

*Sygn. akt VIII GC 235/21*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 18 grudnia 2023 roku**

Sąd Rejonowy w Bydgoszczy VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący Sędzia Przemysław Kociński

Protokolant st. sekretarz sądowy Dorota Dąbrowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 grudnia 2023 roku w Bydgoszczy

w postępowaniu gospodarczym

sprawy z powództwa M. Ż.

przeciwko J. K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 61.806,62 zł (sześćdziesiąt jeden tysięcy osiemset sześć złotych sześćdziesiąt dwa grosze) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 26 października 2020 r. do dnia zapłaty,

II. oddala powództwo w pozostałej części,

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 10.246,40 zł (dziesięć tysięcy dwieście czterdzieści sześć złotych czterdzieści groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu, wraz z odsetkami, w wysokości ustawowych odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się postanowienia o kosztach procesu zawartego w niniejszym wyroku do dnia zapłaty,

IV. zasądza od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Bydgoszczy kwotę 197,07 zł (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych siedem groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych,

V. zasądza od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Bydgoszczy kwotę 2.266,36 zł (dwa tysiące dwieście sześćdziesiąt sześć złotych trzydzieści sześć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sędzia Przemysław Kociński

Sygn. akt VIII GC 235/21

## UZASADNIENIE

Powód M. Ż. wniósł o zasądzenie od J. K., prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Handlowo – Usługowe (...), kwoty 67.206,62 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Nadto domagał się orzeczenia na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w spełnieniu świadczenia.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że zgodnie z umową sprzedaży nieruchomości zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 11 lutego 2019 r., powód nabył od pozwanego za cenę 330.000,00 zł nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym o powierzchni 122,00 m<sup>2</sup>, położoną w O.. Jak podniesiono, pozwany okazał powodowi decyzję Starosty (...), zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w układzie zabudowy wolno stojącej według projektu gotowego „W. J. wersja termo”, z dwoma lokalami mieszkalnymi, wewnętrzną instalacją gazu w budynku na terenie działki nr (...) w miejscowości O.. Strony postanowiły, że wydanie przedmiotu umowy nastąpi po zapłacie całości ceny sprzedaży, jednakże nie później niż do dnia 30 czerwca 2019 r. Jak podano, tego samego dnia powód oraz pozwany zawarli kolejną umowę, na mocy której J. K. zobowiązał się do dokończenia rozpoczętej przez siebie budowy w zakresie określonym przez strony. M. Ż. podał, że jedynie część prac została wykonana właściwie, albowiem w większości zrealizowanych robót zostały ujawnione liczne wady. W dalszej kolejności podniesiono, iż pozwany nie wydał powodowi przedmiotu umowy w wyznaczonym ku temu terminie, wobec czego, kupujący nie uiszczył pozostałej części umówionego wynagrodzenia w wysokości 40.000,00 zł. Wydanie nieruchomości nastąpiło dopiero 13 lutego 2020 r. Powód podniósł, że niezwłocznie po oddaniu obiektu do użytkowania stwierdził w nim szereg wad, do naprawy których wezwano pozwanego, który jednakże nie zareagował. Tym samym powód zlecił wykonanie ekspertyz, które potwierdziły występowanie przedmiotowych wad, wyceniając koszt ich naprawy na łączną kwotę 60.306,62 zł. Prócz powyższego powód dochodził od pozwanego zwrotu kosztów wykonania ekspertyzy (1.000 zł), szacowanych kosztów usprawnienia pieca (5.000 zł) oraz przeprowadzonych prac elektrycznych (900 zł).

W odpowiedzi na pozew, pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwany w pierwszej kolejności przyznał, że łączyły go z powodem umowy, o których mowa w pozwie. Niezależnie od tego podniósł, iż w momencie sprzedaży budynku był on już w znacznej części zrealizowany, a mianowicie, wykonano dach oraz fragment elewacji. Wbrew twierdzeniom powoda, budynek wydano w przewidzianym ku temu terminie. Niezależnie od tego podniesiono, iż przekazanie nieruchomości miało miejsce w lutym 2020 r., kiedy to powód nie wniósł żadnych uwag czy zastrzeżeń do stanu budynku, podpisując protokół odbioru. W ocenie pozwanego, powód wiedział o części wad już w momencie zawierania umowy sprzedaży, a tym samym godził się na nie. Co do niektórych z usterek pozwany wyrażał natomiast gotowość do osiągnięcia porozumienia w zakresie polubownego rozwiązania sporu. W ocenie pozwanego roszczenia powoda są bezpodstawne. Nie doszło według niego do wykazania, które z wad związane są z nabyciem nieruchomości, a które z wykonaniem prac budowlanych. Podkreślono, iż na dzień zawarcia umowy sprzedaży, budynek miał wykonany dach, częściowo elewację zewnętrzną oraz wylaną posadzkę garażu, a zatem kupujący znał ich stan i wiedział o wadach. Niezależnie od tego, pozwany zakwestionował jakoby powód wykazał istnienie wad oraz ich wysokość, a nadto podnosił, iż strony nie ustaliły, aby sprzedający miał być zobowiązany do przestrzegania projektu budowlanego, w tym do prowadzenia prac wyłącznie na tej podstawie.

### ***Sąd ustalił, następujący stan faktyczny:***

W dniu 11 lutego 2019 r. powód M. Ż. oraz N. Ż. zawarli w formie aktu notarialnego z pozwanym J. K., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Handlowo – Usługowe (...), umowę sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości O., gmina O., powiat (...), województwo (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka (...) o powierzchni 0,0541 ha, zbudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej około 122,00 m<sup>( 2)</sup>, w trakcie budowy. Kupującym był wyłącznie powód – nabycie nastąpiło bowiem za środki stanowiące jego majątek osobisty.

Przy sporządzeniu aktu notarialnego okazano decyzję numer (...) wydaną przez Starostę (...) dnia pierwszego sierpnia dwa tysiące siedemnastego roku, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę J. K., a obejmującą budynek mieszkalny jednorodzinny w układzie zabudowy wolno – stojącej według projektu gotowego „W.

J. wersja termo” z dwoma lokalami mieszkalnymi, wewnętrzną instalacją gazu w budynku na terenie działki (...) w miejscowości O., gm. O. (§ 2 ust. 3 in fine).

Wydanie przedmiotu umowy miało nastąpić po zapłacie całości ceny sprzedaży, lecz nie później niż do 30 czerwca 2019 r. i co do przedmiotowego terminu, pozwany poddał się w tym zakresie egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. (§ 5).

**Dowód:** akt notarialny – k. 23 – 28 akt, odpis zwykły księgi wieczystej – k. 29 – 31 akt, projekt budowlany – k. 120 – 180 akt.

W tym samym dniu powód uzgodnił z pozwanym, że w ramach ustalonej tytułem sprzedaży ceny, pozwany wykona na rzecz powoda także czynności polegające na:

- 1) dokończeniu kompletnej elewacji zewnętrznej budynku (jaku sąsiada w budynku obok) z ociepleniem i rynnami,
- 2) wykonaniu balustrad na balkonach,
- 3) wykonaniu sufitu wraz z ociepleniem na piętrze oraz wejściem na poddasze,
- 4) wykonaniu podwieszonoego sufitu w kuchni i w łazience na parterze,
- 5) utwardzeniu terenu kostką brukową na podjeździe wraz z opaską i wyprowadzeniem utwardzonego wjazdu przez posesję (uprawnienie do wyboru kostki przyznano powodowi),
- 6) wykonaniu kotłowni z przyłączem gazowym do budynku, zmontowaniu pieca gazowego jednofunkcyjnego (uzgodniono, że zakup miał zostać skonsultowany z powodem),
- 7) wykonaniu przyłącza wodno – kanalizacyjnego do budynku wraz z przyłączeniem,
- 8) wykonaniu przyłącza energetycznego wraz z podłączeniem budynku i dokończeniem montażu skrzynek elektrycznych wewnątrz budynku oraz elektryki pod montaż włączników, gniazdek i punktów świetlnych (uzgodniono, że powód zakupi włączniki i gniazdka, a pozwany dokona ich montażu),
- 9) wykonaniu ogrodzenia frontowego oraz bocznego oddzielającego posesję od bliźniaczego sąsiada (ogrodzenie, brama wjazdowa dwuskrydłowa wraz z napędem oraz miejsce śmietnikowe),

Oprócz powyższych ustaleń strony uzgodniły także, że dom mieszkalny objęty będzie okresem gwarancji wynoszącym 2 lata począwszy od końcowego wydania nieruchomości przez sprzedającego.

**Dowód:** umowa – k. 32 akt.

W dacie zawarcia w/w umów w budynku wykonany był dach oraz rozpoczęte były prace nad elewacją.

Pozwany, przed dokonaniem sprzedaży nieruchomości, zdecydował się na odstępstwo od projektu budowlanego w zakresie grubości styropianu przeznaczanego do ocieplenia budynku – zamiast 20 cm postanowił zastosować 15 cm. O powyższej okoliczności nie poinformował powoda.

Okoliczności bezsporne, a nadto: **dowód:** przesłuchanie powoda M. Ż. – protokół elektroniczny na płycie CD k. 348 akt, przesłuchanie pozwanego J. K. – protokół elektroniczny na płycie CD k. 348 akt

Zgodnie z umową stron, powód uczestniczył w wyborze kotła grzewczego, przy czym opierał się w tym zakresie na wskazaniach pozwanego oraz sprzedawcy M. P.. W domu został ostatecznie zainstalowany przez pozwanego kocioł marki V. – decyzja w tym przedmiocie została podjęta samodzielnie przez pozwanego.

