

*Sygn. akt I C 819/12*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 listopada 2016 roku

**Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, I Wydział Cywilny**

w następującym składzie :

**Przewodniczący** : Sędzia SR Tomasz Kalsztein

**Protokolant** : Dorota Miller

**po rozpoznaniu w dniu** 14 listopada 2016 roku w Łodzi

**na rozprawie**

**sprawy z powództwa** G. K.

**przeciwko** (...) we W.

**o** zapłatę kwoty 73.527,28 zł

1. zasądza od pozwanego (...) we W. na rzecz powoda G. K. kwotę 53.397,67 zł (pięćdziesiąt trzy tysiące trzysta dziewięćdziesiąt siedem złotych sześćdziesiąt siedem groszy) wraz z:

a. odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 23.646,15 zł (dwadzieścia trzy tysiące sześćset czterdzieści sześć złotych piętnaście groszy) od dnia 10 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 23.646,15 zł (dwadzieścia trzy tysiące sześćset czterdzieści sześć złotych piętnaście groszy) od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

b. odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 13.591,52 zł (trzynaście tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt jeden złotych pięćdziesiąt dwa grosze) od dnia 19 lutego 2016 roku do dnia zapłaty;

c. odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 10.160,00 zł (dziesięć tysięcy sto sześćdziesiąt złotych) od dnia 15 listopada 2016 roku do dnia zapłaty;

1. oddała powództwo w pozostałej części;

2. zasądza od pozwanego (...) we W. na rzecz powoda G. K. kwotę 7.187,05 zł (siedem tysięcy sto osiemdziesiąt siedem złotych pięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu w części;

3. nakazuje zwrócić powodowi G. K. z funduszy Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi kwotę 1.433,25 zł (jeden tysiąc czterysta trzydzieści trzy złote dwadzieścia pięć groszy) z zaliczki uiszczonej w dniu 3 września 2015 roku zaksięgowanej pod pozycją (...) / (...);

4. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi:

- od powoda G. K. kwotę 320,76 zł (trzysta dwadzieścia złotych siedemdziesiąt sześć groszy),

- od pozwanego (...) we W. kwotę 867,24 zł (osiemset sześćdziesiąt siedem złotych dwadzieścia cztery grosze),

tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych w postaci opłaty sądowej od rozszerzonej części powództwa.

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 13 grudnia 2012 roku G. K. reprezentowany przez pełnomocnika w osobie adwokata wniósł o zasądzenie od (...) z siedzibą we W. na swoją rzecz kwoty 49775,16 złotych wraz z odsetkami od dnia 9 maja 2011 roku do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazano, że dochodzona pozwem kwota stanowi odszkodowanie z tytułu kosztów które powód poniósł w związku z usterkami ujawnionymi w domu jednorodzinnym przy ul. (...) wybudowanym i nabytym od pozwanego, które nie zostały przez pozwanego usunięte pomimo wezwania do ich usunięcia. Na powyższą kwotę tę składa się kwota 28845,05 złotych jako koszt usunięcia usterek w budynku, kwota 4801,10 złotych jako koszt materiałów budowlanych wykorzystanych do usunięcia usterek oraz kwota 16129,01 złotych jako koszt robocizny związany z usunięciem usterek.

/pozew k. 2-5/

W odpowiedzi na pozew z dnia 28 stycznia 2013 roku (...) z siedzibą we W. reprezentowana przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego wniosła o oddalenie powództwa i o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z kosztem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych. W uzasadnieniu pełnomocnik pozwanego podniósł, iż powództwo podlega oddaleniu z uwagi na fakt, iż dokonany w pozwie przez pełnomocnika wybór sposobu naprawienia szkody poprzez żądanie rekompensaty pieniężnej nie wywołał skutku prawnego gdyż pełnomocnik powoda nie był umocowany do składania w imieniu powoda oświadczeń materialnoprawnych co do wyboru sposobu naprawienia szkody. Nadto w ocenie pozwanego skoro powód dokonał wyboru naprawienia szkody poprzez restytucję naturalną to pozostaje on tym oświadczeniem związany i nie może zmienić go na rekompensatę pieniężną występując z niniejszym pozwem. Odnosząc się merytorycznie do sprawy zakwestionował roszczenie powoda zarówno co do zasady jak i wysokości. W ocenie pozwanego strona powodowa nie wykazała istnienia przesłanek odpowiedzialności kontraktowej pozwanego to jest nienależytego wykonania umowy, zaistnienia szkody, związku przyczynowo skutkowego między działaniem pozwanego a ewentualną szkodą, wysokości szkody oraz winy pozwanego. Nadto brak jest podstaw do wywodzenia roszczeń odszkodowawczych z umowy przedwstępnej skoro umowa ta została przez stronę pozwaną wykonana i po zawarciu umowy sprzedaży wygasła. Pozwany zakwestionował datę początkową biegu odsetek.

/odpowiedź na pozew k. 83-98/

W piśmie z dnia 3 lutego 2016 roku pełnomocnik powoda rozszerzył powództwo o kwotę 13591,52 złotych wnosząc o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 63366,68 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 9 maja 2011 roku do dnia zapłaty.

/pismo procesowe z dnia 3 lutego 2016 roku k. 466,466v/

W piśmie procesowym z dnia 6 czerwca 2016 roku pełnomocnik powoda rozszerzył powództwo o kwotę 10160,60 złotych wnosząc o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 73527,28 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 9 maja 2011 roku do dnia zapłaty.

/pismo procesowe z dnia 6 czerwca 2016 roku k. 534,534v/

Na rozprawie w dniu 14 listopada 2016 roku pełnomocnik powoda popierał powództwo. Pełnomocnik pozwanego nie uznał powództwa, wniósł o jego oddalenie w całości w tym w jego części rozszerzonej. Na rozprawie w tym dniu przewodniczący wręczył pozwanemu odpis pisma pełnomocnika powoda z dnia 6 czerwca 2016 roku zawierającego rozszerzenie powództwa o kwotę 10160,60 złotych.

