

Sygn. akt II C 206/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 czerwca 2016 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach Wydział II Cywilny Ośrodek (...) w R.

w składzie:

Przewodniczący: SSO Elżbieta Gawlik

Ławnicy:	/
-----------------	---

Protokolant: Hanna Świątek

po rozpoznaniu w dniu 1 czerwca 2016 roku w Rybniku

sprawy z powództwa 1) G. S.; 2) M. S.

przeciwko S. P.

o zapłatę

1) zasądza od pozwanego S. P. na rzecz powodów G. S. i M. S. solidarnie kwotę 322.000,00 zł (trzysta dwadzieścia dwa tysiące złotych) z ustawowymi odsetkami od kwoty 300.000,00 zł (trzysta tysięcy złotych) od dnia 23.05.2014 roku do dnia 31.12.2015 roku i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1.01.2016 roku do dnia zapłaty, a od kwoty 22.000,00 zł (dwadzieścia dwa tysiące złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 6.02.2016 roku do dnia zapłaty;

2) oddala dalej idące powództwo;

3) zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 23.334,00 zł (dwadzieścia trzy tysiące trzysta trzydzieści cztery złote) tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwota 7.234,00 zł (siedem tysięcy dwieście trzydzieści cztery złote) stanowi zwrot kosztów zastępstwa procesowego;

4) nakazuje pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Gliwicach Ośrodka (...) w R. kwotę 9.290, 85 zł (dziewięć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt 85/100 złotych) tytułem nie uiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt II C 206/14

UZASADNIENIE

Powodowie M. S. i G. S. wnieśli w pozwie **o zasądzenie solidarnie** na ich rzecz **od pozwanego S. P.** kwoty **100.000** zł z ustawowymi odsetkami od dnia 23.05.2014 r. i zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu podali, że pozwany prowadzi działalność gospodarczą w zakresie robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych pod firmą: „(...)”. Jemu też powodowie w 2006 r. zlecieli budowę domu jednorodzinnego w konstrukcji szkieletowej-drewnianej w systemie „pod klucz” na swojej nieruchomości położonej w P.. Realizację inwestycji zaplanowano na 2006 r. W oparciu o uzgodnione przez strony założenia - w oparciu o szkic z dnia 29.10.2006 r. i dane konstrukcyjne domu, pozwany wykonał projekt budowlany domu, który został zatwierdzony przez organy nadzoru budowlanego, a powodowie uzyskali pozwolenie na budowę. Strony uzgodniły

wszystkie elementy istotne dla umowy o roboty budowlane, a pozwany zobowiązał się wybudować dom mieszkalny jednorodzinny zgodnie z projektem i zasadami sztuki budowlanej oraz wiedzy technicznej, w oparciu o wykonany projekt i pozwolenie na budowę. Powodowie natomiast zobowiązali się do zapłaty uzgodnionego wynagrodzenia w wysokości 279.000 zł. Kierownikiem budowy został wskazany powodom przez wykonawcę J. K. (1), który był również współautorem projektu budowlanego. Jesienią 2007 r. rozpoczęto prace budowlane, które zakończyły się 31.10.2008 r. Powodowie zapłacili pozwanemu uzgodnione wynagrodzenie w całości zaciągając na ten cel kredyt hipoteczny w wysokości 270.000 zł wobec wartości wykazanych w kosztorysie prac budowlanych. Kwotę 120.000 zł zapłacili pozwanemu tytułem realizacji dwóch wystawionych przez niego faktur, pozostałe kwoty pozwany otrzymał w gotówce, co pokwitował.

3.11.2008 r. kierownik budowy złożył oświadczenie, że roboty budowlane związane z realizacją inwestycji powodów wykonane zostały zgodnie z pozwoleniem na budowę, projektem architektoniczno-budowlanym, polskimi normami oraz zgodnie z wiedzą i sztuką budowlaną. Powyższe stanowiło dla powodów podstawę zawiadomienia przez nich organu nadzoru budowlanego (starostę (...)) o zakończeniu budowy budynku mieszkalnego. Okazało się jednak, że budynek wybudowany został wadliwie, niezgodnie z projektem i zasadami sztuki budowlanej, co skłoniło powodów do zlecenia opracowania ekspertyzy technicznej budynku rzeczoznawcy budowlanemu inż. Z. K. (1). Po wykonaniu odkrywek elementów konstrukcji budynku i weryfikacji elementów konstrukcyjnych z projektem oraz zasadami wiedzy technicznej, po wykonaniu obliczeń statycznych, w dniu 21.10.2013 r. wydał on ekspertyzę, w której stwierdził, że projekt budynku nie spełnia wymogów obowiązujących przepisów, a sam budynek wybudowany został niezgodnie z zatwierdzonym projektem oraz z szeregiem wad konstrukcyjnych, które bezpośrednio wpływają na bezpieczeństwo użytkowania. Zarzucili powodowie, że wykonawca samowolnie zmienił ustrój więźby dachowej, w konsekwencji czego nośność istniejących elementów konstrukcyjnych jest niewystarczająca dla zapewnienia stabilności i bezpieczeństwa konstrukcji, zastosował belki stropowe (podciągi stropu) nad parterem o zbyt małym przekroju wobec zamontowania tylko jednego słupa do podparcia podciągów -zamiast dwóch przy równoczesnym podparciu belek stropowych na dwóch słupach o powierzchni 10 cm zamiast 25 cm . Zarzucili, że pod słupami podpierającymi konstrukcje stropu brak jest fundamentów, podobnie jak pod kominem i trzonem kominowym. Stropy te miały zostać oparte na swoich fundamentach (stopach betonowych), podczas gdy wykonawca oparł je na podłodze, co jest rozwiązaniem niedopuszczalnym, a przy tym zmniejszył je (stopy) o 2,69 razy. Wskazali, że wykonawca zamontował balkon od strony zachodniej w sposób, który zagrażał życiu i zdrowiu użytkowników domu, z przekroczeniem norm nośności, wobec czego rozebrali oni balkon. Niezależnie od wad konstrukcyjnych, które powodują, że konstrukcja całego budynku jest nadmiernie obciążona i prowadzi do powstawania szeregu uszkodzeń budynku (pęknięcia ścian, kafelek, podłóg, opadania futryn), budynek zawiera szereg wad wykonawczych. Zdaniem powodów, przyjętym za opinią rzeczoznawcy, budynek nie spełnia wymogów bezpieczeństwa określonych w przepisach dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania, stwarza wręcz zagrożenie dla mieszkańców. Podnieśli również powodowie, że wykonawca nie naniósł żadnych zmian w projekcie, nie odnotował w dzienniku budowy, by takie zmiany zostały wprowadzone w trakcie realizacji budowy, a po zakończeniu budowy - wskazany przez niego kierownik budowy złożył oświadczenie o zgodności wykonanych prac z projektem, co wynika z przedstawionych przez powodów dokumentów. Powodowie w oparciu o posiadaną ekspertyzę stwierdzili, że koszt przebudowy wymaga sporządzenia projektu wykonawczego przebudowy konstrukcji budynku, i że będzie on zbliżony do budowy nowego budynku. R. zaproponował zatem rozbiórkę budynku i budowę nowego budynku. Posiadając wiedzę jak wyżej, a przede wszystkim wobec stwierdzonych wad budynku, powodowie zwrócili się do pozwanego o usunięcie wad wyznaczając mu na to termin i przedkładając posiadaną ekspertyzę.

