

Sygn. akt I C 778/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 03 marca 2016r.

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Halina Grzybowska

Protokolant: Maja Foremny

po rozpoznaniu w dniu 26 lutego 2016r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **P. K. (1)**

przeciwko **S. R.**

przy udziale interwenienta ubocznego **E. R. (1)**

o zapłatę 5.999,98 zł

I. zasądza od pozwanej **S. R.** na rzecz powoda **P. K. (1)** kwotę 4 752,09 zł (słownie: cztery tysiące siedemset pięćdziesiąt dwa złote dziewięć groszy) z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 15 maja 2012 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku , a od dnia 01 stycznia 2016 roku z odsetkami ustawowymi za opóźnienie , aktualnie wynoszącymi 7 % w stosunku rocznym a stanowiącymi sumę stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych) do dnia zapłaty;

II. dalej idące powództwo oddala ;

III. zasądza od pozwanej S. R. na rzecz powoda P. K. (1) kwotę 2 441,36 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu.

Sygn. akt I C 778/ 12

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym **w dniu 12 kwietnia 2012r.** (data nadania w UP) Powód P. K. (1) domagał się zasądzenia od pozwanej na rzecz powoda kwoty 5 999,98 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa adwokackiego w kwocie 1200 zł. W uzasadnieniu żądania podał, że : w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 1.10.2010 roku - umową w formie aktu notarialnego z dnia 14 marca 2011 roku pozwana sprzedała powodowi nieruchomość **lokalową położoną w Ś. przy ulicy (...)** wolną od wszelkich obciążeń, nie informując powoda o toczącym się postępowaniu administracyjnym dot. wad lokalu oraz, że 31 maja 2011 roku upływał termin dostarczenia organowi nadzoru budowlanego dokumentacji technicznej potwierdzającej usunięcie tych wad a pozwana tych prac nie wykonała . Powód zlecił ekspertyzę i wykonanie niezbędnych prac budowlanych . W związku z usunięciem tych wad poniósł koszty: opinii oraz nadzoru nad pracami budowlanymi w kwocie 1 999,98 zł oraz koszty przeprowadzonych robót o wartości 4.000 zł , co razem dają kwotę 5.999.98 zł dochodzoną pozwem. **Podstawę żądania oparł na przepisach art. 566§ 1 k.c. i art. 471 k.c.**

W dniu 25 kwietnia 2012 roku został wydany nakaz zapłaty uwzględniający żądanie pozwu w czapłości (k. 33)

W sprzeciwie od tego nakazu (k. 37) pozwana zaskarżyła go w całości . Podniosła zarzut niewłaściwości miejscowej i wniosła o przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Wałbrzychu .Zarzuciła, że przekazała powodowi wszystkie dokumenty dot. sporu z sąsiadem, a załączony protokół jest niewiarygodny, albowiem oględziny odbyły się pod jej nieobecność w nieznanym jej okresie , nieznanym też jest zakres remontów. Podniosła nadto na rozprawie , że prowadzone przed sprzedażą lokalu prace remontowe zleciła fachowcowi i zostały przeprowadzone pod nadzorem profesjonalnego kierownika budowy E. R. (1) zgodnie ze sztuką budowlaną , natomiast postępowanie administracyjne zostało zainicjowane przez konfliktowego sąsiada J. K. (1), który wszczywał liczne postępowania, w wyniku czego musiała wystąpić do tut. Sądu o podział do korzystania w sprawie I Ns (...). Podała , że nie wiedziała o wadzie lokalu , gdyż zlecając wykonania prac fachowcowi który zaprojektował te prace miała przekonanie, że nie będzie żadnych wad tego lokalu. W piśmie z dnia 30.01.2013 r. wskazała, że po zakupie przedmiotowego lokalu w 2005 roku niezwłocznie przystąpiła do prac remontowych, a po ich zakończeniu mieszkała w tym lokalu przez 5 lat. Nie informowała powoda o sporach toczonych z sąsiadem J. K. (1), ale nie miała nic do ukrycia i nie zatajała przed powodem rzekomych wad lokalu zagrażających zdrowiu i życiu mieszkańców , zarzuciła także że wartość prac naprawczych została ewidentnie zawyżona. Zaprzeczyła, aby miała obowiązek przy sprzedaży legitymować się ekspertyzą dot. prawidłowości wykonanych robót , gdyż Wojewódzki Inspektorat Nadzoru Budowlanego uchylił postanowienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego , więc powód zlecił ją z własnej woli.

Na wniosek pozwanej w toku procesu pismem z dnia 7 lutego 2014 roku (k. 186) zgłosił swoje przystąpienie do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego postronie pozwanej E. R. (1). W uzupełnieniu tej interwencji (k. 190) w piśmie z dnia 26 lutego 2014 roku zarzucił, że żądanie zapłaty kwoty objętej pozwem jest nieuzasadnione, albowiem instalacja belki stalowej podpierającej ściankę działową I piętra została wykonana prawidłowo i zgodnie z projektem a jego nadzór nad tymi robotami był dostateczny. zarzucił nadto, że dowód wpłaty kwoty 4000 zł wystawiony przez J. W. nie jest dowodem księgowym, nie ma numeru ewidencyjnego i daty i nie wynika z niego czy dot. prac w mieszkaniu powoda i których prac zapłata dotyczyła.

