tym:
 - a) zasądza od powodów na rzecz pozwanych kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,
 - b) nakazuje ściągnąć od powodów na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 4.086,45 zł tytułem niepokrytych wydatków sądowych.

/-/ SSO Magdalena Ławrynowicz

Sygnatura akt **XVIII C 530/15**

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 30 sierpnia 2012 r. powodowie E. i S. małżonkowie S. domagali się zasądzenia solidarnie od pozwanych D. i M. małżonków M. na rzecz powodów kwoty 128.398,80 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych przy przyjęciu potrójnej stawki minimalnej.

Powodowie wskazali, że w dniu 8 stycznia 2009 r. nabyli od pozwanych zabudowaną budynkiem jednorodzinny nieruchomości w C., przy czym przy czynności sprzedaży pozwana D. M. występowała jako osoba prowadząca działalność gospodarczą pod firmą PHU (...) D. M.. Nieruchomość została nabyta w stanie developerskim, w ramach którego wykonano m.in. pełne pokrycie dachu, rynny, opierzenia. Strony dodatkowo umówiły się, że pozwani w dalszym ciągu będą prowadzić prace wykończeniowe na sprzedanej nieruchomości, w szczególności na dodatkowe zlecenie powodów wykonają dodatkowe ocieplenie dachu dokładając 15-cenymetrową warstwę izolacji termicznej - wełny mineralnej. Ponadto pozwani mieli zrealizować dodatkowe prace na tzw. stryszku nad piętrem (w tym dodatkowe ocieplenie), obróbkę okien dachowych, montaż schodów, a wszystkimi kosztami prac i użytych materiałów

zostali obciążeni powodowie, choć faktury zakupu materiałów zostały wystawione na pozwanych. Powodowie poczynili nakłady celem wykończenia domu tak aby w nim zamieszkać. Budynek został całkowicie wykończony i dokonano zgłoszenia zakończenia robót budowlanych organowi nadzoru budowlanego. W trakcie eksploatacji ujawniły się wady budynku, w tym również w zakresie pokrycia dachowego – powodowie w okresie zimowym nie mogli uzyskać odpowiedniej temperatury i ujawniło się powstanie skroplin i zacieków na ścianach wewnętrznych na piętrze budynku. Zlecona przez powodów ekspertyza wykazała brak staranności wykonania pokrycia dachowego, z zastrzeżeniem, że poza zaobserwowanymi wadami mogą się ujawnić także i inne w sytuacji podjęcia prac naprawczych i demontażu zewnętrznych elementów dachu i konkluzją o konieczności podjęcia niezbędnej naprawy wadliwie wykonanych prac. Pismem z dnia 28 sierpnia 2011 r. powodowie zgłosili stwierdzone wady pozwany wzywając do ich niezwłocznego usunięcia. Pismem z dnia 6 września 2011 r. pozwani odmówili usunięcia wad powołując się na znajomość stanu technicznego zakupionej nieruchomości. Wobec stanowiska pozwanych powodowie zlecieli naprawę dachu firmie (...) J. D.. Podczas wykonania tych prac ujawniony został szereg innych wad i usterek wykonania dachu wymagających natychmiastowego usunięcia m.in. stwierdzono, że pozwani nie zwiększyli grubości warstwy wełny mineralnej. Koszty prac poprawkowych obejmowały 40.500 zł tytułem wynagrodzenia za przełożenie dachu (w tym prace związane z opierzeniami, membranami i rynnami), 2.340 zł tytułem kosztów zakupu membrany, 2.989,86 zł tytułem kosztów zakupu dachówek i gąsiorów, które uległy zniszczeniu przy przełożeniu dachu bądź nie nadawały się do ponownego użytku, ponadto koszty innych materiałów budowlanych. Łączna wartość prac poprawkowych wraz z materiałami wyniosła 65.768,80 zł. Na wartość przedmiotu sporu składają się ponadto koszty dodatkowego ocieplenia dachu zapłacone pozwany – 14.900 zł, koszty orzeczeń rzeczoznawców – 1.500 zł, II rata za przyłącze energetyczne - 730 zł, koszt uszkodzonego w trakcie prac poprawkowych daszku nad tarasem – 2.000 zł, koszt związany ze sprzątaniem domu i terenu wokół niego po zakończeniu prac poprawkowych – 2.000 zł, zwrot kosztów prac poprawkowych na balkonach i tarasie – 20.000 zł, koszt ponownego założenia trawników i posadzenia krzewów ozdobnych – 3.500 zł, koszt malowania elewacji domu po pracach poprawkowych – 15.000 zł i koszt zakupu łat i kontrałat – 3.000 zł. Powodowie podnieśli, że wady wykonanego budynku dotyczyły elementów zakrytych bądź niewidocznych z poziomu ziemi, ponadto powodowie nie dysponowali specjalistyczną wiedzą z zakresu budownictwa i dekarstwa, a niestaranność wykonanych prac została zaobserwowana dopiero na etapie eksploatacji zakupionej nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwani przyznali, że sprzedali powodom w dniu 8 stycznia 2009 r. zabudowaną budynkiem jednorodzinny nieruchomości, przy czym pierwsze ogłoszenie o sprzedaży nieruchomości zawierało dwa błędy: co do tego, że w cenie jest wełna 150 mm na ocieplenie poddasza oraz, że w cenie jest piec gazowy turbo z zasobnikiem ciepłej wody. Po poprawieniu tych błędów kolejne ogłoszenie w portalu otoDom zawierało prawidłową ofertę. Pozwani zaprzeczyli natomiast by nieruchomość miała jakiegokolwiek wady fizyczne, w szczególności opisane w przedłożonych przez powodów opiniach budowlanych. Powodowie nabyli nieruchomość po kilkukrotnych skrupulatnych oględzinach, w czasie których wykonywali nagrania video oraz zdjęcia budynku wewnątrz i na zewnątrz. Pozwani przyznali, że sprzedali powodom budynek w stanie surowym zamkniętym i prowadzili na zlecenie powodów dalsze prace wykończeniowe, z tym, że prace w zakresie instalacji elektrycznej, tynków gipsowych, instalacji CO, wylania posadzek prowadziły osoby polecane powodom przez pozwanych, ale na zlecenie powodów, którzy zawierali w tym zakresie umowy i finansowali prace. Jeszcze w grudniu 2008 r. pozwani umówili się z powodami na wykonanie dodatkowego ocieplenia poddasza już po przeniesieniu własności. W wykonaniu tej umowy pozwani nabyli w dniu 5 stycznia 2009 r. stosowny materiał, a ocieplenie poddasza dokonali działający na zlecenie powodów M. M. (4) i E. P. na przełomie stycznia i lutego 2009 r., przy czym za zgodą powodów, którzy nie chcieli obniżyć sufitów, wełna została ułożona w grubości 30 cm pod sufitami, za wyjątkiem kilku miejsc na skosach, gdzie była cieńsza. Po wykonaniu tych prac powodowie nie zgłaszali żadnych zastrzeżeń. W lutym 2009 r. pozwany skontaktował powodów z posadzkaczem, który na zlecenie powodów wykonał wylewki i posadzki na balkonach przy użyciu materiałów zakupionych przez powodów na firmę pozwanych aby uzyskać stosowne rabaty. Pozwani zaprzeczyli by w opinii z dnia 18 sierpnia 2011 r., na którą powołują się powodowie zostały stwierdzone wady dachu na nieruchomości bądź dziur w membranie dachowej bądź by we wnioskach opinii wskazano na konieczność przekładania dachu. Prace zaś związane z przekładaniem

dachu powodowie rozpoczęli już w dniu 30 sierpnia 2011 r. nie czekając na odpowiedź pozwanych na pismo z dnia 28 sierpnia 2011 r. Prace te obejmowały przy tym również odeskowanie, którego nie było pierwotnie, użyto droższej niż poprzednio membrany oraz taśmy, założono nowo zakupione przez powoda rynny tytanowo – cynkowe zamiast poprzednich rynien z PCV i zamontowano panele słoneczne. W dalszej części odpowiedzi na pozew pozwani szczegółowo odnieśli się do wad wskazanych w opinii budowlanej, na którą powoływali się powodowie, konfrontując ją z dokumentacją fotograficzną złożoną przez powodów. Zdaniem pozwanych powodowie postanowili unowocześnić budynek w części dachowej na koszt pozwanej insynuując istnienie dziur w membranie i innych wad. Nawet gdyby dach miał wady, to w ocenie pozwanych, przedstawione przez powodów koszty ich usunięcia nie odpowiadają kosztom jakie rzeczywiście należałoby ponieść. Tym samym pozwani zakwestionowali zasadność wszelkich zakupów towarów i usług udokumentowanych przedłożonymi fakturami VAT. Ponadto pozwani zakwestionowali konieczność przełożenia całego dachu, koszty niezwiązane z usunięciem rzekomych wad (zakupu droższej membrany i taśmy, rynien tytanowo – cynkowych) nie wykazanie wysokości kosztów prac związanych ze sprzątnięciem domu oraz terenu wokół niego, kosztów założenia trawników i posadzenia krzewów ozdobnych, kosztów prac poprawkowych daszku nad tarasem i kosztów wymalowania elewacji, a także samą konieczność uszkodzenia trawników i krzewów i malowania elewacji przy przekładaniu dachu.

