

Sygn. akt: I C 1135/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 lutego 2021 r.

Sąd Rejonowy w Strzelcach Opolskich I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Izabela Siewierska
Protokolant:	Justyna Wachowicz

po rozpoznaniu w dniu 18 lutego 2021 r. w Strzelcach Opolskich

sprawy z powództwa W. G.

przeciwko M. S.

o zapłatę

- zasądza od pozwanego M. S. na rzecz powódki W. G. kwotę 15 944,38 zł (piętnaście tysięcy dziewięćset czterdzieści cztery złote 38/100) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 25 listopada 2013r. do dnia zapłaty;
- w pozostałej części powództwo oddala;
- zasądza od pozwanego M. S. na rzecz powódki W. G. kwotę 787 zł (siedemset osiemdziesiąt siedem złotych) tytułem opłaty sądowej, kwotę 852 zł (osiemset pięćdziesiąt dwa złote) tytułem wydatków, kwotę 900 zł (dziewięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, kwotę 4,25 zł (cztery złote 25/100) tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa;
- nakazuje ściągnąć od powódki W. G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Strzelcach Opolskich kwotę 3438,25 zł (trzy tysiące czterysta trzydzieści osiem złotych 25/100) tytułem wydatków;
- nakazuje ściągnąć od pozwanego M. S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Strzelcach Opolskich kwotę 1146,10 zł (jeden tysiąc sto czterdzieści sześć złotych 10/100) tytułem wydatków.

Sygn. akt I C 1135/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26 listopada 2013 roku (data wpływu do Sądu) powódka W. G. wniosła o zasądzenie od pozwanego M. S. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą (...) w K. kwoty 62.995,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi za okres od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty. Powódka wniosła również o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, według norm przepisanych.

Uzasadniając powódka wskazała, że na kwotę żądania składa się suma 38.605,00 zł tytułem kosztów poprawienia usługi oraz kwota 24.000,00 zł tytułem strat przez nią poniesionych, w związku z niemożliwością użytkowania budynku, który zamierzała wynajmować (1.000,00 zł utraconego zysku za każdy miesiąc niemożliwości

wynajmowania budynku), a także kwota 350 zł tytułem kosztów opinii niezależnego rzeczoznawcy niezbędnej celem dochodzenia roszczenia pozwu. W. G. podkreśliła ponadto, że roszczenie ulegnie zwiększeniu, w zależności od długości postępowania.

Powódka podniosła, że zawarła z pozwanym umowę o roboty budowlane, dotyczącą przebudowy budynku mieszkalnego położonego w K., w tym w szczególności wybudowania nowego komina. Remont miał zostać przeprowadzony kompleksowo, bowiem powódka chciała wynająć mieszkanie, o czym informowała pozwanego. Usługa nie została jednak zakończona w terminie, zaś wada budynku ujawniona jesienią 2011 roku, związana z kominem uniemożliwia korzystanie z budynku. W. G. wskazała także, że wzywała kilkakrotnie pozwanego do usunięcia wad i podpisania protokołu odbioru robót budowlanych, jednakże bezskutecznie. Nadto powódka podniosła, że zwróciła się również do Powiatowego Rzecznika Praw Konsumenta z wnioskiem o interwencję, jednak nawet powyższe i wystosowywane przez Rzecznika do M. S. pisma i wezwania nie przyniosły efektu, związanego z formalnym odbiorem prac, jak i usunięciem wad dotyczących komina.

W. G. w treści uzasadnienia pozwu podniosła także, że wystąpiła do niezależnego rzeczoznawcy celem oceny stanu technicznego komina. Z przedłożonej opinii wynika, że komin należy w całości rozebrać, z uwagi na poważne wady techniczne, niezgodne z przepisami podłączenie kotła do przewodu kominowego. Rzeczoznawca wskazał powódce, że koszt usunięcia usterek i wykonania nowego komina wyniesie około 38.605,00 zł. W związku z powyższym wystosowała do pozwanego wezwanie do zapłaty, na które jednakże nie odpowiedział, nie podjął się naprawy komina, ani też nie uregulował żądanej należności.

Powódka w treści pozwu określiła także, że przedmiot usługi, to jest budynek mieszkalny miał jej służyć przez wiele lat, jednak wadliwość wykonania spowodowała, że nie możliwe normalne korzystanie z budynku, a tym bardziej wynajmowanie komercyjne, za co winę ponosi wyłącznie pozwany.

Po stronie powodowej, w związku z przeprowadzonymi interwencjami i rodzajem sprawy występowała także Powiatowa Rzecznik Praw Konsumenta w K. M. W..

Pozwany M. S. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) w K., nie złożył odpowiedzi na pozew. Na wyznaczonym na dzień 29 maja 2014 roku terminie rozprawy, wskazał, że wnosi o oddalenie powództwa. Pozwany określił, że radził się kominiarz A. S. (1) w zakresie wybudowania i usytuowania komina. W ocenie M. S. doszło do odbioru prac kominiarskich, przez ww. kominiarz, który to dokument powinien znajdować się w posiadaniu powódki. Sąd uważa swoją pracę za wykonaną należycie.

Kolejno na terminie rozprawy wyznaczonym na dzień 10 listopada 2014 roku pozwany M. S. oświadczył, że jeżeli zostanie mu przedstawiony zakres prac do wykonania, które pozwolą na naprawę komina, to jest w stanie bezpłatnie na rzecz powódki powyższe wykonać.

Pismem z dnia 12 września 2017 roku (data wpływu do Sądu) powódka wskazała, że uzyskała informację o trudnej sytuacji finansowej pozwanego. W związku z powyższym odstąpiła od żądania odszkodowania. W. G. określiła, że chce jedynie zwrotu kosztów za wadliwe wykonane prace przez S. (...), celem pokrycia kosztów związanych z budową nowego komina. Pełnomocnik powódki, wezwany do sprecyzowania złożonego przez nią pisma, wskazał, że W. G. nie cofa powództwa w żadnym zakresie i w dalszym ciągu wnosi o zasądzenie na jej rzecz kwot wskazanych w treści pozwu.

Na rozprawie w dniu 9 maja 2019 roku Powiatowy Rzecznik Konsumentów w K. i pełnomocnik powódki zgodnie oświadczyli, że pozwany nie powinien ponosić ujemnych kosztów długiego trwania procesu i sąd powództwo z tytułu utraconych korzyści z najmu nie zostanie formalnie rozszerzone, należność ta winna być zasądzona w wysokości dochodzonej po 1.000 zł miesięcznie za okres od listopada 2011 roku do dnia złożenia pozwu (za 24 miesiące).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Sąd Rejonowy w Strzelcach Opolskich, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), dla nieruchomości położonej w K., składającej się z działki nr (...), stanowiącej tereny mieszkaniowe, której właścicielem jest W. G..

Dowód:

- zawiadomienie KW nr 23332, k. 64;

Powódka podjęła decyzję o przeprowadzeniu remontu w budynku objętym księgą wieczystą KW nr (...). Jej celem było głównie wyremontowanie mieszkania znajdującego się na piętrze i przystosowania go pod wynajem. W. G. na stałe zamieszkuje wraz z mężem w Niemczech, jednak chciała posiadać w kraju miejsce, gdzie spokojnie mogłaby wracać. Powódka poinformowała o swoich planach znajomego R. S., który polecił jej firmę (...) jako wykonawcę. W. G. nigdy nie informowała R. S. o chęci wynajmu komercyjnego mieszkania. W rozmowach z nim utrzymywała, że chce wyremontować lokal dla siebie. Powódka nie miała żadnych najemców lokalu mieszkalnego w dacie zawierania umowy z M. S.. W mieszkaniu po remoncie miała zamieszkać jej siostra, która zajmowała ten lokal już wcześniej.

Dowody:

- zeznania świadka R. S., k. 179 verte, 220, protokół rozprawy z dnia 27.06.2019r., 00:01:29-00:05:17;

- zeznania świadka R. G., k. 218 verte – 219;

- zeznania pozwanego M. S., k. 264 verte – 265;

- zeznania powódki W. G., k. 263 verte – 264;

Dnia 07 sierpnia 2009 roku W. G. zawarła z S. (...) z siedzibą w K. umowę o roboty budowlane nr 1/07/kr/2009. Zakresem prac objęta była nadbudowa budynku, zaś ich szczegółowy zakres obejmował załącznik do umowy stanowiący kosztorys ofertowy. Prace wykonane miały zostać zgodnie z dokumentacją techniczną i projektem. Na dzień 10 listopada 2009 roku określono termin zakończenia prac. Umowa określała nadto obowiązki zarówno Wykonawcy, jak i Inwestora. W umowie określono również, że odbiór końcowy prac zakończy inwestycję.