Podniósł nadto, że ocena techniczna wymagana postanowieniem (...) nr (...) z 07.12. (...) nie została sporządzona i nie istniało postanowienie tego organu , które nakazywałoby wykonanie robot na podstawie takiej oceny, zaś protokół D. J. nie jest taka ocena techniczną i nie mógł stanowić podstawy do stwierdzenia zawartego w decyzji (...) w Ś. nr (...) z dnia 27.02.2012 że zakres robot wykonany przez powoda jest niezbędny dla zapewnienia stanu technicznego budynku pozwalającego na bezpieczne użytkowanie wszystkich lokali w budynku. Wskazała, że D. J. błędnie odczytał funkcję analizowanego przez niego elementu konstrukcyjnego (belka stalowa z dwuteownika NP. 14)) jako podciąg podpierający strop, podczas gdy faktyczną funkcją tego elementu(co wynika z projektu budowlanego) było jedynie podparcie ścianki działowej I piętra w miejscu usuniętej ścianki na parterze, czyli utrzymanie stanu konstrukcji sprzed rozbiórki ściany działowej parteru, a nadto iż przedstawione w protokole oględzin zalecenia oparte zostały na fałszywych wnioskach , przez co roboty budowlane zlecone przez powoda nie były potrzebne.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny .

W dniu 1.10.2010 roku strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego , w której pozwana S. R. zobowiązała się sprzedaż powodowi prawo własności lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ś. przy ulicy (...) ,składającego się z 3 pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 95,51 m2 dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą (...) wraz z udziałem w wysokości 1/3 części w częściach wspólnych i urządzeniach budynku i prawie użytkowania wieczystego działki gruntu objętej Kw nr(...) za cenę 350 000 zł, wolną od wszelkich obciążeń praw osób trzecich , a powód zobowiązał się kupić tę nieruchomość lokalową, przy czym wskazał, że osobami które mogą nabyć tę nieruchomość mogą być : H. K., E. K., J. K. (2) i P. K. (1) – każde w nich w całości lub w dowolnym udziale, a strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną sprzedaży najpóźniej do dnia 30 marca 2011 roku

dowód : odpis w/w w umowy k. 12-15

Przed kupnem tego lokalu powód oglądał mieszkanie i stan techniczny lokalu, który , nie nasuwał mu wątpliwości co do dobrego stanu technicznego lokalu (**(NIESPORNE)**)

W dniu 14.03.2011 roku strony zawarły umowę przyrzeczoną sprzedaży przedmiotowego lokalu i ustanowienia hipoteki., w której to umowie pozwana oświadczyła, że opisana nieruchomość wolna jest od wszelkich innych obciążeń i praw osób trzecich, że nie zalega w opłatach i podatkach.

W § 6 umowy strony zgodnie oświadczyły, że wszelką dokumentacją dotyczącą przedmiotowego lokalu została wydana w posiadanie nabywcy w dniu zawarcia tej umowy, a powód jako nabywca oświadczył ,że znany jest jemu stan techniczny lokalu i nie wnosi do nie żadnych zastrzeżeń

dowód : odpis w/w/ w umowy k.16-18.

Po nabyciu prawa własności powód dowiedział się ,że toczy się postępowanie administracyjne przed Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego dot. spornego lokalu , a mianowicie :

Pismem z dnia **1 czerwca 2010** roku ówczesny sąsiad pozwanej J. K. (1) zam . (...) zwrócił się do Nadzoru Budowlanego o informację czy projekt i remont w lokalu nr (...) S. R. zostały wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną i zakresem projektu z uwagi na to, że rozpoczął się **w 2006** roku bez zgody współwłaścicieli i po jego rozpoczęciu popękały ściany i opadła podłoga w jego mieszkaniu . Podał, że po zgłoszeniu tego faktu została sporządzona notatka i S. R. zobowiązała się do usunięcia szkód, ale skończyło się to tylko zagipsowaniem szczelin i pomalowaniem spękanych ścian, co tylko chwilowo pokryło spękania , nie wykonano przemurowania ścianki ani nie usunięto skutków opadnięcia podłogi i po pewnym czasie ścianka i podłoga zaczęły opadać a ścianka działowa przesuwana się w różnych kierunkach co grozi zawaleniem.Potwierdza to notatka z dnia 4 maja 2006 roku w katach administracyjnych dot. – porozumienia pomiędzy małżonkami K. i pozwaną, w którym ustalono, że pozwana naprawi szkody związane z rozbiórką ściany działowej w jej mieszkaniu, w wyniku czego nastąpiło pęknięcie w łazience K. przy ościeżnicy na długości 60 cm, w kuchni przy podłodze oraz obniżenie skrzydła drzwiowego w kuchni i w łazience , Pozwana zobowiązała się naprawić te szkody i pomalować do końca czerwca 2006 , wobec czego K. wycofali skargę do nadzoru budowlanego, Przesłuchana w tej sprawie pozwana w dniu 29 lipca 2010 roku podała, że prace prowadzone były pod nadzorem, a przyczyną szkód u sąsiadów K. jest wadliwa instalacja wodna, bo kilkakrotnie zalewali jej mieszkanie. Zapłaciła im za rzekome usunięcie szkód z 2006 roku. Przedłożyła dokumenty z 2006 roku ,potwierdzające zawiadomienie o zakończeniu robót do organu budowlanego z listopada 2006 roku przez E. R. (1) .

