

Sygn. I C 223/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 listopada 2015 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Beata Kopania
Protokolant:	sekretarz sądowy Karina Hofman

po rozpoznaniu w dniu 9 listopada 2015 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa **Miasta S.**

przeciwko (...) **Spółce Jawnej w K.**

przy udziale interwenienta ubocznego (...) **Spółki Akcyjnej w W.**

o zapłatę

- zasądza od pozwanego (...) Spółki Jawnej w K. na rzecz powoda Miasta S. kwotę 9.400 zł (słownie: dziewięć tysięcy czterysta złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 9.11.2015 r. do dnia zapłaty;
- oddala powództwo w pozostałym zakresie;
- zasądza od powoda Miasta S. na rzecz pozwanego (...) Spółki Jawnej w K. kwotę 8.592,64 zł (słownie: osiem tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt dwa złote 64/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;
- nakazuje ściągnąć od powoda Miasta S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Słupsku kwotę 1.030,55 zł (słownie: tysiąc trzydzieści złotych 55/100) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;
- nakazuje ściągnąć od pozwanego (...) Spółki Jawnej w K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Słupsku kwotę 82,35 zł (słownie: osiemdziesiąt dwa złote 35/100) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

Na oryginale właściwy podpis

Sygn. akt IC 223/11

UZASADNIENIE

Powód, Miasto S., wniósł przeciwko pozwanemu, (...) Spółce Jawnej w K. pozew z żądaniem zapłaty kwoty 127.579 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15 listopada 2009r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za zniszczenie lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się budynku o numerze (...), położonym przy ul. (...) w S., na działce gruntu nr (...) wraz z udziałem związanym z gruntem. Zażądał także zasądzenia na swą rzecz kosztów procesu.

Na uzasadnienie podał, że jest właścicielem powyższego lokalu mieszkalnego. Wskazał, iż w sierpniu 2006r., w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr (...), (...) Spółka Akcyjna w P., rozpoczął inwestycję w postaci budowy stacji benzynowej. Głównym wykonawcą tej inwestycji była pozwana Spółka Jawna (...), D. w K.. W wyniku prowadzonych robót budowlanych doszło do całkowitego uszkodzenia budynku położonego w S. przy ul. (...). Działania głównego wykonawcy doprowadziły m.in. do odsłonięcia fundamentu ściany wschodniej oraz do licznych pęknięć zagrażających bezpieczeństwu budynku. W wyniku powyższego lokal mieszkalny, którego właścicielem jest powód, uległ trwałemu uszkodzeniu. Koszt ewentualnego doprowadzenia budynku do stanu poprzedzającego inwestycję PKN (...) przewyższyły wartość przedmiotowego lokalu. Dlatego też powódka zażądała odszkodowania za zniszczenie lokalu mieszkalnego nr (...) w kwocie wskazanej w pozwie, która stanowi wartość rynkową tego lokalu wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości. Podała, że osoby zamieszkałe w lokalu nr (...) zostały wykwaterowane, gdyż lokal ten oraz drugi lokal, tj. nr 2, położone w spornej nieruchomości, zostały uznane za nienadające się do dalszego zamieszkania, a decyzją z dnia 4 września 2007r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowanego w S. nakazał współwłaścicielom budynku wzmocnienie jego fundamentów oraz wzmocnienie ścian murowanych. Powód wskazał, że podstawy prawnej zgłoszonego roszczenia upatruje w treści art. 435 k.c.

Pozwana, (...) Spółka Jawna w K., wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz pozwanej kosztów procesu.

Wniosła o zawiadomienie o toczącym się procesie (...) Spółki Akcyjnej w W., w trybie art. 84 k.p.c.

W pierwszej kolejności podniosła zarzut przedawnienia roszczenia. Powołując się na treść art. 442¹ par 1 k.c., wskazała, że od czasu zakończenia budowy i powstania szkody do czasu złożenia pozwu w niniejszej sprawie upłynęły 4 lata. Wskazała, że pozwana spółka nie była objęta wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej przed Sądem Rejonowym w Płocku w sprawie (...), nie została wezwana na posiedzenie pojednawcze, nie była stroną tego postępowania. Postępowanie o zawezwanie do próby ugodowej toczyło się bez udziału i wiedzy pozwanej, przez co nie mogło doprowadzić do przerwania biegu przedawnienia wobec pozwanej spółki.

Dalej wniosła, w razie nieuwzględnienia zarzutu przedawnienia, o oddalenie powództwa z uwagi na jego niezasadność. Przyznała, że była głównym wykonawcą robót związanych z realizacją inwestycji w postaci stacji pali nr (...) przy ul. (...) w S., sąsiadującej z nieruchomością położoną przy ul. (...). Podkreśliła jednak, że wszystkie prace wykonywała zgodnie z dokumentacją projektową dostarczoną przez inwestora oraz zgodnie z Decyzją Prezydenta Miasta S. nr (...) z dnia 19 maja 2006r., zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę. Zakwestionowała w całej rozciągłości twierdzenia, jakoby ponosiła odpowiedzialność za uszkodzenia, stanowiącego własność powoda, lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się w budynku przy ul. (...) w S.. Wskazała, że prace wykonywała w sposób należyty, zgodnie z prawem i normami budowlanymi, a w toku tych prac nie wyrządzono szkody podmiotom trzecim. Zaprzeczyła, by w wyniku prac pozwanej doszło do odsłonięcia fundamentu ściany wschodniej oraz do powstania pęknięć zagrażających bezpieczeństwu budynku. Jednocześnie zaznaczyła, że w wyniku dokonanych przez poprzedniego właściciela nieruchomości prac rozbiórkowych, ściana zachodnia budynku położonego przy ul. (...), która była do tej pory ścianą wewnętrzną zespołu budynków, po rozbiórce stała się ścianą zewnętrzną, co miało negatywny wpływ na sztywność ściany fundamentowej. M.in. w tym fakcie pozwana upatrywała przyczyn uszkodzeń spornego budynku.

Zakwestionowała, by na skutek wykonywanych przez pozwaną robót ziemnych na terenie stacji doszło do obniżenia terenu przyległego do ściany zachodniej budynku i do odsłonięcia fundamentu. Zaprzeczyła również temu, by wskutek odpompowania wody z wykopu naruszone zostały warunki gruntowo – wodne w poziomie posadowienia fundamentów. Jednocześnie podkreśliła, że przyczyną zarysowań na murach i osiadania budynku były czynniki tkwiące, zarówno w samej konstrukcji budynku, jak i wynikające z braku należytej staranności o stan techniczny budynku przez ich właścicieli. Zaliczyła do nich:

- niewłaściwie i zbyt płytkie posadowienie fundamentu ściany zachodniej;

- małą sztywność ściany fundamentowej wykonanej z kamieni polnych i kawałków cegieł ceramicznych na zaprawie wapienno – glinianej, która na skutek długotrwałego zawilgocenia utraciła niemalże całkowicie właściwości wiążące;
- bardzo małą wytrzymałość zaprawy gliniano – wapiennej w murach budynku;
- brak żelbetowych wieńców stropowych;
- brak należytego odpowiedzenia wody opadowej;
- duże natężenie ruchu na pobliskiej drodze krajowej nr (...).

