

Sygn. akt: I C 590/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 grudnia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Brzesku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Agata Gawłowska-Sobusiak
Protokolant:	Paulina Wąs

po rozpoznaniu w dniu 29 grudnia 2016 r. w Brzesku

na rozprawie

sprawy z powództwa **B. S. (1) i M. S.**

przeciwko W. J. i Gminie B.

o zapłatę odszkodowania i zadośćuczynienia

I. oddała powództwo powódki B. S. (1)

II. oddała powództwo powoda M. S.;

III. koszty procesu między stronami wzajemnie znosi.

Sędzia

SR Agata Gawłowska – Sobusiak

Sygn. akt I C 590/15

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Rejonowego w Brzesku z dnia 29 grudnia 2016 r.

Powódka B. S. (1) domagała się zasądzenia od pozwanego W. J. kwoty 20 000, 00 zł tytułem odszkodowania i kwoty 25 000, 00 zł tytułem zadośćuczynienia, nadto domagała się zasądzenia od pozwanego Gminy B. kwoty 25 000, 00 zł tytułem zadośćuczynienia – wszystko z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu.

Z kolei powód M. S., reprezentowany przez pełnomocnika B. S. (1), domagał się zasądzenia od pozwanego W. J. kwoty 25 000, 00 zł tytułem zadośćuczynienia, nadto domagał się zasądzenia od pozwanego Gminy B. kwoty 25 000, 00 zł także tytułem zadośćuczynienia.

Tut. Sąd postanowieniem z dnia 30 września 2015 r. połączył wyżej wymienioną sprawę do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia, gdyż pozostają ze sobą w związku.

Uzasadniając pozwy powodowie podnieśli, że w 2005 r powódka B. S. (1) zawarła z pozwanym Gminą B. umowę najmu lokalu komunalnego położonego w B. przy ul. (...) Wymieniony lokal wymagał kapitalnego remontu i przystosowania do potrzeb niepełnosprawnego powoda M. S., syna powódki B. S. (1). Z tego względu jeszcze w 2005 r wykonanie remontu powódka zlecała firmie „ (...) Usługi Remontowo-Budowlane w B. - własności pozwanego W. J.. Powodowie podnieśli, że pozwany W. J. nie wykonał właściwie zleconego mu remontu, albowiem:

- zamontował niewłaściwe drzwi łazienkowe, albowiem w tych zamontowanych brak kratki wentylacyjnej o pow. 200² wymaganej przy piecu dwufunkcyjnym, a nadto drzwi te otwierają się do środka,
- ułożył niewłaściwe płytki posadzkowe w łazience i kuchni, albowiem powinny być to płytki antypoślizgowe,
- nie wykonał kanału nawiewnego powietrza do pieca dwufunkcyjnego,
- wykonał niewłaściwie kanał spalinowy do pieca dwufunkcyjnego, albowiem istniejący kanał spalinowy jest krótki, posiada za mały przekrój, nie posiada zabezpieczenia właściwego na kominie przed deszczem, zawirowaniami wiatru,
- wykonał niewłaściwe połączenie wentylacji łazienki i kuchni, albowiem wspólny kanał zakłóca ciąg wentylacji,
- nie wykonał kanału nawiewnego powietrza z zewnątrz do kuchni,
- rozmieścił niewłaściwe gniazdko elektryczne w kuchni, zbyt blisko zlewu, nadto gniazdko to są nie hermetyczne,
- zlikwidował kanał wentylacyjny w piwnicy,
- nie zlikwidował pleśni na ścianie w pomieszczeniu mieszkalnym,

a nadto zmontowany przez pozwanego piec gazowy po 5 latach musiał zostać wymieniony.

Wobec powyższego powódka B. S. (1) domagała się od pozwanego W. J. kwoty 20 000, 00 zł tytułem odszkodowania za niewłaściwie wykonany remont. Zdaniem powódki, za wymienioną kwotę inna firma dokonałaby usunięcia stwierdzonych usterek.

Dalej powodowie podnosili, że w trakcie użytkowania lokalu komunalnego położonego w B. przy ul. (...) osoby zajmujące go uskarżały się na złe samopoczucie, bóle głowy, bóle w klatce piersiowej, senność, brak chęci do życia, ospałość, dochodziło także do utraty przytomności. Pewnej nocy doszło nawet do tąpnięcia i wstrząsu budynkiem. O powyższych faktach powódka infamowała właściciela lokalu i odpowiednie służby, ale bez rezultatu. Dopiero w lipcu 2015 r powódka zwróciła się do specjalisty z zakresu bhp J. S. (1) o ustalenie przyczyn zaistniałego stanu rzeczy. W prywatnej opinii J. S. (1) stwierdził, że przyczyną takiego stanu rzeczy jest dwutlenek węgla wydostający się z niesprawnych urządzeń wentylacyjnych oraz brak takich urządzeń jak kratki wentylacyjne w drzwiach, nawiewy w pomieszczeniach, odpowiednie wywiewy oraz niewłaściwie zbudowane kanały spalinowe i wentylacja do pieca gazowego.

Wobec powyższego powodowie: B. S. (1) i M. S. domagali się od pozwanego W. J. – każdy – po 25 000, 00 zł oraz od pozwanego Gminy B. – każdy – po 25 000, 00 zł tytułem zadośćuczynienia za krzywdy, jakich doznali na skutek braku właściwej wentylacji, „podtruwania ich” tlenkiem węgla. Zdaniem powodów pozwany W. J. odpowiada za tą szkodę, gdyż niewłaściwie wykonał remont, zaś pozwana Gmina B., gdyż wynajęła lokal z już niewłaściwie działającą wentylacją, nie reagowała na sygnalizowane zagrożenia, nie sprawowała właściwego nadzoru właścicielskiego.

Pozwany W. J. wniósł o oddalenie powództwa, a także zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwany potwierdził, że zawarł z powódką B. S. (1) umowę o wykonanie remontu lokalu mieszkalnego położonego w B. przy (...)w 2005 r i w tym samym roku doszło do wykonania prac remontowych. Po zakończeniu tych prac w dniu 10 listopada 2005 r strony spisały protokół odbioru, nie zgłaszając obecnie

podnoszonych usterek. Pozwany zarzucił, że umowa łącząca strony była umową o dzieło i wszelkie wynikające z niej roszczenia, w tym odszkodowawcze z odpowiedzialności ex contractu, uległy przedawnieniu z upływem 2-letniego czasu od odbioru robót tj. z dniem 10 listopada 2007 r. Jeżeli przyjąć, że pozwany ponosi odpowiedzialność ex delicto, z czynu niedozwolonego, roszczenia te uległy przedawnieniu z upływem 3 lat od odbioru robót zgodnie z art. 442⁽¹⁾ § 1 kc.

Na wypadek nieuwzględnienia zarzutu przedawnienia, pozwany zarzucił, że powodowie nie wykazali przesłanek odpowiedzialności, a to nie wykazali szkody majątkowej, jak i na osobie; nie wykazali bezprawnego, zawinionego działania pozwanego; a tym samym związku przyczynowego.

Pozwana Gmina B. wniosła o oddalenie powództwa, a także zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwana potwierdziła, że powódka B. S. (1) była najemcą lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ul. (...) od dnia 3 stycznia 2005 r. do dnia 5 marca 2014 r., kiedy lokal ten nabyła wraz z mężem na własność. Pozwana podkreśliła, że stan wymienionego lokalu w chwili zawierania umowy najmu był znany powódce, jak i jej mężowi. Powódka wiedziała, że lokal ten wymaga remontu i niezwłocznie po zawarciu umowy najmu przystąpiła do organizacji prac remontowych, a to wynajęła firmę budowlaną i zlecała jej określone prace remontowe. Powyższa okoliczność, a także fakt sprawowania przez powódkę opieki nad niepełnosprawnym synem – powodem M. S., przesądziły o sprzedaży tego lokalu powódce, w trybie bezprzetargowym, z 90% bonifikatą ceny.