/protokół rozprawy – zapis na płycie CD k. 545/

### **Sądu ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 10 maja 2008 roku w Ł. G. K. i E. K. zawarli z (...) Spółką Akcyjną z siedzibą we W. umowę przedwstępną sprzedaży domu nr (...). Na podstawie umowy Spółka zobowiązała się do wybudowania domu jednorodzinnego wchodzącego w skład zabudowy szeregowej na działce gruntu nr (...) położonej w Ł. przy ulicy (...) o łącznej projektowanej powierzchni całkowitej 186,39 m<sup>2</sup>, oznaczonego na rysunku stanowiącym załącznik do umowy numerem (...) za łączną kwotę (...),019 złotych.

/umowa przedwstępna k. 8-10/

Pozwany wybudował budynek oznaczony nr. 2E – przy ulicy (...). Jest to budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie szeregowej, parterowy z poddaszem użytkowym i strychem, bez podpiwniczenia, z garażem w parterze budynku. Działka gruntu należąca do nieruchomości oddzielona jest od nieruchomości sąsiednich ogrodzeniami.

/opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa (...) k. 23-34 załączonych akt I Co257/11/

W dniu 24 lutego 2009 roku G. K. i E. K. zawarli z (...) Spółką Akcyjną z siedzibą we W. notarialną umowę sprzedaży ww. nieruchomości oraz udziału wynoszącego 1/42 część w działkach gruntu 210/58, 210/59, 210/60, 210/61, 210/62, 210/63 i 210/64. G. K. i E. K. dokonali nabycia do majątku objętego wspólnością ustawową.

/wypis aktu notarialnego Rep A nr 1745/2009 k. 15-21/

Pismem z dnia 8 września 2008 roku (...) Spółką Akcyjną z siedzibą we W. poinformowała G. K. i E. K. o tym, iż w dniu 24 września 2008 roku ma odbyć się przekazanie domu i podpisanie protokołu odbioru.

/pismo k. 21/

W dniu 24 września 2008 roku sporządzono protokół odbioru i przekazania domu, powodowi wydano klucze do domu. Powód wraz z rodziną do domu wprowadził się w maju 2009 roku. W momencie, gdy się powód wprowadził się do budynku na stałe, nadawał się on do zamieszkania. Były wykonywane prace kosmetyczne.

/protokół odbioru i przekazania k. 27, załącznik do protokołu k. 28, zeznania powoda 14.11.2016, zeznania świadka E. K. k. 20.11.2013 r./

Od dnia przekazania domu zaczęły w budynku ujawniać się usterki. Powodowi oświadczono, że usterki będą sukcesywnie usuwane. Wszystkie pojawiające się usterki powód na bieżąco zgłaszał pozwanemu drogą zwykłą pisemną bądź mailową. Korespondencja pomiędzy stronami trwała od dnia 3.10.2008 r. do połowy 2011 r. W tym czasie w budynku powoda wielokrotnie dokonywano oględzin, a część usterek była na bieżąco usuwana przez pozwanego. Część wizyt developera po zgłoszeniu usterek polegała na tym, że przychodziły osoby, coś powiedzieli, wyszły i nic z tego nie wynikało. Ostatnie oględziny w budynku powoda miały miejsce w dniu 9 maja 2011 r., kiedy to sporządzono ostatnią specyfikację usterek. Obejmowała ona zbiorcze zsumowanie wszystkich usterek w budynku i poza nim, nieusuniętych dotychczas przez pozwanego takich jak: pęknięcia i wilgoć w narożnikach przy podłodze, w gabinecie ściana z oknem balkonowym i w salonie, wilgoć na suficie w salonie przy kominku, uniesienie desek podłogowych w salonie przy oknie balkonowym i na wprost kominka nad kanałem napowietrznym kominka, pęknięcie elewacji w ościeżu drzwi wejściowych, brak uszczelki w drzwiach wejściowych, nierówności kostki brukowej na podjeździe, pod oknem kuchennym i na tarasie od strony ogrodu, zalana studzienka z wodomierzem, zawilgocenie ściany w garażu przy domu 2F, przelewanie się wody z rynny domu 2d na działkę, zastosowane oświetlenie led, które po wyłączeniu emituje światło – zgłoszenie słabej jakości materiałów instalacji elektrycznej w salonie nad karniszami i w oświetleniu schodów, gwałtowne spadki napięcia w instalacji elektrycznej, zły odbiór wody ściekowej w kuchni i łazience na parterze, zbyt krótko docięte dachówki przy oknach V., zbyt krótka obróbka blacharska nad rynnami, podniesienie podłogi drewnianej w głównej sypialni pod grzejnikiem, zalanie i wilgoć w narożnikach łączenia sufitu z płytami karton – gips w sypialni od południowej strony, pęknięcia zabudowy karton – gips w całym budynku, nieszczelność komina

– dym ulatnia się spod podłogi na strychu, pęknięcia tynku na kominie na strychu, zbyt niski otwór drzwiowy do kotłowni, nieszczelne zawory bezpieczeństwa przy piecu, niewykończone górne krawędzie klinkieru, lejąca się woda z kratki wentylacyjnej w łazience na parterze, i w łazience na piętrze w kresie zimowym, brak przejścia do ulicy (...) przy budynku. Pozwany zaproponował termin wykonania prac naprawczych na dzień 13 lipca 2011 roku jednak powód powołując się na wcześniejsze ustalenia poinformował pozwanego iż w tej dacie przebywać będzie na urlopie i prosił o wyznaczenie innego terminu. Wówczas pozwany poinformował powoda, iż nie podejmie żadnych czynności z uwagi na upływ okresu rękojmi. Pozwany wezwany ponownie w dniu 27.09.2011 r. do usunięcia usterek budynku nie zajął żadnego stanowiska.

