

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 29 listopada 2018 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi zasądził na rzecz powodów A. F. i M. F. od pozwanego Przedsiębiorstwa (...) Spółki z o.o. w Ł. kwotę 30.512,70 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 3 listopada 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 9.817 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Ponadto Sąd Rejonowy nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi kwotę 7.290,68 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w następstwie wniesienia przez powodów pozwu, w którym domagali się od pozwanego zasądzenia kwoty 12 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 3 listopada 2013 r. do dnia zapłaty tytułem części roszczenia powodów z tytułu wad lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł.. W ocenie powodów pozwany ponosił wobec nich odpowiedzialności z tytułu nienależytego wykonania umowy ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu i garażu, polegającego na tym, że na skutek wadliwego docieplenia ścian oraz stropów budynku, w którym znajduje się lokal powodów, dochodzi w mieszkaniu do wyziębienia ścian, ich zawilgocenia i zagrzybienia. Żądanie pozwu zostało następnie przez powodów rozszerzone pismem z dnia 15 listopada 2018 r. do kwoty 30 512,70 zł wraz z odsetkami ustawowymi (za opóźnienie) od dnia 3 listopada 2013 r. do dnia zapłaty tytułem częściowego odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu.

Sąd Rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i prawnych.

W dniu 30 lipca 2008 r. powodowie zawarli z pozwanym Przedsiębiorstwem umowę kupna-sprzedaży, na podstawie której pozwany zobowiązał się do wybudowania lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 93,79 m² na kondygnacji drugiej oraz garażu i pomieszczenia gospodarczego na kondygnacji pierwszej, a po ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego i garażu – do zawarcia umowy kupna sprzedaży tych lokali, powodowie zaś zobowiązali się do dokonywania określonych w umowie wpłat na poczet ceny. W dniu 15 września 2009 r. pomiędzy stronami została zawarta umowa ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu oraz garażu. Pozwany ustanowił wówczas odrębną własność lokalu nr (...), położonego przy ul. (...), usytuowanego na I piętrze, składającego się z czterech pokoi, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju oraz pomieszczenia przynależnego – komórki o łącznej powierzchni użytkowej 98 m², z którym to lokalem związany jest udział (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu oraz w prawie własności części wspólnych budynku i urządzeń niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz odrębną własność garażu nr (...), które to następnie sprzedał pozwanym. Na chwilę zawierania umowy wydanie lokalu już nastąpiło.

Lokal powodów jest na pierwszym piętrze, a obrys lokalu wystaje poza obrys budynku przy gruncie tak, że część ścian jest na nawisach. Powodowie zamieszkali w przedmiotowym lokalu w 2009 r. Zimą 2009/2010 r. zauważyli pierwsze niedostatki w ociepleniu – we wschodnio-północnej części mieszkania zauważyli, że ściany przy podłodze są zimniejsze niż w innych miejscach, a różnica temperatur mierzonych przy podłodze i na wysokości 2 m wynosiła nawet 10°. Do tego odczuwalne było zawilgocenie tej ściany. Kolejna zima (...) była ostra, oprócz wychłodzenia i zawilgocenia na w/w ścianie pojawił się czarny nalot, który po sezonie grzewczym powodowie usunęli preparatem grzybobójczym. W czasie tej zimy powodowie przeprowadzili na swój koszt badanie termowizyjne. Koszt badania wyniósł 300 zł. Kolejna zima była dość łagodna i te wszystkie objawy nie były tak dolegliwe, ale już następna zima znowu była zimna i znowu pojawiło się wychłodzenie, zawilgocenie i grzyb na ścianie, co widoczne jest na zdjęciach, jakie wtedy zrobili powodowie. W związku z tym faktem pozwany w lutym 2013 r. wykonał dodatkowe ocieplenie poprzez nawiercenie otworów nad podłogą i wstrzyknięciu do nich pianki izolacyjnej. Po wykonaniu tych prac powodowie nie zauważyli poprawy. Wprawdzie tamtej zimy nie pojawiły się ponownie wykwyty, ale ściana była wychłodzona i zawilgocona (widać to było po każdym papierowym przedmiocie położonym przy ścianie). W późniejszym czasie żadne prace już nie były wykonywane, aż do wiosny 2014 r. (tj. po wniesieniu pozwu), kiedy to pozwany wykonał dodatkowe ocieplenie słupów nośnych i dodatkowe ocieplenie nawieszonych od spodu. Zima w 2013/2014 r. była łagodna i pomimo

odczuwalnego wychłodzenia tego narożnika i wilgoci, grzyb nie wystąpił. Wykonanie przez pozwanego w/w prac nieznacznie poprawiło, powodowie nadal odczuwają różnicę temperatur, choć nieco się ona zmniejszyła, nadal przy mroźnej zimie występuje zagrzybienie.