Pozwana zarzuciła, że powódka nie zgłaszała żadnych problemów z wymienionym lokalem, nie sygnalizowała uszkodzeń ciała czy rozstroju zdrowia spowodowanych stanem tego lokalu. W tej sytuacji dziwi wystąpienie z pozwem o zadośćuczynienie, tym bardziej, że powodowie nie wykazali przesłanek jego zasądzenia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód M. S. jest osobą całkowicie niepełnosprawną ze strony narządów ruchu od chwili urodzenia z uwagi na porażenie czterokończynowe, nadto stwierdzono u niego ośpienie ciężkie. Odpowiedzialność za ten stan rzeczy ponosi palcówka medyczna, w której nastąpił poród – Skarb Państwa Zespół Opieki Zdrowotnej w B., co zostało potwierdzone wyrokiem Sądu Wojewódzkiego w Tarnowie I Wydział Cywilny z dnia 26 listopada 1991 r. sygn. akt I C 524/91. Z tego tytułu powód otrzymał odszkodowania, a także otrzymuje rentę, systematycznie podwyższaną, obecnie w kwocie 4 000, 00 zł miesięcznie. Powód wymaga całodobowej opieki i pomocy we wszystkich czynnościach życia codziennego.

Dowód:

- akta tut. Sądu sygn. I C 76/10 a w szczególności z zalegający w nich wyrok z dnia 26 listopada 1991 r., wyrok z dnia 21 sierpnia 2008 r., wyrok z dnia 31 sierpnia 2011 r.,

- akta tut. Sądu sygn. I C 222/14, a w szczególności zalegający w nich wyrok z dnia 27 sierpnia 2014 r.,

- przesłuchanie powódki B. S. (1) – k. 349-351.

Opiekę nad powodem M. S. sprawuje jego matka – powódka B. S. (1). Rodzina powodów składa się z: matki B. S. (1), ojca J. S. (2), syna M. S. i syna J. S. (3). Początkowa rodzina zamieszkiwała w domu rodzinnym powódki, na piętrze, stąd opieka nad całkowicie niepełnosprawnym powodem była utrudniona.

Wobec powyższego powódka B. S. (1) podjęła starania o przydział lokalu mieszkalnego komunalnego przystosowanego do zamieszkiwania przez osobę niepełnosprawną, taką jak powód M. S., tj. położonego na parterze, z odpowiednim wjazdem, o dużej powierzchni pokoi, umożliwiającym poruszanie się na wózku inwalidzkim.

Ostatecznie zaproponowano powódce lokal mieszkalny położony w B. przy (...), gdyż tylko ten lokal spełniał wyżej wymienione kryteria. Lokal ten wymagał jednak remontu. Powódka zdecydowała się na zawarcie umowy najmu, liczyła na wsparcie finansowe celem wykonania remontu.

W dniu 3 stycznia 2005 r powódka B. S. (1) zawarła z (...) Zakładem (...) w B. - reprezentującym stronę pozwaną Gminę B. – umowę najmu nr (...) lokalu mieszkalnego należącego do mieszkaniowego zasobu Gminy B. położonego w B. przy (...) na czas nieoznaczony. Lokal ten składał się z dwóch pokoi, przedpokoju, kuchni, wc, o łącznej powierzchni użytkowej 120, 60 m². Lokal był wyposażony w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania – etażowe, gazową. Stan techniczny lokalu w sposób ogólny określał protokół zdawczo-odbiorczy. Zgodnie z umową najemca był obowiązany do dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt napraw i konserwacji w lokalu, zaś ewentualne przeróbki i adaptacje wymagały zgodny wynajmującego, tj. (...).

Dowód:

- **pismo Starosty (...) z dnia 17 grudnia 2001r – k. 229,**
- **pismo (...) Centrum Pomocy Rodzinie z dnia 12 stycznia 2004r – k. 229,**
- **pisma Urzędu Miejskiego w B. z dnia 11 października 2004r. – k. 229,**
- **umowa najmu nr (...) lokalu mieszkalnego z dnia 3 stycznia 2005r. wraz z załącznikami, w tym protokołem przekazania lokalu – k. 157-160, 229, 262-263,**
- **aneks do umowy z dnia 5 grudnia 2012r – k. 161, 259-**
- **pismo powódki B. S. (1) z dnia 16 stycznia 2005r. – k. 229,**
- **pismo MZGM w B. z dnia 15 grudnia 2004r. – k. 265,**
- **pismo UM w B. z dnia 22 listopada 2004r. – k. 266-267,**
- **pismo MZGM w B. z dnia 28 października 2004r. – k. 268,**
- **pismo UM w B. z dnia 11 października 2004r. – k. 269,**
- **pismo MZGM w B. z dnia 7 października 2004r. – k. 270,**
- **pisma powódki B. S. (1) z dnia 10 czerwca 2015r. – k. 289,**
- **pismo powódki B. S. (1) z dnia 26 czerwca 2001r. – k. 289,**
- **notatka służbowa z dnia 17 listopada 2004r. – k. 289,**
- **zeznania świadka J. S. (2) – k. 277-278,**
- **zeznania świadka S. P. (1) – k. 279-281,**
- **zeznania świadka K. K. – k. 281,**
- **zeznania świadka J. M. – k. 281-282,**
- **przesłuchanie powódki B. S. (1) – k. 349-351.**

Wymieniony lokal wymagał remontu więc powódka B. S. (1) zleciła sporządzenie kosztorysu prac remontowych biegłemu sądowemu S. P. (2). Biegły w dniu 11 stycznia 2005 r sporządził kosztorys na kwotę 21 441, 19 zł, przy czym kosztorys ten dotyczył wykonania robót remontowo-budowlanych koniecznych dla zamieszkania w danym lokalu (a nie adaptacji dla osoby niepełnosprawnej).

Następnie z tym kosztorysem powódka udała się do poleconej firmy „ (...) Usługi Remontowo-Budowlane w B. własności pozwanego W. J.. Pracownik pozwanego sporządził kolejny kosztorys na kwotę 62 505, 00 zł. Ostatecznie powódka zrezygnowała z niektórych prac i koszt prac remontowych w lokalu mieszkalnym położonym w B. przy (...) wyceniono na kwotę 49 000, 00 zł.

Powódka B. S. (1) składała wnioski do różnych instytucji, m.in. (...) Centrum Pomocy (...) w B., celem uzyskania wsparcia finansowego na przeprowadzenie remontu, ale bez rezultatu. W czasie spotkania – wizji lokalnej dnia 19 kwietnia 2005 r z udziałem powódki i przedstawicieli PCPR w B. ustalono, że w celu likwidacji barier architektonicznych w wyżej wymienionym lokalu koniecznym jest: ułożenie płytek antypoślizgowych w kuchni, ułożenie płytek antypoślizgowych w korytarzu, ułożenie płytek antypoślizgowych w pokoju zajmowanym przez powoda M. S., przystawanie łazienki do potrzeb osoby niepełnosprawnej poprzez ułożenie płytek antypoślizgowych, montaż umywalki z bateriami, wc, wanny z hydromasażem i bateriami, stosowanego oporęczowania.

Ostatecznie powódka sfinansowała remont z środków własnych i męża.

