

Sygn. akt I C 143/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 stycznia 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : **SSO Marcin Śmigiel**

Protokolant : Piotr Wojnarowski

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 stycznia 2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa M. H.

przeciwko Towarzystwu (...) S.A. w W.

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 101 696,33 zł (sto jeden tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt sześć złotych i trzydzieści trzy grosze) z ustawowymi odsetkami od 02.04.2010 r. do dnia zapłaty;

II. oddala dalej idące powództwo;

III. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 7.124,92 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje stronie pozwanej uiszczenie na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Okręgowego we Wrocławiu) kwoty 2687,65 zł tytułem brakującej części kosztów sądowych obciążających stronę pozwaną w części w jakiej przegrała proces;

V. nakazuje powodowi uiszczenie na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Okręgowego we Wrocławiu) kwoty 1207,49 zł tytułem brakującej części kosztów sądowych obciążających powoda w części w jakiej przegrał proces.

UZASADNIENIE

Powód M. H. pozwem z dnia 7 lutego 2011 r. skierowanym przeciwko stronie pozwanej Towarzystwu (...) S.A. z siedzibą w W. domagał się zasądzenia kwoty 146.669,49 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 2 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 3.617 zł.

W uzasadnieniu podał, że jest właścicielem nieruchomości położonej w L. stanowiącej działkę gruntu numer (...) dla której Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...). Na przedmiotowej nieruchomości powód wybudował, w oparciu o decyzję Starosty (...) numer (...) z dnia 26 lutego 2007 r. o pozwoleniu na budowę i zatwierdzeniu projektu budowlanego, dom jednorodzinny. Budynek oddano do użytkowania w listopadzie 2009 r. Jeszcze przed oddaniem budynku do użytkowania w dniu 19 lutego 2009 r. powód zawarł ze stroną pozwaną umowę ubezpieczenia budynku, okres ubezpieczenia trwał 1 rok, rozpoczynał się w dniu 20 lutego 2009 r., a kończył w dniu 19 lutego 2010 r. Sumę ubezpieczenia strony określiły na 300.000 zł – wartość budynku ustalono w oparciu o wartość kosztorysową budynku w budowie. W nocy z 2/3 lutego 2010 r. wskutek pożaru budynek spłonął. W związku z tym zdarzeniem Komenda Powiatowa Policji w Z. prowadziła postępowanie dotyczące ustalenia przyczyn pożaru. Postępowanie zakończyło się umorzeniem dochodzenia wobec braku znamion czynu