/mail powoda z dnia 3.10.2008 r. k. 29, specyfikacja z dnia 30.10.2008 r. k. 30, 39, 46, protokół z dnia 19.11.2008 r. k. 31,32,33, protokół z dnia 2.12.2008 r. k. 34, specyfikacja z dnia 2.12.2008 r. k. 35, pismo powoda z dnia 7.12.2008 r. k.36, 36v, pismo pozwanego z dnia 11.12.2008 r. k. 37,37v, mail powoda z dnia 19.12.2008 r., k. 40-41v, mail powoda z dnia 28.12.2008 r. k. 42, protokół nr (...) k.43, pismo pozwanego z dnia 29.12.2008 r. k. 44-45, specyfikacja z dnia 31.12.2008 r. k. 47, mail pozwanego z dnia 5.01.2009 r. k.48v, mail powoda z dnia 10.01.2009 r. k. 48, pismo pozwanego z dnia 12.01.2009 r. k. 49,49v, pismo pozwanego z dnia 2.02.2009 r. k. 50, notatka z dnia 8.04.2009 r. k. 51., specyfikacja z dnia 16.06.2009 r. k. 52, specyfikacja z dnia 6.08.2009 r. 53, pismo pozwanego z dnia 6.08.2009 r. k.54-55, pismo powoda z dnia 15.08.2009 r. k 56, protokół z dnia 2.03.2010 r. k. 57, specyfikacja z dnia 2.03.2010 r. k.58, specyfikacja z dnia 12.05.2010 r. k.59, specyfikacja z dnia 12.08.2010 r. k. 60, protokół z dnia 12.08.2010 r. k. 61, specyfikacja z dnia 31.08.2010 r. k. 62, pismo pozwanego z dnia 2.09.2010 r. k. 63, specyfikacja z dnia 8.11.2010 r. k. 64, pismo powoda z dnia 15.12.2010 r., k. 65, specyfikacja z dnia 20.01.2011 r. k. 66, specyfikacja z dnia 15.03.2011 r. k.67, specyfikacja z dnia 9.05.2011 r. k. 68, pismo pozwanego z dnia 14.06.2011 r. k. 69, pismo powoda z dnia 28.06.2011 r. k. 70, pismo powoda z dnia 27.09.2011 r. k. 71, potwierdzenie odbioru k. 72,73, zeznania powoda protokół rozprawy z dnia 14 listopada 2016 r. – zapis na płycie CD k. 545, zeznania świadka E. K. protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2013 r. k. 169-171, zeznania K. A. protokół rozprawy z dnia 29 maja 2013 roku k. 116-119/

Powód zlecił firmie budowlanej (...) wykonanie ogólnych prac przygotowawczych do zamieszkania w budynku. W ramach prac firma (...) naprawiła usterki polegające na nieprawidłowym położeniu tynków gipsowych i płyt karton gips.

Koszt materiałów budowlanych wykorzystanych do wykonania przez firmę (...) do wykonania prac polegających na gruntowaniu podłoża pod gładzie, obrabianiu kątowników aluminiowych oraz dwukrotnym gipsowaniu ścian ze szlifowaniem wynosi 4801,10 złote brutto. Powyższa kwota nie uwzględnia materiałów zużytych do wykonania sufitu z płyt karton gipsu.

/opinia pisemna biegłego sądowego z zakresu budownictwa (...) k. 23-34 akt załączonych I Co 257/11, zeznania powoda protokół rozprawy z dnia 14 listopada 2016 r. – zapis na płycie CD k. 545, zeznania świadka E. K. protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2013 r. k. 169-171, kosztorys k. 74/

W budynku powoda występują następujące usterki nie usunięte przez pozwanego takie jak: uszkodzona elewacja przy drzwiach wejściowych do budynku (zdjęcie numer 4 k. 37 akt I Co 257/11), brakujące listwy wykończeniowe cokołu elewacji, brak uszczelki drzwi wejściowych do budynku, złe ułożenie dachówek przy oknach dachowych V., (zdjęcia numer 5,6 k. 37 akt I Co 257/11, zdjęcie numer 7 k. 38 akt I Co 257/11), rysy i pęknięcia gładzi tynkowych na okładzinach płyt kartonowo – gipsowych, czego przyczyną jest brak wklejenia siatek na łączeniach płyt (zdjęcie numer 11,12 k. 39 akt I Co 257/11, zdjęcia numer 13,14,15 k. 40 akt I Co 257/11, zdjęcie numer 16, i 17 k. 41 akt I Co 257/11), łuszczenie się farby malowania na połączeniu spocznika schodów ze ścianką postawioną na tej płycie spocznika (zdjęcie numer 18 k. 41 akt I Co 257/11), wykonanie murowania komina nie na pełne spoiny czego skutkiem są rysy tynku i zacieki sadzy na kominie na poddaszu budynku, za niski otwór drzwiowy na strychu do kotłowni, który ma wysokość 1,62 m zamiast 1,80 m, za mała liczba stopni kominiarskich na dachu budynku, stopnie kominiarskie zamontowane bez ław kominiarskich, nieszczelne - przeciekające zawory przy kotle, brak właściwego odpływu ścieków od zlewozmywaka w pomieszczeniu kuchni, brak pionu kanalizacyjnego przy zlewozmywaku, zaniżona powierzchnia strychu, która winna wynosić 7,00 m<sup>2</sup> a wynosi 4,71 m<sup>2</sup>, niewłaściwe oświetlenie schodów na I piętro i w salonie nad

karniszami?, zawilgocenie ścian zewnętrznych w obrębie podłogi parteru i garażu budynku a także podłóg (zdjęcia numer 1,2,3 k. akt I Co 257/11), uniesiona podłoga w salonie, nad kanałem wentylacyjnym napowietrzającym do kominka ukrytym pod podłogą. Podczas oględzin domu powoda w dniu 31 stycznia 2014 roku przeprowadzonych przez biegłego S. S. stwierdzono zawilgocenie ścianek działowych parteru budynku.

/opinia pisemna biegłego sądowego z zakresu budownictwa (...) k. 23-34 akt załączonych I Co 257/11, opinia pisemna uzupełniająca S. S. k. 195-199, zeznania protokół rozprawy z dnia 14 listopada 2016 r. – zapis na płycie CD k. 545, zeznania świadka E. K. protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2013 r. k. 169-171/

Problem wilgoci ujawnił się po pół roku od wprowadzenia się tj. zimą 2009 roku bądź na początku 2010 roku.

/zeznania powoda protokół rozprawy z dnia 14 listopada 2016 r. – zapis na płycie CD k. 545, zeznania świadka E. K. protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2013 r. k. 169-171/

Złe ułożenie dachówek sprawiło, że zdarzały się sytuacje, że dachówki spadały. P. O. sąsiad powoda widział roztrzaskane dachówki.

