

Sygn. akt II Ca 619/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 września 2013 r.

Sąd Okręgowy w Białymstoku II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bogusław Suter (spr.)
Sędziowie:	SSO Bogdan Łaskiewicz SSR del. Sławomir Kuczyński
Protokolant:	st. sekr. sąd. Zofia Szczęsłowicz

po rozpoznaniu w dniu 13 września 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa E. Ś. i A. Ś.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w W.

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie pozwanej Przedsiębiorstwa Budowlanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Białymstoku

z dnia 8 kwietnia 2013 r. sygn. akt XI C 896/11

I. zmienia zaskarżony wyrok:

- 1. w punkcie I i oddala powództwo w całości,***
- 2. w punkcie II i zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 2.417 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu,***
- 3. w punkcie V i nakazuje pobrać od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Białymstoku kwotę 1.581,04 złotych tytułem brakujących kosztów sądowych;***

II. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 1.002 złote tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu odwoławczym;

III. zasądza od powodów solidarnie na rzecz interwenienta ubocznego po stronie pozwanej kwotę 600 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu odwoławczym.

UZASADNIENIE

Powodowie E. Ś. i A. Ś. wnosili o zasądzenie od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w W. kwoty 20.000 złotych tytułem obniżenia ceny lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w W. w związku z wadami budynku, w którym położony jest ten lokal, skutkującymi zawilgoceniem, wdaniem się grzyba oraz powstaniem mostków termicznych przy balkonie w lokalu powodów, a w konsekwencji zmniejszeniem wartości tego lokalu. Domagali się także zasądzenia od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. wносиła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie solidarnie od powodów na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Wskazywała, że powodowie nie udowodnili, że ich lokal posiada wady, nie wykazali też proporcji pomiędzy wartością lokalu wolnego od wad, a jego wartością rzeczywistą. Podkreślała, że wykonawca budynku Przedsiębiorstwo Budowlane (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. usunął przyczyny wychładzania lokalu powodów. Podkreślała również, że powodowie zmienili aranżację w stosunku do pierwotnego projektu mieszkania, co znacznie pogorszyło sprawność wentylacji grawitacyjnej pomieszczenia, w którym jest aneks kuchenny.

Interwenient uboczny po stronie pozwanej Przedsiębiorstwo Budowlane (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. wnosił o oddalenie powództwa i zasądzenie solidarnie od powodów na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. W jego ocenie powodowie nie zachowali miesięcznego terminu na zawiadomienie sprzedawcy o istniejącej wadzie. Jednocześnie podkreślała, że ewentualne wady lokalu zostały już usunięte.

Wyrokiem z dnia 8 kwietnia 2013 roku Sąd Rejonowy w Białymstoku zasądził od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w W. solidarnie na rzecz powodów E. Ś. i A. Ś. kwotę 8.026,39 złotych, oddalił powództwo w pozostałym zakresie, zasądził od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 185,01 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, zasądził od powodów solidarnie na rzecz interwenienta ubocznego po stronie pozwanej kwotę 1.570,20 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, nakazał pobrać od stron na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Białymstoku) tytułem wydatków związanych z przeprowadzeniem dowodu z opinii biegłych sądowych: od powodów solidarnie kwotę 948,62 złotych, zaś od pozwanej kwotę 632,42 złotych.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 30 kwietnia 2009 roku powodowie E. Ś. i A. Ś. zawarli z pozwaną Spółdzielnią Mieszkaniową w W. umowę sprzedaży, na mocy której powodowie nabyli lokal mieszkalny numer (...) położony przy ulicy (...) w W. wraz z udziałem we wspólnych częściach budynku za kwotę 205.865,90 złotych. Wykonawcą tego budynku było Przedsiębiorstwo Budowlane (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B.. Po zamieszkaniu w tym lokalu powodowie na przełomie lat 2010/2011 stwierdzili występowanie w nim wad, które niezwłocznie ustnie zgłosili pozwanej. Jednocześnie zlecili J. K. wykonanie ekspertyzy, która potwierdziła ich zastrzeżenia. Chodziło o nadmierne gromadzenie się wilgoci, zacieki i uczucie chłodu z miejsc połączenia balkonu z mieszkaniem. W tej sytuacji w dniu 11 lutego 2011 roku pozwana zorganizowała spotkanie właścicieli mieszkań zgłaszających wady, w tym powodów. Na wyraźne żądanie powodów ustalono wówczas, że naprawa powinna zostać wykonana metodą, która nie wymagałaby wejścia do mieszkań. Niezależnie od tych ustaleń powodowie wystosowali do pozwanej wezwanie do usunięcia wady datowane na dzień 31 marca 2011 roku (wysłane w dniu 1 kwietnia 2011 roku), w którym domagali się w pierwszej kolejności zlecenia profesjonalnemu podmiotowi sporządzenia projektu usunięcia wady, a następnie wykonania w oparciu o ten projekt ochrony termoizolacyjnej ich lokalu. Pozwana rozpoczęła prace dociepleniowe na początku czerwca 2011 roku. W dniu 14 lipca 2011 roku spisano protokół na okoliczność odbioru robót dotyczących docieplenia szczeliny dylatacyjnej budynku numer (...) i budynku numer (...) przy ulicy (...) w W.. Wykonawca budynku Przedsiębiorstwo Budowlane (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. dokonała wypełnienia szczeliny dylatacyjnej za pomocą pianki poliuretanowej na całym obwodzie ściany dylatacyjnej, na głębokości minimum 1 m.

