

Sygn. akt I C 1275/10

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : **SSO Dorota Stawicka-Moryc**

Protokolant : Robert Purchalak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 listopada 2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej przy ul. (...) we W.

przeciwko (...) S.A. z siedzibą w W.

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej (...) S.A. z siedzibą

w W. na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej przy ul. (...) we W. kwotę 220.762,40 zł (dwieście dwadzieścia tysięcy siedemset sześćdziesiąt dwa złote 40/100) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 listopada 2010 r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałej części powództwo oddala;

III. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 3.634 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje stronie pozwanej uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu kwotę 13.770 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

V. w pozostałej części kosztami sądowymi od ponoszenia których strona powodowa była zwolniona obciążyć Skarb Państwa – Sąd Okręgowy we Wrocławiu.

Sygn. I C 1275/10

UZASADNIENIE

Strona powoda Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) we W., wniosła o zasądzenie od (...) SA we W. kwoty 282.183,25 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu oraz o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powoda.

W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że na podstawie umowy ubezpieczenia od ognia i innych żywiołów nr polisy (...) ważnej od dnia 10.05.2006r. do 9.05.2006r. zawartej ze stroną pozwaną ochroną objęty był budynek Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...). W dniu 12.12.2006r. doszło do pożaru w budynku Wspólnoty, zniszczeniu uległ w znacznym stopniu budynek położony, zwłaszcza dach budynku nad strychem oraz klatki schodowe. W wyniku akcji ratowniczej i gaszenia ognia w wyniku zalania wodą, zniszczeniu uległy pozostałe części i elementy konstrukcyjne budynku, w szczególności instalacje elektryczne, stropy budynku, tynki ścian części nieruchomości wspólnych, konstrukcja schodów czy też okna znajdujące się na klatkach schodowych. Zniszczeniu uległ system

zabezpieczenia przeciwpożarowego oraz poszczególne lokale mieszkalne, stanowiące odrębne własności mieszkańców budynku.

Po przeprowadzonym postępowaniu likwidacyjnym strona pozwana przyjęła odpowiedzialność za szkodę i przyznała stronie powodowej odszkodowanie w łącznej kwocie 183.982,83 zł. Kwota została wypłacona w 2 ratach, na podstawie kosztorysu powykonawczego na remont dachu. Strona powodowa nie zgodziła się z decyzją pozwanej i pismem z dnia 27 czerwca 2007r. zakwestionowała metodę wyliczenia szkody. W ocenie strony powodowej przyjęta przez stronę pozwaną metoda odtworzeniowa usunięcia szkody, zgodnie z którą przywrócenie mienia do stanu nowego lecz nie ulepszonego, powinna nastąpić przy uwzględnieniu tej samej technologii, konstrukcji i standardu wykończenia budynku przy zastosowaniu dotychczasowych wymiarów, materiałów, jaki istniał przed pożarem. Strona powodowa wskazała, że w świetle obowiązujących obecnie przepisów prawa budowlanego, nie jest możliwe zastosowanie do odtworzenia budynku, w szczególności jego konstrukcji i stropów, rozwiązań technologicznych, które obowiązywały ok. 100 lat temu. Aktualnie obowiązuje przepisy prawa budowlanego wymagają bowiem stosowania określonych technologii, w szczególności w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych budynków mieszkalnych, wobec czego szkoda, jaką poniosła strona powodowa w wyniku pożaru, musi zostać usunięta, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, co wiąże się z koniecznością poniesienia określonych kosztów.

Kwota dochodzona pozwem stanowi koszty niezbędne do przywrócenia budynku do stanu nadającego się do normalnego użytkowania i stanu sprzed pożaru, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i obecnie dostępnych rozwiązań technologicznych, a wykonane prace, które miały miejsce na celu usunięcie szkód pożarowych nie powodują ulepszenia budynku w stosunku do stanu w jakim się znajdował przed pożarem. Na kwotę tę składa się :

- koszty wymiany stropów na trzech kondygnacjach nieruchomości położonej przy ul. (...) we W. w części nie objętej kwotą odszkodowania wypłaconego przez stronę pozwaną w łącznej kwocie 167.427,88 zł, obejmujące wynagrodzenie za wykonane na rzecz strony powodowej prace na rzecz R. B. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą (...),

- koszty kierowania budową w okresie 2008 -2009 r. przez inż. O. w łącznej kwocie 11.800 zł w zakresie nie objętym kwotą wypłaconego odszkodowania,

- koszty podstawienia kontenerów na potrzeby związane z prowadzeniem prac remontowych w celu usunięcia szkody w okresie od 2008 –2009r. w kwocie nie objętej wypłaconym odszkodowaniem w kwocie 2.560,80 21 zł,