Dowody:

- umowa nr (...), k. 77-79;

- wycena robót budowlanych, k. 125;

- kosztorys ofertowy, k. 127-150;

- kosztorys ofertowy – dach, k. 151;

- wydruk z (...), k. 156;

- dziennik budowy, załącznik do akt;

- metryka projektu, załącznik do akt;

Kierownikiem budowy, a jednocześnie autorem projektu przebudowy budynku powódki był J. W. (1). Ww. w projekcie ustalił również sposób wybudowania nowego komina. W trakcie prowadzonych prac, okazało się, że usytuowanie komina zgodnie z wytycznymi projektowymi jest niemożliwe, wobec czego wezwano na teren budowy kominiarz A. S. (1), w uzgodnieniu z którą dokonano zmian, które nie zostały jednak odnotowane w projekcie.

W Dzienniku Budowy w zapisie na dzień 10 sierpnia 2008 roku dokonano adnotacji o zmianie rodzaju komina, powołując się na uzgodnienia stron.

Wykonawca wymurował komin zgodnie z ustaleniami z Panią kominiarzem, a nadto przy aprobacie kierownika budowy i powódki. Komin składał się z gotowych elementów firmy (...), pomimo, że zgodnie z pierwotnym projektem miał zostać wybudowany z elementów firmy (...).

Podłączenia pieca c.o. do komina dokonał S. F., na zlecenie W. G.. Do podłączenia doszło po wybudowaniu komina. Ww. wykonywał w budynku przy ul. (...) w K. całą instalację centralnego ogrzewania oraz wodno – kanalizacyjną. Wszystkie prace jakie świadczył, wykonywał wyłącznie na zlecenie W. G., która osobiście się z nim rozliczała. Pozwany nie zlecał S. F. wykonania żadnych prac. Po przeprowadzeniu prac instalator – hydraulik S. F. przeprowadził próbę, która wypadła pozytywnie, co świadczyło o tym, że ogrzewanie działało.

Dowody:

- dziennik budowy, załącznik do akt;
- zeznania świadka J. W. (1), k. 178 verte – 179, 262-263, protokół rozprawy z dnia 29.10.2019r. 00:01:10-00:32:44;
- zeznania świadka A. S. (2), k. 220 verte – 221;
- zeznania świadka A. S. (1), k. 221 verte – 222;
- zeznania świadka S. F., protokół rozprawy z dnia 12.11.2015r., 00:01:37-00:15:20;
- zeznania pozwanego M. S., k. 264 verte – 265;
- zeznania powódki W. G., k. 263 verte – 264;

Dnia 19 kwietnia 2010 roku Wykonawca zgłosił I., że w dniu 15 kwietnia 2010 roku dokonał zakończenia prac polegających na nadbudowie budynku mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) wykonanych na podstawie umowy nr (...) z dnia 07 sierpnia 2009 roku w zakresie umownym i z robotami dodatkowymi. Wykonawca zwrócił się jednocześnie o wyznaczenie terminu odbioru.

Dowód:

- pismo z dnia 19.04.2010r., k. 120;

Pismem z dnia 30 czerwca 2010 roku W. G. zwróciła się do J. W. (1), pełniącego obowiązki kierownika budowy, wskazując, że na dzień 04 listopada 2009 roku przypadał termin zakończenia prac, zaś nadal protokół końcowy nie został sporządzony i podpisany.

Dowód:

- pismo z dnia 30.06.2010r. wraz z dowodem nadania (do J. W. (1)), k. 101-102;

Pismem z dnia 06 października 2010 roku Wykonawca zwrócił się do powódki z ponagleniem o przekazanie dokumentów potrzebnych do zakończenia prac.

Pismem z dnia 18 października 2010 roku W. G. przekazała Wykonawcy niezbędne dokumenty umożliwiające zakończenie prac.

Dowody:

- pismo z dnia 06.10.2010r., k. 118;

- pismo z dnia 18.10.2010r., k. 103-104;

Kolejnym pismem z dnia 29 listopada 2010 roku pozwany poinformował W. G., że w tym dniu zakończono prace w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w K., wnosząc o wyznaczenie terminu odbioru końcowego. W odpowiedzi, pismem z dnia 30 grudnia 2010 roku W. G. poinformowała Wykonawcę, że wnosi o ustalenie terminu odbioru końcowego w okresie wczesnej wiosny, bowiem wcześniej nie jest w stanie stawić się w Polsce.

Dowody:

- pismo z dnia 29.11.2010r., k. 114;

- pismo z dnia 30.12.2010r. wraz z dowodem nadania, k. 115-117;

Pismem z dnia 12 maja 2011 roku pozwany zawiadomił powódkę do odbioru i końcowego rozliczenia. Z treści pisma wynika, że na dzień 27 maja 2011 roku zwołany został termin odbioru, a razie niestawiennictwa W. G. odbiór nastąpi jednostronnie, co wynika z Umowy.

Dowód:

- pismo z dnia 12.05.2011r., k. 113;

Pismem z dnia 16 maja 2011 roku W. G. zwróciła się do Wykonawcy o wskazanie terminu odbioru robót. Zakreśliła jednocześnie, że 15 czerwca, ewentualnie w lipcu 2011 roku będzie w Polsce.

Dowód:

- pismo z dnia 16.05.2011r. wraz z dowodem nadania, k. 97-100;

Pismem z dnia 19 maja 2011 roku W. G. wskazała Wykonawcy, że przebywała w P. w okresie od 15 kwietnia 2011 roku do 08 maja 2011 roku, kiedy to miało dojść do odbioru końcowego robót, jednak z uwagi na działanie pozwanego, powyższe nie nastąpiło.

Dowód:

- pismo z dnia 19.05.2011r., k. 95-96;

Następnie pismem datowanym na dzień 24 maja 2011 roku pozwany zawiadomił Inwestora do odbioru i końcowego rozliczenia. Z treści pisma wynika, że Wykonawca zgadza się na zmianę terminu odbioru prac, jednak żąda natychmiastowej zapłaty za wykonane prace w wysokości 8.000,00 zł. Nadto zakreślono również, że wobec nie odnotowania wpłaty do dnia 27 maja 2011 roku, ustalony wcześniej termin odbioru zostanie utrzymany, a odbiór nastąpi jednostronnie, co wynika z Umowy.

Dowód:

- pismo z dnia 24.05.2011r., k. 112;

Pismem z dnia 09 czerwca 2011 roku powódka poinformowała Wykonawcę, że niemożliwym jest dokonanie odbioru robót w dacie 15 czerwca 2011 roku, bowiem nie jest w stanie wówczas stawić się w Polsce. Wskazała również, że w drugiej połowie lipca spędzi w kraju około 20 dni.

Dowód:

- pismo z dnia 09.06.2011r., k. 94;

Strony w formie wiadomości e – mail kontaktowały się w zakresie uregulowania należności za wykonanie prac. Powyższe nie przyniosło, jednak efektu, wobec czego Wykonawca pismem z dnia 02 sierpnia 2011 roku wezwał W. G. do zapłaty za roboty budowlane kwoty 8.626,00 zł w terminie do dnia 09 sierpnia 2011 roku, w braku bowiem uregulowania należności, cofnięty zostanie rabat, a kwota do dopłaty wyniesie 58.406,60 zł. Ostatecznie należność za wykonanie usługi została uiszczona (bezsporne).

Dowody:

- pismo z dnia 02.08.2011r. – wezwanie do zapłaty, k. 107-108;
- wiadomości e – mail, k. 110-111;

Z początkiem okresu grzewczego w 2011 roku, powódka została poinformowana o niemożności rozpalenia ognia w piecu, z uwagi na najprawdopodobniej zapchanie komina. Opiekę nad budynkiem, w czasie nieobecności powódki w Polsce sprawował R. S.. Obecny był przy rozpalaniu ognia w piecu, jednakże czynności w tym zakresie dokonywał jego pracownik - W. K.. W okresie zimy 2010 roku również, pomimo braku koniecznych odbiorów dokonywano rozpalenia w piecu, co nastąpiło bez problemów, podobnie jak bezproblemowo przebiegła próba grzewcza wykonana przez S. F..