Ostatecznie pismem z dnia 12.03.2014 r. pozwany zaproponował powodom nieodpłatne usunięcie niektórych wad budynku: wykonanie na nowo balkonu, tynkowanie domu, naprawę pęknięć ścian, ułożenie paneli w salonie i ewentualnie innych, które pojawiają się po rozpoczęciu prac. Jednak w odniesieniu do wad konstrukcji budynku, czy wzniesienia go niezgodnie z projektem stwierdził, że budynek został wykonany prawidłowo, a inwestor posiadał projekt i był cicho. Powodowie podnieśli, że nie wyrażali zgody na żadne odstępstwa od projektu. Ostatecznie powodowie stwierdzili, że ponieśli szkodę, która pozostaje w związku przyczynowym z nienależytym niewykonaniem umowy przez pozwanego, a wartość szkody stanowi sumę kosztów naprawy wadliwie wykonanych prac, bądź rozbiórki

i budowy nowego budynku oraz nadpłaty wynagrodzenia pozwanego, który otrzymał wynagrodzenie nie tylko za prace, których nigdy nie wykonał, ale też za materiały, których przez to faktycznie nie zużył oszczędzając na samym materiale 2,69 razy, przy czym budynek wykonał niezgodnie z dokumentacją projektową i pozwoleniem na budowę zmniejszając powierzchnię fundamentów. Pismem z dnia 14 maja 2014 r. powodowie **wezwali** pozwanego do zapłaty na ich rzecz w terminie 7 dni kwoty **300.000 zł** z tytułu niewykonania i nienależytego wykonania umowy o budowę domu jednorodzinnego (k.11).

W uzasadnieniu żądania pozwu powodowie zastrzegli, że jakkolwiek żądają zasądzenia na ich rzecz kwoty 100.000 zł, to stanowi ona tylko część wyrządzonej im przez pozwanego szkody, bowiem ta zostanie oszacowana po przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego sądowego.

Powodowie w pozwie domagali się odsetek ustawowych od dnia 23.05.2014 r. przyjmując, że pozwany otrzymał wezwanie do naprawienia szkody w dniu 15.05.2014 r., a wyznaczony termin upłynął w dniu 22.05.2014 r. **Ostatecznie**, po zapoznaniu się z opinią biegłego sądowego pismem z dnia 5 lutego 2016 r. (**k.473**) zażądali zasądzenia od pozwanego na ich rzecz solidarnie **kwoty 322.000 zł** z ustawowymi odsetkami od 23 maja 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie począwszy od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty i zasądzenia kosztów postępowania. . Dochodzona ostatecznie kwota **stanowi sumę kosztów** wybudowania nowego budynku (tożsama z kosztami wybudowania budynku obecnego : 279.000 zł) oraz kosztów rozbiórki już istniejącego budynku (9.615,05 zł) i kosztów demontażu i ponownego montażu kostki brukowej i instalacji solarnej (33.409,56 zł).

