

Sygn. akt I C 453/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 stycznia 2018 roku

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: SSR Agnieszka Piotrowska

Protokolant: staż. Maja Tartas

po rozpoznaniu w dniu 12 stycznia 2017 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa A. K.

przeciwko (...) S.A. w G.

o nakazanie

I. oddala powództwo,

II. ustala, że koszty procesu obciążają w całości powoda A. K. pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt I C 453/17

UZASADNIENIE

Powód A. K., w dniu 5 kwietnia 2011 r. wniósł pozew przeciwko (...) S. A. w G. o nakazanie pozwanej usunięcia na jej koszt wad wewnątrz lokalu przy ul. (...) w postaci: zagrzybienia, zawilgocenia ścian, posadzki w salonie i sypialni; przeciekającego balkonu, nieszczelnego okna balkonowego, wypaczonych od wilgoci paneli podłogowych – w terminie miesiąca od uprawomocnienia się orzeczenia. Powód, w przypadku niewykonania przez pozwaną ww. obowiązku w wyznaczonym terminie, wniósł o upoważnienie go do wykonania zastępczego na koszt pozwanej oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania zgodnie ze złożonym spisem. W uzasadnieniu powód wskazał, iż przedmiotowy lokal nabył od pozwanego w dniu 30 sierpnia 2008 r., wcześniej – w dniu 15 lutego 2008 r. – nastąpił odbiór lokalu, podczas którego żadne wady nie ujawniły się. Niezwłocznie po ujawnieniu się wad, powód zgłosił je pozwanej, ta jednak wad nie usunęła.

W odpowiedzi na pozew pozwana (...) S. A. w G. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od strony powodowej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. W uzasadnieniu podniosła zarzut przedawnienia roszczenia powoda z uwagi na fakt, że termin do skorzystania z uprawnień z tytułu rękojmi za wady upłynął w dniu 15 lutego 2011 r. Ponadto podniosła, iż z art. 561 § 2 k.c., na który powoływał się powód, wynikają uprawnienia kupującego na wypadek nieuwzględnienia żądania usunięcia wad, a nie samo roszczenie o usunięcie wad, w konsekwencji czego powód nie może także dochodzić upoważnienia do wykonania zastępczego. Pozwana wskazała też, że usterka w postaci przeciekającego balkonu została przez nią naprawiona, natomiast pozostałe zgłoszone przez powoda wady albo nie istnieją, albo są efektem jego działań. Niezależnie od powyższego pozwana wskazała, że – mimo bezzasadności roszczenia powoda, zamierza wykonać prace mające na celu usunięcie zawilgocenia i zagrzybienia ściany w salonie jego lokalu.

Wyrokiem z dnia 27 kwietnia 2016 r., wydanym w sprawie o sygn. akt I C 422/11, Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku oddalił powództwo, obciążając równocześnie powoda kosztami procesu.

Uzasadniając przedmiotowe orzeczenie Sąd Rejonowy wskazał, że powództwo – w myśl art. 568 k.c. – należało oddalić z uwagi na wygaśnięcie roszczenia, bowiem powództwo zostało wytoczone dnia 5 kwietnia 2011 r., a termin zawity do jego wniesienia upłynął z dniem 15 lutego 2011 r. – mając na uwadze fakt, iż lokal przy ul. (...) w G. został powodowi wydany w dniu 15 lutego 2008 r. Niezależnie od powyższego, Sąd wskazał także, iż nawet w przypadku wytoczenia powództwa przed upływem ww. terminu, Sąd – będąc związany żądaniem pozwu – nie mógł uwzględnić roszczenia w takim kształcie, w jakim zostało sformułowane w pozwie. Powód domagał się nakazania pozwaney usunięcia na jej koszt wad wewnątrz lokalu przy ul. (...). Tymczasem postępowaniu dowodowym strona powodowa usiłowała przede wszystkim wykazać wady w położonej na zewnątrz budynku jego izolacji termicznej. Ponadto powód chciał usunięcia wad w postaci: zagrzybienia, zawilgocenia ścian, posadzki w salonie i sypialni; przeciekającego balkonu, nieszczelnego okna balkonowego, wypaczonych od wilgoci paneli podłogowych. W ocenie Sądu nie zostało wykazane, aby którakolwiek z tak sformułowanych wad w rzeczywistości istniała.

