

Sygnatura akt XIIC 1886/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Poznań, dnia 13 grudnia 2018r**

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XII Cywilny

w składzie:

**Przewodniczący:** SSO Hanna Ratajczak

**Ławnicy:** -----

**Protokolant:** Katarzyna Słup-Ostrawska

po rozpoznaniu w dniu 15 listopada 2018r

sprawy z powództwa L. M.

przeciwko **G. I.**

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 399 539,65zł ( Trzysta dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset trzydzieści dziewięć zł 65/100) z odsetkami ustawowymi od kwoty 200.000zł od dnia 16 września 2015r do dnia zapłaty i od kwoty 199 539,65zł od dnia 9 lutego 2018r do dnia zapłaty

II. W pozostałej części powództwo oddala

III. Kosztami postępowania obciąża powoda w 11% a pozwanego w 89% pozostawiając szczegółowe rozliczenie kosztów referendarzowi sądowemu

/-/SSO Hanna Ratajczak

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 04 września 2015 roku (k. 1- 52) powód L. M. wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 200.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15 maja 2015 roku do dnia zapłaty; zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż jest właścicielem nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w W.prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Powód nabył prawo własności nieruchomości od pozwanego, na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 26 czerwca 2008 roku. Wcześniej strony zawarły umowę w dniu 02 października 2006 roku, na jej podstawie pozwany zobowiązał się wybudować na stanowiącej jego własność nieruchomości gruntowej budynek jednorodzinny mieszkalny, a nastąpienie przenieść jego własność na rzecz powoda i jego małżonki. Ostatecznie nieruchomość nabył tylko powód do swojego majątku odrębnego. Powód zapłacił umówioną cenę sprzedaży tj. 285.000 zł.

W 2013 roku powód zauważył pierwsze pojawiające się wady i usterki w budynku. W związku z tym zlecił sporządzanie specjalistycznej opinii, stwierdzono szereg wad i usterek. Autor opinii stwierdził, iż budynek traci nośność spowodowaną problemem z właściwym przenoszeniem obciążeń na grunt, na którym jest posadowiony. O stwierdzonych wadach powód kilkakrotnie informował pozwanego. Proces degradacji budynku postępuje nadal

stwierdzone wcześniej wady pogłębiły się oraz pojawiły się nowe. Powód zlecił sporządzenie kolejnej ekspertyzy, którą przedstawił pozwanemu. Strony wspólnie dokonały oględzin budynku, ale nie osiągnęły porozumienia, co do sposobu zaspokojenia powoda. W konsekwencji pismem z dnia 04 maja 2015 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty oszacowanej przez siebie kwoty niezbędnej do pokrycia kosztów usunięcia wad i usterek, najmu innej nieruchomości na czas prowadzenia dalszych ekspertyz i prac naprawczych lub do wspólnego powołania biegłego z dziedziny budownictwa w celu ustalenia pełnego zakresu wad i usterek budynku, sposobu, kosztów i czasu naprawy. Wezwanie okazało się bezskuteczne.

W odpowiedzi na pozew z dnia 14 października 2015 roku (k. 59- 73) pozwany G. I. wniósł o oddalenie powództwa w całości; zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 14.400 zł oraz kwoty 34 zł tytułem opłaty skarbowych od pełnomocnictw.

W uzasadnieniu pisma pozwany wskazał, iż przedmiotowe powództwo jest całkowicie bezzasadne i jako takie powinno zostać oddalone w całości. Pozwany zaprzeczył wszelkim twierdzeniom strony przeciwnej za wyjątkiem wyraźnie przyznanych.