Sąd I instancji zaznaczył, że powodów i pozwaną łączyła umowa sprzedaży nieruchomości połączona z wyodrębnieniem własności lokalu i przeniesieniem go na powodów i dlatego żądanie powodów o obniżenie ceny lokalu mieszkalnego oceniał na podstawie art. 556 i następ. k.c.

Sąd Rejonowy podkreślił, że według art. 556 § 1 k.c. sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niepełnym. Odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej obciąża sprzedawcę niezależnie od tego, czy to on jest sprawcą wadliwości rzeczy, czy w jakimkolwiek zakresie ponosi za to winę, a nawet niezależnie od tego czy w ogóle wiedział (lub mógł wiedzieć), że sprzedawana rzecz jest wadliwa. Z art. 560 § 1 k.c. wynika, że jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny, zaś § 3 tego przepisu stanowi, że jeżeli kupujący żąda obniżenia ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej, obniżenie powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad. Zgodnie z 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, przy czym w § 3 tego przepisu ustawodawca przewidział, że do zachowania terminów zawiadomienia o wadach rzeczy sprzedanej wystarczy wysłanie przed upływem tych terminów listu poleconego. Nie oznacza to, że zawiadomienia muszą nastąpić w formie pisemnej za pośrednictwem poczty. Oznacza to tylko tyle, że kupujący, który wyśle list polecony z zawiadomieniem do sprzedawcy jeszcze przed upływem terminów do zawiadomienia, dochował terminu zawiadomienia już w momencie wysłania listu, niezależnie od tego, kiedy list faktycznie do sprzedawcy dotrze. Jeżeli jednak kupujący dokona zawiadomienia w inny sposób, na przykład listem zwykłym lub ustnie, to skutek zawiadomienia nastąpi, zgodnie z art. 61 k.c., dopiero z chwilą, gdy zawiadomienie dotrze do sprzedawcy, tak aby mógł on zapoznać się z jego treścią.

Sąd Rejonowy nie podzielił twierdzeń interwenienta ubocznego, że powodowie nie mogą dochodzić obniżenia ceny lokalu mieszkalnego w oparciu o art. 560 § 1 k.c. z uwagi na niezachowanie przez nich jednomiesięcznego terminu na zawiadomienie sprzedawcy o istniejącej wadzie od dnia jej wykrycia. Zdaniem Sądu skoro do wykrycia wad doszło na przełomie lat 2010/2011, zaś powodowie ustnie zawiadomili o tym pozwaną, a w dniu 11 lutego 2011 roku doszło do spotkania powodów z przedstawicielami pozwanej i próby określenia sposobu usunięcia wad, to powodowie zachowali termin z art. 563 § 1 k.c. Jednocześnie Sąd I instancji uznał, że to, czy powodowie uchybili terminom zachowania aktów staranności nie ma znaczenia na gruncie art. 568 § 1 k.c., w myśl którego uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne budynku wygasają po upływie trzech lat, licząc od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana.