W odpowiedzi na pozew **pozwany wniósł o oddalenie powództwa** jako bezzasadnego i dopuszczenie dowodu z przedstawionych przez niego dokumentów. Podniósł, że zatwierdzony projekt budowlany nie został mu przedstawiony, jako wykonawca budował dom według własnego projektu konstrukcyjnego, a ten odbiega od projektu współautorstwa J. K. (1). Do projektu konstrukcji autorstwa pozwanego wykonane zostały obliczenia statyczne, które są dla przedmiotowego budynku istotne i na ich podstawie stwierdzić należy, że konstrukcja budynku spełnia wszystkie normy i jest bezpieczna dla zdrowia oraz życia jego użytkowników, a okoliczność, że jego obliczenia odbiegają od obliczeń rzeczoznawcy powołanego przez powodów wywodzi się z tego, iż rzeczoznawca dokonał obliczeń według projektu, według którego budynek nie został wykonany. Zarzucił, że zgodnie z ustawą prawo budowlane, to kierownik budowy jest odpowiedzialny za przebieg procesu budowlanego zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym oraz zgodnie ze sztuką budowlaną. Jako istotną wskazał okoliczność, że współautorem zatwierdzonego projektu budowlanego był J. K. (1), który był również kierownikiem budowy i to on w dzienniku budowy wpisał, że wszystkie prace wykonane były zgodnie z projektem oraz w sposób prawidłowy. Zarzucił, że to na kierowniku budowy ciążył obowiązek dopilnowania, aby budynek wznoszono zgodnie z projektem. To J. K. (1) - jako kierownik budowy - miał wiedzę co do projektu, który został zatwierdzony, zatem gdy roboty budowlane odbiegały od zaprojektowanych, kierownik budowy, zwłaszcza będący współautorem projektu, winien odpowiednio zareagować. Zarzucił, że zgodnie z prawem budowlanym inwestor jako uczestnik procesu budowlanego ma obowiązek interweniować w przypadku, gdy ma wiedzę, że budynek wznoszony jest niezgodnie z projektem i że to inwestor posiadał projekt budowlany, który nie został przedstawiony wykonawcy, zatem na inwestorze spoczywał obowiązek zareagowania i powiadomienia wykonawcy o wszelkich nieprawidłowościach. Pozwany podniósł też, że od lat prowadzi działalność związaną z budową domów drewnianych - szkieletowych, a wówczas projekt jest wykonany na podstawie przedstawionych przez niego inwestorowi szkiców i rysunków technicznych, które mają odzwierciedlenie w ostatecznym projekcie. To dlatego pozwany nie domagał się przedłożenia projektu, ale też nie miał wiedzy, że projekt zawiera inne ustalenia, niż przedstawione na jego szkicach. Stwierdził, że zarzut, iż kierownik budowy złożył oświadczenie o zgodności wykonywanych prac zgodnie z projektem, winien być adresowany nie do niego lecz do kierownika budowy. W odpowiedzi na pozew odniósł się do ustaleń i twierdzeń ekspertyzy przedstawionej mu przez powodów. Zarzucił jej, że została wykonana bez danych konstrukcyjnych budynku, a wszelkie niedokładności w docince drzewa, czy nierówno ułożonej wełnie, bądź powierzchniowe niedołanie słupa - to wady, które nie mają absolutnie wpływu na bezpieczeństwo budynku. Podniósł przy tym, że inwestor w porozumieniu z kierownikiem budowy odebrał dom nie zgłaszając zastrzeżeń, żadnych zastrzeżeń nie zgłosił też kierownik budowy, który podpisał odbiór domu. Na koniec stwierdził, że powodowie zaniedbali elewację budynku przez zaniechanie jej lakierowania co 2-3 lata, a rozbierając

konstrukcję balkonu nie zabezpieczyli jej należycie, co spowodowało, że prawdopodobnie w chwili obecnej konstrukcja ta nie nadaje się już do remontu i winna ulec generalnej rozbiórce lub przeróbce. Stwierdził, że nie miał wiedzy, że projekt zawiera inne ustalenia, niż przedstawione na jego szkicach (k.71).

Sąd ustalił co następuje:

Bezspornym jest, że powodowie są inwestorami budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zlokalizowanego w miejscowości P. przy ul. (...). Budynek jest obiektem parterowym, wolnostojącym, z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony, z dachem o konstrukcji drewnianej krytym blacho -dachówką. Został on wykonany w oparciu o szkic projektu rozrysowany przez powódkę pozwanemu, który w taki właśnie sposób ustala oczekiwania inwestora co do wyglądu i usytuowania pomieszczeń wewnątrz budynku w okoliczności, gdy zawodowo trudni się budową domów drewnianych prowadząc firmę budowy domów drewnianych. Realizując budowę bazuje na przeświadczeniu, że sporządzony przez niego po rozmowie i ustaleniach z inwestorem szkic, znajduje odzwierciedlenie w zatwierdzonym projekcie budowlanym.

Budynek powodów wykonany został w konstrukcji drewnianej szkieletowej, na żelbetowych palach fundamentowych, wykonanych w układzie siatki o oczkach ok. 155 cm/ 175 cm . Pale wykonano w ilości 36 sztuk o średnicy 25 cm . Konstrukcja dachu jest drewniana w układzie jętkowym, dwuspadowa, kryta blacho-dachówką. Ściany zewnętrzne wykonano z bali o wymiarach 5 x15 cm, ocieplanych wełną mineralną o grubości 15 cm układaną między balami nośnymi oraz warstwą 5 cm wełny układanej między listwami 5 cm x5 cm stanowiącymi ruszt przy ścianie nośnej.

Strop nad parterem jest drewniany z legarów o wymiarach 15 cm x 15 cm w rozstawie 55-65 cm oraz podciągów drewnianych z belek o przekroju 18 cm x 26 cm (wysokość od spodu stropu). Podłoga nad gruntem wykonana jest z belek nośnych o wymiarach 13,5 cm x 19 cm opartych na palach fundamentowych oraz z legarów podłogowych 5 cm x 15 cm układanych w rozstawie co 55 cm . Schody na poddasze wykonano jako drewniane policzkowe. Powierzchnia zabudowy wynosi 105,60 m² , powierzchnia użytkowa 119,50 m² , a kubatura 286,80 m³ .

Bezspornym jest, że na podstawie zawartej pomiędzy stronami umowy o wykonanie robót budowlanych pozwany zrealizował budynek w konstrukcji szkieletowej drewnianej w systemie pod klucz. Budynek zrealizowany został w oparciu o ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę wydaną przez Starostę (...) z dnia 7.05.2007 r. nr 404/07 znak AB. (...) -V-30/07, jednakże w oderwaniu od zatwierdzonego projektu stanowiącego załącznik do tej decyzji. Budowa została zakończona w listopadzie 2008 roku, co oświadczył kierownik budowy stwierdzając równocześnie, że obiekt wykonano zgodnie z pozwoleniem na budowę oraz projektem budowlanym. W tym miejscu przywołać należy, że pozwany nie miał wglądu do projektu budowlanego, nie interesował się nim, co jest bezsporne pomiędzy stronami, zatem budynek nie został wykonany w oparciu o zatwierdzony projekt. W tej sytuacji błędy projektowe, które faktycznie zostały stwierdzone, nie miały wpływu na błędy wykonawcze obiektu.

