

Sygn. akt IC 690/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 października 2013 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Tadeusz Dereń

Protokolant Anna Winiarska-Kania

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 2 października 2013 roku w Kłodzku

sprawy z powództwa G. J.

przeciwko W. K.

o zapłatę kwoty 31.481,69 zł

I. zasądza od pozwanego W. K. na rzecz powoda G. J. kwotę 24.268,28 zł (dwadzieścia cztery tysiące dwieście sześćdziesiąt osiem złotych 28/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 10 października 2011 roku;

II. dalej idące powództwa oddala;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4.211,49 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu.

Sygn. akt IC 690/11

UZASADNIENIE

Powód G. J. wniósł pozew o zapłatę przeciwko pozwanemu W. K. domagając się zasądzenia od pozwanego na jego rzecz kwoty 31.481,69 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 2400 zł i 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwu podał, że 1.10.2009 r. zakupił od pozwanego lokal mieszkalny w K. na ul. (...) za kwotę 214.000 zł.

Lokal w chwili wydania był w stanie deweloperskim tj. zamontowane były okna i ogrzewanie gazowe.

Powód planował wprowadzić się do lokalu pod koniec grudnia 2009 r. i od połowy października 2009 r. zlecił firmie remontowej "(...)" PPHU (...)przystosowanie lokalu do zamieszkania, a które to prace miały być zakończone przed Bożym Narodzeniem 2009 r.

W dniu 11 grudnia 2009 r., gdy powód przyjechał do lokalu okazało się, że wzdłuż ścian od wejścia w całym mieszkaniu pojawiła się woda.

Firma remontowa dokonała odkrywki w podłodze i okazało się, że od razu w betonie zebrała się woda a ściany nasiąknęły do wysokości 60 cm. Ustalono, że przyczyną przesiąkania wody przez podłogę był brak izolacji, tj. beton był położony bezpośrednio na ziemi.

O tym fakcie powód od razu poinformował pozwanego, który nie poczuwał się do naprawy twierdząc, że wylewka betonowa wykonana została zgodnie z przepisami i nie odpowiada za przesiąkanie wody przez podłogi.

Woda przez następne dni nadal się gromadziła i na skutek i na skutek działania odkleiły się siatki na regipsach w rogach ścian i zaczęła odchodzić ze ścian farba.

Strony uzgodniły, że naprawę przeciekających wylewek betonowych wykona firma (...), nie ustalając zakresu prac ani wysokości wynagrodzenia, które miał na bieżąco regulować powód a po zakończeniu prac naprawczych, pozwany zwróci mu pieniądze. W związku z tym firma (...) zrobiła w mieszkaniu wykopy wzdłuż ścian, położono rurę drenażową w tych wykopach, zrobiono wykopy na zewnątrz mieszkania, które zostały wysypane żwirem i piachem. Wywieziono gruz.

Po pewnym czasie pozwany wycofał się ze swojego zobowiązania, co spowodowało przerwanie prac przez powoda końcem marca 2010 r.

Po sporządzeniu kosztorysu powód wystąpił do pozwanego pismem z dnia 28.04.2010 r. o zapłatę 50 000 zł tytułem obniżenia ceny mieszkania w wyniku wad ukrytych rzeczy sprzedanej.

Po kolejnych negocjacjach strony ustaliły, że pozwany by naprawić wadę budynku, wprowadzi swoją firmę a nadzór nad wykonywanym przez nią remontem, będzie sprawował powód.

Remont wykonała firma (...) .H.U.P. (...)a nadzorem w imieniu powoda zajął się P. G., który na zlecenie powoda wykonał ekspertyzę budowlaną mieszkania, której koszty oraz koszty nadzoru poniósł powód.

Prace były przeprowadzane w czerwcu 2010 r. i za prace firmy I. P.zapłacił pozwany. Odmówił on zapłaty za prace wykonane przez firmę (...)do marca 2010 r. oraz za remonty wykończeniowe, które były wykonane do 11.12.2009 r. i na skutek zalania mieszkania musiał wykonać je powód w znacznej części ponownie.