Dalej Sąd I instancji wskazał, że istnienie istotnej wady budynku numer (...) przy ulicy (...) w W., w którym znajduje się lokal powodów, potwierdził świadek A. M. (1) - przedsiębiorca zajmujący się docieplaniem budynków, który na zlecenie powodów wykonał badanie termowizyjne. Zeznał on, że badanie to potwierdziło obniżenie temperatury w narożniku lokalu powodów, gdzie wytrącał się punkt rosy. Podkreślił, że wilgotność w narożnikach i w murze kształtowała się na poziomie 100%, podczas gdy norma wynosi 50%. W oparciu o doświadczenie zawodowe świadek uznał, że taka sytuacja nie była normalna, sugerując, że przy ścianie szczytowej budynku jest zapewne jakieś rozszczelnienie. Po dokonaniu odwiertu okazało się, że pomiędzy budynkami było 10 cm nieizolowanej, wolnej przestrzeni. Także świadek J. K., który na zlecenie powodów sporządził załączoną do pozwu ekspertyzę, potwierdził wystąpienie wilgoci w mieszkaniu powodów, upatrując przyczyn takiego stanu rzeczy w braku zabezpieczeń termoizolacyjnych ścian i nadproża, co powodowało przemarzanie ścian, wykwyty na ścianach w postaci grzyba i ogromne straty ciepła. Jednocześnie świadek stwierdził, że wypełnienie szczeliny pianką poliuretanową nie wpłynęło na stan techniczny ściany dylatacyjnej w zakresie jej docieplenia. W jego ocenie zastosowana pianka nie jest odpowiednim materiałem do wypełnienia przestrzeni, jaka występuje w mieszkaniu powodów, aby uzyskać efekt docieplenia. Z kolei z zeznań świadków E. K., H. R. i W. S. wynikało, że prace polegające na wypełnieniu szczeliny dylatacyjnej zostały wykonane w prawidłowy sposób. Świadek E. K., który był kierownikiem budowy budynku przy

ulicy (...) w W. i uczestniczył w uszczelnianiu szczeliny dylatacyjnej, potwierdził, że do wypełnienia użyto pianki poliuretanowej. Świadek podkreślił, że lepszą metodą byłoby dokonanie uszczelnienia od wewnątrz, ale powodowie nie wyrazili zgody na wejście do ich mieszkania. Świadek W. S., który organizował spotkanie powodów z inwestorem zauważył, że zwiększenie wilgotności mogło wynikać również ze zbyt małego wietrzenia mieszkania i jego złej wentylacji. Świadek H. R., który był projektantem budynku przy ulicy (...) w W., zeznał, że na żądanie powodów zmienił lokalizację kuchni, co spowodowało pogorszenie wydajności wentylacji grawitacyjnej.

Zdaniem Sądu Rejonowego zeznania przesłuchanych w sprawie świadków nie wyjaśniły spornych kwestii i dlatego uwzględnił wnioski o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa, specjalizującego się w docieplaniu budynków, na okoliczność ustalenia istnienia wad lokalu powodów, nieskuteczności ich usunięcia oraz określenia właściwego sposobu naprawienia wad i ustalenia, czy izolacja została wykonana zgodnie z projektem, a nadto, czy wentylacja grawitacyjna funkcjonuje prawidłowo, czy nie i z jakich przyczyn. Jednocześnie Sąd oddalił wniosek strony powodowej o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków O. A., S. S. i D. K. na okoliczność wad budynku, uznając, że zeznania tych świadków nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, skoro wniesiono o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa.