Projekt budowlany sporządzony został przez wskazanego powodowi przez pozwanego i współpracującego z nim J. K. (1) (projektant części konstrukcyjnej) we współpracy z mgr inż. arch. M. W. (projektant części architektonicznej).

Projekt ten nie pozwalał jednakże na poprawne wykonanie budynku mieszkalnego, gdyż zawierał zbyt mało informacji zarówno w kwestii elementów konstrukcyjnych jak i wyposażenia obiektu w instalacje. Ze względu na swe braki jest też niezgodny z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3.07.2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego w zakresie § 11 ust. 1 oraz ust. 2 punkt 3 i 7 w kwestii opisu technicznego oraz § 12 ust. 1 punkt 1,2,3,5 wraz z ustępem 2 w kwestii rysunków technicznych. Powyższe nie miało jednak wpływu na poczynione przez Sąd ustalenia wobec przywołanej okoliczności, że wykonawca/pozwany po prostu nie zapoznał się z projektem budowlanym, który stanowił załącznik do ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, a budynek nie był wykonany w oparciu o zatwierdzony projekt. Zakres błędów stwierdzonych w budowie budynku oraz zagrożenie bezpieczeństwa mieszkających tam osób, skłonił Sąd do ustalenia wartości budynku, który zostałby wybudowany w miejsce obecnego. Wynosi ona 279.000 zł, co jest kwotą identyczną z kosztem wybudowania obecnego budynku.

Sąd ustalił przy tym, że cena rozbiórki budynku wynosić będzie 9.615,05 zł brutto. Stwierdził Sąd bowiem, że:

- 1) roboty wykonywane przez pozwanego przy wznoszeniu budynku drewnianego zlokalizowanego w miejscowości P. przy ul (...) prowadzono niezgodnie z zasadami wiedzy technicznej i przepisami techniczno- budowlanymi;
- 2) więźba dachowa, belki balkonowe oraz fundamenty wykonane przez pozwanego nie spełniają warunków stanów granicznych nośności, wobec czego naruszone jest bezpieczeństwo konstrukcji oraz użytkowania budynku;
- 3) ze względu na wadliwie przyjęte warstwy stropu nad gruntem naruszono wymagania Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (obowiązujące w latach 2002-2009) w kwestii przekroczenia dopuszczalnego współczynnika przenikania ciepłego przegrody;
- 4) projekt budowlany stanowiący załącznik do decyzji o pozwoleniu na budowę ze względu na swe braki jest niezgodny z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, w zakresie § 11 ust. 1 oraz ust. 2 pkt. 3 i 7 w kwestii opisu technicznego oraz § 12 ust. 1 pkt. 1, 2, 3 i 5 wraz z ust. 2 w kwestii rysunków technicznych;
- 5) roboty budowlane wykonane przez pozwanego są niezgodne z projektem budowlanym w kwestii układu konstrukcyjnego budynku;
- 6) ze względu na wadliwe wykonanie pali fundamentowych, belek balkonowych oraz więźby dachowej pozwany naruszył bezpieczeństwo zarówno konstrukcji jak i użytkowania budynku, co jest niezgodne z wymogami art. 5 ust. 1 pkt. 1 lit. a i c ustawy z dnia 7 lipca 1994r. prawo budowlane;
- 7) poprzez wadliwy montaż instalacji kominkowej pozwany wprowadził ryzyko powstania pożaru naruszając tym samym bezpieczeństwo użytkowania obiektu, co jest niezgodne z art. 5 ust. 1 pkt. 1 lit. b ustawy prawo budowlane;
- 8) z uwagi na zaniechanie montażu wentylacji grawitacyjnej lub mechanicznej w pomieszczeniach sanitarnych oraz kuchni, pozwany doprowadził do pogorszenia warunków higienicznych oraz zdrowotnych wewnątrz budynku oraz naruszenia wymogów art. 5. ust. 1 pkt. 1 lit. d ustawy prawo budowlane;
- 9) pozwany poprzez montaż elementów drewnianych wadliwej jakości oraz niewiadomego pochodzenia, których maksymalne pęknięcia przekraczają dopuszczalne wartości naruszył wymogi art. 5. ust. 1 pkt. 1 lit. a i c ustawy prawo budowlane, dotyczące bezpieczeństwa konstrukcji;
- 10) strop drewniany nad gruntem charakteryzuje współczynnik przenikania ciepłego przegrody U_c przekraczający dopuszczalną wartość współczynnika U , co jest niezgodne z art. 5. ust. 1 pkt. 1 lit. f ustawy prawo budowlane w kwestii racjonalizacji użytkowania energii;
- 11) wykonawca wprowadził do obrotu w budownictwie materiały budowlane nie posiadające certyfikatów, aprobat czy atestów, co wiąże się z niespełnieniem wymagań ustawy prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. 2010 Nr 243, poz. 1623 z dniem 12 listopada 2010 r.) oraz ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o wyrobach budowlanych Dz. U. z 2004 Nr 92 poz. 881;
- 12) konstrukcja przedmiotowego budynku została wykonana niezgodnie z dokumentacją projektową będącą załącznikiem do pozwolenia na budowę, bez zgody projektanta oraz inwestora, co świadczy o niedopełnieniu obowiązków przez kierownika budowy J. K. (1) i narusza wymogi art. 22. ust. 3 ustawy prawo budowlane;
- 13) kierownik budowy prowadząc dziennik budowy odbierał kolejne etapy bez żadnych zastrzeżeń, bez wstrzymania robót z uwagi na niezgodność z dokumentacją projektową oraz bez powiadomienia inwestora o nieprawidłowościach, czym naruszył art. 22. ust. 5 ustawy prawo budowlane;

14) wykonawca zamontował w przedmiotowym budynku schody drewniane, w których wysokość stopni oraz szerokości biegów są niezgodne z wymaganiami określonymi w § 68, pkt.1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690);