Na kwotę 31.484,69 zł składają się kwoty za wywóz gruzu (709,05 zł), zakup materiałów budowlanych (1366,70 zł), żwiru i piasku (900,97 zł), wynagrodzenie za nadzór i ekspertyzę budowlaną (1968 zł), wynajem mieszkania od stycznia do grudnia 2010 r. z powodu braku możliwości zamieszkania w zakupionym lokalu w planowanym terminie, tj. od XII 2009 r. (12.924 zł), opłaty za energię elektryczną (229,41 zł) i gazową (1173,50 zł) zużyte do osuszania lokalu, wynagrodzenie firmy (...) za prace do marca 2010 r. oraz od lipca do grudnia 2010 r. w łącznej wysokości 12 150 zł. Wszystkie te koszty powstały z powodu wady fizycznej zakupionego lokalu.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości podnosząc, że powód bezzasadnie wykonywał w lokalu wykopy i to w okresie zimowym a nadto chciał ugodowo załatwić sprawę z powodem aby zewnętrzna firma wskazana przez pozwanego, usunęła stwierdzone usterki, lecz powód nie wyraził zgody na wpuszczenie innej firmy - oprócz firmy (...) A. M. - do mieszkania.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Aktem notarialnym - umową sprzedaży z dnia 2.10.2009 r. powód kupił od pozwanego W. K. lokal mieszkalny usytuowany na parterze budynku mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...), składającego się z trzech pokoi, pokoju z aneksem kuchennym, łazienki, przedpokoju i pomieszczenia gospodarczego o łącznej powierzchni użytkowej 95,60 m² wraz z udziałem w 2860/10000 częściach na współwłasności części wspólnych i w prawie współużytkowania wieczystego działki gruntu nr (...)/ obręb J. o obręb J. o obszarze 254 m², za kwotę 214,000 zł.

W chwili zakupu przedmiotowy lokal był w stanie deweloperskim, tj. zamontowane były okna, drzwi, wykonane ogrzewanie gazowe oraz betonowe posadzki i żeby w lokalu zamieszkać należało wykonać prace wykończeniowe.

/dowód: -przesłuchanie stron, k.102,k.104,

-akt notarialny z dnia 2.10.2009 r., k. 69/

W październiku 2009 r. powód zlecił firmie remontowej "(...)" PHU (...)w K.wykonanie prac wykończeniowych i przystosowanie lokalu do zamieszkania, zaś prace te miały polegać m.in. na gruntowaniu ścian, położeniu gładzi, prace elektryczne, położenie kafelek i być zakończone do świąt Bożego Narodzenia 2009 r., kiedy to powód chciał zamieszkać w lokalu. Przed zakończeniem remontu - w dniu 10 lub 11 grudnia 2009 r. - powód otrzymał od A. M.informację o stawieniu się do lokalu mieszkalnego i wtedy okazało się, że wzdłuż ścian od wejścia w całym mieszkaniu pojawiła się woda. W tym samym dniu powód telefonicznie o tym fakcie poinformował pozwanego, który dwa dni później przyjechał do K.lecz strony nie doszły do porozumienia w zakresie usunięcia stwierdzonych usterek. Po tej rozmowie firma (...)przestała częściowo wykonywać prace w lokalu, wcześniej dokonując odkrywek w podłodze w dużym pokoju i przedpokoju, w których zbierała się woda a po kilku dniach również w wyniku dalszego gromadzenia się wody, ściany nasiąknęły do wysokości około 60 centymetrów. Po odjeździe pozwanego powód skontaktował się z rzeczoznawcą P. G., na którego polecenie wykonano dodatkową odkrywkę w podłodze w salonie przy ścianie, do której również napłynęła woda.