zabronionego. W dniu 3 lutego 2010 r. powód poinformował ubezpieczyciela o zdarzeniu ubezpieczeniowym – A. S. (specjalista w zakresie wyceny nieruchomości) wycenił szkodę na kwotę 298.947 zł. Wycena została dokonana metodą kosztów odtworzenia i techniką elementów scalonych. Pismami z dnia 23 lutego 2010 r. i 3 marca 2010 r. strona pozwana poinformowała powoda o konieczności kontynuowania postępowania likwidacyjnego do czasu zakończenia postępowania dotyczącego przyczyn pożaru. W dniu 11 marca 2010 r. ubezpieczyciel zwrócił się do powoda z żądaniem przedstawienia protokołu odbioru i kontroli instalacji elektrycznej z uwagi na fakt, że prawdopodobną przyczyną pożaru mogła być wadliwa instalacja. Powód przedłożył protokół odbioru technicznego i przekazania do eksploatacji przyłącza elektroenergetycznego z dnia 25 listopada 2008 r. W dniu 1 kwietnia 2010 r. strona pozwana przyznała powodowi odszkodowanie w wysokości 100.000 zł. W dniu 21 kwietnia 2010 r. przyznano powodowi dalsze odszkodowanie w wysokości 52.277,51 zł, łącznie powodowi przyznano odszkodowanie w kwocie 152.277,51 zł. Strona pozwana w uzasadnieniu decyzji wskazała, że wysokość odszkodowania ustaliła w oparciu o kosztorys sporządzony przez niezależnych rzeczoznawców, zdaniem powoda powyższe uzasadnia twierdzenie że ubezpieczyciel zakwestionował wycenę sporządzoną przez własnego rzeczoznawcę A. S., który wycenił szkodę na kwotę 298.947 zł. Szkoła wyliczona przez firmę (...) S.A. z siedzibą w W. była o połowę niższa niż szkoda wyliczona pierwotnie przez rzeczoznawcę pozwanego. Pismami z dnia 4 maja 2010 r. oraz z dnia 16 czerwca 2010 r. powód odwołał się od decyzji w przedmiocie wysokości przyznanego odszkodowania. Odwołania nie przyniosły żadnych rezultatów. Powód nie zgadza się z wyceną szkody przyjętą przez stronę pozwaną, a opiewającą na kwotę 152.277,51 zł. Jest to kwota zupełnie nieadekwatna do kosztów odtworzenia budynku mieszkalnego o parametrach jak ten który spłonął. Podniósł, że to strona pozwana zawarła umowę ubezpieczenia budynku na kwotę 300.000 zł wedle wartości kosztorysowej. Tak więc skoro w momencie ubezpieczenia budynku koszt jego wybudowania wynosił 300.000 zł i od takiej sumy ubezpieczenia ubezpieczyciel naliczył składkę to aktualnie w oparciu o tę samą wartość winno zostać wypłacone odszkodowanie. Trudno bowiem uznać za wiarygodne fakt, że niespełna rok po wybudowaniu budynku jego wartość spadła niemalże o połowę. Nawet biorąc pod uwagę ewentualną amortyzację budynku (gdyby przyjęć wypłatę odszkodowania wedle wartości rzeczywistej choć według OWU odszkodowanie przyznaje się wedle wartości odtworzeniowej) to przecież nie mogła ona spowodować spadku wartości budynku o połowę. Tym bardziej, że między oddaniem budynku do użytkowania, a datą pożaru upłynęło zaledwie kilka miesięcy. Sporządzone przez spółkę (...) wyliczenie szkody zawiera wiele błędów dyskwalifikujących tę wycenę dla potrzeb wyliczenia wysokości odszkodowania. Błędy te zostały wypunktowane w odwołaniu od decyzji ubezpieczyciela. Są to między innymi заниzone ceny materiałów, pominięcie podwalin z drzewa liściastego czy nieprawidłowe przyjęcie powierzchni dachu do obliczeń. Na dowód powyższego powód przedłożył ubezpieczycielowi dokumentację fotograficzną. Strona pozwana co do zasady uznała swoją odpowiedzialność za szkodę zaistniałą w dniu 3 lutego 2010 r. kwestionując jedynie jej rozmiar. Powód w niniejszym postępowaniu domaga się różnicy pomiędzy kwotą dotychczas wypłaconą, a kwotą wyliczoną przez rzeczoznawcę A. S. to jest różnicy pomiędzy kwotą 298.947 zł, a kwotą 152.277,51 zł to jest domaga się kwoty 146.669,49 zł. Powód liczy odsetki od dnia 2 kwietnia 2010 r. to jest od dnia następnego po pierwszym dniu kiedy strona pozwana winna wypłacić odszkodowanie.

W odpowiedzi na pozew z dnia 29 marca 2011 r. strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, wedle norm przepisanych.

W uzasadnieniu przyznała, że zawarła z powodem umowę ubezpieczenia budynku położonego w miejscowości L.. Po zdarzeniu z nocy z 2/3 lutego 2010 r. strona pozwana otrzymała zgłoszenie szkody i przeprowadziła postępowanie likwidacyjne. W jego wyniku decyzjami z dnia 1 i 21 kwietnia 2010 r. przyznano powodowi tytułem odszkodowania kwotę 152,277,51 zł. Przyznana kwota została ustalona w oparciu o kosztorys sporządzony przez zewnętrzną firmę rzeczoznawców majątkowych, wyceny dokonano w oparciu o dostępną dokumentację budynku oraz ustalenia dokonane w toku postępowania likwidacyjnego. Podstawą wyceny robót odtworzeniowych były średnie ceny rynkowe materiałów i robocizny wraz z narzutami kosztów pośrednich i kosztów zakupu materiałów oraz zysku. Zgodnie z § 18 ogólnych warunków ubezpieczenia ubezpieczyciel wypłacił odszkodowanie w wysokości odpowiadającej wartości budynku z dnia wystąpienia szkody, na etapie postępowania likwidacyjnego dokonano ustalenia wysokości szkody – nietrafny jest zatem zarzut powoda dotyczący poczynionych przez stronę pozwaną ustaleń w trakcie postępowania likwidacyjnego gdzie powód zarzuca stronie pozwanej kwestionowanie ustaleń poczynionych przez

własnego rzeczoznawcę A. S.. Postępowanie likwidacyjne miało na celu ustalenie rzeczywistej wysokości szkody w oparciu o którą strona pozwana dokonuje wypłaty odszkodowania. Ubezpieczyciel dokonał urealnienia faktycznej wysokości szkody, a jej wartość i wycenę ustalili specjaliści na zlecenie strony pozwanej. Strona pozwana wobec uwag powoda dotyczących zasad i sposobu dokonywania wyceny kosztorysowej zobowiązała go do przedłożenia uzupełniającej dokumentacji projektowej budynku i dokumentów potwierdzających zakup materiałów o parametrach innych niż zastosowane przez ubezpieczyciela. Powód nie przedłożył żadnej nowej dokumentacji, która powalaby dokonać weryfikacji sporządzonego kosztorysu. W tych okolicznościach żądane pozwu winno podlegać oddaleniu.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

M. H. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości L., Gmina B., numer działki (...)o powierzchni (...)ha dla której Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...).