Od powyższego wyroku powód wywiódł apelację.

Sąd Okręgowy w Gdańsku, wyrokiem z dnia 8 lutego 2017 r. (XVI Ca 666/16), uchylił zaskarżony wyrok i przekazał tut. Sądowi sprawę do ponownego rozpoznania, pozostawiając tut. Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za instancję odwoławczą.

Sąd Okręgowy w Gdańsku w uzasadnieniu do wydanego wyroku wskazał, że termin 3 lat do dochodzenia uprawnień z tytułu rękojmi w dacie wytoczenia powództwa jeszcze nie upłynął, bowiem, skoro wydanie rzeczy kupującemu nastąpiło przed dniem zawarcia umowy sprzedaży, należy go liczyć od daty zawarcia umowy. Tym samym termin do wytoczenia powództwa zaczął biec dopiero dnia 9 września 2008 r., jako że tego dnia strony zawarły umowę sprzedaży (a nie – jak ustalił Sąd Rejonowy, w dniu 30 sierpnia 2008 r.). W ocenie Sądu Okręgowego nie można podzielić także oceny niemożności uwzględnienia powództwa z uwagi na sformułowanie żądania pozwu. Zdaniem Sądu Okręgowego powód w sposób oczywisty domagał się usunięcia przyczyn wskazanych w pozwie objawów. W związku z tym Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy, gdyż nie dokonał oceny zgromadzonego materiału dowodowego (w szczególności opinii trzech biegłych) i ustaleń faktycznych co do samego istnienia wady lokalu, uzasadniającej ewentualne roszczenie z rękojmi dochodzone w sprawie. Sąd Okręgowy wskazał, że ponownie rozpoznając sprawę Sąd Rejonowy winien dokonać ustaleń faktycznych co do istnienia wady lokalu objawiającej się w sposób opisany w pozwie oraz poczynienie ocen co do zakresu ewentualnego roszczenia przysługującego powodowi jako właścicielowi samodzielnego lokalu mieszkalnego.

Zarządzeniem z dnia 18 maja 2017 r. zobowiązano powoda do sprecyzowania żądania pozwu poprzez jednoznaczne wskazanie czynności, których wykonanie Sąd miałby nakazać pozwanemu. W odpowiedzi, pismem z dnia 7 czerwca 2017 r., powód wskazał, iż wnosi o nakazanie pozwanemu usunięcia nieprawidłowo wykonanej izolacji termicznej i wykonanie prawidłowej izolacji termicznej ścian w: sypialni (o pow. 10,2 m²); dużej łazience (o pow. 5,7 m²); dużym pokoju (o pow. 21,7 m²), a nadto wymiany stolarki okiennej w dużym pokoju oraz wymiany nieprawidłowo ułożonych płytek i cokołów na balkonie oraz paneli w dużym pokoju i przedpokoju.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 10 października 2006 r. strony zawarły umowę przedwstępną przeniesienia własności lokalu przy ul. (...) w G.. Powód nabył od pozwanego przedmiotowy lokal na mocy umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 9 września 2008 r., natomiast lokal został powodowi wydany w dniu 15 lutego 2008 r.

/ **bezsporne** , vide: umowa z dnia 10. 10. 2006 r., k. 3-7, umowa z dnia 9. 09. 2008 r., k. 8-12, protokół zdawczo-odbiorczy, k. 13-14/

W dniu 9 września 2008 r. powód zgłosił pozwanemu oraz zwrócił się o usunięcie usterki w postaci przeciekającego balkonu oraz usunięcia grzyba z wewnętrznej ściany mieszkania i wymiany wypaczonych od wilgoci paneli podłogowych, a nadto o naprawę instalacji domofonowej. Kolejnymi pismami (z dn. 26. 09. 2008 r., 24. 10. 2008 r., 11. 11. 2008 r., 10. 03. 2009 r., 27. 04. 2009 r., 28. 12. 2009 r., 5. 03. 2010 r., 1. 12. 2010 r., 16. 12. 2010 r.) powód zgłaszał pozwanemu kolejne usterki oraz nieprawidłowości w usuwaniu usterek. Pozwany próbował ustalić przyczynę ww. usterek, w tym celu dokonywał oględzin w mieszkaniu powoda, dokonano też dwóch odkrywek mających na celu sprawdzenie stanu izolacji termicznej budynku. Pozwany stwierdził, iż przyczyną zawilgocenia i zagrzybienia ścian u powoda jest niewłaściwe używanie przez niego wentylacji mechanicznej w lokalu.