Również podczas ponownej wizyty pozwanego strony nie doszły do porozumienia, gdyż powód chciał, aby dalsze prace naprawcze wykonywała firma (...) A. M., która już była na budowie, zaś, pozwany nie wyraził na to zgody, domagając się, żeby prace te wykonywała firma (...) z K., która wcześniej, jeszcze przed zbyciem lokalu powodowi, wykonywała w nim prace budowlane, a na to z kolei nie godził się powód.

/dowód: -przesłuchanie stron, k. 102 - 104/

Na prośbę powoda - P. G., który posiada uprawnienia do wykonywania ekspertyz budowlanych, projektowania i nadzoru, sporządził w kwietniu 2010 r. ekspertyzę budowlaną obiektu - lokalu mieszkalnego powoda, w której dokonał oceny stanu technicznego mieszkania, przyczyn zalania mieszkania oraz sposobów jego usunięcia, jak również wykonania niezbędnych prac budowlanych w celu odpowiedniego zabezpieczenia mieszkania. Do przedmiotowej ekspertyzy została dołączona dokumentacja fotograficzna stanu lokalu powoda oraz szkic występowania zawilgocenia i odkrywek. P. G.wykonał również kosztorys robót naprawczych, który opiewał na kwotę około 50.000 zł oraz sprawował nadzór inwestorski nad pracami w lokalu prowadzonymi przez firmę (...)A. M., jak również firma (...)wykonywała prace naprawcze uzgodnione i zweryfikowane przez P. G., który po zakończeniu prac odebrał je z powodem.

Za wykonanie ekspertyzy budowlanej, kosztorysu robót i nadzór nad robotami budowlanymi powód zapłacił P. G. kwotę 1968 zł.

/dowód: -przesłuchanie stron, k. 102-104,

-zeznania świadka P. G., k. 82,

-ekspertyza budowlana P. G. wraz z dokumentacją fotograficzną, k. 10-29,

- faktura VAT nr (...), k.39,

-harmonogram prac z 8.03.2010 r., k.30/

Pismem z dnia 28.04.2010 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 50.000 zł w terminie do 6 maja 2010 r. w związku z wadami mieszkania a która to kwota odpowiadała wartości kosztorysowej robót izolacyjnych i uszczelniających mających na celu naprawienie wad fizycznych lokalu. Pozwany na powyższe pismo nie odpowiedział.

/dowód: -przesłuchanie stron, k. 102-104,

-wezwanie do zapłaty z 28.04.2010 r. wraz z potwierdzeniem nadania pisma, k. 8-9,

- kosztorys budowlany P. G. , k. 137/

W maju 2010 r. strony uzgodniły, że dalsze prace naprawcze w lokalu powoda będzie wykonywała firma (...)I. P., która wykonała prace w czerwcu 2010 r. przez okres około dwóch tygodni i prace te były konsultowane z powodem, wcześniej zatwierdzone przez P. G., który też roboty budowlane odebrał. Za wykonanie prac przez firmę (...)zapłacił pozwany około 11.000 zł.

Firma (...) korzystała z wszystkich prac wcześniej wykonanych przez firmę (...) A. M. i gdyby nie zostały te prace wcześniej wykonane, wówczas nakład pracy i koszty firmy (...) byłyby znacznie wyższe.

/dowód: -przesłuchanie stron, k. 102-104,

-zeznania świadków P. G., k.,

I. P., k. 86,

- opinia biegłego R. M., k. 120/

Po zakończeniu prac przez firmę (...) dalsze prace wykończeniowe kontynuowała firma (...) A. M. i były one związane głównie z ponownymi robotami wykończeniowymi, które wprawdzie były wykonane do dnia 11 grudnia 2009 r., lecz zostały zniszczone na skutek zalania mieszkania i prowadzenia prac związanych z usunięciem przyczyn i skutków zalania a dotyczyły wykonania ścianki RTV z regipsów, ponownie wykonanie gniazdek elektrycznych i położenia kabli RTV, położenie terakory na podłodze w kotłowni i przedpokoju, zniszczonych przy wykonywaniu wykopów, położenie gładzi i malowanie ścian uszkodzonych w wyniku przesiąkania, zabudowanie licznika wody i rur gazowych w przedpokoju.