- koszty zabezpieczenia ogniochronnego, którego wykonanie było konieczne w związku ze szkodą powstałą po pożarze w kwocie 26.933,93 zł,

- koszty wykonania tynków na klatkach schodowych po pożarze obejmujące wynagrodzenie wypłacone na rzecz R. B. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą (...) w łącznej kwocie 52.529,60 zł,

- inne koszty poniesione przez stronę powodową w okresie 2008 – 2009 r. w celu usunięcia szkody i obejmujące naprawę instalacji elektrycznej na klatce schodowej, koszty projektu zamiennego w zakresie wykonania stropów wykonanego przez inż. B. O. (2), koszty inwentaryzacji dla celów projektu zamiennego, koszty materiałów budowlanych do wykonania powyższych prac w łącznej kwocie 20.931,04 zł.

Zatem odszkodowanie do jakiego wypłaty była zobowiązana strona pozwana, zgodnie z umową ubezpieczenia, powinno obejmować w całości koszty naprawy stropów oraz innych kosztów objętych żądaniem pozwu. Ponadto wartość wypłaconego stronie powodowej kwota odszkodowania ustalona została w oparciu o wartość kosztorysową prac związanych z uwzględnieniem robót związanych z odtworzeniem stanu obiektu na poziomie cen bezpośrednio sprzed zdarzenia (co wynika z treści opinii z dnia 12.06.2007r. sporządzonej przez mgr inż. P. N.). Opinia ta nie uwzględnia rzeczywistych kosztów jakie poniosła strona powodowa w celu usunięcia powstałej szkody oraz czasu jej usuwania.

Strona pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu strona pozwana podniosła, że bezspornym jest fakt, że strony łączyła umowa ubezpieczenia mienia od ognia i innych żywiołów, potwierdzona polisą z serii (...) nr (...), obowiązująca w okresie od 10.05.2006r. do 9.05.2007r. do której zastosowanie mają ogólne warunki ubezpieczenia mienia od ognia i innych żywiołów ustalone uchwałą nr (...) Zarządu (...) SA z dnia 14.10.2003r. W przedmiotowej umowie strony określiły sumę ubezpieczenia na kwotę 2.113.434 zł wg wartości odtworzeniowej.

W dniu 12.12.2006r. powodowa Wspólnota działająca przez S. C. (1) zawiadomiła stronę pozwaną o szkodzie polegającej na zniszczeniu części budynku przy ul. (...) we W. wskutek pożaru oraz zalania wodą w wyniku prowadzenia akcji ratowniczej.

Pozwana dla ustalenia zakresu szkody, za którą odpowiada (...) SA zasadnicze znaczenie mają warunki precyzujące sposób określenia szkody wg wartości odtworzeniowej. I tak, stosownie do § 13 ust. 1 pkt 1 ppkt a OWU – jako wysokość szkody przyjmuje się wartość kosztów odbudowy lub remontu potwierdzonych kosztorysem przedłożonym przez poszkodowanego, określonych zgodnie z zasadami kalkulacji i ustalania cen robót budowlanych, stosowanych w budownictwie – przy uwzględnieniu dotychczasowych wymiarów, konstrukcji, materiałów i wyposażenia budynku. Z kolei § 2 pkt 23 ppkt 1 w/w warunków, definiuje wartość odtworzeniową w przypadku budynków i budowli, i wskazuje, że jest to wartość odpowiadająca kosztom przywrócenia mienia do stanu nowego, lecz nie ulepszanego, z uwzględnieniem dotychczasowej technologii, konstrukcji i standardu wykończenia przy zachowaniu wymiarów i materiałów. Stosując powyższe warunki, strona pozwana ostatecznie wyliczyła wartość należnego stronie powodowej odszkodowania na kwotę 183.982,83 zł. Podstawą ustalania stanowił kosztorys powykonawczy na remont dachu potwierdzony fakturą VAT na kwotę 21.770,19 zł, opinia sporządzona przez P. N. wraz z kosztorysem określającym wysokość szkody na kwotę 150.598,24 zł, faktura VAT za nadzór budowlany na kwotę 1.2444 zł, faktura VAT za sporządzenie ekspertyzy technicznej stanu stropów po pożarze na kwotę 10.370 zł. Wskazana kwota została wypłacona stronie powodowej w dwóch ratach – w formie zaliczki w dniu 21.12.2006r. w kwocie 50.000 zł, oraz w dniu 14.06.2007r. w kwocie 133.982,83 zł.

Kwota dochodzona pozvem jest nieuzasadniona w świetle obowiązujących strony OWU.