Pismem z dnia 21 maja 2010 r. powodowie zgłosili pozwanemu wadę ich mieszkania, polegającą na tym, że ściany mieszkania, w szczególności wschodnia i północna są zimne i lekko się pocą. Powodowie zwrócili się o wykonanie zimną oględzin mieszkania i badania termowizyjnego, celem ustalenia przyczyny tego stanu rzeczy i podjęcia działań w kierunku jej usunięcia. Pismem z dnia 25 lutego 2011 r. powodowie ponowili zgłoszenie, dodając, że na ścianach pojawił się czarny nalot i zażądali jak najszybszego podjęcia działań mających na celu usunięcie usterki w ramach rękojmi. Kolejne pismo w tej sprawie powodowie skierowali do pozwanego w marcu 2013 r., w wyniku czego otrzymali pisemne zapewnienie o zgodności wykonanych prac ze sztuką budowlaną i zatwierdzonym projektem oraz o zastosowaniu materiałów z odpowiednimi, wymaganymi normami parametrami. Poinformował nadto, że ze zgłaszanym przez powodów problemem zwrócił się do projektanta. Stanowisko projektanta, wyrażone w piśmie z dnia 22 stycznia 2014 r., było takie, że zgłaszane przez powodów gorsze parametry nie mają związku z dokumentacją projektową. Pismem z dnia 24 października 2013 r. powodowie wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 50 000 zł z tytułu wad lokalu w terminie 7 dni od otrzymania pisma. W odpowiedzi na to wezwanie pozwany pismem z dnia 7 listopada 2013 r. odmówił zapłaty powołując się na brak możliwości polepszenia parametrów termoizolacyjnych mieszkania powodów oraz wskazując na wygaśnięcie uprawnień z rękojmi po upływie trzech lat od wydania rzeczy.

Kupując przedmiotowe mieszkanie powodowie obawiali się, czy w związku z jego położeniem nie będzie ono chłodniejsze. Takie doświadczenie z mieszkaniem na parterze powodka miała w swojej rodzinie. Poprzedni prezes pozwanego oraz pracownik firmy – pani J. zapewniali powodów, że standard wykończenia będzie taki, że nie będzie różnic w komforcie jego użytkowania w stosunku do mieszkań na wyższych kondygnacjach. Powodowie zostali zapewnieni, że ocieplenie będzie wystarczające i nie będzie problemów, dlatego zgodzili się na to mieszkanie. Przyczyną wyboru tego mieszkania było także to, że powodom zależało na dużym mieszkaniu, a w czasie kiedy starali się o nie, nie było tak dużych lokali dostępnych na wyższych kondygnacjach. Pozwany tłumaczył powodom, że dopóki są dostępne duże lokale nie będzie łączył w większe lokale na wyższych piętrach.

Powodowie mieszkają w mieszkaniu z małymi dziećmi, utrzymują w całym mieszkaniu, także w przedmiotowym pokoju, równą temperaturę 21 stopni C.. Pokój, w którym dochodzi do opisanego zjawiska jest pokojem córki. Po tym, jak wdało się zagrzybienie, powodowie tak przemeblowali pokój, żeby te ściany były odstawione i żeby była tam cyrkulacja powietrza. W tym pokoju powodowie nie suszą prania, nie mają zielonych roślin ani zbiorników typu akwarium.

Powodowie ponieśli koszt ekspertyzy technicznej zleconej w ramach negocjacji ugodowych prowadzonych w toku niniejszego postępowania. Koszt tej ekspertyzy wyniósł 2 952 zł. Ekspertyzę tę wydał mgr inż. A. D. (1), posiadający uprawnienia budowlane, który doszedł do wniosku, że w procesie inwestycyjnym przedmiotowego budynku doszło do kilku niezgodności. Dotyczyły one niewykonania izolacji kolumny narożnej oraz wykonania zbyt cienkiej izolacji w obrębie nadwieszenia, a po poprawkach wykonanych przez pozwanego – niewykończenia izolacji kolumny przy gruncie. Ponadto inż. A. D. zwrócił uwagę na zaprojektowanie izolacji przegród pomiędzy nieogrzewanymi garażami i piwnicami a mieszkaniami. Zastrzeżenia te zostały przez w/w inżyniera podtrzymane po wykonaniu badań termowizyjnych, przy czym badania te potwierdziły skuteczność dodatkowego ocieplenia wykonanego przez pozwanego.

Projekt budowlany przedmiotowego budynku przewidywał ocieplenie ścian zewnętrznych stanu O styropianem 10 cm, ścian zewnętrznych powyżej stanu „O” - styropianem 12 cm, stropu od spodu na parterze - styropianem 10 cm, nadwieszzeń – styropianem 15 cm klejonym od spodu.

Pozwany współpracuje z firmą (...), która wykonywała projekt przedmiotowego budynku od ok. 20 lat, nigdy nie było zastrzeżeń w związku z tą współpracą.