/zeznania świadka P. O. k. 20.11.2013 r./

Zgodnie z dokumentacją projektową instalacji wodno - kanalizacyjnej odpływ ścieków z kuchni w budynku powoda nie jest odprowadzony bezpośrednio do kanalizacji zewnętrznej. Jest połączony z kanalizacją zewnętrzną pośrednio - za pośrednictwem podejścia kanalizacyjnego, łączącego zlewozmywak z pionem kanalizacyjnym, włączonym do przewodu odpływowego - poziomu kanalizacyjnego i dalej do przykanalika. Odprowadzanie ścieków z kuchni w budynku powoda bezpośrednio do kanalizacji w ulicy (a nie za pośrednictwem pionu łazienkowego) nie jest rozwiązaniem powszechnie praktykowanym. Rozwiązanie takie wymaga indywidualnego zaprojektowania przebudowy instalacji kanalizacyjnej w budynku lub jego części i spełnienia wszystkich wymogów z zakresu projektowania instalacji kanalizacyjnej wewnątrz i na zewnątrz budynku.

/opinia (...) J. W. k. 366-373/

Koszt usunięcia powyższych usterek poza wadami polegającymi na braku właściwego odpływu ścieków od zlewozmywaka w kuchni, zaniżonej powierzchni strychu, niewłaściwym oświetleniu schodów na I piętro i w salonie nad karniszami, zawilgoceniem i uniesioną podłogą w salonie wynosi 24845,05 złote brutto.

Instalacja kanalizacyjna w budynku powoda została wykonana niezgodnie z zatwierdzonym projektem wykonawczym oraz niezgodnie ze sztuką budowlaną.

W projekcie zaprojektowano osobne podejścia kanalizacyjne do zlewozmywaka oraz do miski ustępowej. Zaprojektowano włączenia obydwu podejść do pionu kanalizacyjnego nr 4.1 - umieszczonego w łazience na parterze. Włączenie rur podejścia zlewozmywaka zaprojektowano powyżej włączenia rur podejścia miski ustępowej. Uzyskano w ten sposób wymagane spadki każdego z tych podejść. Odstępstwo, w wykonaniu instalacji kanalizacyjnej w kuchni oraz łazience na parterze, od projektu wykonawczego, polega na zastąpieniu osobnych podejść do zlewozmywaka i miski ustępowej wspólnym podejściem kanalizacyjnym - poprowadzonym pod posadzką w kuchni oraz w łazience. Zmniejszono w ten sposób spadek podejścia do zlewozmywaka podczas gdy minimalny wymagany spadek rur wynosi 2%. Spadek jest mniejszy lub występuje przeciwspadek, a więc spadek w kierunku przeciwnym do założonego. Następuje zaszlamienie niemal całego odcinka poziomego podejścia. Nie występuje samooczyszczenie rur podejścia. Samooczyszczenie rur ma miejsce przy zachowaniu minimalnego spadku przewodów albo zapewnieniu prędkości odpływu ścieków nie mniej niż 0,7 m/s. Utrudniony jest odpływ ścieków na całej długości ze względu na odkładający się na dnie rury osad, szlam. Na ściankach rur osadza się tłuszcz, który dodatkowo wytrąca się na skutek każdorazowego cofnięcia ścieków po spuszczeniu wody z miski ustępowej.

Odpowietrzenie pionów kanalizacyjnych w budynku powoda zostało wykonane niezgodnie z projektem budowlanym (który zapewniał wentylację każdego pionu kanalizacyjnego zrealizowaną poprzez przewody wentylacyjne

wyprowadzone ponad dach budynku) gdyż piony kanalizacyjne w budynku powoda nr (...)1 oraz 5.1 nie posiadają przewodów wentylacyjnych wyprowadzonych ponad dach budynku. Pion 4.1 został zakończony zaworem napowietrzającym, zamontowanym w szachcie instalacyjnym w toalecie na parterze. Na pionie nr 5.1 nie zlokalizowano żadnego zaworu napowietrzającego - ze względu na szczelną zabudowę pionu przegrodami wyłożonymi glazurą. Jednak pion ten nie jest zakończony przewodem wentylacyjnym wyprowadzonym ponad dach budynku. Jedynie pion nr 3.1 posiada wyprowadzenie rury wentylującej pion ponad dach. W związku z faktem, iż instalacja kanalizacyjna w budynku powoda nie działa poprawnie, należy uznać że dokonane zmiany mogą być przyczyną istniejącego stanu rzeczy.

Zakres zmian, które wprowadzono na etapie wykonania instalacji wymagał odpowiednich zapisów w dzienniku budowy, wykonania dokumentacji powykonawczej, uzyskania zgody projektanta na dokonanie zmian. Żaden z tych warunków nie został spełniony. W dzienniku budowy, brak jest wpisów w zakresie uzgodnienia wprowadzonych zmian i odstępstw od projektu wykonawczego. Brak jest również dokumentacji powykonawczej, w której naniesiono zmiany i odstępstwa od projektu wykonawczego i budowlanego.

/opinia (...) J. W. k. 366-373/

Koszt dostosowania instalacji kanalizacyjnej umożliwiającej właściwe korzystanie z niej wraz kosztami robót budowlanych wynosi 13591,52 złote brutto.

/opinia pisemna uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu budownictwa (...) k. 401-405/

W budynku powoda jak wskazano wyżej występuje zawilgocenie ścian zewnętrznych w obrębie podłogi parteru i garażu budynku podłóg, a także ścianek działowych parteru budynku. Występuje problem uniesionej podłogi w salonie, nad kanałem wentylacyjnym napowietrzającym do kominka ukrytym pod podłogą.

Zawilgocenie to będzie się ujawniało i powiększało w zależności od wilgotności powietrza, a więc w okresach wiosenno - jesiennych kiedy budynek nie jest ogrzewany. Stan taki nie jest dopuszczalny. Niezależnie od wilgotności i ogrzewania budynku, zawilgocenie ścian będzie postępowało i penetrowało w górę aż do wystąpienia zagrzybienia ścian budynku, po kilku latach budynek nie będzie nadawał się do użytku.

Przyczyną występowania zawilgocenia jest to, iż izolacja pozioma ścian znajduje się poniżej terenu ukształtowania nawierzchni i samego terenu, co oznacza iż albo budynek został zbyt nisko posadowiony w stosunku do ukształtowania terenu, albo teren został podniesiony.

