

Sygn. akt I C 933/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 grudnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSR Anna Lisowska
Protokolant:	sekretarz sądowy Judyta Masłowska

po rozpoznaniu w dniu 23 listopada 2017 r. w Piszcu na rozprawie

sprawy z powództwa T. O., A. O.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w E.

o zapłatę

o r z e k a :

I. Powództwo oddała.

II. Zasądza od powodów T. O., A. O. solidarnie na rzecz pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w E. kwotę 4 817 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 933/15

UZASADNIENIE

A. (...) wystąpili przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w E. o zapłatę kwoty 25 000,48 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 listopada 2015r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu , w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadniając pozew powodowie wskazali, że w dniu 23 listopada 2011 roku strony zawarły umowę przedwstępną , zgodnie z którą pozwany zobowiązał się wybudować, a powodowie kupić lokal mieszkalny nr (...) w P.. Szczegółowy opis i standard wykonania lokalu zawierał załącznik nr 2 do umowy, projekt budowlany inwestycyjny oraz dokumentacja techniczna i projektowa. W dniu 17 listopada 2015r. strony zawarły umowę sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Na podstawie opisu technicznego do projektu architektury budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego Osiedle (...) przyjęto konkretne rozwiązania architektoniczno - budowlane oraz konstrukcyjno – materiałowe, zgodnie z którymi pozwany zobowiązał się wybudować lokal mieszkalny:

1) W zakresie izolacji termicznej – docieplenie stropu nad garażami o i fragmentów ścian od wewnątrz wełną mineralną grubości 12 cm wraz z tynkiem na siatce, w zakresie izolacji akustycznej zastosowanie styropianu (...) grubości 6 cm w stropie nad piwnicą oraz wełny mineralnej grubości 12 cm od spodu stropu w garażach indywidualnych (pkt. IV ppkt. 4.11 opisu technicznego),

- 2) Obmurowanie komina z pustaków ceramicznych , wentylacyjnych bloczkami silikatowymi grubości 6,5 cm (pkt. IV ppkt. 4.9 opisu technicznego),
- 3) Stolarka okienna PCV wyposaża w automatyczne nawiewniki higrosterowalne nawiewniki powietrzne,
- 4) Wyłożenie warstwy zewnętrznej balkonu gresem antypoślizgowym ułożonym w tzw. „caro” (pkt. IV ppkt. 4.8 opisu technicznego),
- 5) Przeszklenie balustrady balkonu szkłem bezpiecznym hartowanym (pkt. IV ppkt. 4.12.5 opisu technicznego).

Powodowie dysponowali dokumentacją projektową i akceptowali jej rozwiązania architektoniczno – budowlane oraz konstrukcyjno materiałowe. Te konkretne warunki oraz oświadczenie pozwanej spółki i naoczne sprawdzenie stanu lokalu stanowiły w momencie jego odbioru dla powodów podstawę akceptacji i protokolarnego odebrania lokalu mieszkalnego. Wady lokalu ujawniły się później. Pierwszym przejawem niezgodności z projektem było skraplanie się pary wodnej oraz wykwyty pleśni i grzyb na ścianie, na której umiejscowiony jest komin wentylacyjny prowadzący od garażu. Zjawisko to powodowie zaobserwowali od sierpnia 2013r. W wyniku gruntownego sprawdzenia zastosowanych przez pozwanego materiałów i rozwiązań ustalono następujące braki oraz uchybienia, stanowiące niezgodność z projektem:

- 1) Niewłaściwie ocieplenie stropów między garażem i pierwszą kondygnacją budynku (będących dla lokalu powodów podłogą oddzielającą mieszkanie od garaży) poprzez wykorzystanie na górze styropianu zwykłego o grubości 5 cm, zamiast planowego styropianu posadzkowego o grubości 6 cm oraz docieplenie fragmentów ścian od spodu (od strony garażu) styropianem 12 cm zamiast planowanej wełny mineralnej grubości 12 cm wraz z tynkiem na siatce ,
- 2) Zastosowanie do budowy kominów pustków keramzytowych zamiast pustaków ceramicznych obmurowanych bloczkami silikatowymi . Brak obmurowania kominów bloczkami silikatowymi ,
- 3) Niewyposażenie stolarki okiennej w automatyczne higrosterowalne nawiewniki powietrzne,
- 4) Brak wyłożenia warstwy zewnętrznej balkonu gresem antypoślizgowym,
- 5) Wykonanie balustrad balkonowych z tworzywa sztucznego zamiast przeszklenia bezpiecznym szkłem hartowanym,
- 6) Nieocieplenie wrót garażowych oraz szerokość drzwi z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki oraz ich usytuowanie.

Na skutek powyższego powodowie wezwali pozwaną spółkę do usunięcia ujawnionych nieprawidłowości pismami z dnia 21 marca 2014r. i 19 maja 2014r.

W dniu 12 sierpnia 2014r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w P. skierował do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w P. pismo wskazuje na niezgodności wykonania budynku z przepisami prawa budowlanego oraz projektem budowy.

W dniu 13 lutego 2015r. odbył się przegląd gwarancyjny lokalu mieszkalnego powodów. Uczestniczący w czynnościach kierownik budowy nie uznał zgłaszanych wad .

Pismem z dnia 2 listopada 2015r. powodowie ostatecznie wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 25 005,48 zł tytułem odszkodowania za wadliwe wykonanie umowy. Na wskazaną kwotę składają się: 11 901,96 zł - koszt pełnego remontu wyceniony przez potencjalną firmę usługową , 390 zł - strata wynikająca ze zmniejszenia powierzchni mieszkania o 0,13 m², 1 585,70 zł - położenie posadzki na balkonie i kupno balustrady balkonowej, 2 400 zł – koszt demontażu i ponownego montażu mebli wykonanych pod wymiar, 1 200 zł – koszt wynajmu garażu na składowanie mebli, 3 600 zł – koszt wynajmu mieszkania na okres 3 miesięcy remontu, 3 222,46 zł – poszerzenie wjazdu do garażu, 705,36 zł – strata związana ze zmniejszeniem powierzchni garażu o 0 ,52 m².

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:

W dniu 23 listopada 2011 roku A. (...) zawarł z (...) Sp. z o. o. w E. umowę na podstawie której (...) Sp. z o. o. w E. zobowiązał się wybudować, a powodowie kupić lokal mieszkalny usytuowany na parterze realizowanego budynku mieszkaniowego wielorodzinnego o wstępnie ustalonej powierzchni użytkowej 58,69 m². Zgodnie z paragrafem 2 w/w umowy szczegółowy opis i standard wykonania lokalu zawierał załącznik nr 2 do umowy będący jej integralną częścią.

W paragrafie 3 umowy nabywcy oświadczyli, że zapoznali się z projektem budowlanym inwestycji oraz z dokumentacją techniczną i projektową i na tej podstawie dokonali wyboru lokalu.

W paragrafie 10 pkt. C umowy zapisano, że z przeprowadzonego odbioru technicznego sporządza się protokół podpisany przez strony umowy.

Zgodnie z paragrafem 12 pkt. 1 deweloper ponosi względem nabywców odpowiedzialność za wady lokalu wedle odpowiednio stosowanych przepisów o rękojmi za wady przy umowie sprzedaży przy uwzględnieniu postanowień zawartej umowy. Zgodnie z par. 12 ust. 7 w/w umowy, niezastosowanie się przez nabywców do instrukcji użytkownika budynku, która zostanie przekazana w dniu odbioru lokalu oraz wszelkie zmiany i przeróbki dokonane przez nabywców w szczególności w konstrukcji i instalacjach, z zastrzeżeniem par. 9, powodują utratę uprawnień z rękojmi.

Wymienienie elementów wyposażenia zawierał załącznik nr 2 do umowy.