Projekt był wykonany na tą konkretną lokalizację. Fakt występowania nadwieszń wynikał z koncepcji architektonicznej i miało to urozmaicać bryłę budynku. Przy projektowaniu docieplenia nadwieszń były traktowane jak ściany zewnętrzne i miały przewidzianą grubość ocieplenia taką samą jak ściany zewnętrzne. Przy projektowaniu ocieplenia stropów garaży zakładano, że to pomieszczenia ogrzewana z minimalną temperaturą na poziomie 8° C. Zdecydowano się na grzejniki elektryczne, gdyż tradycyjne kaloryfery mogłyby się nie sprawdzić w przypadku złego użytkowania garażu, zapomnienia o zamknięciu wrót, mogłoby wtedy dojść do pęknięcia przewodów kaloryfera. Przy założeniu pomieszczenia ogrzewanego grzejniki powinny włączać się automatycznie, nawet jednak podpięcie ich do obwodu zasilanego z tablicy administracyjnej (tak jak windy czy oświetlenia klatek schodowych) nie wyklucza możliwości wyłączenia grzejnika przez użytkownika garażu. Przy założeniu, że garaż jest pomieszczeniem ogrzewanym, wrota do garażu muszą być docieplone, przy czym inwestor może podjąć decyzję, że zamontuje wrota nieocieplane, z tym, że skutki będą różne. Ocieplanie słupów, zwłaszcza okrągłych, jest problematyczne. Stosuje się ocieplenie w górnej części słupa. Przy przedmiotowym projekcie założenie było takie, że ocieplenie stropu i nadwieszńa zmniejszy przenikalność na słupie. Zaprojektowano także moc grzejników w mieszkaniu w taki sposób, aby zwiększyć parametry przy stratach ciepła. Ocieplenie zostało zaprojektowane na całej długości słupa, żeby nie tworzyć od góry „głowicy”.

Garaże znajdujące się pod mieszkaniami są wyposażone w grzejniki elektryczne, których działanie zależy od woli poszczególnych właścicieli garaży. Komórki znajdujące się pod mieszkaniami w ogóle nie mają ogrzewania.

Ta część budynku, w której znajduje się mieszkanie powodów była trudna do wykonania pod względem technicznym – nadwieszńa, słupy, podciągi i było to od strony północnej. Na przedmiotowym osiedlu są jeszcze inne mieszkania na nadwieszńiach, ale dużo mniejszych i nie od strony północnej i wschodniej, jak w przypadku mieszkania powodów. Inne mieszkania na nadwieszńiach usytuowanego względem kierunków świata jak mieszkanie powodów nie ma na tym osiedlu.

Bezpośrednią przyczyną występowania wychłodzenia, zawilgocenia oraz powstawania ognisk grzybów i pleśni na ścianie północnej i wschodniej mieszkania powodów było nieprawidłowe rozwiązanie dotyczące izolacyjności przegród zewnętrznych kondygnacji przyziemia – pomieszczenia przeznaczonego na garaże. W miejscu połączenia ściany przyziemia ze stropem występuje liniowy mostek cieplny. Dodatkowo wrota garażowe pozbawione są jakichkolwiek właściwości izolacyjnych. Kolejnym elementem wpływającym na występowanie wychłodzenia ścian jest brak utrzymywania projektowanej temperatury 5° C w garażach znajdujących się bezpośrednio pod mieszkaniem powodów. Ogrzewanie garaży jest realizowane poprzez elektryczne promienniki ciepła, a powodowie nie mają wpływu na sposób użytkowania i pracę urządzeń grzewczych w garażach należących do innych lokatorów. Rozwiązanie konstrukcyjne polegające na wysunięciu obrysu kondygnacji I piętra i umieszczeniu jej na nadwieszńiach w połączeniu z brakiem możliwości utrzymania projektowanej temperatury pomieszczeń przyziemia spowodowało powstanie licznych mostków cieplnych, których współczynniki przejmowania ciepła przekraczają wielokrotnie dopuszczalne wartości zarówno normowe, jaki i te przyjęte w projekcie budowlanym. Dodatkowo niekorzystna jest wystawa słoneczna mieszkania powodów w stosunku do lokalizacji nadwieszń kondygnacji I piętra. Ocieplenie przedmiotowego budynku zostało wykonane zgodnie z projektem z następującymi wyjątkami: w przypadku słupów warstwa izolacji wynosi 8 cm w stosunku do projektowanych 15 cm, nadwieszńa kondygnacji przyziemia ocieplono dwiema warstwami izolacji termicznej 10 cm i 8 cm w stosunku do projektowanych 15 cm. Zakres głównych rozwiązań dla poszczególnych przegród budowlanych traktujący o współczynniku przenikania ciepła w stosunku do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (obowiązywało dla budynków oddanych przed końcem, 2013 r.) jest prawidłowy, co do jego założeń. W trakcie projektowania nie uwzględniono jednak braku możliwości utrzymania stałej temperatury w pomieszczeniach garaży. Sposób, w jaki wykonano izolację na połączeniu ściany kondygnacji przyziemia i stropu nad parterem w garażu jest nieprawidłowy i generuje tym samym mostek liniowy. Materiał, z którego są wykonane drzwi garażowe (blacha trapezowa o grubości ok. 0,6mm) nie posiada żadnych właściwości izolacyjnych, a tym samym nie spełnia warunku współczynnika przenikania ciepła $U_{k[\max]} < 2$, (...). Słupy żelbetowe oraz nadwieszńa kondygnacji przyziemia są elementami wymagającymi indywidualnego podejścia i osobnego