Dowód:

- **pismo powódki B. S. (1) do (...) Centrum Pomocy (...) w B. z dnia 29 maja 2005r. – k. 229,**
- **wniosek powódki B. S. (1) do (...) Centrum Pomocy (...) w Brzesku z dnia 2 marca 2005r – k. 229,**
- **oświadczenie B. S. (1) z dnia 2 marca 2005r – k. 229,**
- **pismo (...) Centrum Pomocy (...) w B. z dnia 10 lutego 2005r – k. 229,**
- **oświadczenie powódki B. S. (1) z dnia 31 marca 2005r. – k. 229,**
- **pismo (...) Centrum Pomocy (...) w B. z dnia 6 czerwca 2005r. – k. 229,**
- **postanowienie tut. Sądu z dnia 14 czerwca 2005r. sygn. I Co 261/05 – k. 229,**
- **postanowienie Komornika Sądowego przy tut. Sądzie z dnia 20 maja 2005r. sygn. Km 609/05 – k. 229,**
- **odwołanie od postanowienia Komornika z dnia 24 maja 2005r. – k. 229,**
- **wniosek egzekucyjny z dnia 12 maja 2005r. – k. 229,**
- **wniosek egzekucyjny z dnia 19 lipca 2005r. – k. 229,**
- **protokół (...) z dnia 19 kwietnia 2005r. – k. 229,**
- **pismo powódki B. S. (1) z dnia 28 września 2005r. – k. 229,**
- **pismo powódki B. S. (1) z dnia 4 stycznia 2006r. – k. 229,**
- **fotografie – k. 229,**
- **zeznania świadka J. S. (2) – k. 277-278,**
- **przesłuchanie powódki B. S. (1) – k. 349-351,**
- **przesłuchanie pozwanego W. J. – k. 351-352.**

W dniu 8 czerwca 2005 r powódka B. S. (1) i pozwany W. J. prowadzący firmę „(...) Usługi Remontowo-Budowlane w B. zawarli umowę, na podstawie której pozwany zobowiązał się do wykonania robót „według załączonego przedmiaru robót” (brak) i według dostarczonej dokumentacji technicznej (brak). Materiały do wykonania prac miał dostarczyć pozwany jako wykonawca. Termin rozpoczęcia prac ustalono na dzień 9 czerwca 2005 r, zaś termin zakończenia na dzień 31 lipca 2005 r. Powódka zaś zobowiązała się do zapłaty wynagrodzenia w kwocie 49 000, 00 zł, ale ostateczna wysokość wynagrodzenia miała zostać ustalona w oparciu o kosztorys powykonawczy.

Dowód:

- umowa z dnia 8 czerwca 2005r. – k. 289,***
- przesłuchanie powódki B. S. (1) – k. 349-351,***
- przesłuchanie pozwanego W. J. – k. 351-352.***

W trakcie prac remontowych wykonano nowe posadzki, cyklinowanie podłóg, remont ścian wraz z malowaniem, poszerzenie drzwi do kuchni i łazienki, tak był można było przejechać wózkiem osoby niepełnosprawnej, w kuchni ułożono nowe płytki, wymieniono 2 okna na plastikowe. W mieszkaniu tym przerobiono instalację wodną i kanalizacyjną. Nadto w mieszkaniu wyremontowano łazienkę poprzez ułożenie płytek, zamontowanie nowej wanny, 2-ch baterii dla osoby niepełnosprawnej, ubikacji z uchwytem dla osoby niepełnosprawnej, zainstalowano piec dwufunkcyjny co.

Dowód:

- pismo (...) w B. z dnia 9.05.2005r. – k. 229,***
- pismo B. S. (1) i J. S. (2) z dnia 15 lipca 2015r. – k. 229,***
- zeznania świadka T. P. – k. 290,***
- zeznania świadka F. M. – k. 280-281,***
- przesłuchanie powódki B. S. (1)– k. 349-351,***
- przesłuchanie pozwanego W. J. – k. 351-352.***

W dniu 10 listopada 2005 r sporządzono protokół odbioru robót z udziałem powódki B. S. (1) jako inwestora, pozwanego W. J. jako wykonawcy i przedstawiciela (...) jako przedstawiciela wynajmującego Gminy B.. W protokole określono, że jakość robót jako dobrą. Jedyne usterki jakie stwierdzono to „wykwit farby w pokoju północno-zachodnim przy wymienionym oknie”. Ustalono, że opisana usterka zostanie usunięta do końca czerwca 2006 r. Wykonawca – pozwany W. J. udzielił gwarancji na wykonane roboty, a okres gwarancji ma być liczony od dnia 10 listopada 2005 r.

Dowód:

- protokół odbioru robót z dnia 10 listopada 2005r. – k. 229, 289,***
- zeznania świadka F. M. – k. 280-281,***
- przesłuchanie powódki B. S. (1) – k. 349-351,***
- przesłuchanie pozwanego W. J. – k. 351-352.***

Powódka B. S. (1) miała problemy z wywiązaniem się z zapłaty wynagrodzenia. Ostatecznie pozwany W. J. zgodził się na spłatę wynagrodzenia w ratach. I tak w dniu 7 czerwca 2015 r powódka uiściła na rzecz pozwanego tytułem

wynagrodzenia kwotę 10 000, 00 zł, w dniu 17 grudnia 2005 r – 3 000, 00 zł, 22 grudnia 2005 r – 3 000,00 zł, 15 maja 2006 r – 2 000, 00 zł, 2 marca 2007 r – 8 500, 00 zł, 9 marca 2007 r – 7 000, 00 zł 5 czerwca 2007 r – 7 651, 23 zł, 31 maja 2007 r – 5 000, 00 zł.

Dowód:

- pismo B. S. (1) i J. S. (2) z dnia 22 grudnia 2005r. – k. 229,

- dowody wpłat z dnia 7 czerwca 2005r., 22 grudnia 2005r., 17 grudnia 2005r., 2 marca 2007r., 15 maja 2006r., 5 czerwca 2007r., 31 maja 2007r., 9 marca 2007r. – k. 229,

- przesłuchanie pozwanego W. J. – k. 351-352.

W okresie gwarancji powódka B. S. (1) wymieniła piec co, nadto usunęła pojawiające się zawilgocenie na ścianie małego pokoju.

W dalszym ciągu powódka podejmowała działania mające na celu zwrot kosztów remontu, m.in. interwencja u posła E. C.. Powódka złożyła także w tut. Sądzie pozew o „zwrot kosztów remontu” – sprawa o sygn. I C 76/10.

Dowód:

- protokół ze spotkania w biurze poselskim z dnia 30 stycznia 2006r – k. 229,

- akta tut. Sądu sygn. I C 76/10 a w szczególności z zalegające w nich faktura z dnia 17.11.2005, umowa z dnia 6.06.2005r., protokół odbioru robót z dnia 10.11.2005r., dowód wpłat oraz wyroku.

Ostatecznie powódka B. S. (1) podjęła starania o wykup zajmowanego lokalu mieszkalnego położonego w B. przy (...).

Rada Miejska w B. dnia 26 czerwca 2013 r podjęła uchwałę o wyrażeniu zgodny na udzielenie bonifikaty 90% od ceny wyżej wymienionego lokalu, pomimo braku wymaganego 10-letniego okresu zamieszkiwania najemcy w gminnym zasobie mieszkaniowym.

Rzeczoznawca majątkowy operatem szacunkowym z dnia 28 października 2013 r określił wartość wymienionego lokalu na kwotę 188 200, 00 zł. Rzeczoznawca uwzględnił fakt, że lokal został wyremontowany przez najemcę. Rzeczoznawca w opisie budynku podał, że stan techniczny tego budynku jest średni, widoczne są spękania, zawilgocenia, ubytki tynków elewacji oraz przemarzanie ścian zewnętrznych, stan zużycia określił w przedziale 35-40%.

W dniu 3 marca 2014 spisano protokół uzgodnień dotyczący sprzedaży wymienionego lokalu w trybie bezprzetargowym.