Dowód: zawiadomienie Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich z dnia 9 lutego 2004 r. k. 11, przesłuchanie powoda M. H. k. 607 - 608

W oparciu o decyzję Starosty (...)z dnia 26 lutego 2007 r. numer (...)w przedmiocie pozwolenia na budowę powód rozpoczął budowę domu jednorodzinnego wolnostojącego na działce położonej we wsi L.. Budynek był budowany w oparciu o projekt budowlany sporządzony w styczniu 2007 r. przez specjalistów z branży architektonicznej, konstrukcji, instalacji sanitarnej i elektrycznej. Budynek zaprojektowano w technologii lekkiego szkieletu drewnianego, miała to być konstrukcja szkieletowo – ryglowa potocznie określana jako mur pruski, szkieletowo – ryglową konstrukcję ścian drewnianych miał tworzyć układ słupów i rygli sztywno ze sobą powiązanych. Budowa obiektu trwała około 2 lata – zaświadczeniem numer (...)z listopada 2009 r. (...) Inspektor Nadzoru Budowlanego w Z. zaświadczył, że otrzymał od M. H. zawiadomienie, iż w dniu 13 listopada 2009 r. został oddany do użytku budynek mieszkalny jednorodzinny wraz z infrastrukturą techniczną.

Dowód: projekt budowlany wraz z projektem zagospodarowania terenu i rysunkami k. 13 – 43, projekt instalacji sanitarnych k. 46 – 50, projekt instalacji elektrycznej k. 51 – 62, zaświadczenie numer (...) (...) Inspektora Nadzoru Budowlanego w Z. k. 12, przesłuchanie powoda M. H. k. 607 - 608

W dniu 19 lutego 2009 r. M. H. zawarł z Towarzystwem (...) S.A. z siedzibą w W. umowę ubezpieczenia budynku mieszkalnego „Pod własnym dachem” – numer polisy (...), ubezpieczającym i ubezpieczonym był M. H., miejscem ubezpieczenia L.(...), L.(...)-(...) B.. Okres ubezpieczenia rozpoczynał się w dniu 20 lutego 2009 r., a kończył w dniu 19 lutego 2010 r., sumę ubezpieczenia strony ustaliły na kwotę 300.000 zł, składka ubezpieczeniowa wynosiła 390 zł i płatna była w dwóch ratach. W ogólnych warunkach ubezpieczenia „Pod własnym dachem” w § 18 ust. 5 OWU przyjęto, że jeżeli w wyniku zdarzenia ubezpieczeniowego ubezpieczony budynek lub jego część składowa zostaną uszkodzone lub zniszczone wówczas ubezpieczyciel wypłaci odszkodowanie w wysokości odpowiadającej wartości budynku lub jego części składowych z dnia wystąpienia szkody wg wartości odtworzeniowej (nowej) jeżeli stopień zużycia budynku lub jego części nie przekraczał 40% ich wartości nowej. Zgodnie z § 13 ust. 3 wartość odtworzeniowa (nowa) budynku jest to kwota jaką trzeba byłoby wydać, aby w miejscu ubezpieczenia wybudować/odtworzyć budynek tego samego rodzaju, konstrukcji, powierzchni i standardu wraz z włączeniem kosztów opracowania dokumentacji projektowej, obsługi geodezyjnej, nadzoru jak również innych kosztów związanych z realizacją budowy lub zakupu budynku z zachowaniem tych samych zasad.

Dowód: wniosek ubezpieczeniowy wraz z polisą z dnia 19 lutego 2009 r. k. 63 – 66, ogólne warunki ubezpieczenia budynków i lokali prywatnych „Pod własnym dachem” k. 571 – 605, przesłuchanie powoda M. H. k. 607 - 608

W nocy z 2/3 lutego 2010 r. na terenie nieruchomości stanowiącej własność powoda położonej we wsi L. wybuchł pożar w wyniku którego całkowitemu spaleni uległ dom jednorodzinny. Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Z. postanowieniem z dnia 3 lutego 2010 r. przekazała teren objęty działaniem ratowniczym – grunt we

wsi L. – właścicielowi M. H.. Komenda Powiatowa Policji w Z. prowadziła dochodzenie w sprawie o czyn z art. 163 § 2 k.k., wobec braku znamion czynu zabronionego – postanowieniem z dnia 25 lutego 2010 r. – dochodzenie umorzono.