Wykonanie rzędnej terenu z poziomem podłogi w pomieszczeniach parteru i izolacji poziomej między fundamentami poniżej rzędnej terenu jest wadliwe i nie zgodne ze sztuką budowlaną. Tak wykonany budynek jest również nie zgodny z projektem budowlanym na przedmiotowy budynek, bowiem na przekrojach pionowych projektu podano rzędne które wskazują, że poziom terenu winien być niższy od poziomu podłogi partu o 0,30 m.

/opinia pisemna uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu budownictwa (...) k. 195-199, opinia pisemna uzupełniająca nr 2 biegłego sądowego z zakresu budownictwa (...) k. 499 - 500, opinia pisemna uzupełniająca nr 3 biegłego sądowego z zakresu budownictwa (...) k. 525-526, opinia ustna uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu budownictwa (...) protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2013 roku k. 163-171, opinia pisemna biegłego sądowego z zakresu budownictwa (...) k. 23-34 akt załączonych I Co 257/11/

Posadowienie budynku powoda niezgodnie z projektem wynika z faktu, iż projektant nie dysponował na etapie projektowania mapą hipsometryczną tego terenu i zakładał, że teren jest równy.

/zeznania K. A. protokół rozprawy z dnia 29 maja 2013 roku k. 116-119/

Nawet , jeżeli powód obniżyłby swój teren, aby dokonać izolacji ścian ponad teren, to przy takim ukształtowaniu terenu stworzy się niecka tej nieruchomości, do której tym bardziej będą spływały wody z sąsiednich terenów.

Nadto w przypadku zawilgocenia ścian i ścianek parteru budynku prawdopodobną przyczyną ich zawilgocenia jest nie tylko zagadnienie wadliwego ukształtowania terenu, ale również - a może przede wszystkim niewłaściwa lub brak odpowiedniej izolacji poziomej podłoża posadzek parteru budynku.

Brak instalacji wentylacyjnej może być przyczyną zawilgocenia, ale wtedy są inne objawy zawilgocenia. Wtedy wilgoć objawia się w częściach górnych mieszkania. Nie ma możliwości, aby z kratki wentylacyjnej woda kapłała na podłogę, chyba że woda do wentylacji dostanie się z dachu. Przy silnych opadach może woda dostać się do kanału wentylacyjnego w kominie i wtedy część wody przez kratkę wentylacyjną może dostać się do pomieszczenia, ale mogą to być niewielkie ilości wody, które nie spowodują zawilgocenia pomieszczenia.

Osuszenie występującego zawilgocenia w budynku powoda bez względu na zastosowaną technologię osuszania ścian, nie da oczekiwanych efektów to znaczy docelowo nie powstrzyma przyczyn - źródła tego stanu. Bez ustalenia i usunięcia przyczyn zawilgocenia podjęcie osuszenia bez względu na przyjętą technologię, będzie rozwiązaniem doraźnym.

W celu wyeliminowania wady będącej przyczyną zawilgocenia należy wykonać odpowiednią niwelację - obniżenie terenu od strony zachodniej wszystkich segmentów budynku w tym rzędzie a następnie osuszyć występujące zawilgocenia ścian. Niwelacja terenu wiąże się z odpowiednimi robotami wykończeniowymi ogrodzeń i innych elementów zagospodarowania przy budynkach, a także uzupełnieniem elewacji budynku.

Koszt osuszenia ścian budynku powoda wynosi 10160 złotych brutto. Powyższa kwota stanowi iloczyn jednostek - metrów kwadratowych ścian do wykonania izolacji z uwzględnieniem grubości tynków wewnętrznych i zewnętrznych to jest wartości  $19,17 \text{ m}^2$  ( $/9,21 + 12,26 / \times 0,20 + /5,51 \times 2 + 1,45 \times 2 + 4,37 \times 2 + 1,20 + 1,57 + 0,60 \times 2 / \times 0,36 + /1,76 + 1,01 + 3,90 + 2,82 + 1,68 + 1,22 + 2,06 + 3,80 / \times 0,29 = 19,17 \text{ m}^2$ ) oraz ceny jednostkowej obowiązującej w Firmie (...) Sp. z o.o. w P. tj. kwoty 530,00 zł/m ( $19,17 \text{ m}^2 \times 530,00 \text{ zł.} = 10.160,00 \text{ zł.}$ ).

Powyższy koszt wykonania izolacji ścian będzie zwiększony o konieczność wykonania prac towarzyszących w postaci zbitcia zagrzybionych tynków, odpowiedniego wysuszenia ścian - wyługowania zawilgocenia czy nawet zagrzybienia, ponownego wykonania tynków wewnętrznych i zewnętrznych - elewacji, malowania ścian i sufitów, wykonania robót zabezpieczających podłogi, otwory okienne i drzwiowe, ewentualnie inne przedmioty.

/opinia pisemna uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu budownictwa (...) k. 195-199, opinia pisemna uzupełniająca nr 2 biegłego sądowego z zakresu budownictwa (...) k. 499 - 500, opinia pisemna uzupełniająca nr 3 biegłego sądowego z zakresu budownictwa (...) k. 525-526, opinia ustna uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu budownictwa (...) protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2013 roku k. 163-171, opinia pisemna biegłego sądowego z zakresu budownictwa (...) k. 23-34 akt załączonych I Co 257/11/

Przy występowaniu znacznego nawodnienia terenu wodami gruntowymi, drenaż opaskowy obiektu może być skutecznym rozwiązaniem odwodnienia obiektu i w znacznym stopniu zabezpieczeniem przeciw wilgoci. Jednym i podstawowym warunkiem wykonania drenażu, jest odprowadzenie wód gruntowych zbierających się w przewodach drenażowych. W warunkach miejskich odprowadzenie tych wód dokonywane jest do kanalizacji miejskiej deszczowej lub kanalizacji ogólnospławnej.

Dla przedmiotowej nieruchomości brak jest możliwości odprowadzenia wód kanalizacji drenażowej z terenu zaplecza - ogrodu nieruchomości powoda. Od strony ogrodu powoda przylega inna nieruchomość również z zapleczem rekreacyjnym, na których brak jest jakiegokolwiek kanalizacji do której możliwym byłoby odprowadzenie wód drenażowych.