W ocenie pozwanego powód nie wykazał przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej. Powód nie wykazał aby umowy zostały przez pozwanego wykonane nienależycie oraz na czym owo nienależyte wykonanie umów miałyby polegać, jak również nie wykazał faktu powstania szkody oraz jej rzekomej wysokości. Nadto powód nie wykazał związku przyczynowego między działaniami lub zaniechaniami pozwanego a szkodą. Pozwany podniósł, że przedmioty budynek został wybudowany zgodnie z decyzją starosty Powiatu w W. o pozwoleniu na budowę z dnia 07 sierpnia 2006 roku nr (...), zasadami wiedzy technicznej i obowiązującymi przepisami techniczno- budowlanymi oraz zatwierdzonym projektem budowlanym. Pozwany przed opracowaniem projektu budowlanego i dokonaniem jego adaptacji dla realizacji budowy na przedmiotowej nieruchomości wykonał badania geotechniczne. Przeprowadzone badania potwierdziły prawidłową nośność gruntu pozwalającą na posadowienie budynku na ławach fundamentowych zgodnie z zasadami wiedzy technicznej. Nadto pozwany powołał kierownika budowy R. G. posiadającego wymagane uprawnienia budowlane dla prowadzenia robót objętych decyzją Starosty Powiatowego w W., budowę wykonywali wykwalifikowani budowlancy. Budynek został wykonany zgodnie ze sztuką budowlaną, projektem budowlanym, warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami i obowiązującymi Polskimi Normami. Budynek został oddany do użytkowania na podstawie zgłoszenia o zakończeniu robót z dnia 30 kwietnia 2009 roku i powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w W. nie wniósł sprzeciwu w ustawowym trybie. W ocenie pozwanego brak ujawnienia się wad w trzyletnim terminie rękojmi od dnia zakończenia budowy świadczy o tym, że ewentualne szkody wskazywane przez powoda powstały z przyczyn, za które pozwany nie ponosi odpowiedzialności.

Pismem z dnia 07 lutego 2018 roku (k. 346- 349) strona powodowa rozszerzyła powództwo i wniosła o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 448.086,66 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot:

- a) 200.000 zł od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty,
- b) 248.086,66 zł od dnia rozszerzenia powództwa do dnia zapłaty,

W pozostałym zakresie powód podtrzymał swoje stanowisko procesowe.

Pozwany w piśmie procesowym z dnia 16 lutego 2018 roku (k. 424- 425v) ustosunkowując się do rozszerzenia powództwa podtrzymał swoje dotychczasowe twierdzenia i wnioski i wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania, zgodnie z wnioskiem zawartym w pkt 2 petitum odpowiedzi na pozew.

W dalszym toku postępowania strony podtrzymywały swoje stanowiska procesowe.

**Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Powód L. M. jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położonej w miejscowości W. przy ulicy (...). Budynek został wybudowany przez pozwanego na podstawie łączącej powoda, jego żonę i pozwanego umowy deweloperskiej. W 2008 roku doszło do zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości na rzecz powoda L. M., który nabył nieruchomości do majątku osobistego.

Dowód: zeznania stron (e-protokół z dnia 26 stycznia 2017 roku)

Budynek został powodowi oddany w stanie deweloperskim, wszelkie prace wykończeniowe wykonywał we własnym zakresie.

Okoliczności bezsporne

Około 2013 roku w kuchni powoda doszło min. do pęknięcia blatów. Powyższe powód reklamował u stolarza wykonującego meble, jednak ten nie uznał reklamacji twierdząc, że prace wykonał prawidłowo, a przyczynę zniszczeń stanowi podłoga. Z czasem w domu powoda zaczęły się pojawiać kolejne uszkodzenia. Powód zlecił sporządzenie ekspertyzy technikowi budowlanemu, który wskazał na szereg wad oraz usterek. Sporządzoną opinię powód przesłał pozwanemu. Wówczas obie strony dokonały oględzin domu powoda. Pozwany wyraził gotowość przeprowadzenia prac naprawczych, remontowych lub ich sfinansowanie. Na powyższą propozycję przystali właściciele budynków sąsiadujących z domem powoda, u których wystąpiły podobne wady i usterki, jednak powód żądał usunięcia przyczyny powstawania tych zniszczeń, a nie wyłącznie usunięcia skutków. Ostatecznie panowie nie osiągnęli porozumienia i od chwili ujawnienia się uszkodzeń powód nie wykonywał w domu żadnych prac remontowych.

Dowód: zeznania stron (e-protokół z dnia 26 stycznia 2017 roku), zeznania świadka A. M. (e-protokół z dnia 11 lutego 2016 roku)

Dom powoda jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, wolnostojącym. Budynek zaprojektowano i wykonano bez podpiwniczenia, stropu oraz poddasza. Ściany nośne obiektu wykonano z pustaków keramzytu kl. 100 na zaprawie cementowo-wapiennej. Konstrukcję dachu stanowi więźba drewniana oparta na zewnętrznych ścianach nośnych. Pokrycie dachu stanowi dachówka ceramiczna ułożona na łąkach drewnianych.

