

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

w brzmieniu po sprostowaniu

Dnia 18 czerwca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca:	SSO Barbara Przybylska
Protokolant:	protokolant sądowy Aleksandra Strumiłowska

po rozpoznaniu w dniu 4 czerwca 2014 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa A. Ś., D. Ś.

przeciwko (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

o zapłatę i zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

1. zasądza od pozwanej

a) na rzecz powódki A. Ś. kwotę 439 941,18 zł (czterysta trzydzieści dziewięć tysięcy dziewięćset czterdzieści jeden złotych osiemnaście groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 21 grudnia 2012 roku oraz kwotę 6440 (sześć tysięcy czterysta czterdzieści) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 16 października 2013 roku

b) na rzecz powódki D. Ś. kwotę 435 384,06 zł (czterysta trzydzieści pięć tysięcy trzysta osiemdziesiąt cztery złote sześć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 21 grudnia 2012 roku

- za jednoczesnym przeniesieniem przez powódki na rzecz pozwanej przysługujących im udziałów w prawie własności nieruchomości wpisanych w księdze wieczystej nr (...), tj. odpowiednio działce nr (...), której częścią składową jest jednorodzinny budynek mieszkalny pochodzący z 2009 roku usytuowany przy ul. (...) (dawniej ul. (...)) oraz niezabudowanej działce nr (...), opisanych szczegółowo w umowie sprzedaży z dnia 18.11.2009 roku zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem I. S. w Kancelarii Notarialnej w G., Rep. (...) nr (...)

2. zobowiązuje pozwaną do złożenia w celu wykonania punktu 1 niniejszego wyroku oświadczenia woli o przyjęciu udziałów powódek A. Ś. i D. Ś. w prawie własności nieruchomości wpisanych w księdze wieczystej nr (...), a to wobec odstąpienia przez powódki od zawartej z pozwaną umowy sprzedaży tych udziałów z dnia 18.11.2009 roku, sporządzonej w formie aktu notarialnego przed notariuszem I. S. w Kancelarii Notarialnej w G., Rep. (...) nr (...)

3. w pozostałej części powództwo oddala

4. zasądza od pozwanej na rzecz powódki A. Ś. kwotę 11 217 (jedenaście tysięcy dwieście siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania

5. zasada od pozwanej na rzecz powódki D. Ś. kwotę 9 217 (dziewięć tysięcy dwieście siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania

6. nakazuje pobrać od pozwanej:

- na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Gliwicach kwotę 44 212,02 zł (czterdzieści cztery tysiące dwieście dwanaście złotych 02/100) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych

- na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gliwicach kwotę 15 404, 20 zł (piętnaście tysięcy czterysta cztery zł 20/100) tytułem kosztów postępowania zabezpieczającego.

Sygn. akt I C 234/12

UZASADNIENIE

Powódki A. Ś. i D. Ś. wniosły w pozwie z dnia 31 października 2012 roku o zasądzenie od pozwanej (...) Spółki z o.o. w G. na rzecz A. Ś. 452.179,63 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, a na rzecz D. Ś. - kwoty 435.384,06 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu - za jednoczesnym przeniesieniem przez powódki na rzecz pozwanej przysługujących im udziałów w prawie własności nieruchomości wpisanych w księdze wieczystej nr (...) oraz zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o przyjęciu udziałów powódek w prawie własności ww. nieruchomości, a to wobec odstąpienia przez powódki od zawartej z pozwaną umowy sprzedaży z dnia 18.11.2009 r. sporządzonej w formie aktu notarialnego. Wniosły także o zasądzenie od pozwanej na rzecz każdej z powódek zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazały, że w dniu 18.11.2009 r. zawarły umowę sprzedaży, na mocy której pozwana sprzedała powódkom udziały w nieruchomościach objętych księgami wieczystymi nr (...) (udziały powódek wynoszą po 1/2) i nr (...) (udziały po 1/48), tj. odpowiednio: działkę nr (...), której część składową stanowił wybudowany jednorodzinny budynek mieszkalny usytuowany przy ul. (...) oraz niezabudowaną działkę nr (...) stanowiącą drogę wewnętrzną. Łączna cena sprzedaży w wysokości 733.000 zł została zapłacona przez powódki. Wraz z podpisaniem umowy pozwana wydała powódkom przedmiot umowy. Zgodnie z § 9 w/w umowy powódkom przysługiwało uprawnienie z tytułu gwarancji za wady przedmiotu umowy od generalnego wykonawcy robót, tj. (...) Spółki z o.o. w B..

Wskazały, że od samego początku użytkowania budynku zauważyły, że w budynku panuje wilgoć wywołująca zacieki, pleśń i zagrzybienia na ścianach pomimo ogrzewania budynku, o czym poinformowały pozwaną i generalnego wykonawcę (gwaranta). Przeprowadzane przez gwaranta prace i trzyletnie próby załatwienia sprawy polubownie nie przyniosły oczekiwanego rezultatu, w związku z czym pismem z dnia 17.05.2012 r. odstąpiły od umowy sprzedaży z dnia 18.11.2009 r. Powódki podniosły, iż w ich ocenie pozwana podstępnie zataiła przed nimi przedmiotową wadę, a nadto zapewniała je że wady nie istnieją, gdyż jako profesjonalny deweloper cały czas miała świadomość, iż budynek będzie powodował problemy związane z nacierającą wodą i zawilgoceniem, a jego użyteczność może być mocno ograniczona. Mimo tego pozwana sprzedając budynek nie przedstawiła powódkom żadnych z tych jakże istotnych okoliczności, nie przedstawiła zagrożeń, nie wyprowadziła ich z błędu co do tzw. wilgoci technologicznej, która nigdy taką wilgocią nie była, a nadto nie wyprowadziła ich z błędu, polegającego na tym, iż powódki były przekonane, że kupują produkt jak najbardziej pełnowartościowy mający służyć normalnym potrzebom mieszkaniowym (i to za bardzo wysoką cenę 733.000 zł). Powódki zapewniane były przez pozwaną, iż kupują budynek, który ma wszelkie właściwości odpowiadające jego przeznaczeniu mieszkaniowemu. Powódki podały, że w październiku 2012 r. spostrzegły kolejną istotną wadę, a mianowicie znaczną krzywiznę prawej ściany w salonie, wymagającą wyprostowania, o czym poinformowały pozwaną pismem z dnia 16.10.2012 r., wykorzystując uprawnienia płynące z rękojmi za wady rzeczy i odstępując również z tego powodu od umowy sprzedaży z dnia 18.11.2009r.