W dniu 8 października 2012r. T. O. zapoznał się i podpisał protokół zdawczo - odbiorczy z przejęcia lokalu mieszkalnego oraz garażu. Zgodnie z zapisem protokołu kupujący oświadczył, że lokal mieszkalny, w tym stolarkę okienną dokładnie obejrzał i nie wnosi zastrzeżeń do ich stanu.

W dniu 17 listopada 2012r. powodowie zawarł z pozwanym umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i niemieszkalnego i jego sprzedaży. Działający w imieniu (...) Sp. z o.o. w E. J. D. oświadczył, że budynek w którym znajdują się lokale powodów został wzniesiony zgodnie z pozwoleniem na budowę udzielonym ostateczną decyzją Starosty P. z dnia 30 września 2011r.

A. i T. małżonkowie (...) oświadczyli, że zapoznali się z projektem budynku mieszkalnego, lokalu mieszkalnego i lokalu niemieszkalnego oraz ze stanem technicznym lokali, nie stwierdzili usterek technicznych i nie wnoszą żadnych zastrzeżeń, a ponadto oświadczyli że zapoznali się z instrukcją korzystania z budynku mieszkalnego i lokalu mieszkalnego i kwitują jego odbiór oraz zobowiązują się stosować do przepisów zawartych w instrukcji.

W opisie technicznym do projektu budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego wskazano m.in.:

- balkony – warstwa zewnętrzna z gresu antypoślizgowego ułożonego w „caro” (pkt. 4.8),
- komin z pustaków ceramicznych, wentylacyjnych, obmurowanych bloczkami silikatowymi (pkt. 4.9),
- izolacja stropów w pomieszczeniach mokrych (łazienki, kuchnie, sanitariaty) 2 x papa asfaltowa z wyłożeniem na ścianę 15 cm; izolacja termiczna – docieplenie stropu nad garażami i fragmentów ścian od wewnątrz - wełna mineralna gr. 12 cm plus tynk na siatce, styropian grubości 6 cm, wełna mineralna grubości 12 cm od spodu stopu w garażach indywidualnych (pkt. 4.11), wykończenie wewnętrzne - podłogi pomieszczenia mokre, styropian 6 cm w parterze 2 x papa z wywinięciem na ściany 15 cm (pkt. 4.12.1),
- stolarka okienna z wyłączeniem kuchni aneksów kuchennych i drzwi balkonowych wyposażona w nawiewniki higrosterowane (pkt. 4.12.4),
- balustrady - przeszklone szkłem bezpiecznym hartowanym w kolorze jasnorożowym (pkt. 4.12.4)

(dowodów : umowa z dnia 23.11.2011r. k. 159-161, załącznik nr 1 do umowy k. 162, załącznik nr 2 do umowy k. 21, aneks nr (...) do umowy z dnia 23.11.2011 k. 159, akt notarialny kupna lokalu mieszkalnego k. 163-173, opis techniczny k. 28- 30 , protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 08.10.2012r. k. 107-108, instrukcja użytkownika lokalu mieszkalnego k. 109-114)

Pismami z dnia 21 marca 2014r. i 19 maja 2014r. T. O. zwrócił się do (...) Sp. z o.o. z reklamacją wskazując na nie wyposażenie stolarki okiennej w automatyczne higrosterowalne nawiewniki powietrza , nieprawidłową konstrukcję kominów wentylacyjnych z uwagi na brak obudowania cegłą , spękanie ścian i sufitów, użycie styropianu o grubości 5 cm zamiast 6 cm, zbyt wąskie drzwi garażowe. W piśmie z dnia 19 maja 2014r. powód wniósł o usunięcie wad w terminie 14 dni od otrzymania pisma , a w przypadku braku możliwości usunięcia wad w wyznaczonym terminie o pisemną odpowiedź z uzasadnieniem.

Pismem z dnia 27 maja 2014r. (...) Sp. z o.o. wyraziło gotowość montażu nawiewników okiennych.