Niezależnie od powyższego pozwani zarzucili, że powodowie uchybili miesięcznemu terminowi z art. 563 § 1 k.c. co do części wad budynku nie objętych opinią z dnia 18 sierpnia 2011 r., a nadto w zakresie wszystkich wad terminowi z art. 568 § 1 k.c. i ich uprawnienia z tytułu rękojmi wygasły. Ponadto ułożenie waty mineralnej na poddaszu było wynikiem umowy o dzieło i roszczenia powodów w tym zakresie wygasły z uwagi na treść art. 563 § 1 k.c. i 568 § 1 k.c., a także z uwagi na przedawnienie roszczeń – art. 646 k.c. Pozwani wskazali na brak podstaw prawnych do obciążenia ich zapłatą wynagrodzenia za sporządzone opinie budowlane i II raty za przyłącze energetyczne, zwłaszcza, że pozwany potrącił należną z tego tytułu kwotę z wynagrodzeniem przysługującym pozwanym od powodów z tytułu wykonanych prac ociepleniowych.

W piśmie procesowym z dnia 24 grudnia 2012 r. powodowie podkreślili, że odeskowanie czy montaż paneli słonecznych nie są ujęte w kosztach jakie ponieśli w związku z nieprawidłowo wykonanym zobowiązaniem pozwanych. Wskazali, że dla powodów jedyną wiążącą ofertą była pierwsza oferta z 15 cm warstwy wełny mineralnej, która i tak według powodów była niewystarczająca i dlatego zlecieli wykonanie dodatkowego ocieplenia do warstwy o łącznej grubości 30 cm (w projekcie budynku przewidziano 18 cm warstwę izolacji dachu). Powodowie zaprzeczyli by zawierali jakiegokolwiek umowy z M. M. (4) czy E. P. bądź innymi podwykonawcami – wszystkie prace na nieruchomości wykonywali pozwani. Ponadto podnieśli, że prace naprawcze podjęli po tym jak telefonicznie informowali pozwanego o stwierdzonych wadach, a ten odmawiał ich usunięcia. Odnosząc się do wywodów prawnych zawartych w odpowiedzi na pozew powodowie podnieśli, że wady budynku jakie zostały ujawnione w czasie jego eksploatacji należy uznać jako podstępnie ukryte przez pozwanych i podległych im pracowników, a podstawę prawną zgłoszonych roszczeń mogą stanowić przepisy regulujące skutki nieprawidłowo wykonanych zobowiązań/k. 166-169/

W piśmie procesowym z dnia 20 lutego 2013 r. pozwani podtrzymali dotychczasowe stanowisko w sprawie i odnieśli się do kwestii podniesionych w piśmie powodów z dnia 24 grudnia 2012 r. /k. 173 – 177/

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Małżonkowie M. byli właścicielami nieruchomości, na której wznoszony był budynek mieszkalny jednorodzinny według projektu architektoniczno – budowlanego spółki (...). W projekcie w zestawieniu materiałów wskazano pod poz. 22 wełnę mineralną o grubości 158 cm (k. 38). Na przekroju B budynku (k. 50) wskazano grubość wełny mineralnej 18 cm na poddaszu.

Pozwani jesienią 2008 r. umieścili na portalu otoDom ofertę nr (...) sprzedaży domu do wykończenia w C., o powierzchni 300 m⁽²⁾, za kwotę 620.000 zł. W ofercie wskazano, że stan budynku wewnątrz obejmuje: wszystkie ścianki działowe, instalację kanalizacyjną rozprowadzoną po całym budynku, wylany podbeton, zamontowane okna z roletami zewnętrznymi, zamontowane bramy garażowe 2 szt, w cenie wełna 150 mmm na całe poddasze, w cenie

na całe poddasze płyta nida-gips + stelaże, w cenie piec gazowy turbo z zasobnikiem ciepłej wody, w cenie wszystkie grzejniki na cały dom. Natomiast stan zewnętrzny budynku obejmował: działkę opłotowaną z trzech stron siatką, dachówkę ceramiczną + 6 okien dachowych, wszystkie media w działce, wykonaną elewację, zamontowane granitowe parapety, wykonaną podbitkę z osb i wytynkowaną na gotowo z instalacją elektryczną bez halogenów, wykonane schody wejściowe przygotowane pod płytki. Ze względu na to, że oferta zawierała dwie błędne informacje – odnośnie tego, że w cenie są wełna 150 mmm na całe poddasze i piec gazowy turbo z zasobnikiem ciepłej wody – pozwani umieścili prawidłową ofertę w portalu otoDom - nr (...)

Dowód: projekt architektoniczno – budowlany /k. 23 – 58/, oferta nr (...)k. 10-12/, oferta nr (...)k. 133-134 i 178/, formularz kontaktowy otoDom.pl /k. 186/, mail z dnia 19 listopada 2008 r. /k. 13/

W dniu 26 października 2008 r. strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości. Tytułem zadatku kupujący wpłacili kwotę 25.000 zł.

Dowód: przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 26 października 2008 r. /k. 132/ , mail z dnia 19 listopada 2008 r. /k. 13/, załącznik do umowy przedwstępnej z dnia 26 października 2008 r. /k. 179/

W dniu 5 stycznia 2009 r. pozwani nabyli wełnę mineralną o wartości 6.313,50 zł. Pozwani nie otrzymali od powodów kwoty 2.800 zł z tytułu zlecenia dodatkowego ocieplenia budynku.

Dowód: faktura z dnia 5 stycznia 2009 r. /k. 63/, wyciąg z rachunku pozwanych za okres od 17 grudnia 2008 r. do 20 stycznia 2009 r. /k. 180-185/

Umową sprzedaży z dnia 8 stycznia 2009 r. pozwani przenieśli na powodów własność nieruchomości zapisanej w KW (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w stanie developerskim nie oddanym do użytkowania oraz udział 1/5 w nieruchomości zapisanej w kw nr (...) stanowiącej drogę wewnętrzną. Małżonkowie S. oświadczyli, że znane są im położenie, granice, stan prawny i techniczny nabywanej nieruchomości. Cena zabudowanej nieruchomości wyniosła 550.000 zł, a cena udziału w gruncie 122 zł.

Dowód: umowa sprzedaży z dnia 8 stycznia 2009 r. /k. 17 - 22/

Strony umówiły się, że po sprzedaży nieruchomości pozwani będą wykonywali dalsze prace wykończeniowe na nieruchomości przy użyciu materiałów zakupionych na firmę pozwanych a zapłaconych przez powodów, tak by skorzystać z rabatów, do których upoważnieni byli pozwani. W szczególności strony umówiły się, że pozwani wykonają dodatkowe ocieplenie dachu. Na poczet ocieplenia dachu w dniu 28 stycznia 2009 r. powodowie przekazali pozwanemu 10.000 zł.

Dowód: faktury /k. 64-66, /, pokwitowanie z dnia 28 stycznia 2009 r. /k. 69/

Okna połaciowe miały wady uzasadniające przyjęcie reklamacji i wymianę całego produktu, a reklamację przyjął i wymiany okien połaciowych dokonał producent okien.

bezsporne

W sierpniu 2011 r. powodowie zlecili rzeczoznawcy T. K. (1) wykonanie opinii budowlanej pokrycia dachowego budynku mieszkalnego na nieruchomości nabytej od pozwanych. Rzeczoznawca po przeprowadzeniu wizji lokalnej i dokonaniu oględzin budynku ze szczególnym uwzględnieniem pokrycia dachowego, przy udziale inżyniera J. Ł., stwierdził w pkt VI opinii, iż na przecięciach się dwóch płaszczyzn pokrycia dachowego powstała krawędź, która była pokryta gąsiorami, a część dachówek pokrycia była docinana i uzupełniania trójkącikami zazwyczaj o małej powierzchni, które to trójkąty nie miały dostatecznego oparcia na łątach z drewna zazwyczaj o wymiarach 42 x 60 mm. Część z tych trójkątów pozapadała się, co świadczy, że zostały nienależycie przymocowane do łąt – trójkąty te zostały doklejone klejem, a winny być przymocowane specjalnymi klamerkami lub należało powiercić małe otwory wiertłem i przymocować miękkim drutem o grubości od 1,5 do 2,0 mm najlepiej miedzianym lub specjalnymi klamerkami.

Pozapadane trójkąniki tworzyły szczeliny, przez które dostała się do środka woda deszczowa w czasie opadów latem co powodowało zawilgocenia waty ocieplającej poddasze i w dalszej konsekwencji plamy na tynkach wewnątrz budynku, a w okresie zimowym przez szczeliny nawiewał śnieg, który w okresie wiosennym topniał powodując zawilgocenia i plamy na tynkach ścian i sufitów. Uszczelki pod gąsiorami aluminiowo-olowiowe zwane meterofleksami były niepodklejane, co powodowało szczeliny, przez które wody opadowe i nawiewy śniegowe do środka poddasza powodowały zamykania i zawilgocenia ścian i sufitowych podbitek. Rzeczoznawca stwierdził, że od strony południowej przy okapach nie było zamontowanych tzw. uszczelki przeciwśniegowych i taśmy zwanej wróblówką przez co ptactwo dostawało się do środka powodując zniszczenia szczególnie waty ocieplającej. Zdaniem rzeczoznawcy opierzenia przy kominach były wykonane wadliwie, gdyż brzozy blach nie były wcięte w cegłę kominową, przez co wody deszczowe podczas opadów spływające po kominie dostały się za blachę opierzenia powodując zacieki na tynkach poddasza. Ponadto rzeczoznawca stwierdził brak rury spustowej do odprowadzenia wód deszczowych z balkonu frontowego, wyprowadzony wylot od rynny lecz bez podłączonej rury spustowej od rynny po ścianie do gruntu i według właścicieli taki stan miał być od chwili zakupu obiektu.