Jak wynika z w/w postanowień, strona pozwana przy przyjętym w umowie sposobie ustalania szkody wg wartości odtworzeniowej, zobligowana jest do wypłaty odszkodowania mającego przywrócić stan poprzedni budynku przy uwzględnieniu dotychczasowych wymiarów, konstrukcji, materiałów i wyposażenia budynku. Taki i wyłącznie taki zakres szkody wiąże pozwaną i za taki zakres pozwana jest odpowiedzialna. W sytuacji, w której prawo budowlane wymaga zmiany któregokolwiek z w/w elementów np. zmiany technologii, materiałów, czy też konstrukcji, to każda nadwyżka kosztów przekraczających koszty, które (...) SA zobowiązało się pokryć na podstawie ubezpieczeniowej, obciąża samego poszkodowanego. Likwidacja przedmiotowej szkody, wbrew stanowisku strony powodowej zawartemu w pozwie, nie odbywa się na zasadach ogólnych, które nakładają na zobowiązanego obowiązek pokrycia szkody w całości, ale na podstawie OWU, które wyraźnie wskazują ramy zobowiązania strony pozwanej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Bezspornym w sprawie jest, iż strony tj. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) we W. oraz (...) SA we W. łączyła umowa ubezpieczenia od ognia i innych żywiołów na podstawie polisy nr (...) obowiązującej w okresie od 10.05.2006r. do 9.05.2007r. do której zastosowanie mają ogólne warunki ubezpieczenia mienia od ognia i innych żywiołów ustalone uchwałą nr (...) Zarządu (...) SA z dnia 14.10.2003r. W przedmiotowej umowie strony określiły sumę ubezpieczenia na kwotę 2.113.434,00 zł wg wartości odtworzeniowej. Strona powodowa zobowiązała się do uiszczenia składki 401 zł.

Bezspornym jest, że w dniu 12.12.2006r. powodowa Wspólnota działająca przez S. C. (1) zawiadomiła stronę pozwaną o szkodzie polegającej na zniszczeniu części budynku przy ul. (...) we W. wskutek pożaru oraz zalania wodą w

wyniku prowadzenia akcji ratowniczej. W wyniku przyjęcia na siebie odpowiedzialności za zdarzenie strona pozwana wypłaciła powodowej Wspólnocie kwotę 183.982,83 zł tytułem należnego odszkodowania. Płatność nastąpiła w 2 ratach : w formie zaliczki w dniu 21.12.2006r. w kwocie 50.000 zł, oraz w dniu 14.06.2007r. w kwocie 133.982,83 zł.

/ dowód: polisa k. 25-26, zawiadomienie o szkodzie k. 27, protokół szkody majątkowej k. 28, decyzja w sprawie odszkodowania k. 39, wyliczenie dopłaty odszkodowania k. 40 /

W dniu 11.12.2006r. ok. godz. 20.15 doszło do pożaru w budynku przy ul. (...) we W., w wyniku którego śmierć poniosło 3 mężczyzn (I. M., S. C. (2) oraz R. L.). Jak ustalono pożar wybuchł w pomieszczeniu strychowym, najbardziej prawdopodobną jego przyczyną było zaproszenie ognia przez osobę bezdomną zamieszkującą na strychu (tj. S. C. (2), u którego badania laboratoryjne wykazały obecność 3,5 promila alkoholu we krwi). Postanowieniem z dnia 29.06.2007r. Prokurator Rejonowy dla Wrocławia S. umorzył postępowanie w sprawie nieumyślnego spowodowania pożaru w budynku przy ul. (...), w wyniku którego śmierć poniosło 3 mężczyzn – wobec niestwierdzenia przestępstwa.

/ dowód; postanowienie o umorzeniu postępowania k. 42-46 /

Budynek przy ul. (...) we W. jest budynkiem mieszkalnym, sześciokondygnacyjnym, podpiwniczonym, wielorodzinnym, zaliczonym wg klasyfikacji pożarowej do IV kategorii zagrożenia (wg rozp. Ministra Spraw Wewnętrznych z dn. 3.11.1992r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków i innych obiektów i terenów). Zarządcą nieruchomości jest S. C. (1). Budynek został wzniesiony na przełomie XIX/XX wieku, w konstrukcji tradycyjnej, tj. murowane masywne ściany, stropy drewniane. Po zachowanych elementach wystroju nie uległ on żadnym większym uszkodzeniom podczas działań wojennych.