Pismem z dnia 12 sierpnia 2014r. Wspólnota mieszkaniowa przy ul. (...) wystąpiła do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w P. o informację na jakiej podstawie odbył się odbiór budynku wielorodzinnego położonego w P. przy ul. (...).

Na wniosek Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w P. Okręgowy Rzecznik Odpowiedzialności Zawodowej wszczął postępowanie dyscyplinarne w związku z niedopełnieniem obowiązków przy budowie budynku mieszkalnego przy ul. (...) w P..

Decyzją z dnia 10 lutego 2015r. Okręgowy Rzecznik Odpowiedzialności Zawodowej umorzył postępowanie.

Okręgowy Rzecznik Odpowiedzialności Zawodowej wskazał, że:

- szerokość wrót garażowych odpowiada Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- zamontowanie ocieplanych wrót garażowych nie byłoby zasadne techniczne, nieocieplenie wrót garażowych wynikało z przyjęcia założenia do obliczenia zapotrzebowania na energię w projekcie budowlanym i było nieistotnym odstępstwem od projektu technicznego,
- zastosowany system kominowy firmy (...) jest systemem bardziej skutecznym technicznie i nie wymagał obmurowania bloczkami, co spowodowało odciążenie konstrukcji,
- odstąpiono od montażu nawiewników, gdyż użytkownicy mieszkań wyposażonych w nawiewniki skarżyli się na zbyt intensywne przewietrzenie i wychładzanie mieszkań. Część mieszkańców budynku przy ul.(...) wyraziło chęć montażu nawiewników , co skutkowało montażem po jednej sztuce , następne nawiewniki zostaną zamontowane po dłuższym użytkowaniu po wyrażeniu woli przez użytkowników,
- brak niezgodności z projektem ocieplenia stropów między garażami , a I kondygnacją. Zastosowana izolacja posiada lepsze parametry w zakresie ochrony cieplnej w stosunku do wymagań określonych w projekcie budowlanym ,
- zastosowanie na balustrady balkonowe płyt balkonowych (...) podniosło funkcjonalność i bezpieczeństwo użytkownika, co stanowiło nieistotne odstępstwo od zatwierdzonego projektu budowlanego.

(dowody: pismo z 21.03.2014r. k. 62, pismo z 19.05.2014r. k. 63, pismo (...) k. 64, pismo do (...) w P. k. 68, odpowiedź (...) w P. k. 69, wezwanie do zapłaty z dnia 02. (...) k. 73, pismo z dnia 23 lutego 2015r. k. 72, kosztorys ofertowy z dokumentacją fotograficzną k. 75-85, oświadczenie zespołu projektowego z dnia 10.10.2012r. k. 117, protokół z czynności kontrolnych k. 174-175, protokół z okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynku k. 44-47, decyzja Okręgowego Rzecznika Odpowiedzialności Zawodowej k. 121, zeznania świadków: A. B. , W. G. , częściowo zeznania

powoda T. O., częściowo zeznania przedstawiciela pozwanego W. Ł., M. D. - zapis protokołu rozprawy z dnia 20 lipca 2016r. k. 150)

Biegły sądowy z zakresu budownictwa ustalił, że zastosowanie przez pozwanego innych pełnowartościowych materiałów nie stanowi wady. Wszystkie materiały zostały dopuszczone do obrotu zgodnie z art. 5 Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o wyrobach budowlanych. Przedmiotowy obiekt budowlany uzyskał pozwolenie na użytkowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami, a autorzy projektu złożyli stosowane oświadczenie o nieistotnych odstępach od projektu budowlanego. Biegły wskazał, że wszystkie wprowadzone w trakcie realizacji obiektu zmiany były zmianami nieistotnymi. Zgodnie z art. 36 a ust. 5 Ustawy prawo budowlane nieistotne odstępstwo od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę nie wymaga uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę i jest dopuszczalne, o ile nie dotyczy zakresu objętego projektem zagospodarowania działki lub terenu, charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego, kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości i liczby kondygnacji, zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z tego obiektu przez osoby niepełnosprawne, zmiany zamierzonego użytkowania obiektu lub jego części, ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz nie wymaga uzyskania opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów wymaganych przepisami szczególnymi.