Pismem z dnia 28 sierpnia 2011 r., doręczonym pozwanym w dniu 30 sierpnia 2011 r., powodowie, powołując się na wcześniejsze ustne zgłoszenia, zgłosili pozwanym konieczność usunięcia usterek w pokryciu dachowym szczegółowo opisanych w załączonej opinii budowlanej w terminie 14 dni od doręczenia pisma. W razie nieusunięcia usterek powodowie zastrzegli zlecenie ich wykonania na koszt pozwanych innemu wykonawcy, co może się wiązać z szacunkowym kosztem na poziomie 23.500 zł według załączonego kosztorysu. W odpowiedzi z dnia 6 września 2011 r. pozwani powołując się na treść art. 557 § 1 k.c. wskazali na bezzasadność zgłoszonych żądań z tego względu, że powodom w chwili zawarcia umowy nabycia nieruchomości znany był jej stan techniczny, a tym samym usterki wyszczególnione w pkt VI przedłożonej przez powodów opinii budowlanej.

Dowód: opinia budowlana z dnia 18 sierpnia 2011 r. /k. 111 - 115/, pismo powodów z dnia 28 sierpnia 2011 r. wraz z dowodem doręczenia /k. 124 - 125/, pismo pozwanych z dnia 6 września 2011 r. /k. 126/

Powodowie nabyli materiały, w tym materiały dachowe i zapłacili za wykonanie prac na nieruchomości w okresie od 31 sierpnia 2011 r. do 5 listopada 2011 r. M.in. w dniu 31 sierpnia 2011 r. nabyli membranę brass uniwersal o powierzchni 300 m², w dniu 15 września 2011 r. o powierzchni 75 m², a w dniu 30 września 2011 r. o powierzchni 15 m², zaś w dniu 31 sierpnia 2011 r. i 28 września 2011 r. rynny tytanowo cynkowe. W dniu 4 listopada 2011 r. powodowie zapłacili 6.080,40 zł za demontaż płyty GK wokół okien, ocieplanie okien dachowych (wełna +folia+ malowanie).

Dowód: faktury /k. 71 - 107 i 110/, rachunek z dnia 4 listopada 2011 r. /k. 108/

Przełożenie dachu obejmujące ściągnięcie i założenie na nowo dachówek, łąt, membrany i opierzeni z rynnami powodowie zlecili J. D. prowadzącemu firmę (...), który w dniu 31 października 2011 r. wystawił fakturę za wykonanie tych prac na kwotę 40.500 zł.

Dowód: faktura z dnia 31 października 2011 r. /k. 109 /

W dniu 15 grudnia 2011 r. R. S. prowadzący firmę Usługi (...) przedstawił kosztorys prac związanych z balkonami, w tym skucie płytek i betonu, wylania betonu i położenia płytek, z tarasem, w tym skucie płytek i betonu, wylania betonu i położenia płytek, z elewacją domu, w tym malowanie, z malowaniem wnętrza i z garażem na łączną kwotę 36.450 zł. Prace związane z balkonami zostały wycenione na kwotę 9.300 zł, z tarasem na 13.000 zł, a z elewacją domu na 8.900 zł.

Dowód: kosztorys /k. 70/

Po wykonaniu prac na nieruchomości powodowie zlecili rzeczoznawcy T. K. (1) wykonanie kolejnej opinii budowlanej pokrycia dachowego budynku mieszkalnego. Rzeczoznawca wskazał, że nadzorował roboty remontowe, wizytował budowę w ich trakcie i zapoznawał się na bieżąco ze sposobem wykonania pokrycia dachowego przez poprzedniego realizatora zadania inwestycyjnego od początku do zakończenia prac naprawczych i stwierdził, że w dniu 30 sierpnia

2011 r. przystąpiono do remontu pokrycia dachowego poprzez zdejmowanie dachówki i wówczas stwierdzono, że dachówka była przyklejana na klej; po zdjęciu z części powierzchni dachu dachówki ujawniły się wady i nedoróbki istniejące na całej powierzchni dachowej w wyniku czego zaistniała konieczność naprawy całego dachu; membrana foliowa była poprzerwana w kilkunastu miejscach na całej powierzchni, a szczególnie przy okapach, ponadto nie była dobrze naciągnięta, nie była wprowadzona z okapu do rynny na całych długościach, na dachu pod dachówką było kilka gniazd po wykluciu się młodych wróbli ze względu na brak w niektórych miejscach tzw. wróblówki i dziur po zapadniętych przycinanych trójkątach dachówki przyklejanych na klej zamiast przymocowanych drutem. Zdaniem rzeczoznawcy podziurawioną i poprzerwaną membranę należało wymienić i aby tego dokonać należało poodrywać łąty i kontrałąty, z których część przy takiej operacji zostaje połamana, a ubytki należy uzupełnić zakupując nowe łąty i kontrałąty. Po zdjęciu membrany miały się ujawnić dalsze nedoróbki w postaci niedociepleń w kilkunastu miejscach połączeń dachowej wata, co miało być przyczyną niemożliwości ogrzania pomieszczenia poddasza nawet przy intensywnym paleniu; szczególnie za cienko były ułożone warstwy przy kafarkach i ściankach kafarkowych, wadliwie były wykonane opierzenia przy kominach i ścinakach kafarkowych oraz pas nadrynnowy w niektórych miejscach, okno nad pomieszczeniem garderoby było osadzone wadliwie, mało wyprofilowane miały być uszczelki ołowioowo - plastyczne. W ocenie rzeczoznawcy taśmy aluminiowe uszczelniające dachówki pod gąsiorami nie były należycie wyprofilowane do dachówek, co skutkowało szczelinami, przez które latem wchodziły wróble niszcząc ocieplenie z waty, a zimą nawiewał śnieg, który na wiosnę przy roztopach powodował przecieki i zabarwienia na płytach sufitowych poddasza. T. K. (1) w swojej opinii zaznaczył, że w swojej długiej pracy zawodowej nie spotkał się z tak wadliwym wykonaniem dachu. Ponadto rzeczoznawca stwierdził, że na częściach powierzchni ułożonych płytek na balkonach i na tarasie wystąpiły zaplamienia, których nie można usunąć i koniecznym będzie zerwanie płytek z całej powierzchni i ułożenie nowych płytek na nowym podłożu. Przyczyną tego miało być dodanie przez wykonawcę środka mrozoodpornego w znacznych ilościach do zaprawy betonowej.

Za wykonanie opinii T. K. (1) wystawił w dniu 18 grudnia 2011 r. rachunek na kwotę 700 zł oraz w dniu 28 grudnia 2011 r. rachunek na kwotę 800 zł.

Dowód: opinia budowlana z dnia 18 sierpnia 2011 r. /k. 116 - 121/, rachunek z dnia 18 grudnia 2011 r. /k. 123/, rachunek z dnia 28 grudnia 2011 r. /k. 122/

Ocenę wadliwości wykonania pokrycia dachówkowego wzdłuż wybranych fragmentów krawędzi koszowych lub graniowych dachu oprócz można wyłącznie na ocenie dokonanej przez autora opinii prywatnej załączonej do pozwu tj. T. K. (1), lecz bez możliwości zweryfikowania zawartych w niej twierdzeń o związku wadliwie osadzonych trójkątnych dachówek z zaciekami, jakie pojawiły się w 2 miejscach na poddaszu budynku – w łazienkach. Do swojej opinii rzeczoznawca T. K. (1) nie załączył żadnego przykładu fotograficznego niedoklejonych uszczelki pod gąsiorami i to w miejscu, który można by ocenić w związku ze stwierdzonymi na poddaszu dwoma zaciekami w łazienkach. Rzeczoznawca wiązał zacieki z niepodoklejaniem uszczelki pod gąsiorami, jednakże potwierdzenie wyłącznie tego źródła przecieków wilgoci nie jest możliwe. Nie precyzując konkretnych miejsc i ich ilości, a także wielkości odcinków, wzdłuż których uszczelka była niepodoklejana, rzeczoznawca uniemożliwił przeprowadzenie obmiaru.

Nie można ustalić, czy uszkodzenia membrany dotyczą całej powierzchni połączeń dachowej czy jej wydzielonych fragmentów, co ma istotny wpływ na ewentualny zakres prac naprawczych.

Okap dachu był niezabezpieczony jesienią 2008 r., był w stanie przejściowym niedokończonym, ale wiosną 2009 r. został zabudowany, a otwarte przestrzenie wlotowe zamknięte.

Przełożenie pokrycia dachowego wraz z obróbkami blacharskimi przez powodów, prace izolacyjne, które uległy zakryciu oraz brak szczegółowego opisu w opinii rzeczoznawcy T. K. (1) co do ilości i rodzaju pracy wykonanych wadliwie, a także braku ich szczegółowego potwierdzenia w dokumentacji fotograficznej, sprawiły, iż nie jest możliwe wydanie obiektywnej opinii przez biegłych z zakresu budownictwa.

Dowód: opinia biegłego sądowego R. B. (1) z dnia 5 lipca 2014 r. wraz z ustnymi wyjaśnieniami /k. 274-280, 321-32/, opinia biegłego sądowego K. J. z dnia 15 października 2015 r. wraz z ustnymi wyjaśnieniami /k. 373-460, 488-490/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie ww. dowodów z dokumentów oraz opinii biegłych R. B. (1) i K. J. wraz z ich ustnymi wyjaśnieniami.

Sąd uznał za wiarygodne zebrane w sprawie dokumenty urzędowe i prywatne przypisując im znaczenie jakie wynika z art. 244 i 245 k.p.c. Zgodnie z art. 244 § 1 k.p.c. dokumenty urzędowe sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Natomiast jak wynika z art. 245 k.p.c. dokumenty prywatne stanowią dowód tego, że osoba która je podpisała złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Z art. 245 k.p.c. wynika zatem, iż dokument prywatny nie korzysta z domniemania zgodności z prawdą oświadczeń w nich zawartych, a jedynie z domniemania, iż osoba podpisana złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Treść dokumentów nie była przez strony kwestionowana.