Ściany nośne w budynku są w stanie dobrym. Ścinany działowe są w złym stanie, niektóre z nich są w stanie przed awaryjnym- tzn. elementy utraciły lub utracą w najbliższym czasie możliwość spełnienia swojej pierwotnej funkcji. Wymagają natychmiastowej ingerencji w celu ochrony mienia, zdrowia i życia. Występują liczne pęknięcia, rozwarstwienia, odspojenia ścian działowych od ścian nośnych, pęknięcia płytek na ścianach. Wymiary szczelin dochodzą do kilkunastu milimetrów. W ścianach działowych nie ma nadproży.

Dowód: opinia biegłego sądowego R. R. (1) z dnia 22 września 2017 roku (k. 279- 314), opinie uzupełniające z dnia 19 lutego 2018 roku (k. 384- 420), z dnia 28 maja 2018 roku (k. 451-474), zeznania biegłego R. R. (1) (e-protokół z dnia 08 lutego 2018 roku, 15 listopada 2018 roku)

Grunty rodzime na przedmiotowej nieruchomości to w warstwie I namuły- grunty organiczne powstałe na skutek osadzania się substancji mineralnych i organicznych w środowisku wodnym o zawartości części organicznych, miejscami z przewarstwieniami piasków drobnych i torfów czyli gruntów powstałych z obumarłych i poddanych częściowej karbonizacji roślin. W warstwie II znajdują się mineralne, niespoiste osady żwirowo- piaszczyste akumulacji rzecznej i wodnolodowcowej. **Stan gruntów należy określić, jako luźny i średnio zagęszczony.**

Okoliczność, że powód wybudował na nieruchomości basen oraz, że wylewa z niego wodę w ilości około 18,5 m<sup>3</sup> na powierzchnię działki nie wpływa na stan zagęszczenia gruntu. Wartość 18,5 m<sup>3</sup> jest mniejsza od jednego godzinnego deszczu nawalnego.

**Prace wykonane przez pozwanego na nieruchomości powoda zostały wykonane wadliwie.** Zasadnicze wady, które przyczyniły się do przed awaryjnego stanu elementów konstrukcyjnych obiektu to:

### **I. Brak właściwego rozpoznania warunków gruntowych przed wykonaniem obiektu.**

Zawarty w projekcie budowlanym opis warunków gruntowych budzi zastrzeżenia co do dużej rozbieżności od wręcz idealnych warunków do posadowienia obiektu do zalecanej na części terenu, leżącego poza granicami posesji (...), wymiany gruntu. Projektant nakazał potwierdzenie podczas prowadzonych prac budowlanych warunków gruntowych. W dzienniku budowy nie znaleziono potwierdzenia dokonania powtórnego rozpoznania warunków gruntowych, ani polecenia powtórnego rozpoznania warunków gruntowych, ani polecenia powtórnego wykonania badań. Pozwany w toku postępowania nie przedstawił żadnych wyników przeprowadzonych badań gruntowych.

### **II. Posadowienie domu i posadzki na gruntach nienośnych i niebudowlanych.**

Żadna z norm budowlanych nie uwzględnia gruntów organicznych, jako gruntów nośnych. Nawet niewielka zawartość substancji organicznej wpływa niekorzystnie zarówno na parametry fizyczne jak i mechaniczne gruntu gdyż substancje organiczne charakteryzują się wysoką hydrofilnością, niestabilnością składu chemicznego. Grunty organiczne charakteryzują się niską wytrzymałością na ściskanie, dużą ściśliwością i odkształcalnością prowadzącą do nieprzewidywanych, długotrwałych i znacznych odkształceń pionowych i poziomych podłoża. Z tych właśnie powodów fundamentowanie na gruntach tego typu wiąże się zazwyczaj( tak jak to miało miejsce na przedmiotowej nieruchomości) z trudnościami związanymi z zapewnieniem stateczności budowli i koniecznością stosowania skomplikowanych zabiegów stabilizujących. Nadto podbudowa pod posadzkę oraz posadzka w przedmiotowym budynku zostały wykonane na gruntach określonych w badaniach jako grunty niebudowlane. Grunty te zawierają oprócz domieszek organicznych również fragmenty śmieci i gruzu ceglanego, co w efekcie doprowadziło do nadmiernych osiadań posadzki, spękań ścianek działowych, uszkodzeń sufitów podwieszanych, uszkodzeń drzwi zewnętrznych, regularnego uszkodzania płytek cokołowych oraz innych niebudowlanych elementów wyposażenia blatów kuchennych, kuchenki, wanny.