15) poprzez zaniechanie montażu wentylacji grawitacyjnej lub mechanicznej w pomieszczeniach łazienek oraz kuchni. pozwany nie zapewnił niezbędnej wymiany powietrza w budynku oraz uniemożliwił osiągnięcie prawidłowego środowiska wewnętrznego, czym naruszył wymagania §77 pkt. 1 oraz §147 pkt.1 i 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z. (Dz. U. Nr 75, poz. 690);

16) ze względu na wadliwy montaż warstw wykończeniowych przykrycia dachowego oraz wadliwy montaż obróbek blacharskich okien połaciowych pozwany doprowadził do zalegania wilgoci w przegrodach budynku oraz do powstania zacieków na płytach g-k na poddaszu, czym naruszył § 309 pkt. 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690);

17) w wyniku nadmiernego skurczu elementów drewnianej konstrukcji budynku, których prawidłowej wilgotności nie potwierdził wykonawca stosownymi certyfikatami oraz z uwagi na przekroczenie stanów granicznych nośności konstrukcji budynku i wadliwy montaż klatki schodowej, uszkodzeniu uległy elementy wykończeniowe budynku takie jak płyty g-k, panele podłogowe, drzwi wewnętrzne czy też płytki stanowiące wykończenie pomieszczeń mokrych, co jest jednoznaczne z naruszeniem § 203 pkt. 1, 2, 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie ;

18) wykonawca poprzez montaż elementów konstrukcyjnych nie spełniających warunków stanów granicznych nośności i użyteczności oraz nadmierne pęknięcia elementów drewnianych, wprowadził zagrożenie bezpieczeństwa użytkownika budynku oraz pogorszył jego estetykę, czym naruszył wymagania § 204 pkt.1,2,3, 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. Nr 75, poz. 690);

19) pozwany/ wykonawca prowadząc prace budowlane nie spełnił wymagań odbioru robot budowlanych według p.6.5 Warunków technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych część A;

20) wykonawca w wyniku prowadzenia robót budowlanych w sposób wadliwy, zaniechania odpowiedniego poziomu kontroli i dokumentacji istotnych parametrów drewnianych elementów konstrukcyjnych, zastosowania wyrobów budowlanych o nieznanym parametrach, doprowadził do powstania licznych uszkodzeń naruszających zarówno trwałość jak i estetykę przedmiotowego budynku, czym naruszono wymagania p. 1.7. Normy PN-B- (...):2000;

21) elementy drewniane, zamontowane przez pozwanego posiadają pęknięcia niesymetryczne przekraczające maksymalne dopuszczalne głębokości pęknięć niesymetrycznych określonych w p.3.7. Normy PN-B- (...):2000 oraz w tab. 1.5 Budownictwa Drewnianego (...), dla których nie występuje zmniejszenie stabilności elementu.

Za opinią biegłego sądowego z zakresu budownictwa, dzielając ją w całości, Sąd ustalił, że z ekonomicznego punktu widzenia, najlepszym sposobem usunięcia nieprawidłowości jest zatem rozbiórka całego obiektu oraz wykonanie go od nowa w sposób poprawny, z materiałów posiadających stosowne atesty oraz certyfikaty.

Koszt wybudowania nowego budynku z uwzględnieniem rozbiórki istniejącego obiektu wynosi 288. 615,06 zł brutto, bez uwzględnienia kosztów utylizacji materiałów.

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na twierdzeniach stron co do sposobu i okoliczności zawarcia przez nie umowy o roboty budowlane (bezsporne) oraz o całkowitej zapłaty pozwanemu przez powodów ceny za realizację domu (bezsporne), na dowodach z zeznań stron i twierdzeniu pozwanego, iż jako wykonawca robót budowlanych nie

realizował budynku powodów w oparciu o zatwierdzony projekt budowlany lecz w oparciu o szkic opracowany w porozumieniu z powodami, którzy przedstawili mu swoje oczekiwania co do wyglądu i funkcjonalności domu, sposobu jego wybudowania, na dokumentach : szkic z dnia 29.10.2006 r. (k.19,20), zaświadczenie (...), decyzja Starosty (...) z dnia 7 maja 2007r. Nr 404/07 zatwierdzająca projekt budowlany z udzieleniem pozwolenia na budowę (k.21-24), dziennik budowy, faktury VAT Nr (...) z dnia 19.05.2008 r. (k.36) i (...) z dnia 14 lipca 2008 r.(k.36), pokwitowanie zapłaty za dom z 14.07.2008 r. (k. 37), oświadczenie kierownika budowy z dnia 3.11.2008 r. o wykonaniu robót montażowo –budowlanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, normami polskimi, wiedzą i sztuką budowlaną (k.39), a przede wszystkim opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa mgr inż.. K. M. (1) (k. 172 i n.). Dał też Sąd wiarę zeznaniom św. Z. K. albowiem jego zeznania są logiczne, konkretne, poparte oględzinami nieruchomości, spójne ze stanowiskiem powodów i opinią biegłego sądowego (k.511, 00:27:11). Świadek Z. K. zawniioskowany został przez powodów. Pozwany cofnął swój wniosek o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków.

Zawiadomiony w trybie art.84 k.p.c. o toczącym się postępowaniu kierownik budowy J. K. (1) nie zgłosił swojego udziału w sprawie.

Bezspornym w sprawie było też, że pozwany jest profesjonalnym wykonawcą robót budowlanych, prowadzi aktywną działalność gospodarczą zarejestrowaną w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej jako firma o nazwie : „ (...)„ (k.18).