opracowania względem warstw izolacji i ich wykonania w stosunku do ścian zewnętrznych budynku. Przyjęte w projekcie rozwiązania są nieprawidłowe i generują liniowe mostki cieplne na powierzchni ścian wewnątrz budynku, których różnica temperatur w stosunku do temperatury odbitej osiąga wartość dochodzącą do 10°. Do chwili usunięcia problemów związanych z tymi mostkami, zjawisko zawilgocenia i wychłodzenia na ścianach znajdujących się bezpośrednio nad nadwieszzeniami będzie występowało i prowadziło do powstania ognisk grzybów i pleśni. Poza zastrzeżeniami w zakresie wrót garażowych i dobrania grubości izolacji na słupach i nadwieszeniach, założenia projektowe dla przedmiotowego budynku są zgodne z przepisami oraz normami na dzień sporządzania projektu oraz oddania budynku do użytkowania. Wyniki uzyskanych współczynników przenikania ciepła dla mostków termicznych wielokrotnie przekraczają dopuszczalne wartości, które zostały założone w projekcie budowlanym.

Prace wykonane przez pozwanego w toku niniejszego postępowania polegające na dołożeniu warstwy ocieplenia nadwieszzeń i kolumn zostały wykonane prawidłowo z wyjątkiem braku wykończenia dolnej warstwy ocieplenia na kolumnach.

Szacunkowa wartość kosztorysowa robót budowlanych polegających na zapewnieniu prawidłowej izolacyjności mieszkania powodów wynosi 30 512,70 zł brutto. Prace te obejmują: izolację ścian przyziemia wewnątrz pomieszczeń garażowych, wykonanie dodatkowej warstwy izolacji termicznej w postaci płyt styropianowych 5 cm na słupach wchodzących w obrys mieszkania powodów, wymianę istniejących wrót garażowych na wrota posiadające odpowiednie właściwości termoizolacyjne.

Powodowie mają zamiar wymienić wrota garażowe w swoim garażu i rozmawiali z sąsiadem, który zgodził się wymienić swoje wrota na koszt powodów. Z trzecim sąsiadem powodowie jeszcze nie nawiązali kontaktu. Powodowie zamierzają też docieplić ściany w swoim garażu i rozmawiali o tym z sąsiadem, który rozważy docieplenie swojego. Powodowie rozmawiali także z zarządem wspólnoty mieszkaniowej i wstępnie uzgodnili, że zostanie stworzony projekt zmiany docieplenia zewnętrznego kondygnacji garażowej tak, aby zrównać powierzchnię ścian garaży ze ścianą mieszkania powodów, co doprowadziłoby do zlikwidowania nawisów, miałyby też zostać prawidłowo wykończone kolumny. Za te prace zapłaciłaby wspólnota, a powodowie dokonaliby wpłaty celowej na fundusz remontowy.

Sąd Rejonowy ustalając stan faktyczny oparł się na dowodach w postaci zeznań powodów, opinii biegłego z zakresu budownictwa, dokumentacji związanej z budową oraz zeznań świadków. Sąd pominął dowód z zestawień zużycia ciepła. Wprawdzie pierwotnie złożone zestawienie zostało uzupełnione o wskazanie lokalizacji ujętych w nim mieszkań, jednakże w materiale dowodowym jest za mało danych (jak sposób użytkowania mieszkania, preferencje lokatorów w zakresie komfortowej temperatury, itp.), aby z tego zestawienia wyciągnąć jakiegokolwiek stanowcze wnioski. Także biegły zwraca na to uwagę w ustnej opinii uzupełniającej, a stwierdzenie zawarte w pierwotnej opinii, że zużycie w lokalu powodów jest tak duże w porównaniu z innymi lokalami, że nie może wynikać tylko ze sposobu użytkowania lokalu, w związku z oparciem go wyłącznie na w/w ma charakter hipotetyczny i nie może stanowić podstawy konkretnych ustaleń w niniejszej sprawie. Za wiarygodny sąd uznał także dowód z przesłuchania powodów, w szczególności w zakresie rozmów poprzedzających zakup mieszkania i zapewnień uzyskiwanych ze strony pozwanej firmy, jak również w zakresie sposobu użytkowania mieszkania. Niewątpliwie kwestia okoliczności podjęcia decyzji o zakupie przedmiotowego mieszkania była dla powodów istotną kwestią życiową, a przez to zapamiętali ją dokładniej. Dla pozwanego była to kwestia jedna z wielu tego typu, zresztą – co istotniejsze – przesłuchiwany w charakterze pozwanego M. M. w tamtym czasie nie był prezesem, nie znał szczegółów sprawy i nie brał udziału w rozmowach z powodami, stąd jego przekonanie o tym, że przebieg tych rozmów nie był taki, jak opisują powodowie, nie jest wiarygodnym materiałem dowodowym, który mógłby stanowić przeciwwagę dla słów powodów.