/opinia pisemna uzupełniająca biegłego z zakresu budownictwa (...) k. 195-199/

W dniu 1 kwietnia 2011 roku Spółka (...) Spółka Akcyjna z siedzibą we W. przekształciła się w spółkę (...) z siedzibą we W..

/centralna informacja Krajowego Rejestru Sądowego k. 11-14/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, jak również w oparciu dowód z przesłuchania powoda i świadków: A. C., P. O., E. K. i częściowo na zeznaniach świadka K. A.. Dokumenty złożone do akt nie były kwestionowane przez żadną ze stron, a w ocenie Sądu nie było podstaw, by poddawać w wątpliwość okoliczności faktyczne wynikające z ich treści. Z uwagi na powyższe Sąd uznał, że dowody z tych dokumentów tworzą spójny, nie budzący wątpliwości w świetle wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego, a przez to w pełni zasługujący na wiarę materiał dowodowy.

W zakresie ustaleń faktycznych odnośnie wad w budynku i kosztów ich usunięcia oraz kosztów materiałów wykorzystanych przez firmę (...) do usunięcia usterki dotyczącej gładzi gipsowych Sąd w głównej mierze oparł się na pisemnych opiniach biegłego z zakresu budownictwa (...) wraz z opinią ustną tego biegłego oraz na opinii biegłego (...) J. W..

Wnioski biegłych zostały należycie uzasadnione z punktu widzenia argumentacji budowlanej, poprzedzonej przeprowadzeniem dokładnych oględzin budynku powoda. Ponadto opinie biegłych, nie były ostatecznie kwestionowane przez żadną ze stron. Uwzględniając powyższe Sąd uznał opinie biegłych S. S. i opinię (...) J. W. za pełnowartościowe źródło informacji specjalnych.

Sąd pominął zeznania świadka K. A. w tej części, w której świadek twierdzi, że usterka dotycząca pęknięcia spoin pomiędzy ceglami w kominie, w instalacji kominkowej i doszczelnienia spoin została usunięta bowiem z opinii biegłego z zakresu budownictwa (...) jednoznacznie wynika, że murowanie komina wykonano nie na pełne spoiny wskazując, że w ramach naprawy usterki należy dokładnie zaspoinać niedokładności spoin ścian komina.

Sąd nie dał również wiary twierdzeniom świadka aby w budynku powoda występował pion kanalizacyjny przy zlewozmywaku w kuchni gdyż z opinii biegłego z zakresu budownictwa (...) jednoznacznie wynika, że biegły stwierdził brak tego pionu zarówno w projekcie budowlanym jak i w rzeczywistości.

Sąd nie dał wiary również twierdzeniom świadka w tej części w której świadek zeznał, że usterki w postaci unoszących się klepek parkietu i pęknięć gładzi nie mogły zostać usunięte przez pozwanego gdyż powód miał rzekomo nie pozwolić na ich usunięcie i nie wpuścił pracowników pozwanego do domu. Jest to twierdzenie wewnętrznie sprzeczne i nielogiczne. Skoro bowiem powód zgłaszał usterki tego rodzaju wyzywając do ich usunięcia zupełnie nieprawdopodobnym jest aby miał niechcieć ich usunięcia.

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka również w tym zakresie, w którym świadek twierdzi, iż izolacja budynku jest wykonana prawidłowo, i że instalacja elektryczna w budynku powoda jest sprawna. Z opinii biegłego z zakresu budownictwa (...) jednoznacznie wynika, że izolacja budynku powoda nie została wykonana prawidłowa i że oświetlenie schodów na I piętro i w salonie nad karniszami jest niewłaściwe.

### ***Sąd Rejonowy zważył co następuje:***

W niniejszej sprawie powód G. K. wnosił o zasądzenie od pozwanego (...) z siedzibą we W. na swoją rzecz ostatecznie kwoty 73527,28 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 9 maja 2011 roku do dnia zapłaty tytułem odszkodowania pozostającego w związku z kosztami jakie poniósł na usunięcie usterek w budynku mieszkalnym przy ulicy (...) zakupionym od pozwanego.

Przeniesienie własności i wydanie rzeczy wadliwej jest nie tylko przesłanką powstania odpowiedzialności z tytułu rękojmi, lecz także niewątpliwie jednym z możliwych przypadków nienależytego wykonania zobowiązania przez sprzedawcę.



Zgodnie z treścią przepisu art. 556 § 1 k.c. sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego, albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niezupełnym (rękojnia za wady fizyczne).

Natomiast w myśl art. 560 § 1 k.c. jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny, jednakże kupujący nie może od umowy odstąpić, jeżeli sprzedawca niezwłocznie wymieni rzecz wadliwą na rzecz wolną od wad albo niezwłocznie wady usunie, ograniczenie to nie ma zastosowania, jeżeli rzecz była już wymieniona przez sprzedawcę lub naprawiana, chyba że wady są nieistotne.

Nadto zgodnie z art. 566 § 1 k.c. jeżeli z powodu wady fizycznej rzeczy sprzedanej kupujący odstępuje od umowy albo żąda obniżenia ceny, może on żądać naprawienia szkody poniesionej wskutek istnienia wady, chyba że szkoda jest następstwem okoliczności, za które sprzedawca nie ponosi odpowiedzialności. W ostatnim wypadku kupujący może żądać tylko naprawienia szkody, którą poniósł przez to, że zawarł umowę, nie wiedząc o istnieniu wady; w szczególności może żądać zwrotu kosztów zawarcia umowy, kosztów odebrania, przewozu, przechowania i ubezpieczenia rzeczy oraz zwrotu dokonanych nakładów w takim zakresie, w jakim nie odniósł korzyści z tych nakładów.

Wszystkie ww. przepisy powołano według brzmienia obowiązującego na dzień zawarcia umowy deweloperskiej z dnia 10 maja 2008 roku

Po wejściu w życie przepisu art. 566 k.c. rozpatrywane były w cywilistyce dwa warianty wykładni. Według pierwszego wariantu wskazywano, że uprawnienia wynikające z tego rozwiązania prawnego są częścią normatywną odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne. Właściwie roszczenie odszkodowawcze jest kolejnym uprawnieniem w ramach rękojmi. Tak rozumiane roszczenie stanowiłoby *lex specialis* względem zasad ogólnych z art. 471 i n. k.c. a tym samym wyłączałoby ich zastosowanie w przypadku wad rzeczy sprzedanej. Taka koncepcja mogła być wzmocniona zmianą redakcyjną art. 566 k.c. w stosunku do art. 331 k.c., która spowodowała, że na plan pierwszy zostało wysunięte unormowanie odpowiedzialności sprzedawcy za szkodę na zasadzie winy.