Jeśli zaś chodzi o prywatne ekspertyzy załączone przez strony do akt sprawy (mgr inż. A. S., , rzeczoznawcy budowlanego Z. K., inż. J. G. , inż. P. K.) ,to nie mają one większej wartości dowodowej. Jak bowiem wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 kwietnia 2002 r. (sygn. akt I CKN 92/00, publ. LEX nr 53932) nie może być traktowana jako dowód w procesie opinia biegłego, choćby był nim stały biegły sądowy, sporządzona na piśmie na polecenie strony i złożona do akt sądowych. (...) ekspertyzy opracowane na zlecenie stron, czy to w toku procesu czy jeszcze przed jego wszczęciem, należy traktować, w razie przyjęcia ich przez sąd orzekający, jako wyjaśnienie stanowiące poparcie stanowiska stron, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych. W takiej sytuacji, jeżeli istotnie zachodzi potrzeba wyjaśnienia okoliczności sprawy z punktu widzenia wymagającego wiadomości specjalnych, sąd powinien według zasad unormowanych w kodeksie postępowania cywilnego dopuścić dowód z opinii biegłego. Oparcie rozstrzygnięcia na prywatnych ekspertyzach jest przede wszystkim naruszeniem przepisów kodeksu, które regulują zasady przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego. Stanowisko to jest ugruntowane w orzecznictwie, bowiem już w wyroku z dnia 11 czerwca 1974 r. (sygn. akt I CR 260/74, publ. LEX nr 7517) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że prywatne ekspertyzy opracowane na zlecenie stron, czy to w toku procesu czy jeszcze przed jego wszczęciem, należy traktować w razie przyjęcia ich przez sąd orzekający jako wyjaśnienia stanowiące poparcie z uwzględnieniem wiadomości specjalnych stanowisk stron. W takiej sytuacji, jeżeli istotnie zachodzi potrzeba wyjaśnienia okoliczności sprawy z punktu widzenia wymagającego wiadomości specjalnych, sąd powinien według zasad unormowanych w k.p.c. dopuścić dowód z opinii biegłego, co Sąd uczynił w niniejszej sprawie.

Sąd stwierdza, że opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa mgr inż. K. M. (w tym uzupełniająca) podlegała ocenie na podstawie właściwych dla niej przymiotów kryteriów zgodności z zasadami logiki, wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 3 października 2010 r., sygn. akt III A Ua 263/13, LEX nr 1386245). Aby ocena taka w ogóle była możliwa, przyjmuje się, że integralnymi elementami treści każdej prawidłowo sporządzonej opinii winny być: sprawozdanie z dokonanych czynności i spostrzeżeń, odpowiedzi na postawione pytania udzielone w sposób kategoryczny i jego wnioski oraz uzasadnienie pozwalające na sprawdzenie przez sąd logicznego toku rozumowania. Opinia powinna być także wyczerpująca, a zatem odnosić się do wszystkich kwestii zawartych w tezie dowodowej postanowienia sądu, zawierać uzasadnienie sformułowane w sposób przystępny i zrozumiały także dla osób nie posiadających wiadomości specjalnych (wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 28 maja 2013 r., sygn. akt III A Ua 1524/11 LEX nr 1322431). Niezbędna jest tu kontrola Sądu z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania, źródeł poznania i stopnia stanowczości stawianych wniosków albowiem może tę opinię oceniać tylko pod względem fachowości, rzetelności czy logiczności. Takiej też kontroli, Sąd niniejszego rozstrzygnięcia, poddał opinie biegłego K. M.. Nie można jednak, co miało znaczenie w związku z zarzutami pozwanego, nie podzielać

merytorycznych poglądów biegłego, czy zamiast nich wprowadzać stwierdzenia własne (wyrok Sądu Najwyższego z 19 grudnia 1990 r. sygn. akt I PR 148/90, OSP 1991 nr 11-12, poz. 300). Opinia biegłego sądowego K. M. (1) jest spójna, logiczna, w sposób całościowy odnosi się do postawionej przez Sąd tezy dowodowej. W ocenie Sądu, biegły nadto w sposób logiczny w odwołaniu do wiedzy specjalnej odparł wszelkie zarzuty pozwanego i odniósł się do opinii prywatnych przedstawionych przez strony umożliwiając Sądowi poczynienie stanowczych ustaleń. Zauważyć należy, że sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z dalszej opinii biegłych, gdy zachodzi taka potrzeba, a więc wtedy gdy opinia, którą dysponuje zawiera istotne luki, bo nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, czyli nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna. Nie można jednakże przyjąć, że sąd obowiązany jest dopuścić dowód z opinii kolejnych biegłych, czy też opinii instytutu w każdym wypadku, gdy złożona opinia jest niekorzystna dla strony (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 8 maja 2015 r., sygn. akt I ACa 1671/14). Do dowodu z opinii biegłego nie mogą mieć zastosowania wszystkie zasady prowadzenia dowodów, a w szczególności art. 217 § 1 k.p.c. Nie można zatem przyjmować, że sąd obowiązany jest dopuścić dowód z kolejnych biegłych w każdym wypadku, gdy złożona opinia jest dla strony niekorzystna (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2003 r., sygn. akt V CKN 1622/00). Powyższe legło u podstaw oddalenia wniosku pełnomocnika pozwanego o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii.

Próba ugodowego załatwienia sporu poprzez mediację nie powiodła się, mimo iż obie strony wyrażały chęć takiego załatwienia sprawy (również propozycja pełnomocnika pozwanego na ostatniej rozprawie).

Sąd zważył co następuje :

Powodowie domagali się ostatecznie zasądzenia na ich rzecz od wykonawcy robót budowlanych, pozwanego S. P., odszkodowania z tytułu nienależytego wykonania umowy o roboty budowlane kwocie 322.000 zł z odsetkami. Dochodzona ostatecznie kwota stanowi sumę kosztów wybudowania nowego budynku (tożsamy z kosztami wybudowania budynku obecnego : 279.000 zł) oraz kosztów rozbiórki już istniejącego budynku (9.615,05 zł) i kosztów demontażu i ponownego montażu kostki brukowej i instalacji solarnej (33.409,56 zł).