Sąd Rejonowy jako podstawę prawną żądania rozpatrywał zarówno odpowiedzialność pozwanego w ramach rękojmi za wady fizyczne budynku, jak również w oparciu o odpowiedzialność kontraktową z art. 471 kc sprowadzającą się do odpowiedzialności za nienależyte wykonanie zobowiązania. W ocenie Sądu podstawy te nie wykluczają się wzajemnie, a wybór właściwej zależy jedynie od uznania powodów. Ostatecznie, zważywszy na stanowisko procesowe oraz sposób sformułowania żądania Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że wobec faktu, iż powodowie nie oświadczyli, że korzystają z uprawnienia do żądania obniżenia ceny i nie wyrazili jednoznacznie swojego stanowiska, że takiego

obniżenia się domagają (co więcej, o tym, że nie z tej podstawy prawnej powodowie wywodzą swoje żądanie świadczą także złożone wnioski dowodowe, które zmierzały do wykazania kosztów potrzebnych do „naprawy” lokalu, nie zaś do wykazania różnicy wartości mieszkania niewadliwego i dotkniętego wadą), pozwoliło to przejść na drugą ze wskazanych płaszczyzn, to jest odpowiedzialność kontraktową za nienależyte wykonanie zobowiązania. Sąd Rejonowy odwołał się nadto do przepisów art. 472 oraz art. 474 kc. W ocenie Sądu powodowie wykazali, że pozwany wykonał swoje zobowiązanie nienależycie – wybudował lokal częściowo niezgodnie z projektem (w zakresie grubości ocieplenia nadwiesz i kolumn, doboru wrót do garażu, przez co niemożliwe było osiągnięcie projektowanego współczynnika przenikalności cieplnej), a w konsekwencji dostarczył lokal niespełniający (przynajmniej w zakresie newralgicznego pokoju) zwykłego celu, jakiemu powinien służyć. Nadto projektant, którym pozwany posłużył się przy wykonywaniu swojego zobowiązania, uczynił błędne założenia dotyczące kwestii uznania garaży za pomieszczenia ogrzewane (co skutkowało niewłaściwym zaprojektowaniem ocieplenia stropu nad garażami i nieuwzględnieniem ocieplenia ścian garażu) oraz dotyczące ocieplenia nadwiesz, które z uwagi na swój newralgiczny charakter, oparcie na słupach i niekorzystną wystawę względem stron świata powinno być zaprojektowane indywidualnie (zostało zaś potraktowane po prostu jak ściana zewnętrzna). Pozwany zaś nie wykazał, aby nie ponosił winy.

Mając powyższe na uwadze taka konstatacja otwiera drogę do zasądzenia na rzecz powodów stosownej kwoty opartej o ustaloną wysokość szkody. Szkada po ich stronie, rozumiana szeroko jako uszczerbek majątkowy, jest bowiem ewidentna – powodowie otrzymali lokal o mniejszej wartości skoro ulega zagrzybieniu, choć zapłacili pełną cenę, ponoszą większe koszty ogrzewania, ponoszą wydatki na bieżące usuwanie skutków zagrzybienia. Związek przyczynowy pomiędzy tak rozumianą szkodą a nienależytym wykonaniem zobowiązania także nie budzi wątpliwości. Zdaniem Sądu wysokość szkody należało ustalić jako odpowiadającą wartości prac, które należy wykonać by stwierdzone nieprawidłowości w wykonaniu oraz projekcie usunąć, doprowadzając tym samym lokal do pełnej użyteczności. W ocenie sądu nie ma przy tym znaczenia, że w przedmiotowej sprawie częściowo są to prace, których zlecenie nie należy do pozwanych, ale osób trzecich lub wspólnoty mieszkaniowej. Po pierwsze powodowie przedstawili całkiem konkretny plan postępowania w celu osiągnięcia tego efektu, po drugie do nich należy wybór czy szkodę naprawić czy poprzestać na otrzymaniu sumy pieniężnej. W tym też kontekście nie może być mowy o tym, że legitymacja czynna powodów budzi wątpliwości, dochodzą oni bowiem naprawienia swojej szkody, a nie szkody innych podmiotów czy wykonania zobowiązania, którego wymagać mogłyby inne podmioty. Podsumowując zatem powyższe, kwota 30 512,70 zł, wskazana przez biegłego jako kwota potrzebna do wykonania prac, które mogą usunąć negatywne skutki wskazanych powyżej błędów, jest należna powodom jako odszkodowanie za ich szkodę, poniesioną na skutek nienależytego wykonania przez pozwanego (a częściowo osób, z których pomocą je wykonywał) zobowiązania do wybudowania i sprzedania przedmiotowego lokalu.