Sąd I instancji zaznaczył, że biegły sądowy z zakresu budownictwa W. K. stwierdził istnienie następujących wad: brak ocieplenia ściany szczytowej przylegającej do szczeliny dylatacyjnej, nie w pełni sprawna wentylacja grawitacyjna, zakłócony ciąg kominowy, wysoce prawdopodobne występowanie wykraplania się wody na ścianie szczytowej i w narożach pomieszczeń przylegających do ściany szczytowej, powodujące powstawanie pleśni, ze względu na widoczne przebarwienia wypraw malarskich ścian w tych miejscach oraz prawdopodobne wady (tzw. przemarzanie ścian) będące następstwem stwierdzonego stanu izolacji termicznej budynku. Biegły uznał, że dokonane usunięcie wady dotyczącej braku warstwy izolacyjnej na ścianie szczytowej przylegającej do szczeliny dylatacyjnej było nieskuteczne, ponieważ wykonanie po całym obwodzie ściany pasa z pianki poliuretanowej nie spowodowało ułożenia warstwy izolacyjnej na całej powierzchni ściany, a przy tym zlikwidowało funkcję przestrzeni dylatacyjnej. Biegły podkreślił, że zastosowanie pianki do wypełnienia styku dwóch niezależnie pracujących konstrukcji budynków było jedynie zamaskowaniem stwierdzonego problemu. W jego ocenie wady budynku w zakresie braku izolacji termicznej ściany przyległej do dylatacji należy jak najszybciej usunąć. Technologia usunięcia tej wady musi zapewnić przy tym zastąpienie warstwy styropianu innym materiałem, spełniającym wymagania termoizolacyjności, na przykład specjalnym granulatem izolacyjnym, który stworzy możliwość szczelnego wypełnienia przestrzeni dylatacyjnej. Zdaniem biegłego takie wypełnienie zabezpieczyłoby funkcję przerwy dylatacyjnej między budynkami, wentylację tej przestrzeni oraz izolację ściany budynku numer (...). Na podstawie dokonanych oględzin biegły stwierdził również brak izolacji termicznej między ścianami szczytowymi budynków numer (...). Jednocześnie biegły ocenił, że wentylacja grawitacyjna nie pracuje prawidłowo, a jedną z przyczyn takiego stanu rzeczy jest zasłonięcie kratki wentylacyjnej w całości obudową pochłaniacza oraz podłączone do przewodów wentylacyjnych wentylatory mechaniczne. Zarzuty do tej opinii wniósł interwenient uboczny, który zauważył, że wbrew stanowisku biegłego, decyzja w sprawie zmiany sposobu usunięcia istniejących wad została udokumentowana pisemnym protokołem, a sposób naprawy zaaprobował m.in. Inspektor Nadzoru Spółdzielni Mieszkaniowej w W.. Za nieuzasadnione uznał przy tym tezy biegłego, że brak jest ocieplenia ściany szczytowej przylegającej do szczeliny dylatacyjnej. Interwenient uboczny dostrzegł również brak konsekwencji biegłego, który zarzucając zlikwidowanie funkcji dylatacyjnej w tej samej opinii stwierdził, że szczelina ta nie powinna być niczym wypełniona. Interwenient uboczny podkreślił przy tym, że szczelina ta nie jest dylatacją konstrukcyjną, a użyty materiał posiada lepszy współczynnik przewodzenia ciepła i charakteryzuje się większą elastycznością i przyczepnością do podłoża niż projektowany styropian. W ocenie interwenienta ubocznego biegły najpierw powinien wyjaśnić, jakie są możliwe sposoby usunięcia wad, a dopiero później uzasadnić wybór danego rodzaju technologii. Także pozwana zakwestionowała opinię biegłego sądowego W. K. zaznaczając, że biegły nie uzasadnił przedstawionych wniosków, co uniemożliwia prawidłową ocenę ich mocy dowodowej. Biegły nie uwzględnił przy tym, że od czasu dokonanej naprawy upłynęło już 10 miesięcy. Pozwana podkreśliła, że stwierdzone przez biegłego przebarwienia na wyprawach malarskich przy jednoczesnym ustaleniu, że wentylacja grawitacyjna w lokalu nie działa prawidłowo, świadczą jedynie o niewłaściwej eksploatacji mieszkania przez lokatorów. Nadto pozwana zaznaczyła, że w dniu 18 czerwca 2012 roku dokonano dodatkowej naprawy ściany dylatacyjnej przez wypełnienie

całej szczeliny dylatacyjnej granulatem izolacyjnym zgodnie z technologią wskazaną przez biegłego. Biegły sądowy W. K. podtrzymał sporządzoną w sprawie opinię. Wyjaśnił, że gdyby przyczyną wykraplania się pary wodnej na ścianach była źle funkcjonująca wentylacja, to zjawisko to występowałoby na wszystkich ścianach w mieszkaniu, a tymczasem problem ten dotyczy jedynie dwóch pomieszczeń stykających się bezpośrednio ze ścianą szczytową, gdzie brak jest izolacji termicznej.