Powódki podkreśliły, że umowę sprzedaży zawarły w dobrej wierze, nie wiedząc o istnieniu wady. Wskazały, że dokonały w przedmiotowej rzeczy przekazanej im w stanie deweloperskim szeregu nakładów – prace wykończeniowe wewnątrz, w związku z czym domagają się od pozwanej naprawienia szkody z tego tytułu, tj. zwrotu wartości nakładów

(za jednoczesnym zwrotem pozwanej rzeczy z nakładami), których łączna wartość oraz realny koszt przeprowadzki powódek i transportu ich rzeczy wynosi 134.820,60 zł i że żądają po połowie tej kwoty dla każdej powódki.

Dodatkowo, w związku ze sprzedażą powódkom rzeczy wadliwej, a tym samym nienależytym wykonaniem przez pozwaną swojego zobowiązania, powódki wobec wszechobecnej w budynku wilgoci, a tym samym i zimna, zmuszone były również do ogrzewania budynku w sposób ponadprzeciętny, co skutkowało bardzo wysokimi kosztami za gaz - za okres od 20.11.2011 r. do 16.07.2012 r. w kwocie 24.476,90 zł, a ponieważ faktury za gaz wystawione zostały na powódkę A. Ś., dlatego też domaga się od pozwanej również zwrotu połowy w/w kosztów za gaz, tj. kwoty 12.238,45 zł.

Ponadto związku ze sprzedażą powódkom rzeczy wadliwej i koniecznością sporządzenia przez rzeczoznawców stosownych opinii technicznych dotyczących wady, powódka A. Ś. poniosła również koszt związany z zawarciem notarialnych umów z dnia 25.06.2009 r. (przedwstępna umowa sprzedaży - kwota 2.557,12 zł, a także m.in. opinii mykologiczno - budowlanej - kwota 2.000 zł. Obie powódki poniosły koszty notarialne związane umową sprzedaży z dnia 18.11.2009 r. - czyli kwoty 2 x 1.473,76 zł. Z tego też powodu powódka A. Ś. domaga się od pozwanej zapłaty kwoty 6.030,88 zł, a powódka D. Ś. - kwoty 1.473,76 złotych.

Łącznie powódki domagają się więc od pozwanej zapłaty kwoty 887.563,69 zł, z czego powódka A. Ś. domaga się kwoty 452.179,63 zł (366.500 zł + 67.410,30 zł + 12.238,45 zł + 6.030,88 zł), wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu, a powódka D. Ś. - kwoty 435.384,06 zł (366.500 zł + 67.410,30 zł + 1.473,76 zł) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu.

W odpowiedzi na pozew (k. 384) pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości jako oczywiście bezzasadnego oraz obciążenie powódek kosztami postępowania i kosztami zastępstwa procesowego.

Pozwana podniosła, że okoliczności przytoczone pozwie jako nieistniejące nie mogą stanowić uzasadnionej przyczyny odstąpienia od umowy nabycia nieruchomości.

Pozwana zaprzeczyła, jakoby sprzedała powódkom bydełek w stanie zawilgoconym. Wskazała, że budynek został odebrany przez powódki jesienią 2009 r., przy czym poinformowano powódki że prace wykończeniowe nie powinny być wykonane w sezonie zimowym. Pozwana przyznała, że w 2010 r. ze względu na duże opady atmosferyczne doszło do częściowego zalania stanu surowego całego ciągu budynków, ale wszelkie konsekwencje zostały usunięte w ramach gwarancji. Pozwana podkreśliła, że powstałe zawilgocenie dotyczyło tylko parteru budynku. Zarzuciła, że opinie na jakich opierają się powódki mają charakter prywatny, sporządzone były na zlecenie powódek. Podniosła, że twierdzenia powódek jakoby budynek posadowiony był na terenie podmokłym nie są poparte żadną dokumentacją, a projekt realizacji został przyjęty przez nadzór budowlany bez zastrzeżeń. Podniosła, że częściowe zawilgocenie parteru budynku powstało m.in. na skutek nieprawidłowej eksploatacji przez powódki instalacji ściekowej poprzez nieusuwanie liści z rynien i odpływów bądź przechowywania w garażu znacznej ilości nawozów i ziemi ogrodniczej. Zaznaczyła, że w żadnym innym budynku posadowionym zabudowie szeregowej na tych samych fundamentach co budynek powódek nie stwierdzono zawilgoceń.

Pozwana zakwestionowała twierdzenie, że teren pod budynkiem jest podmokły i wody gruntowe oddziałują na budynek powódek. Wskazała, że nie kwestionuje kosztorysu załączonego na okoliczność nakładów dokonanych przez powódki, lecz kwestionuje wysokość i celowość zużycia energii na ogrzewanie budynku.

Sąd ustalił:

W czerwcu 2009 roku powódki zawarły z pozwaną przedwstępną umowę sprzedaży domu jednorodzinnego. Od tego momentu zaczęły się na nieruchomości prace wykończeniowe, a powódki mogły wchodzić na teren budowy. Powódka A. Ś. zwróciła uwagę kierownikowi budowy, że teren wokół domu jest podmokły, jednak nie uzyskała żadnych tłumaczeń tego stanu rzeczy. Natomiast zauważalne zawilgocenie ścian wyjaśniono brakiem włączenia ogrzewania oraz że jest to tzw. wilgoć technologiczna, która ustępuje po około roku użytkowania, więc powódka nie musi się

martwić. Powódka nie znalazła się na pracach budowlanych czy wykończeniowych i ufała, że profesjonalna firma wykonuje wszystko prawidłowo.

W dniu 18.11.2009 r. powódki zawarły umowę sprzedaży, na mocy której pozwana sprzedała powódkom udziały w nieruchomościach objętych księgami wieczystymi nr (...) (udziały powódek wynoszą po 1/2) i nr (...) (udziały po 1/48), tj. odpowiednio: działkę nr (...), której część składową stanowił wybudowany jednorodzinny budynek mieszkalny usytuowany przy ul. (...) oraz niezabudowaną działkę nr (...) stanowiącą drogę wewnętrzną. Łączna cena sprzedaży w wysokości 733.000 zł została zapłacona przez powódki. Paragraf 9 w/w umowy stanowi, że powódkom przysługuje uprawnienie z tytułu gwarancji za wady przedmiotu umowy od generalnego wykonawcy robót, tj. (...) Spółki z o.o. w B.. Wraz z podpisaniem umowy pozwana wydała powódkom przedmiot umowy, klucze do budynku oraz dokumenty wskazane w protokole przekazania z dnia 18.11.2009 r. Powódki uzyskały zapewnienie, iż zauważalna w budynku wilgoć technologiczna ustanie po włączeniu ogrzewania. W dniu 5.11.2009 r. sporządzona została notatka służbowa w tym przedmiocie, którą pozwana przekazała powódkom wraz z innymi dokumentami protokołem z dnia 18.11.2009 r.