Nadto, podniosła twierdzenia, że sporny budynek, w którym znajduje się lokal mieszkalny nr (...), był w złym stanie technicznym jeszcze przed rozpoczęciem budowy stacji paliw przez pozwaną spółkę. Zatem roboty budowlane prowadzone na działce sąsiedniej nie miały żadnego wpływu na stan techniczny lokalu powoda. Wskazała, iż brak jest związku przyczynowego pomiędzy zachowaniem pozwanej spółki a szkodą w budynku, czy w lokalu powódki. Nadto wskazała, że powód nie wykazał winy, bądź jakiegokolwiek uchybienia po stronie pozwanej, z tytułu którego można by jej przypisać odpowiedzialność za powstałą szkodę. Podała, że to powódka, jako właściciel lokalu oraz osoby trzecie, które dokonały rozbiórki przybudówek przy ścianie zachodniej budynku ponoszą odpowiedzialność za szkodę powstałą w lokalu nr (...).

Mając na uwadze powyższe twierdzenia, pozwana spółka wniosła o oddalenie powództwa jako niezasadnego.

Interwenant uboczny, (...) Spółka Akcyjna w W., wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na swą rzecz kosztów procesu.

Podzielił w całości argumenty i stanowilo zaprezentowane przez pozwaną spółkę. Wskazał, że pozwanej nie sposób przypisać odpowiedzialności za uszkodzenie budynku położonego w S. przy ul. (...), albowiem prowadziła ona prace budowlane zgodnie z dokumentacją oraz ze sztuką budowlaną. Wskazał, że przyczyną złego stanu technicznego spornego lokalu oraz budynku są wady konstrukcyjne budynku, zła jakość materiałów budowlanych, brak konserwacji i remontów oraz rozbiórka przybudówek, nie zaś działania pozwanej spółki.

Z daleko posuniętej ostrożności zakwestionował żądanie odsetkowe, wskazując, że odsetki w razie sporu co do wysokości odszkodowania należą się od daty wyrokowania.

Sąd ustalił:

Na działce o numerze (...) położonej w S. przy ul. (...) posadowiony jest budynek mieszkalny. W budynku tym znajdują się dwa lokale mieszkalne, tj. lokal nr (...), dla którego Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczystą (...) oraz lokal mieszkalny nr (...), dla którego Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczystą KW (...).

Powód jest właścicielem lokalu nr (...). Do lokalu tego przypisany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczystą (...).

Dowód: rejestr gruntów, k. 6, wypis z księgi wieczystej (...), k. 7 -16, wypis z księgi wieczystej (...), k. 17 – 23.

Nieruchomość sąsiednia, położona w S. przy ul. (...) jest w wieczystym użytkowaniu (...) Spółki Akcyjnej w P.. Nieruchomość ta została zakupiona w 2005r. przez powyższy podmiot od prywatnego podmiotu celem wybudowania tam stacji paliw. Właściciel ten, w 2005r., jeszcze przed sprzedażą działki dla (...) S.A., dokonał rozbiórki budynków położonych na nieruchomości. Budynki te przylegały do budynku położonego przy ul. (...) w S.. Ściana zachodnia obecnego budynku przy ul. (...), do czasu rozbiórki, stanowiła ścianę wewnętrzną kompleksu budynków przy ul. (...). Wcześniej kompleks budynków stanowił fabrykę, później spółdzielnię.

Wniosek o pozwolenie na rozbiórkę budynku został złożony do Urzędu Miejskiego w S. z dnia 10 grudnia 2004r. Decyzją z dnia 7 stycznia 2005r. Prezydent Miasta S. zatwierdził projekt rozbiórki i wydał pozwolenie na roboty budowlane polegające na rozbiórce 6 – ciu obiektów na działce nr (...) przy ul. (...) w S..

Prace rozbiórkowe rozpoczęto w dniu 15 lutego 2005r., a zakończono w dniu 19 marca 2005r.

Dowód: wypis z księgi wieczystej (...), k. 24 – 40, dziennik budowy dla rozbiórki, zeznania świadka M. R., k. 296v, k. 628v, zeznania świadka, K. W., k. 519, zeznania świadka M. O. (1), k. 520v – 521, zeznania świadka C. H., k. 630, wniosek o pozwolenie na rozbiórkę z dnia 10 grudnia 2004r., k. 656, decyzja Prezydenta Miasta S. z dnia 7 stycznia 2005r., k. 656, zeznania świadka A. K. 00:05:36, 00:06:46 protokół rozprawy z dnia 13 grudnia 2012r., k. 699v, projekt budowlany prac rozbiórkowych, k. 701.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w S. nie prowadził żadnego postępowania związanego z rozbiórką budynku przy ul. (...) w S..

Dowód: pismo Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w S. z dnia 11 lipca 2012r., k. 653.

Budynek mieszkalny położony w S. przy ul. (...) kilka lat przed rozbiórką sąsiednich budynków kwalifikował się do kapitalnego remontu lub rozbiórki (protokół okresowej kontroli budynku z 6 sierpnia 2001r.)

W 2006r. budynek ten był w złym stanie technicznym. Fundamenty budynku były wypłycone, występowały w nim ubytki, w tym również ubytki zaprawy wiążącej, brak było izolacji. Fundament nie posiadał opaski. Na budynku występowały w różnych miejscach pęknięcia. Brak było uregulowania gospodarki ściekowej i odprowadzania wód deszczowych.

Budynek nie był remontowany od wielu lat, a klatka schodowa była w katastrofalnym stanie.

Lokal mieszkalny nr (...) był zawilgocony.

Dowód: pismo (...) S.A. w P. z dnia 19 września 2007r., k. 121- 123, zeznania świadka, M. R., k. 297, k. 629v, zeznania świadka, A. P., k. 298, zeznania świadka, C. H., k. 630v, zeznania świadka, A. B., 00:23:02 protokół rozprawy z dnia 11 września 2012r., k. 674, zeznania świadka, S. K. 00:35:41, 00:36:20 protokół rozprawy z dnia 11 września 2012r., k. 675v, zeznania świadka, W. W. 00:45:46, 00:46:28 protokół rozprawy z dnia 11 września 2012r., k. 675v, zeznania świadka, J. M. 00:12:15 protokół rozprawy z dnia 8 listopada 2012r., k. 689v, zeznania świadka, A. K. 00:10:37 protokół rozprawy z dnia 13 grudnia 2012r., k. 699v, przesłuchanie pozwanej, 01:19:03, 01:20:33 protokół rozprawy z dnia 15 października 2015r., k. 1061v.