Umową z dnia 5 marca 2014 r pozwana Gmina B. ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...)położonego w budynku w B. przy ul. (...), zlokalizowanego na dz. ew. nr (...), usytuowanego na parterze, składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z wc, przedpokoju i korytarza, o pow. użytkowej 120, 60m² oraz pomieszczeń przynależnych: trzech piwnic, schowka i schodów o pow. 35, 10m², z własnością którego połączony jest udział wynoszący (...) części w częściach wspólnych budynku i urządzeniach, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, oraz taki sam udział w prawie własności dz. ew. nr (...) o pow. (...) ha.

W tej samej umowie strona pozwana Gmina B. sprzedała powódce B. S. (2) oraz jej mężowi J. S. (2) na współwłasność po 1/2 części wyżej opisany lokal mieszkalny za cenę, po zastosowaniu bonifikaty 90%, w kwocie 18 820, 00 zł. W umowie powódka B. S. (1) oświadczyła, że znany jest jej stan techniczny wymienionego lokalu i że nie zgłasza wobec Gminy B. żadnych roszczeń związanych z najmem tego lokalu, uznając je za zaspokojone.

Dowód:

- umowa z dnia 5 marca 2014r. – k. 162-165, 254-257,
- uchwała Rady Miejskiej z dnia 26 czerwca 2013r. – k. 166,
- protokół uzgodnień z dnia 3 marca 2014r. – k. 167,
- operat szacunkowy z 28 października 2013r. – k. 168-179,
- fotografie – k. 229,
- pismo B. S. (1) i J. S. (2) z dnia 20 sierpnia 2014r – k. 229,
- pismo UM w B. z dnia 27 lutego 2014r. – k. 232,
- potwierdzenia przelewu – k. 233
- zarządzenie B. B.z dnia 5 listopada 2013r. – k. 234,
- wykaz nieruchomości stanowiących własność Gminy B. przeznaczonych do zbycia – k. 235,
- pismo powódki B. S. (1) z dnia 4 marca 2013r. – k. 236,
- uchwała Rady Miejskiej w B. z dnia 26 czerwca 2013r – k. 237,
- pismo UM w B. z dnia 2 lipca 2013r. – k. 238, 260,
- pismo (...) Sp (...) w B. z dnia 10 lipca 2013r. – k. 239, 255,
- oświadczenie B. S. (1) i J. S. (2) z dnia 28 lutego 2013r. – k. 240,
- pismo powódki B. S. (1) z dnia 19 grudnia 2012r. – k. 242,
- zeznania świadka J. M. – k. 281-282,
- przesłuchanie powódki B. S. (1) – k. 349-351.

Zarząd budynkiem położonym w B. przy (...) sprawuje (...)Zakład (...) w B. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B., co powódka zaakceptowała składając oświadczenie do umowy z dnia 5 marca 2014 r.

(...) Zakład (...)w B. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. powstał z przekształcenia zakładu budżetowego Gminy B. – (...) Zakładu (...) w B.. Powódka B. S. (1) pozostaje w konflikcie z Zarządcą nieruchomości dotyczącym sposobu sprawowania zarządu oraz wysokością opłat, zalega także z płatnościami.

Dowód:

- umowa z dnia 5 marca 2014r. – k. 162-165,
- umowa o zarządzie nieruchomościami stanowiącymi własność gminy B. z dnia 31 grudnia 2015r. – k. 180-185,
- uchwała Rady Miejskiej w B. w sprawie utworzenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 30 sierpnia 2006r – k. 186,
- akt przekształcenia w celu założenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 28 listopada 2006r. – k. 187-191,

- pisma (...) sp. z o.o. w B. z dnia 7 marca 2014r. i z dnia 29 września 2015r. – k. 192-193,
- wezwania do zapłaty z dnia 2 lipca 2015r. i z dnia 19 sierpnia 2015r – k. 194-195,
- pismo (...) sp. z o.o. w B. z dnia 30.09.2015r – k. 196,
- pismo powódki z dnia 20 lipca 2015r. – k. 197,
- pisma Urzędu Miejskiego w B. z dnia 27 lipca 2015r. – k. 198,
- pismo (...) sp. z o.o. w B. z dnia 5 sierpnia 2015r. – k. 199,
- pismo Urzędu Miejskiego w B. z dnia 9 października 2015r. – k. 200,
- umowa o zarządzenia z dnia 8 stycznia 2014r. – k. 250-253,
- zeznania świadka F. M. – k. 280-281.

Powódka B. S. (1) zaciągnęła kredyt na zakup lokalu przy(...) w B., który z trudem spłaca. Z tego też względu powódka złożyła w tut. Sądzie pozew o „pomoc w spłacie kredyt” – sprawa o sygn. I C 976/14.

Dowód:

- akta tut. Sądu sygn I C 976/14 a w szczególności z załączających w nich pozwu i wyroku.

Nadto powódka B. S. (1) zleciła J. S. (1), sporządzenie opinii „celem ujawnienia zagrożeń w łazience i kuchni w związku z przeprowadzonym remontem”, „niewłaściwego przeprowadzenia remontu” oraz „przyczyn złego samopoczucia, bólu głowy, utraty przytomności w łazience, klucia w klatce piersiowej”.

Wymieniona osoba sporządziła opinię, w której stwierdziła, że przyczyną złego samopoczucia mieszkańców jest dwutlenek węgla wydostający się z niesprawnych urządzeń oraz źle wykonanej wentylacji. Zarzuciła, że remont lokalu został przeprowadzony niewłaściwie, albowiem brak antypoślizgowych płytek w kuchni i łazience, brak odpowiednich urządzeń wentylacyjnych, nadal istnieje zawilgocenie ściany w małym pokoju.

Dowód:

- opracowanie sporządzone przez J. S. (1) dnia 20 lipca 2015r – k. 21- 42, 69-90, 229,
- przesłuchanie powódki B. S. (1) – k. 349-351.

Powódka B. S. (1) złożyła też zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa z art. 231 § 1 kk tj. przestępstwa niedopełnienia obowiązków w okresie od bliżej nieustalonego dnia 2006 r do 4 maja 2015 r w B. przez pracowników Urzędu Gminy w B. oraz (...) Zakładu (...) poprzez zaniechanie wykonywania remontów w budynku położonym w B. przy ul. (...). Postanowieniem z dnia 1 grudnia 2015 r Komenda Powiatowa Policji w B. odmówiła wszczęcia śledztwa.

Dowód:

- pismo KPP w B. z dnia 28 grudnia 2015 r – k. 208,
- postanowienie o odmowie wszczęcia śledztwa z dnia 1 grudnia 2015r. – k. 243-247.

Powódka B. S. (1), w imieniu swoim i syna M. S., wezwała również pozwanego W. J. do zapłaty odszkodowania z tytułu nienależytego wykonania remontu w kwocie 20 000, 00 zł oraz do zapłaty zadośćuczynienia za utratę zdrowia, stres i naruszenie dóbr osobistych w kwocie 150 000, 00 zł.

W odpowiedzi pozwany W. J. odmówił spełnienia roszczeń, a nadto podkreślił, że przez okres gwarancji powodowie nie zgłaszali żadnych usterek. Pozwany prosił o zaprzestanie szkalowania jego dobrej opinii.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty z dnia 1 sierpnia 2015r – k. 16-17, 67-68,

- wezwanie do zapłaty z dnia 1 sierpnia 2015r – k. 18, 66,

- odpowiedź na wezwanie do zapłaty z dnia 13 sierpnia 2015r – k. 19, 65,

- odpowiedź na wezwanie z dnia 29 maja 2009r – k. 20, 64,

- pismo pozwanego z dnia 30 listopada 2015 r- k. 209.