Powódki wprowadziły się do domu w grudniu 2009 roku. W domu panowało przejmujące zimno. Mimo włączenia pieca gazowego na maksymalne grzanie, kaloryfery były bardzo gorące, a w pomieszczeniach było permanentnie zimno. Przenikliwa wilgoć która powodowała zacieki, pleśń i zagrzybienia na ścianach. Po sezonie grzewczym powódki zwróciły się do gwaranta o zlikwidowanie problemu wilgoci i jej konsekwencji, gdyż uniemożliwiała to normalne korzystanie z mieszkania. Ściany na parterze były wilgotne do wysokości ok. 1,5 metra, wychodziła na nich pleśń, były zielonkawe. Rzeczy w szafach pleśniały, w kuchni pleśń osiadała na garnkach ułożonych w szafkach. Przedstawiciel pozwanej zapewniał, że usuną skutki wilgoci. We wrześniu 2010 r. gwarant przeprowadził prace w zakresie likwidacji zacieków na poziomie parteru budynku polegające na wymianie cokołu drewnianego na parterze, robotach malarskich ścian i wykonania drenażu od strony ogrodu. Pomimo dokonania w/w prac naprawczych i dalszego ogrzewania budynku, wilgoć nie została wyeliminowana.

Powódki zwróciły się do rzeczoznawcy budowlanego mgr inż. M. L. m.in. o zdiagnozowanie przyczyny wilgoci w budynku. Z opinii otrzymanej przez powódki na początku marca 2011 r. wynika, iż najprawdopodobniej wilgoć przedostaje się przez izolacje poziome - niewystarczające lub źle wykonane izolacje przeciwwilgociowe lub nawet przeciwwodne, izolacje ścian fundamentowych oraz posadzek i ścian parteru, jednakże wobec braku odpowiedniej dokumentacji wykonawczej rzeczoznawca nie ustaliła tego w sposób nie budzący wątpliwości. Powódki zwróciły się do gwaranta o należyte usunięcie przedmiotowej wady budynku, jednocześnie informując o tym pozwaną i prosząc ją o zmobilizowanie gwaranta do skutecznego usunięcia wady. Gwarant zakwestionował w/w opinie, twierdząc że izolacje są prawidłowe i odmówił dokonania prac naprawczych w sposób wskazany w opinii. Powódki zwróciły się do rzeczoznawcy o wydanie opinii uzupełniającej - po fizycznym wykonaniu stosownych odkrywek w budynku powódek. Rzeczoznawca stwierdził, że podczas budowy pominięto lub nienależycie wykonano szereg warstw poziomych posadzek i podłoża budynku w sposób niezgodny z projektem budowlanym, co wpływa na powstawanie wilgoci w budynku i związane z tym konsekwencje. Powódki przedstawiły te uwagi gwarantowi i pozwanej oraz wezwały gwaranta do prawidłowego i pełnego usunięcia wady w sposób wskazany przez w/w rzeczoznawcę budowlanego. Pomimo kolejnego wykonania prac naprawczych przez gwaranta - w sposób inny niż wskazany w ww. opinii uzupełniającej - wilgoć w budynku powódek nadal nie została skutecznie wyeliminowana. Powódki zleciły dwie kolejne opinie: rzeczoznawcy budowlanego i mykologicznego - mgr inż. C. M. z października-listopada 2011 r. i rzeczoznawcy mykologicznemu - dr hab. inż. K. M.. Opinie potwierdziły występowanie wilgoci i grzybów, spowodowanych naporem wód gruntowych w przestrzeń pomiędzy płytą fundamentową a posadzkę, nienależytą izolacją przeciwwodną, niestarannym wykonaniem połączenia pomiędzy płytą a ścianami fundamentowymi oraz niezgodnym z projektem ociepleniem podłogi parteru. Wskazano w nich, że przy wysokim poziomie wód gruntowych następuje swobodna penetracja wody, która poprzez kapilarne podciąganie, powoduje zawilgacanie ścian parteru, że budynek został posadowiony na terenie podmokłym, więc woda napływa permanentnie. Ustalono, że grzyby występujące w budynku stanowią zagrożenie dla zdrowia mieszkańców oraz wskazują na stany ponadnormatywnego zawilgocenia.

Po zakończeniu sezonu grzewczego, wiosną 2012 r. powódki pismem z dnia 19.04.2012r. po raz ostatni zwróciły się do gwaranta o definitywne usunięcie wilgoci w sposób szczegółowo wskazany w przedstawionych opiniach

rzeczoznawców. Gwarant nie wyraził woli takiej naprawy. Powódki zdecydowały się wówczas skorzystać z uprawnień wynikających z rękojmi za wady rzeczy sprzedanej i pismem z dnia 17.05.2012 r. odstąpiły od umowy sprzedaży. W odpowiedzi pozwana zakwestionowała powody odstąpienia, podniosła iż opinie rzeczoznawców sporządzone zostały przed ostatnią naprawą dokonaną przez gwaranta. Powódki raz jeszcze zwróciły się do w/w rzeczoznawców o sporządzenie kolejnych opinii. Ekspertyzy mykologiczno-budowlane z sierpnia 2012 r. potwierdziły wnioski płynące z poprzednich opinii. Pismem z dnia 18.09.2012 r. powódki raz jeszcze zwróciły się do pozwanej, podtrzymując swoje żądanie. Pozwana w dalszym ciągu pozostała przy swoim zdaniu, zarzucała że powódki po zbyt długim czasie użytkowania domu chcą odstąpić od umowy.

W październiku 2012 r. powódki spostrzegły kolejną istotną wadę, a mianowicie znaczną krzywiznę prawej ściany w salonie, wymagającą wyprostowania, o czym poinformowały pozwaną pismem z dnia 16.10.2012 r., odstępując również z tego powodu od umowy sprzedaży.

Powódki zgłosiły także wilgoć w pokoju na piętrze. Przedstawiciel firmy budowlanej twierdził, że jest to wynikiem zalania z powodu nie zamknięcia okna podczas deszczu. Okazało się, że rynna jest zatkana przez liście, gdyż nie było na niej założonej siatki i z tego powodu nastąpiło zalanie. Pokój odmalowano i na rynnie założono siatkę. Powódce zarzucano, że nie wietrzy odpowiednio domu, że suszy pranie w pokoju i stąd wilgoć oraz że przechowuje garażu nawozy do roślin w dużej ilości. Powódki użytkowały dom zgodnie z jego przeznaczeniem – ilość prania czy gotowania była normalna jak dla czteroosobowej rodziny. W garażu powódka początkowo miała kilka worków ziemi, które wykorzystwała do ogrodu i kwiatów doniczkowych w mieszkaniu oraz brykiet do palenia w tzw. kozie, który leżał przy ścianie w garażu i nasiąkł wilgocią. Powódka mocno wietrzyła pomieszczenia; latem skutkowało to parowaniem wilgoci z domu.