W budynku przy ul. (...) dokonywano wymaganych prawem przeglądów, w tym rocznej kontroli stanu technicznego oraz przeglądów kominiarskich i instalacji gazowej.

Dowód: protokoły okresowej rocznej kontroli stanu technicznego budynku przy ul. (...), protokoły oględzin, k. 361 - 383, 397-443, książka obiektu budowlanego z 1979r., k. 385- 392 książka obiektu z 2004r., k. 396, k. 618, protokoły przeglądów kominiarskich i instalacji gazowej, k. 393 - 394, 444 - 465, k. 607616, zeznania świadka, M. O. (1), k. 520v.

W dniu 4 sierpnia 2006r. doszło do zawarcia umowy o roboty budowlane pomiędzy (...) Spółką Akcyjną w P., jako inwestorem, a (...) Spółką Jawną w K., jako wykonawcą. Przedmiotem powyższej umowy było przejęcie przez pozwaną spółkę do wykonania w systemie generalnego wykonawstwa prac polegających na kompleksowej realizacji inwestycji polegającej na budowie stacji paliw na działce nr (...), zgodnie z pozwoleniem na budowę oraz załączoną do decyzji dokumentacją projektową. Strony umowy ustaliły, że łączny czas realizacji przedmiotu umowy wynosić będzie 13 tygodni od daty wprowadzenia wykonawcy na budowę.

W umowie wskazano, że w począwszy od dnia przekazania placu budowy, wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe na tym terenie, a także za szkody powstałe poza terenem placu budowy w wyniku działań lub

zaniechań wykonawcy w związku z prowadzonymi przez niego robotami. Ustalono także, iż wykonawca nie będzie angażował zamawiającego w jakiegokolwiek spory sądowe lub inne spory w związku ze szkodami poniesionymi przez osoby trzecie w związku z działaniami wykonawcy na placu budowy.

Wykonawca zobowiązał się do posiadania polisy OC z tytułu prowadzonej działalności obejmującej zakresem ochrony m.in. uszkodzenie własności osób trzecich w wyniku działania lub zaniechania przez wykonawcę.

Dowód: umowa o roboty budowlane z dnia 4 sierpnia 2006r. wraz z załącznikami, k. 166-196, przesłuchanie pozwanej, 01:05:29 protokół rozprawy z dnia 15 października 2015r., k. 1061.

Przed rozpoczęciem prac budowlanych inwestor zlecił wykonanie prac i badań, których celem było rozpoznanie budowy geologicznej, warunków hydrogeologicznych i geologiczno – inżynierskich w podłożu projektowanej stacji paliw przy ul. (...) w S..

Dowód: dokumentacja określająca warunki hydrogeologiczne dla potrzeb projektowanej stacji paliw, k. 486- 505.

W dniu 19 maja 2006r. Prezydent Miasta S. wydał decyzję nr (...) zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę (...) Spółce Akcyjnej w P. stacji paliw wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działki nr (...) przy u Garncarskiej 19 w S..

Dowód: decyzja nr (...) zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę, k. 201 – 202, przesłuchanie pozwanej, 01:10:22, 01:14:10, 01:16:39 protokół rozprawy z dnia 15 października 2015r., k. 1061 - 1061v.

Dnia 21 sierpnia 2006r. rozpoczęto prace geodezyjne polegające na tyczeniu obiektów w terenie. Dnia 20 września 2006r. nastąpiło zabicie igłofiltrów i rozpoczęto pompowanie wody. Dnia 23 września 2006r. zakończono wykopy pod zbiorniki paliwowe. W dniu 4 października 2006r. nastąpiło zasypywanie zbiorników z zagęszczaniem. Dnia 17 października 2006r. zaniwelowano dna elementów kanalizacji deszczowej, zaś w dniu 8 listopada 2006r. rozpoczęto ustawianie krawężników. Dalej wykonano betonowanie podbudowy placu, zaś dnia 21 listopada 2006r. rozpoczęto układanie nawierzchni z kostki. Dnia 18 grudnia 2006r. zakończono prace drogowe.

Do robót ziemnych wykonawca używał m.in. koparko – ładowarki i 10 – cio tonowego dźwigu oraz zagęszczarki – Stop. Wykopy były szalowane. Nadto do ułożenia kostki używano zagęszczarki.

Dowód: dziennik budowy stacji paliw, zeznania świadka M. R., k. 297, zeznania świadka S. K. 00:29:25, 00:32:28, 00:34:42, 00:37:22, 00:39:48, 00:40:55 protokół rozprawy z dnia 11 września 2012r., k. 675, zeznania świadka W. W. 00:48:14 protokół rozprawy z dnia 11 września 2012r., k. 676.

Pozwana spółka wykonywała prace zgodnie z dokumentacją techniczną oraz zgodnie z decyzją nr (...). Zakończyła roboty budowlane inwestycyjnym w dniu 19 grudnia 2006r.

Decyzją z dnia 28 grudnia 2006r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w S. udzielił (...) Spółce Akcyjnej w P. pozwolenia na użytkowania stacji paliw wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działki nr (...) przy ul. (...) w S., stwierdzając, że inwestycja została zrealizowana w oparciu o decyzję - pozwolenie na budowę nr (...) z 19 maja 2006r.

Dowód: protokół z końcowego odbioru zadania inwestycyjnego, k. 197-199, decyzja (...) z dnia 28 grudnia 2006r., k. 203 – 204.

W listopadzie 2006r. pogłębiły się pęknięcia na budynku przy ul. (...).

Dowód: zeznania świadka, M. R., k. 296v, k. 629, zeznania świadka, K. W., k. 518v, zeznania świadka, M. W., k. 519, zeznania świadka, D. O., k. 519v, zeznania świadka, M. O. (1), k. 520.

Pismem z dnia 27 listopada 2006r. Przedsiębiorstwo (...) spółka z o.o. w S. poinformowała (...) Spółkę Akcyjną w P. o tym, że w związku prowadzoną inwestycją przy ul. (...) w S. nastąpiły znaczne uszkodzenia elementów konstrukcyjnych budynku nr (...), który przylega do granicy działki, będącego w zarządzie Przedsiębiorstwa (...) spółki z o.o. w S..

W dniu 1 grudnia 2006r. odbyło się spotkanie z udziałem przedstawiciela zarządcy nieruchomości, właściciela nieruchomości, M. O. (2), Inspektora Nadzoru Budowanego, przedstawiciela biura projektowego oraz przedstawicieli (...) Spółki Akcyjnej w P.. Na spotkaniu tym inwestor zobowiązał się do wykonania prac polegających na wzmocnieniu ścian fundamentowych oraz na uzupełnieniu ubytków ścian na odcinku istniejącego występu ceglanego do dnia 21 grudnia 2006r.