Nie przyczyniły się do rozstrzygnięcia płyty CD znajdujące się na k. 59 oraz k. 217 akt, a także zdjęcia na k. 313-320. Na płycie znajdują się zdjęcia obrazujące stan uszkodzeń, usterek w budynku powodów, głównie dachu oraz przedstawiają etapy prac naprawczych. Zdjęcia były robione przez powodów oraz pracowników wykonujących prace na ich budynku. Fotografie są niekompletne, przedstawiają np. część dachu, określone elementy dachu i budynku, bez odniesienia do całości, robione w różnych odstępach czasu. Tym samym nie mogły być wiarygodnym dowodem dla ustalenia, czy pozwani wadliwie wykonali prace budowlane w budynku mieszkalnym powodów.

Zeznaniom świadków: J. D., S. S. (3) oraz R. S. Sąd nie dał wiary. Świadek J. D. prowadzi działalność gospodarczą w zakresie wykonywania prac dekarских. Jego pracownikiem jest m.in. S. S. (3). Świadkowie wykonywali prace polegające na ściągnięciu dachówki, odeskowaniu, położeniu nowej membrany i położeniu dachówki, co nie budziło wątpliwości Sądu, gdyż zakres ich czynności został potwierdzony dokumentami zgromadzonymi w sprawie.

Świadek J. D. zeznał, że dachówki były klejone, a powinny być wiązane na druciki miedziane. To, że dachówki były klejone zgadza się z zeznaniami świadka Z. W., który pierwotnie był odpowiedzialny za położenie dachówek. Jednakże zeznania świadka J. D. oraz świadka Z. W. różnią się w ocenie prawidłowego zamocowania dachówek – klejenie czy wiązanie. Świadek J. D. stwierdził, że membrana była w wielu miejscach bardzo podziurawiona, co jest sprzeczne z zeznaniami powoda, który zeznał, że membrana była dziurawa, ale nie powiedział, że w wielu miejscach. Świadek robił także opierzenie komina, ale nie potrafił wskazać, jak wyglądało jego opierzenie, które było zrobione przez wykonawców pozwanego. Świadek zeznał, że dołożyli styropianu w miejscach, gdzie były gniazda ptaków oraz w miejscach, gdzie brakowało styropianu, podnosząc, że były miejsca, gdzie były duże ubytki styropianu. Na duże ubytki styropianu nie wskazywał powód. Świadek stwierdził, że stare rynny nie były proste, były plastikowe, a ich wymiana to kwestia gustu – tym samym wbrew twierdzeniom strony powodowej rynny nie były w aż tak złym stanie, aby konieczna była ich wymiana. Zeznania powyższe potwierdził świadek S. S. (3), który pod kierunkiem świadka D. wykonywał prace. Świadek S. S. (3) wyraził pogląd, iż zacieki wynikały z uszkodzeń membrany, co było sprzeczne z opinią biegłych. Świadek S. nie pamiętał wszystkich okoliczności związanych z pracami wykonanymi u powodów, co wynika z upływu czasu.

Świadek R. S. pracował dla powodów i zeznał, że uzupełniał wełnę mineralną, brakującą folię, kleił złącza taśmą – przy oknach na poddaszu. Nie był w stanie określić z jakiego powodu dokładał wełnę i dlaczego okna poszły wyżej. Nie widział stanu membrany przed jej dokładaniem i łataniem, przez co nie mógł się wypowiedzieć co do tych okoliczności. Świadek nie pamiętał wszystkich okoliczności związanych ze zdarzeniem z tamtego okresu, wełnę zamawiali powodowie, nie decydował o jej ilości, przez co był podporządkowany zakresem pracy powodowi.

Nie zasługiwały na nadanie przymiotu wiarygodności zeznania świadków: R. G., M. M. (4), E. P. i Z. W., którzy pracowali na budowie na zlecenie pozwanego M. M. (1). Z jednej strony ich zeznania były zbieżne z zeznaniami

pozwanego, ale z drugiej strony były sprzeczne z zeznaniami powoda i świadków, którzy pracowali na zlecenie powoda na budowie przy przekładaniu dachu, ocieplaniu okien, tj. J. D., S. S. (3) oraz R. S..

I tak, świadek Z. W. wykonywał pokrycia dachowe dachówką ceramiczną, montował rynny i robił opierzenie komina, nie zajmował się ociepleniem, foliował dach i łątał widoczne dziury. Nie stwierdził, aby doszło później do jakich uszkodzeń. Jego zdaniem membrana była szczelna, co nie zostało potwierdzone przez J. D. i S. S. (3). Świadek opisał zakres wykonywanych przez niego prac, które jego zdaniem były prawidłowe, w tym sposób i prawidłowość mocowania dachówek, opierzenia komina i zamontowania rynien, których nie można de facto zweryfikować z uwagi na przełożenie dachu, wymianę rynny czy opierzenia komina przez świadków J. D., S. S. (3) oraz R. S.. Świadek uznał, że przykręcił wróblówkę, co jest sprzeczne w zeznaniami świadka S. S. (3). Z kolei świadkowie E. P. i M. M. (4) (brat pozwanego) ocieplali cały dach – kładli wełnę mineralną, stelaże, folię i płytę nida-gipsową. W ich ocenie wszystkie prace zostały wykonane prawidłowo, nie stwierdzili uszkodzenia membrany. Nie pamiętali jednak jak ocieplano dach przy oknach połaciowych, czy były ocieplone ściany kolankowe kaferów, nie wiedzieli jak była mocowana membrana, jak łączono płyty oraz jaka była grubość wełny mineralnej – zatem nie pamiętali istotnych szczegółów, które były ważne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, co zarazem podważało ich wiarygodność. Świadczyli także, że pracę wykonywali pod kierunkiem pozwanego, co w ocenie Sądu sprawia, że świadkowie nie zwracali uwagi na szczegóły, tylko chcieli wykonać swoją pracę, za którą im płacono.

Zeznania świadka R. G. (kierownika budowy) budziły wątpliwości i zastrzeżenia Sądu. Świadek nie był o każdym etapie robót zawiadamiany, z opóźnieniem wypełniał dziennik budowy. Z kolei odnośnie zakresu prac, o których był zawiadomiony tj. prac dotyczących więźby dachowej, kładzenia dachówki zeznał, że widział odpowiednio szczelną i naciągniętą folię od wewnątrz domu. Stwierdził, że zacieki mogły być spowodowane skraplaniem pary wodnej, ale nie ustosunkował się do zastrzeżeń powoda odnośnie strużek na tynku. Świadek stwierdził prawidłowy stan opierzenia komina i dachówek, że rynny spełniały swoją rolę, membrana nie miała żadnych uszkodzeń. Zeznania świadka były sprzeczne z zeznaniami świadków J. D., S. S. (3) oraz zeznaniami powoda. Zeznania świadka, pełniącego funkcję kierownika budowy, nie pozwoliły na wyjaśnienie okoliczności spornych.

Zeznania świadków T. K. (1) oraz J. Ł. zasługiwały na nadanie im przymiotu wiarygodności tylko w części. Świadczyli potwierdzili wszystkie okoliczności, które były podniesione w opiniach wydanych przez T. K. (1). J. Ł. był jeden raz z w/w świadkiem na budowie i stwierdził, że były słabo przymocowane dachówki, zacieki na poddaszu, nie stwierdził szczelności membrany. W zakresie w jakim zeznania odpowiadały treści wydanych opinii, Sąd uznał te zeznania za wiarygodne, natomiast w pozostałym zakresie nie mogły się ostać, w szczególności w zakresie ich opinii do stanu dachu. Sąd przyjął, że świadkowie owszem potwierdzają, to co jest zawarte w opiniach, jednakże nie można zweryfikować prawdziwości ich twierdzeń, tzn. nie można stwierdzić, czy okoliczności przez nich wskazane uzasadniały wydanie opinii w takim kształcie. Ponadto świadek T. K. (1) wydając opinie miał ogłód na nieruchomość powodów, a nie zabezpieczył odpowiednio (choćby w postaci zdjęć) stanu rzeczy przez niego zastanego. Dlatego też opinia T. K. (1) jak i jego zeznania oraz świadka J. Ł. służą jedynie pokazaniu, że za sprawą tych opinii powodowie dokonali ocieplenia budynku, przełożenia dachu, wymiany rynien i innych napraw, ale nie potwierdzają, że była konieczność dokonania tych napraw, a w szczególności czy ewentualnie i jaki był rozmiar wad w budynku.

Zeznania świadków M. K. (sąsiada powodów) oraz R. K. nie zasługiwały na uwzględnienie. Świadek M. K. jako sąsiad powodów oraz osoba mająca klucz od ich domu miał styczność z pracownikami zatrudnionymi zarówno przez powoda jak i pozwanego. Znamienne jest to, że część informacji o stanie dachu, itp. czerpał z relacji powodów oraz z obserwacji, jednakże świadek wyraził przy tym swoją ocenę na ten temat, co nie wiąże oczywiście Sądu (ocena zdarzeń). Sąd ocenia fakty, których w niniejszej sprawie nie da się sprawdzić, a tym bardziej skonfrontować ze zgromadzonym materiałem dowodowym. Świadek R. K., na zlecenie powoda szpachlował u niego pomieszczenia i częściowo wykończył poddasze. Wskazywał na wymieniane przez niego elementy i zaobserwowane nieprawidłowości, które zgłosił powodowi (przez co ich zeznania są zbieżne), ale podobnie jak w przypadku pozostałych świadków, Sąd nie ma możliwości sprawdzenia prawdziwości tych twierdzeń z uwagi na eksploatację budynku oraz braku dowodów, potwierdzających wymianę płyty, docieplenia przy oknach czy też niewłaściwie położonej folii paroizolacyjnej. Ponadto powód wcześniej nie wspominał

o niewłaściwie położonej folii paroizolacyjnej czy robieniu poprawek przez świadka R. K. po pracownikach pozwanego – w tym zakresie ich zeznania są sprzeczne, jak również z zeznaniami świadka R. G..