Dowód: postanowienie o przekazaniu terenu objętego działaniem ratowniczym k. 102, postanowienie o umorzeniu dochodzenia k. 103, przesłuchanie powoda M. H. k. 607 - 608

W dniu 3 lutego 2010 r. powód dokonał zgłoszenia szkody. Pismem z dnia 3 lutego 2010 r. ubezpieczyciel zlecił A. S. wykonanie czynności w procesie likwidacji szkody we wsi L. wskazując dane kontaktowe właściciela nieruchomości oraz żądając udzielenia zwrotnej informacji czy niezbędny jest rzeczoznawca z dziedziny pożarnictwa. Pismem z dnia 5 lutego 2010 r. strona pozwana zleciła PHU (...) sporządzenie ekspertyzy, której celem miało być ustalenie przyczyn pożaru we wsi L. oraz wskazanie czy właściciel nieruchomości spełnił obowiązki przeciwpożarowe, zalecono przeprowadzenie oględzin miejsca ubezpieczenia. Strona pozwana prowadziła korespondencję z Komendą Powiatową Państwowej Straży Pożarnej w Z. i Komendą Powiatową Policji w Z. domagając się udzielenia informacji odnośnie przyczyn pożaru (w sprawie tej bowiem toczyły się postępowania wyjaśniające). W związku z powyższym ubezpieczyciel poinformował powoda, że w celu ukończenia postępowania likwidacyjnego konieczne jest potwierdzenie przyczyny pożaru na którą to informację oczekuje. W toku postępowania likwidacyjnego specjaliści PHU (...) ustalili, że najbardziej prawdopodobną przyczyną zaistnienia pożaru było podpalenie umyślne przez nieustalone osoby. A. S. sporządzający kosztorys szkodowy w związku ze zdarzeniem z nocy 2/3 lutego 2010 r. po przeprowadzeniu oględzin nieruchomości i zapoznaniu się z dokumentacją nieruchomości ustalił, że wartość nieruchomości przed wystąpieniem szkody wynosiła 298.947 zł. Pismem z dnia 31 marca 2010 r. ubezpieczyciel zlecił firmie (...) w W. sporządzenie kosztorysu szczegółowego, w wykonanym kosztorysie ustalono, że łączna szkoda wynikła z pożaru nieruchomości położonej we wsi L. wyniosła 152.277,51 zł w tym roboty remontowo – budowlane w kwocie 144.165,92 zł, instalacje sanitarne w kwocie 5.526,99 zł oraz instalacja elektryczna w kwocie 2.584,60 zł. Przed sporządzeniem kosztorysu przez Niezależnych (...) Majątkowych strona pozwana decyzją z dnia 1 kwietnia 2010 r. przyznała powodowi bezsporną część odszkodowania w kwocie 100.000 zł. Pismem z dnia 6 kwietnia 2010 r. powód zwrócił się do strony pozwanej z zapytaniem o termin wypłaty dalszej części odszkodowania wskazując, że skontaktował się z likwidatorem szkody A. S., który wycenił szkodę na kwotę około 298.000 zł. W e-mailu z dnia 19 kwietnia 2010 r. pracownik strony pozwanej – uwzględniając kosztorys sporządzony przez (...) - wskazał na konieczność wypłaty powodowi dalszej części odszkodowania. Decyzją z dnia 21 kwietnia 2010 r. ubezpieczyciel przyznał powodowi kwotę 52.277,51 zł informując, że zgodnie z wyliczeniami niezależnego rzeczoznawcy majątkowego szkoda powstała w wyniku pożaru wyniosła 152.277,51 zł. Pismem z dnia 4 maja 2010 r. powód odwołał się od decyzji w sprawie wysokości przyznanego odszkodowania wskazując, iż dokumentacja przedłożona przez niezależnych rzeczoznawców stanowi zakwestionowanie zgodności kosztorysu prac remontowo-budowlanych przygotowanych przez powołanego do tego przez stronę pozwaną rzeczoznawcę. Nadto powód wskazał, że kosztorys nie zawiera wszystkich materiałów potrzebnych do odtworzenia stanu sprzed szkody, ceny materiałów są rażąco zaniżone oraz niedostatecznie rozliczono nakład pracy. W dalszej części wskazał, że niezgodności w opinii dotyczą instalacji elektrycznej, instalacji sanitarnej, konstrukcji drewnianej budynku (ściany), ścian (wypełnienia), dachu (konstrukcja i warstwy), stolarki oraz schodów. Ze względu na opisane błędy powód wniósł o pominięcie kosztorysu niezależnych ekspertów i uwzględnienie kosztorysu sporządzonego przez A. S.. Pismem z dnia 25 maja 2010 r. strona pozwana poinformowała powoda, że przyznana kwota została ustalona w oparciu o kosztorys sporządzony przez zewnętrzną firmę, a przedmiotowa wycena miała oparcie w dokumentacji budynku i ustaleniach dokonanych podczas postępowania likwidacyjnego. Wobec złożonych uwag strona pozwana zwróciła się z wnioskiem do powoda o przedstawienie własnego kosztorysu bądź weryfikacji istniejącego oraz o złożenie uzupełniającej dokumentacji. Pismem z dnia 17 czerwca 2010 r. powód wezwał stronę pozwaną do wypłaty kwoty stanowiącej różnicę pomiędzy ustaloną wartością szkody 298.947 zł, a dotychczas wypłaconą kwotą 152.277,51 zł w terminie 14 dni od otrzymania pisma pod rygorem zawiadomienia Komisji Nadzoru Finansowego o naruszeniach prawa, a także skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