Wspólnota przeprowadziła remont budynku po pożarze częściowo ze środków otrzymanych od strony pozwanej, w pozostałym zakresie ze środków własnych. W dniu 2.10.2007r. decyzją nr (...) zatwierdzony został projekt budowlany i udzielono Wspólnocie Mieszkaniowej pozwolenie na wykonanie robót budowlanych wg projektu A. G.. W dniu 2.07.2008r. decyzją Prezydenta W. zmieniono decyzję z dnia 2.10.2007r. w części projektu budowlanego ze zmianą rodzaju projektowanych stropów i zatwierdzono przedłożony projekt budowlany zamienny i udzielono Wspólnocie pozwolenia na budowę w zakresie wprowadzonych zmian wg projektu zamiennego autorstwa B. O. (2).

/ dowód : opinia rzeczoznawcy budowlanego k. 198-235, decyzja UM W. k. 443-444, decyzja z dn. 2.07.08r. k. 453 wraz z projektem k. 454-458/

Zgodnie z ogólnymi warunkami ubezpieczenia mienia od ognia i innych żywiołów (OWU) ustalone uchwałą nr (...) Zarządu (...) SA z dnia 14.10.2003r. – wartość odtworzeniowa (§ 2 pkt 23 ppkt 1) – to wartość odpowiadająca kosztom przywrócenia mienia do stanu nowego lecz nie ulepszanego tj. w przypadku budynku lub budowli – wartość odpowiadająca kosztom odbudowy w tym samym miejscu, z uwzględnieniem dotychczasowej technologii, konstrukcji i standardu wykończenia przy zastosowaniu dotychczasowych wymiarów i materiałów.

W myśl § 13 ust.1 pkt 1 a – przy ubezpieczeniu w wartości odtworzeniowej (także księgowej brutto) jako wysokość szkody przyjmuje się wartość kosztów odbudowy lub remontu potwierdzonych kosztorysem przedłożonym przez poszkodowanego, określonych zgodnie z zasadami kalkulacji i ustalania cen robót budowlanych, stosowanych w budownictwie – przy uwzględnieniu dotychczasowych wymiarów, konstrukcji, materiałów i wyposażenia budynku.

/dowód : OWU – k. 644-651/

Wartość kosztów remontu budynku przy ul. (...) po pożarze w dniu 11.12.2006r. została wyceniona na 427.229, 63 zł, przy uwzględnieniu budowy stropów ogniodpornych w świetle obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

Zastosowanie do odbudowy stropów tych samych materiałów, jakie były przed pożarem, a więc drewna na belki nośne, podsufitkę, ślepy pułap i podłogę właściwą, nie tylko są niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, a przede wszystkim powodowałyby zagrożenie pożarowe budynku.

/ dowód : opinia biegłego k 727 – 735, uzupełniająca opinia k. 765-771/

Wartość odtworzeniowa zdefiniowana w § 2 ust. 23 OWU z dnia 14.03.2003r. w budynku przy ul. (...) wynosi 351.146,91 zł – przy przyjęciu drewnianej konstrukcji więźby dachowej.

/ dowód : opinia biegłego k 802 – 814, uzupełniająca opinia k. 839-843/

Sąd zważył co następuje :

Powództwo w znacznej części podlegało uwzględnieniu. Sąd zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 220.762,40 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 listopada 2010 r. do dnia zapłaty, a w pozostałej części powództwo oddalił.

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił przede wszystkim w oparciu o dowody z dokumentów, a to z kosztorysów powykonawczych, faktur VAT za wykonane prace, projektu budowlanego, oraz dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa wraz z opiniami uzupełniającymi, a nadto w oparciu o wiarygodne zeznania świadków M. Ś., B. O. (2), A. G., R. B., oraz wiarygodne przesłuchanie w charakterze powoda S. C. (1).

Zgodnie z postanowieniem art. 805 § 1 k.c. przez umowę ubezpieczenia ubezpieczyciel zobowiązuje się spełnić określone świadczenie w razie zajścia przewidzianego w umowie wypadku, co przy ubezpieczeniu majątkowym polega na zapłacie określonego odszkodowania (art. 805 § 2 pkt 1 k.c.). Bezsprzeczne w sprawie było, że strona powodowa zawarła ze stroną pozwaną umowę ubezpieczenia przedmiotowego budynku, co potwierdza dołączona do akt sprawy polisa z dnia 8.05.2006r. numer (...). Okres ubezpieczenia trwał od 10 maja 2006r. do 9 maja 2007r. Suma ubezpieczenia wynosiła 2.113.434 zł. W trakcie trwania ubezpieczenia w nieruchomości położonej przy ul. (...) doszło do pożaru w dniu 11.12.2006r. w wyniku którego spaleni uległ dach budynku nad strychem oraz klatki schodowe. W wyniku pożaru a następnie akcji ratowniczej i gaszenia ognia, zniszczeniu uległy dalsze części budynku, a wskutek zalania wodą – instalacje elektryczne, stropy budynku, tynki ścian części wspólnych, konstrukcja schodów oraz okna znajdujące się na klatce schodowej.