Wszystkie te prace zostały wykonane do końca grudnia 2010 r. i za te prace powód zapłacił łącznie 6800 zł, zaś za prace wykonane przez firmę (...) A. M. do marca 2010 r. powód zapłacił 5.350 zł. Na wykonanie prac naprawczych i ponownych prac wykończeniowych powód zakupił materiały na łączną kwotę 1.366,70 zł.

/dowód: -przesłuchanie powoda, k. 102,k. 173 verte,

-dowód wpłaty na kwotę 3500 zł 20.10.2010 r., k. 40 i na kwotę 3300 zł z 2.10.2010 r., k. 40,

- faktura VAT nr (...) z 26.03.2010 r., k. 38,

- faktury VAT, k. 35-37, 49, 51-60/

Za wywóz gruzu, związanego z pracami firmy (...) A. M. przy wykonywaniu wykopów, powód zapłacił 709,05 zł.

Na potrzeby prac naprawczych i wykończeniowych powód zakupił żwir i piasek za łączną kwotę 900,97 zł i z piasku oraz żwiru korzystała również firma (...) przy wykonywaniu prac naprawczych w czerwcu 2010 r.

/dowód: -przesłuchanie powoda, k. 102, k. 173 - verte,

-zeznanie świadka I. P., k. 86,

-faktury VAT z 13.01..2010 r. i 6.01.2010 r.

wywozu odpadów stałych, k. 32-33,

-faktura VAT z 22.10.2010 r. zakupu żwiru, k. 34,

-faktura VAT z 22.01.2010 r., k. 31,

- faktury VAT z 6.10.2010 r., k.47,

z 15.10.2010 r., k. - 48,

z 15.10.2010 r., k. - 49,

z 6.10.2010 r., k.50/

W związku z zawilgoceniem lokalu mieszkalnego konieczne było ogrzewanie lokalu powoda oraz osuszanie pomieszczeń i z tego tytułu, w okresie od grudnia 2009 r. do 24 lutego 2010 r., powód zużył gazu na łączną kwotę 1173,56 zł. W tym czasie powód nie mieszkał w tym lokalu.

/dowód: -przesłuchanie powoda, k. 102,

-opinia biegłego sądowego R. M., k. 120,

-opinia uzupełniająca w/w biegłego, k. 173,

-faktury VAT z 26.01.2010 r. , k. 41, 42/

Z uwagi na brak możliwości zamieszkania w lokalu w K. przy ul. (...) w związku z robotami naprawczymi powód wynajął lokal mieszkalny w K. przy ul. (...), w którym zamieszkiwał do końca grudnia 2010 r. i z tytułu czynszu najmu płacił kwotę 1077 zł miesięcznie. Powyższy lokal składał się z trzech pokoi o powierzchni łącznej 61 m². W tym czasie powód nie posiadał innego lokalu mieszkalnego, w którym mógłby zamieszkać. Był osobą samotną bez rodziny, prowadził działalność gospodarczą Firmę Handlowo - Usługową (...), której działalność polegała na sprzedaży internetowej , zaś firma była jednoosobowa.

Powód miał propozycję wynajmu lokalu - kawalerki o pow. 21 m² lecz z tego nie skorzystał uznając, że lokal jest za mały.

/dowód: -przesłuchanie powoda, k. 102,173 verte,

-umowa najmu lokalu z 1.01.2010 r., k. 44/

Za energię elektryczną zużytą w lokalu mieszkalnym w okresie od 17.11.2009 r. do 3.03.2010 r., powód zapłacił 229,41 zł.

/dowód: -faktura VAT z 3.03.2010 r., k. 43/

Koszt robót poprawkowych wykonanych przez firmę (...) A. M. w okresie od marca 2010 r. wyniósł 15.160,68 zł zaś wykonanych po czerwcu 2010 r. kwotę 10.139,94 zł i koszt ten obejmuje zarówno robociznę jak i materiały niezbędne do wykonania tych prac.