**Dowód:** zeznania świadka M. P. – protokół elektroniczny na płycie CD k. 318 akt, przesłuchanie powoda M. Ż. – protokół elektroniczny na płycie CD k. 348 akt, przesłuchanie pozwanego J. K. – protokół elektroniczny na płycie CD k. 348 akt

W dniu 13 lutego 2020 r. strony sporządziły i podpisały protokół przekazania obiektu do użytkowania. Odnotowano w nim, że kupujący potwierdza, iż zapoznał się z zakresem wykonanych prac oraz stanem technicznym i nie wnosi uwag.

W dniu podpisania protokołu odbioru powód zgłosił pozwanemu swoje uwagi w zakresie niedogrzanania pomieszczeń. Jednocześnie został zapewniony przez pozwanego, że wszystko zostanie naprawione.

**Dowód:** protokół przekazaniu obiektu do użytkowania – k. 33 akt, dziennik budowy – k. 97 – 119 akt, przesłuchanie powoda M. Ż. – protokół elektroniczny na płycie CD k. 348 akt, przesłuchanie pozwanego J. K. – protokół elektroniczny na płycie CD k. 348 akt

Po formalnym odbiorze nieruchomości powód zaobserwował występowanie ponadnormatywnego zużycia energii potrzebnej do ogrzania budynku. Nadto w toku użytkowania doszło do pojawienia się dymu w pomieszczeniach wewnętrznych w trakcie palenia w kominku. O powyższych okolicznościach został poinformowany pozwany.

**Dowód:** przesłuchanie powoda M. Ż. – protokół elektroniczny na płycie CD k. 348 akt, zeznania świadka B. Ł. – protokół elektroniczny na płycie CD k. 318

W dniu 3 marca 2020 r. miały miejsce oględziny nieruchomości, w których uczestniczył pozwany oraz rzeczoznawca budowlany B. Ł., który został wynajęty przez powoda z uwagi na pojawiające się po jego stronie wątpliwości co do poprawności wykonanych prac budowlanych. W toku oględzin specjalista wskazywał pozwanemu na występujące w jego ocenie nieprawidłowości oraz odstępstwa od projektu budowlanego.

**Dowód:** przedsądowe wezwanie do zapłaty – k. 36-41, zeznania świadka B. Ł. – protokół elektroniczny na płycie CD k. 318, przesłuchanie powoda M. Ż. – protokół elektroniczny na płycie CD k. 348 akt, przesłuchanie pozwanego J. K. – protokół elektroniczny na płycie CD k. 348 akt

Na początku marca 2020 r. M. J. przeprowadził oględziny instalacji grzewczej w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w O. – stwierdził niedogrzananie pomieszczeń spowodowane zbyt małym przepływem czynnika grzewczego. Wskazał na możliwość poprawy instalacji grzewczej poprzez zastosowanie sprzęgła hydraulicznego, dodatkowej pompy oraz wyposażenie kotła w płytkę sterującą dodatkową pompą.

**Dowód:** opinia techniczna – k. 72, zeznania świadka M. J. – protokół elektroniczny na płycie CD k. 318 akt.

Z uwagi na niedokonanie poprawek zgłoszonych pozwanemu nieprawidłowości, powód nie uścił na rzecz sprzedającego ostatniej części umówionej ceny w wysokości 40.000,00 zł.

W związku z tym, pozwany pismem z dnia 14 maja 2020 r. wezwał powoda do zapłaty zaległości, jednakże działania te nie przyniosły zamierzonego rezultatu.

Okoliczności bezsporne, a nadto **dowód:** ostateczne wezwanie do zapłaty – k. 34 akt, przesłuchanie powoda M. Ż. – protokół elektroniczny na płycie CD k. 348 akt.

Pismem z dnia 19 maja 2020 r. powód skierował do pozwanego przedsądowe wezwanie do natychmiastowego usunięcia wad w budynku oraz doprowadzenia go do stanu zgodnego z aktualnie obowiązującymi przepisami, tj. pozwoleniem na budowę i zatwierdzonym projektem budowlanym.

W przedmiotowym wezwaniu powód wymienił następujące nieprawidłowości:

- 1) niewłaściwe zamontowanie dachówek i kominów wentylacyjnych,

- 2) uszkodzenie dachówek kalenicowych i gąsiorów,
- 3) niewłaściwe napięcie membrany na dachu,
- 4) odkształcenie wypaczonej więźby dachowej,
- 5) niewłaściwe zaizolowanie dachu,
- 6) niewłaściwe ocieplenie budynku,
- 7) niewykonanie izolacji termicznej kanałów wentylacji,
- 8) wykonanie podbitki okapu dachu z nieprzystosowanych materiałów,
- 9) rdzewienie metalowych elementów płotu ogrodzenia frontowego oraz bocznego,
- 10) niewłaściwe osadzenie bramy wjazdowej oraz dwóch furtek,
- 11) zamontowanie niewłaściwego pod względem mocy pieca gazowego,
- 12) niewłaściwa regulacja układu centralnego ogrzewania,
- 13) nieprawidłowe wykonanie wentylacji kotłowni oraz łazienek.

**Dowód:** przedsądowe wezwanie do usunięcia wad wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru – k. 36 – 42 akt.

W lipcu 2020 r. na zlecenie powoda przeprowadzono kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych. W jej wyniku ustalono, iż w rzeczywistości nie wybudowano wcale przewodów wentylacyjnych, zastępujące je wywiewkami dachowymi połączonymi z pomieszczeniami rurami kanalizacyjnymi PVC o średnicy 100 mm, które nie spełniały wymogów budowlanych. Wskazano ponadto, iż wentylacja w łazience oraz pomieszczeniu z kotłem, kuchnią, garażem, została wykonana nieprawidłowo. Spaliny z kotła gazowego zostały wyprowadzone bezpośrednio przez ścianę zewnętrzną budynku – niezgodnie z obowiązującymi przepisami. Stwierdzono zastosowanie innego komina, niż przewidziany w projekcie budowlanym, czego nie ujawniono w dzienniku budowy.

Stwierdzono, iż przewody kominowe nie nadają się do użytkowania.

**Dowód:** protokół z przeglądu technicznego – k. 73 – 74 akt, zeznania świadka T. O. – protokół elektroniczny na płycie CD k. 318 akt.

W dniu 7 sierpnia 2020 r. B. Ł. na zlecenie powoda wydał opinię techniczną, w której stwierdził nieprawidłowości polegające na:

- 1) wypaczeniu oraz zwichrowaniu więźby dachowej,
- 2) niewłaściwym sposobie montażu dachówek,
- 3) niewłaściwym wykonaniu izolacji termicznej,
- 4) niewłaściwym montażem kominków i kanałów wentylacyjnych,
- 5) niewłaściwym i nieestetycznym zamontowaniem podbitki dachu, przy użyciu nieodpowiedniego materiału,
- 6) braku izolacji termicznej sufitu w garażu,
- 7) braku płaszczyznowości posadzki garażu,

- 8) występowaniu zapadlisk kostki brukowej,
- 9) uszkodzeniu ogrodzenia,
- 10) nieprawidłowościach w działaniu kotła C.O.

Koszt naprawy przedmiotowych usterek został wyceniono na 60.306,62 zł.

Z tytułu wykonania przedmiotowej ekspertyzy powód został obciążony przez eksperta kwotą 1.000,00 zł.

**Dowód:** opinia techniczna wraz z kosztorysem – k. 43 – 71 akt, faktura VAT nr (...) – k. 76 akt, zeznania świadka B. Ł. – protokół elektroniczny na płycie CD k. 318 akt.

W październiku 2020 r. powód zlecił W. C. czynności polegające na montażu gniazd ip44 w garażu, montażu lamp ip44 w garażu, montażu włączników w garażu oraz rozbudowę rozdzielni elektrycznej. Z tytułu przedmiotowych prac został obciążony kwotą łączną w wysokości 1.100,00 zł.

Przebudowa rozdzielni elektrycznej wynikała ze stwierdzonych w toku pierwotnie zleconych prac nieprawidłowości w jej wykonaniu. Koniecznym było m.in. dołożenie bezpieczników i gniazdek.

**Dowód:** faktura nr (...) – k. 75 akt, zeznania świadka W. C. – protokół elektroniczny na płycie CD k. 318 akt.

Pozwany w październiku 2020 r. wszczął wobec powoda postępowanie egzekucyjne co do kwoty 40.000 zł tytułem zapłaty reszty ceny. Podstawę stanowił akt notarialny z dnia 11 lutego 2019 r. rep. (...) (umowa sprzedaży nieruchomości) opatrzony klauzulą wykonalności z dnia 21 lipca 2020 r. Egzekucję w postaci zajęcia rachunku bankowego (w wysokości 47.797 zł) przeprowadził Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy J. G. (Km 1174/20).

**Dowód:** wydruk informacji o zajęciu – k. 84, zawiadomienie o wszczęciu egzekucji – k. 85 akt.

Pismem z dnia 17 października powód wezwał pozwanego do zapłaty łącznej kwoty 67.206,62 zł w terminie do 21 października 2020 r. pod rygorem skierowania sprawy do postępowania sądowego. Na przedmiotową należność składały się kwoty:

- 60.306,62 zł – wynikającą z kosztorysu naprawy z 4 września 2020 r.,
- 900,00 zł – tytułem montażu gniazd, włączników i rozbudowy rozdzielni elektrycznej,
- 5.000,00 zł – szacowany koszt modernizacji niewydolnego systemu grzewczego,
- 1.000,00 zł – tytułem sporządzenia ekspertyzy z dnia 4 września 2020 r.