Bezpośrednio po zdarzeniu z ramienia powoda S. C. (1) – zarządca - zgłosił szkodę. Strona pozwana wszczęła postępowanie likwidacyjne zlecając specjalistom do spraw wyceny nieruchomości i pożarnictwa ustalenie wysokości szkody oraz przyczyn pożaru z dnia 11.12.2006r. W dniu 19.12.2006r. sporządzony został protokół szkody majątkowej oraz wydana została opinia techniczna budynku mieszkalno-usługowego przez Inspektora Nadzoru Robót Budowlanych M. Ś..

Strona pozwana decyzją z dnia 21 grudnia 2010 r. przyznała stronie powodowej bezsporną część zaliczki na poczet odszkodowania w kwocie 50.000 zł. W dniu 14.06.2007r. pozwana wypłaciła stronie powodowej kwotę 133.982,83 zł tytułem zwrotu kosztów remontu (podstawą ustalenia wysokości szkody był kosztorys ofertowy i powykonawczy).

Pomimo odwołania strony powodowej od przedmiotowej decyzji ubezpieczyciel podtrzymał decyzję i odmówił wypłaty dalszej części odszkodowania.

W niniejszym procesie powód domaga się zasądzenia kwoty 282.183,25 zł stanowiącej różnicę pomiędzy kwotą dotychczas wypłaconą mu przez ubezpieczyciela (133.982,83 zł), a kwotą wynikającą z wyceny szkody dokonanej przez stronę powodową tj. 463.348,60 zł.

Kwestia sporna w sprawie sprowadzała się do ustalenia jaki faktycznie był rozmiar szkody wyrządzonej powodowej Wspólnocie Mieszkaniowej w związku z pożarem do jakiego doszło w dniu 11.12.2006 r., a tym samym ustalenie wysokości należnego mu odszkodowania.

Strona pozwana co do zasady przyjęła na siebie odpowiedzialność za skutki pożaru podnosiła jednak, wypłata nastąpiła po ustaleniu wartości odtworzeniowej budynku, nadto wskazała, że zgodnie z OWU jest to wartość odpowiadająca kosztom przywrócenia mienia do stanu nowego, lecz nie ulepszono, z uwzględnieniem dotychczasowej technologii,

konstrukcji i standardu wykończenia przy zachowaniu wymiarów i materiałów. Stosując powyższe warunki, strona pozwana ostatecznie wyliczyła wartość należnego stronie powodowej odszkodowania na kwotę 183.982,83 zł.

Wobec faktu, że w stosunku do powoda zastosowanie znalazła metoda wyliczenia szkody wartością odtworzeniową to wskazać trzeba, że § 23 ust. 1 OWU stanowi, że wartość odtworzeniowa to wartość odpowiadająca kosztom przywrócenia mienia do stanu nowego lecz nie ulepszanego tj. w przypadku budynku lub budowli – wartość odpowiadająca kosztom odbudowy w tym samym miejscu, z uwzględnieniem dotychczasowej technologii, konstrukcji i standardu wykończenia przy zastosowaniu dotychczasowych wymiarów i materiałów.

Ogólne warunki ubezpieczenia, po doręczeniu ich stronie powodowej stały się integralną częścią zawartej przez strony umowy ubezpieczenia, której treść zgodnie z regułami wykładni zawartymi w art. 65 § 2k.c., należy tłumaczyć zgodnie z dyrektywami wynikającymi z tego unormowania (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23.10.2003r., V CK 412/02). Każde oświadczenie woli, niezależnie od formy, w jakiej zostało złożone, podlega wykładni sądowej. Przepis art. 65 k.c. dotyczy także oświadczeń woli w formie pisemnej, lecz wówczas podstawą interpretacji stają się w pierwszej kolejności reguły lingwistyczne, ale nie tylko, a więc także wtedy mają zastosowanie zasady wykładni wynikające z paragrafu drugiego tego przepisu. Przy zastosowaniu zawartych w nim reguł może się okazać, że wbrew brzmieniu konkretnego postanowienia umowy wola stron jest inna. Artykuł 65 § 2 k.c. nakazuje bowiem przy interpretacji oświadczenia woli brać pod uwagę "okoliczności w których ono zostało złożone" a w tym tle raczej badać jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na dosłownym jej brzmieniu. Przepis ten niewątpliwie pozwala sądom uwzględniać pozatekstowe okoliczności, w tym cel, jaki strony miały na uwadze przy zawieraniu umowy (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 1997 r., I CKN 815/97, z dnia 8 czerwca 1999 r" II CKN 379/98).