Z powodu niemożności dogrzania mieszkania mimo ustawiania pieca gazowego na maksimum, powódki zakupiły i zainstalowały na początku 2011 roku tzw. kozę, w której palą drewnem i brykietem. W domu nadal panuje wilgoć i chłód – mimo grzania nawet w miesiące wiosenne i letnie.

W związku z zakupem domu rodzice powódki A. Ś. zaciągnęli dla niej kredyt hipoteczny na 150.000 zł, a powódka wzięła pożyczkę prywatną. Obecnie spłaca je – raty wynoszą łącznie 2.600 zł miesięcznie. Z powodu zwiększonych obciążeń finansowych, w tym nakładów na ogrzewanie domu i kosztów zlecanych opinii powódka mimo uzyskiwanych dość wysokich dochodów nie była w stanie regularnie płacić rachunków, co była dla niej dużym obciążeniem psychicznym. Koszt gazu za okres od 20.11.2011 r. do 16.07.2012 r. wyniósł 24.476,90 zł. Koszt związany z zawarciem notarialnych umów - przedwstępna umowa sprzedaży to kwota 2.557,12 zł a umowy z dnia 18.11.2009 r. kwoty 2 x 1.473,76 zł, opinia mykologiczno-budowlanej kosztowała 2.000 zł.

Odkąd powódki mieszkają w domu zaczęły mieć problemy zdrowotne. Powódka D. Ś. i jej partner zaczęli mieć objawy astmy, powódka A. Ś. ma problemy dermatologiczne.

Powódki dokonały w domu przekazanym im w stanie deweloperskim nakłady na jego wykończenie i wyposażenie – położono panele i płytki, także w łazienkach, zamontowano szafy i meble na wymiar, armaturę, gniazdką i włączniki elektryczne, malowanie ścian oraz poniosły koszty robocizny z tym związane za kwotę łącznie 134.820,60 zł razem z kosztem przeprowadzki powódek i transportu ich rzeczy.

Przedmiotowy budynek powódek to dom jednorodzinny w zabudowie szeregowej, czterobudynkowej; położony w G. przy ul. (...) (na planie zagospodarowania terenu oznaczony nr 20). Jest dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, położony bezpośrednio na ławach fundamentowych; stanowi skrajny segment ciągu budynków w zabudowie szeregowej. Osiedle wybudowano na terenach, które w przeszłości stanowiły łąki, pierwotne ukształtowanie terenu zmieniono w trakcie budowy – powierzchnię terenu od zaplecza budynków uformowano tarasowo z nachyleniem w kierunku ściany północnej segmentu. Opisany teren położony jest w zlewni P.. Wody opadowe spływają zgodnie z nachyleniem terenu, częściowo flirtują w głąb podłoża, częściowo odprowadzane są do kanalizacji. Grunty podłoża są słabo przepuszczalne, w związku z czym okresowo przy budynku od strony północnej tworzą się podmokłości. W podłożu terenu stwierdza się występowanie płytko zalegające zwierciadła wody gruntowej (na głębokości od 0,65m do

1,2m poniżej poziomu terenu przy północno – zachodnim narożu budynku), a głębokość zalegania uzależniona jest w znacznym stopniu od intensywności opadów i pory roku.

Grunty podłoża w rejonie budynku powódek są słabo przepuszczalne (górną część profilu) oraz półprzepuszczalne (głębsze podłoże). Zwierciadło wody zalega w poziomie posadowienia fundamentów budynku, jak również powyżej (w rejonie frontu domu). Morfologia terenu oraz charakter gruntów podłoża sprzyja powstawaniu okresowych podmokłości wokół obiektu. Wykazana głębokość zalegania zwierciadła wody może w razie nieodpowiedniego zabezpieczenia obiektu przed wodami gruntowymi stanowić przyczynę nadmiernego zawilgocenia ścian przyziemia.

W czasie budowy obiektu roboty ziemne i fundamentowe prowadzone były w trudnych warunkach atmosferycznych, przy wysokim stanie wód gruntowych; konieczne było osuszanie wykopów fundamentowych (odpompowywanie wody).

Izolacja pozioma posadzki na gruncie budynku powódek została zaprojektowana i wykonana jako izolacja ciężka, powłokowa, polimerowo – bitumiczna; izolację pionową fundamentów stanowi izolacja powłokowa. Izolacja pozioma została wykonana ok. 30 cm poniżej poziomu terenu.

Zalęgająca woda w przestrzeni pomiędzy izolacją poziomą i folią budowlaną ułożoną na warstwie izolacji termicznej posadzki parteru jest odprowadzana z tej przestrzeni poprzez podciąganie kapilarne przez ściany zewnętrzne i wewnętrzne i odparowywanie do pomieszczeń parteru budynku. Skutkiem podciągania kapilarnego przez ściany zewnętrzne i wewnętrzne w pierwszym okresie użytkowania budynku było zawilgocenie tynków ścian pomieszczeń parteru i porażenie zawilgoconych tynków przez grzyby pleśniowe.

Aktualnie wilgotność tynków w budynku powódek przedstawia się następująco: w pokoju dziennym i w kuchni jest właściwa dla tynków suchych. Nieco wyższa wilgotność tynku występuje miejscu, gdzie są ustawione meble, kwalifikuje ten tynk do tynku zawilgoconego, co jest spowodowana gorszymi warunkami do osuszania powierzchni tej części ściany. Wilgotność murów ściany zachodniej wzrasta im punkt pomiaru jest bliżej południowo zachodniego naroża budynku. Wilgotność murów (za wyjątkiem pokoju dziennego i kuchni) kwalifikuje te mury do murów wilgotnych i mokrych. Największą wilgotność mają mury obu bocznych ścian garażu. Wilgotność względna powietrza wewnętrznego zmierzona i zarejestrowana w okresie od 5 do 22 maja 2013 r. wahała się od 49,7 do 76,2 %, a temperatura od 17,5 do 22,2 °C. Średnia wilgotność z okresu pomiarowego wynosiła 64%, a średnia temperatura 19,3 °C. Wilgotność powietrza wewnętrznego nie powinna być wyższa niż 55%, a nominalna temperatura powietrza wewnętrznego nie powinna być niższa niż 19,3 °C.