Sąd Rejonowy rozstrzygnął nadto w kwestii odsetek ustawowych od zasądzonej kwoty w oparciu o przepis art. 481 § 1 i 2 kc, uwzględniając zmianę brzmienia tego przepisu od dnia 1 stycznia 2016 r., mając na uwadze, że roszczenie stało się wymagalne z chwilą wezwania pozwanego do zapłaty (wezwanie z 24 października 2013 r.) i z upływem terminu wskazanego w tym wezwaniu (tj. 7 dni od daty 25 października 2013 r., której pozwany nie kwestionował jako właściwej do obliczania tego terminu).

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., tj. na zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając wyrok w całości. Orzeczeniu zarzucił:

a) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 kpc mające istotny wpływ na treść orzeczenia, przez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego, tj. zeznań powodów polegającą na przyjęciu, że zeznanie te są wiarygodne, podczas gdy powodowie przed nawiązaniem stosunku prawnego mieli pełną świadomość i wiedzę, co do usytuowania ich nieruchomości nad garażami niepodłączonymi do sieci CO, a część ścian konstrukcyjnych oparta jest na nawisach, przez co mogli się spodziewać, że eksploatacja nieruchomości będzie wyższa oraz przez brak wszechstronnej oceny materiału dowodowego polegający na pominięciu w tej ocenie dowodu z zestawień zużycia ciepła, chociaż z wymienionego dowodu mogłaby wynikać wersja przeciwna do zeznań powodów,

b) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 471 kc przez jego zastosowanie i uznanie, że pozwany nienależycie wykonał swoje zobowiązanie, mimo iż nie doszło do spełnienia przesłanek z art. 471 kc, w tym szkody która musi być następstwem okoliczności za które dłużnik ponosi odpowiedzialność,

c) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 474 kc, przez jego zastosowanie i uznanie że pozwany odpowiada jak za własne działanie lub zaniechanie za działania i zaniechania osób, z których pomocą zobowiązanie wykonywa, mimo iż w ocenie pzanego firma (...) sp. z o.o. wykonała zadanie sporządzenia projektu budowlanego z należytą starannością, do zachowania której sama była zobowiązana.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu za II instancję oraz stosowną zmianę rozstrzygnięcia o kosztach procesu w I instancji, ewentualnie z ostrożności procesowej o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację z dnia 17 kwietnia 2019 r., strona powodowa zakwestionowała jej zasadność, wskazując, że zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego mają charakter wyłącznie polemiki z prawidłowymi ustaleniami Sądu I instancji i nie zostały poparte zasługującymi na uwzględnienie argumentami. Co do zarzutów naruszenia prawa materialnego, powodowie zwrócili uwagę na zawodowy (profesjonalny) charakter działalności wykonywanej zarówno przez pozwanego, jak i projektanta, jak również, że przyjęcie za zasadną argumentacji pozwanego doprowadziłoby do sytuacji, w której mógłby się on zwolnić od wszelkiej odpowiedzialności wskazując, iż nie on bezpośrednio a inny podmiot (podwykonawca) realizował konkretne prace.

Sąd Okręgowy zważył,

co następuje:

Apelacja pozwanego jako niezasadna zasługuje na oddalenie.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że Sąd Rejonowy słusznie poczynił założenia dotyczące dopuszczalnych w niniejszej sprawie reżimów odpowiedzialności (rękojmia za wady fizyczne budynku, odpowiedzialność kontraktowa). Również trafnie dokonał Sąd I instancji wyboru właściwej podstawy odpowiedzialności pozwanych, opierając się przy tym na stanowisku powodów. Jak bowiem wskazuje się w orzecznictwie sądów powszechnych, fakt że kupującemu przysługują stosowne roszczenia do sprzedającego z tytułu wady fizycznej rzeczy oparte na zasadzie rękojmi, nie wyłącza kontraktowego charakteru takiego zobowiązania, a tym samym nie wyklucza również dochodzenia stosownych świadczeń w ramach odpowiedzialności ex contractu opartej na zasadach ogólnych wyrażonych w art. 471 – 474 kc. Różnica sprowadza się wyłącznie do tego, że roszczenie odszkodowawcze nie obejmuje zwrotu spełnionego świadczenia, lecz naprawienie szkody spowodowanej nienależytym wykonaniem zobowiązania, a odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi jest odpowiedzialnością obiektywną podczas, gdy odpowiedzialność za nienależyte wykonanie zobowiązania jest odpowiedzialnością opartą na zasadzie winy, a co za tym idzie – trudniejszą do wykazania (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 7 maja 2015 r., I ACa 30/15, opubl. LEX nr 1785316; wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 25 kwietnia 2013 r., I ACa 176/13, opubl. LEX nr 1378847; wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 31 stycznia 2019 r., I ACa 509/18, opubl. LEX nr 2669688). „Uzasadniona jest bowiem wykładnia, stosownie do której art. 556 § 1 ma charakter normy kolizyjnej, wskazującej możliwość wykorzystania przez kupującego roszczeń odszkodowawczych na zasadach ogólnych z art. 471 i n., niezależnie od tego, czy przysługują mu uprawnienia z tytułu rękojmi, czy też one wygasły; (powołany wyrok SN z dnia 6 marca 1998 r., III CKN 405/97; wyrok SN z dnia 23 października 2003 r., V CK 343/02, LEX nr 159708; wyrok SN z dnia 25 sierpnia 2004 r., IV CK 601/03, LEX nr 120972; uchwała SN z dnia 23 września 2004 r., III CZP 48/04, OSNC 2005, nr 9, poz. 153)” (Trzaskowski Roman. Art. 556. W: Kodeks cywilny. Komentarz. Tom IV. Zobowiązania. Część szczegółowa, wyd. II. Wolters Kluwer Polska, 2017). Słusznie również odnosi się Sąd a quo do wynikającego z art. 355 § 2 kc profesjonalnego czy też zawodowego charakteru działalności prowadzonej przez pozwanego, co implikuje

