

Sygn. akt I C 529/09

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący SSO Agnieszka Hreczańska - Cholewa

Protokolant Doroty Nitkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 07.03.2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa J. B. i B. W.

przeciwko C. S. (1)

o obniżenie ceny i zapłatę I. obniża cenę nabycia nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) ((...), jednostka ewidencyjna (...) (...) C., nr jednostki rejestrowej (...), obręb (...), N.) położonej w N. o kwotę 86 181,61 zł; II. zasądza od pozwanego C. S. (1) na rzecz powodów J. B. i B. W. kwoty po 3 782 zł (trzy tysiące siedemset osiemdziesiąt dwa złote); III. dalej idące powództwo oddala; IV. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwoty po 4 331,12 zł tytułem zwrotu kosztów procesu; V. nakazuje powodom J. B. i B. W. uiścić na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Okręgowego we Wrocławiu) kwoty po 678,63 zł tytułem brakującej części zaliczki na wynagrodzenie biegłego; VI. nakazuje pozwanemu C. S. (1) uiścić na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Okręgowego we Wrocławiu) kwotę 3 560,40 zł tytułem brakującej części zaliczki na wynagrodzenie biegłego.

Sygn. akt I C 529/09

UZASADNIENIE

Powodowie J. B. i B. W. w pozwie skierowanym przeciwko C. S. (1) wnieśli o:

1. obniżenie ceny nabycia nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) ((...), jednostka ewidencyjna (...) (...) C., nr jednostki rejestrowej (...), obręb N.) położonej w N., w związku z wadami fizycznymi ujawnionymi w budynku posadowionym na tej działce, które zostały zatajone przez sprzedającego, o kwotę 118.988,68 zł;
2. zasądzenie odszkodowania tytułem poniesionych kosztów w związku z ujawnionymi wadami w kwocie 7.564 zł;
3. zasądzenie zadośćuczynienia w kwocie 7000 zł za krzywdę przejawiającą się niemożnością prawidłowego korzystania z zakupionej nieruchomości, czego przyczyną były ujawnione wady w konstrukcji dachu, skutkujące jego rozebraniem i wzniesieniem na nowo, co w konsekwencji naruszało prawo powodów do godziwego oraz spokojnego zamieszkiwania.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazywali, że w dniu 27 maja 2008 r. nabyli od C. S. (1) oraz M. i A. małżonków S. nieruchomość, w skład której wchodzi m in. działka nr (...), położona w N., na której wzniesiony został budynek mieszkalny. Cena sprzedaży nieruchomości została rozłożona na dwie raty, po 182.000 zł. Wbrew zapewnieniom sprzedających, budynek wzniesiony na działce nr (...) okazał się mieć wady, o których niezwłocznie zawiadomiono sprzedających. Wady te, to przede wszystkim nieodpowiednia konstrukcja i wykonanie dachu budynku, które stanowiły zagrożenie dla życia i zdrowia osób przebywających w nieruchomości. Powodowie podkreślali, że zgodnie z zapewnieniem pozwanego, który jest inżynierem i prowadził nadzór nad wykonywanym obiektem budowlanym,

wszystkie elementy domu wykonane zostały prawidłowo. Przed zakupem spornej nieruchomości, powodowie nie mieli możliwości dokonania oceny konstrukcji dachu, ponieważ na poddasze można było dostać się jedynie przez otwór w suficie, po drabinie. Wady w konstrukcji dachu zostały wykryte przez powodów dopiero po dokonaniu transakcji między stronami. W piśmie z 16.06.2008 r. powodowie wezwali C. S. (1) do wymiany wadliwego dachu, jednakże pozwany zakwestionował stwierdzone przez powodów nieprawidłowości. W dalszej kolejności powodowie wskazywali, że w następstwie skierowanego przez pozwanego pisma do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego, wszczęte zostało postępowanie dotyczące prawidłowości wykonania dachu. W toku tego postępowania, na zlecenie powodów sporządzona została opinia inż. M. R. (1), który stwierdził wiele nieprawidłowości związanych z konstrukcją dachu spornego obiektu, która została zaprojektowana i wzniesiona niezgodnie z zasadami obowiązującej praktyki inżynierskiej. Decyzją z 23.01.2009 r. PINB podzielił stanowisko rzeczoznawcy i nakazał powodom rozebranie istniejącego dachu oraz wzniesienie go od nowa, zgodnie z obowiązującą praktyką budowlaną. W trakcie rozbiórki okazało się, że również konstrukcja ścian jest wadliwa i wymaga poprawy.

Powodowie wyjaśniali, że wady wykryte w trakcie dokonywania prac wykończeniowych stały się podstawą do żądania obniżenia ceny i powstrzymania się przez powodów od uiszczenia ostatniej raty za zakupioną nieruchomość. Podstawą żądania stanowił przepis art. 556 k.c. oraz art. 560 k.c. Kwota o którą powodowie obniżyli cenę nabycia została obliczona w oparciu o kalkulacje dokonywane przez firmy budowlane, z którymi zostały zawarte umowy o roboty budowlane w celu wykonania prac związanych z rozbiórką oraz wzniesieniem nowego dachu w domu powodów. Powodowie wskazywali ponadto, że ponieśli wymierne straty związane z zatajeniem przez sprzedającego wad budynku, obejmujące koszty sporządzenia stosownych opinii i projektów na kwotę 7564 zł. Powodowie podkreślali, że pozwany, nie zważając na kierowane do niego wezwania wszczął postępowanie egzekucyjne przeciwko powodom o zapłatę pozostałej części ceny. W ocenie powodów fakt zatajenia przez pozwanego wad budynku doprowadził również do naruszenia ich dóbr osobistych, jakimi jest prawo do godnych i spokojnych warunków zamieszkania. Z uwagi na niemożność zapewnienia sobie innego lokalu, powodowie zmuszeni byli zamieszkiwać w spornym budynku w okresie prac remontowych, zmierzających do usunięcia ujawnionych wad. Z powyższego tytułu domagali się zasądzenia zadośćuczynienia w kwocie 7000 zł wliczonego jako okres faktycznego pozbawienia możliwości zamieszkiwania razy kwota przeciętnego wynajmu mieszkania w okolicy.

W odpowiedzi na pozew (k. 97 i nast.) pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Uzasadniając swoje stanowisko pozwany wskazywał, że brak jest podstaw do formułowania przez powodów roszczeń o obniżenie ceny budynku, albowiem w realiach przedmiotowej sprawy nie można mówić o wadach ukrytych budynku. Pozwany zaznaczał, że powodowie świadomie nabyli od niego własność domu jednorodzinnego będącego w stanie niewykończonym i wymagającego zrealizowania szeregu prac budowlanych. W ocenie pozwanego, powodom znany był stan techniczny budynku, powodowie mogli również przyprowadzić fachowców (co też uczynili), celem dokonania oceny stanu technicznego nieruchomości. Pozwany podnosił zatem, że powodowie w dacie zakupu budynku mieli pełną wiedzę odnośnie jego stanu technicznego i nie wnosili z tego tytułu żadnych uwag. W dalszej kolejności pozwany wskazywał, że zakupiony przez powodów dom, wbrew stanowisku powodów, wykonany został prawidłowo, zgodnie ze sztuką budowlaną. Pozwany zwracał uwagę na to, że nieprawdą jest, by powodowie zostali zobowiązani przez PINB do rozbiórki dachu. Decyzja w tym przedmiocie została bowiem wyeliminowana z obrotu prawnego jako nieważna, gdyż została wydana z rażącym naruszeniem prawa. Pozwany zakwestionował nadto przedłożoną przez powodów ekspertyzę prywatną, która w jego ocenie jest nierzetelna i zmierza jedynie do osiągnięcia przez powodów oczekiwanych skutków prawnych. Jednocześnie pozwany powołał się na sporządzoną na jego zlecenie opinię prywatną specjalistów z zakresu budownictwa, którzy wykluczyli konieczność wymiany dachu w spornym budynku. Z ostrożności procesowej pozwany wskazywał, że nawet przy przyjęciu istnienia wady ukrytej dachu, nie było potrzeby wykonania przez powodów robót w takim zakresie, w jakim ostatecznie to uczynili. Również wycena robot sporządzona przez firmy budowlane, zdaniem pozwanego, nie musi wcale świadczyć o rzeczywistym rozmiarze i wartości prac niezbędnych do wykonania w ramach naprawy dachu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany C. S. (1) był współwłaścicielem w $\frac{3}{4}$ części nieruchomości obejmującej działkę gruntu nr (...), jednostka ewidencyjna (...) (...) C., nr jednostki rejestrowej (...), obręb (...) N. o powierzchni 0,0616 ha, położoną w N., gmina C., dla której Sąd Rejonowy w Oławie V. Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...). W pozostałej $\frac{1}{4}$ części opisana nieruchomość należała do małżonków M. i A. S..