### **III. Wykonanie fundamentów niezgodnie z projektem budowlanym.**

Projekt budowlany zakładał wykonanie fundamentów jako ław fundamentowych o szerokości 60 cm. Fundament nie posiada odsadzki fundamentowej o szerokości 17,5 cm. Ta wada świadczy o niezgodności prowadzonych prac z dokumentacją budowy i samowolnej zmianie sposobu posadowienia co skutkuje wzrostem naprężeń pod ławami fundamentowymi i wzrostem osiadań.

### **IV. Brak pionowej wewnętrznej izolacji przeciwwilgociowej ław i ścian fundamentowych.**

Jest to niezgodne ze sztuką budowlaną lecz na dzień sporządzenia opinii przez biegłego żadna z wad nie została spowodowana przez brak izolacji.

### **V. Brak nadproży w ściankach działowych.**

Powyższe doprowadziło do spękań ścian działowych nad drzwiami i ugięć ościeżnic drzwiowych co doprowadziło do blokowania się drzwi.

### **VI. Wady w ułożeniu pokrycia dachowego** polegające na złym mocowaniu dachówek

krawężnikowych, niedokładnościach w położeniu pokrycia dachowego, pękanie dachówek na dachu wynikające prawdopodobnie z obniżonej klasy materiału zastosowanego powodują utratę pierwotnej funkcji pokrycia oraz szybsze zużycie, które doprowadzi w przyszłości do wcześniejszej wymiany pokrycia. Wada ta nie jest związana ze złym posadowieniem obiektu, a wynika z braku właściwej kontroli nad prowadzeniem prac.

Nie jest możliwy do oszacowania czas ujawnienia się poszczególnych wad i usterek. Proces komparycji gruntów niebudowlanych jest procesem ciągłym. Pierwsze oznaki mogły się pojawić jako nieznaczne rysy w ścianach w okresie od 2-4 lat od czasu zakończenia prac budowlanych. Proces osiadania gruntów jest procesem ciągłym i zachodzi przez

cały czas „życia” obiektu, choć jego skutki najczęściej są niewidoczne dla użytkownika. Przy projektowaniu należy minimalizować skutki poprzez rozważne i zgodne z zasadami wiedzy technicznej projektowanie obiektów.

Ujawnione wady są wyłącznie wynikiem niewłaściwego posadowienia obiektu i niewłaściwego przygotowania podłoża pod posadzkę. **Wszelkie działania powoda nie przyczyniły się do rozmiaru i zakresu szkód.**

**Powód nie był w stanie samodzielnie zabezpieczyć obiektu przed dalszą degradacją.** Z uwagi na przyczynę uszkodzeń, którą jest niewłaściwe posadowienie obiektu, prace zabezpieczające wymagają głębokiej ingerencji w strukturę budynku i podłoże gruntowe.

Celem likwidacji skutków złego posadowienia obiektu zaleca się podjęcie jak najszybciej działań naprawczych takich jak:

- a) opracowanie projektu wzmocnienia posadowienia,
- b) demontażu i wyniesieniu wyposażenia, demontażu oświetlenia, ogrzewania, okablowania, wyposażenia kuchni, łazienek itp.,
- c) rozebraniu sufitów podwieszanych, ścian działowych, podłóg, posadzek, rozebraniu tarasu i wejścia do budynku,
- d) usunięciu nasypów niebudowlanych i namulów do głębokości ok. 2 m,
- e) „podbiciu” ław fundamentowych od spodu istniejących ław do stropu gruntów nośnych poprzez podłanie według opracowanego projektu wzmocnienia posadowienia,
- f) wypełnieniu od stropu gruntów nośnych do spodu posadzki przestrzeni pospółką o wskaźniku różnorodności uziarnienia >5, zasyp należy zagęszczać warstwami co 30 cm,
- g) odtworzeniu usuniętych elementów według projektu budowlanego i projektu budowlanego zamiennego,
- h) naprawie pokrycia dachowego poprzez wymianę uszkodzonych dachówek, naprawę wiatroizolacji w miejscach uszkodzeń.