Według drugiego wariantu wykładni na tle dawnego art. 566 § 1 k.c. trzeba wyróżnić roszczenie o naprawienie szkody w granicach negatywnego (ujemnego) interesu umownego oraz roszczenie o naprawienie pełnej szkody (w granicach dodatniego interesu umownego). Pierwsze z nich wchodzi do reżimu rękojmi i jest jego częścią. Drugie natomiast powinno być uważane za niezależne od reżimu rękojmi i wyłączone z jej zakresu, jako wynikające z zasad ogólnych odpowiedzialności kontraktowej. Tym samym nie ma podstaw do twierdzenia, że rozwiązania dotyczące rękojmi wyłączają zastosowanie zasad ogólnych z art. 471 k.c. Ten pogląd zyskał mocne oparcie w orzecznictwie SN, w szczególności po podjęciu uchwały z dnia 7 sierpnia 1969 roku (III CZP 120/68, OSN 1970, Nr 12, poz. 218). W uzasadnieniu tej uchwały stwierdzono, że na tle wyraźnej i zgodnej z ogólnymi założeniami oraz celami rękojmi tendencji byłoby sprzeczne z nią i niezrozumiałe pozbawienie kupującego roszczeń odszkodowawczych opartych na zasadach ogólnych przewidzianych w art. 471 i n. k.c. co w praktyce często równałoby się zwolnieniu sprzedawcy od odpowiedzialności za szkodę przez niego zawinioną. Włączając roszczenia o naprawienie szkody w ramy reżimu przewidzianego dla uprawnień z tytułu rękojmi, ustawodawca zrównałby odpowiedzialność sprzedawcy za działanie zawinione z odpowiedzialnością niezależną od winy, udzielając mu w ten sposób szczególnej ochrony, która nie znalazłaby wytłumaczenia ani usprawiedliwienia w założeniach i celach instytucji rękojmi. Stanowisko takie nie odpowiadałoby również potrzebom życia ani nie byłoby zgodne z panującymi w społeczeństwie ocenami moralnymi. Kupujący może w pewnych sytuacjach nie być zainteresowany realizacją uprawnień wynikających z rękojmi, natomiast może mieć istotny interes w dochodzeniu naprawienia stosunkowo znacznej wysokości szkody poniesionej na skutek istnienia wady zawinionej przez sprzedawcę. Powyższe stanowisko potwierdza orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2004 roku zgodnie z którym jeśli kupiony towar jest wadliwy, nabywca ma wybór co do sposobu uzyskania rekompensaty od sprzedawcy: może dochodzić swych praw z rękojmi za wady, może też żądać odszkodowania za

faktyczną szkodę, jakiej doznał wskutek wadliwości towaru. Żądanie odszkodowania nie musi być poprzedzone próbą skorzystania z rękojmi (wyrok SN z 25.08.2004 r., IV CK 601/03 źródło Legalis numer 65029)

W myśl 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.

Ze względu na to, że odpowiedzialność odszkodowawcza sprzedawcy rozpatrywana jest w tym przypadku w oparciu o konstrukcję ogólnych przepisów o odpowiedzialności kontraktowej (art. 471 i n. k.c.), do obowiązków kupującego należeć będzie wykazanie szkody (oraz określenie jej rozmiaru) oraz wykazanie związku przyczynowego między wadliwością rzeczy a powstaniem szkody. Sprzedawca może w tej sytuacji wyłącznie kwestionować wadliwość rzeczy lub ewentualnie wskazywać, że szkoda jest następstwem okoliczności, za które on odpowiedzialności nie ponosi.

Wskazać również należy iż powód występując z niniejszym pozwem wbrew twierdzeniom pełnomocnika pozwanego nie dokonał zmiany sposobu naprawienia szkody żądania restytucji naturalnej na świadczenie pieniężne. Przed wystąpieniem z niniejszym pozwem wezwania pozwanego do usunięcia stwierdzonych wad realizował na podstawie uprawnień wynikających z instytucji rękojmi za wady fizyczne. Wnosząc pozew o odszkodowanie z tytułu nienależytego wykonania umowy dokonał wyboru sposobu naprawienia szkody poprzez żądanie zasądzenia na swoją rzecz określonej kwoty pieniężnej.

Przeprowadzony dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa ogólnego wykazał, że budynek powoda przy ulicy (...) został wykonany wadliwie a koszt usunięcia stwierdzonych wad w budynku wynosi 24845,05 złotych brutto.

Dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa ogólnego wykazał również, iż w budynku powoda występuje zawilgocenie wskazanych wyżej powierzchni. Z opinii tej jednoznacznie też wynika, że przyczyną powyższego stanu rzeczy jest to, iż izolacja pozioma ścian znajduje się poniżej terenu ukształtowania nawierzchni i samego terenu, co oznacza wadliwe posadowienie budynku. Wykonanie rzędnej terenu z poziomem podłogi w pomieszczeniach parteru i izolacji poziomej między fundamentami poniżej rzędnej terenu jest wadliwe i nie zgodne ze sztuką budowlaną. Tak wykonany budynek jest również nie zgodny z projektem budowlanym na przedmiotowy budynek, bowiem na przekrojach pionowych projektu podano rzędne które wskazują, że poziom terenu winien być niższy od poziomu podłogi partu o 0,30 m.

Koszt osuszenia ścian budynku powoda wynosi 10160 złotych brutto. Przy czym jak wynika z opinii biegłego jest to koszt podstawowy bowiem obiektywnie rzecz ujmując (zgodnie z opinią biegłego z zakresu budownictwa ogólnego) powyższy koszt wykonania izolacji ścian będzie zwiększony o konieczność wykonania prac towarzyszących w postaci zbitcia zagrzybionych tynków, odpowiedniego wysuszenia ścian - wyługowania zawilgocenia czy nawet zagrzybienia, ponownego wykonania tynków wewnętrznych i zewnętrznych - elewacji, malowania ścian i sufitów, wykonania robót zabezpieczających podłogi, otwory okienne i drzwiowe, ewentualnie inne przedmioty.