Odnosząc się do przyczyny zawilgocenia lokalu, biegły wskazał, że przyczyną powyższego był brak odpowiedniej cyrkulacji powietrza, spowodowany samowolnym przerobieniem przez powoda otworów i wentylacji oraz przesłonięcie otworu wentylacyjnego szafką kuchenną, znaczna emisja pary wodnej, niedogrzenie mieszkania, niezmiernie uszczelnienie mieszkania, brak regularnego wietrzenia, oraz położenie na ścianach tapet.

Odnosząc się do szerokości wrót garażowych biegły powołał się na normy wynikające z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002r. Biegły wskazał, że powód korzysta z garażu. Garaż został zaprojektowany jako nieocieplony. Docieplenie wrót garażowych do garażu nieocieplonego jest ekonomicznie nieuzasadnione.

(dowód: opinia biegłego z zakresu budownictwa k. 203-253, opinia uzupełniająca k. 285-299, opinia biegłego - zapis protokołu rozprawy z dnia 1 czerwca 2017r. k. 347)

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Roszczenie powodów nie było zasadne.

Na gruncie niniejszej sprawy zastosowanie znajdują przepisy kodeksu cywilnego obowiązujące w dacie zwarcia przez powodów umowy kupna spornego lokalu mieszkalnego i lokalu niemieszkalnego, to jest w 2012 roku.

Zgodnie z przepisem art. 647 kpc przez umowę o roboty budowlane wykonawca zobowiązuje się do oddania przewidzianego w umowie obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i z zasadami wiedzy technicznej, a inwestor zobowiązuje się do dokonania wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem robót, w szczególności do przekazania terenu budowy i dostarczenia projektu, oraz do odebrania obiektu i zapłaty umówionego wynagrodzenia.

Umowa o roboty budowlane ma charakter konsensualny, jest umową wzajemną. Do jej elementów przedmiotowo istotnych należy zobowiązanie się wykonawcy do wykonania obiektu, zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej. Inwestor natomiast zobowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia. Na inwestorze spoczywa ponadto powinność dokonania wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem robót, w szczególności do przekazania terenu budowy i dostarczenia projektu, oraz do odebrania obiektu.

Zgodnie z przepisem art. 565 § 1 kc do skutków opóźnienia się przez wykonawcę z rozpoczęciem robót lub wykończeniem obiektu albo wykonywania przez wykonawcę robót w sposób wadliwy lub sprzeczny z umową, do

rękojmi za wady wykonanego obiektu, jak również do uprawnienia inwestora do odstąpienia od umowy przed ukończeniem obiektu stosuje się odpowiednio przepisy o umowie o dzieło.

Zgodnie z obowiązującym w 2012 roku przepisem art. 637 kc paragrafem 1, jeżeli dzieło ma wady, zamawiający może żądać ich usunięcia, wyznaczając w tym celu przyjmującemu zamówienie odpowiedni termin z zagrożeniem, że po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu nie przyjmie naprawy. Przyjmujący może odmówić naprawy, gdyby wymagała nadmiernych kosztów. Zgodnie z paragrafem 2, gdy wady usunąć się nie dadzą albo gdy z okoliczności wynika, że przyjmujący zamówienie nie zdoła ich usunąć w czasie odpowiednim, zamawiający może od umowy odstąpić, jeżeli wady są istotne; jeżeli wady nie są istotne, zamawiający może żądać obniżenia wynagrodzenia w odpowiednim stosunku. To samo dotyczy wypadku, gdy przyjmujący zamówienie nie usunął wad w terminie wyznaczonym przez zamawiającego.