/ **bezsporne** , vide: pisma powoda, k.15-20, 56, pisma pozwanego, k. 49-52, zeznania powoda, k. 91-93, w tym w zw. z k. 62-63, zeznania świadka J. K., k. 86-88, zeznania świadka Z. K., k. 88- 90, zeznania świadka M. T., k. 90-91/

W chwili obecnej w lokalu powoda nie występuje zawilgocenie i zagrzybienie ścian. W sypialni widoczne były ślady zawilgocenia i zagrzybienia ścian. Przyczyną zawilgocenia i zagrzybienia ścian mogą być nieprawidłowości w ułożeniu izolacji jak również nieprawidłowa eksploatacja lokalu w postaci nieprawidłowej wentylacji i zabudowania ściany zewnętrznej trwałą, pełną zabudową.

/ **dowód:** zeznania powoda, k. 91-93, w tym w zw. z k. 62-63, opinia biegłego sądowego w zakresie budownictwa J. P. wraz z załącznikami, k.135-171, przesłuchanie biegłego, k. 227-231 i k. 313-319, opinia uzupełniająca, k. 259-264, opinia biegłej sądowej w zakresie budownictwa i kosztorysowania B. K. wraz z załącznikami, k. 348-371, opinia uzupełniająca wraz z załącznikami, k. 401-421, przesłuchanie biegłej, k. 469 (protokół elektroniczny), opinia biegłego sądowego w zakresie budownictwa G. Z., k. 494-527, ustne opinie uzupełniające, k. 576 i 607 (protokoły elektroniczne), pisemna opinia uzupełniająca wraz z załącznikami, k. 593-598/

Usterka związana z przeciekaniem balkonu została przez pozwanego naprawiona.

/ **dowody** : zeznania powoda, k. 91-93, w tym w zw. z k. 62-63, zeznania świadka J. K., k. 86-88, zeznania świadka Z. K., k. 88- 90, zeznania świadka M. T., k. 90-91/

Panele podłogowe zostały w mieszkaniu powoda wymienione.

/ **dowody** : zeznania powoda, k. 91-93/

Stolarka okienna w „dużym pokoju” (pokoju dziennym) mieszkania powoda jest nieszczelna, a nieszczelność ta wynika z niewłaściwej regulacji okien, co skutkuje miejscowym wychłodzeniem ścian tego pomieszczenia. W ścianach „dużego” pokoju brak jest natomiast mostków termicznych. W ścianach sypialni występują z kolei mostki termiczne, które świadczą o zmniejszonym oporze przegród cieplnych w tych miejscach.

/ **dowody** : o pinia biegłej B. K. z załącznikami, k. 349-371, pisemna opinia uzupełniająca, k. 400-421, ustna opinia uzupełniająca, k. 469 (protokół elektroniczny)/

Punkt rosy na przegrodzie (ścianie) zewnętrznej mieszkania powoda przy 55% wilgotności powietrza wynosi 10,72 °C, natomiast przy wilgotności wynoszącej 60% – 12 °C. Temperatura wewnętrznych powierzchni tych ścian w mieszkaniu powoda, wg pomiaru z dnia 4 marca 2016 r., wynosiła w pokoju dziennym od 13,5 °C do 19,6 °C, natomiast w sypialni od 15,6 °C do 18,9 °C.