Sąd Rejonowy uwzględnił też wniosek powodów o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa na okoliczność oszacowania wartości szkód lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ulicy (...) w W., jakie wystąpiły na skutek wadliwego wykonania izolacji termicznej przestrzeni dylatacyjnej znajdującej się między budynkami położonymi przy ulicy (...) oraz obliczenia stosunku, w jakim pozostaje wartość mieszkania powodów wolnego od wad do wartości mieszkania z istniejącymi wadami. Biegły sądowy z zakresu budownictwa A. M. (2) po przeanalizowaniu dokumentacji technicznej oraz dokonaniu oględzin mieszkania powodów stwierdził, że z chwilą zamieszkania w nim mogły zaistnieć zjawiska zgłaszane przez nich w postaci roszczenia się ściany, pleśni, czy nadmiernej wilgotności. Niewątpliwie miało to związek z brakiem izolacji termicznej ściany podwójnej i braku jej uszczelnienia. Jednakże przeprowadzenie przez pozwaną prac uszczelniających (pianka poliuretanowa) i ocieplających (granulat styropianowy), przy jednoczesnym działaniu instalacji grzewczej dało efekt unormowania uprzednio wadliwych cech termicznych. Biegły podkreślił jednak, że nadal brak jest pełnej izolacji w ścianie podwójnej. Doprowadzenie do stanu projektowanego wiąże się więc z poniesieniem kosztów. Biegły przedstawił szczegółowy kosztorys, z którego wynikało, że naprawa tego stanu rzeczy to koszt 2.260 złotych, a wartość mieszkania wyraża się kwotą 208.168 złotych. Zarzuty do tej opinii wniosła pozwana, która wniosła o zobowiązanie biegłego do wskazania czy odkrywka w ścianie służąca do dokonania oględzin wypełnienia ściany dylatacyjnej granulatem została wykonana przez biegłego, bądź w jego obecności, w przypadku negatywnej odpowiedzi, czy jest możliwe, iż granulat styropianowy mógł zostać usunięty, ewentualnie wypadł przez istniejącą odkrywkę podczas jego wtlaczania, czy pomimo braku wypełnienia granulatem na całej powierzchni ściany, istniejąca pianka oraz granulat w sposób trwały zabezpieczają ścianę w lokalu powodów przed negatywnymi zjawiskami atmosferycznymi, a w szczególności przed wychłodzeniem, czy był inny możliwy sposób uzupełnienia izolacji, skoro powodowie nie wyrazili zgody na wykonanie tych prac z wewnątrz ich lokalu, czy wada polega wyłącznie na różnicy między stanem z projektu budowlanego, a zastanym stanem faktycznym i nie ma wpływu na walory eksploatacyjne i użytkowe lokalu powodów. Jednocześnie pozwana zakwestionowała uprawnienia biegłego w zakresie szacowania. Zarzuty do opinii biegłego sądowego A. M. (2) wnieśli również powodowie, którzy zarzucili biegłemu przyjęcie, że nadmierna wilgotność, występowanie pleśni, wychłodzenie, a szczególnie „roszenie się” ściany zewnętrznej poprzecznej, podwójnej – w części mieszkania, dotyczy tylko ściany przyległej do salonu i kuchni, a sprawa dotyczy całej ściany dylatacyjnej. Zdaniem powodów biegły obliczając wartość mieszkania nie wziął pod uwagę, że brak docieplenia przestrzeni dylatacyjnej między budynkami jest wadą pierwotną. Biegły wadliwie uznał też, że doszło do częściowej naprawy istniejącej wady, a także nie oszacował szkody, którą ponieśli powodowie. W odpowiedzi na te zarzuty biegły sądowy A. M. (2) podtrzymał sporządzoną opinię.

Wobec rozbieżnej oceny biegłego sądowego W. K. i biegłego sądowego A. M. (2) w przedmiocie prawidłowości przeprowadzonego przez interwenienta ubocznego wypełnienia dylatacji, Sąd Rejonowy postanowił o ich skonfrontowaniu. Na rozprawie w dniu 27 lutego 2013 roku biegli podtrzymali wywiedzione dotychczas wnioski. Zgodni byli co do tego, że izolacja nie została wypełniona, nadal przedstawiając odmienny sposób jej naprawy: biegły sądowy W. K. konsekwentnie wskazywał na konieczność zastosowania wyłącznie odpowiedniego granulatu, zaś biegły sądowy A. M. (2) utrzymywał, że dla usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości wystarczy jedynie zabezpieczenie feralnej ściany.

W uzupełniającej opinii biegły sądowy W. K. wyjaśnił, że w obecnym stanie rzeczy skuteczne wykonanie wypełnienia przestrzeni dylatacyjnej wymaga wejścia do wszystkich mieszkań znajdujących się w pionie w tym budynku. Podkreślił, że budynek stanowi integralną całość i dlatego konieczne jest wykonanie całości docieplenia. Wypełnienie należy przy tym wykonać przez wdmuchiwanie granulatu styropianowego w przestrzeń między ścianami szczytowymi przylegających budynków, po uprzednim oczyszczeniu ścian z pianki. Należy również zdemontować istniejące obróbki dylatacji i atyki dachu oraz wejść do komórek lokatorskich w piwnicy. Do opinii biegły załączył kosztorys, w którym

zawarł wyliczenia kosztów zasadniczych i towarzyszących robót, które łącznie zamykały się w kwocie 24.079,19 złotych. Powodowie zgłosili zarzuty do tej opinii, ale zostały one wniesione po terminie i dlatego Sąd I instancji pominął te zarzuty, stosownie do wcześniejszego uprzedzenia strony.