Przyczyny powstania zawilgoceń to przyczyny wodno-gruntowe związane z budową geologiczną terenu oraz błędy projektowe, wykonawcze i eksploatacyjne (te ostatnie to ustawienie mebli oraz innych przedmiotów blisko ścian zewnętrznych, co uniemożliwia osuszanie zawilgoconych ścian, co miało znaczenie w pierwszym roku użytkowania budynku).

Trudne warunki gruntowo - wodne wynikają z tego, że w rejonie budynku powódek zwierciadło wody gruntowej posiada charakter swobodny i zalega płytko. Wysoki poziom wód gruntowych oraz słaba przepuszczalność gruntu dla wód opadowych powoduje stały napór wody na fundamenty budynku.

Błędy projektowe to nieprawidłowe posadowienie budynku. Zasadnicza pozioma izolacja przeciwwilgociowa budynku została zaprojektowana na głębokości 29 cm poniżej posadzki parteru, tym samym poniżej terenu. Poziom posadowienia parteru został zaprojektowany i wykonany o 1 cm powyżej poziomu naturalnego ukształtowania terenu od strony północnej i o 4 cm poniżej poziomu terenu od strony południowej. W praktyce poziom posadzki powinien zostać tak dobrany, aby izolacja pozioma budynku była powyżej poziomu terenu. W projekcie nie przewidziano drenażu opaskowego koniecznego z uwagi na trudne warunki gruntowo wodne wokół budynków. Rozwiązaniem, którego nie zastosowano byłoby także zaprojektowanie i wykonanie wymiany słabo przepuszczalnych

lub półprzepuszczalnych gruntów pod budynkami na grunty dobrze przepuszczalne, które powinny zostać prawidłowo zdrenowane.

Błędami wykonawczymi było prowadzenie prac budowlanych dopuszczając do zalewania wodami opadowymi wykopu pod fundamenty budynku oraz nieprawidłowe wykonanie izolacji pionowej fundamentów, która nie została wykonana na suchej, czystej i ciągłej powierzchni. Obecnie położona izolacja przeciwwilgociowa typu bitumicznego jest w bardzo złym stanie technicznym, położona warstwa izolacyjna nie posiada żadnej przyczepności do podłoża, kruszy się i odpada. Do ścian położnych w gruncie dokleiono nieodporny na kwasy humusowe styropian o grubości 10 cm, co jest niezgodne z projektem. Brak zabezpieczenia styropianu folią kubełkową. W połączeniu ławy fundamentowej ze ścianą fundamentową występuje nieciągłość, co powoduje że wody gruntowe mogą przedostawać się pod posadzkę, a dalej być podciągane kapilarnie wyżej przez pustaki ceramiczne. Ocieplenie posadzki ze styropianu ma grubość niezgodną z projektem i niejednakową we wszystkich pomieszczeniach. (4,5 – 6 cm). Na płycie pod posadzką rozłożona jest folia o grubości ok. 0,15 mm (do właściwej hydroizolacji stosuje się folie o grubości 1,5 – 2 mm). Pod posadzką w garażu zanizono grubość warstwy styropianu do 3,5 cm, zamiast 6 cm. Niektóre warstwy poziome posadzek i podłoży zostały pominięte w porównaniu do zaprojektowanych. Styropian jako ostania warstwa izolacyjna ma duży opór dyfuzyjny w przeciwieństwie do np. wełny mineralnej, co powoduje że wilgotne ściany budynku powódek tracą wilgoć poprzez odparowanie do pomieszczeń parteru wewnątrz budynku. W przypadku wilgotności względnej na poziomie 70% występującej w budynku powódek, skroplenie się pary wodnej następuje już w temp. 15,2 °C.

W budynku brak ciągłości izolacji pionowej spowodował przedostanie się wody z gruntu do wnętrza budynku pomiędzy izolację poziomą a folię budowlaną ułożoną na termoizolacji posadzki parteru. Woda z tej zamkniętej przestrzeni wsiąka w ściany zewnętrzne i wewnętrzne, następuje podciąganie kapilarne i odparowywanie jej do wnętrza budynku. Proces ten trwa nadal. Błędem wykonawczym było także podniesienie terenu od strony północnej ze spadkiem w kierunku południowym - czyli w kierunku do budynku - o ok. 50 cm, co spowodowało, że przy zachowanym spadku terenu w kierunku wschodnim oraz od strony południowej zespół budynków 16 do 20 (w tym budynek powódek) jest posadowiony wyraźnie najniżej w stosunku do innych budynków, stając się zlewnią wód opadowych. Nieprawidłowo został wykonany drenaż opaskowy wokół budynku - niewłaściwa głębokość posadowienia drenażu. Drenaż powinien być posadowiony na głębokości posadowienia fundamentów lub nieco poniżej nich, rura drenarska powinna być ułożona przy przeciwległej (w stosunku do ściany budynku) ścianie wykopu, spadek rury drenarskiej w kierunku odpływu powinien zapewniać swobodny odpływ wód napływających z otaczającego gruntu. Przy rurze drenarskiej woda zalega do połowy jej średnicy, co świadczy o jej nieprawidłowym spadku. Nieprawidłowościami są także brak zabezpieczenia geowłókniną żwirowej obsypki rury drenarskiej, co sprzyja szybkiemu zamulaniu obsypki oraz brak uzbrojenia drenażu, niezbędnego dla celów kontrolnych i konserwacyjnych. Błędem wykonawczym w budynku powódek jest także zamontowanie okien z nawiewnikami sterowanymi ręcznie w miejsce zaprojektowanych nawiewników higrosterownych, które działają automatycznie, decydując o wielkości strumienia przepływu powietrza, który jest ściśle uzależniony od zawartości pary wodnej w pomieszczeniu (wilgotność względna). W nawiewnikach okiennych sterowane ręcznie o ilości dostarczanego powietrza do wnętrza budynku decyduje sam użytkownik, ręcznie zmieniając położenie przepustnicy nawiewnika. Zamontowano drzwi do pomieszczeń sanitarnych i kotłowni gazowej o nieprawidłowej kratce nawiewnej w dole jej części - powinno być 200 cm⁽²⁾, są po trzy otwory o średnicy ok. 3 cm, co utrudnia właściwą wymianę powietrza w tych pomieszczeniach.