Na mocy decyzji Starosty Powiatu (...) numer (...) z 05 marca 2007r. C. S. (1) uzyskał pozwolenie na budowę budynku jednorodzinnego na działce numer (...) w N.. Pozwany z wykształcenia jest inżynierem budowlanym, posiadającym uprawnienia w specjalności konstrukcyjno-inżynierskiej. Przedmiotowy budynek został w całości zaprojektowany przez pozwanego, który w trakcie robót pełnił funkcję kierownika budowy.

(dowód: decyzja nr (...) z 05 marca 2007 r. k. 446, dziennik budowy k. 488-507)

W dniu 27 maja 2008 r. powodowie J. B. oraz B. W. zawarli w formie aktu notarialnego (Rep. A nr (...)) umowę sprzedaży, na mocy której nabyli od pozwanego C. S. (1) oraz M. i A. małżonków S. nieruchomość obejmującą działkę gruntu nr (...), położoną w N. wraz z posadowionym na niej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w stanie surowym zamkniętym – do wykończenia.

Zgodnie z §4 umowy cena sprzedaży określona została na łączną kwotę 370.000 zł, z czego kwota 6.000 zł, stanowiąca zadek, została zapłacona przez powodów przed podpisaniem umowy, kwota 182.000 zł miała być uiszczona do dnia 30 maja 2008 r., a pozostała część ceny w wysokości 182.000 zł miała być zapłacona do 20 czerwca 2008 r.

(dowód: umowa sprzedaży z 27.05.2008 r., Rep. A nr (...) k. 15-21, zobowiązanie z 21.03.2008 r. k. 106)

Przed zawarciem umowy sprzedaży, powodowie kilkakrotnie oglądali nieruchomość będącą przedmiotem transakcji. W trakcie prowadzonych z pozwanym rozmów, C. S. (1) informował powodów o tym, że sam zaprojektował budynek mieszkalny na działce (...) oraz pełnił funkcję kierownika budowy. Powodowie posiadali wiedzę odnośnie wykształcenia i specjalizacji zawodowej pozwanego.

W dniu 21 marca 2008 r. pozwany wydał powodom dokumentację budowlaną obejmującą dziennik budowy, decyzję o pozwoleniu na budowę oraz projekt budowlany. Pozwany przekazał również powodom dokument określający stan zaawansowania robót budowlanych w budynku mieszkalnym wraz z wykazem prac wykończeniowych niezbędnych do wykonania. Wśród prac tych było m in.: wykonanie podjazdu do garażu, posadzek, instalacji CO, drzwi wewnętrznych, wentylacji w łazience i kuchni, tarasu, kominka, schodów wewnętrznych, przyłączy elektrycznych itp.

Przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości, powodowie otrzymywali od ekipy wykonującej instalację wewnętrzną sygnały o nieprawidłowościach związanych z wykonaniem konstrukcji dachu przedmiotowego budynku. W związku z powyższym, powodowie skontaktowali się z pozwanym, który zapewnił ich, że stwierdzone nieprawidłowości nie mają istotnego znaczenia i jednocześnie zobowiązał się do wykonania drobnych prac poprawkowych, mających na celu usunięcie ujawnionych wad.

(dowód: określenie wykonanych prac budowlanych na dzień 29.02.2008 r. k. 104-105, zobowiązanie z 21.03.2008 r. k. 106, przesłuchanie powódki J. B. e-protokół rozprawy z 13 września 2012 r. od 00:02:18 do 00:19:30, częściowo przesłuchanie pozwanego C. S. (1) e-protokół rozprawy z 13 września 2012 r. od 00:19:46 do 00:35:00).

Po nabyciu od pozwanego nieruchomości położonej w N., powodowie zorientowali się, że wybudowany przez C. S. (1) budynek mieszkalny zawiera wady polegające na nieprawidłowej konstrukcji ścian i dachu. W związku z powyższym, pismem z 16.06.2008 r. powodowie wezwali pozwanego do natychmiastowej wymiany dachu w budynku jednorodzinnym wybudowanym przez pozwanego na działce nr (...) w N.. Powodowie wskazali, że stwierdzone zostały wady uniemożliwiające użytkowanie dachu, w tym m in. więźba dachowa została wykonana niezgodnie z projektem budowlanym, ewidentny brak murlat oraz wykonanie krokwi dachowych z desek powoduje skręcanie się konstrukcji i grozi zawaleniem dachu, w wyniku pokrycia dachu ciężką dachówką następuje otwieranie się zamków w dachówce i w następstwie rozsuvanie się pokrycia dachowego. W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, powodowie

wezwali pozwanego do natychmiastowego przystąpienia do wymiany dachu, w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma.

(dowód: pismo powodów z 16.06.2008 r. k. 34-35, przesłuchanie powódki J. B. e-protokół rozprawy z 13 września 2012 r. od 00:02:18 do 00:19:30)

W odpowiedzi na powyższe wezwanie, pismem z dnia 21 lipca 2008 r. pozwany zaprzeczył, jakoby miał zataić przed powodami stan techniczny wykonanego przez niego budynku. Pozwany wskazywał, że powodowie oglądali sporny obiekt wraz ze specjalistami z zakresu budownictwa i mieli możliwość oceny jego stanu przed dokonaniem zakupu.

(dowód: pismo pozwanego a 21.07.2008 r. k. 12)

Z uwagi na formułowane przez powodów liczne zarzuty względem pozwanego dotyczące wadliwości wybudowanego dachu, pozwany skierował do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego we W. wniosek o przeprowadzenie kontroli konstrukcji dachu w budynku przy ul. (...) w N..

Pismem z 05 listopada 2008 r. Powiatowi Inspektor Nadzoru Budowlanego w Powiecie (...) poinformował powodów o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie budowy dachu budynku jednorodzinnego w sposób mogący spowodować zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia na działce nr (...) w N..

(dowód: pismo pozwanego z 20.01.2009 r. k. 23, zawiadomienie o wszczęciu postępowania z dnia 05.11.2008 r. k. 24-25)

Po przeprowadzeniu oględzin nieruchomości, postanowieniem nr (...) z 13 listopada 2008 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nałożył na powodów J. B. oraz B. W. – jako właścicieli – obowiązek dostarczenia oceny technicznej sporządzonej przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, dotyczącej dachu budynku jednorodzinnego na działce nr (...).

W związku z powyższym, powodowie zlecili sporządzenie ekspertyzy budowlanej dotyczącej konstrukcji dachowej budynku inż. M. R. (1), posiadającego uprawnienia rzeczoznawcy budowlanego oraz uprawnionego projektanta w specjalności konstrukcyjno-budowlanej.

W sporządzonej w grudniu 2008 r. opinii technicznej rzeczoznawca stwierdził, że istniejąca konstrukcja dachu opiniowanego budynku została zaprojektowana i wniesiona niezgodnie z zasadami obowiązującej praktyki inżynierskiej. Biorąc pod uwagę istniejące warunki eksploatacyjne, pogarszające się wraz ze zmianą klimatu, rzeczoznawca zalecił rozbiórkę istniejącego dachu i wzniesienie go od nowa, zgodnie z obowiązującą praktyką budowlaną. W opinii wskazano, że w celu zminimalizowania zakresu prac rozbiórkowych zalecane jest pozostawienie w budynku istniejących murałów i żelbetowych płyt, przy bezwzględnym nakazie wymiany wspierających te płyty słupów z drewnianych na stalowe. Podstawę dla zamierzonych prac stanowić powinien nowy projekt więźby dachowej, w części dotyczący zaprojektowania przekrojów poprzecznych nowych krokwi i jętek, które zgodnie z praktyką inżynierską zaprojektować należy z krawędziaków.