W związku z problemami związanymi z rozpaleniem ognia, na miejsce wezwano kominiarza oraz specjalistę zajmującego się budową kominów. Z przekazanych wówczas informacji wynikało, że komin został źle wybudowany, a co więcej doszło do spękania wkładu ceramicznego znajdującego się w środku. P. na miejsce, na prośbę kominiarza G. S., B. P., prowadzący działalność gospodarczą w zakresie między innymi renowacji kominów, nie podjął się naprawy komina. Jedynie z uwagi na sezon zimowy i panujące niskie temperatury, jego pracownicy dokonali wyczyszczenia komina. Za powyższą usługę miał zapłacić M. S., co jednakże nie nastąpiło.

Dowody:

- zeznania świadka R. S., k. 179 verte, 220, protokół rozprawy z dnia 27.06.2019r., 00:01:29-00:05:17;
- zeznania świadka B. P., k. 219 verte – 220;
- zeznania świadka G. S., k. 239 verte – 240;
- zeznania pozwanego M. S., k. 264 verte – 265;
- zeznania powódki W. G., k. 263 verte – 264;

Pismem z dnia 17 października 2011 roku W. G. zwróciła się do M. S. z wezwaniem do usunięcia do dnia 20 października 2011 roku usterki komina w budynku przy ul. (...) w K.. Inwestor podniosła, że Wykonawca udzielił trzyletniej gwarancji na wykonane prace, zatem jeżeli nie dokonana stosownych napraw w określonym terminie, zmuszona ona będzie zlecić ich wykonanie osobie trzeciej, obciążając pozwanego kosztami. W odpowiedzi pismem z dnia 19 października 2011 roku pozwany nie uznał skargi za zasadną i odmówił wykonania prac naprawczych. W uzasadnieniu wskazał, że powódka sama zgodziła się na zmianę pozaprojektową i dokonanie prac związanych z kominem w zakresie w jakim zostały wykonane. Nadto podniósł, że wyczystkę na jej zlecenie na kwasowej rurze przyłączeniowej do komina wykonał hydraulik.

Dowody:

- pismo z dnia 17.10.2011r., k. 76;
- pismo z dnia 19.10.2011r., k. 109;
- zeznania świadka J. W. (1), k. 178 verte – 179, 262-263, protokół rozprawy z dnia 29.10.2019r. 00:01:10-00:32:44;

- zeznania świadka A. S. (2), k. 220 verte – 221;
- zeznania świadka S. F., protokół rozprawy z dnia 12.11.2015r., 00:01:37-00:15:20;
- zeznania pozwanego M. S., k. 264 verte – 265;
- zeznania powódki W. G., k. 263 verte – 264;

Dnia 19 października 2011 roku Mistrz Kominiarski G. S. wydał opinię nr (...), z której wynika, że komin S. na nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), został wybudowany niezgodnie z zaleceniami producenta, zaś podłączenie kotła c.o. do komina zostało wykonane niezgodnie z przepisami. W związku z tym, do czasu usunięcia usterek nie można korzystać z kotła c.o.

Dowody:

- opinia z dnia 19.10.2011r., k. 65;
- zeznania świadka G. S., k. 239 verte – 240;

Pismem z dnia 07 listopada 2011 roku W. G. zwróciła się Wykonawcy z wezwaniem do usunięcia usterki w budynku przy ul. (...) w K., gdzie firma (...) wykonywała na podstawie umowy z dnia 07 sierpnia 2009 roku roboty budowlane. Inwestor zażądała podjęcia działań zmierzających do udroźnienia komina.

Dowód:

- pismo z dnia 07.11.2011r.wraz z dowodem nadania faksem, k. 73-74;

Kolejno pismem z dnia 17 listopada 2011 roku W. G. zwróciła się Wykonawcy z wezwaniem do usunięcia wad komina, wnosząc jednocześnie o podanie zakresu i terminu usunięcia wad.

Dowód:

- pismo z dnia 17.11.2011r.wraz z dowodem nadania faksem, k. 71-72;

Wobec zaistniałych problemów, pozwany dokonał zamontowania wyczystki komina, co pozwoliło na jego bieżące wyczyszczenie i tymczasowe uruchomienie pieca, jednakże w dalszym ciągu następowało to bez wymaganych zgód.

Dowody:

- zeznania świadka A. S. (2), k. 220 verte – 221;
- zeznania świadka G. S., k. 239 verte – 240;
- zeznania pozwanego M. S., k. 264 verte – 265;
- zeznania powódki W. G., k. 263 verte – 264;

Pismem z dnia 12 grudnia 2011 roku W. G. poinformowała Wykonawcę, że uregulowała całą należność za wykonane prace. Nadto wskazała, że wobec wad komina ujawnionych na jesieni 2011 roku, dokonane zostało wyczyszczenie komina, co pozwoliło na jego udroźnienie. Nadal do naprawy pozostaje pęknięty wkład w kominie. Powódka zaproponowała wykonanie prac na wiosnę 2012 roku. W. G. wskazała ponadto, że po wykonaniu prac podpisany zostanie protokół końcowy odbioru robót.

Dowód:

- pismo z dnia 12.12.2011r. wraz z dowodem nadania, k. 67-69;

Pismem z dnia 16 lipca 2012 roku powódka zwróciła się do pozwanego proponując dokonanie odbioru robót i sporządzenie protokołu w okresie pomiędzy 30 lipca 2012 roku, a 04 sierpnia 2012 roku. Jednocześnie pismem skierowanym do J. W. (1), będącego kierownikiem budowy, powódka poinformowała go, że w ww. zakreślonym terminie przebywała będzie w Polsce i zobligowała go do ustalenia terminu przekazania budynku.

Dowody:

- pismo z dnia 16.07.2012r. wraz z dowodem nadania, k. 70, 85;

- pismo do J. W., wraz z dowodem nadania k. 82-83;

Dnia 31 lipca 2012 roku doszło do spotkania W. G. i J. W. (1), który pełnił funkcję kierownika budowy. Na spotkaniu omówiona miała zostać kwestia usunięcia usterki budynku przy ul. (...) w K., dotyczącej reklamacji komina. Na spotkaniu nie pojawił się przedstawiciel firmy (...), w związku z czym nie podjęto żadnych konkretnych ustaleń.

Dowód:

- notatka ze spotkania, k. 66;

Z uwagi na brak możliwości porozumienia się powódki z pozwanym, w kwestii usunięcia wad komina, dnia 02 sierpnia 2012 roku W. G. złożyła skargę konsumencką do Rzecznika Praw Konsumenta w K. przeciwko S. (...) w K.. W treści skargi wskazała na wady związane z kominem i brakiem możliwości jego używania, a także iż ww. nie podejmuje się uzupełnienia wypadniętej dachówki (co nie stanowi przedmiotu postępowania). Do skargi W. G. dołączyła umowę o roboty budowlane, opinię kominiarską, pisemne interwencje do S. (...), notatkę ze spotkania oraz dowód własności budynku.

Dowód:

- skarga konsumencka z dnia 02.08.2012r., k. 62-63;

Pismem z dnia 20 sierpnia 2012 roku Powiatowy Rzecznik Konsumenta w K. skierowała do S. (...) Przedsiębiorstwo Budowlane wystąpienie z prośbą o wyjaśnienie sprawy i polubowne zakończenie sporu. Z treści pisma wynika, że W. G. złożyła do Rzecznika skargę, wraz z wnioskiem o interwencję dot. wykonania na jej rzecz usługi, która zrealizowana została wadliwie. Rzecznik określił, że wnosi o polubowne zakończenie sprawy i ustosunkowanie się do skargi w terminie do dnia 10 września 2012 roku.