Zeznaniom powoda S. S. (1) Sąd nie dał wiary. Jego zeznania były sprzeczne z zeznaniami pozwanego oraz świadków. Powód stwierdził, że zlecił wykonanie dodatkowych prac pozwanemu, celem wykończenia domu. Do tych dodatkowych prac miał mieć zastrzeżenia – w kwestii położenia płyt GK i jakości położenia wełny mineralnej. Jednakże nie zgłaszał wszystkich usterek czy też wad pozwanemu. Trudno zatem stwierdzić, czy rzeczywiście były konieczne dodatkowe prace remontowe oraz ich rozmiar. Powód przyznał, że w chwili zakupu domu dachówka była położona. Nie mógł na etapie zakupu domu zweryfikować czy wszystko zostało wykonane poprawnie. Powód miał zastrzeżenia do wylania tarasu i balkonów. Podniósł, iż pozwany poukładał samowolnie styropian na tarasie, na balkonach, aby okryć wylany beton przed mrozem (-26 °C). Następnie po styropianie pojawiły się ślady na betonie, pojawiły się białe wykwyty. Pozwany przyznał, że użył styropianu, aby okryć beton przed mrozem, ale zaprzeczył, aby w wyniku okrycia betonu pojawiły się białe wykwyty. Na beton położono płytki, więc nie można stwierdzić, czy te wykwyty rzeczywiście są. Przede wszystkim zaś zaprzeczał by to on wykonywał prace na tarasie i balkonach. Powód zeznał, że z balkonu kapie jakaś biała substancja, której nie można zmyć z płytek na tarasie. Dodał, że odpadają płytki cokolowe, które były już 2 razy zakładane. Pozwany zaprzeczył tym twierdzeniom powoda. Inny materiał dowodowy nie daje podstawy do zweryfikowania stanowiska powoda. Sąd nie dał wiary twierdzeniom powoda jakoby po wymianie 6 okien, przy zdejmowaniu dachówki miało okazać się, że okna nie były zabezpieczone właściwą izolacją, przez co powód zlecił zrobienie izolacji. Zdaniem powoda izolacja przy oknach sprawiła, że nie było lodu na oknach i nie wiało od okien. Nie można stwierdzić, czy wełna była dokładana czy też od początku była odpowiednia izolacja. Powód zeznał, że dachówki się pozapadały, w dwóch łazienkach pojawiła się wilgoć, plamki na poddaszu, dachówki pod gąsiorami nie były przywiązane tylko klejone, pod dachówką była membrana z dziurami, która miała zostać naprawiona, cały dach został obitymi deskami, na który została położona dodatkowo membrana, opierzenie komina było nieprawidłowe (nie było odpowiedniego wcięcia), nastąpiła wymiana rynny, gdyż stała w niej woda, przy wykuszach oraz pod wykuszami brakowało ocieplenia. Zbieżne z zeznaniami powoda były zeznania świadków J. D., S. S. (3) oraz R. S., którzy dokonywali napraw dachu, opierzenia kominów i izolacji wokół okien. Jednakże swoją wiedzę na temat rozmiaru ewentualnych szkód mieli od powoda i z własnej obserwacji tego co naprawiali. Jednakże zeznania te uniemożliwiają w sposób obiektywny ustalenie zakresu napraw. Ani zeznań powoda ani zeznań świadków nie można zweryfikować, albowiem wszystko zostało naprawione i nastąpiło ponowne odeskowanie dachu. Świadkowie, którzy dokonywali prac remontowych u powoda potwierdzają jego zeznania, które jednocześnie są sprzeczne z zeznaniami pozostałych świadków, tj. R. G., M. M. (4), E. P. i Z. W., a ich zeznania się wzajemnie wykluczają. Powód zeznał, że była niewłaściwa izolacja przy garażu i to nie zostało naprawione, a naprowadzony materiał dowodowy nie potwierdził tych zeznań. W zakresie zeznań dotyczących „wróblówek”- ich braku, przez co ptaki zakładały gniazda, to należy zwrócić uwagę, iż świadek S. S. (3) potwierdził, że zamontowano w tym celu specjalną taśmę. Jakkolwiek zeznania powoda były zbieżne z zeznaniami świadków T. K. (1) i J. Ł., którzy dokonywali oceny usterek i wad na budowie, to należy mieć na względzie, że powód składał zeznania w oparciu właśnie o treść opinii świadków.

Zeznania powódki E. S. nie zasługiwały na uwzględnienie. Powódka potwierdziła zeznania męża oraz sprostowała jego zeznania w zakresie dat. Powódka wskazała, że prace tynkarskie wewnętrzne oraz zewnętrzne rozpoczęły się w lutym 2009 r. Powódka stwierdziła, że wylewki na tarasie robił pozwany, bez zgody strony powodowej, ale pozwany zaprzeczył, aby robił te wylewki. Pozwany zeznał, że wylewki na tarasach i balkonach wykonywała firma na zalecenie powoda – zatem pomiędzy tymi zeznaniami występuje sprzeczność. Pozwany przyznał się tylko do wykonania opierzenia tarasu, co tylko potwierdziło w tym zakresie zeznania powódki, ale stwierdził, że było to robione jeszcze przed zakupem domu przez powodów, a powódka podniosła, że opierzenie było wykonane bez ich zgody. Powódka podniosła, że kominy miały być zakryte, a nie są i leje im się do domu woda, co nie zostało potwierdzone w materiale dowodowym. Powódka stwierdziła, że pozwany nie zrobił wszystkiego w domu tak jak w projekcie, np. nie ma pokoju nad garażem, gdyż są tam dwa słupy, ale w ocenie Sądu te zarzuty nie były przedmiotem niniejszego postępowania.

Zeznaniom pozwanego M. M. (1) Sąd nie dał wiary. Jego zeznania były sprzeczne z zeznaniami powoda oraz świadków. Pozwany przyznał, że poukładał styropian na balkonie, aby okryć wylany tam beton. Podał, że styropian pożyczył z

innej budowy, który musiał następnie odkupić. Pozwany potwierdził także, że powód zgłaszał jemu wymianę okien połaciowych – dachowych, ale nie zgłaszał nieprawidłowej izolacji okien. W ocenie pozwanego wszystkie prace wykonywane na budowie zarówno przed jak i po zakupie domu przez pozwanych były zrobione prawidłowo. Jego ocena jest zbieżna z zeznaniami świadków: R. G., M. M. (4), E. P. i Z. W., jednakże jest to tylko ich ocena, a Sąd opiera się na faktach. Pozwany przyznał, że mogło być mniej wełny mineralnej na skosach, gdyż tego życzyli sobie powodowie. Pozwanemu nie były znane przyczyny przełożenia dachu przez powodów, przez co nie mógł odnieść się do tych okoliczności. Pozwany zeznał, że wykonawcy, którzy wykonywali prace u powodów, byli poleceni przez niego oraz że czasami pozwany też korzystał z ich usług, co w ocenie Sądu powoduje, że ich wiarygodność jest mniejsza.

Podsumowując zeznania świadków oraz stron, należy stwierdzić, że ich zeznania były wzajemnie sprzeczne, wykluczały się, nie dało się w sposób oczywisty ustalić konkretnych faktów. Taka sprzeczność materiału dowodowego wynika nie z tego, że świadkowie bądź strony mówili nieprawdę, ale z upływu czasu, braku pamięci wszystkich szczegółów, braku wglądu w całokształt ustaleń stron, przebiegu prac budowlanych i naprawczych, wreszcie fachowej wiedzy. Charakterystyczne jest, że świadkowie powołani przez powodów, wykonujący na ich zlecenie prace poprawkowe zeznają zasadniczo zgodnie z twierdzeniami powodów, podczas gdy świadkowie powołani przez pozwanych, jego pracownicy bądź osoby wykonujące prace na zlecenie powoda, przedstawiali punkt widzenia pozwanych. W oparciu o pozostały materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie sposób zweryfikować wiarygodności żadnej z wersji. Brak bowiem w aktach sprawy obiektywnego, rzetelnego materiału dowodowego obrazującego stan budynku na etapie stwierdzenia jego wad przez powodów. Również opinie biegłych nie mogły nic istotnego w tym zakresie wniesić, nawet poprzez wizję lokalną budynku, skoro powodowie dokonali wymiany i napraw dachu, ocieplenia, izolacji przeciwwilgociowej, zabezpieczeń przed ptactwem, opierzenia komina, wymiany rynien, osadzenia okien dachowych. W szczególności brak zdjęć szczegółowo i rzetelnie przedstawiających stan prac przed 2009 r. i w latach 2010-2011. Opinie prywatne zaś sprowadzają się głównie do ocen, a nie stwierdzenia faktów.

Dla wyjaśnienia spornych kwestii przez strony, Sąd przeprowadził dowód z dwóch opinii biegłych z zakresu budownictwa R. B. (1) i następnie K. J..

W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, iż opinia biegłych podobnie jak inne dowody podlega ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz co odróżnia ją pod tym względem to szczególne kryteria oceny, które stanowią poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (vide: wyrok SN z dnia 15 listopada 2002 roku, V CKN 1354/00, LEX nr 77046).

Przedmiotem opinii biegłych nie jest przedstawienie faktów, lecz ich ocena na podstawie wiedzy fachowej (wiadomości specjalnych). Nie podlega ona zatem weryfikacji, jak dowód na stwierdzenie faktów, na podstawie kryterium prawdy i fałszu.