Odbiór robót jest obowiązkiem zamawiającego, a postanowienie umowne, które uzależnia prawo wykonawcy od podpisania bezusterkowego protokołu odbioru, uznać należy za nieważne, jako sprzeczne z istotą umowy o roboty budowlane w rozumieniu art. 647 kc. W sytuacji, gdy wykonawca zgłosił zakończenie robót budowlanych i brak jest wad istotnych, zamawiający jest zobowiązany do ich odbioru. W protokole z tej czynności, stanowiącym pokwitowanie spełnienia świadczenia i podstawę dokonania rozliczeń stron, niezbędne jest zawarcie ustaleń co do jakości wykonanych robót, w tym ewentualnego wykazu wszystkich ujawnionych wad z terminami ich usunięcia lub oświadczeniem inwestora o wyborze innego uprawnienia przysługującego mu z tytułu odpowiedzialności wykonawcy za wady ujawnione przy odbiorze. Odmowa odbioru będzie uzasadniona jedynie w przypadku, gdy stwierdzone wady będą na tyle istotne, że obiekt nie będzie się nadawał do użytkowania.

Inwestor może natomiast skutecznie dochodzić usunięcia wad w oparciu o przepisy art. 637 kc i art. 638 kc, jednak to jego uprawnienie nie wpływa na obowiązek odbioru i zapłaty wynagrodzenia za roboty budowlane. (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 3 marca 2017r. I ACa 689/16, Legalis)

Z kolei w wyroku z dnia 21 stycznia 2016r. sygn. I ACa 1060/15 Sąd Apelacyjny w Szczecinie wskazał, iż wadliwość wykonanego dzieła umożliwia realizowanie uprawnień wynikających z rękojmi (art. 637 KC) lub roszczeń odszkodowawczych na zasadach ogólnych (art. 471 KC) o ile nie przewidziano w umowie szczególnej odpowiedzialności z tego tytułu, np. obowiązku zapłaty kar umownych za nie usunięcie wad w terminie. Inwestorowi w razie wadliwego wykonania robót budowlanych, przysługuje wybór co do sposobu uzyskania rekompensaty od wykonawcy robót budowlanych. Może on oprzeć swoje roszczenie wyłącznie na przepisach ogólnych o odpowiedzialności kontraktowej (art. 471 KC) albo też, nie rezygnując z uprawnień przysługujących mu z rękojmi, dodatkowo dochodzić naprawienia poniesionej szkody. Dokonanie tego wyboru wywołuje określone skutki prawne i procesowe. Jeżeli wybrał reżim rękojmi musi jedynie udowodnić istnienie wady, natomiast jeżeli wybrał reżim odpowiedzialności kontraktowej przewidzianej w art. 471 kc musi udowodnić fakt nienależytego wykonania zobowiązania przez inwestora, rodzaj i wysokość szkody oraz istnienie normalnego związku przyczynowego między nienależytym wykonaniem zobowiązania, a szkodą. W takiej sytuacji bowiem, wykonawca nie odpowiada według surowszego reżimu odpowiedzialności za samo istnienie wady, lecz za szkodę wyrządzoną niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania. Inwestor obowiązany jest zbadać budynek dokładnie, z należytą starannością w chwili odbioru. A jeżeli mimo starannego odbioru wad nie dało się wykryć i ujawniły się one później, to niezwłocznie o nich zawiadomić wykonawcę. Niedopełnienie tych obowiązków powoduje utratę roszczeń z rękojmi. Przesłanką powstania uprawnień z rękojmi nie są również wady obiektu budowlanego powstałe wskutek wykonania robót według wskazówek inwestora, pod warunkiem uprzedzenia inwestora przez wykonawcę, że wykonanie robót według jego wskazówek będzie miało ujemne następstwa w postaci np. odstąpienia od projektu, zasad sztuki budowlanej, czy też wadliwego funkcjonowania budynku (art. 651 kc).