Powyższe pismo zostało odebrane przez pozwanego w dniu 19 października 2020 r.

**Dowód:** wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru – k. 77 – 80 akt.

W aktach sprawy brakuje „deklaracji właściwości użytkowych” dla materiałów użytych do prac budowlanych, które potwierdzają, że wybudowane materiały spełniają wymagania dotyczące wyrobu budowlanego według właściwych przepisów.

Na połaci dachowej dachu widoczne są nierówności powierzchni, co narusza warunki techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych określonych w Instrukcji ITB. Przyczyną wystąpienia przedmiotowej wady było najprawdopodobniej użycie drewna o wilgotności większej od 18% bądź też inne błędy o charakterze wykonawczym.

Naprawa pokrycia winna polegać na jego rozebraniu i ponownym przełатовaniu dachu z zachowaniem równej płaszczyzny nowych łat i ułożenia dachów.

Ewentualny brak klamrowania dachówki nie ma wpływu na wycenę naprawy dachu, albowiem niezależnie od powyższego, naprawa pokrycia powinna polegać na jego rozebraniu i ponownym przełатовaniu z zachowaniem równej płaszczyzny nowych łat i ułożeniu dachów.

Warstwa izolacyjna stropu piętra wykonana z natryskowej pianki poliuretanowej posiada grubość 12 – 15 cm, z obszarami 5 – 7 cm. Według wskazań projektu technicznego zatwierdzonego przez Starostę (...), na poddaszu przewidziano natomiast warstwę izolacji o grubości 30 cm. Należy uzupełnić izolację termiczną poprzez dołożenia uzupełniającej warstwy wełny mineralnej o grubości wg projektu technicznego.

W budynku istnieje wentylacja grawitacyjna, a kanały przechodzące przez nieogrzewane poddasze wykonano stosując nieizolowane rury Spiro. W stolarence okiennej nie zamontowano nawiewników powietrza lub innych urządzeń mikrowentylacji określonych w pkt VII opisu w projekcie technicznym, co wyklucza normatywną wymianę ciepła w pomieszczeniach mieszkalnych. Zamontowana w budynku stolarka okienna jest nieprawidłowa, niezgodna z projektem technicznym. Wentylacja pomieszczeń w budynku wykonana została nieprawidłowo. Należy prawidłowo wykonać wentylację wywiewną (ponad dach) oraz wentylację nawiewną (w ramach okiennych) dla zachowania wymiany powietrza wg normy wentylacyjnej PN-83/B-03430/Az3:2000.

Izolacja termiczna ścian zewnętrznych wykonana jest nieprawidłowo, niezgodnie z projektem technicznym (zastosowano styropian o grubości 15 cm, zamiast 20 cm). Nie zachowano współczynnika przenikania ciepła dla przegrody zewnętrznej określonego w projekcie technicznym. Należy wykonać izolację termiczną do łącznej grubości styropianu 20 cm.

Obróbka blacharska montowana na czoło, stanowiąca także blachę podrynnową, nie posiada okapnika (kapinosa), co skutkuje wpływem wody opadowej na tynk i płytę podbitki. Powoduje to namakanie i cykliczne pęcznienie płyty podbitki (przy styku z blachą) z jednoczesnym zwietrzaniem i pękaniem wzdłuż styku z blachą struktury tynku cienkowarstwowego. Siatka z włókna szklanego ulega destrukcji ze względu na napływ wilgoci od strony podkładu. Powyższe stanowi wynik wadliwego wykonania prac budowlanych. Należy zdemontować podbitkę i wykonać ją na nowo, montując inny rodzaj podbitki.

W garażu brakuje podsufitowej izolacji termicznej, co narusza wymagania wykonawcze wskazane w projekcie technicznym. Należy uzupełnić izolację termiczną.

Na styku ścian piętra i belki żelbetowej parteru w osi „E” ujawniono powiększające się pęknięcie, co stanowi efekt wykonania konstrukcji parteru niezgodnie z projektem technicznym. Strop na poziomie piętra zamieniono, wykonując podwieszany do belek drewnianych lekki strop, zamiast stropu żelbetowego o gr. 15 cm, usuwając równocześnie słup żelbetowy podpierający podciąg w osi „E”. Usunięcie wady związane jest z podparciem podciągu, w miejscu słupa żelbetowego widocznego na rzucie parteru wg projektu technicznego.

Zamontowany piec grzewczy ma mniejszą moc (14 kW) niż kocioł wynikający z projektu technicznego (19kW). W aktach sprawy brak jest informacji o dokonanej zmianie i ewentualnych modyfikacjach obliczeniowych zapotrzebowania ciepła budynku. Zmiany w instalacji grzewczej winny być dokonane w formie projektowej, przez osoby uprawnione, z kompleksową analizą wykonania rzeczywistego budynku i jego analizą energetyczną, a także określenia wskaźnika rocznego zapotrzebowania budynku na nieodnawialną energię pierwotną.

Nawierzchnia z kostki brukowej oraz ogrodzenie wykonane są nieprawidłowo – występują nierówności (wybrzuszenie) nawierzchni w odległości 1-1,5 m od ściany frontowej na wysokości ok. 25-30 mm. Należy przełożyć kostkę i obrzeża, z wyrównaniem i właściwym zagęszczeniem podkładu z piasku.

Stwierdzono miejscowe uszkodzenia paneli metalowych ogrodzenia, niewłaściwy sposób montażu elementów metalowych, zawiasów, siłowników do słupów betonowych z użyciem kołków szybkiego montażu, zwieszenie furtek i bram. Należy zdemontować luźne elementy i ponownie prawidłowo je zamontować, przeanalizować korekty w osadzeniu furtek i bram lub osadzić nowe elementy o wymiarach zapewniających bezkolizyjność.

Szacunkowa wartość prac naprawczych według cen z II kwartału 2023 r. wynosi łącznie 109.493,25 z brutto, w tym:

- naprawa pokrycia – 5.836,28 zł,
- izolacja poddasza – 7.392,57 zł,
- wentylacja – 4.320,00 zł,
- wymiana podbitki – 3.317,11 zł,
- elewacja – 41.282,31 zł,
- izolacja sufitu w garażu – 4.467,54 zł,
- naprawa stropu przyziemia – 37.800,00 zł,
- naprawa nawierzchni z kostki – 2.617,44 zł,
- naprawa ogrodzenia – 2.460,00 zł.

Nierówności w zakresie pokrycia dachowego oraz błędne wykonanie stropu parteru istniały w dacie zawierania umowy sprzedaży. Ich dostrzeżenie i zidentyfikowanie związane jest z posiadaniem odpowiedniej wiedzy technicznej i doświadczenia zawodowego.

Pozostałe wady można było dostrzec i zidentyfikować w dacie sporządzenia protokołu odbioru – ich zidentyfikowanie związane jest z posiadaniem odpowiedniej wiedzy technicznej i doświadczenia zawodowego.

**Dowód:** pisemna opinia biegłego sądowego M. Ś. wraz z załącznikami – k. 378 – 411 akt, pisemna opinia uzupełniająca wraz z załącznikami – k. 466 – 587 akt, ustne opinie uzupełniające biegłego – protokół elektroniczny na płycie CD k. 535 oraz 550v

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony, których autentyczność nie była kwestionowana i nie budziła wątpliwości, a także w oparciu o zeznania świadków, dowód z przesłuchania stron, a także w oparciu o opinię sporządzoną przez biegłego sądowego.

Zeznania świadka B. Ł. Sąd uznał za wiarygodne w całości, albowiem były jasne, spójne oraz logiczne. Opisał on czynności podjęte w ramach zlecenia wykonania prywatnej ekspertyzy technicznej, przyczyn jakie stanowiły podstawę do takiego działania ze strony powoda, a także poczynione wówczas obserwacje. Powyższe znajdowały jednocześnie potwierdzenie w treści zgromadzonej w aktach sprawy dokumentacji.

W podobny sposób Sąd ocenił zeznania świadka M. J., który potwierdził fakt przeprowadzenia kontroli systemu ogrzewania u powoda. Co istotne, wnioski przez niego wskazane znalazły co do zasady potwierdzenie w wydanej przez biegłego opinii, z tym jednakże zastrzeżeniem, iż w toku niniejszego procesu nie zostało udowodnione, iż podane przez niego sposoby naprawy stanowią właściwą metodę. W tym bowiem zakresie specjalista nie miał kompetencji, zaś powód zrezygnował z przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego innej specjalności.

Zeznania świadka T. O. również w ocenie Sądu były zgodne z prawdą jako jasne, logiczne i konsekwentne. Znajdowały nadto potwierdzenie w treści zgromadzonej w aktach sprawy dokumentacji.



W ocenie Sądu wiarygodne były zeznania świadka W. C., który opisał zakres prac elektrycznych wykonanych przez niego na zlecenie powoda. Warty było jednak zaznaczenie, iż powyższe nie miały charakteru szczegółowego i zawierały szereg luk, co mając na uwadze upływ czasu należało uznać za w pełni zrozumiałe.

Zeznania świadka P. K. zasługiwały na uwzględnienie w przeważającej części, albowiem były jasne i logiczne, a ponadto korespondowały ze zgromadzonym materiałem. Błędnym jedynie było jego wskazanie co do grubości zastosowanego przez pozwanego styropianu – bezspornym było bowiem to, iż miał on 15 cm, a nie jak wskazał świadek – 10 cm.