W dniu 30 czerwca 2010 roku wystosowano wezwanie do pozwanej celem wyjaśnienia stanu faktycznego i prawnego w szczególności projektu budowlanego, które pozwana otrzymała 7 lipca 2010

Pismem z dnia 10.08.2010 roku J. K. (1) i J. K. (3) zawiadomili organ budowlany , że bez zapowiedzi przybył E. R. (1) do oceny stanu technicznego w związku ze skargą podając, że jako biegły został wyznaczony do oceny, jednak on protestuje, ponieważ E. R. (1) jako projektant nie może być bezstronny, załączyli zdjęcia obrazujące pęknięcia ścian i obniżenie podłogi w ich mieszkaniu

W dniu 25.08.2010 r. odbyło się wysłuchanie E. R. (1) który podał, że prace w lokalu pozwanej wykonane zostały zgodnie z jego projektem , co potwierdził w dzienniku budowy . Uważał , że prawdopodobnie w wyniku wstrząsów podczas robót powstały rysy na spoinach pomiędzy płytkami w łazience P. K. i zostało to naprawione na koszt pozwanej. Wskazał, że zaprojektowana belka miała na celu powstrzymanie ugięcia istniejących drewnianych belek stropowych jakie mogły zaistnieć po usunięciu ścianki działowej . Przyczynę obecnych wad jego zdaniem można ustalić po dokonaniu odkrywek .

Pismem z dnia 09 września 2010 roku zawiadomiono zainteresowanych o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie robót budowlanych i wyznaczono termin oględzin na 28 września 2010 r. – zawiadomienie to pozwana otrzymała 17.09.

Po oględzinach i stwierdzeniu uszkodzeń w lokalu P. K., postanowieniem z 07 grudnia 2010 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nałożył na S. R. obowiązek przedłożenia organom nadzoru budowlanego - oceny technicznej opisowej i rysunkowej wykonanych robót budowlanych określającej czy roboty budowlane zostały wykonane z godnie z przepisami techniczno-budowlanymi i wiedzą budowlaną, czy pozwalają na bezpiecznie użytkowanie budynku, czy wpływają ujemnie na układ konstrukcyjny budynku mieszkalnego, a w przypadku stwierdzenia braku zgodności z przepisami i sztuką, ocena winna wskazywać zakres niezbędnych robót doprowadzających do stanu zgodnego z prawem i określono pozwaną termin do 31 maja 2011 roku do dostarczenia gotowej dokumentacji na w/w okoliczności, a odpis tego postanowienia pozwana otrzymała 16 grudnia 2010 roku. 20 grudnia 2010r. pozwana złożyła zażalenie na to postanowienie

W listopadzie 2010 r. zmarł J. K. (1), o czym zawiadomiły organ budowlany jako spadkobierczynie po 1/2/ części: jego żona J. i córka E. M., które w piśmie z dnia 29 stycznia 2011 roku wniosły o przyspieszenie ekspertyzy dot. mieszkania z obawy o bezpieczeństwo, gdyż pozwana wyprowadziła się i nie ma z nią kontaktu.

Postanowienie z dnia 2 lutego 2011 roku uchylono zaskarżone postanowienie do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji z powodu zgonu J. K. i braku wiedzy o tym organu który skierował zaskarżone postanowienie do nieżyjącego zamiast do jego następców prawnych,

14 marca 2011 roku wystosowano wezwanie do pozwanej o potwierdzenie lub zaprzeczenie faktów podanych przez J. K. (3) co do sprzedaży lokalu, które pozwana otrzymała 4 kwietnia 2011 roku.

Pismem z dnia 8 kwietnia 2011 roku pozwana poinformowała Powiatowego Inspektora, że 14 marca 2011 roku sprzedała mieszkanie, że nie posiada aktualnie umowy sprzedaży i składa zawiadomienie o wpisie do Ksiąg Wieczystych zmiany właściciela

W dniu 19.04.2011 roku wysłuchano P. K. (1), który podał że jest nowym właścicielem i że o postępowaniu administracyjnym dowiedział się od E. M., natomiast pozwana ani w dacie umowy przedwstępnej ani w dacie umowy sprzedaży nie informowała go o tym stanie technicznym.