W oparciu o zgromadzony materiał dowodowy brak było podstaw do ustalenia, że wskazane przez powodów nieprawidłowości przy budowie ich lokalu mieszkalnego i garażowego stanowiły wady i aby były to wady istotne.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że z zawartej między stronami umowy o realizację budowy lokalu mieszkalnego z dnia 23 listopada 2011 roku nie wynika, aby projekt budowlany i opis techniczny stanowiły załącznik do umowy. Natomiast zgodnie z paragrafem 2 ust.5 w/w umowy szczegółowy opis i standard wykonania lokalu zawiera załącznik nr 2 do niniejszej umowy – wyposażenie lokalu, będący jej integralną częścią. Załącznik ten wymienia m.in. podłogi jako szlichtę cementową (podłożone do indywidualnego wykończenia przez kupującego), stolarkę okienną z PCV z szybami zespolonymi i parapetami i balkon. Przy czym w opisie balkonu załącznik nie wskazuje sposobu wykończenia podłogi oraz rodzaju balustrady. (k. 21). Natomiast wskazany w opisie technicznym sposób wykończenia lokali jest wyłącznie opisem przykładowego wykończenia nie wiążącego w żaden sposób wykonawcy.

Ponadto w protokole zdawczo – odbiorczym z dnia 8 października 2012r. powodowie nie zgłosili żadnych uwag i zastrzeżeń do przedmiotowego lokalu, co znajduje jednoznaczne potwierdzenie w zapisie protokołu „ kupujący oświadcza , że opisany w pkt. 1 lokal dokładnie obejrzał i nie wnosi zastrzeżeń do jego stanu.” (k. 107). Z kolei w paragrafie 7 umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i niemieszkalnego i jego sprzedaży z dnia 17 listopada 2012r. A. i T. małżonkowie (...) oświadczyli, że zapoznali się z projektem budynku mieszkalnego, lokalu mieszkalnego i lokalu niemieszkalnego oraz ze stanem technicznym lokali, nie stwierdzili usterek technicznych i nie wnoszą żadnych zastrzeżeń, a ponadto oświadczyli, że zapoznali się z instrukcją korzystania z budynku mieszkalnego i lokalu mieszkalnego i kwitują jego odbiór oraz zobowiązują się stosować do przepisów zawartych w instrukcji. (k. 163-173).

W trakcie prowadzonego przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w P. postępowania wyjaśniającego w sprawie odstępstw od projektu w trakcie realizacji budynku mieszkalnego , w którym położony jest lokal powodów ustalono ponadto, że zamontowanie ocieplanych wrót garażowych nie było zasadne techniczne, nieocieplenie wrót garażowych wynikało z przyjęcia założenia do obliczenia zapotrzebowania na energię w projekcie budowlanym i było nieistotnym odstępstwem od projektu technicznego, zastosowany system kominowy firmy (...) jest systemem bardziej skutecznym technicznie i nie wymagał obmurowania bloczkami, co spowodowało odciążenie konstrukcji, odstąpiono od montażu nawiewników okiennych, albowiem użytkownicy mieszkań wyposażonych w nawiewniki skarżyli się na zbyt intensywne przewietrzenie i wychładzanie mieszkań . Część mieszkańców budynku przy ul. (...) wyraziło chęć montażu nawiewników , co skutkowało montażem po jednej sztuce , następnie nawiewniki miały być zamontowane po dłuższym użytkowaniu po wyrażeniu woli przez użytkowników. Ustalono brak niezgodności z projektem w zakresie ocieplenia stropów między garażami , a I kondygnacją. Wskazano, iż zastosowana izolacja posiada lepsze parametry w zakresie ochrony cieplnej w stosunku do wymagań określonych w projekcie budowlanym. Zastosowanie na balustrady balkonowe płyt balkonowych (...) podniosło funkcjonalność i bezpieczeństwo użytkowania, co stanowiło nieistotne odstępstwo od zatwierdzonego projektu budowlanego. Ponadto ustalono, że szerokość wrót garażowych zamontowanych w garażu powodów odpowiada Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002r. (dowód: decyzja Okręgowego Rzecznika Odpowiedzialności Zawodowej k. 121).