/ **dowody** : opinia biegłego G. Z. z załącznikami, k. 494-527, ustne opinie uzupełniające, k. 576 i 607 (protokoły elektroniczne), pisemna opinia uzupełniająca, k. 593-598//

Sąd zważył, co następuje

Ustalając powyższy stan faktyczny Sąd oparł się na treści zeznań świadków oraz powoda, które były spójne, logiczne, a w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia korespondowały ze sobą i z pozostałym zgromadzonym w sprawie

materiałem dowodowym. Sąd wziął także pod uwagę dokumenty przedstawione przez strony, których autentyczność jest niewątpliwa i nie była przez strony kwestionowana. Sąd przeprowadził dowody z opinii trzech biegłych z zakresu budownictwa – J. P., B. K. i G. Z.. Opinie te, jakkolwiek sporządzone zostały przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach, to jednak stanowiły materiał dowodowy, na którym Sąd mógł oprzeć się jedynie częściowo, bowiem – z przyczyn, o których poniżej – okazywało się, iż nie zawierają pełnych wyjaśnień okoliczności, których ustalenie było niezbędne dla meritum rozstrzygnięcia.

Biegły J. P. wskazał, iż przyczyną zawilgocenia i zagrzybienia ścian było przede wszystkim niewłaściwe użytkowanie lokalu przez powoda, przy czym opinię w tym zakresie oparł wyłącznie na zeznaniach świadków – pracowników pozwanego, jednocześnie wskazał jednak na możliwość zastosowania niewłaściwej izolacji termicznej, która zamiast 12 cm miała grubość 10 cm, przez co współczynnik przenikalności cieplnej ścian był zbyt wysoki i nie spełnia obowiązujących norm. Biegły nie wziął jednak pod uwagę, iż w niniejszej sprawie zastosowana w budynku izolacja z wełny mineralnej ma – jak wskazywał pozwany – inny współczynnik przewodzenia ciepła (λ 0,033) niż przyjęty przez biegłego w obliczeniach (λ 0,045). Biegły nie zdołał przekonująco wyjaśnić na jakiej podstawie przyjął właśnie taki współczynnik. W związku z powyższym Sąd dopuścił dowód z opinii kolejnego biegłego – B. K., która potwierdziła, iż przyczyną zawilgoceń mogło być niewłaściwe użytkowanie lokalu, jednak w celu stwierdzenia prawidłowości wykonania prac związanych z ułożeniem izolacji termicznej niezbędne jest wykonanie badania kamerą termowizyjną. Po przeprowadzeniu tych badań, biegła stwierdziła występowanie mostków cieplnych w ścianie sypialni, jednak nie była w stanie stwierdzić, na ile występowanie tych mostków stanowi nieprawidłowość w sensie formalnym, bowiem pojęcie „mostek termiczny” nie jest określeniem normatywnym. Biegła w szczególności nie była w stanie określić, czy wspomniane mostki powodują wychładzanie ściany poniżej punktu rosy.

W związku z powyższym, celem określenia, czy przenikalność cieplna z przegrody zewnętrznej budynku oddzielającej mieszkanie powoda przy ul. (...) jest zgodna z obowiązującymi w dacie budowy tego budynku normami, a w szczególności do wskazania czy zachowane zostały normy w zakresie punktu rosy, Sąd przeprowadził dowód z opinii kolejnego biegłego – G. Z.. Biegły ten sporządzając opinię początkowo opierał się na pomiarach temperatur sporządzonych jeszcze w 2010 r., a więc przed wniesieniem pozwu w niniejszej sprawie, jednak zobowiązany przez Sąd dokonał własnych pomiarów. Biegły wyliczył punkt rosy, wskazując iż przy 55% wilgotności powietrza wynosi on 10,72 °C, natomiast przy wilgotności wynoszącej 60% - 12 °C. Biegły wskazał wprawdzie na występującą w sypialni i pokoju dziennym różnicę kilku stopni pomiędzy różnymi punktami na powierzchni ścian tych pomieszczeń, co zdaniem biegłego stanowi nieprawidłowość, gdyż takie różnice występować nie powinny, a temperatura ściany winna wynosić co najmniej 20 °C. Jednakże opinii biegłego w tym zakresie Sąd nie uznał za miarodajną, albowiem biegły nie był w stanie logicznie uzasadnić swojego stanowiska – nie wskazał na żadne normy prawne lub techniczne, które zostały przez taki stan rzeczy naruszone, to jest normy określające wymaganą temperaturę powierzchni ścian na 20 °C oraz wskazujące na niedopuszczalność występowania kilkustopniowych różnic pomiędzy poszczególnymi punktami na tej powierzchni. Również wyliczenia współczynnika przenikania ciepłego ścian dokonane przez biegłego nie zostały przez Sąd uwzględnione, bowiem i w tym przypadku nie opierają się one na przepisach rozporządzenia regulującego tę kwestię w dacie uzyskania przez pozwanego pozwolenia na budowę, tj. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Tym samym w tej części opinia biegłego opierała się na przepisach, jakie jeszcze wówczas nie obowiązywały, a zatem nie mogła stanowić dowodu, w oparciu o który Sąd poczyniłby ustalenia niezbędne do wyrokowania w niniejszej sprawie.