W lokalu przy ul. (...) w B. zamieszkują: powódka B. S. (1), J. S. (2) oraz ich synowie J. S. (3) i powódk M. S. - powód. U żadnej w wymienionych osób nie stwierdzono objawów zatrucia dwutlenkiem węgla, choć w okresie zimowym, gdy piec co pracuje, aby ogrzać mieszkanie i ciepłą wodę do kąpieli, „czuć gaz”.

W wymienionym lokalu uprawniony kominiarz W. Z. dokonuje okresowych, corocznych, przeglądów kominiarskich. W trakcie kontroli nie stwierdził nieprawidłowości w działaniu urządzeń grzewczych jak i wentylacji.

Biegły sądowy w zakresie kominiarstwa S. L. w opinii sporządzonej dnia 3 października 2016 r stwierdził, że zainstalowane w wymienionym lokalu urządzenia gazowe nie wykazują usterek w montażu oraz zużycia, które eliminowałyby je z dalszego użytkowania. Wykonane instalacje kominowe spalinowa i wentylacyjne, architektonicznie nie ograniczają zastosowania w tym lokalu ogrzewania gazowego. Dokonane oględziny nie wykazały niewłaściwej eksploatacji i użytkowania pomieszczeń. Zastrzeżenia powodów co do prawidłowego funkcjonowania urządzeń gazowych wynikają raczej z braku zabezpieczenia dopływu do mieszkania odpowiedniej ilości powietrza. Zdaniem biegłego w oknach mieszkania należy zamontować nawiewniki, a mieszkanie wietrzyć 3-4 razy dziennie. Wentylację usprawniałby także wymiana drzwi łazienkowych albo zamontowanie w nich kratki o pow. 200cm² oraz doprowadzenie nawiewu pod kociół.

Dowód:

- opinia biegłego sądowego w zakresie kominiarstwa S. L. z dnia 3 października 2016 r i z dnia 13 grudnia 2016 r - k. 316-317, 348-349,

- zeznania świadka W. Z. – k. 280,

- zeznania świadka J. S. (2) – k. 277-278,

- zeznania świadka J. S. (3) – k. 278-279,

- przesłuchanie powódki B. S. (1)– k. 349-351.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o wyżej wymienione dokumenty, fotografie, opinię biegłego sądowego, zeznania świadków i przesłuchanie stron.

Moc dowodowa przedłożonych w sprawie dokumentów, urzędowych jak i prywatnych, nie została zakwestionowana przez strony. Na podstawie tych dokumentów Sąd ustalił przebieg postępowania w sprawie przyznania powódce B. S. (1) lokalu komunalnego, jego remontu, a potem sprzedaży. Na podstawie tych dokumentów Sąd ustalił także, jakie kroki powódka podejmowała celem pozyskania środków finansowych na remont i zakup tego lokalu. Jak słusznie podkreślała strona pozwana, opinia prywatna J. S. (1) może stanowić dowód tylko na okoliczność, tego że osoba która ją podpisała złożyła oświadczenie danej treści.

Fotografie przedłożone przez powódkę obrazowały stan lokalu przy ul. (...) w chwili zawierania umowy najmu, nie zostały kwestionowane przez strony.

Ponieważ ustalenie, czy w opisanym lokalu dochodzi do „podtruwania” dwutlenkiem węgla wymagało wiadomości specjalnych, Sąd zasięgnął opinii biegłego sądowego w zakresie kominiarstwa S. L.. W ocenie Sądu opinia ta została sporządzona zgodnie z wymogami wiedzy specjalistycznej, była poprzedzona oglądem lokalu, a wnioski z niej płynące są jasne i rzeczowe. W opinii, jak i ustnych wyjaśnieniach, biegły jednoznacznie stwierdził, że urządzenia grzewcze w opisanym lokalu działają sprawnie, ale koniecznym jest odpowiedni dopływ powietrza. Można powiedzieć, że lokal zajmowany przez powodów jest „zbyt szczelny”.

Sąd nie znalazł podstaw, aby odmówić wiary słuchanym w sprawie świadkom i stronom. W ocenie Sądu zeznania tych osób były szczere i rzeczowe, a rozbieżności między nimi wynikały z subiektywnej oceny faktów.

Świadkowie J. M. oraz S. P. (1), emerytowani pracownicy pozwanego Gminy B., potwierdzili, że powódka B. S. (1) starała się o przydział lokalu komunalnego, w którym mogłaby zamieszkać wraz z niepełnosprawnym synem, a następnie starała się o jego zakup. Zdaniem świadka J. M., gdyby lokal przy (...) nie nadął się do zamieszkania, nie byłby w zasobach komunalnych Gminy. Z kolei świadek S. P. (1) zeznał, że pozwana Gmina, nie przeprowadzała remontu tego lokalu, nie ustalała jego zakresu jak i nie finansowała. Świadek dodał, że mieszkańcy tego budynku nie zgłaszali zagrożeń ze strony urządzeń grzewczych czy wadliwej wentylacji.

Z kolei świadek K. K., także emerytowany pracownik pozwanego Gminy B., zeznała, że „dokonywał zasiedlenia” wymienionego lokalu. Z tego, co pamięta, lokal ten był „ładny, duży”, zaopatrzony w media. Świadek podkreślił, że gdyby najemca miał zastrzeżenia do stanu tego lokalu, nie doszłoby do jego przekazania.

Świadek T. P., pracownik pozwanego W. J., zeznał, że nadzorował prace remontowe w lokalu mieszkalnym położonym w B. przy ul. (...) Zakres prac był uzgodniony z powódką B. S. (1), ale świadek nie pamięta, aby powódka jako inwestor okazywała projekt.

Z ramienia pozwanego Gminy B. jako wynajmującego, prace remontowe nadzorował świadek F. M.. Świadek podkreślił, że pozwana – a z jej ramienia zakład budżetowy (...) – wyraził zgodę na remont, ale zakres prac i ich odbiór końcowy leżał w gestii powódki. Świadek potwierdził, że jedyną usterką zgłaszaną przez powódkę był zawilgocenie ściany małego pokoju, które zostało usunięte.

Świadek W. Z. dokonywał okresowych kontroli kominiarskich w budynku położonym w B. przy (...). Świadek zeznał, że raz do roku dokonuje przeglądów kominiarskich i w ich trakcie nie spostrzegł wadliwości urządzeń grzewczych jak i braku wentylacji. Świadek zaznaczył, że w trakcie jednej z kontroli powódka chciałby, aby sporządził protokół stwierdzający „że coś jest nie tak”.

Świadek J. S. (2), mąż powódki Barbary Szydek i ojciec powoda M. S., zeznał, że pozwana Gmina miała do zaoferowania tylko jeden lokal, który można było przystosować dla potrzeb osoby niepełnosprawnej. Lokal ten wymagał remontu, który sfinansowała powódka i świadek. Świadek zeznał, że remont został wykonany niewłaściwie, przytoczył te same usterki, co wskazane w pozwie i opinii prywatnej J. S. (1). Dodał, że po napuszczeniu ciepłej wody do wanny, koniecznym jest przewietrzenie łazienki. Świadek zeznał, że „raczej nie ponieśliśmy z żoną i synem M. strat na zdrowiu związanych z zamieszkiwaniem w lokalu”.

Świadek J. S. (3), drugi syn powódki, stwierdził, że sprawami związanymi z najmem lokalu przy ul. (...) zajmowali się rodzice. Z tego, co pamięta jedyną usterką stwierdzoną przy odbiorze prac remontowych było zawilgocenie ściany małego pokoju. Dodał, że kiedy piec ogrzewa mieszkanie i jednocześnie wodę do kąpiele, „czuć gaz”. Świadek zeznał, że na skutek remontu jedynie powódka poniosła uszczerbek na zdrowiu, po prostu stała się bardziej nerwowa.