Koszt wykonania powyższej opinii wyniósł kwotę 4270 zł i został w całości poniesiony przez powodów.

(dowód: postanowienie nr (...) z dnia 13.11.2008 r. k. 26-27, opinia techniczna inż. M. R. (1) k. 49-84, zaświadczenie z 08.07.2008 r. k. 48, faktura VAT nr (...) k. 45)

Po zapoznaniu się z treścią sporządzonej oceny technicznej, pozwany C. S. (2) w piśmie skierowanym do PINB w Powiecie (...) zakwestionował treść ustaleń poczynionych przez rzeczoznawcę M. R. (1). Pozwany zarzucił, że przedstawione orzeczenie techniczne zawiera szereg błędów, a ponadto pominięto w nim analizę dotyczącą ewentualnego zagrożenia bezpieczeństwem ludzi lub mieniu.

(dowód: pismo pozwanego z 20.01.2009 r. k. 28-31)

W styczniu 2009 roku, na zlecenie pozwanego sporządzona została przez rzeczoznawców: M. D. oraz K. K., a także mgra inż. A. P. ekspertyza techniczna konstrukcji drewnianej dachu wraz z określeniem stworzenia możliwości zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienie w budynku mieszkalnym zakupionym przez powodów. We wnioskach końcowych opinii stwierdzono, że lekka konstrukcja drewniana dachu nie może spowodować zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia na działce nr (...) w N.. Na podstawie obciążeń próbnych oraz dokonanych obliczeń statycznych rzeczoznawcy uznali, że drewniana konstrukcja dachu spełnia swoje zadanie i w normalnych warunkach klimatycznych może być eksploatowana w dalszym ciągu zgodnie z jej przeznaczeniem. Zalecono jednak, z uwagi na niedoskonałości wykonawcze, dokonanie poprawy i uzupełnienia konstrukcji drewnianej.

(dowód: ekspertyza techniczna k. 110)

Decyzją nr (...) z 23 stycznia 2009 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Powiecie (...) nakazał powodom w terminie od 10 lutego 2009 r. do 31 maja 2009 r. dokonanie rozbiórki istniejącego dachu budynku jednorodzinnego na działce nr (...) w miejscowości N., Gm. C..

(dowód: decyzja nr (...) z 23.01.2009 r. k. 32-33)

Pismem z dnia 09 marca 2009 r. C. S. (1) wystąpił do (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego o stwierdzenie nieważności i wstrzymanie wykonalności decyzji nr (...) Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Powiecie (...) nr (...) z dnia 23.01.2009 r.

Postanowieniem nr (...) Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego wstrzymał wykonanie decyzji nr (...) w przedmiocie nakazania powodom dokonania rozbiórki dachu w budynku usytuowanym na działce (...) położonej w N..

Decyzją nr (...) z dnia 23 kwietnia 2009 r. (...) Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego stwierdził nieważność decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Powiecie (...) nr (...) z dnia 23.01.2009 r., nakazującej J. B. i B. W., rozbiórkę istniejącego dachu budynku jednorodzinnego na działce nr (...) w N.. W uzasadnieniu decyzji stwierdzono, iż została ona wydana w oparciu o niewłaściwą podstawę prawną – art. 67 Prawa budowlanego oraz z naruszeniem przepisów art. 50 i 51 tejże, ustawy poprzez ich niezastosowanie. Jednocześnie organ odwoławczy dopatrywał się szeregu uchybień proceduralnych, w konsekwencji czego zaskarżona decyzja została wyeliminowana z obrotu prawnego.

(dowód: postanowienie nr (...) z 19.03.2009 r. k. 107, decyzja nr (...) z 23.04.2009 r. k. 108-109, pismo pozwanego z 09.03.2009 r. k. 450-452)

W dniu 04 maja 2009 r. powodowie zawarli z A. A. (2), prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą (...) Usługi (...) umowę o roboty budowlane, na mocy której wykonawca zobowiązał się zrealizować na rzecz powodów roboty budowlane w zakresie rozbiórki i wykonania nowej konstrukcji dachu budynku jednorodzinnego posadowionego na działce nr (...). Zgodnie z wyceną prac sporządzoną przez wykonawcę, wartość zleconych robót wyniosła kwotę 61.392,68 zł, z czego kwota 37.396,50 zł stanowiła koszty robocizny, natomiast kwota 23.996,18 zł obejmowała koszt zakupu materiałów potrzebnych do wykonania prac.

W dniu 05 maja 2009 r. powodowie zawarli kolejną umowę o roboty budowlane, na mocy której zlecili M. P., prowadzącemu działalność gospodarczą pod nazwą T. (...) Usługi (...) realizację prac budowlanych związanych z wzmocnieniem konstrukcji ścian, celem umożliwienia prawidłowego wzniesienia dachu. Zgodnie z §8 umowy wynagrodzenie należne wykonawcy ustalono na kwotę 44.436 zł brutto. Ostateczne rozliczenie miało nastąpić fakturą po dokonanych na podstawie kosztorysu powykonawczego odbiorze. Prace wycenione zostały przez wykonawcę ogółem na kwotę 57.596 zł brutto, w tym kwota 44.436 zł za robocizną oraz kwota 13.160 zł za materiały.

(dowód: umowa o roboty budowlane z 04.05.2009 r. wraz z wyceną k. 36-38, umowa o roboty budowlane z 05.05.2009 r. wraz z wyceną k. 39-44)

W celu dokonania prac związanych z wymianą dachu, powodowie zlecili M. R. (2), prowadzącej działalność pod nazwą (...) sporządzenie opinii technicznej na temat sposobu wzmocnienia ścian i wieńców w budynku w N., na działce nr (...). Koszt sporządzenia powyższej opinii wyniósł kwotę 1464 zł. Powodowie ponieśli również koszty sporządzenia projektu budowlanego – projektu wymiany konstrukcji dachu w przedmiotowym budynku, które wyniosły kwotę 1830 zł.

(dowód: faktura VAT nr (...) k.46a, faktura VAT nr (...) k. 46)

Z uwagi na stwierdzone przez powodów wady konstrukcyjne dachu, powodowie wstrzymali się z zapłatą na rzecz pozwanego C. S. (1) pozostałej części ceny nabycia spornej nieruchomości w kwocie 82.000 zł. W związku z powyższym, pozwany na podstawie aktu notarialnego z 27 maja (...), Rep. A nr (...) zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia z 10.09.,2009 r. złożył do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Oławie z wnioskiem o wszczęcie egzekucji z majątku powodów. Pismem z 11 marca 2009 r. komornik zawiadomił powodów o wszczęciu przeciwko nim postępowania egzekucyjnego w sprawie KM 344/09.

(dowód: zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z dnia 11.03.2009 r. k. 47)

Przed zawarciem umowy pozwany przedstawił powodom zestawieniem prac budowlanych na dzień 29 lutego 2008 r. W wykazie tym pozwany podał, że konstrukcja dachu została wykonana z drewna, przewidziano obciążenie: ciężar własny, dachówka betonowa, śnieg, wiatr. Ścianki kolankowe ze słupkami żelbetowymi wypuszczonymi z płyty stropowej, pod murlatę wykonano wieńczyk żelbetowy połączony słupkami. W zestawieniu pozwany wskazał również, że izolacja cieplna ścian zewnętrznych wykonana została z płyt styropianowych, krycie dachu wykonano z dachówek cementowych koloryzowanych dach zamknięto folią paroprzepuszczalną, szczyty dachu wykonano z desek heblowanych, impregnowanych.