Po przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania, strona pozwana wносиła o dopuszczenie dowodu z opinii instytutu naukowego lub badawczo-naukowego na okoliczność wykazania właściwości technicznych i izolacyjnych, w tym współczynnika przenikania ciepła wełny (materiału) izolacyjnego zastosowanego w izolowaniu ścian zewnętrznych lokalu powoda oraz dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność wskazania, czy w lokalu powoda zostały spełnione normy izolacji termicznej jakie obowiązywały w dacie projektowania budynku, w którym znajduje się lokal powoda, w szczególności czy zostały spełnione, czy też są naruszone warunki opisane w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz w zmieniającym to rozporządzenie rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia

7 kwietnia 2004 r. Sąd miał jednak na uwadze, iż w myśl art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Przepis ten określa reguły dowodzenia, tj. przedmiot dowodu oraz osobę, na której spoczywa ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Zaznaczyć też trzeba, że przy rozpoznawaniu sprawy na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego rzeczą sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też Sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne. Zaprzeczenie dokonane przez stronę procesową powoduje, że istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności stają się sporne i muszą być udowodnione. W razie ich nieudowodnienia Sąd oceni je na niekorzyść strony, na której spoczywał ciężar dowodu, chyba że miał możliwość przekonać się o prawdziwości tych twierdzeń na innej podstawie (orzeczenie SN z 28.04.1975 r., sygn. akt III CRN 26/75). W związku z powyższym, jako że ciężar wykazania okoliczności, na które miałyby być powołane dowody z opinii wnioskowane przez pozwanego obciążał powoda, a przeprowadzenie tych dowodów znacznie przedłużyłoby czas trwania niniejszego postępowania, wniosek strony pozwanej o przeprowadzenie dowodów z przedmiotowych opinii Sąd oddalił. Na marginesie – sporządzanie kolejnej opinii zwiększyłoby także znacznie koszty niniejszego postępowania, które już w chwili obecnej sięgają kilkunastu tysięcy złotych i przekroczyły połowę wartości przedmiotu sporu.

W ocenie Sądu powództwo nie było zasadne i nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powód wywodził swoje roszczenie z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej (art. 556 i nast. k.c.), żądając, w myśl uprawnienia określonego w art. 561 § 1 k.c., usunięcia wad zakupionego przez siebie od pozwanego lokalu.

Odnosząc się do poszczególnych żądań powoda należy wskazać, iż po pierwsze, powód – słuchany w charakterze strony – sam stwierdził, że panele podłogowe w jego mieszkaniu zostały wymienione. Tym samym żądanie ich wymiany jest obecnie bezprzedmiotowe i jako takie nie mogło zasługiwać na uwzględnienie.

Po drugie, w sprawie właściwie bezspornym było (bowiem okoliczność ta potwierdzona została nie tylko zeznaniami świadków, ale i powoda), iż usterka związana z przeciekaniem balkonu została przez pozwanego naprawiona. Powód wskazywał wprawdzie, iż jego zdaniem płytki i cokoły ułożone zostały nieprawidłowo, cokol jest krzywo ułożony, izolacja wychodzi ze spoin. Jednakże – abstrahując już nawet od faktu, że usterki te nie mają wpływu na przeciekanie balkonu – na potwierdzenie tych tez powód nie zaoferował żadnych środków dowodowych. Sąd nie miał więc podstaw do uwzględniania powództwa w tym zakresie, zwłaszcza że skoro sam powód przyznał, iż balkon po naprawie już nie przecieka, to wręcz uprawdopodobnia to okoliczność, że naprawa przeprowadzona została właściwie.