Dowód: akta szkody numer (...)szczegółności korespondencja powoda z ubezpieczycielem, korespondencja ubezpieczyciela z Komendą Policji w Z. i Komendą Powiatową Państwowej Straży Pożarnej w Z., dokumentację

fotograficzną, opinie (...), decyzje strony pozwanej o przyznaniu odszkodowania, odwołanie powoda i przedsądowe wezwanie do zapłaty, zeznania św. M. W.k. 556 – 558, zeznania św. A. S.k. 567 – 570, przesłuchanie powoda M. H.k. 607 - 608

W wyniku pożaru w nocy z 2/3 lutego 2010 r. całkowitemu spaleni uległa nieruchomość budynkowa położona we wsi L., gmina B. stanowiąca własność powoda M. H.. Do dalszego wykorzystania – przy budowie nowego budynku – pozostały fundamenty. Wartość budynku mieszkalnego przed zdarzeniem wynosiła 237.890,76 zł, wartość robót budowlanych – montażowych po obniżeniu o wartość robót ziemnych i fundamentowych (ze względu na możliwość wykorzystania fundamentów przy kolejnej budowie) o wartości 10.366,44 zł – wyniosła 227.524,32 zł. Zgodnie z § 13 ust. 3 OWU wartość odtworzeniowa (nowa) jest to kwota jaką trzeba byłoby wydać, aby w miejscu ubezpieczenia wybudować budynek tego samego rodzaju, konstrukcji, powierzchni i standardu wraz z włączeniem kosztów opracowania dokumentacji projektowej, obsługi geodezyjnej, nadzoru jak również innych kosztów związanych z realizacją budowy lub zakupu budynku z zachowaniem tych samych zasad. Koszty prowadzenia inwestycji, a to prace wstępne (studia i analizy przedinwestycyjne, dokumentacja geotechniczna i inne), prace projektowe, nadzór autorski i inwestorski wynoszą 9,25% kosztów robót budowlanych – montażowych i wyniosłyby kwotę 21.046 zł (227.524,32 zł x 9,25%). Koszty robót rozbiórkowych i oczyszczenia nieruchomości po pożarze ustalono na kwotę 5.403,52 zł. Wartość odtworzeniowa spalonej nieruchomości przy uwzględnieniu kosztów prac inwestycyjnych i prac rozbiórkowych wynosiłaby 253.973,84 zł.

Dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości wraz z opiniami uzupełniającymi k. 626 – 667, 691 – 713

Na przedmiotowej nieruchomości powód wybudował budynek mieszkalny, który w niewielkim stopniu różni się od budynku, który spłonął w lutym 2010 r. Aktualnie w budynku tym zamieszkuje powód wraz z rodziną. Przy budowie powód wykorzystał fundamenty poprzedniego budynku.

Dowód: przesłuchanie powoda M. H. k. 607 - 608

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo w znacznej części podlegało uwzględnieniu. Sąd zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 101.696,33 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty, a dalej idące powództwo oddalił.

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił przede wszystkim w oparciu o dowody z dokumentów, a to kopię zawiadomienia Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich z dnia 9 lutego 2004 r., zaświadczenie numer (...) Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Z., projekt budowlany sporządzony w styczniu 2007 r. na budowę domu jednorodzinnego we wsi L., polisę ubezpieczeniową z dnia 19 lutego 2009 r. wraz z wnioskiem ubezpieczeniowym i ogólnymi warunkami umowy „Pod własnym dachem”, postanowienia o przekazaniu terenu objętego działaniami ratowniczymi, postanowienia w przedmiocie umorzenia dochodzenia, korespondencji powoda ze stroną pozwaną, akt szkody numer (...), opinie biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości wraz z opiniami uzupełniającymi, a nadto w oparciu o wiarygodne zeznania świadków M. W. i A. S. oraz wiarygodne przesłuchanie powoda M. H..