Co do zasady wiarygodne były zeznania świadka M. P., który opisał czynności podejmowane przez niego oraz strony w związku z zagadnieniem wyboru pieca grzewczego dla budynku. Powyższe zostały w przeważającej części potwierdzone w toku niniejszego procesu, w szczególności w zakresie przesłuchań stron. Jednocześnie jednak nie było zgodne z prawdą wskazanie co do tego, iż piec zastosowany w nieruchomości powoda jest wystarczający do jej ogrzania – abstrahując od tego, iż powyższe stanowi wyłącznie własną ocenę świadka należało wskazać, iż w ramach wydanej opinii biegły wskazał na wadliwości w tym przedmiocie, w tym zastosowanie kotła o mocy mniejszej niż przewidziana w projekcie technicznym.

Sąd co do zasady dał wiarę twierdzeniom zaprezentowanym w toku przesłuchania przez powoda M. Ż., które okazały się szczerze i wiarygodne, a ponadto znalazły potwierdzenie w ustaleniach poczynionych przez powołanego w niniejszej sprawie biegłego. W szczególności na powyższy przymiot zasługiwało wskazanie, iż nie miał on możliwości w dacie zakupu nieruchomości czy po zakończeniu prac budowlanych ustalenia występowania wad – jak wskazał bowiem specjalista, w tym zakresie niezbędnym było posiadanie wiedzy technicznej. Podobnie Sąd ocenił wskazanie powoda co do zapisu znajdującego się na dokumencie umowy o dalsze prace („jak u sąsiada w budynku obok”) – tłumaczenia w tym zakresie przedstawione były logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego. Wiarygodne były również twierdzenia co do braku poinformowania go przez pozwanego o zmianach jakie zostały zastosowane w budynku w stosunku do projektu, który miał być podstawą prowadzonych prac – brak było bowiem w tym zakresie jakiegokolwiek dowodu przeciwnego, w szczególności nie zostało to odnotowane w żadnym dokumencie powstałym w toku współpracy stron. Jednocześnie w toku rzeczonyj oceny Sąd miał na uwadze, iż jako strona miał interes w tym by pewne okoliczności przedstawić w sposób subiektywny.

Dowód z przesłuchania pozwanego J. K. w ocenie Sądu był wiarygodny jedynie w części. Przede wszystkim, za gołosłowne należało uznać wskazania co do rzekomej zgody powoda na ingerencję w projekt oraz liczne od niego odstępstwa, albowiem okoliczności te nie zostały w żaden inny sposób potwierdzone ani też nie znalazły odzwierciedlenia w dzienniku budowy. W tym zakresie widoczna była wewnętrzna sprzeczność rzeczonyj dowodu – pozwany początkowo wskazywał, iż nie informował powoda o zmianach w stosunku do projektu, po czym w dalszej części wskazał, iż podczas rozważań nad tematem termoizolacji i kosztów prac z tym związanych przekazywał taką informację. Bez znaczenia pozostawały także wewnętrzne przekonania pozwanego co do rzekomo lepszych wyborów wykończeniowych (np. w postaci pieca czy grubości styropianu), skoro pozostawały w sprzeczności z ustaleniami umownymi. W pozostałym zakresie rzeczonyj dowód, jako odwołujący się do kwestii bezspornych jak też znajdujących potwierdzenie w pozostałym zgromadzonym w aktach sprawy materiale dowodowym, Sąd uznał za wiarygodny. Jednocześnie jednak, podobnie jak w przypadku powoda, należało mieć na uwadze przy dokonywaniu rzeczonyj oceny okoliczność posiadania przez w/w interesu prawnego w korzystnym rozstrzygnięciu niniejszej sprawy.

Jeśli chodzi o sporządzone przez biegłego opinie Sąd zaaprobował je w przeważającej części jako pełne i logiczne, w których M. Ś. odpowiedział na wszystkie postawione przez Sąd pytania oraz zastrzeżenia stron. Podkreślenia w tym miejscu wymagało jednak, że w zakresie braku klamrowania dachu, gdzie biegły przyznał, że tezę o występowaniu rzeczonyj nieprawidłowości postawił wyłącznie w oparciu o twierdzenia powoda, nie sposób było podzielić stanowiska specjalisty. Powyższe nie stanowiło w ocenie Sądu wystarczającej podstawy do ustalenia, iż takowa wada została faktycznie wykazana. Specjalista bowiem sam podkreślił, iż prócz w/w twierdzeń nic innego nie potwierdzało takowego faktu, do którego przyjęcia niezbędnym było poczynienie szeregu kosztownych prac odkrywkowych. Ostatecznie jednak powyższe zagadnienie, mając na uwadze poczynione przez specjalistę wyjaśnienia, nie miało znaczenia dla kwestii kosztów naprawy, gdyż żadne dodatkowe prace w związku z tym nie zostały przez niego wliczone

w ramach przygotowanych kosztorysów. Poza tym ewentualna znaczna część kosztów prac w tym zakresie i tak zostałyby pokryta w związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami w zakresie dachówki. Jednocześnie powyższe w ocenie Sądu nie wpływało na ocenę wiarygodności i przydatności pozostałych poczynionych przez specjalistę ustaleń, które stały się istotnym dowodem dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, w tym określenia wysokości szkody poniesionej przez powoda.

W tym miejscu podkreślenia wymagało, że przy ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd ma na uwadze treść art. 233 § 1 k.p.c., zgodnie z którym ocenia on wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału.

### **Sąd zważył, co następuje:**

W przedmiotowej sprawie poza sporem pozostawał fakt złączenia stron dwiema umowami – jednej, na mocy której pozwany sprzedał powodowi nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej ok. 122 m<sup>2</sup> znajdującym się w trakcie budowy wykonywanej przez J. K. oraz drugiej, mającej na celu przeprowadzenie określonych prac budowlanych zmierzających do wykończenia rozpoczętych prac związanych z w/w nieruchomością. Bezsprzecznym było także to, iż oba powyższe kontrakty zostały zrealizowane – pozwany wydał nieruchomość jak też przeprowadził prace, do których się zobowiązał. Jak jednakże podnosiła strona powodowa, zdecydowana większość robót zrealizowana została przez pozwanego w sposób nieprawidłowy. Wskazano również, że już w momencie odbioru domu, niektóre z jego elementów wykonane zostało nieprawidłowo, czego jednakże nie był w stanie zweryfikować bez specjalistycznej wiedzy w tym przedmiocie, a także z tej okoliczności, iż niektóre z wad ujawniły się później. Zarzucono również, że przekazanie nieruchomości do odbioru nastąpiło ze znaczącym w stosunku do postanowień umownych opóźnieniem. W kontrze do podnoszonych roszczeń pozwany zarzucał, że wykonał powierzone mu prace prawidłowo. Jeśli zaś chodzi o wady sprzedanej nieruchomości wskazywał natomiast, iż powód nie wnosił w tym przedmiocie jakichkolwiek zastrzeżeń i odebrał dom bez uwag, a w związku z tym, wystosowane przez niego żądania nie znajdują uzasadnienia.

Na wstępie wskazania wymagało, że w celu prowadzenia właściwych rozważań należało w pierwszej kolejności ustalić podstawę prawną dochodzonych roszczeń. Okoliczność ta miała to znaczenie, że sam powód w treści pozwu z jednej strony wskazywał na wady występujące w pracach pozwanego, powołując przy tym przepisy odnoszące się kwestii rękojmi, a z drugiej podnosił zagadnienia związane z nienależytym wykonaniem zobowiązania przez pozwanego i odnosił się do przepisów o naprawieniu szkody. W tym miejscu podniesienia wymagało, że co prawda Sąd nie jest związany wskazaną w pozwie podstawą prawną dostosowując ją podanych w żądaniu okoliczności faktycznych, jednakże od profesjonalnego pełnomocnika należałoby oczekiwać, iż swoje żądanie sformułuje w sposób jednoznaczny. Wszak nie bez znaczenia w okolicznościach niniejszej sprawy było to, iż w obu wskazanych wyżej rygorach inaczej określone są przesłanki, jak również w odmienny sposób rozkłada się ciężar dowodowy. Abstrahując od powyższego, uwzględniając całokształt twierdzeń przedstawionych w treści pozwu, jak również w świetle dokumentacji do niego przedłożonej, w ocenie Sądu nie ulegało wątpliwości, iż żądnie wywiedzione przez powoda stanowiło roszczenie o zapłatę odszkodowania w związku z doznaną szkodą z tytułu nieprawidłowego wykonania przez pozwanego umów. Świadczył o tym przede wszystkim charakter żądania, który obejmował w zdecydowanej części zasądzenie wartości prac naprawczych. Nadto w aktach sprawy próżno szukać oświadczeń materialnoprawnych charakterystycznych dla żądania wynikającego z rękojmi w postaci obniżenia ceny czy też odstąpienia od umowy. Tylko bowiem wówczas kontrahent danej transakcji uzyskuje uprawnienie do domagania się zwrotu określonej sumy pieniężnej (różnicy między ceną zapłaconą a ceną obniżoną, zwrot całości uiszczonego wynagrodzenia) w reżimie rękojmianym. Poza tym o powyższym świadczył charakter zgłoszonych wniosków dowodowych, w szczególności w zakresie opinii biegłego sądowego – miał on bowiem ustalić nie tylko sam fakt istnienia wad, ale również związek przyczynowo-skutkowy oraz koszt ich usunięcia. Mając zatem na względzie powyższe wskazania Sąd jako podstawę roszczeń przyjął normę z art. 471 k.c. oraz art. 472 k.c.