Sąd Rejonowy podzielił opinię biegłego sądowego W. K., wskazując, że jest ona rzetelna, logiczna i obiektywna, a przy tym opiera się na wiedzy i doświadczeniu biegłego. Kierując się doświadczeniem życiowym Sąd I instancji uznał, że zaproponowana przez biegłego sądowego A. M. (2) technologia naprawy obejmująca wyłącznie ściany mieszkania powodów jest niewystarczającym rozwiązaniem istniejącego problemu, a dodatkowo nie pozostaje w zgodzie z projektem docieplenia budynku, zgodnie z którym miało być ono wykonane przez interwenienta ubocznego. Za biegłym sądowym W. K. Sąd Rejonowy przyjął, że stwierdzona wada wymaga kompleksowej naprawy obejmującej również sąsiednie lokale. Nie budzi bowiem wątpliwości, że nieprawidłowość ta ma znaczenie dla całej konstrukcji budynku.

Ostatecznie Sąd I instancji wskazał, że skoro w ocenie biegłego sądowego W. K. koszt wykonania niezbędnych prac dotyczących trzech mieszkań zamykał się w kwocie 24.079,19 złotych, to powodom należy się kwota 8.026,39 złotych (24.079,19 złotych : 3).

Sąd Rejonowy w oparciu o art. 100 zdanie 1 k.p.c. stosunkowo rozdzielił koszty procesu, mając na uwadze wygraną powodów w 40%. Z kolei o kosztach sądowych Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 83 w zw. z art. 113 ust 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2010 roku, Nr 90, poz. 594 ze zm.) w zw. z art. 100 zdanie 1 k.p.c.

Powyższy wyrok w części, tj. w punktach I, III i V zaskarżyła apelacją pozwana zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. niewłaściwe zastosowanie art. 560 § 3 k.c. poprzez przyjęcie, że kwota odpowiadająca wysokości nakładów niezbędnych do doprowadzenia rzeczy sprzedanej do stanu wolnego od wad określa jednocześnie wysokość uszczerbku w wartości rynkowej rzeczy,

2. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 207 § 3 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym przed 3 maja 2012 roku poprzez dopuszczenie wniosków dowodowych powodów, pomimo zaistnienia prekluzji dowodowej,

3. naruszenie przepisów postępowania mających istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

a) pominięcie ustaleń z opinii biegłego sądowego A. M. (2),

b) oparcie rozstrzygnięcia na opinii uzupełniającej biegłego sądowego W. K. w sytuacji, gdy sam biegły wskazywał, że brak uszczelnienia dylatacji nie ma wpływu na wartość rynkową lokalu powodów, a przedmiotem opinii było wyliczenie łącznego kosztu uszczelnienia całej szczeliny dylatacyjnej, a nie ubytku wartości rynkowej lokalu powodów.