Ustalenie poczynione na podstawie zaprezentowanych wyżej dowodów pozostają w zgodzie z zeznaniami świadków A. B. - projektanta budynku, W. G. - kierownika budowy oraz zeznania przedstawili powoda pozwanego W. Ł., M. D. - (zapis protokołu rozprawy z dnia 20 lipca 2016r. k. 150), dlatego Sąd nie miał podstaw, by odmówić zeznaniom wskazanych osób przymiotu wiarygodności.

Powołany w toku przedmiotowego postępowania biegły sądowy z zakresu budownictwa ustalił, że zastosowanie przez pozwanego innych pełnowartościowych materiałów nie stanowi wady . Wszystkie materiały zostały dopuszczone do obrotu zgodnie z art. 5 Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o wyrobach budowlanych. Przedmiotowy obiekt budowlany uzyskał pozwolenie na użytkowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami, a autorzy projektu złożyli stosowane oświadczenie odnośnie nieistotnych odstępień od projektu budowlanego. Biegły wskazał, że wszystkie wprowadzone w trakcie realizacji obiektu zmiany były zmianami nieistotnymi. Zgodnie z art. 36 a ust. 5 Ustawy prawo budowlane nieistotne odstępianie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę nie wymaga uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę i jest dopuszczalne , o ile nie dotyczy zakresu objętego

projektem zagospodarowania działki lub terenu, charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego , kubatury , powierzchni zabudowy, wysokości , długości, szerokości i liczby kondygnacji, zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z tego obiektu przez osoby niepełnosprawne , zmiany zamierzonego użytkowania obiektu lub jego części , ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz nie wymaga uzyskania opinii , uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów wymaganych przepisami szczególnymi.

Odnosząc się do przyczyny zawilgocenia lokalu, biegły wskazał, że przyczyną powyższego był brak odpowiedniej cyrkulacji powietrza spowodowany samowolnym przerobieniem przez powoda otworów i wentylacji, przesłonięcie otworu wentylacyjnego szafką kuchenną, znaczna emisja pary wodnej, niedogrzenie mieszkania, niezmiernie uszczelnienie mieszkania, brak regularnego wietrzenia, oraz położenie na ścianach tapet.

Odnosząc się do szerokości wrót garażowych biegły powołał się na normy wynikające z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002r. Biegły wskazał, że powód korzysta z garażu. Garaż został zaprojektowany jako nieocieplony. Docieplenie wrót garażowych do garażu nieocieplonego jest ekonomicznie nieuzasadnione.

(dowód: opinia biegłego z zakresu budownictwa k. 203-253, opinia uzupełniająca k. 285-299, opinia biegłego - zapis protokołu rozprawy z dnia 1 czerwca 2017r. k. 347)

Sąd w pełni podzielił wszystkie złożone w sprawie opinie biegłego, albowiem wynikały z fachowej wiedzy biegłego , a nadto pozostawały w zgodzie z ustaleniami poczynionymi w toku wszczętego przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego postępowania wyjaśniającego , w szczególności w zgodzie z dowodem w postaci decyzji Okręgowego Rzecznika Odpowiedzialności Zawodowej (k. 121), jak również z treścią łączącej strony umowy o wybudowanie lokalu oraz umowy zakupu lokalu mieszkalnego i niemieszkalnego (k. 163-173).

Biegły na skutek zarzutów wniesionych przez stronę powodową sporządził pisemną opinię uzupełniającą . Na skutek ponownych zarzutów powodów i wniosku o wezwanie biegłego celem złożenia ustnej opinii uzupełniającej przed sądem , biegły stawiał się na rozprawie w dniu 1 czerwca 2017r. i złożył ustną opinię uzupełniającą. Na wskazanym terminie rozprawy nie stawiła natomiast strona powodowa. W tym stanie rzeczy, Sąd oddalił wniosek powodów o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego.

Reasumując przeprowadzone postępowanie dowodowe nie potwierdziło zasadności powództwo , co skutkowało jego oddaleniem.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 kpc.