Na zlecenie powoda w dniu 26.04.2011 roku został sporządzony protokół oględzin lokalu nabytego od pozwanej sporządzony przez specjalistów D. J. i A. J., z którego wynika, że

- Wykonane są roboty rozbiórkowe, demontaż sufitów w kuchni i łazienki
- Odkrywka i zdjęcia stwierdzają nieprawidłowości (pomiędzy podciągami stalowymi a belkami konstrukcji stropu nad parterem podsufitka z desek z elementami trzciny tyunkarskiej,
- różnice pomiędzy belkami nośnymi stropu drewnianego a poziomem górnej stopki dwuteownika podciągu w osi A od 63 mm do 27 mm

Zgodnie z zaleceniami dokonania odkrywek dokonano podstemplowania stropu bezpośrednio pod belkami nośnymi stropu nad parterem po usunięciu podsufitki z desek i trzciny tynkarskiej w pomieszczeniu łazienki. w protokole zamieszczono zalecenia:

- 1) - wykonanie prawidłowego oparcia belki I 160 przez wykucie nowych gniazd w ścianie zewnętrznej i przemurowanie na wysokości 3 warstw z cegły pełnej kl 25 na szerokość 50 cm i zamontowanie bezpośrednio nad półką blachy stalowej 150x100x2 mm
- 2) W ścianie wewnętrznej rozebrać ściankę z cegły o 3 warstwy i wykonać nowe podparcie z cegły pełnej kl 25 z zastosowaniem blachy stalowej
- 3) W celu zapewnienia prawidłowych przeniesień obciążeń stropu nad parterem na podciąg stalowy należy wykonać

- a) Wycięcie podsufitki z desek z trzcina tynkarską bezpośrednio pod belkami nośnymi
 - b) wykonać bezpośrednie podparcie belek drewnianych na belce stalowej spełniającej funkcję podciągu dla belek drewnianych podkładkami z blach stalowych
 - c) zabezpieczyć podciąg przed korozją
- 1) Stemplowanie stropu zdemontować w 15 dniu po wykonaniu wszystkich robót
 - 2) Wszystkie roboty należy przeprowadzić pod nadzorem budowlanym z uprawnieniami

Ponadto w Notatce służbowej z 31 maja 2011 roku , po oględzinach z udziałem powoda oraz daniela I A. J. w piwnicy pod mieszkaniem nr (...) stwierdzono :

- 1. Liczne rysy w płycie stropowej
- 2. Znaczne skorodowanie belki stalowej stropu
- 3. Znaczne ugięcie płyty żelbetowej
- 4. Liczne ślady niedokładnego uzupełnienia płyty nośnej stropu po otworach
- 5. Zalecono :
 - a) W trybie pilnym dokonać stemplowania stropu
 - b) Wstrzymanie prac remontowych bezpośrednio o w konstrukcji stropu
 - c) Wykonać wzmocnienie konstrukcji stropu

W dniu 3 sierpnia 2011 roku w obecności powoda, J. K. (3) i E. M. D. J. i A. K. stwierdzili wykonanie prac budowlanych z zgodnie z zaleceniami opinii technicznej, a D. jarząbek stwierdził ,że lokale mieszkalne przy obecnym stanie technicznym nie powodują niebezpieczeństwa dla ludzi i mienia ani pogorszenia warunków zdrowotnych i użytkowników dla otoczenia. W dniu 16 sierpnia 2011 roku powód złożył dokumentację techniczną na potwierdzając wykonania obowiązków i prac naprawczych wynikających z postanowienia (...) z dnia 07 grudnia 2010 roku .

3 listopada 2011 organ nadzoru budowlanego zawiadomił zainteresowanych o zamiarze zakończenia postępowania administracyjnego, a decyzją z dnia 27 lutego 2012 roku umorzył postępowania w sprawie robót budowlanych na skutek usunięcia nieprawidłowości.

**dowód: Akta administracyjne :Powiatowego INSPEKTORATU NADZORU BUDOWLANEGO (...)
(...)/SM/(...)**

Projekt prac budowlanych na potrzeby remontu lokalu pozwanej w czerwcu 2006 roku opracował mgr inż. E. R. (1) , projektant konstrukcji budowlanych, załączając do projektu m.in. opracowanie pt. „Ekspertyza konstrukcyjna stanu technicznego elementów budynku mieszkalnego Ś. ul. (...) „

dowód: teczka projektu budowlanego j.w .

Kierownikiem bodowy w zakresie prac budowlanych wynikających z tego był również E. R. (1)

dowód: kopie z dziennika budowy w aktach (...) .

Wiosną 2012 r do inż. D. J. zwrócił się powód w celu ustalenia stanu technicznego elementów konstrukcyjnych lokalu. D. J. jest inżynierem budownictwa i wykonuje ten zawód od 1975 roku, a od 2002 roku jest rzeczoznawca budowlanym

z listy Ministra Budownictwa o pełnych uprawnieniach budowlanych w zakresie projektowania, konstrukcji i wykonawstwa robót budowlanych na wszystkich obiektach, ponadto jest członkiem I. Budowlanej, członkiem Rady I. we W. i członkiem Okręgowej (...) Izby Budownictwa.

Po przybyciu do mieszkania powoda w kuchni na powierzchni ok.30 % sufitu podwieszanego sufit był zdemontowany. płyty suchego tynku zdjęte . Powód wyjaśnił mu ,że piętro wyżej pojawiły się w mieszkaniu rysy na ścianach i chciał wiedzieć czy to nie zagraża użytkowaniu obiektu, wspomniał ,że toczy się postępowanie administracyjne prowadzone przez nadzór budowlany. D. J. poprosił o zdemontowanie w całości sufitu w kuchni i łazience powoda . W mieszkaniu piętro wyżej D. J. stwierdził rysy na ścianach działowych w łazience, przy wejściu do łazienki na ościeżnicy ściana także była zarysowana, widział też popękane płytki na podłodze.