W dniu 15 grudnia 2006r. odbyło się spotkanie z udziałem przedstawicieli (...) spółki z o.o. w S., właściciela – M. O. (1), C. H. i przedstawicieli (...) S.A., na którym stwierdzono, że inwestor wykonał prace, do których zobowiązał się na spotkaniu w dniu 1 grudnia 2006r. Jednakże w czasie realizacji wzmocnień nastąpiło pogłębienie istniejących pęknięć oraz powstały nowe pęknięcia na zewnątrz i wewnątrz budynku. Ustalono, że (...) ma kontynuować prace zabezpieczające i ma założyć szkła kontrolne, które po około jednym miesiącu będą poddane ocenie.

(...) S.A. zgodził się na wykonanie prac zabezpieczających związanych z fundamentami spornego budynku nie dlatego, że poczuwał się do odpowiedzialności za pęknięcia w tym budynku, lecz w ramach stosunków dobrosąsiedzkich.

Dowód: pismo Przedsiębiorstwa (...) spółki z o.o. w S. z dnia 27 listopada 2006r., k. 254, notatka służbowa z dnia 1 grudnia 2006r., k. 255, notatka z dnia 15 grudnia 2006r., k. 256- 257, pismo (...) SA w z dnia 19 września 2007r., k. 121, zeznania świadka M. R., k. 296v- 297v, k. 629 – 629v, zeznania świadka G. K., k. 298v, k. 631-631v, zeznania świadka M. O. (1), k. 520 – 520v, zeznania świadka M. R., k. 630, zeznania świadka S. K. 00:36:47 protokół rozprawy z dnia 11 września 2012r., k. 675v.

Na zlecenie Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. C. H. sporządził w dniu 11 stycznia 2007r. ekspertyzę techniczną celem określenia aktualnego stanu technicznego elementów budynku i budynku jako całości. Sporządził ją m.in. w oparciu o wizję ze stycznia 2007r.

Ustalono w niej, że sporny budynek został wzniesiony w technologii tradycyjnej w 1939r. Wskazano, że fundamenty stanowiły kamień polny na zaprawie wapienno – cementowej i częściowo cegły pełnej ceramicznej.

Uwzględniając technologię wykonania obiektu, użyte materiały oraz przeznaczenie obiektu, określono trwałość budynku na 110 lat. Czas trwania budynku wynosił wówczas około 67 lat, a stopień zużycia technicznego budynku wyniósł około 60,90 %.

Stwierdzono, że pokrycie dachowe jest dobre, konstrukcja dachu – zadawalająca, strop nad pierwszym piętrem – zadawalający, strop nad parterem – zadawalający, ściany zewnętrzne poddasza – zadawalające, ściany zewnętrzne parteru i pierwszego pietra – złe, ściany i ścianek działowych – zadawalające, ławy i ściany fundamentowe – złe, schody wewnętrzne – złe, stolarka okienna i drzwiowa – złe, tynki wewnętrzne – zadawalające, tynki zewnętrzne – złe, podłogi – złe.

Ustalono także, że na przyległym do budynku terenie od strony zachodniej zaprojektowano i zrealizowano w 2006r. stację paliw. W trakcie robót związanych z tą inwestycją obniżono między innymi poziom terenu przyległego o około 40 cm, odkrywając w ten sposób część ściany fundamentowej budynku,

Ponadto w trakcie realizacji inwestycji bezpośrednio bliskości ściany zachodniej budynku wykonano sieć sanitarną ze studniami rewizyjnymi o rzędnych posadowienia znacznie poniżej posadowienia fundamentów.

Ustalono, że w trakcie wykonywania robót ziemnych odpompowano wodę bezpośrednio z wykopu, co w istotny sposób naruszyło warunki gruntowo – wodne w poziomie posadowienia fundamentów.

Zalecono pilne założenie plomb kontrolnych na pęknięciach ścian i obserwację stanu zachowania tych plomb. Wskazano, że w przypadku stwierdzenia, że plomby będą w stanie nienaruszonym przez 6 miesięcy, to będzie można uznać, że proces wtórnego osiadania fundamentów ustał, a więc będzie można przystąpić do naprawy pozostałych uszkodzeń od zewnątrz i wewnątrz budynku.

Dowód: orzeczenie techniczne C. H., k. 77 – 93, zeznania świadka C. H., k. 630 – 630v.

(...) spółka z o.o. w S. skierowała do (...) S.A. w P. pismo z dnia 2 marca 2007r., iż wobec braku postępu w sprawie, zmuszeni są zawiadomić (...) o sprawie oraz skierować sprawę na drogę postępowania sądowego z uwagi na wysokość poniesionych strat, wynikłych z nieprawidłowo realizowanej inwestycji.

Pismem z dnia 20 marca 2006r. (...) spółka z o.o. w S. złożyła do Inspektora Nadzoru Budowlanego w S. skargę jako zarządca nieruchomości, iż inwestor (...) S.A. w P. doprowadził do znacznych uszkodzeń budynku przy ul. (...) w S. oraz, że inwestor wycofał się ze swojej odpowiedzialności, podnosząc, że uszkodzenia mają związek z wiekiem obiektu, a nie z inwestycją prowadzoną na działce sąsiedniej.

Dowód: pismo (...) spółki z o.o. w S. z dnia 2 marca 2007r., k. 266, pismo (...) spółki z o.o. w S. z dnia 20 marca 2007r., k. 267.

W dniu 25 maja 2007r. (...) S.A. zlecił Z. B. (1) wykonanie ekspertyzy w celu określenia wpływu budowy stacji paliw (...) S.A. przy ul. (...) na stan techniczny budynku mieszkalnego przy ul. (...).

Ekspertyza została wykonana w lipcu 2007r.

Przy ekspertyzie stwierdzono, że budynek jest dwukondygnacyjny z poddaszem nieużytkowym bez podpiwniczenia, wolnostojący. Ściany fundamentowe z kamieni polnych i kawałków cegieł ceramicznych na zaprawie wapienno – glinianej marki o (...). Wskutek długotrwałego nawilgocenia właściwości wiążące zaprawy zmniejszyły się do minimum. Co do ścian przyziemia i piętra wskazano, że są one murowane z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie utworzonej z mieszaniny gliny i wapna o minimalnych właściwościach wiążących – zaprawa się kruszy i jest usuwalna twardym przedmiotem przy minimalnym nacisku. Wskazano, że murowane ściany nie tworzą monolitu, ich wytrzymałość zmniejszona jest licznymi zarysowaniami, dzielącymi ściany na kilkanaście niezależnych bloków, a ściany nie są usztywnione wieńcami stropowymi.

Ustalono, że w protokole z 10 grudnia 2004r. wskazano, iż ściany konstrukcyjne murowane z cegły pełnej ceramicznej pokryte są włoskowatymi pęknięciami, które nie zagrażają bezpieczeństwu.