Minimalne i niezbędne koszty usunięcia wad i usterek zostały oszacowane przez biegłego na kwotę 324.828,98 zł plus VAT, łącznie **399.539,65 zł**.

Dowód: opinia biegłego sądowego R. R. (1) z dnia 22 września 2017 roku (k. 279- 314), opinie uzupełniające z dnia 19 lutego 2018 roku (k. 384- 420), z dnia 28 maja 2018 roku (k. 451-474), zeznania biegłego R. R. (1) (e-protokół z dnia 08 lutego 2018 roku, 15 listopada 2018 roku), Opinia geotechniczna sporządzona przez W. G., K. G. z maja 2016 roku stanowiąca załącznik do akt sprawy

Przedstawiony stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Sąd dał wiarę powołanym wyżej dokumentom oraz ich odpisom i kserokopiom, albowiem nie były przez strony kwestionowane, jak również nie budziły wątpliwości Sądu. Podkreślić przy tym należy, że zgodnie z art. 244 § 1 kpc dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Z kolei w świetle art. 245 kpc dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

Zeznania świadków okazały się mało przydatne, Sąd przydał im niewielką moc dowodową. Z uwagi na przedmiot niniejszej sprawy niezbędne dla ustalenia istotnych okoliczności faktycznych były wiadomości specjalne.

Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd oparł na opinii biegłego sądowego R. R. (1) uzupełnionej pisemnymi odpowiedziami na zarzuty oraz ustnymi wyjaśnieniami złożonymi przez biegłego na rozprawach w dniach 08 lutego oraz 15 listopada 2018 roku, w zakresie jakim biegły wskazał na wady i usterki przedmiotowego budynku, a także oszacował koszt ich naprawy oraz usunięcia przyczyn ich powstawania.

W ocenie Sądu opinia sporządzona została w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał, na czym oparł się wydając opinię, z jakich korzystał źródeł i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii. Sąd nie miał też wątpliwości co do tego, że biegły posiada kompetencje i doświadczenie potrzebne do wydania opinii w sprawie. Posiada on doświadczenie i wiedzę w przedmiocie objętym zakresem opinii w niniejszej sprawie. Należy nadto wskazać, że do sporządzenia przedmiotowej opinii okazała się niezbędna opinia geotechniczna. Opinię taką przedłożył powód, która została sporządzona na jego prywatne zlecenie, niemniej jednak strony jako gospodarze procesu w toku postępowania nie wnosiły o przeprowadzenie tego dowodu. Wobec powyższego Sąd polecił biegłemu R. R. (2) sporządzić opinię w oparciu o przedłożoną opinię geotechniczną, traktując ją jako dokument prywatny. Dokument ten został sporządzony przez podmiot profesjonalny zgodnie z obowiązującymi zasadami i normami. Sąd nie dokonywał bezpośrednio ustaleń w oparciu o treść opinii geologicznej, wyłącznie stanowiła pomoc dla biegłego R. R., który w oparciu o wyniki badań geologicznych wyprowadził własne wnioski. Do kompetencji biegłego R. R. (1) nie należy sporządzanie opinii geotechnicznej, ale może ocenić jej prawidłowość i oprzeć się na jej wynikach badań oraz wnioskach. Biegły w zeznaniach podkreślał, iż zakres badań opinii geologicznej był zgodny z Normą Europejską, Polską Norma 81 oraz zasadami sporządzania dokumentacji geologicznej. Treść opinii tj. przeprowadzone badania były dla biegłego wystarczające do określenia wad i błędów jakie zostały popełnione.