Dowód:

- pismo (...) z dnia 20.08.2012r., k. 61;

Pismem z dnia 12 września 2012 roku M. S. odniósł się do pisma Rzecznika Praw Konsumenta z dnia 20 sierpnia 2012 roku. Wykonawca wskazał, że informował W. G. o braku możliwości wybudowania komina zgodnie z projektem. Nadto po konsultacji z kominiarzem z obrębu K., ustalono inny sposób wymurowania komina, na który Inwestor wyraziła zgodę. Ujawnione jesienią 2011 roku nieprawidłowości związane z kominem, spowodowane zostały najprawdopodobniej złym (siłowym) czyszczeniem komina w dolnej jego części, co zostało także zauważone przez dokonującego oględzin kominiarza. Odnosząc się do pozostałych zarzutów Wykonawca wskazał, że do odbioru techniczno – finansowego W. G. była wzywana wiele razy, wobec czego Wykonawca dokonał odbioru jednostronnego. Inwestor dopiero po wielokrotnych monitach dokonała zapłaty za wykonane prace. M. S. podniósł w treści pisma, że żądania Inwestora są bezzasadne i wniósł o oddalenie skargi.

Dowód:

- pismo S. (...) z dnia 12.09.2012r., k. 59-60;

Następnie pismem nadanym dnia 15 stycznia 2013 roku Powiatowy Rzecznik Konsumentów w K. skierował do Przedsiębiorstwa Budowlanego (...) w K. pismo stanowiące Wystąpienie Rzecznika. Do pisma dołączone było stanowisko W. G., z którego wynikało, że podejmowała działania zmierzające do ustalenia winy i naprawy komina z M. S., jednak powyższe nie przyniosło efektu. W. G. w piśmie określiła również, że o nieprawidłowościach z kominem informował ją kominiarz, nie Wykonawca, co więcej Wykonawca dopiero na jej wyraźne żądanie dokonał prowizorycznych prac związanych z zamontowaniem „wyczystki”, co pozwoliło na prowizoryczne wyczyszczenie pieca, jednak nadal uniemożliwia normalne z niego korzystanie. W. G. określiła również, że z winy wykonawcy nie doszło do odbioru robót budowlanych związanych z całością budynku.

Rzecznik podniósł w treści pisma, że oczekuje ustosunkowania się wykonawcy do stanowiska W. G. w terminie do dnia 31 stycznia 2013 roku i jednocześnie polubownego zakończenia sprawy.

Dowód:

- pismo (...) z dnia 15.01.2013r. wraz ze stanowiskiem W. G., k. 53-59;

W. G. ze względu na małą wiedzę z zakresu budownictwa, zleciła rzeczoznawcy do spraw jakości produktów lub usług (...) dokonanie oceny stanu technicznego komina w budynku położonym w K. przy ul. (...). Z treści opinii wynika, że komin należy w całości rozebrać z uwagi na poważne wady techniczne oraz niezgodne z przepisami podłączenia kotła do przewodu kominowego. Nadto ekspert wskazał, że trzeba uzupełnić dokumentację o projekt wykonawczy komina w całym zakresie jego funkcji (wentylacja pomieszczeń, odprowadzenie spalin) oraz zaproponowany system kominowy wraz z przebudową pomieszczeń kotłowni celem dostosowania do obowiązującego prawa w tym zakresie. Z ekspertyzy wynika również, że konieczne jest wykonanie nowego komina w oparciu o dokumentację wykonawczą pod nadzorem osoby uprawnionej. Rzeczoznawca wyszacował koszt rozbiórki i wykonania nowego komina wraz z dostosowaniem ogrzewania do instalacji kominowej na kwotę 38.605,00 zł.

Koszt opinii został przez A. B. wyceniony na 350,00 zł, którą to należność W. G. poniosła w całości.

Dowody:

- opinia rzeczoznawcy wraz z załącznikami, k. 12-52;

- zeznania świadka A. B., k. 178;

Powiatowy Rzecznik Konsumentów w K. skierował do Przedsiębiorstwa Budowlanego (...) w K. kolejne pismo stanowiące Wystąpienie Rzecznika wraz z ponowną prośbą o polubowne zakończenie sporu. Z treści pisma wynika, że wykonana została przez niezależnego rzeczoznawcę ekspertyza dot. prawidłowości prac związanych z wybudowaniem komina w budynku położonym w K., którego remont przeprowadził M. S.. Rzecznik określił, że oczekuje ustosunkowania się wykonawcy do zarzutów w terminie do dnia 31 lipca 2013 roku.

Dowód:

- pismo (...), k. 10-11;

Wobec braku przedstawienia jakiegokolwiek stanowiska przez pozwanego, pismem z dnia 11 października 2013 roku Powiatowy Rzecznik Konsumentów w K. skierował do Przedsiębiorstwa Budowlanego (...) w K. pismo stanowiące Wystąpienie Rzecznika wraz z wezwaniem do zapłaty kwoty 62.955,00 zł. Rzecznik wskazał, że roszczenia W. G. są w pełni zasadne, zaś pozwany w żaden sposób nie odniósł się do wcześniej kierowanych do niego pism. W treści pisma określono również, że w przypadku braku polubownego zakończenia sporu do dnia 22 października 2013 roku, W. G. skieruje sprawę na drogę postępowania sądowego.

M. S. nie odebrał kierowanej do niego korespondencji.

Dowód:

- pismo (...) z dnia 11.10.2013r., k. 6-9;

Po zakończeniu wszystkich prac, nie został dokonany odbiór kominiarski obiektu, który umożliwiłby korzystanie z ogrzewania c.o. Nadto obiekt do daty wyrokowania nie został również przez (...) dopuszczony do użytkowania. Brak jest także w Dzienniku Budowy jakichkolwiek informacji dot. dokonanych odbiorów prac. Wpisy w Dzienniku Budowy kończą się na dacie 19 października 2011 roku oraz wpisie J. W. (1), iż zgodnie z otrzymanym protokołem kominiarskim z dnia 19 października 2011 roku prosi o wykonanie robót naprawczych Firmę (...), to jest usunięcie usterek wskazanych w protokole.

Dowody:

- dziennik budowy, załącznik do akt;

- zeznania świadka J. W. (1), k. 178 verte – 179, 262-263, protokół rozprawy z dnia 29.10.2019r. 00:01:10-00:32:44;

- zeznania pozwanego M. S., k. 264 verte – 265;

- zeznania powódki W. G., k. 263 verte – 264;

Dnia 28 czerwca 2018 roku sporządzona została przez A. B. metryka projektu, odpowiadająca inwentaryzacji powykonawczej dotycząca remontu komina typu L., wykonania przebudowy pomieszczenia piwniczego oraz przyłącza kotła grzewczego. Z dokumentu wynika, że awarii w budynku położonym w K. przy ul. (...) 19, uległ komin, co uniemożliwia korzystanie z obiektu. Ekspert dokonał wyceny naprawy komina systemowego typu (...), który wyszacował na kwotę 6.712,20 zł (demontaż pękniętego wkładu ceramicznego, montaż nowego wkładu ceramicznego, dojazd na wykonanie prac).

Dowód:

- metryka projektu – inwentaryzacja powykonawcza, załącznik do akt;

W toku procesu Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego z zakresu kominiarstwa. Z opinii z dnia 02 kwietnia 2015 roku sporządzonej przez W. D. wynika, że komin w domu powódki pod względem konstrukcyjnym wykonany został prawidłowo. Biegły wskazał, że komin posiada pewne drobne nieprawidłowości konstrukcyjne, które jednak łatwo zniwelować. W ocenie biegłego kocioł c.o. funkcjonuje nieprawidłowo z uwagi na wadliwe wykonanie kanału łączącego komin z piecem. Biegły zaznaczył, że Wykonawcy można zarzucić drobne nieprawidłowości, które jednak nie skutkują wadliwością komina, bowiem to nie M. S. dokonywał podłączenia pieca do komina, a za nieprawidłowości odpowiada właśnie niewłaściwe podłączenie. Biegły w wydanej opinii wskazał także na szereg prac, których wykonanie jest konieczne aby przywrócić prawidłowe działanie komina i tym samym uruchomić piec c.o., co następnie pozwoli na dokonanie odbiorów kominiarskich i dopuszczenie budynku do użytkowania.