(dowód: określenie wykonanych prac budowlanych na dzień 29.02.2008 r. k.104-105)

Pismem z 18 marca 2009 r. powodowie złożyli do Okręgowego Rzecznika Odpowiedzialności Zawodowej wniosek o wyciągnięcie konsekwencji dyscyplinarnych w stosunku do pozwanego C. S. (1), wskazując, iż budynek mieszkalny posadowiony na działce (...) w N. wybudowany został przez pozwanego niezgodnie z zasadami sztuki budowlanej. Wnioskiem z 26 sierpnia 2009 Okręgowy Rzecznik Odpowiedzialności Zawodowej wniósł o ukaranie C. S. (1) w trybie odpowiedzialności zawodowej, zarzucając, że pełniąc samodzielną funkcję techniczną w budownictwie – kierownika budowy niedbale wykonał swoje obowiązki, przez co spowodował zagrożenie bezpieczeństwa mienia i naraził inwestora na straty materialne. Decyzją nr (...) z 03 listopada 2009 r. Okręgowy Sąd Dyscyplinarny (...) Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa umorzył postępowanie w sprawie odpowiedzialności zawodowej C. S. (1), wskazując, iż w związku z wymianą dachu przez powodów oraz wykluczającymi się opiniami na temat wykonania dachu budynku, brak jest możliwości ustalenia, czy pozwany ponosi odpowiedzialność zawodową. Powyższa decyzja została jednak uchylona do ponownego rozpoznania na mocy decyzji nr (...) Krajowego Sądu Dyscyplinarnego Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa.

(dowód: decyzja nr (...) z 25.01.2010 r. k. 208-214, decyzja nr (...) z 03.11.2009 r. k. 477-487)

Zgodnie z projektem budowlanym, do konstrukcji dachu miało być wykorzystane drewno odpowiadające klasie (...). Do konstrukcji dachowej w budynku położonym przy ul. (...) w N. pozwany użył tarcicę o grubości 25 mm, poniżej wymaganej normami grubości 38 mm. Wbudowane drewno miało różne długości oraz szerokości; częściowo był to materiał pochodzący z rozbiórki, porażony przez grzyb, z wyraźnymi pęknięciami. Przed zamocowaniem desek nie dokonano sprawdzenia wilgotności drewna.

W niektórych elementach konstrukcyjnych dachu zastosowano losowo, bez wcześniejszego wyliczenia, łączniki metalowe mocowane do drewna łącznikami trzpieniowymi. Miejsca połączeń nie były starannie dopasowane, nie dokonano sprawdzenia prawidłowości połączeń między poszczególnymi elementami konstrukcji, dociśnięcia śrub. W miejscach połączeń występowały luzy, nie sprawdzono również prawidłowego rozstawu osiowych elementów krokwi,

co spowodowało ich różny osiowy rozstaw od 36 do 54 cm, zamiast przewidzianego 38 cm. Wieszak drewniany z łąt 25 x 40 mm wykonano jako jednogłęziowy, zamocowany do boku krokwi jedną śrubą. Z uwagi na powyższe rozwiązanie, wystąpiły mimośrodowość w stosunku do osi obojętnej krokwi.

Nad poddaszem wykonany został przez pozwanego strop deskowy, do którego od dołu zamontowany był ruszt drewniany z płytami gipsowo-kartonowymi i izolacją paroszczelną z folii. Pomiędzy deskowaniem stropu ułożono luźno termoizolację. W tej części poddasza nie zostało wykonane wejście kontrolne dla celów przeprowadzenia kontroli i ewentualnych napraw eksploatacyjnych.

Ściany nośne zewnętrznie wykonane zostały jako dwuwarstwowe, to jest na ścianę murowaną o grubości 12 cm z elementu kremazytowego nałożono warstwę ocieplającą z wyprawą cienkowarstwową. Użycie na ściany nośne pustaków o grubości 12 cm było nieprawidłowe, albowiem zgodnie z zaleceniami producenta, pustaki tej grubości przeznaczone są wyłącznie na ściany wewnętrzne działowe.

W ścianach zewnętrznych podłużnych parteru słupki żelbetowe nie zostały doprowadzone do wieńców poddasza i w ściankach kolankowych. Nośność ściany na parterze, ze względu na jej dużą smukłość była niewystarczająca, ściana nie posiadała nośności i wymagała wzmocnienia słupkami żelbetowymi wraz ze ścianą kolankową. Ściana wewnętrzna podłużna nośna między garażem, kotłownią, a częścią mieszkalną również wymagała wzmocnienia słupkami żelbetowymi. Izolacyjność cieplna i akustyczna ścian zewnętrznych była niewystarczająca.

Występujące nieprawidłowości w wykonaniu konstrukcji dachowej mogły stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa budowli i użytkownika a zakres powstałych nieprawidłowości był tak duży, że rozebranie konstrukcji i ponowne wykonanie zgodnie z wymaganiami obecnej wiedzy technicznej był uzasadniony i celowy.

(dowód: opinia techniczna biegłego S. O. wraz z załącznikami k. 239-290, opinia uzupełniająca biegłego S. O. ze stycznia 2011 r. k. 381-401, opinia uzupełniająca z kwietnia 2011 r. k. 422-427, opinia uzupełniająca biegłego S. O. z października 2011 r. k. 527-544, dziennik budowy k. 488-507)

Koszt likwidacji wad w budynku mieszkalnym położonym na działce numer (...) w N., wynosi kwotę 86.181,01 zł. Wartość rynkowa nieruchomości wolnej od wad wynosi 370.000 zł, stąd wartość nieruchomości zawierającej wady wynosi 283.818,99 zł.

(dowód: opinia techniczna biegłego S. O. wraz z załącznikami k. 239-290, opinia uzupełniająca biegłego S. O. ze stycznia 2011 r. k. 381-401, opinia biegłego M. A. k. 660-666)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo w przeważającym zakresie zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie powodowie zgłosili żądanie obniżenia ceny nabycia nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) położoną w N. w związku z wadami fizycznymi ujawnionymi w budynku posadowionym na tej działce o kwotę 118.988,68 zł. Ponadto wnieśli o zasądzenie odszkodowania w kwocie 7.564 zł, a także zadośćuczynienia za krzywdę w wysokości 7000 zł.

Uzasadniając dochodzone pozwem żądania powodowie wskazywali, że sprzedany im przez pozwanego dom jednorodzinny, posadowiony na działce nr (...) w N., posiadał wady ukryte, uniemożliwiające bezpieczne korzystanie z budynku. Powodowie w szczególności zarzucali, że pozwany, który był autorem projektu i zarazem wykonawcą robót budowlanych w spornym budynku, w sposób niezgodny z zasadami sztuki budowlanej wybudował dach budynku oraz konstrukcję ścian zewnętrznych, które nie stanowiły prawidłowej podpory dla dachu.

W toku procesu pozwany wnosił o oddalenie powództwa w całości, kwestionując istnienie i zakres wskazywanych przez powodów wad konstrukcyjnych spornego obiektu. Z drugiej strony pozwany podkreślał, że przed zawarciem z

powodami umowy sprzedaży nieruchomości, poinformował kupujących o rzeczywistym stanie technicznym budynku, zaawansowaniu prac budowlanych oraz umożliwił powodom szczegółowe zbadanie nieruchomości przed jej zakupem.

Podstawę prawną żądania obniżenia ceny stanowi przepis art. 560 § 1 zdanie pierwsze k.c. Zgodnie z jego treścią, jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny.

Pojęcie wady fizycznej rzeczy uregulowane zostało w art. 556 §1 k.c. Przepis ten stanowi, że 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 (rękojnia za wady fizyczne).

Rękojnia za wady fizyczne i prawne jest szczególnym rodzajem odpowiedzialności cywilnej sprzedawcy względem kupującego. Odpowiedzialność ta jest ściśle związana z charakterem sprzedaży jako umowy wzajemnej, zaś podstawowym zadaniem rękojmi jest wzmożona ochrona kupującego.

W literaturze wskazuje się, że odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi powstaje z mocy prawa (aczkolwiek może zostać ograniczona lub wyłączona) i nie jest zależna ani od wiedzy, ani od winy sprzedawcy. Jest to odpowiedzialność na zasadzie ryzyka, a także bezwzględna i obiektywna (J. Jezioro (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, red. E. Gniewek, Warszawa 2008, s. 996). Jak wynika z przytoczonego na wstępie art. 560 §1 k.c., w przypadku wad fizycznych sprzedanej rzeczy kupującemu przysługują dwa uprawnienia: prawo do odstąpienia od umowy oraz (2) do żądania obniżenia ceny. Uprawnienia te powstają niezależnie od tego, czy przedmiotem umowy są rzeczy oznaczone co do tożsamości, czy co do gatunku. Wybór roszczenia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy należy do kupującego.