Prace wykonane w lokalu powoda przez firmę (...) A. M. w okresie od marca 2010 r. pozostawały w związku przyczynowym z zawilgoceniem lokalu, jak również prace wykonane przez w/w firmę po czerwcu 2010 r. pozostawały w związku przyczynowym z tym faktem a związane były z ponownym wykonaniem prac zniszczonych przy usuwaniu skutków i następstw zawilgocenia.

/dowód: -opinia biegłego sądowego R. M.,

-opinia uzupełniająca biegłego, k. 173/

W tym stanie rzeczy Sąd zważył, co następuje:

Bezspornym jest w sprawie, iż aktem notarialnym z dnia 2.10.2009 r. powód nabył od pozwanego lokal mieszkalny usytuowany na parterze budynku mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...), wraz z udziałem we współwłasności części wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) za kwotę 214.000 zł, który w chwili zakupu był w stanie deweloperskim, tj. zamontowane były okna, drzwi, wykonane ogrzewanie gazowe oraz betonowe posadzki i do zamieszkania wymagał lokal wykonania prac wykończeniowych.

Niesporne jest również, iż prace wykończeniowe w lokalu, celem przystosowania go do zamieszkania, wykonywała firma (...) A. M. a polegały one m.in. na gruntowaniu ścian, położeniu gładzi, pracach elektrycznych, położeniu kafelek i powyższe prace miały być zakończone w grudniu 2009 r.

Pozwany nie kwestionował również, iż w sprzedanym powodowi lokalu mieszkalnym ujawniły się wady powodujące zawilgocenie lokalu oraz konieczność przeprowadzenia prac naprawczych celem usunięcia przyczyn jak i skutków tego zawilgocenia.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego a zwłaszcza z opinii biegłego sądowego R. M., tak pisemnej jak i uzupełniającej, zeznań świadków P. G. i I. P. oraz z przesłuchania powoda jednoznacznie wynika, że przyczyną zawilgocenia lokalu powoda, która istniała jeszcze przed zakupem lokalu przez powoda, było brak drenażu poprzecznego przy ławie fundamentowej budynku sąsiedniego, brak izolacji pionowej i poziomej ścian fundamentalnych, niedokładnie ułożona i nieszczelna izolacja posadzkowa, brak posypki - warstwy filtracyjnej pod warstwami posadzkowymi, brak izolacji pionowej ścian zewnętrznych wykonanych od zewnętrznej strony oraz za wysoko i bardzo niestarannie ułożona instalacja drenażowa i kanalizacyjna w stosunku do poziomu posadzki w lokalu. Potwierdza to również dokumentacja fotograficzna (nie była kwestionowana przez strony) dołączona do ekspertyzy budowlanej sporządzonej przez P. G..

Biegły sądowy R. M. jednoznacznie potwierdził, że prace wykonane w budynku - lokalu powoda przez firmę (...) A. M. w okresie od marca 2010 r. pozostawały w związku przyczynowym z zawilgoceniem lokalu i im szybciej zostały wykonane, tym mniejsze były skutki zawilgocenia. Także wykonanie wykopów zarówno wewnątrz jak i na zewnątrz lokalu było w tym czasie konieczne aby uniknąć dalszego zalania mieszkania jak również w celu poznania przyczyn tego zalania a bez tych odkrywek było to niemożliwe - co wynika wprost z zeznań świadka P. G.. Nadto świadek ten jak i świadek I. P. - właściciel firmy (...) potwierdzili jednoznacznie zakres prac w lokalu powoda, jakie wykonała firma (...) A. M. oraz firma (...) przyznając, że firma (...) kontynuowała prace, które były wcześniej rozpoczęte przez firmę (...) A. M. i korzystała z tych prac i gdyby nie zostały te prace wcześniej wykonane, wówczas nakład pracy i koszty firmy (...) byłyby znacznie wyższe. Potwierdził to także w opinii biegły sądowy R. M.. Zarzuty pozwanego o konieczności wykonania prac naprawczych, tylko przez firmę (...) nie mogą się ostać zas twierdzenia pozwanego o możliwości oszukania przez firmę (...) A. M. są całkowicie bezzasadne tym bardziej, że w okresie, gdy pozwany został zawiadomiony przez powoda o usterkach - prace w lokalu powoda, w tym związane m. in. z ustaleniem przyczyn zawilgocenia, wykonywała właśnie firma (...) A. M. i nie było żadnych przeszkód aby firma ta dokonała również dalszych prac naprawczych w lokalu, także za zgodą pozwanego i brak logicznego uzasadnienia dla stanowiska pozwanego o konieczności wykonania tych prac tylko przez firmę (...), która - co potwierdził powód - była dla niego nieznana zaś w lokalu chciał jak najszybciej zamieszkać. Kiedy w końcu strony uzgodniły wykonanie prac przez firmę (...) to i tak strony przyznały, że prace w/w firmy były wykonywane zgodnie z harmonogramem prac wcześniej uzgodnionym z P. G. i przez niego konsultowane a następnie odebrane.