Biegły w opinii uzupełniającej wskazał, że budowy kominów najczęściej wykonuje firma budowlana – murarz, zaś podłączenie wykonywane jest przez instalatora. Powyższe informacje muszą być ujawnione w dzienniku budowy. W opinii biegłego komin zainstalowany w budynku jest zupełnie innym od zaprojektowanego w metryce projektu. Nieprawidłowości powstałe podczas budowy komina, nie mają bezpośredniego wpływu na jego funkcjonowanie. W ocenie biegłego w trakcie eksploatacji komina, na skutek niewłaściwego połączenia komina ceramicznego w kanałem metalowym doszło do uszkodzenia wewnętrznej części przewodu kominowego dymowego, co stanowi wadę istotną i nie zapewnia bezpieczeństwa użytkowania. Biegły podkreślił jednoznacznie, że kocioł c.o. nie działa prawidłowo ze względu na nieprawidłowo wykonany kanał łączący kocioł z przewodem kominowo- dymowym.

Dowód:

- opinia biegłego W. D. z dnia 02.04.2015r., k, 300-310;
- uzupełniająca ustna opinia biegłego, protokół rozprawy z dnia 14.09.2015r., 00:03:42-00:20:37;
- uzupełniająca opinia biegłego W. D. z dnia 20.11.2015r., k, 361-362;

Na wniosek powódki, Sąd dopuścił dowód z opinii innego biegłego sądowego, to jest biegłego K. S..

Z opinii przedłożonej przez biegłego wynika, że nie ma możliwości oceny czy komin został wybudowany zgodnie ze sztuką budowlaną, bowiem konieczne jest jego rozebranie celem ustalenia czy rura ceramiczna nie została zabudowana na stałe, co warunkowałoby jej następne spękanie, a tym samym uznać można, że komin wybudowano niezgodnie ze sztuką budowlaną. W ocenie biegłego komin działa nieprawidłowo bowiem spękaniu uległ wkład ceramiczny, zaś ewentualne ustalenie winy za powyższe i obarczenie nią ewentualnie pozwanego możliwe będzie wyłącznie po demontażu wkładu i komina. Biegły wskazał również jakie czynności winno się przeprowadzić, aby przywrócić prawidłowe działanie komina.

Biegły wycenił koszt wykonania nowego komina na kwotę 6.000,00 – 7.000,00 zł (koszty robocizny i materiału).

Biegły wobec stawianych co do opinii zarzutów, wydał opinię uzupełniającą, w treści której przedstawił dwa sposoby przebudowy komina, które pozwolą uzyskać jego sprawność. Biegły wskazał także, że koszty demontażu i budowy komina będą znacznie wyższe niż przyjęte w opinii głównej, jednak nie był w stanie ich określić.

Wobec kolejnych zarzutów, Sąd dopuścił dowód z uzupełniającej ustnej opinii biegłego, z której wynika, że jeżeli komin jest niesprawny, winę za powyższe ponosi wykonawca, pod nazwą czego mieści się zarówno projektant, nadzór i wykonawca – firma budowlana. Biegły podkreślił także, że ustalenie przyczyny spękania wkładu kominowego i ewentualnie uznanie winy jakiegokolwiek strony możliwe będzie dopiero po demontażu wkładu i komina. Z opinii biegłego wynika ponadto, że komin wybudowany na nieruchomości jest niezgodny z projektem i za powyższe odpowiedzialność ponosi wyłącznie Wykonawca, bez względu na zapisy z Dziennika Budowy i ustalenia pomiędzy stronami.

Biegły K. S. wykonał na zlecenie Sądu kolejną opinię. Zgodnie z jej treścią komin został wybudowany niezgodnie ze sztuką budowlaną, gdyż stwierdzono, że posiada wzdłużne pęknięcia odcinków rur prostych. Winę za nieprawidłowe działanie komina w ocenie biegłego ponosi pozwany, bowiem źle wymurowano komin. Biegły wskazał także, że konieczne jest wykonanie nowego projektu komina i później wybudowanie nowego komina zgodnie z przepisami i instrukcjami producenta.

Biegły do opinii przedłożył wstępny projekt i kosztorys prac. Według biegłego koszt częściowego demontażu i montażu komina murowanego to kwota około 9.556,30 zł netto. Biegły zakreślił jednak, że nie jest w stanie wyszacować całkowitej kwoty odszkodowania związanej między innymi ze stratami za okres nieużytkowania budynku, za uszkodzenia instalacji poprzez zamarznięcie rur wodnych, czy też przebudowę wystroju wnętrza.

Sąd dopuścił w toku postępowania również dowód z kolejnej uzupełniającej ustnej opinii biegłego. Na terminie rozprawy dnia 10 września 2018 roku biegły podtrzymał w całości złożone do sprawy opinie. Zakreślił również, że Wykonawca nie musiał posiadać uprawnień i znać się na prawie budowlanym, w zakresie usytuowania komina, jednak zobowiązany był wezwać kierownika budowy i nadzór budowlany, co pozwoliłoby na ustalenie takiego sposobu wybudowania komina, który umożliwiłby z niego korzystanie.

Dowód:

- opinia biegłego K. S. z dnia 15.03.2016r., k, 373;

- uzupełniająca opinia biegłego K. S. z dnia 22.06.2017r., k, 449-451;
- uzupełniająca opinia biegłego K. S. z dnia 24.10.2018r., k, 518-525;
- uzupełniająca ustna opinia biegłego, protokół rozprawy z dnia 10.09.2019r., 00:02:38-00:36:52;

Z uwagi na rozbieżności w wydanych przez biegłych opiniach i zarzuty stawiane przez strony postępowania, Sąd dopuścił dowód z opinii kolejnego biegłego A. K.. Z opinii biegłego wynika, że komin wybudowany został niezgodnie ze sztuką budowlaną, a winą za powyższe można obarczyć Wykonawcę M. S.. Biegły szczegółowo wymienił czynności jakie winny zostać wykonane, aby doprowadzić do możliwości użytkowania komina. Biegły ustalił, że kwota jaką powódka będzie musiała wyłożyć aby usunąć wady w wykonawstwie pozwanego wynosi 14.439,24 zł netto, zaś po doliczeniu 8% VAT – u wynosi 15.594,38 zł.

Do złożonej przez biegłego opinii strony nie wniosły zastrzeżeń.

Dowód:

- opinia biegłego A. K. z dnia 23.10.2020r., k, 624-645.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Dokonując rozstrzygnięcia w niniejszym postępowaniu, Sąd oparł się na dowodach w postaci dokumentów, zeznaniach świadków i przesłuchaniu stron. Przy ocenie powyższych dowodów, Sąd kierował się treścią art. 233 § 1 k.p.c., który stanowi, że sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, przy uwzględnieniu doświadczenia życiowego i zasad logicznego rozumowania. Zdaniem Sądu, przedstawione przez strony dowody stanowiły wiarygodny materiał dowodowy pozwalający na poczynienie w niniejszej sprawie niebudzących wątpliwości ustaleń.

W kwestii zeznań świadków i stron postępowania zakreślić należy, że co prawda nie wszystkie podnoszone przez nich kwestie były zbieżne, jednak pozwalały na wyprowadzenie ogólnych wniosków, pokrywających się z pozostałym materiałem dowodowym w sprawie.

Ponadto Sąd przychylił się także do wniosku stron o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu kominiarstwa i budownictwa. W sprawie przeprowadzono trzy opinie różnych biegłych i liczne opinie uzupełniające. Z wszystkich opinii wynika jednoznacznie, że komin, będący przedmiotem postępowania, jest wadliwy, co nie pozwala na jego eksploatację. Co prawda z opinii biegłego W. D. wynika, że niedopracowanie konstrukcyjne komina, to jest błędy popełnione w sztuce budowlanej przez pozwanego nie powodują wadliwości komina skutkującej niemożnością jego eksploatacji, jednak z opinii wynika też, że używanie komina jest niemożliwe. Biegły wskazał w wydanej opinii, że wina leży bardziej po stronie instalatora. Sąd przedmiotowej opinii dał wiarę jedynie częściowo, przyjmując, że biegły nie posiada uprawnień budowlanych, nie dokonał też analizy całej długości komina w tym wkładu kominowego oraz nie przeanalizował kwestii wybudowania części komina w piwnicy do której dobudowano przyłączy do pieca. Pozostałe opinie były bardziej kompleksowe.