również zasadne oczekiwania w zakresie wyższych standardów i zwiększonych wymagań w zakresie profesjonalizmu jego działania.

Przechodząc do zarzutów podniesionych w apelacji, należy stwierdzić, że w ocenie Sądu ad quem żaden z nich nie zasługiwał na uwzględnienie, a ponadto Sąd II instancji nie dopatrywał się jakichkolwiek uchybień obligujących do wzięcia ich pod uwagę z urzędu.

W pierwszej kolejności skarżący zarzuca rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego naruszenie prawa procesowego, a to art. 233 § 1 kpc, poprzez dokonanie błędnej oceny dowodów, świadczącej na niekorzyść strony pozwanej i przemawiającej za dalszą oceną postępowania pozwanego jako spełniającą kryteria nienależytego wykonania zobowiązania.

Po pierwsze, niewątpliwie rację ma skarżący podając, że powodowie decydując się na zakup nieruchomości ulokowanej na parterze, w dodatku w sposób specyficzny zdawali sobie sprawę z pewnych niedogodności z tym związanych, takich jak chociażby nieco większe zużycie ciepła konieczne dla ogrzania pomieszczeń. Nie jest jednak w żadnym stopniu uzasadnione utożsamianie takiej wiedzy z podjęciem decyzji i świadomą zgodą na zakup nieruchomości nie odpowiadającej jej podstawowym celom i nie spełniającej elementarnych standardów dla lokali mieszkalnych w postaci zabezpieczenia przed zawilgoceniem ścian przy normalnym użytkowaniu. Nawet nieco niższa cena takiej nieruchomości nie pozostaje stosownym uzasadnieniem ani argumentem na poparcie tezy, zgodnie z którą powodowie mieliby z pełną świadomością zakupić lokal narażony na wejście do niego wilgoci i zagrzybienie ścian, co równie istotne – lokal w nowopobudowanym budynku mieszkalnym. W istocie zatem powodowie niewątpliwie godzili się na pewne niedogodności w postaci chociażby wyższych kosztów ogrzewania, jednak w żadnej mierze nie można im przypisać świadomej zgody na zakup nieruchomości, w której w niedługim czasie od zamieszkania zaczęły pojawiać się problemy z wilgocią, a w ich następstwie doszło do istotnego zagrzybienia na ścianach. Te skutki zaś wynikają bezpośrednio z błędów wykonawczych oraz projektowych, co zostało wskazane przez biegłego, a czemu pozwany nie zdołał zaprzeczyć (co więcej, nie podjął w tym zakresie żadnej istotnej inicjatywy dowodowej ponad załączenie dokumentów dotyczących zużycia ciepła). Odnosząc się bezpośrednio do treści zarzutów skarżącego należy podkreślić, że powodowie nie wywodzą swojego roszczenia z „wyższej eksploatacji” nieruchomości, ale z wad które się w niej ujawniły, spowodowały szkodę w majątku powodów i wymagają stosownych nakładów finansowych, aby zakupiony lokal odpowiadał podstawowym standardom lokalu mieszkalnego.

Podobnie w drugiej części zarzutu dotyczącego naruszenia art. 233 § 1 kpc, jakkolwiek pozwany kwestionuje zasadność dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny dowodów to jednocześnie nie wskazuje na konkretne uchybienia przez ten Sąd popełnione. Zarzuty sprowadzają się do wskazywania na prawdopodobieństwo dokonania odmiennej oceny zeznań powodów w przypadku niepominięcia dowodu z zestawienia zużycia energii. Tymczasem Sąd I instancji uzasadniając swoją decyzję odwołuje się do wiadomości specjalnych i twierdzeń sformułowanych przez biegłego, których to pozwany nie zdołał w żadnym stopniu skutecznie podważyć.

Należy w tym miejscu przypomnieć, że zgodnie z utrwalonym w doktrynie i orzecznictwie stanowiskiem skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przepisu art. 233 kpc wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Wyrażenie przez stronę odmiennego poglądu, co do oceny poszczególnych dowodów jest prawem strony, jednakże możliwość przedstawienia innej wersji stanu faktycznego, nie świadczy jeszcze o nadużyciu swobodnej oceny dowodów. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne.