Bezspornym w sprawie było, że M. H. jest właścicielem nieruchomości położonej we wsi L., gmina B. na terenie której w latach 2007 – 2009 wybudował wolnostojący dom jednorodzinny w technologii ryglowo – słupowej popularnie określanej jako mur pruski. Zezwolenie na użytkowanie powód uzyskał w listopadzie 2009 r., jeszcze przed oddaniem budynku do użytkowania powód zawarł ze stroną pozwaną umowę ubezpieczenia przedmiotowego budynku, co potwierdza dołączony do akt sprawy wniosek ubezpieczeniowy oraz polisa z dnia 19 lutego 2009 r. numer (...). Okres ubezpieczenia trwał od 20 lutego 2009 r. do 19 lutego 2010 r. Suma ubezpieczenia wynosiła 300.000 zł. W trakcie trwania ubezpieczenia na terenie nieruchomości doszło do pożaru (noc z 2/3 lutego 2010 r.) w wyniku którego niemalże całkowitemu spaleni uległa nieruchomość budynkowa. W związku ze zdarzeniem Komenda Powiatowa Policji w Z. prowadziła dochodzenie jednak wobec braku znamion czynu zabronionego dochodzenie umorzono.

Bezpośrednio po zdarzeniu powód zgłosił szkodę. Strona pozwana wszczęła postępowanie likwidacyjne zlecając specjalistom do spraw wyceny nieruchomości i pożarnictwa ustalenie wysokości szkody oraz przyczyn pożaru z dnia 2/3 lutego 2010 r. Opinię w zakresie wyceny szkody sporządził A. S., który wycenił ją na kwotę 298.947 zł. Strona pozwana ponownie zleciła sporządzenie wyceny szkody firmie (...) – z opinii wynikało, że szkoda związana z pożarem z nocy z 2/3 lutego 2010 r. wyniosła 152.277,51 zł. Jeszcze przed nadesłaniem opinii strona pozwana decyzją z dnia 1 kwietnia 2010 r. przyznała powodowi bezsporną część odszkodowania w kwocie 100.000 zł. Kolejną decyzją z dnia 21 kwietnia 2010 r. przyznała powodowi dalszą kwotę 52.277,51 zł. Pomimo odwołania powoda od przedmiotowej decyzji ubezpieczyciel podtrzymał decyzję i odmówił wypłaty dalszej części odszkodowania.

W niniejszym procesie powód domaga się zasądzenia kwoty 146.669,49 zł stanowiącej różnicę pomiędzy kwotą dotychczas wypłaconą mu przez ubezpieczyciela (152.277,51 zł), a kwotą wynikającą z wyceny szkody dokonanej przez A. S. (298.947 zł). W uzasadnieniu pozwu M. H. twierdził, że skoro opinia sporządzona przez A. S. wskazywała na szkodę na poziomie kwoty 298.947 zł, a strona pozwana dotychczas wypłaciła kwotę 152.277,51 zł to powodowi w dalszym ciągu należy się kwota dochodzona pozwem. Nadto wskazał, że opinia sporządzona przez (...) (któremu to podmiotowi strona pozwana zleciła sporządzenie opinii już po sporządzeniu opinii przez A. S.) obarczona jest wieloma błędami w tym nie zawierała ona wszystkich materiałów potrzebnych do odtworzenia stanu sprzed pożaru, wskazywała na rażąco niskie ceny materiałów, a nadto niedostatecznie rozliczała nakład pracy. Pomimo argumentów powoda strona pozwana podtrzymała decyzję co do wysokości należnego odszkodowania.

Kwestia sporna w sprawie sprowadzała się do ustalenia jaki faktycznie był rozmiar szkody wyrządzonej powodowi w związku z pożarem do jakiego doszło w nocy z 2/3 lutego 2010 r., a tym samym ustalenie wysokości należnego mu odszkodowania.

Strona pozwana co do zasady przyjęła na siebie odpowiedzialność za skutki pożaru z nocy 2/3 lutego 2010 r. Ogólne warunki ubezpieczenia „Pod własnym dachem” regulowały w sposób szczegółowy i wyczerpujący kwestie odpowiedzialności ubezpieczyciela, pojęcia zdarzenia ubezpieczeniowego, przypadków wyłączenia odpowiedzialności, a nadto sposobu wyliczenia i wypłaty odszkodowania. W § 18 ust. 5 przyjęto, że jeżeli w wyniku zdarzenia budynek lub jego części składowe zostały uszkodzone lub zniszczone ubezpieczyciel wypłaci odszkodowanie w wysokości odpowiadającej wartości budynku lub jego części składowej z dnia wystąpienia szkody bądź wedle wartości odtworzeniowej (nowej), bądź wedle wartości rzeczywistej – metoda wyliczeń zależna była od stopnia zużycia budynku. Wobec faktu, że w stosunku do powoda zastosowanie znalazła metoda wyliczenia szkody wartością odtworzeniową (elementy budynku w chwili pożaru na pewno nie były zużyte w stopniu przekraczającym 40%) to wskazać trzeba, że § 13 ust. 3 OWU stanowi, że wartość odtworzeniowa (nowa) jest to kwota jaką trzeba byłoby wydać, aby w miejscu ubezpieczenia wybudować budynek tego samego rodzaju, konstrukcji, powierzchni i standardu wraz z włączeniem kosztów opracowania dokumentacji projektowej, obsługi geodezyjnej, nadzoru jak również innych kosztów związanych z realizacją budowy lub zakupu budynku z zachowaniem tych samych zasad.