Stosownie do art. 563 §1 k.c. 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. Zgodnie zaś z art. 568 § 1 k.c. uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają po upływie roku, a gdy chodzi o wady budynku - po upływie lat trzech, licząc od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana.

Jeżeli kupujący żąda obniżenia ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej, stosownie do art. 560 § 3 k.c., obniżenie powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad. W orzecznictwie został wyrażony pogląd, że obniżenie ceny odnosi się do ceny rzeczywiście umówionej przez strony (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 1997 r., III CKN 29/96 z głosem W.J. Katnera, OSP 1997, nr 7-8, poz. 144). Wykonanie przez kupującego uprawnienia do żądania obniżenia ceny powoduje powstanie po stronie sprzedawcy obowiązku do niezwłocznego zwrotu kwoty stanowiącej różnicę pomiędzy ceną umówioną a ceną wynikającą z jej obniżenia (o ile zapłata ceny już nastąpiła).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy w pierwszej kolejności należało stwierdzić, iż zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozostawiał wątpliwości co do tego, że sprzedany przez pozwanego na rzecz powodów budynek mieszkalny, posadowiony na działce nr (...), obciążony był wadami fizycznymi, zmniejszającymi wartość spornej nieruchomości. Podkreślić przy tym należy, iż w ocenie Sądu, wbrew stanowisku pozwanego, ujawnione wady fizyczne obiektu miały charakter wad ukrytych, o których istnieniu pozwany nie poinformował powodów przed zawarciem umowy sprzedaży z 27 maja 2008 r.

Przy ustaleniu ewentualnego istnienia po stronie powodów wiedzy odnośnie wadliwości spornego budynku Sąd miał na względzie w szczególności treść zeznań powódki J. B., a także dokumentację budowlaną, przekazaną powodom przed datą sprzedaży nieruchomości. Z powołanych dowodów zdaniem Sądu jednoznacznie wynika, że w trakcie prowadzenia przez strony negocjacji w celu zawarcia umowy sprzedaży, pozwany nie przekazał powodom informacji o wprowadzonych zmianach projektowych w zakresie konstrukcji dachu oraz istniejących nieprawidłowościach w jego wykonaniu. Wiedzy tej powodowie nie mogli zaczerpnąć również z uzyskanych od pozwanego dokumentów, tj.

projektu budowlanego, czy też dziennika budowy. Zauważyć bowiem należy, że projekt budowlany autorstwa C. S. (1), w trakcie realizacji robót został w istotnym zakresie zmieniony, a zatem nie odzwierciedlał rzeczywistego stanu przedmiotowej nieruchomości. Podobnie należy ocenić wartość prowadzonego przez pozwanego dziennika budowy, który, jak wynikało z opinii biegłego sądowego S. O., również prowadzony był w sposób nieprawidłowy, albowiem pominięto w nim szereg istotnych z punktu widzenia przepisów prawa budowlanego wpisów odnośnie realizowanych prac budowlanych. Przy tej okazji warto również wskazać, iż Sąd nie dał wiary twierdzeniom pozwanego, jakoby miał on poinformować powodów, że konstrukcja dachowa została wykonana przez niego w sposób wadliwy, nie gwarantujący należytej stabilności i wytrzymałości na czynniki zewnętrzne. Po pierwsze zauważyć trzeba, iż przytoczone twierdzenie pozwanego ujawnia pewnego rodzaju niekonsekwencję jego stanowiska. W toku niniejszego procesu pozwany bowiem wielokrotnie kwestionował samą zasadność formułowanych przez powodów zarzutów odnośnie wadliwości wykonanego przez niego budynku, a także stanowczo polemizował z treścią opinii biegłego S. O. oraz stwierdzonymi w niej nieprawidłowościami w przyjętych przez pozwanego rozwiązaniach projektowych. Trudno w tym kontekście przyjąć za wiarygodne wypowiedzi C. S. (1), który twierdził na rozprawie, iż w rozmowie z powodami miał przyznać, że dach jest źle wykonany i wymaga poprawek. Wiarygodność powyższych twierdzeń podważa również treść zeznań powódki, która wskazywała na rozprawie, że jeszcze przed nabyciem spornej nieruchomości powodowie zgłosili pozwanemu swoje uwagi odnośnie wykonania konstrukcji dachu i na tej podstawie pozwany zobowiązał się do usunięcia usterek, zapewniając zarazem powodów, że stwierdzone wady nie są poważne i możliwe jest dokonanie stosownych poprawek, zapewniających bezpieczną eksploatację budynku. Pozwany zresztą, co na gruncie przedmiotowej sprawy było bezsporne, przed dokonaniem sprzedaży spornej nieruchomości, przeprowadził na życzenie powodów prace naprawcze na dachu budynku. Kierując się zasadami doświadczenia życiowego, trudna do wyobrażenia wydaje się sytuacja, w której powodowie, zdając sobie sprawę z wadliwości dachu oraz konieczności jego wymiany (lub co najmniej przeprowadzenia jego generalnego remontu) mieliby zlecać pozwanemu wykonanie drobnych robót poprawkowych przy konstrukcji dachowej. Reasumując powyższe wywody Sąd stanął na stanowisku, iż powodowie w dacie zakupu spornej nieruchomości, nie zdawali sobie sprawy z tego, jakimi wadami fizycznymi obciążony jest nabywany przez nich budynek mieszkalny. Nawet bowiem zakładając, że powodowie posiadali pewne sygnały co do tego, że dach budynku wykonany jest nieprawidłowo i nieestetycznie, to nie mieli oni wiedzy odnośnie zakresu istniejących nieprawidłowości, a w szczególności nie zdawali sobie sprawy z konieczności dokonania wymiany dachu. Wiedzę taką powodowie powzięli już po zawarciu przedmiotowej umowy sprzedaży, zaś źródłem tej wiedzy była w szczególności sporządzona na ich zlecenie prywatna opinia rzeczoznawcy majątkowego M. R. (1), która ujawniła istniejące wady konstrukcyjne budynku.

W świetle poczynionych ustaleń, Sąd oddalił wniosek powoda o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania w charakterze świadka M. R. (1), na okoliczność rzekomego odradzania powodom przez ww. rzeczoznawcę zakupu nieruchomości jeszcze przed sfinalizowaniem przez strony transakcji sprzedaży. W ocenie Sądu powołana okoliczność nie mogła mieć istotnego znaczenia w sprawie, albowiem jak już wskazano powyżej, same „sygnały” dotyczące nieprawidłowości w wykonaniu dachu spornego budynku, pochodzące od różnych osób nie dostarczyły powodom wiedzy odnośnie zakresu ujawnionych wadliwości oraz ich wpływu na wartość i funkcjonalność przedmiotowego budynku. W ocenie Sądu przeprowadzone w sprawie dowody pozwalają uznać, iż powodowie nabyli sporny budynek w pełnym zaufaniu do pozwanego, który jako osoba posiadająca wykształcenie budowlane oraz wieloletnie doświadczenie w branży budowlanej, dawał gwarancję prawidłowego wykonania przedmiotu umowy.

Poczynione dotychczas uwagi skłaniają zatem do wniosku, że w realiach przedmiotowej sprawy nie zachodziła okoliczność skutkująca zwolnieniem pozwanego, jako sprzedawcy, z odpowiedzialności z tytułu rękojmi, a polegająca na istnieniu po stronie powodów wiedzy odnośnie wadliwości nabytej rzeczy (art. 557 k.c.).

Zakres i rodzaj istniejących wadliwości w budynku mieszkalnym posadowionym na działce numer (...) Sąd ustalił w szczególności na podstawie dowodu z opinii biegłego sądowego S. O.. Opinia ta, wraz z trzema opiniami uzupełniającymi, sporządzona została w sposób rzetelny, zaś zawarte w niej ustalenia i wnioski były logiczne i rzeczowe. Jednocześnie podkreślić trzeba, że w wykonanych opiniach uzupełniających biegły wyczerpująco odniósł się do wszystkich zarzutów stawianych przez pozwanego, uzasadniając szczegółowo postawione przez siebie tezy.