Za w całości pozwalające na uwzględnienie Sąd uznał opinie biegłego K. S. oraz biegłego A. K.. Wynika z nich jednoznacznie, że komin został zbudowany niezgodnie ze sztuką budowlaną, pozwany wbrew projektowi dokonał innego wymurowania komina, najprawdopodobniej mocując go niejako „na stałe” co doprowadziło do spękania wkładu, a tym samym dalszej niemożliwości eksploatacji. Odnośnie kwestii związanej z wyliczeniem należnego powódce odszkodowania, Sąd oparł się wyłącznie na opinii biegłego A. K., która co należy podkreślić, wbrew wcześniejszym podejmowanym przez strony działaniom, jako jedyna opinia w sprawie nie została zakwestionowana.

Reasumując, zdaniem Sądu wszystkie opinie sporządzone do przedmiotowej sprawy, w tym również opinia biegłego W. D., zostały sporządzone niewątpliwie przy uwzględnieniu wiedzy fachowej oraz zgodnie z zasadami logiki, w sposób możliwie najbardziej dokładny wyjaśniają wszelkie wątpliwości związane ze stwierdzeniem wad i nieprawidłowości podczas procesu prac oraz kosztów usunięcia stwierdzonych wad.

Odnosząc się w dalszej kolejności do kwestii przeprowadzonego postępowania dowodowego w sprawie Sąd pominął dowód z uzupełniającego przesłuchania stron, bowiem nie stawili się na wyznaczonym terminie rozprawy. Postępowanie w przedmiotowej trwało natomiast już tak długo, że Sąd nie znalazł podstaw do wzywania stron po raz kolejny, celem złożenia zeznań uzupełniających. W oparciu o złożone dotychczas zeznania Sąd jest bowiem poczynić szereg koniecznych ustaleń.

Ponadto Sąd oddalił wniosek strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania cen najmu. Powyższa kwestia zostanie szczegółowo omówiono w dalszej części uzasadnienia, jednak zakreślić należy, w tym miejscu, że powódka nie udowodniła jakoby miała zamiar wynająć lokal mieszkalny w celach komercyjnych. Wobec tego Sąd nie znalazł podstaw, aby generować dodatkowe koszty i przedłużać postępowanie. Podkreślić również należy, że w myśl art. 232 k.p.c. strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Obowiązkiem powódki było więc udowodnienie faktów, z których wywodziła skutki prawne, tj. wykazanie, że rzeczywiście chciała od konkretnej daty lokal wynająć, czego jednak nie mogła uczynić, z uwagi na brak możliwości korzystania z wina pozwanego z ogrzewania centralnego. Przedstawione przez W. G. dowody w żadnej mierze powyższego nie wykazały. Owszem rozpoznając powództwo dotyczące zapłaty odszkodowania za utraczone korzyści, Sąd w dużej mierze powinien oprzeć się właśnie na opinii biegłego, nie ma jednak w tej kwestii ustawowego obowiązku, który nakazywałby powoływanie dowodu z opinii biegłego w każdej sprawie o zapłatę. Obowiązkiem Sądu jest bowiem w pierwszym rzędzie badanie zasadności powództwa i celowości dopuszczenia dowodu z opinii biegłego. W przedmiotowej sprawie Sąd nie uznał, aby powyższe było celowe, wobec czego wniosek ów oddalił.

Nadto Sąd oddalił również wniosek powódki zgłoszony na rozprawie dnia 07 marca 2019 roku w przedmiocie dopuszczenia dowodu z uzupełniającego przesłuchania świadka A. B. na okoliczność podniesioną w piśmie z dnia 05 marca 2019 roku w szczególności wyceny wielkości naprawy źle wykonanych robót przez M. S.. Przedmiotowe kwestie były wielokrotnie omawiane w przeprowadzonych na potrzeby postępowania opiniach biegłych sądowych. Inżynier A. B., wydawał w sprawie opinię prywatną, zatem brak jest podstaw, aby stawiać nie jako jej wartość ponad wartość opinii biegłych sądowych. Wobec powyższego, a także zważając, że A. B. już w czerwcu 2018 roku sporządził metrykę projektu, odpowiadającą inwentaryzacji powykonawczej, dotyczącą remontu komina typu L. wraz wykonaniem przebudowy pomieszczenia piwniczego oraz przyłącza kotła grzewczego, to wniosek strony powodowej złożony został dopiero w marcu 2019 roku, a zatem należy uznać wniosek powódki za znacznie spóźniony, wobec czego podlegał on oddaleniu.

W przedmiotowym postępowaniu bezspornym było to, że strony zawarły umowę na wykonanie robót budowlanych polegających na nadbudowie budynku położonego w K., przy ul. (...). Sporu nie budziła także okoliczność, że zakresem prac objęte było również wymurowanie nowego komina w oparciu o projekt. Strony nadto zgodnie ustaliły, co wynika także z Dziennika Budowy, że ujęty w projekcie sposób budowy komina był niemożliwy do wykonania wobec czego zdecydowano, bez konsultacji z Inspektorem Nadzoru Budowlanego o zmianie jego usytuowania i sposobu realizacji.

Ponadto kwestia związana z dokonaniem rozliczeniem nie budziła również sporu stron. Z korespondencji stron przedłożonej w poczet materiału dowodowego wynika bowiem, że strony ostatecznie dokonały rozliczenia finansowego.

Pozostałe okoliczności sprawy były sporne, to jest kwestia istnienia wad i odpowiedzialności za przedmiotowe wady. Spór sprowadzał się również do określenia wartości kosztów usunięcia stwierdzonych wad, to jest należnego powódce odszkodowania.

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

W ocenie Sądu prace zlecone przez W. G. firmie pozwanego odpowiadały definicji robót budowlanych. Ponadto w tym miejscu zacytować należy przepis art. 656 k.c. zgodnie, z którym do skutków opóźnienia się przez wykonawcę z rozpoczęciem robót lub wykończeniem obiektu albo wykonywania przez wykonawcę robót w sposób wadliwy lub sprzeczny z umową, do rękojmi za wady wykonanego obiektu, jak również do uprawnienia inwestora do odstąpienia od umowy przed ukończeniem obiektu stosuje się odpowiednio przepisy o umowie o dzieło.

Przechodząc kolejno do meritum sprawy wskazać należy, że przedmiotowe powództwo dotyka roszczenia odszkodowawczego za stwierdzone wady, a także po drugie roszczenia o zapłatę utraconych korzyści, za najem komercyjny, który powódka chciała prowadzić, a działania pozwanego doprowadziły do braku możliwości dopuszczenia budynku do użytkowania. Po trzecie z kolei W. G. wniosła również o zwrot wydatków, jakie poniosła w związku ze sporządzoną prywatną opinią rzeczoznawcy budowlanego.

Umowa o roboty budowlane, została zawarta przez konsumenta w osobie powódki i przedsiębiorcę w osobie pozwanego. W kodeksie cywilnym podnosi się, że umowa o roboty budowlane winna być zawarta w formie pisemnej. W ocenie Sądu treść umowy zawartej przez strony w przedmiotowej sprawie, jest jasna i bezsporna. Zeznania stron postępowania oraz powołanych świadków, pozwalają na określenie zleconych do wykonania prac, a także kwoty wynagrodzenia zapłaconego pozwanemu. Kolejno wskazać należy, że zgodnie z zapisami kodeksu cywilnego odnoszącymi się do umowy o roboty budowlane obowiązkiem pozwanego było należyte wykonanie zobowiązania w całości, w umówionym terminie, zaś powódka miała odebrać roboty budowlane i zapłacić wykonawcy należne wynagrodzenie.

Przenosząc powyższe na kanwę rozpoznawanej sprawy należy wskazać, że protokół odbioru wykonanych robót został sporządzony jednostronnie przez pozwanego, co było dopuszczone umową. Powódka zgłosiła także niezwłocznie pozwanemu na piśmie, że obiekt ma wady i żądała usunięcia wad, co więcej wyrażała chęć polubownego zakończenia sporu z pozwanym, bowiem zwracała się nawet do Rzecznika Praw Konsumenta, aby podjął w sprawie działania.

Zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 30 maja 2014 roku o prawach konsumenta (Dz. U., poz. 827) do umów zawartych przed wejściem w życie tej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. A zatem zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego, to jest art. 656 k.c. do rękojmi za wady wykonanego obiektu stosuje się przepisy dot. umowy o dzieło. Kolejno w tytule dotyczącym umowy o dzieło, art. 638 k.c. wskazuje, że do odpowiedzialności za wady dzieła stosuje się odpowiednio przepisy o rękojmi przy sprzedaży. Wobec tego zgodnie z art. 568 k.c. sprzedawca (w przedmiotowej sprawie wykonawca) odpowiada z tytułu rękojmi, z tym że rękojnia za wady fizyczne wygasa po upływie roku, a gdy chodzi o wady budynku po upływie trzech lat od dnia wydania rzeczy kupującemu (w przedmiotowej sprawie inwestorowi).

Pozwany de facto zakończył zlecone mu prace, około kwietnia 2011 roku. Powódka z kolei pismem z dnia 17 października 2011 roku wystosowała do pozwanego pismo informujące o zaistniałych wadach i wzywała go do usunięcia usterek, zakreślając nawet termin na wykonanie prac. Nadto zakreślić należy, że z umowy zawartej przez strony wynikał trzyletni termin gwarancyjny. Z powyższego wynika jednoznacznie, że terminy zgłoszenia wad zostały zachowane.

Kolejno przechodząc do merytorycznego rozpoznania sprawy, Sąd w pierwszej kolejności odniesie się do zasądzonej kwoty 350,00 zł z tytułu wydatków wyłożonych przez powódkę na sporządzenie prywatnej opinii obiektywnego rzeczoznawcy. Jak wynika z zasad prawa cywilnego, którymi Sąd kieruje się wydając rozstrzygnięcie w sprawie prywatna opinia nie może stanowić podstawy wydania w sprawie rozstrzygnięcia, może jednakże stać się przyczynkiem

wytoczonego powództwa. Powódka nie mając wiedzy specjalistycznej, musiała najpierw poznać wartość oraz charakter powstałych szkód, przyczynę ich powstania, aby móc podjąć po pierwsze negocjacje z pozwanym, a po wtóre w konsekwencji wystąpić z pozwem do Sądu. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 02 lutego 2011 roku, sygn. akt II CSK 323/10: „Przedstawianie przez strony prywatnych opinii, do których stosuje się art. 253 KPC jest zjawiskiem procesowym coraz częstszym. Niewątpliwie nie będąc dowodem z opinii biegłego, (podobnie wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 8 czerwca 2001r., sygn. akt I PKN 468/00, z dnia 29 września 1956 r., sygn. akt III CR 121/56) stanowią one, jak trafnie podniesiono w literaturze, element materiału procesowego i powinny być udostępnione stronie przeciwnej. (...) ekspertyzy opracowane na zlecenie stron przed wszczęciem procesu, czy w jego toku są wyjaśnieniem, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych, ich stanowiska (podobnie wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1974 r., sygn. akt II CR 260/74)”. Sąd poglądy te podziela, a zatem zasadnym jest zasądzenie na rzecz powódki kosztów poniesionych przez nią w związku ze sporządzeniem prywatnej opinii rzeczoznawcy budowlanego. W. G. nie jest specjalistą w danej dziedzinie, nie miała zatem innej możliwości do ustalenia rozmiarów poniesionych przez nią szkód. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 02 września 1975 r., sygn. akt I CR 50/75 wskazał, że: „Dokonana przed wszczęciem postępowania sądowego i poza zabezpieczeniem dowodów ekspertyza może być istotną przesłanką zasądzenia odszkodowania. W takim wypadku koszt ekspertyzy stanowi szkodę ulegającą naprawieniu (art. 361 k.c.)”. Wobec powyższego rozstrzygnięcie Sądu, odnoszące się do zaliczenia w poczet przyznanej powódce należności kosztów sporządzonej przez nią prywatnej opinii jest w pełni zasadne.

Następnie Sąd przejdzie do wyjaśnienia okoliczności, które warunkowały zasądzenie na rzecz powódki kwoty 15.594,38 zł z tytułu odszkodowania za stwierdzone wady w zleconych pozwanemu robotach budowlanych związanych z wybudowaniem komina.

Sąd w tej kwestii oparł się w całości na opinii biegłego A. K., który na wyżej wskazaną kwotę ustalił wartość kosztów związanych z doprowadzeniem komina do możliwego z niego korzystania.

W tym miejscu dla wyjaśnienia należy podkreślić, że Sąd uznał w oparciu o opinie biegłych, że roboty wykonane przez pozwanego obarczone były wadami, co skutkowało zasądzeniem na rzecz powódki odszkodowania. W jednej z wydanych przez biegłych opinii określono, że pod pojęciem wykonawcy, nie mieści się tylko i wyłącznie firma budowlana, ale także kierownik budowy i projektant, którzy są współodpowiedzialnymi. W ocenie Sądu w przedmiotowej sprawie, jednak pozwanym był wyłącznie M. S., zatem Sąd wyłącznie od niego zasądził splotę na rzecz powódki. Podkreślić należy, że pozwany nie wnosił o dopozwanie J. W. (1), jako projektanta i kierownika budowy. Wbrew jednak powyższemu, pozwany ma możliwość dochodzenia sploty od ww. jako solidarnie odpowiedzialnego. Zgodnie z przepisami prawa budowlanego rolą kierownika budowy jest zorganizowanie budowy i dbanie o jej należyty przebieg pod względem zgodności z przepisami prawa, bezpieczeństwa i poprawności technicznej. Obowiązkiem kierownika budowy jest także przekazanie inwestorowi oświadczenia o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami. Mając na uwadze powyższe stwierdzić można, że zatrudniony przez powódkę kierownik budowy – J. W. (1), w swojej pracy popełnił wiele błędów, które skutkowały lawiną innych wad. Kierownik budowy powinien między innymi nadzorować wszelkie prace, które wynikają z projektu. Kierownik budowy pomimo zmiany ustaleń dotyczących budowy komina, które zostały przez strony zaakceptowane, nie dokonał żadnych dodatkowych naniesień w projekcie.

Zaznaczyć kolejno jednakże należy, że powyższe nie zwalnia wykonawcy z odpowiedzialności za wady dzieła. Pozwany powinien uzyskać pisemną zgodę inwestora lub kierownika budowy, czy też obu tych osób na zmianę sposobu wybudowania komina, uzyskać też aprobatę projektanta oraz w razie wątpliwości uzyskać od projektanta wskazówki co do prawidłowości wykonania komina. Brak tych przesłanek warunkował okoliczność, że to pozwany wziął na siebie odpowiedzialność za wadliwe wykonawstwo. Powyższe zostało także podkreślone w treści jednej z opinii w sprawie, że to pozwany wykonał prace niezgodnie z projektem, zatem odpowiada za powyższe. Fakt wyrażenia przez powódkę ustnej zgody, która w sposób dorozumiany została odnotowana w Dzienniku Budowy, nie może stanowić podstawy uchylenia się M. S. od odpowiedzialności. Wskazać należy tutaj na przepis art. 651 k.c., to jest jeżeli dostarczona przez inwestora dokumentacja, teren budowy, maszyny lub urządzenia nie nadają się do prawidłowego wykonania robót albo jeżeli zajdą inne okoliczności, które mogą przeszkodzić prawidłowemu wykonaniu robót,

wykonawca powinien niezwłocznie zawiadomić o tym inwestora. Zacytowany przepis znajduje zastosowanie również per analogiem w przedmiotowej sprawie. Pozwany, powinien uprzedzić powódkę, iż zmiana sposobu wybudowania komina jest możliwa, jednak wyłącznie na jej ryzyko, zaś powyższe powinno zostać stwierdzone jednoznacznie, aby mogło stanowić dowód w sprawie. Podnoszone przez pozwanego okoliczności, iż komin był użytkowany, a później nieprawidłowo czyszczony, co doprowadziło do spękań, nie zasługuje na uwzględnienie. Z opinii biegłych, a także zeznań między innymi kominiarza G. S. wynika, że w trakcie czyszczenia komina w sposób niefachowy z użyciem znacznej siły, niemożliwe jest powstanie spękań jak w przedmiotowej sprawie. Bezsprzecznie zatem, to M. S., wzięła na siebie odpowiedzialność za ewentualne wady i koszty z tym związane. Do dnia dzisiejszego budynek nie został dopuszczony do użytkowania, nie posiada również odbiorów kominiarskich co skutkuje powstaniem szkody po stronie powódki. W tym miejscu należy podkreślić, że nie potwierdziło się stanowisko pozwanego, że komin został odebrany przez kominiarza, a protokół odbioru pozwany dostarczył powódce. Słuchana jako świadek A. S. (1) nie przypominała sobie momentu odbioru komina w budynku powódki, nie odnalazła także w swych dokumentach kopii tego dokumentu, a zatem w przekonaniu Sądu pozwany nie udowodnił istnienia dokumentu odbioru kominiarskiego, a tym bardziej jego treści. Warto też podkreślić, że istnienie tego dokumentu nie odnotowano także w Dzienniku Budowy.