Zatem nie było żadnych przeszkód, aby firma (...) A. M. pod nadzorem P. G. wykonała prace naprawcze znacznie wcześniej niż w końcu wykonała firma (...)"

Również po zakończeniu prac przez firmę (...) dalsze prace wykończeniowe kontynuowała firma (...) A. M., które to prace były związane z ponownymi robotami wykończeniowymi, które wprawdzie były wykonane do dnia 11 grudnia 2009 r., tj. pojawienia się w lokalu wody lecz zostały zniszczone na skutek zalania mieszkania i prowadzenia prac związanych z usunięciem przyczyn i skutków zalania a dotyczyły one wykonania ścianki RTV z regipsów, ponowne wykonanie gniazdek elektrycznych i położenia kabli RTV, położenie terakoty na podłodze w kotłowni i przedpokoju,

położenie gładzi i malowanie ścian uszkodzonych w wyniku przesiąkania wody, zabudowania licznika wody i rur gazowych w przedpokoju. Wszystkie te prace zostały wykonane do końca grudnia 2010 r. a konieczność ich ponownego wykonania wynika m. in. z zeznań świadków P. G. i I. P., oraz opinii biegłego R. M. (pisemnej i uzupełniającej), zaś koszt wykonania robót po czerwcu 2010 r. biegły określił na kwotę 10.139,94 zł (robocizna wraz z materiałem, którego ilość wynika z kosztorysów nr 1 i 2 dołączonych do opinii).

Wskazać należy, iż pozwany nie kwestionował opinii biegłego R. M., jak również nie podważył jej ustaleń.

Z dołączonych dowodów wpłat wynika, że powód zapłacił firmie (...) A. M. za prace budowlane wykonane do marca 2010 r. kwotę 5350 zł, zaś za prace budowlane - wykończeniowe wykonane po czerwcu 2010 r. łącznie kwotę 6800 zł i wpłaty miały miejsce dnia 2.10.2010 r. i 30.10.2010 r.

Z przedłożonych faktur VAT i z przesłuchania powoda wynika, że powód zakupił materiały na wykonanie prac naprawczych za łączną kwotę 1366,70 zł i taką też kwotę powód żądał od pozwanego mimo, że jak wynika z opinii biegłego R. M., wyliczone koszty materiałów, które winny być zużyte na wykonanie prac poprawkowych, znacznie przewyższają kwotę dochodzoną z tego tytułu przez powoda.

Za wywóz gruzu powód zapłacił kwotę 709,05 zł (dołączone faktury VAT) i jak wynika z tych faktur zostały wystawione dnia 6 i 13.01.2010 r. a więc w okresie gdy były wykonywane wykopy w lokalu powoda co niewątpliwie uzasadnia powstanie gruzu i konieczność jego usunięcia z nieruchomości.