Dodać wypada, że opinia biegłego O. koresponduje również z treścią ekspertyzy technicznej sporządzonej przez inż. M. R. (1) na zlecenie powodów, w związku z toczącym się postępowaniem przed Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego.

Zarówno opinia prywatna M. R. (1), jak i opinia biegłego sądowego S. O., w całej rozciągłości potwierdziły zarzuty powodów odnośnie istnienia wad fizycznych w budynku mieszkalnym nabytym od pozwanego.

Opierając się na dokumentacji zawartej w aktach sprawy, w tym w szczególności materiale fotograficznym spornej nieruchomości, a także po przeprowadzeniu oględzin budynku, biegły S. O. w opinii technicznej (k.239-290) stwierdził, że wybudowany przez pozwanego budynek mieszkalny obarczony był dwojakiego rodzaju wadami. Pierwsza wadliwość dotyczyła dachu budynku, który, jak wskazywał biegły, wykonany został z drewna o niewłaściwym przekroju oraz grubości. Tarcica zastosowana przez pozwanego nie została uprzednio zbadana, deski użyte na elementy konstrukcyjne dachu miały różną długość i szerokość oraz pochodziły z niewiadomego źródła (częściowo był to materiał z rozbiórki). Odnośnie wykonania dachu biegły S. O. dopatrywał się również nieprawidłowości w zakresie zastosowania łączników metalowych, które użyto losowo, bez uprzednich wyliczeń odnośnie ilości gwoździ oraz wkrętów. Biegły stwierdził ponadto, że na podporach elementy krokwi były nadmiernie podcięte i w miejscach tych występowała koncentracja naprężeń znacznie obniżająca w tym miejscu wytrzymałość.

Drugą istotną wadą budynku wskazywaną przez biegłego była niewłaściwa konstrukcja ścian zewnętrznych nośnych, które wykonano jako dwuwarstwowe (na ścianę murowaną o grubości 12 cm z elementu keramzytowego nałożono warstwę ocieplającą z wyprawą cienkowarstwową). Zastosowane rozwiązanie, zdaniem biegłego, nie spełniało wymagań izolacyjności ściany, określonych w przepisach i normach technicznych. W swojej opinii biegły kategorycznie stwierdził, że występujące nieprawidłowości w wykonaniu konstrukcji dachowej mogły stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa budowli i jej użytkowania, a zakres powstałych nieprawidłowości był tak duży, że rozebranie konstrukcji dachu i ponowne wykonanie jej zgodnie z wymaganiami obecnej wiedzy technicznej było uzasadnione i celowe.

Do powyższej opinii pozwany wniósł szereg zarzutów, które zmierzały do zakwestionowania w całości dokonanej przez biegłego oceny technicznej spornego budynku. Pozwany zakwestionował m in. ustalenia biegłego dotyczące jakości zastosowanego przez niego drewna do budowy dachu, zarzucając, iż w związku z wymianą przedmiotowego dachu oraz dysponowaniem jedynie materiałem w postaci dokumentacji zdjęciowej, biegły nie jest w stanie stwierdzić jakości i wilgotności zastosowanego materiału budowlanego. Pozwany podkreślał również że w oparciu o same zdjęcia, biegły nie miał możliwości określenia, które elementy posiadają losowo zamontowane łączniki. W ocenie pozwanego fakt dokonania przez powodów rozbiórki dachu uniemożliwiał poczynienie stanowczych ustaleń na temat ewentualnych wadliwości wybudowanej przez niego konstrukcji, co tym samym podważa wartość sporządzonej przez biegłego opinii. Pozwany zarzucał, że biegły w ogóle nie zbadał zgodności dokonanej przez powodów rozbiórki dachu z obowiązującymi przepisami oraz nie odniósł się do samowolnego charakteru wykonanych robót. Dalej pozwany kwestionował wysunięte przez biegłego tezy odnośnie konieczności i zasadności wymiany dachu w spornym budynku, podnosząc, iż biegły nie przeanalizował kwestii możliwości naprawy i wzmocnienia tejże konstrukcji. Pozwany wskazywał również, że biegły błędnie przyjął, że słupki żelbetowe wykonano częściowo, gdyż, jak twierdził, były to całe słupki, których ilość była wystarczająca dla usztywnienia ścian. Pozwany podnosił dodatkowo, że wbrew stanowisku biegłego, istniała możliwość przeprowadzania przeglądów kominiarskich, przy wykorzystaniu okna połaciowego zamontowanego w łazience. C. S. (1) zwracał przy tym uwagę na to, że w domach jednorodzinnych nie istnieje wymóg przeprowadzania kontroli kominiarskich. Pozwany zarzucił biegłemu również błędne przyjęcie, że ściany zewnętrzne spornego budynku nie zapewniają należytego poziomu izolacyjności cieplnej i dźwiękowej.

Ustosunkowując się do powyższych zarzutów, w dalszych opiniach uzupełniających biegły precyzyjnie wyjaśnił wszystkie wątpliwości i kwestionowane przez pozwanego wywody, podtrzymując zarazem dokonaną w pierwszej opinii ocenę stanu technicznego budynku położonego na działce nr (...). W opiniach uzupełniających biegły wyjaśniał, że nad poddaszem budynku znajdował się strop deskowy, do którego był od dołu zamontowany ruszt drewniany z płytami gipsowo-kartonowymi i izolacją paroszczelną z folii, natomiast pomiędzy deskowaniem stropu ułożono

luźno termoizolację. Do tej części poddasza, zdaniem biegłego, powinno być wykonane wejście kontrolne dla celów przeprowadzenia kontroli i ewentualnych napraw eksploatacyjnych, przy czym okno połaciowe z założenia służące do doświetlenia pomieszczenia łazienki, nie może być traktowane jako otwór umożliwiający wydostanie się na dach budynku. Biegły zwracał również uwagę na fakt, iż wbrew twierdzeniom pozwanego, budynki jednorodzinne o dwóch kondygnacjach wymagają przeprowadzania przeglądów okresowych.

Powołując się na obowiązujące normy techniczne, a także założenia projektu budowlanego spornego obiektu, biegły tłumaczył, że na konstrukcję więźarów dachowych przewidziano użyć drewno klasy (...) i grubości 50 mm x100 mm, przy rozstawie osiowym 80 cm, natomiast wybudowano więzary dachowe z desek o grubości 25 mm i różnych szerokościach od 120 mm do 220 mm, w różnych rozstawach osiowych - od strony połaci wschodniej minimum 40 cm, maksimum 49 cm, od strony połaci zachodniej minimum 36 cm, maksimum 54 cm. Rozstaw osiowy według projektu powinien być wykonany co 38 cm. Zgodnie z obowiązującymi normami, odchyłki w osiowym rozstawie więźarów nie powinny przekraczać +/- 20 mm, natomiast przy krokwiach +/- 10 mm, co jednoznacznie potwierdza okoliczność, iż skala dopuszczalnych odchyłek została przekroczona. Biegły podkreślał również, że zgromadzona w aktach sprawy dokumentacja zdjęciowa pozwalała na jednoznaczne ustalenie, że wbudowane drewno na konstrukcję dachową nie odpowiadało zakładanej w projekcie klasie (...). Biegły S. O. wskazywał ponadto, że przed wbudowaniem desek na konstrukcję dachową należało sprawdzić rodzaj drewna, klasę i wymiary a dostarczone drewno powinno posiadać certyfikat zgodności. Pozwany nie przedłożył przy tym żadnych dowodów pozwalających przyjąć, że zastosowane drewno spełniało powyższe wymogi, natomiast dołączony do akt materiał zdjęciowy oraz opinia inż. R..