Ponadto zwrócić należy uwagę, że biegły sądowy w sposób rzeczowy i przekonujący odniósł się w pisemnych odpowiedziach na zarzuty oraz w trakcie przesłuchania na rozprawach w dniach 08 lutego oraz 15 listopada 2018 roku do zarzutów zgłoszonych przez strony, wyczerpująco wyjaśniając, dlaczego nie można uznać ich za zasadne.

Odnosząc się do kwestii niezawiadomienia przez biegłego strony pozwanej o terminie oględzin przedmiotowej nieruchomości, zarzut ten jest zasadny, niewątpliwie biegły uchybił tej czynności. Niemniej jednak Sąd za zbędne uznał dokonanie kolejnych oględzin, albowiem biegły wyczerpująco udokumentował ich przeprowadzenie zamieszczonymi fotografiami w treści opinii. Fotografie niewątpliwie pokazują rodzaj i zakres powstałych wad i uszkodzeń.

Nie mogła skutecznie podważyć przydatności opinii biegłego sądowego opinia techniczna z dnia 15 czerwca 2018 roku sporządzona przez W. K.. (k. 490- 497). W ocenie Sądu opinia biegłego R. R. (1) została sporządzona w sposób prawidłowy. W konsekwencji nie można jej postawić zarzutu, że nie jest przydatna dla poczynienia ustaleń faktycznych w rozpoznawanej sprawie.

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd uznał, że sporządzona przez biegłego opinia poddawała się pozytywnej ocenie, gdyż pozostawała w zgodzie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, osoba ją sporządzająca dysponowała wysokim poziomem wiedzy i doświadczenia zawodowego, a sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków nie budził zastrzeżeń Sądu. To mając na uwadze Sąd oddalił wniosek strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego. Strony w odpowiedzi na pytanie Sądu nie wnioskowały o przeprowadzenie dowodu z opinii geotechnologa, w dalszym toku postępowania również, tj. już po sporządzeniu opinii przez biegłego R., kiedy pojawiły się zarzuty zwłaszcza po stronie pozwanej. Przeprowadzenie kolejnego dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny budownictwa, przy założeniu, że niezbędne do jej sporządzenia są badania geotechniczne, a którymi Sąd dysponuje wyłącznie w postaci dokumentu prywatnego, byłoby niecelowe, albowiem kolejna opinia spotkałby się zapewne z podobnymi zarzutami. Przeprowadzenie tego dowodu prowadziłyby do przewlekłości postępowania, a nadto byłoby niezgodne z zasadami ekonomiki procesowej.

Nadto Sąd oddalił wniosek strony pozwanej o wyłączenie biegłego uznając, że nie istniały oraz nie istnieją uzasadnione wątpliwości co do bezstronności biegłego R. R. (1). Biegły podtrzymał treść sporządzonej przez siebie opinii. Szeroko odniósł się do stawianych zarzutów. Nadto uwzględnił zarzut strony pozwanej i oszacował koszty naprawy wad i usterek oraz usunięcia przyczyny ich powstania, wskazując koszt minimalny. Być może biegły zbyt osobiście odebrał

treść stawianych mu zarzutów, albowiem dwukrotnie odnosił się do ich treści w opiniach uzupełniających oraz dwukrotnie zeznawała na rozprawie. Niemniej jednak w ocenie Sądu w żaden sposób nie wpłynęło to na treść opinii również biegły wyczerpująco odpowiadał na zadawane pytania. Sąd nie miał żadnych wątpliwości co do bezstronności, rzetelności, kompetencji i zakresu wiedzy biegłego.

W ocenie Sądu okoliczności, na które dowód z opinii biegłego był prowadzony zostały dostatecznie wyjaśnione, opinia nie budzi wątpliwości. Biegły odniósł się do zgłaszanych przez strony zastrzeżeń w sposób dla Sądu przekonujący.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Powód swoje roszczenie wywodził na podstawie art. 471 kc który stanowi, że 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.