Z kolei przeprowadzony w sprawie dowód z opinii biegłego Zakładu (...) oraz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. J. W. wykazał, że instalacja kanalizacyjna w budynku powoda została wykonana niezgodnie z zatwierdzonym projektem wykonawczym oraz niezgodnie ze sztuką budowlaną, że odpowietrzenie pionów kanalizacyjnych w budynku powoda zostało wykonane niezgodnie z projektem budowlanym. Zakres zmian, które wprowadzono na etapie wykonania instalacji wymagał odpowiednich zapisów w dzienniku budowy, wykonania dokumentacji powykonawczej, uzyskania zgody projektanta na dokonanie zmian. Żaden z tych warunków nie został spełniony. W dzienniku budowy, brak jest wpisów w zakresie uzgodnienia wprowadzonych zmian i odstępstw od projektu wykonawczego. Brak jest również dokumentacji powykonawczej, w której naniesiono zmiany i odstępstwa od projektu wykonawczego i budowlanego. Jak ustalił Sąd na podstawie opinii powołanego biegłego koszt dostosowania instalacji kanalizacyjnej umożliwiającej właściwe korzystanie z niej wraz kosztami robót budowlanych wynosi 13591,52 złote brutto.

Łącznie zatem koszt usunięcia stwierdzonych wad wynosi 48596,57 złotych brutto.

Wobec faktu, iż powód zlecił firmie (...) usunięcie usterki dotyczącej złego wykonania gładzi gipsowych nieusuniętych przez pozwanego poniósł w związku z tym koszt materiałów budowlanych wykorzystanych do naprawy który obiektywnie ( na podstawie opinii biegłego) wynosił 4801,10 złotych brutto.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. i zasądził je od kwoty 23646,15 złotych od dnia następującego po dniu doręczenia pozwanemu odpisu pozwu to jest od dnia 10 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty. Sąd nie uwzględnił żądania zasądzenia odsetek za opóźnienie za okres wcześniejszy bowiem do akt nie załączono przedsądowego wezwania do zapłaty.

Odsetki od kwoty 13591,52 złotych Sąd zasądził od dnia 19 lutego 2016 roku tj. od dnia następnego po doręczenie pełnomocnikowi pozwanego odpisu pisma z rozszerzeniem powództwa w tym zakresie. W pozostałym zakresie żądanie zapłaty odsetek za okres wcześniejszy Sąd oddalił jako niezasadne.

Odsetki od kwoty 10.160 złotych Sąd zasądził od dnia następującego po dniu doręczenia pozwanemu odpisu pisma pełnomocnika powoda tj. od dnia 15 listopada 2016 roku z dnia 6 czerwca 2016 roku zawierającego rozszerzenie powództwa o kwotę 10160 złotych.

W ramach odszkodowania powód dochodził również kwoty 16.129,01 złotych tytułem kosztów robocizny poniesionych w związku ze zleceniem firmie (...) usunięcia usterek związanych z wykonaniem gładzi gipsowych.

Obowiązek udowodnienia wysokości szkody z tego tytułu spoczywał na powodzie.

Zgodnie bowiem z przepisem art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Z kolei z przepisu art. 232 k.p.c. wynika, że strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne, a więc powód powinien przedstawić sądowi twierdzenia o faktach, które mają uzasadniać jego żądanie, zaś pozwany wypowiedzieć się co do tych faktów, a nadto przedstawić własne twierdzenia na uzasadnienie podniesionych przez niego zarzutów. To strony mają przez swoje aktywne działanie, którym jest między innymi wskazywanie dowodów, zadawanie pytań świadkom oraz stronom udowodniać fakty, z których wywodzą skutki prawne.

Powód celem wykazania powyższej szkody nie przedstawił stosownych dowodów a zwłaszcza dowodu z opinii biegłego.

Mając na uwadze powyższe Sąd oddalił żądanie powoda w tym zakresie (punkt drugi sentencji wyroku)

O kosztach procesu w punkcie 3 sentencji wyroku Sąd orzekł w oparciu o art. 100 k.p.c. Zgodnie z treścią tego artykułu, w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. W niniejszej sprawie zastosować należało zasadę stosunkowego rozdzielania kosztów. Powód żądał zasądzenia od pozwanego kwoty 73.527,28 złotych. Sąd zasądził na jego rzecz kwotę 53397,67 złotych. Pozwany przegrał zatem sprawę w 73% zatem powinien ponieść koszty procesu w 10.604,05 zł natomiast poniósł koszty w kwocie 3.417 zł

Powód poniósł koszty procesu w łącznej wysokości 11.109,09 złotych (z tytułu: opłaty sądowej od pozwu – 2.489,00 złotych, zastępstwa procesowego 2.400 złotych, opłaty skarbowej od pełnomocnictwa 17 złotych, wynagrodzenia biegłych 3.566,75 złotych, koszty postępowania zabezpieczającego 2.636,34 zł.

Łącznie zatem koszty procesu poniesione przez strony wynoszą 14.526,09złotych.

Biorąc pod uwagę udział w jakim każda ze stron powinna ponieść koszty procesu pozwany powinien je ponieść w wysokości 7.187,05 złotych (14.526,09złotych x 73% - 3.417 zł).

W związku z powyższym Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę powyższą kwotę tytułem zwrotu poniesionych kosztów procesu.

Na podstawie art. 80 ust 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd postanowił zwrócić na rzecz powoda G. K. kwotę 1433,25 złotych tytułem niewykorzystanej zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego uiszczonej w dniu 3 września 2015 roku zaksięgowanej pod pozycją (...)/ (...). (punkt 4 sentencji wyroku).

W związku z tym, iż powód w toku sprawy rozszerzył powództwo o łączną kwotę 23.751,52 zł, należało od tej kwoty naliczyć opłatę sądową od rozszerzonej części w kwocie 1.188 zł. Uwzględniając stopień wygranej i przegranej Sąd nakazał pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi kwotę 320,76 zł , zaś od pozwanego kwotę 867,24 zł.