Wskazując na powyższe wnosila o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, a także zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje, według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie, aczkolwiek nie wszystkie podniesione w niej zarzuty były uzasadnione.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że nieskuteczny był zarzut naruszenia art. 207 § 3 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym przed dniem 3 maja 2012 roku. Zgodnie z tym przepisem przewodniczący mógł zobowiązać stronę reprezentowaną przez profesjonalnego pełnomocnika do złożenia w wyznaczonym terminie pisma przygotowawczego, w którym powoła wszystkie twierdzenia, zarzuty i dowody pod rygorem utraty prawa powoływania ich w toku dalszego postępowania. Przepis ten zalicza się do grupy przepisów prekluzyjnych, a jego znaczenie sprowadza się do wygaśnięcia prawa zgłaszania twierdzeń, zarzutów i dowodów po upływie wyznaczonego terminu. Sankcja zastrzeżona w tym przepisie nie została złagodzona przez możliwość powoływania twierdzeń, zarzutów i dowodów w dalszym toku postępowania, jeśli taka potrzeba wynikła później, jednak powszechnie przyjmuje się w doktrynie i orzecznictwie, że możliwość taka istnieje także w tych wypadkach. Nie ma bowiem żadnych argumentów przemawiających za tym, aby w jednym wypadku dopuścić taką możliwość, a w innych jej zakazać. Tak więc również w razie wyznaczenia przez przewodniczącego prekluzyjnego terminu na podstawie art. 207 § 3 k.p.c. istniała możliwość jego przekroczenia, jeśli potrzeba taka powstała później (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 sierpnia 2012 roku, II CSK 31/12, LEX nr 1219498). Taka właśnie sytuacja zaistniała w niniejszej sprawie. Sprawa niniejsza, jak podniosła strona powodowa, miała pewną dynamikę z uwagi na podejmowane przez interwenienta ubocznego działania zmierzające do usunięcia ewidentnej wady lokalu mieszkalnego powodów. Biegły sądowy z zakresu budownictwa W. K. sporządził pierwotną opinię po podjęciu przez interwenienta ubocznego próby usunięcia wady lokalu mieszkalnego powodów poprzez docieplenie pianką poliuretanową budynku, w którym znajduje się ten lokal. Dopiero po sporządzeniu tej opinii i doręczeniu jej odpisów pełnomocnikom stron i zobowiązaniu ich przez przewodniczącego do złożenia ewentualnych zastrzeżeń do opinii i wniosków dowodowych pod rygorem pominięcia twierdzeń i oddalenia wniosków dowodowych złożonych z uchybieniem wyznaczonego terminu interwenient uboczny podjął próbę usunięcia wady lokalu mieszkalnego powodów poprzez wypełnienie granulatem izolacyjnym szczeliny dylatacyjnej pomiędzy budynkami przy ulicy (...) w B. numer (...) i numer (...) w którym znajduje się lokal mieszkalny powodów. Podjęcie przez interwenienta ubocznego tej ostatniej próby usunięcia wad lokalu mieszkalnego powodów miało istotne znaczenie dla zasadności żądania o obniżenie ceny lokalu powodów z uwagi na jego wady. Gdyby bowiem wypełnienie granulatem izolacyjnym szczeliny dylatacyjnej pomiędzy budynkiem numer (...) i budynkiem numer (...) usunęło wady lokalu powodów, to nie było by podstaw do uwzględnienia roszczenia powodów o obniżenie ceny ich lokalu. Potrzeba powołania kolejnego biegłego z zakresu budownictwa celem ustalenia istnienia wad w lokalu mieszkalnym powodów zaktualizowała się dopiero po podjęciu przez interwenienta ubocznego próby usunięcia wad lokalu mieszkalnego powodów poprzez wypełnienie granulatem izolacyjnym szczeliny dylatacyjnej pomiędzy budynkiem numer (...) i budynkiem numer (...) przy ulicy (...) w W., a więc także po sporządzeniu opinii przez biegłego sądowego z zakresu budownictwa W. K. i doręczeniu jej odpisów pełnomocnikom stron i zobowiązaniu ich przez przewodniczącego do złożenia ewentualnych zastrzeżeń do opinii i wniosków dowodowych pod rygorem pominięcia twierdzeń i oddalenia wniosków dowodowych złożonych z uchybieniem wyznaczonego terminu. Tak więc Sąd Rejonowy, choć nie wyjaśnił dlaczego, to słusznie nie oddalił sprekludowanego wniosku strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa celem ustalenia czy wypełnienie granulatem izolacyjnym szczeliny dylatacyjnej pomiędzy budynkiem numer (...) i budynkiem numer (...) przy ulicy (...) w W. nie usunęło wad lokalu mieszkalnego powodów.

O ile jednak biegły z zakresu budownictwa powinien był wypowiedzieć się co do istnienia wad w lokalu powodów, także po wypełnieniu granulatem izolacyjnym szczeliny dylatacyjnej pomiędzy budynkiem numer (...) i budynkiem numer (...) przy ulicy (...), to jednak, jak trafnie zarzuciła skarżąca, nie miał on kompetencji do obliczenia stosunku, w jakim wartość lokalu powodów wolnego od wad pozostaje do jego wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad, w którym to stosunku, zgodnie z art. 560 § 3 k.p.c. powinno nastąpić obniżenie ceny lokalu powodów z powodu jego wad. Obliczenie stosunku, w jakim wartość lokalu powodów wolnego od wad pozostaje do jego wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad wymaga ustalenia wartości tego lokalu bez wad i wartości tego lokalu z istniejącymi wadami. Do ustalenia wartości nieruchomości nie jest uprawniony biegły z zakresu budownictwa, ale biegły z zakresu szacowania nieruchomości. Wniosek powodów, reprezentowanych przez fachowego pełnomocnika, o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa na okoliczność obliczenia stosunku, w jakim pozostaje

wartość lokalu mieszkalnego powodów wolnego od wad do wartości tego lokalu z istniejącymi wadami, należało zatem oddalić jako nieprzydatny dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Rejonowy niezasadnie dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego A. M. (2) na okoliczność obliczenia stosunku, w jakim pozostaje wartość lokalu mieszkalnego powodów wolnego od wad do wartości tego lokalu z istniejącymi wadami. Oceny tej nie zmienia to, że biegły sądowy A. M. (2), jak twierdził, ma stosowne kompetencje do ustalenia wartości nieruchomości, skoro biegły ten nie jest biegłym sądowym z zakresu szacowania nieruchomości.