Według pierwszego z przywołanych przepisów dłużnik jest obowiązany do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie

zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Odszkodowanie za niewykonanie umowy dochodzone na podstawie art. 471 k.c. jest świadczeniem mającym powetować szkodę spowodowaną niewłaściwym działaniem lub zaniechaniem dłużnika. Jest to roszczenie o innym charakterze niż roszczenie o wykonanie umowy. Ma ono na celu wyrównanie uszczerbku wywołanego nieprawidłowym zachowaniem kontrahenta, a nie wymuszanie na nim zobowiązania zgodnie z treścią umowy. Odpowiedzialność kontraktowa znajduje zastosowanie w stosunkach między wierzycielem i dłużnikiem, którzy są stronami określonego stosunku zobowiązaniowego. W myśl zaś art. 472 k.c., jeżeli ze szczególnego przepisu ustawy albo z czynności prawnej nie wynika nic innego, dłużnik odpowiedzialny jest za niezachowanie należytej staranności.

Podkreślić należało, iż odpowiedzialność kontraktowa dłużnika powstaje, jeżeli spełnione zostaną następujące przesłanki: 1) szkoda wierzyciela w postaci uszczerbku majątkowego; 2) szkoda musi być spowodowana niewykonaniem lub nienależyte wykonanym zobowiązaniem przez dłużnika; 3) związek przyczynowy między faktem nienależytego wykonania lub niewykonania zobowiązania a poniesioną szkodą. Ciężar dowodu istnienia wymienionych przesłanek w świetle art. 6 k.c. spoczywa na wierzycielu jako osobie, która z tychże faktów wywodzi skutki prawne. Natomiast w przypadku wykazania, iż doszło do niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przyjmuje się istnienie domniemania prawnego (*presumptio iuris tantum*), iż było ono następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność (wyrok Sądu Najwyższego z 19 grudnia 1997 r., II CKN 531/97, *Legalis*). Powyższe ma oczywiście charakter wzruszalny, jednakże ciężar wykazania przesłanek braku odpowiedzialności spoczywa na dłużniku.

Warto również podkreślić, iż przepis art. 361 § 1 k.c. ustanawia przy tym regułę, zgodnie z którą zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. W § 2 ustawodawca sprecyzował, że w powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Przepisy te wyrażają zasadę pełnego odszkodowania oraz normalnego związku przyczynowego.

Z kolei przepis art. 363 § 1 k.c. przewiduje, że naprawienie szkody powinno nastąpić, według wyboru poszkodowanego, bądź przez przywrócenie stanu poprzedniego, bądź przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej. Jednakże, gdyby przywrócenie stanu poprzedniego było niemożliwe albo gdyby pociągało za sobą dla zobowiązanego nadmierne trudności lub koszty, roszczenie poszkodowanego ogranicza się do świadczenia w pieniądzu.

Istotnym w tym kontekście było również to, że w myśl ogólnych zasad procesowych, to na powódzie spoczywał ciężar udowodnienia faktów uzasadniających jego roszczenie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 1997 r., sygn. II CKN 531/97, *Lex* nr 496544). Winien był więc on wykazać, iż w sprawie doszło o zaistnienia wszystkich, wskazywanych wyżej przesłanek – w przeciwnym wypadku ponosił ona ryzyko powstania ujemnych konsekwencji braku wywiązania się z powinności przedstawienia dowodów. Z drugiej zaś strony na pozwanym spoczywał ciężar obalenia przywołanego wyżej domniemania zawinięcia nienależytego wykonania bądź niewykonania umowy i tym samym przedstawienia właściwych w tym zakresie wniosków dowodowych. Skutkiem braku wykazania przez stronę prawdziwości twierdzeń o faktach istotnych dla sprawy jest to, że twierdzenia takie zasadniczo nie będą mogły leżeć u podstaw sądowego rozstrzygnięcia. Strona, która nie udowodni przytoczonych twierdzeń, utraci korzyści, jakie uzyskalaby aktywnym działaniem. Samo twierdzenie strony nie jest dowodem, a twierdzenie dotyczące istotnej dla sprawy okoliczności powinno być udowodnione przez stronę to twierdzenie zgłaszającą (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 28 sierpnia 2014 r., sygn. I ACa 286/14).

Rozważania nad wskazanymi wyżej przesłanki należało rozpocząć od najistotniejszego i jednocześnie jak się wydaje najbardziej spornego z punktu widzenia strony pozwanej zagadnienia, odnoszącego się do niewłaściwego wykonania umowy. Z nienależytym wykonaniem zobowiązania w rozumieniu art. 471 k.c. mamy do czynienia wówczas, gdy wprawdzie świadczenie zostanie spełnione, lecz interes wierzyciela nie zostanie zaspokojony w sposób wynikający z treści zobowiązania. Przy czym każde, nawet najlżejsze uchybienie zobowiązaniu przez dłużnika, bez względu na to, na czym by ono polegało, stanowić będzie nienależyte wykonanie. W tym kontekście powód z jednej strony podnosił

wystąpienie szczegółowo wymienionych wad w sprzedanej mu zabudowanej nieruchomości, a z drugiej wskazywał na niewłaściwe przeprowadzenie części (również jasno określonych) dalszych prac budowlanych uzgodnionych w ramach drugiej umowy. Warto w tym miejscu zauważyć, iż wbrew wskazaniom pozwanego już w treści pozwu doszło do jednoznacznego wyodrębnienia i przyporządkowania poszczególnych nieprawidłowości do konkretnej umowy (strona 8 pozwu).

Odnosząc się pierwszego z w/w zagadnień w ocenie Sądu, mając na uwadze całokształt zgromadzonego materiału dowodowego, pozwany nie wypełnił względem powoda swojego zobowiązania w sposób prawidłowy. Nie ulegało wątpliwości, iż skoro J. K. budował na nieruchomości określony budynek przeznaczony do sprzedaży, to był on budynkiem nowym, w trakcie którego wznoszenia miał on szczególny obowiązek uwzględnienia zasad wiedzy technicznej (zasad sztuki budowlanej), których normatywną podstawą jest zwłaszcza art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.). Pozwany realizując inwestycję zobowiązany był nie tyle do dostarczenia powodowi budynku określonej jakości, ale do wybudowania budynku przeznaczonego do sprzedaży, którego wykonanie w pełni odpowiadałoby wytycznym zawartym w dokumentacji budowlanej, składającej się chociażby z szeregu (załączonych do akt sądowych) projektów budowlanych w zakresie poszczególnych instalacji. Z kolei powód, nabywając przedmiotową nieruchomość, miał prawo oczekiwać, że nabywa budynek wolny od wad. Wbrew temu pozwany, po zakończeniu inwestycji, w trakcie której przecież sprawował nadzór nad prawidłowością wykonania robót, zbył nieruchomość, co do której już na samym początku eksploatacji ujawniały się wady techniczne i budowlane, których charakter uniemożliwiał powodowi bezproblemowe wykorzystywanie jego własności na cele mieszkaniowe. Przeprowadzona w toku niniejszego postępowania opinia biegłego z zakresu budownictwa potwierdziła w ocenie Sądu prawie wszystkie wady budynku wskazywane przez powoda, a dotyczących niewłaściwego przeprowadzenia montażu dachówek, kominów i kanałów wentylacyjnych, wykonania izolacji termicznej ścian elewacyjnych, dachu oraz sufitu w garażu, a także w zakresie podbitki okapu. Jednocześnie jednak brak było w ocenie Sądu podstaw do przyjęcia, iż wykazany został brak klamrowania dachówki. W tym zakresie biegły jednoznacznie wskazał, iż opierał się tylko i wyłącznie na twierdzeniach strony powodowej, gdyż brak był jakiegokolwiek innej dokumentacji potwierdzającej rzeczoną nieprawidłowość. Weryfikacja nie była również możliwa w toku oględzin nieruchomości, gdyż wymagałoby to podjęcia znacznych prac rozbiórkowych. W ocenie Sądu skutkowało to uznaniem, iż powód nie wykazał w toku niniejszego procesu rzeczonej wadliwości budynku, albowiem samo tylko twierdzenie strony nie jest w tym zakresie wystarczającym środkiem budowlanym. Warto było również w tym miejscu odnotować, iż w swojej opinii biegły wyszczególnił także dodatkowe, bardzo istotne wady budynku, które ujawnione zostały w toku jej przeprowadzania, a które to nie były objęte żądaniem pozwu. Dotyczyło to wykonania konstrukcji parteru, gdzie dokonano zmian stropu w sposób niezgodny z projektem technicznym. Jednocześnie jednak, z uwagi na treść art. 321 k.p.c., mając na uwadze zakres nieprawidłowości określonych przez powoda w treści pozwu, rzeczona kwestia nie była objęta przedmiotem rozpoznania i nie wchodziła w zakres rozstrzygnięcia.

Nie ulegało przy tym w ocenie Sądu wątpliwości, iż wady te istniały już w momencie przejścia odpowiedzialności za nieruchomość nabytą przez powoda. Całokształt materiału dowodowego nie pozostawiał wątpliwości, że wady te powstały w czasie budowy budynku, a zatem stanowią efekt działania pozwanego, realizującego inwestycję w ramach działalności gospodarczej. Poza tym powyższe zostało jednoznacznie potwierdzone w treści wydanej w toku sprawy opinii biegłego.

W świetle powyższego należało podkreślić, iż charakter oraz ilość występujących wad, a w szczególności porównanie projektów budowlanych i zasad wiedzy technicznej z wybudowanym domem przez pozwanego w jego finalnej wersji, pozwalał na stwierdzenie, że przedmiotowy budynek nie został wykonany zgodnie ze sztuką budowlaną. Jednocześnie, mając na uwadze treść łączącej strony umowy, wykonany został niezgodnie z oferowanym przez pozwanego przedmiotem umowy, o czym szerzej w dalszej części uzasadnienia.