Po trzecie, jak wynika z opinii biegłej B. K., stolarka okienna w „dużym pokoju” mieszkania powoda istotnie jest nieszczelna, jednak nieszczelność ta wynika z niewłaściwej regulacji okien. Tym samym żądanie wymiany całej stolarki jest zdecydowanie nadmierne, skoro do usunięcia wady wystarczy okna wyregulować.

Po czwarte, żądanie usunięcia wady w postaci nieprawidłowej izolacji łazienki zostało zgłoszone dopiero w piśmie z dnia 7 czerwca 2017 r., nie było natomiast zgłaszane w pozwie, w którym powód wskazywał jedynie na zawilgocenia i zagrzybienie ścian w pokojach. Tym samym roszczenie powoda w tym zakresie – w myśl przepisu z art. 568 k.c., w brzmieniu obowiązującym w chwili zawarcia umowy sprzedaży lokalu – wygasło. Jak wskazał Sąd Okręgowy, w niniejszej sprawie zawity termin do wytoczenia powództwa zaczął biec dnia 9 września 2008 r. (data zawarcia umowy sprzedaży), a zatem upłynął on z dniem 9 września 2011 r. Termin ten nie podlega przywróceniu a jego bieg przerwaniu, nadto jest to okoliczność uwzględniana przez Sąd z urzędu. Upływ terminu zawitego powoduje definitywne wygaśnięcie przysługującego powodowi roszczenia, a zatem powództwo również w tym zakresie podlegało oddaleniu.

Po piąte, odnośnie żądania nakazania pozwanemu usunięcia nieprawidłowo wykonanej izolacji termicznej i wykonanie prawidłowej izolacji termicznej ścian w: sypialni (pokoju o pow. 10,2 m²) i pokoju dziennym (o pow. 21,7 m²), należy wskazać, że Sąd zgromadził w tym zakresie bogaty materiał dowodowy w postaci opinii biegłych, który to materiał nie pozwolił jednak na ustalenie, iż pozwany jest odpowiedzialny za wadliwe wykonanie lokalu powoda.

Z opinii biegłej B. K., która to biegła przeprowadziła badanie termowizyjne lokalu powoda, wynika, że w sypialni występują mostki termiczne i ślady po wcześniejszych zagrzybieniach. Natomiast w ścianach „dużego” pokoju brak jest mostków termicznych, a wskazywane przez powoda wychłodzenia ścian tego pomieszczenia wynikają wyłącznie z nieszczelności stolarki okiennej. W opinii uzupełniającej biegła wskazała, iż mostki termiczne występujące w ścianach sypialni świadczą o zmniejszonym oporze przegród cieplnych w tych miejscach i mogą świadczyć o nieprawidłowościach w warstwie położonej izolacji.

Niemniej jednak – jak już wskazywano powyżej – sformułowanie „mostek termiczny” nie jest określeniem normatywnym, a występowanie tego rodzaju zjawiska samo w sobie nie świadczy o naruszeniu jakichkolwiek norm prawnych lub umownych. Aby stwierdzić, czy normy takie zostały faktycznie naruszone należałoby odwołać się do pojęcia „punktu rosy” określonego w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Z § 321 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, które obowiązywało w dacie uzyskania przez pozwanego pozwolenia na budowę, wynikało, iż w pomieszczeniu przeznaczonym na stały pobyt ludzi temperatura na wewnętrznej powierzchni przegród zewnętrznych powinna spełniać wymagania określone w pkt 2.2 załącznika do rozporządzenia. Przedmiotowy załącznik wskazuje natomiast we wskazanym punkcie, iż w budynku mieszkalnym, zamieszkania zbiorowego, budynku użyteczności publicznej, a także w budynku produkcyjnym, opór cieplny nieprzezroczystych przegród zewnętrznych powinien umożliwiać utrzymanie na wewnętrznych jej powierzchniach temperatury wyższej co najmniej o 1 °C od punktu rosy powietrza w pomieszczeniu, przy obliczeniowych wartościach temperatury powietrza wewnętrznego i zewnętrznego oraz przy obliczeniowej wilgotności względnej powietrza w pomieszczeniu, obliczonej zgodnie z Polską Normą dotyczącą parametrów obliczeniowych powietrza wewnętrznego.