Podobne zeznania złożyła powódka B. S. (1). Powódka zeznawała na okoliczność zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ul. (...), jego remontu, a potem nabycia własności tego lokalu. Także powódka

podkreślała, że Gmina oferowała jej tylko ten jeden lokal, wiedziała, że jest w złym stanie, ale liczyła na pomoc finansowa przy jego remoncie. Powódka przyznała, że komisja z (...) która oglądała lokal – wskazała jakie prace należy wykonać, aby przystosować go dla osoby niepełnosprawnej. Nie podała, czy wskazówki te przekazała wykonawcy remontu – pozwanemu W. J.. Powódka potwierdziła, że sama wybrała rodzaj płytek podłogowych do kuchni i łazienki. Powódka potwierdziła także, że przy odbiorze robót zgłaszała tylko jedną ustkę – zawilgocenie ściany małego pokoju, a o innych nieprawidłowościach dowiedziała się dopiero z opinii J. S. (1). Odnośnie krzywd, jakich doznała, powódka wyjaśniła, że krzywdą było wynajęcie lokalu wymagającego tak znacznego remontu, nadto „podtruwana jest gazem”.

Sąd nie miał powodów, aby nie dać wiary zeznaniom pozwanego W. J.. Pozwany zeznał, że prace w mieszkaniu przy ul. (...) wykonywał w oparciu o kosztorys, nie było projektu, w szczególności projektu remontu tego lokalu pod kątem przystosowania go do potrzeb osoby niepełnosprawnej, choć „można się było tego domysleć”. Pozwany potwierdził, że ostateczny zakres prac remontowych określiła powódka, co więcej to powódka wybrała płytki posadzkowe do kuchni i łazienki, a także wannę. Pozwany przyznał, że dopiero z przedmiotowej sprawy dowiedział się, iż drzwi łazienkowe przy piecu dwufunkcyjnym winny być zaopatrzone w kratkę o pow. 200cm². Pozwany podkreślił, że piec co został zakupiony na zlecenie powódki, a montowany był przez serwisowaną. Gdyby serwisant miał wątpliwości, co do prawidłowego funkcjonowania tego pieca, nie uruchomiłby go. Pozwany podkreślił że prowadzony przez niego remont nie dotyczył przewodów wentylacyjnych. Pozwany zeznał, że powódka w okresie gwarancji zgłaszała tylko jedną ustkę – zawilgocenie ściany w małym pokoju.

Sąd zważył, co następuje:

W przedmiotowej sprawie powódka B. S. (1) domagała się zasądzenia od pozwanego W. J. kwoty 20 000, 00 zł tytułem odszkodowania za niewłaściwie wykonany remont lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ul. (...). Nadto powódka oraz powód M. S. domagali się zasądzenia zadośćuczynienia, i tak: powódka B. S. (1) od pozwanego Gminy B. kwoty 25 000, 00 zł, zaś powód M. S. od pozwanego W. J. kwoty 25 000, 00 zł i od pozwanego Gminy B. kwoty 25 000, 00 zł – tytułem krzywdy, jakiej doznali na skutek niewłaściwie wykonanego remontu oraz wynajęcie lokalu z niewłaściwie działającą wentylacją.

Powódkę B. S. (1) i pozwanego W. J. łączyła umowa o roboty budowlane, której przedmiotem było wykonanie prac remontowych w lokalu położonym w B. przy ul. (...). Powódka twierdziła, że pozwany niewłaściwie wykonał ten remont, stąd domagała się z tego tytułu odszkodowania. Pozwanego W. J. nie łączył żaden stosunek zobowiązaniowy z powodem M. S., stąd powód domagał się od pozwanego zadośćuczynienia za krzywdy, jakich doznał na skutek niewłaściwie wykonanego remontu. Z kolei oboje powodowie domagali się od pozwanego Gminy B. zadośćuczynienia za krzywdy, jakich doznali na skutek wynajmowania im lokalu wymagającego remontu, z niewłaściwą wentylacją, a nadto w którym dochodziło do wadliwego spalania dwutlenku węgla.

Należy wyjaśnić, że odpowiedzialność kontraktowa (ex contractu) - na podstawie której można domagać się odszkodowania – zachodzi tylko pomiędzy wierzycielem a dłużnikiem, czyli pomiędzy stronami stosunku zobowiązaniowego. Z tego względu odszkodowanie może otrzymać jedynie sam poszkodowany- wierzyciel, a nie osoby trzecie pośrednio poszkodowane. Jednakże, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania stanowi jednocześnie delikt skierowany przeciwko osobie trzeciej, wówczas dla osoby trzeciej może powstać roszczenie o odszkodowanie z czynu niedozwolonego (ex delicto), a nie ze stosunku zobowiązaniowego. Zasadnicza różnica między tymi dwoma reżimami odpowiedzialności polega na tym, że odpowiedzialność kontraktowa dotyczy odpowiedzialności z istniejącego już zobowiązania, zaś odpowiedzialność deliktowa dotyczy szkody wyrządzonej bez uprzedniego nawiązania stosunku zobowiązaniowego, a nawet niezależnie od tego stosunku. Podstawowe założenia i zasady tych dwóch odpowiedzialności są takie same, a to niezbędne jest wykazanie, że szkoda została wyrządzona bądź deliktem (art. 415 i nast. kc) bądź poprzez niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy (art. 471 i nast. kc). Oba systemy odpowiedzialności nie wyłączają się wzajemnie. W szczególności, jeżeli szkoda wynikająca z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania wyrządzona zostanie w okolicznościach uzasadniających jednocześnie odpowiedzialność z czynu niedozwolonego, zastosowania znajdzie art. 443 kc.

Jak już była mowa powyżej powódkę B. S. (1) i pozwanego W. J. łączyła umowa o roboty budowlane, której przedmiotem było wykonanie prac remontowych w lokalu położonym w B. przy ul. (...). Powódka twierdziła, że pozwany niewłaściwie wykonał zlecone mu prace remontowe.

Z nienależytym wykonaniem zobowiązania będziemy mieć do czynienia, gdy świadczenie zostanie wprowadzone, lecz nie będzie ono prawidłowe, gdyż odbiegać będzie w jakimś stopniu, większym lub mniejszym, od świadczenia wymaganego. Zatem z nienależytym wykonaniem zobowiązania będziemy mieli do czynienia wtedy, gdy świadczenie wprowadzone zostało, lecz interes wierzyciela nie został zaspokojony w sposób wynikający z treści zobowiązania. Dalszą przesłanką odpowiedzialności kontraktowej jest szkoda, jaką wierzyciel poniósł na skutek nienależytego wykonania zobowiązania. Szkoda rozumiana jest jako uszczerbek majątkowy, na który składa się strata i utracony zysk. Stratę mogą stanowić również wszelkie wydatki poniesione celem zrekompensowania szkody, doprowadzenia świadczenia do właściwej jakości czy zaspokojenie interesu wierzyciela. Pomiedzy zdarzeniem stanowiącym naruszenie zobowiązania a szkodą musi zachodzić związek przyczynowy. Zgodnie z art. 361 § 1 kc dłużnik ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa swego działania i zaniechania. Jak się wskazuje z normalnymi następstwami mamy do czynienia niezależnie od tego, czy dłużnik ich występowania przewidywał, mógł przewidywać oraz czy przewidywał rodzaj i wysokość szkody, jaka będzie następstwem jego działania lub zaniechania. Art. 471 kc zakłada w zasadzie powiązanie przyczynowe w rozumieniu art. 361 § 1 kc między niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania przez dłużnika a szkodą wierzyciela, przy czym przepisane przez sąd naruszenie określonego obowiązku, winno być poprzedzone wyjaśnieniem, czy w okolicznościach danej sprawy rzeczywiście na dłużniku ciążył taki obowiązek.