Wskazano, że zarysowanie budynku jest oznaką niewłaściwej pracy konstrukcji, a powstanie zarysowań muru powodują następujące czynniki:

- bardzo mała wytrzymałość zaprawy gliniano - wapiennej w murze, zmniejszająca monolityczność ściany, a więc odporność na rysy i wytrzymałość ścian występującymi przy zginaniu i rozciąganiu, prowadzące do nierównomiernego osiadania fundamentów oraz drgań budynku;
- mała sztywność ściany fundamentowej, murowanej z kamieni polnych, w której gliniano – piaskowa zaprawa utraciła właściwości wiążące z dużymi ubytkami kamieni;
- niewłaściwe, zbyt płytkie posadowienie fundamentu ściany (...) powodujące jego wrażliwość na kolejne przemarzanie i odtajanie podłoża ;
- brak żelbetowych wieńców stropowych.

Wśród czynników zewnętrznych wpływających na zarysowanie ścian wskazano:

- podmywanie fundamentu przez nadmiar wody deszczowej;
- ukształtowanie terenu;
- drgania budynku;
- wykonanie studni oraz osadnika i separatora jako elementów zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej dla budowanej stacji PKN (...).

We wnioskach wskazano, że:

- wykonanie stacji paliw spowodowało odsłonięcie fundamentów ściany zachodniej (...) w nieznacznym stopniu;

Jednocześnie podano, że zarysowania ścian budynku istniały również przez budowę stacji. Słaba, gliniana zaprawa w murze ścian budynku, płytki posadowienie ściany zachodniej (...), stan fundamentów z kamieni polnych, sposób odprowadzenia wody deszczowej z dachu budynku, drgania budynku wywołane ruchem pojazdów, i brak wieńców stropowych stworzyły warunki do powstania zarysowań ścian niezależnie od budowy stacji paliw. Wskazano jednak, iż budowa stacji spowodowała znaczny wzrost ilości i wielkości rys w stopniu zagrażającym budynku, a dynamikę powstania zarysowań stwierdzono w listopadzie 2006r. - w trakcie wykonywania fragmentu kanalizacji deszczowej i układania krawężnika drogowego przy zachodniej ścianie budynku na odcinku E 123.

W ekspertyzie wskazano, że wykonanie wzmocnienia fundamenty ściany E 123 nie zapewnia właściwej stateczności tej ściany. Podano także, iż wykonane przez PKN (...) wzmocnienie fundamentów zapobiegło czasowo dalszemu osiadaniu ściany, a w efekcie katastrofie budowane. Jednak ze względu na okres jesienno – zimowy roboty były realizowane jako rozwiązanie doraźne, bez orzeczenia technicznego określającego stopień zagrożenia budynku, sposobu tymczasowego zabezpieczania ścian budynku i właściwej kolejności robót przy uzupełnianiu i wzmacnianiu ścian.

Stwierdzono bezwzględną konieczność natychmiastowego wykonania zabezpieczenia ścian budynku.

Podano, że przyczyna powstania uszkodzeń w budynku nie była jednorodna.

Dowód: ekspertyza konstrukcji budowlanej Z. B. (1), k. 43 – 77, zeznania świadka Z. B. (1), k. 517-518v, zdjęcia, k. 536 – 582, 599 – 601,

Dnia 29 sierpnia 2007r. stwierdzono mocne spękania budynku, założono szkiełka kontrolne.

Dowód: protokół kontroli okresowej budynku.

We wrześniu 2007r. Z. B. (1) sporządził projekt wzmocnienia konstrukcji budynku przy ul. (...).

Dowód: projekt wzmocnienia konstrukcji, k. 94- 107.

W dniu 13 sierpnia 2007r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w S. zawiadomił zarządcę nieruchomości położonej w S. przy ul (...) o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego powyższego budynku mieszkalnego.

Decyzją z dnia 4 września 2007r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w S. nakazał właścicielom budynku przy ul. (...) w S., tj. Gminie Miejskiej S. (współwłaścicielowi w 50/100 części), D. O. (współwłaścicielowi w 200/400 części), M. W. (współwłaścicielowi w 200/400 części) i T. O. (współwłaścicielowi w 800/2400 części) usunięcie w terminie do 31 grudnia 2007r. stwierdzonych nieprawidłowości w utrzymaniu budynku mieszkalnego przy ul. (...) w S. polegających na: wykonaniu zabezpieczenia ścian budynku poprzez wzmocnienie fundamentu ściany (...) poprzez pogłębienie odcinkami poniżej głębokości przemarzania oraz wzmocnienie ścian jarami stalowymi na obwodzie budynku i wzdłuż ścian porzeczných w poziomach stropów nad parterem i piętrem, zapewnieniu odprowadzenia

wód deszczowych poza strefę oddziaływania na fundamenty budynku oraz na wzmocnieniu ścian murowanych wg odrębnego projektu.

Dowód: zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego z dnia 13 sierpnia 2007r., k. 218, decyzja (...) z dnia 4 września 2007r., k. 117- 119.

We wrześniu 2007r. najemca lokalu mieszkalnego nr (...) został wykwaterowany.

Dowód: pismo Przedsiębiorstwa (...) spółki z o.o. w S. z dnia 19 września 2007r., k. 120.

Zarządca, pismem z dnia 5 września 2007r., zawiadomił (...) Spółkę Akcyjną w P. oraz pozwaną spółkę o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego powyższego budynku mieszkalnego.

Dowód: pismo (...) spółki z o.o. w S. z dnia 5 września 2007r., k. 205 -206.

W odpowiedzi na pismo (...) spółka z o.o. w S. z dnia 5 września 2007r., inwestor, tj. (...) S.A. w P. – pismami z dnia 16 września 2007r. i z dnia 19 września 2007r. zakwestionował twierdzenia, że prace związane z prowadzoną inwestycją miały bezpośredni i wyłączny wpływ na stan budynku przy ul. (...) w S.. Wyraził jednak wolę prowadzenia rozmów ugodowych, wskazując, że dotychczas wykonał szereg prac zabezpieczających wyżej wymieniony budynek.

Powód i inwestor prowadzili rozmowy dotyczące zakupu spornej nieruchomości. Właściciel lokalu nr (...) zaproponował inwestorowi cenę sprzedaży swego lokalu na kwotę około 750.000 zł. Inwestor nie zgodził się na tę kwotę.

Dowód: pismo (...) SA z dnia 19 września 2007r., k. 121- 123, pismo (...) SA z dnia 14 lutego 2008r., k. 124, pismo powódki z dnia 23 września 2009r. wraz z zpo, k. 125 – 126, pismo (...) SA z dnia 25 września 2009r., k. 127, pismo (...) SA z dnia 2 listopada 2009r., k. 128, pismo (...) SA z dnia 16 września 2007r., k. 207 – 208, zeznania świadka M. R., k. 630, zeznania świadka J. M. 00:20:19, 00:24:00, 00:29:02 protokół rozprawy z dnia 8 listopada 2012r., k. 689v – 690.