Z opinii biegłego G. Z. wynika, iż parametry te zostały zachowane, bowiem zmierzone przez biegłego temperatury są wyższe co najmniej o 1 °C od wyliczonego punktu rosy.

Pełnomocnik powoda podnosił, iż rozstrzygające nie powinno być samo kryterium normatywno-techniczne, gdyż „prawo ma służyć ludziom”. Częściowo należy ten argument strony podzielić, bowiem na gruncie przepisu art. 556 § 1 k.c., a także w oparciu o dotychczasową praktykę orzecniczą, przyjmuje się, iż odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy zależy od wykazania, że wada spowodowała zmniejszenie wartości lub użyteczności rzeczy. O istnieniu wad decyduje zatem rzeczywiście kryterium funkcjonalne, obejmujące przeznaczenie rzeczy i jej użyteczność, a nie wyłącznie kryterium normatywno-techniczne. Niemniej jednak, aby dokonać należytej oceny okoliczności związanych ze skomplikowaną materią, jaką są zagadnienia techniczno-budowlane, nie wystarczy odwołanie się wyłącznie do zasad zdroworozsądkowych. Ustawa Prawo budowlane, a także normy zawarte w innych przepisach, w tym wykonawczych, zostały przez ustawodawcę ustanowione m. in. właśnie po to, by uregulować działalność obejmującą sprawy projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych (art. 1 pr.bud.). Normy te z jednej strony określają minimalne wymagania, które – jeśli nie będą spełnione w procesie budowlanym – automatycznie oznaczają nieprawidłowości, które można zakwalifikować jako wady. Z drugiej strony, stanowią także wytyczne prawidłowego postępowania, których spełnienie implikuje, iż proces budowlany przeprowadzony został należyście. Nie wyklucza to oczywiście możliwości oceny tego procesu przez pryzmat budowlanego, czy inżynierskiego doświadczenia zawodowego i powszechnie przyjętych, nieskodyfikowanych norm postępowania, tzw. „dobrych praktyk”, jednakże ocena prawidłowości oparta wyłącznie na tych przesłankach zawsze nosić będzie w pewnym stopniu znamiona oceny uznaniowej i nieostrej. W przypadkach granicznych wyłącznie normy prawne, jako element

pewny i jednoznaczny, mogą stanowić podstawę jednoznacznego rozstrzygnięcia prawidłowości postępowania w procesie budowy.

Konkludując – z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika niewątpliwie, iż w przeszłości rzeczywiście występowało w lokalu powoda zawilgocenie i zagrzybienie ścian w sypialni, jednak – w myśl przywoływanych art. 6 k.c. i 232 k.p.c., to na powodzie spoczywał ciężar wykazania, że ich przyczyną była niewłaściwa izolacja termiczna. W ocenie Sądu powód ciężarowi temu nie sprostał, bowiem ze zgromadzonych w sprawie dowodów, w szczególności z opinii sporządzonych przez biegłych w zakresie budownictwa, jednoznacznie ta okoliczność nie wynika. Co więcej, w świetle tego materiału dowodowego, wynika natomiast, iż niewłaściwe użytkowanie lokalu przez powoda, tj. niedostateczna wentylacja pomieszczeń w okresie zimowym oraz zabudowanie ściany trwałą zabudową (szafą) również mogło być przyczyną powstania zawilgocenia i zagrzybienia ścian w przedmiotowym lokalu.

Z uwagi na powyższe, uznawszy roszczenie powoda za niewykazane, Sąd, na mocy przywołanych przepisów, powództwo oddalił, o czym orzekł w punkcie pierwszym wyroku.

O kosztach sądowych Sąd orzekł na mocy art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. jak w punkcie drugim wyroku obciążając nimi w całości powoda, jako stronę przegrywającą sprawę, pozostawiając równocześnie ich szczegółowe rozliczenie referendarzowi sądowemu.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)