Dla zaistnienia odpowiedzialności kontraktowej – poza wymienionymi przesłankami jak: szkoda, naruszenie zobowiązania, związek przyczynowy – warunkiem koniecznym jest, aby naruszenie zobowiązania było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiada. Dłużnik odpowiada za niezachowanie należytej staranności, czyli za winę w postaci chociażby niedbalstwa. Odpowiedzialność kontraktowa oparta jest więc co do zasady na winie dłużnika, dodatkowo domniemanej. W art. 471 kc zawarte jest domniemanie, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło na skutek okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Zatem dłużnik może dokonać egzoneracji poprzez wykazanie, że nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności.

Powódkę B. S. (1) i pozwanego W. J. łączyła umowa o roboty budowlane zwaarta dnia 8 czerwca 2005 r, na podstawie której pozwany zobowiązał się do wykonania robót „według załączonego przedmiaru robót” i według dostarczonej dokumentacji technicznej”. Jak ustalono w przedmiotowej sprawie, nie było projektu określającego zakres prac remontowych, a jedynie przedmiar robót, czyli tzw. kosztorys. W aktach sprawy znajduje się tylko pierwszy kosztorys sporządzony przez biegłego S. P. (2) dnia 11 stycznia 2005 r, przy czym kosztorys ten dotyczył wykonania robót remontowo-budowlanych koniecznych dla zamieszkania w danym lokalu (a nie adaptacji dla osoby niepełnosprawnej). Prawdopodobnie w przedmiotowej sprawie nie było specjalnego kosztorysu dotyczącego adaptacji lokalu mieszkalnego przy ul. (...) dla potrzeb osoby niepełnosprawnej. W przedmiotowej sprawie ustalono, że w dniu 19 kwietnia 2005 r z udziałem powódki i przedstawicieli (...) Centrum Pomocy (...) w B. odbywało się spotkanie w wymienionym lokalu, którego wynikiem było spisanie ustaleń dotyczących likwidacji barier architektonicznych w wyżej wymienionym lokalu. Z dokumentu tego wynika, że (...) zaleciło: ułożenie płytek antypoślizgowych w kuchni, ułożenie płytek antypoślizgowych w korytarzu, ułożenie płytek antypoślizgowych w pokoju zajmowanym przez powoda M. S., przystosowanie łazienki do potrzeb osoby niepełnosprawnej poprzez ułożenie płytek antypoślizgowych, montaż umywalki z bateriami, wc, wanny z hydromasażem i bateriami, stosowanego oporęczowania. Nie wiadomo, czy ten dokument został okazany pozwanemu W. J., raczej powódka B. S. (1) po prostu zapomniała o tym dokumencie. Z zeznań pozwanego wynika, iż „domyślał się”, że remontowany lokal ma służyć osobie niepełnosprawnej, ale nie wiedział w jakim stopniu. Z ustaleń poczynionych w przedmiotowej sprawie, w szczególności zeznań pozwanego oraz osób nadzorujących remont, wynika, że to powódka B. S. (1) określiła zakres remontu i podejmowała kluczowe decyzje, jak wybór rodzaju płytek czy wybór wanny. Zatem nie można czynić zarzutu pozwanemu W. J., że nie ułożył płytek podłogowych antypoślizgowych w kuchni i łazience czy że zamontował niewłaściwy rodzaj wanny. Remont swoim

zakresem nie obejmował – wbrew twierdzeniom powódki – urządzeń wentylacyjnych. Z ustaleń poczynionych w przedmiotowej sprawie wynika, że zadaniem pozwanego był tylko montaż zakupionego, wybranego przez powódkę, dwufunkcyjnego pieca co. Miejsce i warunki montażu tego pieca zostały określone w projekcie technicznym zatwierdzonym przez Starostwo Powiatowe w B. Wydział Budownictwa i do tego celu został przystosowany przewód kominowo–spalinowy. Biegły powołany przez Sąd, nie stwierdził uchybień z działania tego urządzenia, ani przewodu wentylacyjnego. Biegły podkreślił, że zastrzeżenia powódki, co do prawidłowego funkcjonowania pieca co, wynikają raczej z braku zabezpieczenia dopływu do mieszkania odpowiedniej ilości powietrza. Biegły stwierdził, że w oknach mieszkania należy zamontować nawiewniki, a mieszkanie wietrzyć 3-4 razy dziennie. Biegły zwrócił uwagę, że wentylację usprawniałby wymiana drzwi łazienkowych albo zamontowanie w nich kratki o pow. 200cm², a także doprowadzenie nawiewu pod kocioł. Te prace, jak ustalono, nie były objęte zakresem remontu.

Powódka podnosiła w pozwie, że pozwany W. J. niewłaściwie wykonał remont, albowiem:

- ułożył niewłaściwe płytki posadzkowe w łazience i kuchni, albowiem powinny być to płytki antypoślizgowe,
- nie wykonał kanału nawiewnego powietrza do pieca dwufunkcyjnego,
- wykonał niewłaściwie kanał spalinowy do pieca dwufunkcyjnego, albowiem istniejący kanał spalinowy jest krótki, posiada za mały przekrój, nie posiada zabezpieczenia właściwego na kominie przed deszczem, zawirowaniami wiatru,
- wykonał niewłaściwe połączenie wentylacji łazienki i kuchni, albowiem wspólny kanał zakłóca ciąg wentylacji,
- nie wykonał kanału nawiewnego powietrza z zewnątrz do kuchni,
- rozmieścił niewłaściwe gniazda elektryczne w kuchni, zbyt blisko zlewu, nadto gniazda te są nie hermetyczne,
- zlikwidował kanał wentylacyjny w piwnicy.

Z ustaleń poczynionych w przedmiotowej sprawie, nie wynika, aby umowa o roboty budowlane z dnia 8 czerwca 2005 r zawierała wyżej wymienione pozycję.

Należy podkreślić, że po zakończeniu prac remontowych w dniu 10 listopada 2005 r został sporządzony protokół odbioru robót. W protokole stwierdzono, że prace zostały wykonane, że ich jakość jest dobra, a jedyną usterką był „wykwit farby w pokoju północno-zachodnim przy wymienionym oknie”, który pozwany zobowiązał się usunąć. W okresie gwarancji powódka zgłaszała jeszcze wadliwość pieca co, który został ostatecznie wymieniony, ale ta kwestia nie leżała w gestii wykonujących remont. Co więcej powódka podejmowała starania o refundację kosztów remontu, także poprzez złożenie pozwu, i w żadnym z tych pism nie podnosiła, że remont został wykonany niewłaściwie. Skoro powódka wnosiła o refundację kosztów remontów, musiała twierdzić, że został on przeprowadzony prawidłowo.

Z twierdzeń powódki B. S. (1), a także materiału zgromadzonego w przedmiotowej sprawie, wynika, że powódka o „niewłaściwym wykonaniu remontu” dowiedziała się z opinii prywatnej J. S. (1). Należy zauważyć, że celem sporządzenia tej opinii - na zlecenie powódki – było „ujawnienia zagrożeń w łazience, kuchni w związku z przeprowadzonym remontem”. Trudno oprzeć się wrażeniu, że opinia ta została sporządzona pod konkretne zamówienie, tak aby stwierdzić nieprawidłowości i stanowić „narzędzie do walki o pozyskanie środków finansowych”.