Jeżeli natomiast chodzi o kwestię nieprawidłowości powstałych w zakresie wykonywanej umowy mającej na celu zakończenie rozpoczętych prac budowlanych i wykończenie budynku, to w ocenie Sądu w toku niniejszego postępowania doszło do wykazania ich wystąpienia w zakreślonym przez powoda zakresie. Zostały one nie tylko udokumentowane w ramach sporządzonej na zlecenie powoda prywatnej ekspertyzie, ale również znalazły

swoje odzwierciedlenie w opinii biegłego sądowego, wydanej po przeprowadzonych, dwukrotnych oględzinach nieruchomości. Zarówno bowiem kwestia nierówności ułożenia kostki brukowej, nieprawidłowości wykonania ogrodzenia czy też brak prawidłowego funkcjonowania ogrzewania zostały przez specjalistę wskazane jako elementy wadliwe i wymagające poprawy. Niezbędnym w tym miejscu było jednakże wskazanie, iż o ile biegły w treści swojej opinii w sposób jednoznaczny uznał, iż doszło do zamontowania pieca w sposób niezgodny z projektem (o mocy mniejszej niż zaprojektowana), o tyle podniósł, iż kwestia właściwych prac naprawczych wymagała sporządzenia dokumentacji projektowej przez osobę posiadającą stosowną wiedzę i uprawnienia – koniecznym była bowiem całościowa analiza budynku w zakresie zapotrzebowania energetycznego, z uwagi na liczne odstępstwa od projektu technicznego. Nadto, w treści ustnej opinii uzupełniającej specjalista jasno zaznaczył, iż nie jest w stanie wskazać czy sposoby naprawy rzeczzonego systemu zaproponowane w opinii technicznej dołączonej do akt, są właściwe i będą skuteczne. Mimo powyższego, dowód z opinii specjalisty z zakresu ciepłownictwa, mimo początkowego zgłoszenia wniosku w tym przedmiocie przez powoda, ostatecznie w niniejszej sprawie nie został przeprowadzony z uwagi na jego cofnięcie. Tym samym, w sprawie doszło do stwierdzenia nieprawidłowości w rzeczonym zakresie, lecz bez ustalenia sposobu jej usunięcia, w tym potwierdzenia zasadności żądanych przez powoda kosztów w tej części (o czym szerzej w dalszej części uzasadnienia).

Powód w ramach żądania pozwu wskazywał również na nieprawidłowości w zakresie szeroko rozumianych prac elektrycznych, co miało skutkować koniecznością zlecenia wykonania prac podmiotowi zewnętrznemu, czego konsekwencją była wystawiona z tego tytułu faktura VAT. W toku swojego przesłuchania pozwany zaprzeczył jakoby występowały w tym zakresie jakiegokolwiek wady, zaś powód, w sposób bardzo ogólnikowy odniósł się do rzeczony kwestii. Z uwagi na ubogość materiału dowodowego w rzeczonym zakresie, mając na uwadze rozkład ciężaru dowodzenia, Sąd uznał, iż w toku postępowania doszło do wykazania nieprawidłowości jedynie w zakresie rozdzielni elektrycznej. Tylko bowiem w rzeczony części zeznania świadka W. C. jednoznacznie wskazywały na nienależyte wykonania prac skutkujące koniecznością ich poprawy. Świadek ten, nieposiadający w tym przedmiocie żadnego interesu prawnego, wiarygodnie zeznał bowiem, że rozdzielnie wykonano nieprawidłowo, stosując niewłaściwą i nieodpowiadającą obowiązującym normom ilość bezpieczników. W pozostałym natomiast zakresie ze zgromadzonego w aktach materiału dowodowego, w tym zeznań W. C., nie wynikało czy pozostałe zleczone i opłacone prace dotyczyły usuwania nieprawidłowości czy też były jedynie ulepszeniem, modyfikacją czy kontynuacją wcześniejszych czynności pozwanego. W związku z tym w ocenie Sądu brak było podstaw by uznać, iż doszło do wykazania występowania przesłanki nieprawidłowego wykonania umowy w zakresie wykraczającym poza prace związane z rozdzielnią elektryczną.

Pozwany, nie negując w przeważającej części samego faktu występowania ustalonych wyżej kwestii związanych z wykonanymi przez siebie pracami podnosił z jednej strony, iż powód miał możliwość ich zaobserwowania przed wydaniem nieruchomości, a skoro nie zgłaszał żadnych uwag to kwestie te akceptował. Z drugiej natomiast wyłączenie swojej odpowiedzialności opierał na braku konieczności wykonywania budynku i poszczególnych czynności zgodnie z projektem, do którego odwoływał się powód – żaden bowiem dokument nie zobowiązywał go do tego, by prowadzić budowę wyłącznie w sposób w nim określony, a jako, że to początkowo budował niejako „dla siebie”, miał możliwość wprowadzania modyfikacji.

Odnosząc się do pierwszego z w/w zagadnień należało podkreślić, iż z żadnego przedstawionego w toku postępowania dowodu nie wynikało, iż powód na etapie odbioru budynku czy też prac wykończeniowych miał wiedzę co do występowania stwierdzonych nieprawidłowości. Nie potwierdzał tego w szczególności protokół zdawczo-odbiorczy. Po drugie, jak jednoznacznie wskazał biegły sądowy, o ile opisane przez niego kwestie mogły w przeważającej części zostać zauważone przez każdego, o tyle dla możliwości ich zakwalifikowania jako wady niezbędnym była stosowna wiedza i doświadczenie. W tym miejscu powtórzyć należało za specjalistą, iż czymś odrębnym jest dostrzeżenie określonego faktu, a czym innym jego identyfikacja jako nieprawidłowości. Poza tym warto w tym miejscu zwrócić uwagę, iż budynek sprzedany przez pozwanego można określić jako nowy, dotychczas nieużytkowany, po zakupie wymagający wykończenia wedle upodobań nabywcy. Powód nabywając budynek z rynku pierwotnego miał prawo oczekiwać zgodności jego wykonania z najlepszą wiedzą techniczną, tymczasem ujawniony charakter wad powoduje,

że przedmiotowy budynek nie tylko nie spełnia swojej funkcji, ale naraża M. Ż. na nieuzasadnione koszty związane ze zwiększonymi opłatami za jego ogrzanie, szkodę w postaci konieczności poniesienia wydatków na naprawy oraz dyskomfort fizyczny i psychiczny związany w zamieszkiwaniu w budynku, który nie spełnia podstawowych wymogów. W tej sytuacji na etapie budowy rolą pozwanego było dopilnowanie by efekt pracy był do zaakceptowania w świetle roli, jaką budynek miał spełniać w przyszłości. Po trzecie wreszcie należało mieć na względzie, iż roszczenie powoda oparte było na przepisach o odpowiedzialności kontraktowej, a nie na rękojmi – tym samym kwestia braku dokładnego sprawdzenia nabytej rzeczy w momencie jej wydania nie wykluczała możliwości domagania się odszkodowania w przypadku wystąpienia szkody wynikającej z realizacji umowy.

Przechodząc natomiast do drugiej z podnoszonych przez pozwanego okoliczności, która w jego ocenie miała prowadzić do swoistego zwolnienia go z odpowiedzialności, to w ocenie Sądu była ona w całości chybiona. W tym kontekście należało wskazać, iż w treści umowy sprzedaży nieruchomości strony jasno wskazały na treść decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę w określonym, gotowym projekcie „W. J. wersja termo”. Powyższe, przy braku jakichkolwiek innych dodatkowych informacji w treści aktu notarialnego, w ocenie Sądu w sposób jednoznaczny określało cechy i właściwości techniczne sprzedawanego i następnie wykańczanego budynku. Ponownie warto zauważyć, iż analizowana nieruchomość pochodziła z rynku pierwotnego, a więc powód mógł oczekiwać, iż to właśnie parametry wynikające z okazanych mu w/w dokumentów zostały dotrzymane. W tym miejscu należało wskazać, iż o ile rację miał pozwany podnosząc, iż jako pierwotny inwestor, budujący „dla siebie”, miał prawo dokonywać, w dopuszczalnym przez prawo budowlane zakresie, modyfikacji projektu technicznego, o tyle niezbędnym było przekazanie informacji w tym przedmiocie stronie nabywającej nieruchomość. Bez takowego działania zasadnym było przyjęcie, iż właściwości przedmiotu transakcji określone zostały poprzez projekty stanowiące podstawę wydanej decyzji o pozwoleniu na budowę. Ze zgromadzonego w aktach sprawy materiału dowodowego w ocenie Sądu nie wynikało jednakże, iż jakiegokolwiek informacje w przedmiocie dokonanych modyfikacji zostały przekazane stronie powodowej – wskazywały na to zarówno twierdzenia M. Ż. jak i J. K.. Nie sposób było nadto uznać za stroną pozwaną, iż powód miał świadomość i godził się na odstępstwa od projektu w zakresie właściwości termoizolacyjnych budynku, w szczególności grubości warstwy styropianu. W ocenie Sądu, abstrahując od wewnętrznie sprzecznych twierdzeń pozwanego w toku jego przesłuchania, nie stanowił wystarczającej podstawy do przyjęcia rzeczony tezy fakt, iż w treści umowy dotyczącej dalszych prac budowlanych strony posłużyły się zwrotem „jak u sąsiada w budynku obok”. Przede wszystkim rzeczony zapis ma charakter bardzo ogólny i nieprecyzyjny – został dodany w punkcie odnoszącym się do „dokończenia kompletnej elewacji zewnętrznej budynku”, a więc nie sposób uznać, którego z jej elementów czy właściwości dotyczy. Po drugie zwrot ten w żaden sposób nie wskazuje, iż powyższe prace rozpoczęte zostały i będą dokończane w sposób odmienny od wskazań projektu technicznego. Jeszcze raz podkreślenia wymagało, iż powód jako podmiot nieposiadający wiedzy specjalnej, nie miał obowiązku, ale przede wszystkim nie posiadał w tym zakresie wiedzy i umiejętności, by sprawdzać czy dane prace spełniają wymogi techniczne. Jako laik mógł co najwyżej ocenić, czy prowadzone na budynku obok prace, wizualnie, pod kątem estetyki czy formy, spełniają jego oczekiwania. O ile zaś jasnym było, iż sama czynność pomiaru grubości styropianu (abstrahując w tym miejscu od tego, czy zasadnym jest wymaganie od konsumenta podejmowania kroków o takim charakterze) mogła zostać przeprowadzona bez większych problemów, o tyle nie można uznać, iż poprzez to doszło do akceptacji przez powoda zmian w tym przedmiocie. Stwierdzenie określonego faktu (grubość styropianu) nie może być bowiem równoznaczne z jego identyfikacją i konsekwencją na gruncie specjalistycznych norm technicznych (niezgodności z zaprojektowanymi właściwościami termoizolacyjnymi) co podkreślał w swojej opinii biegły sądowy. W świetle powyższego w ocenie Sądu nie sposób wywodzić, iż za pośrednictwem analizowanego zwrotu w treści umowy nie tylko miał świadomość, ale i akceptował odstępstwa dokonane przez pozwanego.