Sąd zarówno opinie biegłego R. B. (1) jak i K. J. uznał za wiarygodne. Biegły R. B. (1) sporządził opinię na zlecenie Sądu, która została zakwestionowana przez pełnomocników stron. Biegły na rozprawie szczegółowo ustosunkował się ich zarzutów stron oraz wyjaśnił dlaczego nie można ustalić wad w budynku powodów. Sąd wobec wątpliwości stron, dla przejrzystości sprawy i wyjaśnienia wszystkich spornych kwestii powołał z urzędu dowód z opinii kolejnego biegłego z zakresu budownictwa K. J.. Biegły ten w opinii pisemnej oraz ustnych wyjaśnieniach odniósł się szczegółowo do zgromadzonego materiału dowodowego. Biegły doszedł do tych samych wniosków co biegły B.. Opinia i wywody biegłego K. J. były w ocenie Sądu rozwinięciem opinii biegłego R. B. (1).

Zastrzeżenia zgłoszone przez strony do opinii biegłych stanowiły w istocie polemikę z treścią opinii biegłych, nie zaś odniesienie się do niej w zakresie kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w opinii wniosków, które są jedynymi kryteriami oceny dowodu z opinii biegłego i w związku z tym zarzuty te były nietrafne (zob. postanowienie SN z dnia 7 listopada 2000 r., sygn. I CKN 1170/98). Biegli szczegółowo odnieśli się do zastrzeżeń

zarówno strony powodowej jak i pozwanej. W sposób rzeczowy i logiczny argumentowali swoje stanowiska, które w całości zostały przez nich podtrzymane.

Biegły K. J. na rozprawie w dniu 17 maja 2016 r. odniósł się do zastrzeżeń powodów dotyczącej jego opinii z dnia 15 października 2015 r. W sposób rzeczowy, konkretny i stanowczy rozwinął swoje myśli zawarte w opinii pisemnej. W ocenie Sądu opinia biegłego pisemna jak i zeznania na rozprawie była rozwinięciem i uszczegółowieniem opinii biegłego R. B. (2) z dnia 5 lipca 2015 r. Jak wskazuje się w orzecznictwie, wnioski środka dowodowego w postaci opinii biegłego mają być jasne, kategoryczne i przekonujące dla sądu jako bezstronnego arbitra w sprawie, dlatego gdy opinia biegłego czyni zadość tym wymogom, a nadto biegły w istocie ustosunkował się do zgłoszonych zastrzeżeń pozwanego, co pozwala uznać znaczące dla istoty sprawy okoliczności za wyjaśnione, to nie zachodzi potrzeba dopuszczania dowodu z dalszej opinii biegłych (wyrok SA w Łodzi z dnia 27 września 2012 r., I ACa 602/12). Podobnie, samo niezadowolenie strony z treści opinii biegłego, gdy nie zgłasza ona żadnych konkretnych zarzutów w stosunku do opinii, nie powoduje konieczności powoływania kolejnego biegłego czy kolejnych. Odmienne stanowisko oznaczałoby, iż należy przeprowadzić dowód z wszelkich możliwych biegłych, aby upewnić się, czy niektórzy z nich nie byłoby zdania takiego samego jak strona (wyrok SA w Poznaniu z dnia 8 stycznia 2013 r., III AUa 905/12).

Należy zauważyć, że biegli dysponowali odpowiednią wiedzą dla sporządzenia przedmiotowych opinii. Opinie zostały przy tym sporządzone w oparciu o wizję lokalną i akta sprawy, w tym opinię rzeczoznawcy T. K. (1) oraz zeznania stron i świadków. Sąd nie miał ostatecznie zastrzeżeń do metody ich opracowania. Przedmiotowe opinie są rzetelne, fachowe i czynią zadość postawionej tezie dowodowej. Wnioski końcowe zostały sformułowane w sposób jednoznaczny i kategoryczny, są wyczerpujące i zostały dostatecznie umotywowane. Biegli w sposób fachowy i zrozumiały wyjaśnili wątpliwości, jakie strony zgłaszały wobec opinii pisemnych. Z uwagi na upływ czasu oraz wykonane prace naprawcze dachu, opierzenia kominu, wymiany rynien czy też okien dachowych biegli nie mogli ustalić, czy w budynku nabytym przez powodów od pozwanych istniały wady, a jeśli tak to jakie i czy ewentualnie ich rozmiar był adekwatny do przeprowadzonych przez powodów prac w budynku.

W konsekwencji Sąd przyznał opinii biegłych sądowych R. B. (1) i K. J. przymiot pełnej wiarygodności, nie znajdując podstaw do podważania ich wartości dowodowej i do konieczności przeprowadzania dowodu z opinii innych biegłych tej samej bądź innej specjalności. Wobec powyższego Sąd oddalił wniosek powodów o przeprowadzenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego z zakresu budownictwa K. J..

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powodowie domagali się zasądzenia solidarnie od pozwanych 128.398,80 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem naprawienia szkód jakie ponieśli w związku z nieprawidłowym wykonaniem robót budowlanych prowadzonych w czasie, gdy tytuł własności nieruchomości należał do pozwanych. W treści pozwu powodowie powołali się na wady opisane w piśmie z dnia 28 sierpnia 2011 r., którym to wezwali pozwanych do ich usunięcia. Z pisma tego (k. 124) wynika, że zgłaszane usterki dotyczą pokrycia dachowego i są opisane szczegółowo w załączonej opinii budowlanej. Zważywszy na chronologię ustaleń dokonanych w sprawie, założyć należy, że dotyczy to opinii sporządzonej przez T. K. (1) w dniu 18 sierpnia 2011 r. (k. 112- 115). Z treści pozwu wynika także, że część należności (20.000 zł) obejmuje również zwrot kosztów prac poprawkowych na balkonach i tarasie (skucie płytek, betonu, wykonanie nowej wylewki, położenie nowych płytek, gres).

Powodowie wprost nie powołali podstawy prawnej swoich roszczeń ogólnie jedynie powołując się na wady budynku i niestaranne wykonanie robót budowlanych prowadzonych w czasie, gdy tytuł własności nieruchomości należał do pozwanych. W dalszym piśmie procesowym wskazali również na odpowiedzialność pozwanych z tytułu nienależytego wykonania umowy. W pierwszej kolejności zatem ustalić należało reżim odpowiedzialności pozwanych w związku z roszczeniami zgłaszanymi przez powodów.

W odniesieniu do wad pokrycia dachowego roszczenie powodów należy rozpatrywać w kontekście rękojmi za wady i ewentualnie przepisów regulujących nienależyte wykonanie zobowiązania (art. 471 k.c.). Ta część robót budowlanych

została bowiem wykonana w czasie gdy pozwanym przysługiwał do nieruchomości tytułu prawny. Nieruchomość została sprzedana powodom już po wykonaniu pokrycia dachowego.

Z kolei roszczenie o zwrot kosztów prac poprawkowych na balkonach i tarasie należy rozpatrywać w kontekście przepisów regulujących umowę o dzieło i ewentualnie przepisów regulujących nienależyte wykonanie zobowiązania (art. 471 k.c.).

Zważywszy, że umowa sprzedaży nieruchomości została zawarta w dniu 8 stycznia 2009 r. w sprawie będą miały zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego regulujące rękojmię za wady w brzmieniu obowiązującym przed zmianą dokonaną z dniem 25 grudnia 2014 r. ustawą z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (Dz.U. 2014.827). Jak stanowi bowiem art. 51 powołanej ustawy do umów zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

I tak, zgodnie z art. 556 § 1 k.c. sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego, albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niezupełnym (rękojmia za wady fizyczne).

Powodowie wskazywali, że o wadach pokrycia dachowego powzięli wiedzę już w trakcie eksploatacji nieruchomości, a szczegółowo wady te zostały ustalone przez powołanego przez nich rzeczoznawcę w opinii z dnia 18 sierpnia 2011 r. Na tę opinię powodowie powoływali się wzywając pozwanych do usunięcia wad. Pozwani w tym zakresie zarzucili, że stan techniczny nieruchomości był powodom w dacie nabycia nieruchomości znany, co wynika jednoznacznie z oświadczenia złożonego przez nich w akcie notarialnym przenoszącym własność nieruchomości.

Ten zarzut pozwanych był w ocenie Sądu niezasadny.

Zgodnie z art. 557 § 1 k.c. sprzedawca jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy. Przepis ten odnosi się do przypadku wyłączenia rękojmi za wady, gdy kupujący wie o istnieniu wady, a mimo to decyduje się na kupno rzeczy. Wykładnia art. 557 § 1 k.c. sugerowana przez stronę pozwaną byłoby działaniem wbrew celowi, jakiemu instytucja rękojmi ma służyć. Jednym z jej celów jest bowiem przywracanie ekwiwalentności świadczeń stron umowy sprzedaży, naruszonej wadliwością przedmiotu sprzedaży. Logika postępowania stron stosunku obligacyjnego każe przyjąć, że skoro kupujący w chwili zawarcia umowy znał stan przedmiotu umowy i mimo to zgodził się na zawarcie umowy o określonej treści, to znany mu stan rzeczy w pełni mu odpowiadał i uznał go za ekwiwalent świadczenia, które zgodził się w tej sytuacji ponieść, mierzony umówioną ceną. Ochrona kupującego nie może bowiem sięgać dalej, niż wskazuje na to jego uzasadniony interes. Znajomość wady przez kupującego jest jedyną okolicznością, w której nie tyle sprzedawca jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, ile w przepisanej sytuacji odpowiedzialność ta w ogóle nie powstaje. (Zdzisław Gawlik, Komentarz do art. 557 kodeksu cywilnego, e-LEX, teza 1). Okoliczność by powodom znany był wadliwy stan techniczny pokrycia dachowego nie wynika ani wprost z treści umowy sprzedaży nieruchomości, ani z ustaleń poczynionych w sprawie. Co więcej, kupujący nie ma obowiązku badania rzeczy, chyba że zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach przyjęte (art. 563 k.c.). To oznacza, że kupujący, mając oczywiście prawo zbadania nabytej rzeczy, nie jest obciążony prawnym obowiązkiem czujności ani szczególnego badania rzeczy. Z tego wynika, że skoro badanie rzeczy jest uprawnieniem kupującego, to nie mogą go spotkać żadne ujemne skutki, w razie gdyby z uprawnienia zbadania rzeczy nie skorzystał Z. G., Komentarz do art. 557 kodeksu cywilnego, e-LEX, teza 3).