Pozwany kategorycznie stwierdził, że realizował budynek powodów bez zapoznania się z zatwierdzonym projektem budowlanym, pozwoleniem na budowę, w oparciu o stosowaną przez siebie praktykę realizacji budynku w oparciu o szkic uzgodniony z inwestorem.

Pozwany jako wykonawca nie jest uczestnikiem procesu budowlanego w rozumieniu art. 17 prawa budowlanego. Uczestnikami procesu budowlanego są: inwestor, inspektor nadzoru inwestorskiego, projektant, kierownik budowy lub kierownik robót. Wykonawca nie jest więc uczestnikiem procesu budowlanego w rozumieniu prawa budowlanego.

Jakkolwiek pozwany posiada praktykę w realizacji domów w technologii, w jakiej powstał dom powodów, to sporządzony przez niego szkic z pewnością nie posiada przymiotu projektu budowlanego, zatem sam pozwany nie jest projektantem, jest wykonawcą inwestycji, stroną umowy o roboty budowlane.

Projektantem w rozumieniu art. 17 ustawy prawo budowlane nie jest też autor projektu, tu : szkicu, ale projektant, który zindywidualizował projekt odnosząc go do konkretnej inwestycji. W tym rozumieniu, projektantem będzie zawsze osoba, która podpisała projekt, zatwierdzony następnie przez właściwy organ architektoniczno-budowlany (wyrok WSA w Lublinie z dnia 13 marca 2014 r. sygn. akt II SA/Lu 24/14 (...) nr (...)). Pozwany nie podpisał projektu zatwierdzonego decyzją Starosty (...). Jakkolwiek w odpowiedzi na pozew pozwany podniósł, że do projektu konstrukcji jego autorstwa wykonane zostały obliczenia statyczne, które są dla przedmiotowego budynku istotne i na ich podstawie stwierdzić należy, że konstrukcja budynku spełnia wszystkie normy i jest bezpieczna dla zdrowia oraz życia jego użytkowników, a okoliczność, że jego obliczenia odbiegają od obliczeń rzeczoznawcy powołanego przez powodów wywodzi się z tego, iż rzeczoznawca dokonał obliczeń według projektu, według którego budynek nie został wykonany, to wobec treści przywołanego przepisu obliczenia sporządzone w takich okolicznościach nie mogły być podstawą wykonawstwa.

Nie była sporna w niniejszej sprawie kwestia formy zawartej pomiędzy stronami umowy, sposób i wysokość zapłaty, czy fakt całkowitej zapłaty za roboty budowlane.

Nie jest też sporne rażące zaniedbanie obowiązków kierownika budowy przez sprawującego tę funkcję J. K., który dokonywał wpisów do dziennika budowy w oderwaniu od faktycznie wykonywanych prac, nie zgłosił żadnych zastrzeżeń co do braku znajomości projektu przez wykonawcę, czy też odstępstw wykonywanych przez niego prac w stosunku do zatwierdzonego projektu budowlanego, czym niewątpliwie również przyczynił się do zaistniałej sytuacji. Nadto, z zebranego materiału dowodowego nie wynika, aby o powyższym informował on powodów jako inwestorów. Ci zarzucili pozwanemu, że wręcz zataił przed nimi., że buduje im dom według własnego projektu (k.157).

Z art. 18 ust. 1 pkt. 2 prawa budowlanego wynika, że do obowiązków powodów jako inwestorów (uczestników procesu budowlanego) należało m.in. zapewnienie objęcia kierownictwa budowy przez kierownika budowy. Obowiązki kierownika budowy zostały określone w art. 22 prawa budowlanego. Obowiązki te obejmują określone w ustawie uprawnienia realizowane na budowie wobec wykonawcy, lecz nie skutkuje to "uwolnieniem" wykonawcy od odpowiedzialności odszkodowawczej wobec inwestora za nienależyte wykonanie umowy o roboty budowlane na podstawie art. 471 k.c.

Należy przy tym zauważyć, że osoba J. K. jako kandydata na kierownika budowy została powodom wskazana wprost przez pozwanego, który jako wykonawca robót budowlanych współpracował z nim, zatem relacje obu panów układały się w sposób harmonijny, uzupełniali się na placu budowy realizując -każdy swoje - kompetencje.

Spór dotyczy, nienależytego wykonania przez pozwanego robót, a jeśli to miało miejsce – to w dalszej kolejności: czy wskutek nienależytego ich wykonania powodowie ponieśli szkodę i jaką, zatem – co wskazano wyżej- istnienia przesłanek z art. 471 k.c.

Z opinii biegłego Sąd wywiódł, że budynek powodów niewątpliwie wykonany został nienależycie, dalsze zamieszkiwanie w nim powodów wręcz zagraża ich bezpieczeństwu. Z ekonomicznego punktu widzenia wobec wad i błędów wykonawcy ekonomiczna jest rozbiorca obiektu, wybudowanie budynku od nowa, a pracom tym towarzyszyć musi demontaż kostki brukowej, następnie jej ponowne ułożenie oraz – analogicznie: demontaż i montaż instalacji solarnej usytuowanej na nieruchomości. Skoro przedmiotowy budynek jednorodzinny został wybudowany przez pozwanego wadliwie, to doszło do nienależytego wykonania przez niego umowy o roboty budowlane. Skutkiem powyższego w majątku powodów powstała szkoda, która pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z nienależytym wykonaniem umowy przez pozwanego. Zdaniem biegłego sądowego budynek został bowiem wniesiony niezgodnie ze sztuką budowlaną, a w celu wyeliminowania wad należy go rozebrać i wykonać ponownie wybudować.

Zgodnie treścią z art. 471 k.c. dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Tak więc wykonawca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą, jeżeli łącznie spełnione są trzy przesłanki: miało miejsce niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania w związku z okolicznościami, za które odpowiedzialność ponosi wykonawca; doszło do powstania szkody, istnieje związek przyczynowy między niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania a szkodą.