Skoro stosunek zobowiązaniowy powstał - bez względu na jego źródło - to wierzyciel ma prawo oczekiwać, że dłużnik spełni obciążające go świadczenie, a więc, iż ten zachowa się zgodnie z treścią zobowiązania, zaspokajając jednocześnie określony w jego treści interes wierzyciela. Jeżeli to nastąpi, zobowiązanie zostaje wykonane i jako takie wygasa. Brak spełnienia świadczenia oznacza niewykonanie zobowiązania. **Przy nienależytych wykonaniu zobowiązania świadczenie jest wprawdzie spełnione, lecz nie jest ono prawidłowe, gdyż odbiega w większym lub mniejszym stopniu od świadczenia wymaganego. O nienależytych spełnieniu świadczenia można mówić w aspekcie zachowania terminu, miejsca i sposobu, czy też jakości w szerokim rozumieniu tego słowa. Następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania jest najczęściej powstanie szkody. Przepis art. 471 kc określa w sposób ogólny i ramowy, kiedy dłużnik powinien tę szkodę naprawić. Obok niewykonania lub wykonania nienależytego oraz szkody wyrządzonej wierzycielowi, przesłanką omawianej odpowiedzialności dłużnika jest również istnienie normalnego związku przyczynowego między naruszeniem przez dłużnika więzi zobowiązaniowej a szkodą wierzyciela** (wyrok Sąd Apelacyjny w Białymstoku z dnia 20 września 2017 roku, I ACa(...)).

Koniecznymi przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej kontraktowej są nienależyte wykonanie zobowiązania, szkoda i adekwatny związek przyczynowy pomiędzy szkodą a nienależytym wykonaniem zobowiązania przez pozwanego. Natomiast z konstrukcji art. 471 kc wynika, że wierzyciel zwolniony jest od obowiązku wykazania winy dłużnika, gdyż okoliczności te zostały objęte domniemaniem prawnym. Powoduje to zaś, że to dłużnik, który chce uwolnić się od odpowiedzialności, musi wykazać, że nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 31 sierpnia 2017 roku, I ACa (...)).

Fakt wystąpienia wad i usterek w domu powoda był między stronami bezsporny. Kwestią sporną natomiast były przyczyny powstania wad ich zakres oraz ustalenie podmiotu odpowiedzialnego za ich zaistnienie.

Powód dochodził w niniejszym postępowaniu zapłaty z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwanego. W toku postępowania podnosił, iż przedmiotowy budynek jest posadowiony na niedostatecznie zagęszczonym gruncie. Pozwany spełnił swoje zobowiązanie nienależycie albowiem budynek ma istotne wady, które obecnie w znacznym stopniu utrudniają, a w przyszłości mogą uniemożliwić korzystanie z niego w sposób zgodny z przeznaczeniem.

Pozwany podnosił, iż przeprowadził badania gruntu przed rozpoczęciem prac i nie było żadnych przeciwwskazań do posadowienia na nim przedmiotowego budynku. Nadto podnosił, że budynek został wybudowany zgodnie ze sztuką budowlaną i zgodnie z projektem. Jako wyłączną przyczynę powstania szkód wskazywał działania powoda takie jak dociążenie poddasza, wybudowanie basenu i wypuszczanie z niego wody na teren działki, a nadto niewłaściwie przeprowadzone prace wykończeniowe zlecone przez powoda innym osobom.

Stanowisko strony pozwanej nie zasługiwało na uwzględnienie w świetle ustaleń zawartych w opinii głównej oraz opiniach uzupełniających biegłego R. R. (1) oraz prywatnej opinii geotechnicznej.

W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w tym zwłaszcza opinii biegłego nie ulega wątpliwości, że przyczyną szkód i usterek występujących na nieruchomości powoda jest posadowienie budynku na gruncie organicznym. Taki grunt nie jest odpowiednio zagęszczony, jest słabonośny, czyli taki który pod obciążeniem ulega znacznym odkształceniom.

Budynek powoda osiada, jest to proces ciągły, który przy prawidłowo posadowionym budynku nie przynosi skutków w postaci spękań ścian.

Pozwany w toku postępowania nie przedłożył stosownej dokumentacji świadczącej o przeprowadzeniu przez niego badań gruntów. Strona pozwana oraz powołani świadkowie wskazywali, że takie badania miały miejsce i nie było żadnych nieprawidłowości. Niemniej jednak jakość gruntu budziła wątpliwości projektanta, który na etapie prowadzenia prac zalecał dokonanie kolejnych badań. Strona pozwana nie przedłożyła stosownej dokumentacji, a same zeznania były dla Sądu niewystraszające, zwłaszcza w świetle zniszczeń jakie powstały na nieruchomości powoda i które stale postępują. Obecnie ściany w domu powoda są w stanie przed awaryjnym, a przebywanie w nim jest niebezpieczne.