Zważywszy, że ciężar dowodu na okoliczność znajomości wady przez kupującego w chwili zawarcia umowy obciąża sprzedawcę, uznać należało, że okoliczność ta nie została przez pozwanych wykazana.

Zgodnie z ogólną zasadą określoną w art. 559 k.c. sprzedawca nie jest odpowiedzialny z tytułu rękojmi za wady fizyczne, które powstały po przejściu niebezpieczeństwa na kupującego, chyba że wady wynikły z przyczyny tkwiącej już poprzednio w rzeczy sprzedanej.

Dla uwzględnienia odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy konieczne jest zatem wykazanie, że wady, które powstały po przejściu niebezpieczeństwa na kupującego, wynikły z przyczyny tkwiącej już poprzednio w rzeczy sprzedanej.

Temu obowiązкови powodowie w ocenie Sądu nie sprostowali, a na nich zgodnie z art. 6 k.c. i 232 k.p.c. spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie.

Na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie nie sposób ustalić kiedy i w jakim zakresie została uszkodzona membrana dachowa; co było przyczyną przemarzania i zbierania się wilgoci przy oknach połaciowych (czy brak wymaganej izolacji termicznej czy uszkodzenia izolacji okien przy ich wymianie); co było przyczyną zacieków; czy sposób mocowania dachówek gąsiorów był zgodny ze sztuką budowlaną, ewentualnie jaki był zakres tych wad oraz w jaki sposób były wykonane obróbki blacharskie komina.

Jedynym w zasadzie źródłem dowodowym w tym zakresie były opinie T. K. (1), których jednak nie można było zweryfikować poprzez inny obiektywny materiał dowodowy. Dokumentacja fotograficzna była niedokładna i nie dawała obrazu całości, a zeznania świadków strony powodowej i powodów w zasadniczych kwestiach były sprzeczne z zeznaniami świadków strony pozwanej i pozwanego. Z kolei ocena na podstawie oględzin nieruchomości w jej obecnym stanie technicznym była bezprzedmiotowa, skoro już w 2011 r. dokonano naprawy wadliwych elementów przez inne podmioty niż pozwani, obiekt jest od 5 lat użytkowany, podczas gdy na cechy stanu technicznego poszczególnych elementów obiektu ma wpływ również amortyzacja będąca skutkiem eksploatacji, w szczególności działania czynników atmosferycznych.

Jeśli chodzi o wykonanie membrany dachowej, na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy, nie ma możliwości ustalenia pierwotnego zakresu ewentualnych uszkodzeń, w tym przebić membrany dachowej założonej przez pozwanego i to również ze względu na przyznaną przez samego powoda ingerencję w stan techniczny dachu osób trzecich, czego skutkiem mogło być zniszczenie fragmentów obiektu. Nie można również stwierdzić, że nieszczelność membrany powstała na skutek prac pierwotnego wykonawcy. Rzeczoznawcy oglądający dach w 2011 r. nie mogli stwierdzić szczelności membrany, a decyzję o odeskowaniu i wykonaniu dodatkowej izolacji podjęli niejako profilaktycznie. Podejście takie, jak stwierdził biegły J., nie pozwala jednak na końcowy wniosek o takich wadach membrany, które uniemożliwiałyby jej dalsze wykorzystanie i których naprawa nie byłaby możliwa. Tym samym nie można obecnie ustalić samej konieczności wymiany całej membrany, a jeżeli konieczności wymiany jej części – nie można obecnie ustalić jakiej części. Co więcej materiał dowodowy nie pozwala na stwierdzenie, iż jedynym sposobem usunięcia opisanych w opinii prywatnej wad membrany dachowej położonej przez pierwotnego wykonawcę, było przełożenie całego dachu, w tym dachówek, kontrłat, opierzeń i wykonanie dodatkowego odeskowania i nowej membrany. Dwie nieszczelności w łazienkach mogły być zlokalizowane bez przekładania całego dachu, a ewentualne nieszczelności membrany przy okapach można było poprawić poprzez działania w ograniczonym zakresie.

Na podstawie materiału w aktach sprawy nie można również ustalić wadliwego sposobu osadzenia i zaizolowania okien przez pozwanych. Niespornym faktem jest, że okna miały wady uzasadniające przyjęcie reklamacji i wymianę całego produktu, a reklamację przyjął i wymiany okien połaciowych dokonał producent okien, a nie pozwany.

Ze względu na to, że materiał fotograficzny nie przedstawia szczegółów konstrukcyjnych mocowania rynien, a wiele ujęć, na których rynny są widoczne, wykonanych jest w taki sposób, na podstawie którego opisanie detali montażowych jest niemożliwe, nie jest możliwe ustalenie prawidłowości wykonania prac w tym zakresie. Na podstawie jedynego możliwego od ustalenia szczegółu tj. zastosowanego rozstawu haków rynnowych można jedynie ustalić prawidłowy tj. zgodny z projektem i z zasadami sztuki budowlanej rozstaw haków.

Nietrwale osadzenie dachówek opisane w opinii T. K. (1) stanowiło naruszenie zasad sztuki budowlanej, ale jednocześnie brak możliwości zweryfikowania twierdzeń zawartych w opinii T. K. (2) o związku wadliwie osadzonych trójkątnych dachówek z zaciekami jakie pojawiły się w dwóch miejscach na poddaszu budynku, w łazienkach. Podobnie rzecz się ma z opisywaną przez T. K. (1) wadą w postaci niepodklejenia uszczelek pod gąsiorami dachowymi.

Tutaj również nie został wykazany związek ewentualnego wadliwego wykonania podklejenia gąsiorów z ujawnionymi w toku eksploatacji zaciekami.

Niezależnie od powyższego zarówno w przypadku dachówek jak i uszczelek pod gąsiorami, na podstawie materiału dowodowego w aktach sprawy nie ma możliwości ustalenia ilości wadliwie założonych dachówek przez pierwotnego wykonawcę ani ustalenia obmiarów wadliwie założonych uszczelek, albowiem nie precyzuje jej opinia T. K. (1) dołączona do pozwu.

Nie można również ustalić czy, kiedy i w jakim zakresie zostały wykonane tzw. wróblówki. Niezależnie od powyższego, jak wskazał biegły B., brak wróblówek nie stanowił wady istotnej.

Pozostałe zaś wady wskazane w opinii T. K. (1) z dnia 18 sierpnia 2011 r. (wykonanie opierzeń wokółkominowych, brak rury spustowej z balkonu) zostały uznane przez biegłego J. za wykonane zgodnie projektem budowlanym i z zasadami sztuki budowlanej.

Z tego względu w pierwszej kolejności za niewykazane Sąd uznał twierdzenia powodów o wadliwym wykonaniu pokrycia dachowego i tym samym brak podstaw odpowiedzialności pozwanych w tym zakresie zarówno w zakresie odpowiedzialności z tytułu rękojmi jak i odpowiedzialności kontraktowej. Zgodnie bowiem z art. 471 k.c. 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. Powodowie nie wykazali ani wad fizycznych rzeczy, wynikłych z przyczyny tkwiącej już poprzednio w rzeczy sprzedanej (art. 559 k.c.) ani nienależytego wykonania zobowiązania (art. 471 k.c.).

Roszczenia powodów w zakresie wadliwego wykonania pokrycia dachowego nie zasługiwały na uwzględnienie również tego względu, że na podstawie art. 560 § 1 k.c. i 561 k.c. (w brzmieniu obowiązującym do dnia 25 grudnia 2014 r.) kupującym – powodom przysługiwały uprawnienia do złożenia oświadczenia o obniżeniu ceny albo odstąpieniu od umowy, chyba że sprzedawca niezwłocznie i bez nadmiernych niedogodności dla kupującego wymieni rzecz wadliwą na wolną od wad albo wadę usunie.

Z treści pozwu wynika, że intencją powodów było obniżenie ceny nabycia nieruchomości o koszty wskazane szczegółowo w pozwie. Jednakże powodowie nie wykazali by złożyli stosowne oświadczenie o obniżeniu ceny w tym zakresie.

Nawet gdyby uznać, że tego rodzaju oświadczenie nie było konieczne, to i tak powodowie nie mogli żądać obniżenia ceny z tego względu, że nie wykazali stosunku w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad (art. 560 § 3 k.c.) – uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 1977 r., III CZP 11/77, OSNCP 1977, Nr 8, poz. 132.

Pozwani w ramach odpowiedzialności z rękojmi zarzucili również, że powodowie uchybili miesięcznemu terminowi z art. 563 § 1 k.c. co do części wad budynku nie objętych opinią z dnia 18 sierpnia 2011 r., a nadto w zakresie wszystkich wad terminowi z art. 568 § 1 k.c. i ich uprawnienia z tytułu rękojmi wygasły.