Wobec konieczności uzyskania w niniejszym procesie wiadomości specjalnych związanych z ustaleniem wartości odtworzeniowej budynku mieszkalnego posadowionego na działce we wsi L., gmina B., numer działki (...) Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia szkody poniesionej przez powoda w związku z pożarem w nocy z 2/3 lutego 2010 r. to jest różnicy pomiędzy wartością budynku mieszkalnego z daty bezpośrednio poprzedzającej zdarzenie, a wartością nieruchomości budynkowej po zdarzeniu z dnia 2/3 lutego 2010 r. Biegły sądowy, posiadający uprawnienia z zakresu szacowania nieruchomości i budownictwa, sporządził opinię, której wnioski Sąd w niniejszym postępowaniu w pełni podziela. Wskazać bowiem trzeba, że biegły w sposób jasny i wyczerpujący wyjaśnił metodę jaką posłużył się przy wyliczeniu wartości nieruchomości sprzed i po zdarzeniu z nocy 2/3 lutego 2010 r., szczegółowo opisał poszczególne etapy prac i materiały niezbędne do odtworzenia nieruchomości budynkowej, bazując przy tym w głównej mierze na dokumentacji fotograficznej nieruchomości, projekcie budowlanym z 2007 r., wynikach postępowania likwidacyjnego, a nadto na wynikach oględzin nieruchomości. W związku z zarzutami wniesionymi do opinii przez stronę pozwaną biegły skorygował wyniki opinii w zakresie dotyczącym wymiany ościeżnicy drzwiowej i drzwi przyjmując, że drzwi produkowane przez firmę (...) produkowane są łącznie z ościeżnicą, nadto skorygował wnioski w zakresie dotyczącym listew przyściennych.

Wyjaśnił wątpliwości strony pozwanej w zakresie dotyczącym rzekomo błędnie zastosowanej stawki jak za roboty inwestycyjne wskazując, że brak było podstaw do zastosowania stawki remontowej skoro zniszczeniu uległa całość budynku. Biegły dodał przy tym – w odniesieniu do zarzutów strony pozwanej – że w sprawie koniecznym było wyliczenie kosztów przygotowania zadania inwestycyjnego skoro wszystkie dokumenty budowlane, w tym pozwolenie na budowę, zostały skonsumowane co oznaczało konieczność ponownego ich uzyskania, a tym samym poniesienia ponownie kosztów przygotowania inwestycji. Pozostałe zarzuty biegły uznał, co Sąd w pełni podziela, za subiektywne spostrzeżenia strony pozwanej. 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.