Przesądżając istnienie roszczenia powodów co do zasady, Sąd oparł się na opinii biegłego sądowego. Za podstawę ustalenia wysokości szkody Sąd przyjął w całości ustalenia i wnioski opinii biegłego sądowego K. M. uznając ją za wyczerpującą i rzetelną.

Jakkolwiek w opinii tej biegły skupił się na również na odpowiedzialności kierownika budowy za wykonanie inwestycji, to istotą niniejszego procesu jest odpowiedzialność wykonawcy, a co do niego biegły jednoznacznie wskazał, jakie roboty zostały wykonane przez pozwanego wadliwie. Kierownik budowy nie jest stroną niniejszego postępowania. Tu, wykonawca odpowiada za szkodę wywołaną zawinionymi własnymi działaniami lub zaniechaniami.

Wykonawca ponosi odpowiedzialność za niedołożenie należytej staranności, którą ocenia się z uwzględnieniem zobiektywizowanego miernika, przy czym należyta staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności. Pozwany ustawił się ponad prawem, skoro trudniąc się profesjonalnie budową domów nie zapoznał się z zatwierdzonym planem budowlanym, realizował budynek 'po swojemu". Mając kontakt z powodami miał całkowite rozeznanie, iż nie znają się oni na procesie budowlanym, wskazał im jako kandydata na kierownika budowy osobę dla siebie zaufaną, obiektywnie winien mieć wiedzę, że powodowie jako inwestorzy całkowicie zdali się na wykonawcę i kierownika budowy, sami nie mając pojęcia o przebiegu i uwarunkowaniach tego procesu.

Zdaniem Sądu, pozwany wyrządził szkodę powodom swoimi działaniami, które były zawinione, ponieważ posiadał odpowiednie wykształcenie, wiedzę i doświadczenie zawodowe. Od wielu lat prowadzi działalność gospodarczą w branży budowlanej i świadomie zawarł umowę na wykonanie określonego budynku mieszkalnego. Tymczasem przedmiotowy budynek został wykonany nienależycie.

Pozwany zarzuca powodom, że zgodnie z prawem budowlanym inwestorzy jako uczestnicy procesu budowlanego, mają obowiązek interweniować w przypadku, gdy mają wiedzę, że budynek wznoszony jest niezgodnie z projektem i że to inwestorzy posiadali projekt budowlany, który nie został przedstawiony wykonawcy, zatem na inwestorach spoczywał obowiązek zareagowania i powiadomienia wykonawcy o wszelkich odstępstwach od projektu. Niewątpliwie jednak powodowie jako inwestorzy nie mieli wiedzy, że budynek jest wznoszony niezgodnie z projektem. To zadaniem kierownika budowy, współpracującego blisko z pozwanym, było nadzorowanie prac pozwanego i zapobieganie odstępstwom od projektu budowlanego. Tymczasem z dziennika budowy wynika, że nadzór ten praktycznie nie był sprawowany, skoro kierownik budowy J. K. niezgodnie ze stanem faktycznym dokonał wpisu w dzienniku budowy o gotowości budynku do użytkowania. Powyższe nie zwalnia jednak pozwanego jako wykonawcy od odpowiedzialności za wykonane prace.

Zważyć należy, że roszczenie powodów zostało oparte na treści art. 471 k.c., a więc jest to roszczenie odszkodowawcze odwołujące się do odpowiedzialności pozwanego ex contractu. W przedmiotowej sprawie niesporne jest, że strony łączyła ustna umowa o roboty budowlane, zwana "umową o dzieło", której przedmiotem było wybudowanie przez wykonawcę dla inwestorów domu mieszkalnego jednorodzinnego za ustaloną przez obie strony cenę. Jest to umowa przewidziana w art. 647 k.c., który stanowi, że 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.

Konkludując: podstawą odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego jako wykonawcy jest nienależyte wykonanie obowiązków określonych w umowie o roboty budowlane (co w przedmiotowej sprawie miało niewątpliwie miejsce), a nie przepisy prawa budowlanego, pozwany nie był uczestnikiem, procesu budowlanego (byli nim powodowie jako inwestorzy, projektanci, kierownik budowy). Wykonawca nie jest uczestnikiem procesu budowlanego w rozumieniu prawa budowlanego.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 pkt. 2 prawa budowlanego, do obowiązków inwestora należy m.in. zapewnienie objęcia kierownictwa budowy przez kierownika budowy. Obowiązki kierownika budowy zostały określone w art. 22 prawa budowlanego. Obowiązki te obejmują określone w ustawie uprawnienia realizowane na budowie wobec wykonawcy, lecz nie skutkuje to "uwolnieniem" wykonawcy od odpowiedzialności odszkodowawczej wobec inwestora za nienależyte wykonanie umowy o roboty budowlane na podstawie art. 471 k.c.

Zgodnie z treścią art. 363 § 2 k.c. jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili. Ponieważ zasądzone w wyroku odszkodowanie zostało ustalone według cen z daty ustalenia odszkodowania, a jest tożsame z wartością dotychczas ustaloną przez strony jako

pierwotna cena wybudowania domu, przy czym pozwany wezwany został do zapłaty, której termin upłynął w dniu 22.05.2014 r. , Sąd przyznał odsetki począwszy od dnia następnego po tej dacie. Dotyczy to jednakże odsetek od zasądzonej kwoty do wysokości 300.000 zł, skoro powodowie wezwali pozwanego o zapłatę takiej kwoty już pismem z dnia 14 maja 2014 r. (k.11), a co do zasądzonego roszczenia ponad tę kwotę Sąd zasądził odsetki stosownie do daty rozszerzenia żądania pozwu, stąd oddalenie dalej idącego żądania.

O kosztach Sąd orzekł po myśli art. 98 k.p.c. obciążając nimi w całości pozwanego(zarówno opłatą od pozwu, jak i kosztami opinii biegłego i kosztem zastępstwa procesowego).