Również zakup piasku i żwiru na kwotę 900,97 zł potwierdzają dołączone do akt faktury VAT a z tego materiału, co przyznał świadek I. P., korzystała również firma (...) przy wykonywaniu prac naprawczych w czerwcu 2010 r., natomiast powód potwierdził, że cały ten materiał został użyty w trakcie prac naprawczych jak i prac po czerwcu 2010 r. prowadzonych przez firmę (...) A. M. związanych z koniecznością ponownego wykonania robót związanych przy usuwaniu zawilgocenia lokalu.

Zasadnym jest również żądanie zapłaty kwoty 1.173,50 zł z tytułu kosztów zużytego gazu w okresie od 24 XII 2009 r. do 24 II 2010 r. a więc w okresie prac wykonywanych przez firmę (...) A. M. związanych z zawilgoceniem i w tym okresie konieczne było (vide: opinia biegłego) ogrzewanie lokalu powoda celem osuszania pomieszczeń.

Niewątpliwie również w związku przyczynowym z faktem zawilgocenia pozostaje wynagrodzenie P. G. w kwocie 1968 zł gdyż jest bezspornym, przyznał to również pozwany. P. G. nadzorował roboty związane z pracami naprawczymi w lokalu powoda i z nim te prace były konsultowane a nadto na prośbę powoda sporządził ekspertyzę budowlaną i kosztorys robót naprawczych które, zdaniem Sadu, były niezbędne, aby powód mógł wystąpić z żądaniem przeciwko pozwanemu; zresztą ustalenia P. G. zostały w całości potwierdzone w opinii biegłego R. M..

Niewątpliwie normalnym następstwem zalania była konieczność wynajmu lokalu mieszkalnego przez powoda, który z uwagi na prowadzone w jego lokalu prace naprawcze, nie mógł w nim zamieszkać a nie posiadał innego lokalu tym bardziej, że w tym czasie prowadził działalność gospodarczą i do tego niewątpliwie potrzebny był mu również lokal.

Sąd uznał jednak, iż mimo, że najem lokalu w okolicznościach sprawy, pozostawał w normalnym związku przyczynowym w rozumieniu art. 361 k.c., to jednak wynajęcie tak dużego lokalu trzypokojowego, o pow. 61 m², nie stanowiło normalnego następstwa tym bardziej, że powód prowadził firmę jednoosobowo, zaś w sposób bezsporny nie wykazał, aby był mu niezbędny tak duży lokal a nie uzasadniała tego również prowadzona przez niego działalność gospodarcza.

Zdaniem Sądu dla potrzeb powoda wystarczającym lokalem do wynajęcia na okres prac naprawczych był lokal o powierzchni do 30 m², zaś w urzędzie Sądowi wiadomo, że kwoty wynajęcia lokalu o w/w powierzchni w tym okresie w K. wynosiły w granicach 500 zł miesięcznie bez opłat za media.

W związku z tym uznać należało koszty wynajęcia lokalu w kwocie 6000 zł za okres od I - XII 2010 r., przy przyjęciu 500 zł miesięcznie (500 zł x 12 miesięcy).

Odnośnie żądania powoda zapłaty kwoty 229,41 zł za zużycie energii elektrycznej w okresie od 17.12.2009 r. do 3.03.2010 r. Sąd uznał, że powód w sposób jednoznaczny nie wykazał, jaka część energii elektrycznej została zużyta w związku z pracami naprawczymi zaś słuchany w charakterze strony zeznał, że nie wie dlaczego domaga się od pozwanego zapłaty za zużyta energię (k.103 verte) a w związku z tym, zgodnie z art. 6 k.c., nie można przyjąć związku przyczynowego między wadą a w/w szkodą.

W tym miejscu wskazać należy, że odpowiedzialność sprzedawcy wobec kupującego z tytułu rękojmi za wady rzeczy (art. 556 k.c.) nie stanowi jedynej prawnej podstawy do domagania się przez kupującego określonej rekompensaty w związku z wadą rzeczy.

Kupujący może również dochodzić roszczeń na godnych zasadach odpowiedzialności kontraktowej z art. 471 in. k.c. i taką też podstawę wskazał pełnomocnik powoda (k.174).