Wobec powyższego nie można postawić zarzutu pozwanemu W. J., że nienależycie wykonał prace remontowe zlecone umową o roboty budowlane z dnia 8 czerwca 2005 r, a tym samym obowiązany jest do zapłaty odszkodowania z tego tytułu na rzecz powódki Barbary Szydek. Co więcej – jak zasadnie zarzucał pozwany – roszczenia wynikające ze wspomnianej umowy, także odszkodowawcze, uległy przedawnieniu z upływem 3 lat od zakończenia prac. Skoro odbiór robót nastąpił dnia 10 listopada 2005 r, to 3-letni okres przedawnienia upłynął już dnia 10 listopada 2008 r.

Powódka B. S. (1) oraz M. S. domagali się także zasądzenia od pozwanego W. J. oraz od pozwanego Gminy B. zadośćuczynienia tytułem krzywdy, jakiej doznali na skutek niewłaściwie wykonanego remontu (od pozwanego W. J.)

oraz na skutek wynajęcie im lokalu z niewłaściwie działającą wentylacją, co doprowadzało do zatruwania tlenkiem węgla (od pozwanego Gminy B.).

Odawiana odpowiedzialność kontraktowa obejmuje w zasadzie szkody majątkowe. Przyjmuje się, że zadośćuczynienia (pieniężne) za doznaną krzywdę może być przyznane jedynie w przypadkach określonych w ustawie, która łączy je z odpowiedzialnością deliktową. Powszechne jest stanowisko uznające, że w tych sytuacjach, gdy roszczenie oparte jest na art. 471 kc, to w zasadzie brak podstaw do przyznania wierzycielowi zadośćuczynienia za doznaną krzywdę (por.: wyrok SN z dnia 17 grudnia 2004 r II CK 300/04 LEX nr 146416). Przyjmuje się także, że jeżeli niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy naraża wierzyciela na dodatkowy wysiłek, poważne cierpienia czy niedogodności, to takie zachowanie wypełnia znamiona czynu niedozwolonego. Odpowiedzialność deliktowa będzie aktualizowała się wówczas, gdy strony łączył wprawdzie stosunek zobowiązaniowy, lecz do wyrządzenia szkody doszło na skutek naruszenia obowiązku ciążącego w danej sytuacji na każdym, a więc obowiązku, którego naruszenie uzasadnia naprawienia szkody nawet przy pominięciu stosunku zobowiązaniowego łączącego strony. Przykładem może być stworzenie sytuacji narażającej człowieka na bezpośrednie niebezpieczeństwo, bowiem przestrzeganie tych ogólnych obowiązków spoczywa na każdym, niezależnie od obowiązków wynikających z umowy (glosa M. Ciemińskiej do powołanego wyżej wyroku SN, PS 2007 nr 3).

Dla zaistnienia odpowiedzialności deliktowej wymagane jest więc stwierdzenie szkody rozumianej jako doznanie krzywdy niemajątkowej w postaci ujemnych przeżyć związanych z cierpieniami psychicznymi fizycznymi pokrzywdzonego. Nadto szkoda musi być wynikiem działania człowieka o charakterze zawiniony, jak stanowi art. 415 kc. Pomiędzy czynem niedozwolonym a szkodą musi zachodzić związek przyczynowy w tej postaci, iż szkoda jest jego zwykłym następstwem. Ciężar udowodnienia tych wszystkich wymienionych przesłanek obciąża co do zasady poszkodowanego.

Odnosząc powyższe do przedmiotowej sprawy, przede wszystkim powódka nie wykazała, aby na skutek przeprowadzenia prac remontowych czy wynajęcia lokalu przy ul. (...) doznała szkody w powyższym rozumieniu, tj. nadzwyczajnych cierpień i krzywd.

Powódka decydując się na wynajęcie wymienionego lokalu, wiedziała w jakim stanie się ten lokal znajduje, co potwierdzają przedłożone przez powódkę fotografie. Mimo powyższego zdecydowała się najem, zakładając konieczność przeprowadzenia remontu. Nie ulega wątpliwości, że koszt remontu był wysoki ponad 50 000, 00 zł, ale powódka liczyła na refundację tych kosztów, bez rezultatu. Poniesienie kosztów remontu we własnym zakresie, negatywnie wpłynęło na kondycję finansową rodziny powódki, stąd powódka zaczęła podejmować wszelkiego rodzaju działania zmierzające do pozyskania środków pieniężnych. Tego rodzaju działaniem prawdopodobnie jest także wniesienie przedmiotowej sprawy. Ostatecznie powódka podjęła działania o wykup wymienionego lokalu, które zakończyły się jego sprzedażą dnia 5 marca 2014 r z 90% bonifikatą ceny. W umowie sprzedaży powódka oświadczyła, że znany jest jej stan techniczny wymienionego lokalu i że nie zgłasza wobec pozwanej Gminy B. żadnych roszczeń związanych z najmem tego lokalu, uznając je za zaspokojone. Jak zeznał mąż i syn powódki, na skutek prowadzenia remontu i starań o pozyskanie środków finansowych, powódka B. S. (1) stała się „bardziej nerwowa”. Oczywiście jest, że tego typu sytuację są stresujące, ale nie powodują tego rodzaju krzywdy, która wymagałaby zadośćuczynienia pieniężnego.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe nie wykazało, aby którykolwiek z powodów doznał uszczerbku na zdrowiu w związku z zatruciem dwutlenkiem węgla, na skutek wadliwie działającego pieca co czy urządzeń wentylacyjnych. W sprawie nie przedłożono żadnej dokumentacji medycznej na tą okoliczność, ani nawet zgłoszenia o zatruciu odpowiednim służbom. Owszem z zeznań członków rodziny powódki wynika, że powódka B. S. (1) raz straciła przytomność w kuchni, ale przybyli na miejsce sanitariusze nie stwierdzili zatrucia tlenkiem węgla. Istotne znaczenie dla ustaleń w tej kwestii ma opinia biegłego sądowego - a więc osoby niezainteresowanej w sporze - w zakresie kominiarstwa S. L.. Biegły sądowy nie stwierdził uchybień z działania pieca co jak i przewodu wentylacyjnego. Jak była mowa powyżej, „wyczuwanie gazu” w lokalu mieszkalnym położonym w B. przy ul (...) - o jakim mowa w zeznaniach

członków rodziny powódki – wynika z braku zabezpieczenia dopływu do tego lokalu odpowiedniej ilości powietrza. W oknach mieszkania należy zamontować nawiewniki, a mieszkanie wietrzyć 3-4 razy dziennie.

Wobec powyższego, a to przede wszystkim braku wykazania szkody niemajątkowej, nie można nałożyć na pozwanych W. J. i Gminę B. obowiązku zapłaty zadośćuczynienia.

W tym stanie rzeczy, na podstawie powołanych przepisów, orzeczono jak w sentencji.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z art. 102 kpc. Mimo, że powodowie przegrali proces w całości, Sąd odstąpił od obciążania ich zwrotem kosztów dla strony przeciwnej. Sąd wziął pod uwagę bardzo trudną sytuację osobistą, rodzinną i finansową powodów. Należy podkreślić, że powód M. S. jest osobą niepełnosprawną w stopniu znacznym, wymagającą całodobowej opieki. Na koszty utrzymania powoda, jego leczenie i rehabilitację oraz opiekę w całości przeznaczana jest renta, jaką otrzymuje. Także powódka B. S. (1) pozostaje w leczeniu psychiatrycznym, walczy z depresją, sprawuje opiekę na niepełnosprawnym synem. Powódka otrzymuje tylko niewielkie świadczenia socjalne. W tej sytuacji obciążanie powodów kosztami procesu – wynagrodzenia pełnomocników – w kwotach po 4 800, 00 zł każdy byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

SSR Agata Gawłowska-Sobusiak