W odpowiedzi na pismo (...) spółki z o.o. w S. z dnia 5 września 2007r. pozwana spółka, pismem z dnia 18 września 2007r., poinformowała, że jako generalny wykonawca inwestycji pod nazwą „Budowa stacji paliw w S. ul. (...)” wykonała wszystkie prace przy realizacji powyższego obiektu realizowane zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją projektową, jak i pozwoleniem na budowę.

Zaprzeczyła twierdzeniu o pompowaniu wody bezpośrednio z wykopu, jak i obniżeniu terenu. Przyznała, że w trakcie robót wystąpiła konieczność odpompowania wody przy dołowaniu zbiorników, jednakże odbywało się to w znacznej odległości od budynku przy zastosowaniu ścianki szczelnej, co nie wpłynęło na zmianę warunków gruntowo - wodnych. Pozostałe elementy uzbrojenia terenu (sieci sanitarne w tym i separatory) posadowione na stacji nie wymagały odwodnienia, a realizacja ich odbywała się na szalunkach rozporowych. Podała, że pozwana spółka nie miała wpływu na problemy z osadzeniem budynku.

Dowód: pismo pozwanej spółki, z dnia 18 września 2007r., k. 41 - 42.

Dnia 20 grudnia 2007r. rozpoczęto monitoring szkła kontrolnych. Dnia 1 października 2008r. stwierdzono brak zmian na szklach kontrolnych.

Dowód: protokół kontroli szkła kontrolnych.

Pismem z dnia 9 listopada 2009r. powód wezwał pozwaną spółkę do uiszczenia kwoty 127.579 zł stanowiącej odszkodowanie za spowodowanie zniszczenia budynku położonego przy ul. (...) w S. poprzez główne wykonawstwo

inwestycji (...) S.A. w P. – budowy stacji paliw położonej przy ul. (...) w S., w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty.

W odpowiedzi na powyższe pozwana spółka, pismem z dnia 19 listopada 2009r., odmówiła żądaniu zapłaty, wskazując, że nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za szkody powstałe w budynku położonym w S. przy ul. (...).

Stanowisko to podtrzymała w pismem z dnia 27 kwietnia 2010r. kierowanym do powódki.

Dowód: wezwania do zapłaty z dnia 9 listopada 2009r. wraz z zpo, k. 129 – 130, 131- 132, pismo pozwanej spółki z dnia 19 listopada 2009r., k. 214, z dnia 27 kwietnia 2010r., k. 217.

Pismem z dnia 9 listopada 2009r. powód wezwał (...) Spółkę Akcyjną w P. do uiszczenia kwoty 127.579 zł stanowiącej odszkodowanie za spowodowanie zniszczenia budynku położonego S. przy ul. (...) w S. w wyniku przeprowadzonej inwestycji, tj. budowy stacji paliw położonej przy ul. (...) w S., w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty.

Dowód: wezwania do zapłaty z dnia 9 listopada 2009r. wraz z zpo, k. 133 – 134, 135- 136.

Pismem z dnia 23 listopada 2009r. powód skierował do Sądu Rejonowego w Płocku wniosek o zawezwanie (...) Spółkę Akcyjną w P. do próby ugodowej w związku ze szkodą powstałą w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w S.. Sprawa została zarejestrowana pod sygn. (...).

Nadto, w sprawie powyższej powód, pismem z dnia 1 grudnia 2009r., wskazał również jako przeciwnika (...) Spółkę Jawną w K..

W sprawie, jeszcze przed złożeniem wniosku o zawezwanie do próby ugodowej pozwana spółkę, zostało wyznaczone posiedzenie na dzień 13 stycznia 2010r.

Po złożeniu wniosku z dnia 1 grudnia 2009r., w sprawie (...) zostało wydane zarządzenie o zawiadomieniu spółki o terminie posiedzenia oraz o doręczeniu jej odpisu wniosku o zawezwanie do próby ugodowej.

Na termin posiedzenia stawił się pełnomocnik powoda oraz pełnomocnik (...) SA. Do zawarcia ugody nie doszło.

W aktach (...) brak jest zwrotnego potwierdzenia odbioru przez pozwaną spółkę wniosku o zawezwanie do próby ugodowej oraz zawiadomienia o terminie posiedzenia wyznaczonego na dzień 13 stycznia 2010r.

Pozwana spółka nie otrzymała zawezwania do próby ugodowej.

Dowód: wniosek powoda z dnia 23 listopada 2009r., k. 137 – 138, dowód nadania, k. 139, wniosek powoda z dnia 1 grudnia 2009r., k. 140 – 141, dowód nadania, k. 142, protokół posiedzenia z dnia 13 stycznia 2010r. ze sprawy ICo 4770/09, k. 244, zarządzenie o wyznaczeniu terminu posiedzenia, k. 5 i k. 9 akt Sądu Rejonowego w Płocku o sygn. ICo 4770/09, przesłuchanie pozwanej, 01:10:22 protokół rozprawy z dnia 15 października 2015r., k. 1061.

Pozwana spółka była ubezpieczona od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością ogólnobudowlaną w (...) Spółce Akcyjnej w W..

Dowód: polisa nr (...), k. 219-223.

Powód jest w 100 % udziałowcem w Przedsiębiorstwie (...) spółce z o.o. w S.. Podmiot ten związany jest z powodem umową z dnia 24 września 2001r. o zarządzenie. Przedmiotem tej umowy jest zarządzanie nieruchomościami gruntowymi, lokalowymi i budynkowymi, stanowiącymi własność Gminy M. S..

(...) spółka z o.o. w S. w razie stwierdzenia nieprawidłowości w stanie nieruchomości powoda, stara się je rozstrzygnąć we własnym zakresie. Powód został zawiadomiony o problemie uszkodzeń spornego budynku po około 2 miesiącach od momentu, kiedy problemy te wystąpiły.

Dowód: odpis KRS, k. 268 – 271, zeznania świadka G. K., k. 298v, umowa o zarządzenie wraz z aneksami, k. 304 - 319.

Brak jest podstaw do uznania, że prace rozbiórkowe na działce nr (...) z 2005r. mogły mieć wpływ na konstrukcję i stan spornego budynku mieszkalnego.

Wykonanie wykopu pod sieć kanalizacji deszczowej **miało wpływ** na powstanie uszkodzeń przedmiotowego budynku mieszkalnego. Jeżeli występowało pompowanie wody z tego wykopu, to wpływ był jeszcze większy.

Dokumentacja projektowa powinna zawierać analizy i rozwiązania wykonania wykopu, zapewniając ograniczenia przemieszczeń podłoża w sąsiedztwie obudowy wykopu do rozmiarów nie stwarzających zagrożenia powstania istotnych uszkodzeń w sąsiednim budynku. Należało przewidzieć na etapie projektowania zabezpieczenie i wzmocnienie istniejącego budynku mieszkalnego, np. poprzez wzmocnienie fundamentów i założenie ściągów. Jest to obowiązek inwestora, projekt stacji paliw nie zawiera żadnych analiz związanych z wpływem wykopów na obiekty sąsiednie żadnych rozwiązań zakresie technologii wykonania wykopów, żadnych analiz dotyczących zabezpieczenia przedmiotowego budynku.