Wykładnia umów w pierwszym rzędzie powinna uwzględniać rzeczywistą wolę stron zawierających umowę i taki sens wyraża art. 65 § 2 k.c. Wymaga to analizy nie tylko spornego postanowienia ogólnych warunków ubezpieczenia, ale i dalszych (kontekst umowny), poza tym mogą mieć znaczenie dla stwierdzenia zgodnej woli stron, ich wcześniejsze i późniejsze oświadczenia oraz zachowania, czyli tzw. kontekst sytuacyjny (por. uchwałę Sądu Najwyższego, z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95). Dodać się godzi, że ogólne warunki ubezpieczenia powinny być formułowane jednoznacznie i w sposób zrozumiały, a postanowienia zawierające sformułowania niejednoznaczne powinny być interpretowane na korzyść ubezpieczonego (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2003 r., IV CKN 1858/00, LEX nr 78897 i z dnia 24 marca 2004 r., I CK 471/03, LEX nr 182084).

Przechodząc na grunt rozpoznawanej sprawy istota sporu sprowadzała się do zastosowanej technologii przy wykonywanym remoncie – a co za tym idzie co do jego kosztu. Strona pozwana bowiem stoi na stanowisku, iż powodowi należy się jedynie odszkodowanie stanowiące zwrot kosztu poniesionego remontu przy zastosowaniu i uwzględnieniu dotychczasowych wymiarów, konstrukcji, materiałów i wyposażenia budynku. Pamiętać należy jednak, iż przedmiotem ochrony jest budynek ponad 100 letni, i nie ma możliwości w świetle obowiązujących obecnie przepisów do zastosowania tej samej co wówczas technologii oraz tych samych materiałów.

Wobec konieczności uzyskania w niniejszym procesie wiadomości specjalnych związanych z ustaleniem wartości odtworzeniowej budynku Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa. Biegły w swej opinii z lutego 2012r. oraz uzupełniającej maja 2012r. jednoznacznie określił koszt remontu budynku a nadto wskazał, że stosownie do § 209 rozp. Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.) zaliczonego na podstawie art. 7 prawa budowlanego do przepisów techniczno – budowlanych, budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. (...) zaliczony jest do IIV kategorii zagrożenia ludzi oznaczonej jako ZL IV. W związku z tym oraz § 212 w/w rozporządzenia, przedmiotowy budynek jako średniowysoki winien posiadać klasę odporności pożarowej oznaczoną jako „C”, a to oznacza, że między innymi strop jako przegroda pozioma, zgodnie z § 216 powinna posiadać odporność ogniową co najmniej klasy REI 60. Jest to klasa, która wyraża czas (60 min.), w którym elementy nośne spełniające funkcje oddzielające, np. stropy, zachowują nośność, szczelność i izolacyjność ogniową. Przy zastosowaniu stropów drewnianych, a więc z elementami palnymi tj. podsufitka z desek, drewniane belki nośne, deskowy ślepy pułap i deskowa podłoga, występującymi przed pożarem w dniu 11.12.2006r. nie osiągnie wymaganej klasy odporności

ogniowej REI 60. Dlatego należało bezwzględnie zastąpić istniejące stropy drewniane – stropami ognioodpornymi. Ponadto zgodnie z art. 5 prawa budowlanego wynika, że obiekt budowlany należy projektować i budować w sposób określony między innymi w przepisach techniczno – budowlanych. Projekt i budowa obiektu budowlanego, w tym także odbudowa po pożarze, winny zapewnić spełnienie podstawowych wymagań, dotyczących m.in. bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego i bezpieczeństwa użytkowania. Warunki te spełnia projekt budowlany z lipca 2007r.(A. G.) oraz zamienny projekt budowlany przebudowy stropów II, IV i V kondygnacji z dnia 2.10.2007r. (B. O. (2)), na podstawie których wydane zostały decyzje o pozwoleniu na budowę. Ponadto oba projekty uzyskały pozytywne opinie rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych. Biegły wskazał, że zastosowanie do odbudowy stropów tych samych materiałów, jakie były przed pożarem, a więc drewna na belki nośne, podsufitkę, ślepy pułap i podłogę właściwą, nie tylko byłoby niezgodne z obowiązującymi przepisami, ale powodowałoby zagrożenie pożarowe budynku. Wykonanie stropów w tej samej technologii i przy zastosowaniu tych samych materiałów jak przed pożarem powodowałoby zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Wskazać tu trzeba, że o nadaniu pierwszorzędного znaczenia zgodnym ustaleniom stron umowy ubezpieczenia, potwierdzonych w warunkach polisy i jednoczesnym wyłączeniu tych zapisów OWU, które były na tyle odbiegające od realiów przedmiotu ubezpieczenia, że nie dawały się pogodzić z istotą badanego stosunku prawnego. Postanowienia OWU stanowią oczywiście integralną część umowy, jednak nie można zgodzić się z pozwaną, jakoby ich ramowe zapisy miały z złożenia nadrzędną moc obowiązującą przy interpretacji umowy, i to bez względu na zaakceptowaną obustronnie treść wniosku i polisy ubezpieczeniowej oraz przedmiotu ubezpieczenia.