Kolejno podkreślić należy, co najistotniejsze, opierając się o treść art. 647 k.c., że roboty nie zostały wykonane zgodnie z zasadami wiedzy technicznej. W przedmiotowej sprawie jednoznacznie można stwierdzić, co wynika z opinii biegłych sądowych z zakresu kominiarstwa i budownictwa, że wykonane przez pozwanego prace zawierają szereg nieprawidłowości, co za tym idzie zlecone M. S. zobowiązanie zostało przez niego wykonane nienależycie, co w oparciu o zeznania świadków i stron oraz opinie biegłych sądowych nie budzi żadnych wątpliwości.

Reasumując, Sąd uwzględnił roszczenie powódki dotyczące kwestii związanej z odszkodowaniem tytułem kosztów poprawienia usługi co do kwoty 15.594,38 zł netto.

Wartość wyżej wskazanego odszkodowania, Sąd przyjął za opinią biegłego A. K.. W treści pozwu, żądanie powódki było znacznie wyższe, jednakże W. G. reprezentowana była przez fachowego pełnomocnika, winna mieć zatem świadomość, że opinia prywatna sporządzona do sprawy nie stanowi podstawy uwzględnienia roszczeń. Nadto opinia ww. biegłego nie została przez żadną ze stron zakwestionowana, a biegły wskazał, że zapoznał się z inwentaryzacją powykonawczą sporządzoną przez A. B..

Sumarycznie Sąd uwzględnił żądanie pozwu co do kwoty 15.944,38 zł netto, w pozostałej części powództwo oddalając.

Oddalenie powództwa prócz kwestii związanej z oddaleniem żądania o odszkodowanie związane z naprawieniem wad, dotyczyło także oddalenia żądania o zasądzenie kwoty 24.000,00 zł tytułem utraconych korzyści. Powódka domagała się utraconych korzyści zgodnie z regulacją art. 361 § 2 k.c. w postaci utraconych dochodów z najmu mieszkania. Szkada w części odnoszącej się do utraconych korzyści nie ma jednolitego charakteru. Powstanie takiej szkody oraz jej zakres każdorazowo musi być indywidualnie oceniany w kontekście sposobu jej określenia przez osobę poszkodowaną. Zgodnie z art. 363 § 2 k.c. naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Przy czym zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła (art. 361 § 2 k.c.). Jednocześnie należy wyraźnie ograniczyć szkodę w postaci *lucrum cessans* i odróżnić ją od sytuacji, w której dochodzi jedynie do utraty samej szansy uzyskania określonej korzyści majątkowej.

Odnosząc te rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż roszczenie w zakresie utraconego czynszu najmu mogłoby zostać uwzględnione w przypadku wykazania przez powódkę, że miała już chętnych na wynajęcie mieszkania a nie mogła tego uczynić ze względu na brak możliwości korzystania z komina i instalacji c.o. W ocenie Sądu powódka nie zaferowała dowodu, który w sposób obiektywny mógłby określić zarówno wysokość, jak i sam fakt utraconych korzyści. W ocenie powódki wystarczającym do tego były zeznania jej i jej męża. Z owymi zeznaniami stały, jednak w sprzeczności zeznania świadka R. S., który jest bardzo dobrym znajomym powódki i opiekuje się domem przy ul. (...) w K. w czasie kiedy W. G. przebywa w Niemczech. Świadek w swoich zeznaniach zaznaczył, że powódka nigdy

nie mówiła, jakoby chciała lokal wynająć na zasadzie najmu komercyjnego, a wręcz przeciwnie, chciała stworzyć sobie lokum, do którego będzie wracać przebywając w Polsce. Ponadto powódka w piśmie złożonym do Sądu dnia 23 listopada 2015 roku (k. 358 akt sprawy) wskazała, że w przedmiotowym lokalu wcześniej mieszkała jej siostra, która wyprowadziła się na czas remontu i wobec powstałych okoliczności, nie może do mieszkania wrócić. Powyższa okoliczność nasuwa liczne wątpliwości dla Sądu, po pierwsze czy powódka w ogóle pobierałaby czynsz od siostry, po wtóre w jakiej wysokości, czy byłby to czynsz komercyjny, czy też czy siostra W. G. zobowiązana byłaby wyłącznie do ponoszenia opłat eksploatacyjnych jak to zwykle bywa w rozliczeniach między członkami najbliższej rodziny. Nadto powódka nie stawiała się na wezwanie Sądu, celem złożenia zeznań uzupełniających w tym zakresie, wobec czego Sąd pominął przedmiotowy dowód.

Zaproponowany zatem przez powódkę materiał dowodowy nie uprawdopodobniał zasadności roszczenia w części odszkodowania dotyczącego utraconego czynszu. W tym zakresie dowody winny być przedstawione szczególnie starannie przez stronę. Samo sformułowanie żądań w ocenie Sądu to za mało by udowodnić swoje roszczenie, zaś to na powódce, zgodnie z rozkładem ciężaru dowodów taki obowiązek ciążył.

Ponadto należy zauważyć, że budynek mieszkalny powódki nie zostało oddany do użytku, nie ma zatem pewności, że organ administracyjny dopuściłby go do użytkowania gdyby powódka dysponowała odbiorem dokonany przez kominiarza, czy też nie zaistniałyby także inne przyczyny warunkujące odmowę dopuszczenia do użytkowania, w tym zakresie Sąd nie prowadził postępowania dowodowego, albowiem nie było inicjatywy dowodowej ze strony powódki w tej materii. Ponadto nie był możliwy do ustalenia czas kiedy budynek uzyskałby zgodę na użytkowanie, a zatem nie było możliwości ustalenia czasu od którego hipotetycznie powódka mogłaby czerpać dochody w wynajmu. To również stanowiło przyczynę oddalenia żądania pozwu w tym zakresie.

W kwestii dotyczącej odsetek, Sąd zasądził je zgodnie z żądaniem strony powodowej. Art. 481 k.c. stanowi, iż jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Sąd zastosował zatem ów przepis uwzględniając powództwo w tej kwestii.

Co do kosztów postępowania Sąd oparł się o regulację art. 100 k.p.c., który stanowi, iż w razie tylko częściowego uwzględnienia żądań koszty procesu będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Powódka na skutek wydanego w sprawie orzeczenia wygrała proces w 25 %, natomiast w 75 % go przegrała.

Zgodnie z w/w przepisem strony procesu powinny ponieść jego koszty w takim stopniu, w jakim przegrały sprawę, a zatem powódka w 75 %, a strona pozwana w 25 %.

Zważając na powyższe Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 787,00 zł tytułem opłaty od pozwu, kwotę 900,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, kwotę 852,00 zł tytułem wydatków oraz kwotę 4,25 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Ww. zasada znajduje także odzwierciedlenie odnośnie kosztów uiszczonych tymczasowo z funduszu Skarbu Państwa na poczet wykonanych opinii biegłych. Stąd biorąc pod uwagę stopień w jakim powódka przegrała sprawę – 75 % oraz kwestię związaną z uiszczoną już przez nią zaliczką na poczet opinii biegłej, Sąd nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Strzelcach Opolskich od powódki kwotę 3.438,25 zł, a od pozwanego kwotę 1.146,10 zł, tytułem ww. kosztów pokrytych tymczasowo z Funduszu Skarbu Państwa.

Mając zatem na uwadze powyższe rozważania orzeczono jak w sentencji wyroku.

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować uzasadnienie (projekt sporządził Asystent);
2. Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powódki;

3. K.. 14 dni;

4. Przedłożyć po prawomocności celem sporządzenia (...);

S., dnia 19.04.2021 r.