Przechodząc do meritum sporu Sąd uznał, w ślad za wiarygodnymi wnioskami w opinii biegłego sądowego zweryfikowanymi opinią uzupełniającą - że wartość odtworzeniowa budynku wynosiła 237.890,96 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 w wyniku pożaru w nocy z 2/3 lutego 2010 r. doszło do całkowitego spłonięcia budynku mieszkalnego – jedynym ocalałym elementem budynku, który mógł zostać wykorzystany przy kolejnej budowie były fundamenty. Dodać przy tym trzeba, że okoliczność tę co do zasady potwierdził również sam powód w trakcie przesłuchania wskazując, że aktualnie na przedmiotowej nieruchomości wznosił nowy budynek i wykorzystał do tego celu fundamenty pozostałe po spalonym obiekcie. W konsekwencji Sąd uznał, że ustaloną przez biegłego wartość odtworzeniową budynku należało pomniejszyć o wartość robót związanych ze wzniesieniem fundamentów na które składały się koszty robót ziemnych i budowlanych w łącznej kwocie 10.366,44 zł. W konsekwencji powyższego ustalenia do dalszych wyliczeń przyjęto – jako wartość budynku – kwotę 227.524,32 zł. W zapisach Ogólnych Warunków Ubezpieczenia „Pod własnym dachem” w § 13 ust. 5 przyjęto, że wartość odtworzeniowa budynku jest to kwota jaką trzeba byłoby wydać, aby wybudować budynek o tych samych parametrach w tym należy uwzględnić koszty dokumentacji projektowej, obsługi geodezyjnej i nadzoru inwestorskiego oraz autorskiego. Należy wskazać 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 uwzględnić zasadniczo wszystkie koszty konieczne do wybudowania nowego budynku o czym wprost świadczy zapis „kwota jaką należałoby wydać, aby wybudować budynek o tych samych parametrach”, a skoro tak to uzasadnionym i oczywistym było uwzględnienie w kosztach niezbędnych do odtworzenia budynku kosztów prac projektowo – inwestorskich w tym kwot analizy wstępnej, prac geodezyjnych, nadzoru inwestorskiego oraz autorskiego. Z opinii biegłego wynikało, że tego rodzaju koszty (o których wprost mowa w § 13 ust. 5 OWU) wynoszą 9,25% kosztów budowlano-montażowych – uwzględniając wartość robót budowlano – montażyowych (bez prac mających na celu przygotowanie fundamentów), a to kwotę 227.524,32 zł wartość prac związanych z przygotowaniem inwestycji wyniosłaby w zaokrągleniu 21.046 zł, a zatem całość kosztów związanych z odtworzeniem budynku (przygotowanie i budowa) wyniosłaby 248.570,32 zł. Nadto przy ustalaniu wysokości szkody Sąd uwzględnił również koszt prac rozbiórkowych, w tym oczyszczenie i przygotowanie terenu. Zważyć bowiem trzeba, że o ile oczywistym pozostawało – w związku z treścią ogólnych warunków ubezpieczenia „Pod własnym dachem” - że koszty prac przygotowawczych należy uwzględnić przy ustalaniu wartości odtworzeniowej budynku o tyle kwestia prac rozbiórkowych nie była już tak oczywista bowiem warunki ubezpieczenia wprost o takich kosztach nie traktują. W ocenie Sądu uwzględnienie kosztów prac rozbiórkowych jako elementu szkody poniesionej przez powoda pozostawało w zgodzie zarówno z zapisami ogólnych warunków ubezpieczenia, jak również z zasadami doświadczenia życiowego. Skoro bowiem ogólne warunki ubezpieczenia traktują o wszelkich kosztach niezbędnych do wzniesienia budynku – a w przypadku wzniesienia nowego budynku koniecznym jest w pierwszej kolejności oczyszczenie i przygotowanie terenu budowy – racjonalnym wydaje się wliczenie tych kosztów w wartość należnego powodowi odszkodowania. Bez tych bowiem nakładów nie sposób byłoby rozpocząć odtworzeniowych prac budowlanych. Wartość tych prac biegły ustalił na kwotę 5.403,52 zł i taką kwotę Sąd uwzględnił przy ustalaniu wysokości należnego odszkodowania. Uwzględniając powyższe ustalenia, w tym przede wszystkim wnioski opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości Sąd przyjął, że z kwoty dochodzonej

pozewm powodowi należała się kwota stanowiąca różnicę pomiędzy wysokością szkody wyliczoną przez biegłego sądowego pomniejszoną o koszty posadowienia fundamentów i powiększoną o koszty prac przygotowawczych i rozbiórkowych, a kwotą wypłaconą w toku postępowania likwidacyjnego to jest kwotą 152.277,51 zł – w konsekwencji czego zasądzono na rzecz powoda kwotę 101.696,33 zł, a dalej idące żądanie odszkodowawcze oddalono. Odsetki ustawowe Sąd zasądził, zgodnie z żądaniem pozwu, od dnia 2 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty.

Zgodnie z art. 100 zd. 1 k.p.c. w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Powyższy przepis znajduje zastosowanie w sytuacji gdy strony procesu utrzymają się ze swoimi żądaniami jedynie w części. Tak też było w niniejszej sprawie bowiem powód wygrał proces w 69%. Powód poniósł koszty procesu w postaci: opłaty sądowej od pozwu 7.024 zł, kosztów zastępstwa procesowego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 3.617 zł oraz zaliczki na opinię biegłego w kwocie 1.000 zł – łączne koszty procesu poniesione przez powoda wyniosły 11.951 zł, uwzględniając wynik sporu powód może domagać się zwrotu kosztów w kwocie 8.246,19 zł. Z kolei strona pozwana poniosła koszty zastępstwa procesowego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 3.617 zł - może zatem domagać się zwrotu kosztów w kwocie 1.121,27 zł. Z tych względów Sąd zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 7.124,92 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Nadto Sąd nakazał - w związku z wynikiem procesu - powodowi uiszczenie na rzecz Skarbu Państwa (kasy tut. Sądu) kwoty 1.207.49 zł - w związku z kosztem sporządzenia opinii biegłego - a stronie pozwanej uiszczenie na rzecz Skarbu Państwa kwoty 2.687,65 zł.

Zarządzenie:

- 1) odnotować,
- 2) odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi strony pozwanej,
- 3) kal. 2 tygodnie.