W takiej sytuacji może wchodzić w grę naprawienie pełnej szkody i obowiązek sprzedawcy naprawienia szkody poniesionej przez kupującego wskutek istnienia wady jest niezależny od realizacji uprawnień z tytułu rękojmi.

Nabywcy wadliwej rzeczy przysługuje wybór między roszczeniem odszkodowawczym na podstawie cyt. art. 971 k.c. a uprawnieniami przysługującymi w ramach reżimu wynikającego z rękojmi, przy czym sprzedawca odpowiada z mocy art. 471 k.c. nie za wady ale za szkodę spowodowaną wadą wynikłą z nienależytego wykonania umowy polegającego na wydaniu kupującemu rzeczy wadliwej - co niewątpliwie miało miejsce w przedmiotowej sprawie.

Zdaniem Sądu, powód w niniejszej sprawie wykazał wszystkie przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 471 k.c. a więc powstanie szkody, jej rozmiar oraz związek przyczynowy między wadą a powstaniem tej szkody.

Wysokość szkody odpowiada kosztowi robót budowlanych niezbędnych i wykonanych w lokalu powoda celem usunięcia wad, zużytych na ten cel materiałów budowlanych w tym żwiru i pasku zużytego gazu na osuszanie mieszkania powoda i kosztów wynajmu lokalu przez powoda w zakresie przyjętym przez Sąd.

Niewątpliwie naprawienie szkody, w okolicznościach sprawy, ma wyrównać uszczerbek majątkowy doznany przez powoda w związku z wadą rzeczy sprzedanej, pozostający - jako normalne tego następstwa - w rozumieniu przepisu art. 361 k.c.

Pozwany w żaden sposób nie udowodnił i nie wykazał, że szkoda powstała z przyczyn, za które nie ponosi on odpowiedzialności (art. 471 k.c.) zaś ciężar dowodu w tym zakresie, zgodnie z art. 6 k.c., spoczywał na pozwanym.

W tym stanie rzeczy, mając na uwadze całokształt zebranego w sprawie materiału dowodowego, Sąd uwzględnił roszczenie powoda do kwoty 24.268,28 zł i na powyższą kwotę składa się kwota 1366,70 zł - wartość materiałów budowlanych, kwota 709,05 zł - koszty wywozu gruzu, kwota 900,97 zł - zakup żwiru i piasku, kwota 1968 zł - wynagrodzenie P. G., kwota 6000 zł - koszty wynajmu lokalu, kwota 1.173,56 zł zużycie gazu, kwota 5350 zł - prace budowlane do marca 2010 r. i kwota 6800 zł - prace wykończeniowe firmy (...) A. M. po czerwcu 2010 r. z ustawowymi odsetkami od dnia 10.10.2011 r. tj. od dnia wniesienia pozwu, gdyż pismem z dnia 28.04.2010 r. pozwany był wzywany do zapłaty kwoty 50.000 zł (bezsporne), na podstawie przepisu art. 455 k.c. w zw. z art. 481 k.c.

Dalej idące powództwo podlegało oddaleniu w zakresie żądania powoda za zapłatę energii elektrycznej w kwocie 229,41 zł i ponad kwotę 6000 zł z tytułu wynajmu lokalu mieszkalnego z uzasadnieniem jak wyżej.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 100 k.p.c. w związku z przepisami Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. nr 163 poz. 1348 ze zm.), przy przyjęciu, że powód wygrał sprawę w 0,77 % (24.268,28 zł : 31.481,69 zł) a zatem należne powodowi koszty z kwoty

żądaney w wysokości 5.469,48 zł obejmującą 1575 zł opłata sądowa, 17 zł opłata skarbowa od pełnomocnictwa, 1472,48 zł - koszty pini biegłego i 2400 zł koszty zastępstwa procesowego, wynoszą 4.211,49 zł

(5469,48 zł x 0,77 %).

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w sentencji.