W konsekwencji, żaden z podanych powyżej zarzutów nie zasługiwał na uwzględnienie. Jakkolwiek pozwany podjął próbę zakwestionowania prawidłowości rozumowania Sądu Rejonowego, to jednocześnie nie wskazał na jej poparcie żadnych konkretnych uchybień czy też luk w argumentacji, które mogłyby świadczyć o zaistnieniu zarzucanych nieprawidłowości. Zarzuty te stanowią wyłącznie polemikę ze stanowiskiem zajęтым przez Sąd a quo, prawidłowo

umotywowanym i mieszczącym się w ramach sędziowskiej swobody decyzyjnej i jakkolwiek pozostają dopuszczalne to jednocześnie nie mogą odnieść skutku w postaci wzruszenia zaskarżonego orzeczenia.

Odnosząc się natomiast do zarzutów naruszenia prawa materialnego należy w pierwszej kolejności podkreślić, że wszystkie one zdają się być skonstruowane w oparciu o odsunięcie na dalszy plan profesjonalnego charakteru prowadzonej przez skarżącego działalności, o czym mowa była już na początku rozważań prawnych. Pozwany zdaje się przerzucać odpowiedzialność za zakup obciążonego wadami wykonawczymi i projektowymi lokalu na kupujących, którzy mimo że posiadają wyłącznie status konsumentów powinni byli, zdaniem skarżącego, zdawać sobie sprawę, że prędzej czy później takie nieprawidłowości w zakupionej nieruchomości mogą się ujawnić. Taka argumentacja w żadnej mierze nie zasługuje na akceptację, zarówno z uwagi na zwiększony zakres wymagań, ustawowo narzucony na pozwanego jako profesjonalistę, jak i zasadę pewności obrotu oraz równości i poszanowania stron umowy. Opinia biegłego z zakresu budownictwa jest w swych wnioskach kategoriowa i w sposób wyraźny wskazuje na błędy zarówno na etapie projektowania, jak i wykonania przedmiotowego budynku, skutkujące ujawnionymi w lokalu powodów wadami związanymi z nieprawidłowym odprowadzaniem wilgoci z mieszkania. Aby opinię tę podważyć, a tym samym skutecznie zakwestionować odpowiedzialność pozwanego, należałoby wykazać, że powstałe w lokalu powodów skutki wynikają z nieprawidłowego użytkowania lokalu lub też nie są przez stronę pozwaną zawinione. Takich dowodów skarżący nie przedstawił, zasłaniając się wyłącznie ewentualną odpowiedzialnością innych podmiotów za naruszenie podstawowych zasad projektowania i wykonywania budynków mieszkalnych. W tym zakresie należy jednak przyznać rację powodom, którzy słusznie podnoszą, że to ze stroną pozwaną zawarł umowę sprzedaży i to skarżący jako organizator całego procesu budowlanego odpowiedzialny jest tak za dobór odpowiednich specjalistów w zakresie projektu i wykonania, jak i za dbałość o odpowiednią jakość powyższych etapów budowy oraz za odbiór budynku. Ponieważ dobór wskazanych powyżej podmiotów leżał po stronie skarżącego, a powodowie nie mieli na niego żadnego wpływu, to skarżącego obciąża odpowiedzialność za wszelkie wynikające z poczynionego wyboru skutki, w tym odpowiedzialność kontraktowa za nienależyte wykonanie zobowiązania, w nawiązaniu do regulacji art. 474 kc. Sąd ad quem w pełni zgadza się z argumentacją Sądu I instancji, z której to jasno wynika, że zaistniałe i stwierdzone w nieruchomości powodów wady w postaci zawilgocenia pomieszczeń oraz zagrzybienia ścian stanowią o nienależytym wykonaniu umowy sprzedaży, której przedmiotem był lokal mieszkalny, wolny od wad i spełniający standardowe wymagania trwałości i odporności m.in. w zakresie cyrkulacji wilgoci w następstwie jego normalnego użytkowania. Skoro zatem w lokalu zakupionym przez powodów standardy te nie zostały zachowane, co poskutkowało wystąpieniem zagrzybienia ścian, pozwany winien odpowiadać - zgodnie z dokonany przez powodów wyborem - w ramach odpowiedzialności kontraktowej na podstawie art. 471 kc.

Podsumowując, żaden z podniesionych przez skarżącego zarzutów apelacyjnych nie okazał się zasadny. Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację pozwanego.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy rozstrzygnął zgodnie z ogólną regułą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 99 kpc, z uwzględnieniem stanowiska wyrażanego w doktrynie zgodnie z którym „W wypadku wygrania procesu przez współuczestników procesowych należy stosować ogólne zasady, a więc zwykle dochodzi do zwrotu kosztów w częściach równych, w częściach wskazanych przez samych współuczestników bądź bezudziałowo, np. w przypadku małżonków po stronie powodowej” (Manowska Małgorzata. Art. 105. W: Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I. Art. 1-505(38), wyd. III. Wolters Kluwer, 2015.). Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika procesowego powodów została ustalona w oparciu o § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 265).