Podsumowując, w ocenie Sądu powód wykazał w przeważającej części, iż strona pozwana naruszyła zawartą umowę w ten sposób, iż w sposób nieprawidłowo przeprowadziła prace w zakresie jaki wynikał z treści opinii biegłego. Doszło do naruszenia przepisów i norm właściwych przy budowie budynku, w wyniku czego stwierdzona została niezgodność i odstępstwa od dokumentacji projektowej, która stanowiła podstawę wybudowania przedmiotowego budynku. Jednocześnie podniesiona przez pozwanego argumentacja nie stanowiła w ocenie Sądu wystarczającej

podstawy do wzruszenia występującego na gruncie analizowanego przepisu domniemania, iż w/w było następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność.

Drugim z elementów wskazanych w art. 471 k.c. była kwestia wystąpienia szkody w majątku wierzyciela i jej wysokości. Powód w tym zakresie powoływał się w pierwszej kolejności na przewidywane koszty przeprowadzenia prac naprawczych określonych przez siebie w treści pozwu nieprawidłowości. Te miały wynikać w przeważającej części z wydanej na jego zlecenie opinii technicznej (60.306,62 zł) oraz bliżej niesprecyzowanej specyfikacji kosztów prac związanych z kwestią ogrzewania (5.000 zł). Nadto szkodę miały stanowić koszty faktycznie przeprowadzonych prac naprawczych w zakresie elektryki (900 zł) oraz wynagrodzenie osoby wydającej opinię przedsądową (1.000 zł). W pierwszej kolejności, mając na uwadze podniesione przez pozwanego zarzuty, należało wskazać, iż Sąd podziela te poglądy doktryny i orzecznictwa, które pojęcie szkody w ramach prawa cywilnego wiąże nie tylko z faktycznie poniesionymi pasywami bądź nieosiągniętymi zyskami, ale rozszerzają je na te, które są wymagalne bądź stwierdzone prawomocnym wyrokiem. Samo bowiem zaciągnięcie zobowiązania i powstanie długu oznacza „zarezerwowanie” w majątku dłużnika określonych aktywów na poczet świadczenia, którego spełnienie staje się bezwzględnie konieczne w terminie wymagalności. Dynamika szkody implikuje przyjęcie założenia, że jej wymiar może ulegać różnym zmianom, zasadnym jest więc wzięcie pod uwagę całości sytuacji ekonomicznej poszkodowanego, która przejawia się także w obciążeniu stanu czynnego majątku (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 2008 r., III CZP 62/08, OSNC 2009/7-8/106; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 2014 r., III CSK 245/14). Podzielając powyższe poglądy należało jedynie uzupełnić je zastrzeżeniem, że do przyjęcia indemnizacji szkody w postaci pasywów, konieczne jest stwierdzenie, że w chwili orzekania są one pewne (tak co do zasady, jak i wysokości), a nadto wymagalne. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w ocenie Sądu dawał podstawy do przyjęcia, iż rzezone warunki zostały w tym zakresie spełnione – zakres nieprawidłowości został określony i wyceniony przez biegłego sądowego. Niezbędnym było w tym miejscu podkreślenie, iż o ile specjalista wyliczył wartość wszystkich prac naprawczych na kwotę 109.493,25 zł (100.809,50 zł netto), o tyle mając na uwadze określony przez powoda zakres okoliczności faktycznych sprawy zasadnym było ograniczenie rzezonej kwoty do 71.693,25 zł. Jak zostało to bowiem jednoznacznie wskazane we wcześniejszym fragmencie uzasadnienia, przedmiotem rozpoznania Sądu nie było zagadnienie związane z nieprawidłowościami dotyczącymi stropu przyziemia, które to zostały ustalone dopiero w toku wykonywanych oględzin przez specjalistę i nie zawierało się w postawie faktycznej żądania pozwu. Nie kwestionując występowania rzezonej wady należało jednakże wskazać, iż wartość prac naprawczych związanych z naprawą określonego przez powoda zakresu nieprawidłowości ograniczała się do w/w kwoty. Koniecznym było również wskazanie, iż w przedmiotowej kwocie nie mieściły się koszty związane z ewentualnymi pracami dotyczącymi uzupełnienia klamrowania dachówki – mimo, iż biegły przyjął rzezoną okoliczność opierając się wyłącznie na wskazaniach powoda (co było niewystarczające i zostało omówione we wcześniejszym fragmencie) to jednak nie dokonał zwiększenia zakresu i tym samym kosztów prac naprawczych, co jednoznacznie wynikało z treści jego ostatecznej ustnej opinii uzupełniającej. Prócz powyższego należało wskazać, iż w treści pozwu żądanie związane z kosztami prac naprawczych jakie winny zostać przeprowadzone, zostało w sposób jednoznaczny określone przez powoda na kwotę 60.306,62 zł. Wyliczenia biegłego w rzezonym zakresie przewyższały w/w wartość, a więc mając na uwadze art. 321 k.p.c., Sąd, uznając, iż wartość wszystkich niezbędnych prac naprawczych w stosunku do podniesionych w pozwie nieprawidłowości wynosiła 71.693,25 zł, w treści wyroku uwzględnił wyłącznie kwotę 60.306,62 zł.

W dalszej kolejności należało wskazać, iż w ocenie Sądu powód, pomimo co do zasady wykazania, iż doszło do nieprawidłowości w zakresie funkcjonowania ogrzewania, nie udowodnił nie tylko tego w jaki sposób powyższe winno zostać naprawione, ale przede wszystkim zaniechał przedstawienia materiału, który by wykazywał, iż wysokości szkody z tego tytułu opiewa na kwotę 5.000 zł. Abstrahując od tego, iż rzezona wartość nie wynikała z żadnego dokumentu zgromadzonego w aktach sprawy, lecz, jak oświadczyła pełnomocnik powoda na rozprawie w dniu 6 listopada 2023 r., „została określona szacunkowo, na podstawie wywiadu i rozeznania rynku”, to z uwagi na brak przeprowadzenia ustaleń w tym przedmiocie de facto nie została ona również potwierdzona przez biegłego. Co prawda wskazał on w toku ustnej opinii uzupełniającej orientacyjnie, iż wymiana pieca wraz z pracami towarzyszącymi przekroczy 5.000 zł, jednakże w ramach tej samej opinii nie był w stanie podać jaki sposób wyeliminowania usterki będzie właściwy,

w szczególności czy wystarczającym będzie zastosowanie metod podanych w opinii przedłożonej do pozwu (sprzęgło hydrauliczne, sterownik). Tym samym, w ocenie Sądu nie sposób uznać, iż to właśnie wymiana pieca (a więc i koszty z tym związane) będzie rozwiązaniem uzasadnionym w okolicznościach niniejszej sprawy, mając chociażby na uwadze zmianę właściwości termoizolacyjnych budynku wynikającą z wprowadzonych przez pozwanego modyfikacji. Powód, cofając wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu ciepłownictwa (który zaanonsował w ramach zastrzeżeń do pierwotnej opinii), tym samym nie sprostął ciężarowi dowodowemu w zakresie wykazania sposobu usunięcia nieprawidłowości w zakresie ogrzewania budynku i w związku z tym przewidywanych kosztów z tym związanych.

Odnosząc się do kwestii zwrotu kosztów przeprowadzonych prac elektrycznych należało zauważyć, iż w odróżnieniu do wcześniej omówionych elementów szkody powyższy miał charakter rzeczywiście poniesionych wydatków. Tym samym, abstrahując od kwestii wykazania zasadności prac jako takich (które to zagadnienie zostało omówione we wcześniejszym fragmencie uzasadnienia), poprzez przedłożenie faktury oraz dowodu jej opłacenia (oświadczenie w jej treści, zeznania świadka) powód udowodnił faktyczną wysokość szkody stanowiącej zmniejszenie aktywów (przesunięcie środków finansowych na rzecz podmiotu trzeciego). Pozwany natomiast nie tylko co do zasady nie kwestionował roszczenia w tej części, ale również nie przedstawił materiału dowodowego, który mógłby podważyć rynkowość kosztów wynikających z w/w dokumentu księgowego. Mając więc na uwadze stwierdzony zakres nieprawidłowości w analizowanym zakresie (rozbudowa rozdzielni elektrycznej) Sąd uznał, iż szkoda powoda została wykazana co do kwoty 500 zł.