Błędy projektowe i wykonawcze skutkujące wilgocią w budynku mają charakter trwały, natomiast wykonane prace dla poprawy sytuacji mają charakter doraźny. Drenaż poprawił sytuację tymczasowo, ale nie zapobiegł powstaniu wilgoci w przyszłości. Jest możliwe technologicznie wykonanie prac, które zabezpieczą budynek przed wilgocią. Należałoby prawidłowo zaprojektować i wykonać drenaż i izolację pionową budynku, co dałoby większą gwarancję do zachowania go w stanie niezawilgoconym. Są to prace o szerokim zakresie i kosztowne, ale nie wyeliminują one podstawowego błędu, tj. posadowienia budynku na takich rzędnych wysokościowych, na jakich jest on posadowiony. Posadzka powinna być posadowiona minimum 30 cm powyżej terenu, a tak nie jest i tego nie da się zmienić ani naprawić. Był to błąd projektowy, ale także wykonawczy, gdyż wykonawca nie powinien był wykonać błędnego, niezgodnego z przepisami prawa budowlanego projektu. Powinien był zauważyć taki błąd w projekcie i zwrócić się na piśmie, czy ma

wykonać prace niezgodne z przepisami czy jednak inaczej, poprawnie. Poprawa innych prac budowlanych nie naprawi tego błędu - napór wód gruntowych nadal będzie.

W budynku nadal występuje wilgoć. Jej zakres zmniejszył się dzięki intensywnemu ogrzewaniu i wietrzeniu oraz na skutek wykonanego drenażu opaskowego. Wobec wykonania drenażu nieprawidłowo, nie zabezpiecza on w sposób właściwy budynku – jego pozytywny wpływ jest ograniczony i z czasem będzie maleć. Wówczas wzrośnie ponownie wilgotność murów i tynków, a w konsekwencji ponownie dojdzie do porażenia tynków przez grzyby pleśniowe. Aktualnie występujące objawy zawilgocenia to przebarwienia, wykwyty, pęcherze i rozluźniona struktura tynku występujące w wiatrolapie na ścianie graniczącej z garażem, na ścianie przy biegu schodów na półpiętro oraz na obu bocznych ścianach w garażu. Wykonane prace odgrzybieniu i impregnacyjne zabezpieczają obecnie tynki ścian przed rozwojem grzybów pleśniowych.

Odkąd powódki zamieszkały w budynku, rozpoczęły zgodnie z zaleceniami wykonawcy intensywne ogrzewanie i wietrzenie. Zwiększały do maksimum ogrzewanie, co spowodowało wysokie zużycie gazu, ale nie przynosiło efektu. Połączenie wadliwie wykonanej izolacji pionowej ścian fundamentowych z zaniżonym ociepleniem posadzki powodowało niedogrzaanie budynku. W miarę zawilgocenia ścian pogarszała się ich izolacyjność cieplna, w następstwie czego wzrastały straty ciepła w budynku. Wysoka wilgotność powietrza powodowała zaniżenie komfortu psychicznego poprzez wrażenie chłodu – przy normalnej temperaturze. Powietrze wilgotne wymaga doprowadzenia większej ilości ciepła w celu podgrzania – w porównaniu do powietrza „suchego”. Utrzymywanie odpowiedniej temperatury w budynku powodowało konieczność zużycie większej ilości gazu i zwiększenie kosztów ogrzewania domu.

Wysokość rocznych kosztów eksploatacyjnych dla budynku powódek z uwzględnieniem wpływu wad wykonawczych na zwiększenie konieczności ogrzewania wynosi 10.151 złotych. W przypadku, gdyby budynek nie miał wad projektowych wysokość kosztów to 7.883 złote rocznie.

W okresie 20.11.2009r. do 16.07.2012r. (co odpowiada 3,5 sezonom grzewczym) powódki poniosły koszt ogrzewania 24.476,62 złote. Za okres 16.07.2012 r. do 25.09.2013r. – 7.990,58 zł (jeden sezon grzewczy). Całość kosztów ogrzewania do 25.09.2013r. to 32.467,20 złotych, zatem 705,80 zł miesięcznie, co daje średnio na rok 8.470 złotych. Różnica w kosztach ogrzewania budynku z wadami i bez wad wynosi: 8.470 zł – 7.883 zł = 587 zł rocznie, tj. 49 zł miesięcznie. W czasie 46-miesięcznego okresu ogrzewania straty powódek wyniosły 2.254 zł (49 zł x 46m-cy) – bez uwzględnienia wad wykonawczych budynku. Przy zachowaniu odpowiednich warunków temperaturowo – wilgotnościowych , czyli tzw. komfortu psychicznego użytkowników budynku, koszty ogrzewania wyniosą średnio 10.151 zł rocznie, co daje różnicę z poniesionymi: 1.681 zł (10.151 zł - 8.470 zł), czyli 140 zł miesięcznie.

Dotychczasowe straty związane z eksploatacją budynku na podatnie przedstawionych faktur za ogrzewanie domu to 46 m-cy x 140 zł/miesiąc, co daje 6.440 złotych.

(**dowód:** umowa przedwstępna z 25.06.2009r. - k. 51-56 i umowa sprzedaży z 18.11.2009 - k. 57-61, faktura VAT z 12.11.2009 - k. 69, karta gwarancyjna z 13.11.2009 - k. 70, protokół odbioru z 9.09.2009 - k. 73, zawiadomienie o zmianie ulicy i numeru budynku k. 71-72, folder z opisem technicznym k. 146-158; protokół przekazania dokumentów z 18.11.2009r. - k. 74, notatka służbowa z 5.11.2009r. - k. 75, zeznania świadka A. A. - k. 430; protokoły odbioru z 6.09.2010r. - k. 77 i z 7.10.2011r. - k. 115, opinia i opinia uzupełniająca rzeczoznawcy M. L. k. 159-258, 292-306, pismo powódek z dni: 23.03.2011r. - k. 103-104, 25.03.2011r. - k. 101, 27.4.2011r. - k. 102, 4.5.2011 k. 105, 5.5.2011r. - k. 106, 15.06.2011r. - k. 107, 6.07.2011r. - k. 108-109, 20.07.2011r., 29.07.2011r. - k. 113, 19.04.2012r. - k. 116 i 121, 17.05.2012r. - k. 119-120, 18.09.2012r. - k. 124-125, pisma pozwanej z dni: 2.08.2011r. - k. 111, 8.08.2011r. - k. 114, 8.05.2012r. - k. 118, 14.06.2012r. - k. 122-123, 16.10.2012r. - k. 129-133, potwierdzenie nadania i odbioru k. 110, 117, notatka z 20.07.2011r. - k. 122, pismo gwaranta z 8.05.2012r., zeznania świadka M. P. (1) k. 432-433; opinie i ekspertyzy rzeczoznawców C. M. i K. M. - k. 259-291, 307-313, 314-372, pismo C. M. z 30.08.2012r. - k. 126-128, sprawozdanie k. 398-404, zeznań świadka C. M. k. 433-434, pismo powódek 16.10.2012r. - k. 134, dokumentacja fotograficzna k. 135-138, zeznania świadków: A. A. k. 430, M. P. (1) k. 432-433; K. K. k. 431, J. K. k. 435-436; kosztorys k. 139-141 , faktury za gaz za okres od 20.11.2011r.-16.07.2012r. - k. 78-100, faktury nr (...) - k. 142-145; zeznania