Prace związane z układaniem kabla elektroenergetycznego, warstw utwardzenia placu i krawężnika w sąsiedztwie ściany zachodniej budynku mieszkalnego **miały wpływ** na powstanie uszkodzeń tego budynku.

Rodzaj i rozwiązania techniczne konstrukcji budynku sprzyjały powstawaniu uszkodzeń ścian, jednak nie były ich samoistną i bezpośrednią przyczyną.

Stan techniczny konstrukcji sprzyjał powstaniu uszkodzeń ścian, jednak nie był on samoistną i bezpośrednią przyczyną uszkodzeń w takiej postaci, jak nastąpiła w trakcie budowy stacji paliw; stan techniczny fundamentu i dolnej partii ściany zachodniej mógł być przyczyną występującego przed budową stacji paliw pojedynczego zarysowania tej ściany.

Istniejący poziom posadowienia ściany zachodniej budynku mieszkalnego nie był samoistną przyczyną i bezpośrednią przyczyną powstania uszkodzeń tej ściany.

Sposób odprowadzenia wód opadowych z budynku mieszkalnego był nieprawidłowy. Nieprawidłowość ta nie miała wpływu na powstanie uszkodzeń budynku.

Ruch samochodowy na drodze krajowej mógł być powodem powstania drobnych uszkodzeń istniejących przez budowę stacji paliw. Natomiast nie jest przyczyną znacznych uszkodzeń w obrębie ściany zachodniej budynku, które powstały w trakcie trwania budowy stacji paliw.

Wykonanie wykopu pod zbiorniki paliwowe nie miało wpływu na powstanie uszkodzeń budynku.

Pierwotną przyczyną uszkodzeń przedmiotowego budynku w obrębie ściany zachodniej (z wyjątkiem jednego zarysowania) oraz przyległych fragmentach ściany południowej oraz ściany wewnętrznej w osi 2 były prace wykonywane w związku z budową stacji paliw na przyległej działce nr (...).

Pierwotne przyczyny pozostałych uszkodzeń przedmiotowego budynku oraz jednego zarysowania ściany zachodniej w jej górnej środkowej części nie są związane z pracami wykonanymi w ramach budowy tej stacji paliw.

Uszkodzenia te nie pogłębiają się.

Dowód: pisemna opinia sądowa biegłego z zakresu budownictwa, A. F., k. 785, ustna opinia uzupełniająca, k. 959v-961.

Wpływ prac związanych z wykonaną inwestycją polegającą na budowie stacji paliw nr (...) przy ul. (...) na aktualny stan techniczny budynku posadowionego przy ul. (...) wynosi: około 8 % na stan techniczny całego budynku oraz około 8 % na stan techniczny lokalu mieszkalnego nr (...).

Remont lokalu mieszkalnego nr (...) w stanie obecnym nie jest ekonomicznie uzasadniony.

Dowód: pisemna opinia uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu budownictwa, A. F., k. 921, ustna opinia uzupełniająca, k. 959v-961.

Aktualna wartość rynkowa lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) sprzed powstania szkody wynosi 142.500 zł.

Aktualna wartość rynkowa lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) po powstaniu szkody wynosi 133.100 zł.

Obecnie w budynku nie trwają żadne prace naprawcze, budynek został jedynie zabezpieczony w 2006r.

Remont lokalu nr (...) i budynku jest technicznie możliwy, choć jest ekonomicznie nieuzasadniony.

Stan techniczny budynku nie jest drastyczny w takim stopniu, by trzeba byłoby go wyburzyć. Budynek ma potencjał.

Dowód: pisemna opinia sądowa biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości, A. F., k. 984- 1022, ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego, A. F., k. 1059v- 1066v.

Sąd zważył:

Powództwo jest zasadne w niewielkiej części.

Stan faktyczny sąd ustalił w oparciu o dokumenty złożone przez obie strony, albowiem ich autentyczność nie była wzajemnie kwestionowana. Oparł się także na dokumentach złożonych przez ogranę, na wniosek obu stron. Bez znaczenia dla wyniku sprawy pozostał jednak operat szacunkowy złożony przez powoda (k. 107 – 116) oraz także ekspertyza techniczna L. N. złożona przez pozwaną (k. 830 – 850). Stanowiły one w istocie prywatne opinie, które dla sądu nie nosiły cech obiektywizmu. Co do orzeczenia technicznego C. H. i ekspertyzy Z. B. (1), to stwierdzić należy, że sąd przyjął te dokumenty w poczet materiału dowodowego, lecz na okoliczności związane z faktem zlecenia przez strony konfliktu osobom posiadającym wiedzę specjalistyczną, pracy polegającej na wyjaśnieniu przyczyn uszkodzeń spornego budynku, a także na okoliczność stanu technicznego budynku na moment sporządzania tych ekspertyz. Natomiast co do ustaleń, czy zachowanie pozwanej przyczyniło się do tych uszkodzeń, jeśli tak, w jakim stopniu, sąd dokonał w oparciu o opinię sądową biegłego z zakresu budownictwa, A. F., o czym będzie mowa niżej.

Za wiarygodne sąd uznał zeznania świadków, M. R., A. P., C. H., A. B., S. K., W. W., J. M., A. K. i Z. B. (2). Ich treść była bowiem spójna, logiczna, nadto korespondowała z pozostałym materiałem dowodowym, w szczególności z dokumentami, a także między sobą. Co do zeznań świadków, K. W., M. W., D. O. i M. O. (1) sąd dał im wiarę jedynie w części, tj. w zakresie twierdzeń, iż pęknięcia spornego budynku zaczęły się pogłębiać w listopada 2006r. W pozostałej części, tj. iż budynek nr (...) był w dobrym stanie technicznym w 2006r. sąd odmówił wiarygodności, albowiem z dokumentacji zgromadzonej w aktach sprawy, w szczególności z protokołów okresowej kontroli budynku oraz załączonych do akt zdjęć wynika, że twierdzenia tych świadków w powyższym zakresie nie polegają na prawdzie.

Sąd w całości dał wiarę przesłuchaniu pozwanej (powód zrezygnował z przesłuchania). Wyjaśnienia pozwanej spółki były spójne, konsekwentne i korelowały z pozostałym materiałem dowodowym.

Spór między stronami dotyczy odpowiedzialności pozwanej spółki za uszkodzenia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...), które wystąpiły w 2006r.

Powód podniósł twierdzenia, że pozwana poprzez nieprawidłowe wykonywanie robót budowlanych w związanych z inwestycją polegającą na budowie stacji paliw doprowadziła do uszkodzenia lokalu nr (...), zaś pozwana podniosła, że wszelkie prace, które wykonywała w związku z realizacją powyższej inwestycji były wykonywane zgodnie z dokumentacją techniczną, w tym z projektem budowlanym oraz zgodnie ze sztuką budowlaną.