Nadto zaznaczyć należy, że biegły sądowy A. M. (2) obliczył wartość lokalu mieszkalnego powodów bez wad, koszty usunięcia wad w tym lokalu i odejmując koszty usunięcia wad w lokalu powodów od wartości lokalu powodów bez wad obliczył wartość tego lokalu z uwzględnieniem wad. Takie wyliczenia nie były przydatne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Pamiętać bowiem należy, że zgodnie z art. 560 § 3 k.c. obniżenie ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad. Tak więc trzeba ustalić proporcję między wartością rzeczy wolnej od wad, a jej wartością rzeczywistą, czyli ustaloną z uwzględnieniem istniejących wad, a następnie tę samą proporcję należy zastosować do ceny przyjętej w umowie. Nie można założyć, że zawsze rynkowa wartość lokalu powodów z uwzględnieniem wad odpowiada różnicy pomiędzy wartością tego lokalu bez wad, a kosztami usunięcia wad. Nabywca lokalu mieszkalnego z wadami nie zasięga opinii biegłego z zakresu budownictwa celem ustalenia kosztów usunięcia wad tego lokalu, ale pertraktuje cenę nabycia biorąc pod uwagę nie tylko koszty usunięcia tych wad, ale także niedogodności związane z ich usunięciem, jak również ryzyko związane z usunięciem wad. Rynkowa wartość lokalu mieszkalnego z wadami może być zatem niższa niż różnica pomiędzy wartością tego lokalu bez wad i kosztami usunięcia wad.

Nie było też podstaw do uwzględnienia wniosku strony powodowej o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa W. K. na okoliczność ustalenia kosztów prawidłowego wypełnienia granulatem izolacyjnym szczeliny dylatacyjnej pomiędzy budynkiem numer (...) i budynkiem numer (...) przy ulicy (...) w W.. Koszty prawidłowego wypełnienia granulatem izolacyjnym szczeliny dylatacyjnej pomiędzy budynkiem numer (...) i budynkiem numer (...) przy ulicy (...) w W., a tym samym koszty prawidłowego usunięcia wad lokalu powodów, jak wskazano powyżej, nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia o żądaniu obniżenia ceny lokalu powodów z powodu jego wad.

Skoro powodowie, reprezentowani przez fachowego pełnomocnika, nie wnioskowali o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia stosunku, w jakim wartość lokalu powodów wolnego od wad pozostaje do jego wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad i w konsekwencji powyższego zaniechania nie udowodnili o jaką kwotę winna być obniżona cena nabycia przedmiotowego lokalu, to nie było podstawy do uwzględnienia żądania o obniżenie ceny tego lokalu z powodu jego wad. Sąd Rejonowy, zajmując odmienne stanowisko w tym przedmiocie, naruszył art. 233 § 1 k.p.c. i art. 560 § 3 k.c.

Dlatego na mocy art. 386 § 1 k.p.c. orzeczono reformatoryjnie oddalając powództwo w całości.

Zmiana ta skutkowałą zmianą rozstrzygnięcia Sądu I instancji w zakresie kosztów procesu poniesionych przez pozwaną i w zakresie kosztów sądowych. Koszty procesu poniesione przez pozwaną w pierwszej instancji, stosownie do art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., winni ponieść solidarnie powodowie, którzy przegrali proces. Koszty te obejmują koszty zastępstwa procesowego strony pozwanej w pierwszej instancji, ustalone w oparciu o § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (j.t. Dz. U. z 2013 roku, poz. 490). Powodowie, stosownie do art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2010 roku, Nr 90, poz. 594 ze zm.) w zw. z art. 98 § 1 k.p.c., winni też solidarnie ponieść w całości brakujące koszty sądowe.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono mając na uwadze wynik tego postępowania oraz treść art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. i art. 109 k.p.c. i art. 107 k.p.c. Powodowie przegrali

sprawę w postępowaniu odwoławczym i dlatego zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. powinni solidarnie zwrócić pozwanej poniesione przez nią koszty postępowania odwoławczego, na które składa się opłata sądowa od apelacji i wynagrodzenie pełnomocnika, ustalone w oparciu o § 6 pkt 4 zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (j.t. Dz. U. z 2013 roku, poz. 490), a także powinni solidarnie zwrócić interwientowi ubocznemu po stronie pozwanej poniesione przez niego koszty postępowania odwoławczego, na które składa wynagrodzenie pełnomocnika, ustalone w oparciu o § 6 pkt 4 zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 tego rozporządzenia.