W tym zakresie Sąd Okręgowy dostrzega pewnego rodzaju zaniechanie ubezpieczyciela w przeprowadzeniu poprawnej analizy wniosku strony powodowej pod kątem ryzyka wystąpienia szkody i ewentualnego obowiązku wypłaty odszkodowania. Strona pozwana nie wykazała bowiem, że stan techniczny budynku przed zawarciem umowy był jej znany i nie ma żadnego odniesienia do przedmiotu budynku, którego powstanie miało miejsce około 130 lat temu. A przecież nie było celem umowy ubezpieczeniowej pozbawienie ubezpieczonego należytej mu ochrony.

Przechodząc do meritum sporu Sąd uznał, w ślad za wiarygodnymi wnioskami w opinii biegłego sądowego zweryfikowanymi opinią uzupełniającą - że wartość odtworzeniowa budynku wynosiła 404.745,23 zł.

W zakresie kosztów odtworzenia budynku Sąd dokonał jednak pewnej korekty kwot składających się na wartość odtworzeniową budynku. Zważyć bowiem należy, że z opinii biegłego sądowego w sposób jednoznaczny wynikało, że na całkowitą wartość szkód wyrządzonych pożarem składa się :

- wartość robót budowlano-montażowych wg kosztorysu powykonawczego Nr (...) (k. 322-339) wykonany przez R. B. wraz z wystawionymi fakturami (...) (k. 515) oraz (...) (k. 536) na kwotę łączną 204.684,32 zł,
- wartość robót wg kosztorysu pozwanej (k. 53-129) na kwotę łączną 52.491,45 zł,
- wartość robót rozbiórkowych wg kosztorysu powykonawczego (k. 378-395) na kwotę łączną 25.345,69 zł,
- wartość robót tynkarskich na biegach klatki schodowej na kwotę łączną 35.621,25 zł,
- koszt podstawienia kontenerów – 7.418,40 zł,
- koszt wykonania inwentaryzacji, projektu zamiennego i uzgodnień w zakresie ochrony przeciwpożarowej (faktury (...) k.499, (...) k. 508, (...) k. 519, (...) k. 561 – w łącznej kwocie 7.066 zł,
- koszty związane z kierowaniem budową (faktury (...) k. 533, (...) k. 541, (...) k. 553, (...) k. 555, (...)k. 561, (...) k.570) – w łącznej kwocie 11.800 zł,
- wartość robót związanych z zabezpieczeniem konstrukcji stalowej stropów (faktura (...)) – w łącznej kwocie 26.933,93 zł,

- wartość robót związanych z odtworzeniem konstrukcji dachu (faktura (...) k. 475) – w łącznej kwocie 21.770,19 zł,
- inwestorski nadzór budowlany nad robotami w zakresie odbudowy dachu (faktura (...) k. 474) – w łącznej kwocie 1.244 zł,
- sporządzenie ekspertyzy przez inż. J. R. w zakresie oceny stanu technicznego budynku po pożarze (faktura (...)) – w łącznej kwocie 10.370 zł.

Wartość remontu uwzględnia korektę dokonaną przez biegłego wobec zgłoszonych zarzutów do opinii podstawowej zarówno przez stronę powodową jak i pozwaną, a nadto wliczony został uwzględniony przez Sąd koszt remontu stropów na belkach stalowych wraz z jego elementami.

Pozwany podnosił, że stawki przyjęte do wyliczenia odszkodowania winny być na poziomie IV kwartału 2006r. Oczywiście jest, że przy tak ustalonym poziomie cen powód, aby nie ponosić dodatkowych strat powinien wykonać w terminie od 19.12.2006r. do 31.12.2006r. – co oczywiście jest niewykonalne. Zatem ceny przyjęte zostały zgodnie z § 13 ust. 1 OWU - wysokość szkody przyjmuje się wartość kosztów odbudowy lub remontu potwierdzonych kosztorysem przedłożonym przez poszkodowanego, określonych zgodnie z zasadami kalkulacji i ustalania cen robót budowlanych, stosowanych w budownictwie – a zatem na chwilę przedłożenia kosztorysu powykonawczego przez powoda.