W dalszej kolejności biegły wyjaśnił, że zasadą jest stosowanie do podwieszania dwugałęziowych wieszaków, tymczasem pozwany zamocował wieszak jednogłęziowy, w którym występują mimośrodowość w stosunku do osi obojętnej krokwi. Biegły zwrócił również uwagę na to, że nośność podana przez powoda dla wieszaka 25 x 40 mm nie jest zgodna z wymogami dobierania przekroju wg normy. Biegły ocenił również, że dla usztywnienia konstrukcji dachu w kierunku podłużnym budynku zdecydowanie lepszym rozwiązaniem byłoby zastosowanie nad stropem poddasza /strychem/ wzmocnienia poprzez wykonanie podłóg jako górnego odsekowania stropu, ewentualnie pomostów dla umożliwienia przeprowadzenia okresowych kontroli napraw eksploatacyjnych.

Z treści opinii uzupełniającej biegłego wynikało ponadto, że wbrew twierdzeniom pozwanego, w ścianach zewnętrznych podłużnych parteru, słupki żelbetowe nie zostały doprowadzone do wieńców poddasza i w ściankach kolankowych. Projektant nie podał sposobu zbrojenia słupków i połączenia ich ze ścianami. Ściana zewnętrzna podłużna przy kotłowni górą nie posiadała stropu, a więc nie miała usztywnienia poziomego tworzącego tarczę. W ścianie kolankowej poddasza brak było przedłużenia słupków żelbetowych wzmocniających ścianę. Biegły podkreślał, że nośność ściany ze względu na jej dużą smukłość była niewystarczająca; ściana nie posiadała nośności i wymagała wzmocnienia słupkami żelbetowymi wraz ze ścianą kolankową.

W odpowiedzi na zarzuty pozwanego dotyczące ustaleń w zakresie nośności ścian, biegły raz jeszcze podkreślał, że ściany szczytowe z obydwu stron posiadały otwory drzwiowe i okienne w parterze i poddaszu, co przy grubości ścian 12 cm znacznie osłabiało ich nośność. Ponadto, na ścianach tych oparte zostały płatwie żelbetowe, przekazujące część obciążenia z dachu. Ze względu na powyższe, zdaniem biegłego, w takich ścianach należało wykonać słupki z poziomu parteru do wieńców żelbetowych stropu parteru wraz ze ściankami kolankowymi i uwzględnieniem słupków żelbetowych w miejscu podparcia płatwi. W tych okolicznościach, w ocenie biegłego, zasadnym było wykonanie przez powoda wzmocnień zaleconych przez inż. M. R. (1). W treści sporządzonych opinii uzupełniających biegły przedstawił również szczegółowe wyliczenia dotyczące izolacyjności cieplnej i akustycznej ściany zewnętrznej dwuwarstwowej, które pozwoliły biegłemu na wysunięcie wniosku, iż zastosowany do budowy ścian materiał (pustaki o grubości 12 cm) nie spełniał norm dotyczących izolacyjności.

Odnosnie zastosowanych połączeń w postaci śrub, gwoździ i wkrętów biegły wyjaśniał, że łączniki te powinny wynikać ze szczegółowych obliczeń zawartych w normie lub w oparciu o zalecenia przewidziane instrukcją i wzorami podanymi przez producenta łączników. Pozwany tymczasem nie przedstawił żadnych dokumentów, z których wynikałoby takie

wyliczenie, co więcej, już sam materiał zdjęciowy pozwala ustalić, że łączniki te zostały zastosowane losowo, w sposób nieregularny, nie poparty odpowiednimi wyliczeniami.

We wszystkich opiniach uzupełniających biegły konsekwentnie i stanowczo wskazywał, że wszelkie ujawnione i szeroko opisane przez niego nieprawidłowości, znacząco wpływały na bezpieczeństwo konstrukcji dachu, co uprawniało tym samym do stwierdzenia, że rozbiórka dachu była uzasadniona, albowiem tylko poprawne wykonanie od nowa całej konstrukcji gwarantowało jej bezpieczeństwo.

W przekonaniu Sądu przywołane powyżej zasadnicze wnioski zawarte w niezwykle obszernych i szczegółowych opiniach biegłego S. O. pozwalały jednoznacznie stwierdzić, iż sprzedany powodom dom mieszkalny zawierał wady fizyczne obniżające jego wartość. Podnieść w tym miejscu należy, że nie sposób podzielić stanowiska pozwanego, jakoby dokonana przez powodów wymiana dachu spornego budynku, uniemożliwiała dokonanie precyzyjnej oceny rodzaju i zakresu ujawnionych w nim wadliwości. Dysponując bowiem dokumentacją zdjęciową, ekspertyzą techniczną sporządzoną przez inż. M. R. (1), protokołami oględzin nieruchomości, a także całą dokumentacją budowlaną dotyczącą spornej inwestycji, biegły był w stanie przeprowadzić wnikliwą analizę zastosowanych przez pozwanego rozwiązań technicznych i na tej podstawie ustalić zasadność dokonanej ostatecznie rozbiórki i wymiany dachu.

Trafności dokonanej przez biegłego oceny dotyczącej konieczności wymiany dachu w przedmiotowym budynku, zdaniem Sądu nie umniejsza w żaden sposób okoliczność, że decyzją z 23 kwietnia 2009 r. (...) Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego stwierdził nieważność decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z 23 stycznia 2009 r., nakazującej powodom dokonanie rozbiórki dachu. Zauważyć bowiem należy, że podstawą stwierdzenia nieważności wspomnianej decyzji administracyjnej były przede wszystkim uchybienia natury proceduralnej, a także zastosowanie przez organ I. instancji niewłaściwej podstawy prawnej, co skutkowało koniecznością wyeliminowania zaskarżonej decyzji z obrotu prawnego. Pozbawienie mocy prawnej decyzji o rozbiórce dachu nie oznacza jednak, wbrew stanowisku powoda, braku wadliwości wykonanej przez pozwanego konstrukcji dachu oraz spełnianiu przez nią wymogów bezpieczeństwa. Sama zasadność dokonania rozbiórki nie była przedmiotem oceny w postępowaniu odwoławczym, stąd nie zostało przesądzone, że brak jest konieczności dokonania wymiany przedmiotowego dachu. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, a w szczególności sporządzona na zlecenie Sądu opinia biegłego S. O. oraz korespondująca z nią opinia prywatna inż. M. R. (1), pozwalały na jednoznaczną ocenę, iż wykonany przez pozwanego dach budynku wymagał rozbiórki, albowiem przyjęte przez C. S. (1) rozwiązania konstrukcyjne oraz zastosowany do budowy dachu materiał, nie zapewniały należytej stabilności i odporności na działanie czynników zewnętrznych, co stanowiło bezpośrednie zagrożenie dla osób i mienia znajdujących się w przedmiotowej nieruchomości.

Przesądżając zatem samą zasadność zgłoszonego przez powodów roszczenia o obniżenie ceny, w dalszej kolejności należało ustalić wartość, o jaką cena ta winna być zmniejszona. W tym zakresie Sąd w całości oparł się na dowodzie z opinii biegłego sądowego M. A., sporządzonej na okoliczność ustalenia stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad. W opinii tej biegły wyjaśnił, że z uwagi na to, iż w przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z nieruchomością, na której rozpoczęta była budowa jednorodzinnej domu mieszkalnego, dla oszacowania wartości nieruchomości niewadliwej koniecznym byłaby analiza rynku nieruchomości podobnych. W aktach notarialnych obejmujących umowy sprzedaży tego rodzaju nieruchomości brak jest jednak informacji dotyczących prawidłowości realizowanych robót, oceny stanu technicznego budynków, czy innych istotnych informacji pozwalających na zindywidualizowanie tychże nieruchomości. Uwzględniając wyniki analizy rynku biegły stwierdził zatem, iż nie jest możliwa wycena przedmiotowej nieruchomości podejściem porównawczym, dlatego też zgodnie z art. 152 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wartość przedmiotowej nieruchomości należało ustalić przy zastosowaniu podejścia mieszanego. Z uwagi więc na brak możliwości rynkowego oszacowania spadku wartości nieruchomości zawierającej wady, należało przyjąć, że spadek ten odpowiada kosztom likwidacji stwierdzonych wad. Jak wynika z opinii biegłego S. O. wraz z opinią uzupełniającą ze stycznia 2011 r., łączny koszt likwidacji wad budynku oszacowany został na kwotę 86.181,01 zł. O tę kwotę należało zatem obniżyć wartość nieruchomości wolnej od wad, odpowiadającej cenie nieruchomości

uzgodnionej w akcie notarialnym, tj. 370.000 zł. Z powyższego wynika więc, iż wartość nieruchomości zawierającej wady wynosi kwotę 283.818,99 zł.