Również jako niezasadne należało uznać twierdzenia, że powód przyczynił się do powstania szkody. Pozwany w trakcie składanych zeznań sam przyznał, że w sąsiadujących względem przedmiotowej nieruchomości budynkach również doszło do powstania podobnych szkód i usterek. W porozumieniu z właścicielami tamtych budynków pozwany dokonał prac remontowych.

Trudno więc wobec powyższego uznać, że wyłącznie powód przyczynił się do powstania wszelkich uszkodzeń. Za niezasadny należy uznać argument o wybudowaniu basenu, dociążeniu poddasza jak również, niewłaściwie wykonanych pracach wykończeniowych. Skoro jednorodne uszkodzenia wystąpiły także w innych budynkach. Powyższe nadto potwierdza zasadność wniosków opinii biegłego, że budynek został wzniesiony na gruncie nienadającym się do posadowienia na nim budynku.

Nadto Sąd podziela stanowisko biegłego, że powód nie był w stanie zabezpieczyć obiektu przed dalszą degradacją, jak również poprzez niewykonywanie przez niego prac remontowych nie przyczynił się do rozmiaru szkód. W ocenie Sądu skoro przyczyną szkód jest niewłaściwe posadowienie budynku, ewentualne dokonanie prac naprawczych bez usunięcia przyczyny, należałoby uznać za prace niewystarczające. Fakt, że pęknięcia zostałyby załatanie i zamalowane, nie skorygowałyby to, jakości gruntu, na którym stoi dom powoda. Chwilowe zamaskowanie skutków niewłaściwego posadowienia nie rozwiązałyby problemu. Również proponowane rozwiązania przez pozwanego na etapie rozmów ugodowych uznać należało za niewystarczające.

Domagając się od strony pozwanej odszkodowania powód wskazywał, iż deweloper nie wywiązał się właściwie z umowy sprzedaży, bowiem posadowiony na nieruchomości dom jest wadliwy. Nie ulega przy tym wątpliwości, iż powód wielokrotnie interweniował u strony pozwanej w związku z ujawniającymi się wadami, żądając ich usunięcia oraz ustalenia przyczyny, co jednak okazało się bezskuteczne. Nadto na własną rękę przeprowadził badania geotechniczne gruntu, które wskazały że jest on nieprzydatny dla bezpośredniego posadowienia budynku.

W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie ulega wątpliwości, że pozwany jako wykonawca budynku przy ul. (...) w W. nienależycie wykonał swoje zobowiązanie.

Mając na uwadze powyższe na podstawie powołanych przepisów Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 399.539,65 zł z odsetkami ustawowymi od kwoty 200.000 zł od dnia 16 września 2015 roku do dnia zapłaty i od kwoty 199.539,65 zł od dnia 09 lutego 2018 roku do dnia zapłaty. Biegły określił, że w/w kwota jest absolutnie niezbędna do usunięcia powstałej szkody.



Zgodnie z art. 481 § 1 kc, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Zatem żądanie zapłaty odsetek ustawowych od dnia wniesienia pozwu oraz dnia rozszerzenia powództwa jest w pełni uzasadnione.

W świetle wyjaśnień i uzupełniającej opinii biegłego Sąd żadaną kwotę 448.086,66 zł uznał za wygórowaną, dlatego powództwo w pozostałym zakresie oddalił.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc w zw. z art. 108 §1 kpc i obciążył nimi strony stosunkowo, pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów Referendarzowi sądowemu. Powód ostatecznie domagał się zasądzenia na jego rzecz kwoty 448.086,66 zł, przy czym Sąd uwzględnił roszczenie do kwoty 399.539,65 zł. Wobec powyższego powód wygrał proces w 89%, dlatego Sąd kosztami postępowania obciążył powoda w 11%, a pozwanego w 89 %.

Mając na uwadze powyższe na podstawie powołanych przepisów Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

SSO Hanna Ratajczak