Jak stanowi art. 563 § 1 i 3 k.c. (w brzmieniu sprzed 25 grudnia 2014 r.), kupujący traci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia, a w wypadku gdy zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach przyjęte, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca po upływie czasu, w którym przy zachowaniu należytej staranności mógł ją wykryć; do zachowania terminów zawiadomienia o wadach rzeczy sprzedanej wystarczy wysłanie przed upływem tych terminów listu poleconego.

Zarzut ten nie był skuteczny zważywszy, że powodowie w sierpniu 2011 r. zlecieli rzeczoznawcy T. K. (1) wykonanie opinii budowlanej pokrycia dachowego budynku mieszkalnego na nieruchomości nabytej od pozwanych, opinia została sporządzona w dniu 18 sierpnia 2011 r. i pismem z dnia 28 sierpnia 2011 r., doręczonym pozwanym w dniu 30 sierpnia 2011 r., powodowie, powołując się na wcześniejsze ustne zgłoszenia, zgłosili pozwanym konieczność usunięcia

usterek w pokryciu dachowym szczegółowo opisanych w załączonej opinii budowlanej w terminie 14 dni od doręczenia pisma.

Również nie był skuteczny zarzut uchybienia terminowi z art. 568 § 1 k.c. Zgodnie bowiem z art. 568 § 1 k.c. sprzedawca odpowiada z tytułu rękojmi, jeżeli wada fizyczna zostanie stwierdzona przed upływem dwóch lat, a gdy chodzi o wady nieruchomości - przed upływem pięciu lat od dnia wydania rzeczy kupującemu. Nieruchomość została wydana kupującym w dniu 8 stycznia 2009 r., a wady zgłoszone pismem dnia 28 sierpnia 2011 r. Pięcioletni termin został zatem przez powodów zachowany.

Po rozważeniu powyższych kwestii roszczenia powodów zgłaszane z tytułu rękojmi za wady fizyczne nieruchomości Sąd uznał za bezpodstawne.

Skoro powodowie wezwali pozwanych do usunięcia wad i po bezskutecznym upływie terminu dokonali napraw na własny koszt, odpowiedzialność pozwanych można było rozważać również w kontekście odpowiedzialności kontraktowej przewidzianej w art. 471 k.c.

Jak stanowi powołany przepis, 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.

Dla ustalenia odpowiedzialności dłużnika konieczne jest zatem wykazanie zaistnienia szkody, nienależytego wykonania zobowiązania i związku przyczynowego między nienależytym wykonaniem zobowiązania a szkodą. Ciężar wykazania tych okoliczności spoczywał na powodach (art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.) i ciężarowi temu, w ocenie Sądu, powodowie nie sprostali. Powodowie nie wykazali by pozwani wykonali prace budowlane na nieruchomości przed jej sprzedażą w sposób nienależyty, a już całą stanowczością należy stwierdzić, że nie wykazali związku przyczynowego między ewentualnym nienależytym wykonaniem prac w zakresie membrany dachowej i ułożenia dachówek i gąsiorów a szkodą wyrażającą się w kosztach przełożenia całego dachu z uwagi na pojawiające się zacieki na poddaszu budynku i kosztach, które były konsekwencją przełożenia dachu (koszt zakupu membrany, koszt zakupu dachówek i gąsiorów, koszty innych materiałów budowlanych, koszty orzeczeń rzeczoznawców, koszt daszku nad tarasem, koszt związany ze sprzątnięciem domu i terenu wokół niego po zakończeniu prac poprawkowych, koszt ponownego założenia trawników i posadzenia krzewów ozdobnych, koszt malowania elewacji domu po pracach poprawkowych i koszt zakupu łat i kontrałat). W sprawie nie zostało wykazane czy i w jakim zakresie pozwani nienależycie wykonali zobowiązanie polegające na sprzedaży nieruchomości w należyтым stanie technicznym ani czy stan techniczny nieruchomości w dacie sprzedaży pozostawał w związku ze szkodą jaką ponieśli powodowie przy przełożeniu dachu. Co więcej, w sprawie nie zostało wykazane, by w ogóle zachodziła konieczność przełożenia całego dachu, zakupu nowej membrany, zakupu materiałów budowlanych, dachówek, a co za tym idzie malowania elewacji, naprawy trawników, krzewów, daszku nad tarasem. Nie został bowiem wykazany związek przyczynowy między szkodą a ze stwierdzonym naruszeniem zasad sztuki budowlanej w zakresie ułożenia dachówek i uszczelnienia gąsiorów.

W braku podstaw z art. 471 k.c. powództwo w części dotyczącej kosztów naprawy pokrycia dachowego również nie zasługiwało na uwzględnienie.

Roszczenie o zwrot kosztów prac poprawkowych na balkonach i tarasie (skucie płytek, betonu, wykonanie nowej wylewki, położenie nowych płytek, gres) w kwocie 20.000 zł również nie zasługiwało na uwzględnienie.

Na początku wskazać trzeba, że w tym zakresie powodowie mogą zgłaszać roszczenia już nie z tytułu umowy sprzedaży, ale z tytułu umowy o dzieło. Prace na balkonach i tarasie były bowiem wykonywane już po sprzedaży nieruchomości.

Przed wszystkim w sprawie nie zostało w sposób jednoznaczny ustalone by strona pozwana w ogóle jakiegokolwiek prace w tym zakresie wykonywała.

Nawet gdyby uznać, że tak, to jak wynika z twierdzeń samych powodów, prace na balkonach i tarasie wykonane zostały najpóźniej na koniec marca 2009 r. Tym samym skuteczny był zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwanych. Zgodnie bowiem z art. 646 k.c. roszczenia wynikające z umowy o dzieło przedawniają się z upływem lat dwóch od dnia oddania dzieła, a jeżeli dzieło nie zostało oddane - od dnia, w którym zgodnie z treścią umowy miało być oddane. Roszczenia związane z pracami na balkonach i tarasie powodowie zgłosili dopiero pozwem z dnia 30 sierpnia 2012 r., a więc po upływie dwuletniego terminu liczonego od oddania dzieła.

Również jako roszczenie z tytułu umowy o dzieło należy zakwalifikować żądanie powodów zasądzenia 14.900 zł tytułem kwoty jaką powodowie przekazali pozwany za wykonanie dodatkowego ocieplenia dachu. Dodatkowe ocieplenie, do 30 cm, ponad warstwę wynikającą z projektu budowlanego, było przedmiotem odrębnej umowy zawartej przez strony po przeniesieniu własności nieruchomości. Twierdzenia powodów, że przy zawarciu umowy nabycia nieruchomości wiązała ich pierwotna wersja ogłoszenia zamieszczonego w portalu otoDom, pozostaje w sprzeczności z ich działaniami polegającymi na przekazaniu pozwany należności za wykonanie prac związanych z dodatkowym ociepleniem budynku i zakupem przez samych powodów dodatkowej wełny.

Niezależnie od tego czy ocieplenie zostało wykonane należycie czy nienależycie, roszczenia powodów w tym zakresie wygasły z uwagi na upływ terminu przewidzianego w art. 563 § 1 k.c. w związku z art. 638 k.c.

Jak stanowi art. 638 k.c. (w brzmieniu obowiązującym do dnia 25 grudnia 2014 r.) jeżeli z artykułów poprzedzających nie wynika nic innego, do rękojmi za wady dzieła stosuje się odpowiednio przepisy o rękojmi przy sprzedaży. Zgodnie zaś z art. 563 § 1 k.c. kupujący (zamawiający) traci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy (przyjmującego zamówienie) o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia, a w wypadku gdy zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach przyjęte, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca po upływie czasu, w którym przy zachowaniu należytej staranności mógł ją wykryć. Uprawnienia z rękojmi w tym zakresie powodowie zgłosili dopiero pozwem z dnia 30 sierpnia 2012 r., podczas gdy wady dzieła zostały wykryte już na etapie przekładania dachu.

Roszczenia powodów w zakresie nienależytego wykonania dodatkowego ocieplenia, których mogliby dochodzić z kolei na podstawie art. 471 k.c. wygasły również ze względu na skutecznie zgłoszony przez pozwanych zarzut przedawnienia na podstawie art. 646 k.c. Dodatkowe ocieplenie dachu zostało wykonane w 2009 r., a roszczenia z tego tytułu powodowie zgłosili pozwem z dnia 30 sierpnia 2012 r., a więc po upływie dwuletniego terminu przedawnienia.

Mając wszystko powyższe na względzie, a przede wszystkim okoliczność, że powodowie wbrew ciężącemu na nich obowiązкови z art. 6 k.c. i 232 k.p.c. nie wykazali co do zasady podstaw odpowiedzialności pozwanych, Sąd powództwo w całości w pkt 1 wyroku oddalił.

W pkt 2 wyroku Sąd na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. orzekł o kosztach procesu obciążając nimi powodów w całości.

W pkt 2 a Sąd zasądził od powodów na rzecz pozwanych kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, należną stawkę ustalając na podstawie § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U. 2013, poz. 490 ze zm.) w związku z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015. 1804 ze zm.).

W pkt 2 b wyroku Sąd nakazał na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2014 r., poz. 1025 j.t.) ściągnąć od powodów, jako strony przegrywającej sprawę, kwotę 4.086,45 zł tytułem niepokrytych kosztów sądowych, na które złożyły się: wynagrodzenie biegłego R. B. (1) (553,50 zł + 106,36 zł), wynagrodzenie biegłego K. J. (5.347,94 zł + 78,65 zł) – łącznie 6.086,45 zł, przy uwzględnieniu zaliczki w kwocie 2.000 zł wpłaconej przez powodów.

/-/ SSO Magdalena Ławrynowicz