Po tych oględzinach uzgodnił z organami nadzoru budowlanego „ ścieżkę postępowania „, aby ten problem rozwiązać. Jego zdaniem wykonanie wadliwie elementy stanowiły zagrożenie dla konstrukcji budynku w rejonie łazienki, kuchni obydwu mieszkań – powoda i mieszkania powyżej.

Po zdemontowaniu sufitu zlecił podstemplowanie wszystkich elementów drewnianych stropu z uwagi na to, że stwierdził nieprawidłowo wykonane roboty budowlane w zakresie podciągów stalowych, które w jego ocenie zamiast opierać się na drewnianych elementach konstrukcyjnych stropu nas parterem, opierały się na trzcinie i deskach przybitych do tych belek drewnianych, Nieprawidłowości te sfotografował .Na rozprawie złożył je do akt (k. 114). Po podstemplowaniu stropu, D. J. wskazał, w jaki sposób belki stalowe należy prawidłowo osadzić i podeprzeć aby przenosiły bezpośrednio obciążenie drewnianego stropu. Wykonanie tych prac zlecił powód.

Po wykonaniu D. J. stwierdził prawidłowe wykonanie tych prac naprawczych, co potwierdził ponownie dokumentacją fotograficzną. Przygotował także dokumentację techniczną dla postępowania administracyjnego. D. J. ocenił także jakość prac wykonanych poniżej , chodziło o strop nad piwnicami będącymi jednocześnie podłogą mieszkania powoda na parterze i tam też stwierdził nieprawidłowości wynikające ze starości budynku, jednakże te nieprawidłowości jego zdaniem nie były przyczyną rys i popękań ścian piętro wyżej nad mieszkaniem powoda.. Nie miał do wglądu projektu budowlanego robót przeprowadzonych w mieszkaniu powoda .

dowód: zeznania świadka D. J. k. 116-188, fotografia k. 114 , kopia protokołu oględzin z dnia 26 kwietniana2011 roku k. 2425 z załącznikami k. 26-29

Za ekspertyzę powód zapłacił inż. D. J. 1.998,98 zł

dowód: zeznania świadka j.w . , faktura k.31,

Za wykonanie prac naprawczych J. W. wystawił powodowi rachunek na 4 000 zł

dowód: pokwitowanie zapłaty k. 32 .

W toku procesu sąd zasięgnął opinii biegłych sądowych z zakresu budownictwa T. M. (1) oraz z zakresu budownictwa i konstrukcji budowlanych T. M. (2) .

Racjonalny koszt prac naprawczych określonych w protokole oględzin inż. D. J. z dnia 26.04.2011 roku , wg biegłego sądowego z zakresu budownictwa T. M. (1) wynosił 1982,82 zł brutto . Prace te było konieczne z uwagi na niewłaściwie wykonanie robót budowlanych, tj.

- przez wyburzenie ścianki działowej najprawdopodobniej przed zamontowaniem belki podpierającej strop drewniany, co spowodowało brak podparci belek drewnianych, czego efektem było nadmierne ugięcie

- montaż belki stalowej został wykonany niezgodnie ze sztuką budowlaną (intencja założenia wzmocnienia w postaci belki stalowej pod belkami drewnianymi stropu jest zapewnienie styku (docisku) belek co spowodowuje , że obciążenie ze stropu (belek) zostaje przniesione na belkę stalową- uwidocznilo się to w braku uszczelnienia szczelin jakie

powstały pomiędzy górną półką belki stalowej a belkami drewnianymi), co było przyczyną usterek budowlanych w mieszkaniu powyżej i wymusiło wykonanie prac naprawczych w mieszkaniu powoda. Zalecenia nadzoru budowlanego nakazujące poprawę montażu belki w mieszkaniu powoda jednoznacznie wskazuje na błędy wykonawcze do jakich doszło w trakcie remontu mieszkania zleconego przez pozwaną. Biegły nie oględni w swojej opinii kosztów stalowego stemplowania na etapie prac naprawczych, albowiem jego zdaniem skoro ugięcie stropu w trakcie robót budowlanych już nastąpiło i została wyrządzona szkoda, to dalsze podstemplowanie już tego nie zmieni. Dlatego uwzględnił w swojej opinii tylko stemplowanie drewniane, ale nie stalowe, Zdaniem biegłego montaż belki stalowej post factum nie ma już znaczenia, Zastrzegł jednak, że nie jest specjalistą z zakresu konstrukcji budowlanych.

dowód : opinia biegłego z zakresu budownictwa T. M. (1) k.138-164 , korekta opinii k.232- 244 , zeznania biegłego złożone na rozprawie w dniu 7 listopada 2014 roku .