świadców D. S. k. 437, G. M. k. 436-437, A. P. k. 437, M. P. (2) k. 433; opinia biegłego z zakresu geologii i hydrogeologii k. 541-554; opinia biegłego z zakresu budownictwa i mykologii k. 624-653; opinie ustne uzupełniające – zapis audio-video z rozprawy z dnia 09.10.2013r. k. 701-703; opinia biegłego ds. budowlanych k. 798-812; przesłuchanie powódki A. Ś. – protokół i zapis audio-video z rozprawy z dnia 04.06.2014 roku k. 841-843)

Stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powyżej wskazanego materiału dowodowego.

Dowodom z dokumentów Sąd dał wiarę – ich prawdziwość nie została podważona.

Opinie biegłych były rzetelne, wyczerpujące, spójne, korespondowały ze sobą oraz uzupełniały się, a ewentualne zastrzeżenia stron co do treści lub wniosków opinii głównych biegli wyjaśniali w ustnych opiniach uzupełniających. Ostatecznie żadna z opinii nie została zakwestionowana ani podważona i Sąd w pełni podzielił wnioski z nich płynące.

Powódka D. Ś. zrzekła się dowodu z przesłuchania jej jako strony. Dowody osobowe ograniczyły się zatem do przesłuchania powódki A. Ś., której zeznania były logiczne, spójne, korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym i w ocenie Sadu były wiarygodne.

Sąd oddalił wniosek pozwanego o dowód z opinii biegłego ds. budownictwa i projektowania na okoliczności poprawności projektu, sposobu wykonania szeregu domków, w którym położony jest dom powódek oraz istnienia lub nieistnienia wilgoci w domu powódek oraz przyczyn ewentualnych zawilgoceń oraz ich rozmiaru, a także na okoliczność przyczyn powstania zawilgoceń w dolnych kondygnacjach budynku i przydatności domu powódek do dalszego użytkowania na cele mieszkalne. Powyższe okoliczności zostały już w pełni wyjaśnione przez sporządzone w sprawie opinie biegłych sądowych z zakresu geologii i hydrogeologii mgr P. C. oraz z zakresu budownictwa i mykologii mgr inż. B. K. na okoliczność: ustalenia, czy teren jest podmokły (tj. czy wody gruntowe i opadowe mogą oddziaływać na budynek powódek, w jaki sposób), ustalenia wilgoci panującej w budynku powódek, jej przyczyn i konsekwencji, w tym zagrzybienia, stanu i prawidłowości wykonania elementów konstrukcyjnych budynku, których zadaniem jest zabezpieczenie budynku przed przenikaniem wód gruntowych i wilgoci do ścian i wnętrza budynku oraz biegłego ds. budowlanych M. W. na okoliczność określenia różnicy kosztów ogrzewania poniesionych przez powódki w stosunku do sytuacji gdyby budynek nie posiadał wad określonych w opinii biegłego K.. Brak zatem podstaw do powielania opinii tym bardziej, że opinie wydane w sprawie przez biegłych, w których kompetencjach mieściły się także kwestie budowlane nie zostały zakwestionowane, a ich wnioski są jednoznaczne i logiczne, uwzględniają także poprawność projektu oraz sposobu wykonania. Natomiast kwestia przydatności domu powódek do dalszego użytkowania na cele mieszkalne jednoznacznie i zbieżnie wynika z wniosków płynących z ww. opinii oraz z zeznań powódki jako użytkownika ww. lokalu mieszkalnego.

Sąd zważył:

Powódki wywodziły swoje roszczenia z umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w dniu 18.11.2009 roku.

Po myśli 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 niezpełnym (rękojmią za wady fizyczne).

W literaturze wskazuje się, że odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi powstaje z mocy prawa (aczkolwiek może zostać ograniczona lub wyłączona, zob. uwagi do art. 558 k.c.) i nie jest zależna ani od wiedzy, ani od winy sprzedawcy. Jest to odpowiedzialność na zasadzie ryzyka, a także bezwzględna i obiektywna (por. J. Jezioro (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, red. E. Gniewek, Warszawa 2008, s. 996). Przy ocenie, czy wskazany rodzaj wady wchodzi w grę, znaczenie mają następujące przepisy: art. 354 k.c., zgodnie z którym zobowiązanie powinno być wykonane zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu, zasadom współżycia społecznego i ustalonym zwyczajom, art. 355 § 1 k.c., w świetle którego dłużnik jest zobowiązany do zachowania staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju (należyta staranność), a także art. 355 § 2 k.c., zgodnie z którym staranność dłużnika

w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej ocenia się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności (por. W.J. Katner (w:) System prawa prywatnego. Prawo zobowiązań – część szczegółowa. Tom 7, wyd. 3, red. J. Rajski, Warszawa 2011, s. 130).

Zgodnie z art. 560 § 1 i 2 k.c. jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny. Jednakże kupujący nie może od umowy odstąpić, jeżeli sprzedawca niezwłocznie wymieni rzecz wadliwą na rzecz wolną od wad albo niezwłocznie wady usunie. Ograniczenie to nie ma zastosowania, jeżeli rzecz była już wymieniona przez sprzedawcę lub naprawiana, chyba że wady są nieistotne. Jeżeli kupujący odstępuje od umowy z powodu wady rzeczy sprzedanej, strony powinny sobie nawzajem zwrócić otrzymane świadczenia według przepisów o odstąpieniu od umowy wzajemnej.