W ocenie Sądu zaproponowany przez biegłego sposób wyliczenia wartości nieruchomości obciążonej ujawnionymi wadami był prawidłowy i w taki właśnie sposób należało dokonać obniżenia ceny. Jak wynika bowiem z zawartej przez strony umowy sprzedaży z 27 maja 2008 roku, wartość niewadliwej nieruchomości została przez strony ustalona na kwotę 370.000 zł i tę właśnie wartość należało pomniejszyć o koszty usunięcia stwierdzonych wad.

Jednocześnie nadmienić wypada, iż zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie dawał podstaw do ustalenia, iż, jak to wskazywał pozwany, ustalona przez strony cena sprzedaży nieruchomości, uwzględniała nieprawidłowości w wykonaniu spornego budynku. Zauważyć bowiem należy, że ze sporządzonego przez pozwanego i przekazanego powodowi w dniu 21 marca 2008 r. wykazu robót koniecznych do wykonania w przedmiotowej nieruchomości w żadnej mierze nie wynikało, by konieczne było przeprowadzenie gruntownego remontu dachu oraz wzmocnienia jego konstrukcji. Co więcej, jak już wspomniano na wstępie niniejszych rozważań, pozwany zobowiązał się względem powodów jeszcze przed podpisaniem umowy sprzedaży do usunięcia – jak zapewniał – drobnych usterek związanych z wykonaniem dachu. Okoliczności te, zdaniem Sądu, uprawniają zatem do stwierdzenia, że wynegocjowana ostatecznie cena nieruchomości odnosiła się do rzeczy niewadliwej i odpowiadała realnej wartości rynkowej.

W świetle całokształtu poczynionych rozważań, Sąd w punkcie I. sentencji wyroku w trybie art. 560 §3 k.c. obniżył cenę nabycia nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) ((...), jednostka ewidencyjna (...) (...) C., nr jednostki rejestrowe (...), obręb (...), N.), położonej w N. o kwotę 86.181,61 zł.

Na uwzględnienie zasługiwało również zgłoszone przez powodów żądanie zasądzenia na ich rzecz kwoty 7.564 zł tytułem odszkodowania za szkodę poniesioną w związku z zatajeniem przez pozwanego wad fizycznych budynku. Podkreślić na wstępie należy, że zgodnie z ugruntowanym poglądem w orzecnictwie, skorzystanie z rękojmi nie wyłącza dochodzenia innych wynikających z zawartej umowy roszczeń, w szczególności zaś roszczeń odszkodowawczych. Oznacza to, że kupujący może żądać naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania na podstawie art. 471 k.c., jak również może dochodzić naprawienia szkody poniesionej wskutek istnienia wady w oparciu o art. 566 k.c. Zgodnie z treścią tego ostatniego przepisu, który powodowie wskazali jako podstawę wysuwanego roszczenia odszkodowawczego, jeżeli z powodu wady fizycznej rzeczy sprzedanej kupujący odstępuje od umowy albo żąda obniżenia ceny, może on żądać naprawienia szkody poniesionej wskutek istnienia wady, chyba że szkoda jest następstwem okoliczności, za które sprzedawca odpowiedzialności nie ponosi. Roszczenie odszkodowawcze, o którym mowa w art. 566 § 1 k.c., nie ma charakteru uprawnienia rękojmiowego. Jest to odrębne roszczenie z tytułu odpowiedzialności kontraktowej, które można zgłosić jako roszczenie samodzielne (art. 471 k.c.) lub towarzyszące realizacji uprawnień z rękojmi (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 30 czerwca 2011r., I ACa 421/11, Lex nr 1102908).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy, zdaniem Sądu należało uznać, iż powodowie wykazali wysokość dochodzonego w pozwie roszczenia odszkodowawczego, które obejmowało poniesione przez nich koszty w związku z koniecznością sporządzenia ekspertyzy przez specjalistę z zakresu budownictwa M. R. (3) oraz wykonania stosownych projektów budowlanych, zawierających rozwiązania naprawcze, zmierzające do usunięcia istniejących wad budynku. Wysokość poniesionych przez powodów kosztów, mających niewątpliwie związek z istnieniem wad w przedmiotowym budynku została przez powodów należycie wykazana fakturami VAT nr (...) na łączną kwotę 7564 zł. Z uwagi na to, iż powodowie nabyli sporną nieruchomość w udziałach po 1/2 każdy, w ocenie Sądu zasadnym było zasądzenie dochodzonej kwoty na ich rzecz w częściach równych, to jest na rzecz każdego z nich po 3.782 zł (punkt II. sentencji wyroku).

W pozostałym zakresie, to jest co do żądanej przez powodów kwoty obniżenia ceny ponad uwzględnioną kwotę 86.181,61 zł oraz odnośnie żądania zasądzenia zadośćuczynienia powództwo podlegało oddaleniu (punkt III. sentencji wyroku).

Jak chodzi o zgłoszone w pozwie roszczenie o zasądzenie zadośćuczynienia, Sąd stanął na stanowisku, że w realiach przedmiotowej sprawy powodowie nie udowodnili powyższego żądania. Powodowie bowiem jedynie ogólnikowo wskazali w pozwie, iż zawinione działania pozwanego, przejawiające się w tym, iż zataił on wady fizyczne budynku zmusiły ich do zamieszkiwania w spornej nieruchomości w trakcie trwania prac naprawczych. W ocenie powodów, sytuacja ta, wywołana nierzetelną postawą kontrahenta naruszała ich dobra osobiste. Podkreślić należy, że domagając się majątkowej ochrony dóbr osobistych (art. 448 k.c.), a o taką ochronę powodowie wystąpili, koniecznym było wykazanie faktu naruszenia dobra osobistego oraz winy sprawcy naruszenia. Przyznanie „odpowiedniej sumy tytułem zadośćuczynienia za doznaną krzywdę” wymaga bowiem, oprócz ustalenia rodzaju dobra, które zostało naruszone, stopnia nasilenia i czasu trwania ujemnych przeżyć psychicznych spowodowanych naruszeniem, także uwzględnienia stopnia winy osoby naruszającej dobra osobiste. W ocenie Sądu powodowie w niniejszej sprawie nie zaferowali żadnych dowodów pozwalających na ustalenie zasadności jak i wysokości zgłoszonego roszczenia o zadośćuczynienie, stąd z uwagi na treść art. 6 k.c. powyższe żądanie, jako nieudowodnione, podlegało oddaleniu.

Orzeczenie o kosztach procesu wydano w oparciu o treść art. 100 k.p.c. Zgodnie z jego treścią, w razie częściowego uwzględnienia żądań koszty procesu mogą zostać stosunkowo rozdzielone. W niniejszej sprawie powodowie wygrali sprawę w 72,4% i w takim zakresie należało rozdzielić między stronami koszty procesu.

Na koszty poniesione przez powodów składały się: opłata od pozwu w kwocie 6678 zł, uiszczone zaliczki na opinię biegłego w kwocie 3048,20 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3617 zł, co daje ogółem kwotę 13.343,20 zł. Uwzględniając procentowy wynik sporu powodom przysługiwał zwrot powyższych kosztów w kwocie 9.660,47 zł. Pozwany natomiast poniósł koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3617 zł, a zatem mając na względzie okoliczność, iż wygrał on sprawę w 27,6%, przysługiwały mu koszty procesu w kwocie 998,23 zł. Po zróżnicowaniu wzajemnych roszczeń stron z tytułu kosztów, w punkcie IV. sentencji wyroku Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwoty po 4.331,12 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W punktach V. i VI. sentencji wyroku Sąd, stosownie do wyniku sprawy, obciążył każdą ze stron obowiązkiem uiszczenia na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu brakujących części zaliczek na wynagrodzenie biegłych. Od każdego z powodów przypadała z powyższego tytułu kwota po 678,63 zł, natomiast od pozwanego kwota 3.560,40 zł.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji wyroku.