Stwierdzić zatem należy, że biegły sądowy w sposób wyczerpujący wywiązał się z nałożonego zadania, w sposób skrupulatny ustosunkował się do podniesionych zarzutów wykorzystując przy tym swoje wieloletnie doświadczenie i wiedzę specjalistyczną. W konsekwencji powyższych rozważań Sąd przyjął wnioski opinii biegłego za jedną z podstaw ustalenia stanu faktycznego sprawy – w zakresie ustalenia stopnia zniszczenia budynku i wysokości należnego powodowi odszkodowania.

Należy wskazać również na ogólną zasadę interpretacji postanowień wzorców umownych na korzyść konsumenta (art. 385 § 2 k.c.) i w tym przypadku interpretacja zapisów OWU uzasadniała przyjęcie, że w przypadku stosowania metody odtworzeniowej należy uwzględniać zasadniczo wszystkie koszty konieczne do odtworzenia budynku o czym wprost świadczy zapis § 2 ust. 23 – nie można jednak pomijać obowiązujących przepisów prawa budowlanego, i dokonywać nadinterpretacji umowy zawartej przez strony, jakoby koszty remontu mają obciążać samego poszkodowanego. Nie taka była intencja stron w chwili podpisywania umowy, poza tym nie zastrzeżono takiego wyjątku, zwłaszcza, gdy przedmiotem ubezpieczenia był budynek ponad 130 letni i wiadomym jest (nawet bez specjalistycznej wiedzy), że nie da się go w razie zajścia zdarzenia ubezpieczeniowego odtworzyć zgodnie ze sztuką budowlaną przy zastosowaniu technologii i materiałów użytych 130 lat temu.

Przy wartości kosztów remontu ustalone w oparciu o 4 opinie biegłego na kwotę 404.745,23 zł i uwzględnieniu wypłaconego w toku postępowania likwidacyjnego odszkodowania w kwocie 183.982,83 zł należało uwzględnić powództwo do uzyskanej różnicy tj. kwoty 220.762,40 zł.

Strona powodowa wniosła o zasądzenie odsetek ustawowych od żądanej kwoty od dnia wniesienia pozwu. Rozstrzygnięcie co do odsetek od w/w należności Sąd wydał w oparciu o art. 481 k.c., zgodnie z którym 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 (§1), zaś wysokość odsetek może wynikać albo z umowy stron, albo – w razie jej braku – należne są odsetki ustawowe (§2). W przypadku świadczeń ubezpieczyciela kwestia terminu spełnienia świadczenia została uregulowana w art. 817 kc. Zgodnie z art. 817§1 k.c. ubezpieczyciel winien spełnić świadczenie w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wypadku a przedłużenie tego terminu jest wyjątkowo możliwe tylko wówczas gdy zachodzą szczególne okoliczności. Brak spełnienia świadczenia w terminie jest dopuszczaniem się opóźnienia i musi skutkować koniecznością zapłaty odsetek (uchwała SN z 9.06.1995 r. IIICZP 69/95).

Strona powodowa wzywała (...) SA do zapłaty w dniu 21.04.2010r., które to pismem z dnia 5.05.2010r. podtrzymało ostateczne stanowisko w sprawie. Zatem skoro strona powodowa domaga się ustawowych odsetek od dnia wniesienia

pozwu, Sąd uwzględnił to roszczenie w żądanym kształcie i zasądził odsetki od dnia 2.11.2010 roku (dnia wniesienia pozwu) do dnia zapłaty.

Orzeczenie o kosztach w punkcie III sentencji oparto na podstawie art. 100 kpc, zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu.

Sąd zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej koszty postępowania, na które składają się koszty zastępstwa procesowego (w kwocie 3.600 zł) oraz opłata od pełnomocnictwa (34 zł). Ponieważ powód był zwolniony od kosztów (opłata od pozwu, zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego), kosztami tymi winna być obciążona strona pozwana. Powód wygrał proces w 78,23 %, i w takim stosunku Sąd obciążył w IV punkcie wyroku stronę pozwaną kosztami nieuiszczonymi w wysokości 13.770 zł. Na kwotę tę składa się wynagrodzenie biegłego oraz zwrot kosztów stawienia świadka na rozprawie n w łącznej kwocie 2.731,73 zł (78,23 % z 3.491,92 zł) oraz nieuiszczona opłata od pozwu w kwocie 11.039 zł (strona powoda została zwolniona od ponoszenia opłaty od pozwu). W pozostałej części Sąd odstąpił od obciążania strony powodowej kosztami, od ponoszenia których strona powodowa była zwolniona.

(...)

1) (...)

2) (...)

3) (...)