W ocenie Sądu powództwo zasługuje na uwzględnienie, gdyż wydana powódkom rzecz – budynek mieszkalny - ma wady zmniejszające jej wartość i użyteczność ze względu na jego przeznaczenie. Przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe jednoznacznie wykazało zasadność żądań powódek – w pełnym zakresie, począwszy od istnienia i przyczyn wad budowlanych (zarówno projektowych, jak i wykonawczych), poprzez dochowanie wszelkich terminów wynikających z przepisów prawnych o rękojmi za wady rzeczy sprzedanej, aż do skutecznego odstąpienia od zawartej umowy sprzedaży. Powódki od początku zamieszkiwania w domu zgłaszały wykonawcy i pozwanej problem wilgoci i chłodu panującego w budynku. Przyczyny i skutki nadmiernej wilgoci wykazały kolejne opinie rzeczoznawców, zlecane przez powódki i przedstawiane pozwanej. W wyniku kolejnych prac remontowych oraz wykonania drenażu problem wilgoci nie został wyeliminowany, w związku z czym pismem z dnia 17.05.2012 r. powódki odstąpiły od umowy sprzedaży, jednakże pozwana nie wykonała ciążących na niej w związku z powyższym świadczeń, co spowodowało po stronie powódek konieczność wstąpienia na drogę sądową. W toku postępowania strona pozwana w żaden sposób nie wykazała i nie przedstawiła żadnych dowodów świadczących o bezzasadności roszczeń. Natomiast z opinii sporządzonych przez biegłych sądowych - które były nie do podważenia i których wnioski Sąd w pełni podzielił - jednoznacznie wynika, że w budynku powódek występuje ponadprzeciętna, nieprzemijająca wilgotność, powodująca przenikliwy chłód w pomieszczeniach, pleśń i zagrzybienia, która jest wynikiem błędów projektowych i wykonawczych związanych z budową budynku na terenach podmokłych i gruntach słabo przepuszczalnych. W chwili zawarcia umowy sprzedaży powódki nie wiedziały o istnieniu wad. Stwierdzone wady projektowe i wykonawcze tkwiły w momencie sprzedaży rzeczy. Ich stwierdzenie nastąpiło poprzez zauważanie przez powódki skutku jaki spowodowały, mianowicie zawilgocenie budynku. Powódki od początku użytkowania budynku zwracały uwagę pozwanej na zawilgocenie i niemożność dogrzania domu, jednakże utrzymywano je w przekonaniu, że jest to wynikiem wilgoci technologicznej i minie do roku na skutek grzania i wietrzenia. Po zleceniu i otrzymaniu prywatnych opinii rzeczoznawców o powodach i skutkach wilgoci, przekazywały je niezwłocznie pozwanej, zgłaszając tym samym wady i wnosząc o ich naprawienie. Mimo to pozwana nie chciała uznać, że wilgoć wynika z wad budowlanych.

Sprzedawca nie usunął skutecznie wad, mimo kilkukrotnych napraw, prac remontowych i wykonania drenażu. Wilgoć budynku nadal występuje, jej zmniejszenie ma charakter tymczasowy, a powody jej występowania nie zostały zlikwidowane. Powyższe dawało powódkom uprawnienie do odstąpienia od umowy sprzedaży. W konsekwencji powództwo o zwrócenie sobie nawzajem przez strony otrzymanych świadczeń jest uzasadnione. W celu realizacji odstąpienia od umowy zasadnym jest zasądzenie na rzecz powódek zwrotu ceny sprzedaży oraz odszkodowania za poniesione straty, a także zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia o zwrotnym przyjęciu udziałów powódek.

Artykuł 566 § 1 k.c. daje powódkom prawo do naprawienia szkody poniesionej wskutek istnienia wady, w szczególności mogą one żądać zwrotu kosztów zawarcia umowy, kosztów odebrania, przewozu, przechowania i ubezpieczenia rzeczy oraz zwrotu dokonanych nakładów.

Wysokość nakładów poniesionych przez powódki w związku z koniecznym wykończeniem domu w stanie deweloperskim i wyposażeniem go została szczegółowo przedstawiona przez powódki w kosztorysie, nie została zakwestionowana przez pozwaną, w związku z czym poniesione nakłady uznano za wykazane i zasadnym było zasądzenie odszkodowania w tym zakresie, rozdzielając je zgodnie z udziałami powódek we własności nieruchomości.

Na szkodę powódek składały się także koszty zawieranych umów i wypisów z nich (opłaty notarialne) oraz koszty zasięgnięcia opinii biegłego M. w kwocie zgodnej z żądaniem pozwu.

Biorąc pod uwagę powyższe zasadnym było zasądzenie na podstawie art. 560 i 566 § 1 kc w zw. z art. 488 kc na rzecz powódki A. Ś. kwoty 439.941,18 zł - z ustawowymi odsetkami od dnia 21 grudnia 2012 roku oraz kwoty 6.440 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 października 2013 roku. Na rzecz powódki D. Ś. zasądzono zgodną z żądaniem pozwu kwotę 435.384,06 zł - z ustawowymi odsetkami od dnia 21 grudnia 2012 roku - za jednoczesnym przeniesieniem przysługujących powódkom udziałów w prawie własności nieruchomości, opisanych szczegółowo w umowie sprzedaży z dnia 18.11.2009 roku oraz w celu wykonania powyższego orzeczenia zobowiązano pozwaną do złożenia oświadczenia woli o przyjęciu ww. udziałów.

Powództwo oddalono częściowo w zakresie dotyczącym zwrotu kosztów ogrzewania CO. Sąd ustalił w tym zakresie wysokość szkody poniesionej przez powódki w oparciu o niezakwestionowaną przez strony opinię biegłego sądowego, który wyliczył stratę z tego tytułu na kwotę 6.440 zł, zasądzoną na rzecz powódki A. Ś.. W pozostałym zakresie, tj. co do kwoty 5.798,45 złotych, żądanie oddalono jako niezasadne.

Powództwo oddalono częściowo także w zakresie odsetek, opierając się na przepisach art. 480 kpc oraz 481 kpc. Pozew został wniesiony w 2012 roku, ostatecznie żądanie zostało sprecyzowane dopiero w toku postępowania. Sąd wymagalność kwoty 6.440 zł ustalił od doręczenia pozwanej odpisu pisma rozszerzającego powództwo w tym zakresie - w dniu 16 października 2013 roku. W pozostałej części - od kwoty 439.941,18 zł zasądzonej na rzecz powódki A. Ś. oraz od kwoty 435.384,06 zł zasądzonej na rzecz powódki D. Ś. odsetki zasądzono od dnia 21 grudnia 2012 roku, tj. od dnia następnego po dacie doręczenia pozwanej odpisu pozwu, gdyż wówczas to roszczenie stało się wymagalne, a pozwana winna była przystąpić niezwłocznie i skutecznie do czynności związanych z formalnym sfinalizowaniem odstąpienia od umowy.

O kosztach procesu orzeczono na zasadzie art. 100 zd. drugie kpc, zasadzając od pozwanej na rzecz powódki A. Ś. kwotę 11 217, a na rzecz powódki D. Ś. kwotę 9 217 złotych - tytułem zwrotu kosztów postępowania oraz nakazano pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Gliwicach 44 212,02 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Na podstawie art. 745 § 1 kpc nakazano pobrać na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Gliwicach 15 404, 20 zł tytułem skredytowanych. kosztów postępowania zabezpieczającego.