Projekt budowlany sporządzony przez E. R. (1) na potrzeby remontu lokalu pozwanej z 2006 roku nie spełnia wszystkich wymogów prawa budowlanego, albowiem jego część opisowa nie uwzględnia wszystkich danych wynikających ze specyfiki, charakteru i stopnia skomplikowania obiektu budowlanego czy robót budowlanych, a załączone do tego projektu opracowanie pod nazwą „ ekspertyza konstrukcyjna stanu technicznego elementów budynku mieszkalnego” nie zawiera elementów badań wbudowanych materiałów, pomiarów ugięć, odkształceń i przemieszczeń konstrukcji oraz koniecznych obliczeń i wyników pomiarów ,które mogłyby uwiarygodnić obiektywność postawionej w ekspertyzie diagnozy, brak jest rysunku przekrojów kondygnacji parteru, co powoduje problemy wykonawcze ustaleniem np. na jakiej wysokości należy umieścić zaprojektowane belki stalowe, a także brak informacji jaka rolę pełni belka stalowa o długości 4 m zlokalizowana w pomieszczeniu nr 102, a w szczególności nie wynika z projektu, że belka ta ma podparcia ściankę działową na wyższej kondygnacji, co sprawia ,że projekt został wykonany wadliwie i nie służy właściwie celowi, dla którego został sporządzony. Projekt taki mógł być realizowany ale pod ścisłym nadzorem osoby posiadającej uprawnienia budowlane i doświadczenie w zakresie realizowania robót remontowych w budynkach mieszkalnych i przy stałym nadzorze autorskim (bieżące wyjaśnienia i uzupełnianie braków projektowych), zaś dokonane oględziny wykazały, że przebudowa lokalu mieszkalnego pozwanej została wykonana niezgodnie z projektem, zmieniono lokalizację drzwi wejściowych do pokoju nr (...), wykonano nie zaprojektowane drzwi do pokoju nr (...), nie wykonano zaprojektowanych drzwi do pokoju nr (...), zmieniono funkcje pomieszczeń nr 102 i 103, zmieniono usytuowanie ścianki działowej pomiędzy pomieszczeniami nr 102 i 103, nie wykonano balustrady drewnianej w drzwiach balkonowych w pomieszczeniu nr 104- drzwi te prowadzą na werandę, której w projekcie nie ma. Wszystkie te zmiany nie mają jednak wpływu na prace konstrukcyjne budynku ,a tym samym na powstanie ugięć stropu i spękanie ścian budynku. jednakże prace konstrukcyjne, w szczególności montaż belki stalowej I 160 o długości 4 m zlokalizowanej bezpośrednio pod stropem nad kondygnacją parteru, został wykonany wadliwie. Z projektu nie wynika, aby belka była zaprojektowana dla podparcia ścianki usytuowanej piętro wyżej. W ściance działowej, ze względu na jej grubość nie ma możliwości wykucia bruzdy, w której można by osadzić belkę stalową, wykorzystując dla tymczasowego podparcia ścianki znajdującej się na piętrze pozostałą (po wykuciu bruzdy) grubość ścianki parteru. W związku z tym rozbiórka ścianki działowej parteru bez wcześniejszego roboczego podparcia ścianki pietra automatycznie powoduje odkształcenie ścianki pietra i jej spękania. Niedopuszczalne było pozostawienie szpary o grubości równej grubości podsufitki z otrzeźnowaniem pomiędzy górną stopką belki stalowej a spodem drewnianej belki stropowej . Niedopuszczalne był brak analizy wytrzymałości konstrukcji stropu zarówno nad parterem jak i nad piwnicą w kontekście planowanych prac, a ani z projektu ani załączonej ekspertyzy takie obliczenia nie wynikają. Poza tym projekt nie zawiera opisu technologii wykonania rozbiórki ścianki działowej na parterze ani technologii montażu belki stalowej, co powinno być istotnym elementem projektu z uwagi na potencjalne zagrożenia mogące pojawić się w trakcie realizacji (np. niekontrolowane ugięcie stropu nad parterem) Jeśli zatem w załączonej do projektu ekspertyzie konstrukcyjnej E. R. (1) podane jest, że stwierdzono dobry stan techniczny wszystkich elementów konstrukcyjnych budynku mieszkalnego, a spękania stropu pojawiły się w następstwie prowadzonych prac remontowych, to w kontekście zapisów zawartych w „Ekspertyzie...” E. R. (1) mówiących o wystarczającej wytrzymałości stropu nad piwnicami, uzasadniało konieczność wykonania dodatkowych sprawdzeń, co nastąpiło dopiero w opinii technicznej z czerwca 2011 roku wykonanej wg zaleceń (...). Przyczynami ugięcia stropu i spękania ścian w budynku mogły być zatem : wadliwe wykonywanie robót budowlanych, w szczególności wadliwe osadzenie

belki I 160, nienależyte sprawowanie swojej funkcji przez kierownika budowy, a niedopuszczalne jest wykonywanie robót konstrukcyjnych bez nadzoru sprawowanego przez osobę posiadającą odpowiednie kwalifikacje i uprawnienia, wady projektu budowlanego, wady załączonego do projektu opracowania pt. „ Ekspertyza konstrukcyjnego stanu technicznego elementów budynku mieszkalnego ”.

Wykonanie prac budowlanych wynikających z zaleceń przedstawionych w opinii technicznej D. J. z czerwca 2011 roku oraz w protokole oględzin z dnia 26.04.2011 roku, w szczególności : wykonanie prawidłowego oparcia dla belki stalowej I 160, zapewnienie prawidłowego –przeniesienia obciążeń ze stropu nad parterem na belkę stalową I 160, wykonanie podparcia stropu nad piwnicą i zabezpieczenie antykorozyjne stalowych belek stropowych było konieczne dla zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania konstrukcji budynku.