W zakresie natomiast ostatniego z elementów szkody, na który powoływał się powód, a odnoszącego się do kosztów prywatnej opinii, należało wskazać, iż przedłożona do akt dokumentacja, zeznania świadka B. Ł. czy przesłuchanie powoda w jednoznaczny sposób potwierdzały okoliczność przesunięcia środków pieniężnych z majątku M. Ż. do pomiotu będącego uprawnionym z tytułu świadczonej usługi. Inaczej mówiąc – nie ulegało wątpliwości, iż pod względem formalnym doszło do uszczuplenia w tym zakresie majątku strony powodowej. Jasnym była również wysokość owego przesunięcia w kwocie 1.000 zł – w sposób jednoznaczny wynikała ona z treści dokumentów przedłożonych do akt sprawy i nie była pod tym kątem (a więc samego faktu zapłaty) kwestionowana przez stronę pozwaną. Czymś całkowicie odrębnym był natomiast związek obu kategorii szkody z ustalonymi we wcześniejszym fragmencie nieprawidłowościami powstałymi w toku wykonywania umowy, a więc ostatnią przesłanką odpowiedzialności z art. 471 k.c.

Owa przesłanka to związek przyczynowy między faktem wystąpienia szkody a działaniem bądź zaniechaniem kontrahenta. W tym zakresie należało wskazać, że przypisanie dłużnikowi odpowiedzialności odszkodowawczej na podstawie art. 471 k.c. jest możliwe wyłącznie wówczas, gdy pomiędzy niewykonaniem zobowiązania a szkodą istnieje normalny związek przyczynowy. O tym, co należy rozumieć pod tym pojęciem stanowi art. 361 § 1 k.c., w myśl którego, zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Z normalnymi następstwami mamy do czynienia niezależnie od tego, czy dłużnik ich wystąpienie przewidywał, mógł przewidywać oraz czy przewidywał rodzaj i wysokość szkody, jaka będzie następstwem jego działania lub zaniechania. Dla stwierdzenia w określonym stanie faktycznym adekwatnego związku przyczynowego należy zatem ustalić, czy zdarzenie stanowi warunek konieczny wystąpienia szkody (test *conditio sine qua non*) i czy szkoda jest normalnym następstwem tego zdarzenia. Przyjmuje się, iż taki związek przyczynowy zachodzi wówczas, gdy w danym układzie stosunków i warunków oraz w zwyczajnym biegu rzeczy, bez szczególnego zbiegu okoliczności, szkoda jest normalnym następstwem tego rodzaju zdarzeń. Przy czym ocena, czy skutek jest normalny, winna być oparta na całokształcie okoliczności sprawy oraz wynikać z zasad doświadczenia życiowego, zasad wiedzy naukowej i specjalnej (por. wyrok Sadu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 28 października 2014 roku, ACa 824/14, LEX nr 1554766).

W ocenie Sądu, na podstawie materiału zgromadzonego w sprawie można przyjąć, iż pomiędzy zachowaniem pozwanego, które jak wskazano wyżej nosiło cechy nieprawidłowego wykonywania umów (sprzedaży i robót budowlanych), a wystąpieniem szkody w postaci kosztów niezbędnych do usunięcia nieprawidłowości, wartości kosztów prac elektrycznych oraz dotyczących prywatnej ekspertyzy, istniał związek o takim charakterze, iż można



go było traktować jako „normalne” tj. typowe lub oczekiwane w zwykłej kolejności rzeczy. Jest bowiem rzeczą logiczną i normalną, iż w sytuacji wystąpienia nieprawidłowości w nabytej rzeczy czy uzyskanych robotach, kupujący/zlecający, w przypadku zaniechania ze strony sprzedawcy/zleceniobiorcy, dążąc do prawidłowej realizacji umowy i odwrócenia skutków naruszeń, może żądać wynagrodzenia, które musiałby zapłacić innemu podmiotowi celem ich usunięcia. Przekładając powyższe na grunt niniejszej sprawy – skoro pozwany dopuścił się naruszenia zobowiązania obligacyjnego i jednocześnie nie znajdował podstaw do poczynienia jakichkolwiek dalszych czynności naprawczych, to powód mógł, celem doprowadzenia budynku do stanu określonego umową, w zakresie jaki został wykazany w niniejszym postępowaniu, żądać przewidywanych kosztów usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości. Te zaś, uwzględniające rynkowe stawki i ustalony w niniejszym postępowaniu zakres, spełniały wymóg istnienia adekwatnego związku przyczynowo-skutkowego.

W ocenie Sądu w związku przyczynowym z naruszeniem zobowiązania umownego przez pozwanego pozostawało również poniesienie przez powoda kosztów prywatnej ekspertyzy. Warto zauważyć, iż nie zostało wykazane, iżby M. Ż. posiadał nie tylko wiedzę, ale również możliwości ustalenia istnienia nieprawidłowości w wykonanych pracach. Oczywiście pewne określone ich skutki w postaci chociażby krzywizny ułożenia dachówki, uszkodzeń podbitki, kostki brukowej czy też ogrodzenia były widoczne i jasne dla każdego, jednakże ustalenie ich przyczyny wymagało już posiadania odpowiedniej wiedzy branżowej i doświadczenia. Po drugie rzeczona opinia została przeprowadzona nie tylko na okoliczność ustalenia kosztów naprawy, lecz również w celu zabezpieczenia w sposób obiektywny materiału dowodowego (ujawnienia i udokumentowania jakości przeprowadzonych prac przez pozwanego) przed podjęciem się czynności naprawczych. Powyższe zaś było stronie powodowej niezbędne dla sformułowania roszczeń w toku niniejszego procesu oraz ich udowadniania – samo bowiem twierdzenie strony czy też dokumentacja przez nią sporządzona mogłaby nie być w pełni obiektywna czy też sporządzona w sposób na tyle profesjonalny, iż umożliwiałaby następczą specjalistyczną ocenę zaobserwowanych uszkodzeń. Brak zaś takowej ekspertyzy, przy wykonanych pracach następczych, mógłby uniemożliwić odtworzenie stanu budynku przed naprawą i tym samym wpłynąć na możliwość dochodzenia roszczeń przez powoda.

W związku z powyższym, uznając, iż strona powodowa w zdecydowanej części wykazała istnienie wszystkich wymaganych przesłanek, na podstawie art. 471 k.c. w zw. z art. 321 k.p.c. Sąd uwzględnił powództwo w części i zasądził od pozwanego na rzecz powoda w punkcie I wyroku łączną kwotę 61.806,62 zł (60.306,62 zł + 500 zł + 1.000 zł).

O odsetkach od zasądzonej należności Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. Zgodnie z brzmieniem art. 481 § 2 k.c. po nowelizacji z dnia 1 stycznia 2016 r., jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych. Podkreślić należało, że roszczenie z tytułu odszkodowania za nieprawidłowe wykonanie umowy ma charakter bezterminowy, niezbędnym jest w związku z tym uprzednie wezwanie do jego uiszczenia. To zaś w niniejszej sprawie miało miejsce pismem z dnia 17 października 2020 r., gdzie termin zapłaty określono na dzień 21 października 2020 r. Tym samym, mając na względzie powyższe, uzasadnionym było przyjęcie jako daty początkowej biegu odsetek za opóźnienie dnia 26 października 2020 r., zgodnie z żądaniem pozwu (jako dzień wniesienia pozwu).

W pozostałej części zgłoszone roszczenie jako niewykazane co do zasady oraz wysokości podlegało oddaleniu (pkt II wyroku).

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów wyrażoną w art. 100 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c. Na koszty procesu po stronie powoda w kwocie 11.878,00 zł złożyły się opłata od pozwu 3.361,00 zł, opłata sądowa od pełnomocnictwa w wysokości 17,00 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 5.400,00 zł (§ 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie / t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1964 ze zm./), opłata od uzasadnienia postanowienia w przedmiocie zabezpieczenia (100 zł) oraz zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego w wysokości 3.000,00 zł. Pozwany poniósł natomiast koszty w wysokości 8.517,00 zł na co składały się opłata skarbową od pełnomocnictwa 17,00 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 5.400,00 zł (§ 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie) oraz 3.000 zł tytułem zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego.

Powód wygrał proces w 92% (zasądzono 61.806,62 zł, podczas gdy domagał się 67.206,62 zł) i należało się mu od pozwanego tyleż procent poniesionych kosztów tj. 10.927,76 zł (92% x 11.878 zł), zaś pozwanemu należała się tytułem kosztów kwota 681,36 zł (8% x 8.17,00 zł). Różnica wynosiła 10.246,40 zł i została zasądzona od pozwanego na rzecz powoda w pkt III sentencji wyroku.

W punktach IV i V na podstawie art. 84 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2010 r., Nr 90, poz. 594 ze zm.), strony zostały zobowiązane do zapłaty na rzecz Skarbu Państwa łącznie kwoty 2.463,43 zł tytułem nieuiszczonych wydatków sądowych do dnia wydania wyroku poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa tytułem wynagrodzenia biegłego ponad wpłacone zaliczki. Obowiązek ten został rozdzielony stosownie do zakresu rozstrzygnięcia co do roszczenie głównego. W związku z tym od powoda Sąd zasądził kwotę 197,07 zł, zaś od pozwanego 2.266,36 zł.

Sędzia Przemysław Kociński