Łączny uzasadniony koszt prac koniecznych do wykonania zaleceń (...) wynosił brutto 2 752,11 zł.

dowód: opinia biegłego T. M. (2) z dnia 30 czerwca 2015 roku k. 327 – 340 i jej uzupełnienie z dnia 19 stycznia 2016 r. k. 378-385.

Przed tutejszym sądem na skutek wniosku S. R. z dnia 08 października 1987 roku do marca 2009 roku toczyło się postępowanie z udziałem J. i J. K. (1), E. Ś. i W. P. o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej położonej w Ś. przy ulicy (...). Z akt tej sprawy wynika, że wnioskodawczyni była skonfliktowana z uczestnikami K.

dowód: a kta I Ns (...).

Powyższych ustaleń sąd dokonał w oparciu o przytoczone wyżej dokumenty urzędowe, akta administracyjne, akta I Ns (...), dokumenty prywatne oraz zeznania świadka D. J. oraz opinie biegłych. Zeznania świadka D. J. są w ocenie sądu wiarygodne, znajdują bowiem potwierdzenie w materiale dowodowym w postaci dokumentów w aktach postępowania administracyjnego i tożsamych złożonych przez powoda, a także w opiniach biegłych sadowych z zakresu budownictwa.

Obydwie opinie są zgodne co do tego, że do uszkodzeń w mieszkaniu J. i J. K. (3) i konstrukcji budynku doszło na skutek prac remontowych w lokalu należącym wówczas do pozwanej, a nadto że nie zostały one wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną. Co prawda biegły T. M. (1) stał na stanowisku, że ponowne wykonanie podparcia belką stalową nie jest już konieczne, gdyż nie usunie to szkód w postaci ugięcia stropu co już nastąpiło, niemniej jednak zastrzegł, że nie jest specjalistą z zakresu konstrukcji budowlanych, dlatego też ostatecznie sąd oparł się w zakresie poczynionych ustaleń co do przyczyn i skutków szkód wyrządzonych w wyniku remontu zleconego przez pozwaną na opinii T. M. (2) specjalisty z zakresu konstrukcji budowlanych, zarówno co do wadliwości wykonania prac remontowych, projektu budowlanego i ekspertyzy a także konieczności i zakresu koniecznych prac naprawczych i ich uzasadnionego racjonalnego kosztu. Co prawda interwenient uboczny podnosił zarzuty do tej jak i poprzedniej opinii, jednakże biegły T. M. (2) w sposób szczegółowy odparł zarzuty interwenienta jak i szczegółowo swoje stanowisko uzasadnił. Również i opinię uzupełniającą zakwestionował interwenient uboczny E. R. (2), ale ostatecznie na poparcie swoich zarzutów nie wskazał żadnych wniosków dowodowych. Dysponując zatem aktami postępowania administracyjnego, ekspertyza techniczna D. J. i opinią biegłego T. M. (2) a częściowo biegłego T. M. (1), w ocenie sądu nie budzi wątpliwości, że remont lokalu pozwanej został wykonany wadliwie, albowiem wnioski tychże podmiotów są jednoznaczne.

Interwenient odpierał zarzuty biegłego co do braku niezbędnych pomiarów i analiz, jednakże nie przedstawił na ich poparcie żadnych stosownych własnych wyliczeń, które winny się znaleźć w projekcie czy ekspertyzie załączonej do projektu budowlanego. Ponadto należy zauważyć, że zeznając jako świadek w dniu 09 lipca 2013 roku E. R. (1) przyznał, że nie bardzo kojarzył pozwaną z mieszkaniem przy ulicy (...), bo kojarzył ją z budową domu w Ż., potem przypomniał sobie, że projektował przebudowę tego lokalu i że toczyło się w związku z tym postępowanie administracyjne w związku z nieznacznym ugięciem czegoś tam i zarysowały się płytki w łazience i chyba nadzorował te prace, bo był kierownikiem budowy. Po okazaniu fotografii w aktach sprawy zeznał, że nie składał oświadczenia po zakończeniu robót, że prace zostały wykonane zgodnie z projektem, a następnie, że z okazanych mu zdjęć wynika, że belka została zamontowana w miejscu projektowania, ale uważa, że w miejscu gdzie krzyżuje się belka stalowa

z belką stropu drewnianego powinny być jeszcze „jakieś przekładki”, które zapewniłyby kontakt jednego z drugim i uniemożliwiałyby ugięcie się belki drewnianej, których jednak na okazanych zdjęciach nie widział, a dalej, że nie przypomina sobie, czy te elementy nadzorował przy montażu belki stropowej, prawdopodobnie takie przekładki były przewidziane w projekcie. To , w ocenie sądu w zestawieniu z opinią biegłego T. M. (2), jednoznacznie potwierdza wadliwość projektu budowlanego, jak również brak należytego nadzoru E. R. (1) przy montażu belki stalowej, co – jak wynika z opinii biegłego M. było obligatoryjne.

Słuchany natomiast w postępowaniu administracyjnym w dniu 25.08.2010 roku podał, że prawdopodobnie w wyniku wstrząsów podczas robót powstały rysy na spoinach pomiędzy płytkami w łazience P. K. i zostało to naprawione na koszt pozwanej. Wskazał, że zaprojektowana belka miała na celu powstrzymanie ugięcia istniejących drewnianych belek stropowych jakie mogły zaistnieć po usunięciu ścianki działowej . Przyczynę powstałych wad jego zdaniem można ustalić po dokonaniu odkrywek , co zostało później poczynione na zlecenie powoda przez D. J. .

Sąd zważył.

Wg przepisu art. 415 k.c. kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia, a stosownie do treści przepisu 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.

Zgodnie z art. 361. § 1. i 2 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła, a w powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono.

Przepis art. 363 § 1. i 2 k.c. stanowi, że naprawienie szkody powinno nastąpić, według wyboru poszkodowanego, bądź przez przywrócenie stanu poprzedniego, bądź przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej. Jednakże gdyby przywrócenie stanu poprzedniego było niemożliwe albo gdyby pociągało za sobą dla zobowiązanego nadmierne trudności lub koszty, roszczenie poszkodowanego ogranicza się do świadczenia w pieniądzu. Natomiast jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili.

Powód opierał swoje żądanie na treści przepisów art. . 471 k.c. i 566 § 1 k.c. , który stanowi, że 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 niepełnym (rękojnia za wady fizyczne).

Uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają , zgodnie z art. 568 § 1 po upływie roku, a gdy chodzi o wady budynku - po upływie lat trzech, licząc od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana. jednakże w § 2. ,że upływ powyższych terminów nie wyłącza wykonania uprawnień z tytułu rękojmi, **jeżeli sprzedawca wadę podstępnie zataił.**

Analiza czasowa zdarzeń jednoznacznie wskazuje, że postępowanie administracyjne zostało wszczęte jeszcze przed zawarciem umowy przedwstępnej i toczyło się jeszcze w dacie zawarcia umowy przyrzeczonej i wbrew twierdzeniom pozwanej nie zostało umorzone, lecz postanowienie o nałożeniu na pozwaną obowiązków , zostało uchylone tylko i wyłącznie z przyczyn formalnych, jako że skierowane było między innymi do nieżyjącego już uczestnika tego postępowania J. K. (1) ,a następnie dalej się toczyło z udziałem spadkobierców zmarłego J. K. (1) , a pozwana fakt ten w ocenie sądu podstępnie zataiła, jako że była skłócona z tymi sąsiadami , co potwierdza sama pozwana , jak również akta sprawy I Ns 836/07 .Jeśli więc zależało jej na sprzedaży spornego lokalu powodowi, to tym samym miała interes w tym, aby zataić fakt toczącego się postępowania administracyjnego. Zauważyć należy ,że w umowie

sprzedaży pozwana oświadczyła, że wydała powodowi wszelką dokumentację dot. spornego lokalu, a jednak nie wydała mu dokumentów dot. postępowania administracyjnego. Z tych przyczyn Sąd przyjął, że powód zachował termin do wykonania uprawnień z rękojmi, o którym mowa w art. 578§ 2 k.c.

Z ustaleń wynika także jednoznacznie, że lokal posiadał wady fizyczne, które zagrażały bezpieczeństwu użytkowników lokalu i budynku a zatem powodowi przysługiwało uprawnienia do żądania naprawienia szkody, jaką poniósł w związku z usunięciem tych wad i przywrócenia lokalu do stanu zgodnego z prawem budowlanym a obejmującego koszt ekspertyzy technicznej (wynagrodzenia D. J., którego wysokość nie została przez przeciwników zakwestionowana) oraz zwrotu uzasadnionych kosztów wykonania koniecznych prac naprawczych, który w opinii biegłego T. M. (2) został wyliczony na 2 752,11 zł. Łącznie zatem sąd uwzględnił powództwo co do kwoty 4 752,09 zł. Ponieważ powód nie wykazała, żeby przed wniesieniem pozwu wzywał pozwaną do zapłaty kwoty dochodzonej pozwem, odsetki, stosownie do treści art. 481 § 1 k.c. w poprzednim brzmieniu, sąd zasądził od dnia 15 maja 2012 roku, tj. po upływie 2 tygodni od doręczenia odpis pozwu, zaś od 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty w wysokości, z godnie z nowym brzmieniem art. 481§ 1 k.c. jak w punkcie I sentencji wyroku, a dalej idące powództwo oddalił.

Koszty procesu pomiędzy stronami sąd stosunkowo rozdzielił, przy przyjęciu, że powód wygrał w 79 % a pozwana w 21 %.

Na koszty powoda składały się opłata sądowa od pozwu 250 zł, koszty zastępstwa z opłatą skarbową 1217 zł, oraz 2 000 zł tytułem zaliczek na koszt opinii biegłych, łącznie 3 467 zł, z czego 79% to 2 738,93 zł.

Na koszty pozwanej składały się koszty zastępstwa z opłatą skarbową od pełnomocnictwa 1217 zł i zaliczka 200 zł, tj. łącznie 1417 zł, z czego 21 % to 297,57 zł.

Po wzajemnym potrąceniu na korzyść powoda przypadła kwota 2 441,36 zł i dlatego na podstawie art. 100 k.p. c.,. orzeczono jak w pkt. III sentencji wyroku.