Ocena odpowiedzialności pozwanej spółki za ewentualne uszkodzenia lokalu nr (...) winna być dokonana w oparciu o art. 435 k.c.

Wprawdzie pozwana zakwestionowała, by stanowiła przedsiębiorstwo wprawiane w ruch za pomocą sił przyrody, to jednak sąd twierdzenia pozwanej spółki nie podzielił.

Ocenę, czy podmiot prowadzący na własny rachunek przedsiębiorstwo może ponosić odpowiedzialność odszkodowawczą na zasadzie ryzyka na podstawie art. 435 § 1 k.c., należy oderwać od okoliczności konkretnego zdarzenia wywołującego szkodę i odnieść do zakresu zadań przedsiębiorstwa pozwanej. W art. 435 § 1 k.c. nie chodzi o przedsiębiorstwo, które jedynie wykorzystuje do realizacji części zadań ruch urządzeń wprawianych w ruch za pomocą sił przyrody, lecz o takie przedsiębiorstwo, które jako całość wprawiane jest w ruch za pomocą sił przyrody. Według orzecznictwa Sądu Najwyższego przyjęcie, że przedsiębiorstwo jest wprawiane w ruch za pomocą sił przyrody wymaga uwzględnienia znaczenia określonych technologii w działalności przedsiębiorstwa oraz oceny, czy możliwe byłoby osiągnięcie zakładanych celów produkcyjnych przedsiębiorstwa bez użycia sił przyrody (por. uzasadnienie wyroku SN z 8 grudnia 2005 r., (...), LexPolonica nr 418949, OSNP 2006, nr 21-22, poz. 336). Użyta siła przyrody powinna stanowić siłę napędową przedsiębiorstwa jako całości tak, by jego istnienie i praca były uzależnione od wykorzystania sił przyrody, bez użycia których nie osiągnęłoby celu, do jakiego zostało utworzone (por. wyrok SN z 1 grudnia 1962 r., (...), LexPolonica nr 372657, OSPiKA 1964, nr 4, poz. 88)(tak B. G. (red.), Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania. Tom I-II, wyd. X).

Za przedsiębiorstwa wprawiane w ruch za pomocą sił przyrody uznano w orzecznictwie Sądu Najwyższego m.in. nowoczesne przedsiębiorstwo budowlane (wyrok SN z 1 grudnia 1962 r., (...), LexPolonica nr 372657, OSPiKA 1964, nr 4, poz. 88).

Z zeznań świadków S. K. i W. W. wynika, że do robót ziemnych wykonawca używał koparko – ładowarki i 10 – cio tonowego dźwigu oraz zagęszczarki – Stop oraz, że wykopy były szalowane. Powyższe zeznania, a także zasady doświadczenia życiowego pozwalają na wniosek, że bez użycia powyższych urządzeń, pozwana spółka nie byłaby w stanie wykonać zleconej jej pracy polegającej na realizacji budowy stacji paliw. Bez ich użycia nie byłaby w stanie realizować swego celu, dla którego została utworzona.

Powyższe oznacza, że pozwana spółka odpowiada za szkody wywołane ruchem swego przedsiębiorstwa na zastrzonych warunkach, tj. na zasadzie ryzyka.

Ruch ten jest rozumiany szeroko, a więc nie tylko jako działanie urządzeń bezpośrednio napędzanych siłami przyrody, lecz jako ruch całokształtu przedsiębiorstwa. Dlatego też odpowiedzialność z art. 435 pojawi się także wówczas, gdy szkoda wynika z niewłaściwego działania takich elementów struktury przedsiębiorstwa, które nie są poruszane siłami przyrody (oczywiście przy założeniu, że przedsiębiorstwo jako całość jest tymi siłami napędzane). Tak więc obowiązek naprawienia szkody na podstawie komentowanego przepisu będzie powodowała nie tylko np. katastrofa kolejowa, ale także upadek pasażera, który poślizgnął się na oblodzonym peronie. Wszystko to jest uzasadnione traktowaniem przedsiębiorstwa jako jednolitej struktury, która jako całość jest źródłem podwyższonego niebezpieczeństwa wyrządzenia szkody. Działanie poszczególnych elementów tej struktury, mimo ich zróżnicowanego charakteru, nie powinno zatem powodować odmiennych skutków w sferze odpowiedzialności deliktowej. Zob. G. B. i in., Komentarz... Zobowiązania, t. 1, 2011, s. 521 i n.; A. Ś., w: (...)P., t. 6, 2009, s. 561 i n.

W konsekwencji powyższego stwierdzić należy, że pozwana spółka na zasadzie ryzyka odpowiada za szkody powstałe w lokalu nr (...), które pozostają w bezpośrednim związku przyczynowym z ruchem tego przedsiębiorstwa.

Do ustalenia powyższej kwestii konieczne stało się skorzystania z wiadomości specjalnych, tj. z opinii sądowej biegłego z zakresu budownictwa.

Z opinii sądowej biegłego, A. F. wynika, że wykonanie przez pozwaną spółkę wykopu pod sieć kanalizacji deszczowej oraz wykonanie prac związanych z układaniem kabla elektroenergetycznego, warstw utwardzenia placu i krawężnika w sąsiedztwie ściany zachodniej budynku mieszkalnego miało wpływ na powstanie uszkodzeń przedmiotowego budynku mieszkalnego, w tym lokalu mieszkalnego nr (...).

Biegły sądowy w szczególowy i rzetelny sposób przeanalizował dokumentację techniczną oraz zdjęcia spornego budynku i dokładnie, czytelnie oraz logicznie przedstawił swe wnioski w pisemnej opinii. Nadto biegły wykorzystał pomiary posadowienia spodu fundamentów, poziomu terenu przyległego od strony stacji paliw do budynku przy ul. (...) oraz rzędnych posadowienia urządzeń podziemnej infrastruktury technicznej na działce nr (...) w pobliżu budynku mieszkalnego oraz odchylenia zewnętrznej ściany budynku od strony stacji paliw, które zostały wykonane w jego obecności przez biegłego sądowego z zakresu geodezji, F. S. (k. 767-776).

Zarzuty do opinii biegłego, A. F. złożyła pozwana spółka (k. 820 - 828). Wskazała, że opinia jest niekompletna i niemiarodajna, ponieważ biegły nie dokonał oględzin budynku wewnątrz, nie odniósł się do wszystkich możliwych przyczyn powstania uszkodzeń budynku. Pozwana nie zgodziła się z wnioskiem, że rozbiórka budynku nie miała wpływu na uszkodzenia spornego budynku, wskazała, że ustalenia biegłego w tym zakresie są dowolne. Nie zgodziła się z ustaleniem, że prace związane z budową sieci kanalizacyjnej doprowadziły do szkody. Jednocześnie wskazała, że pozwana wykonywała prace zgodnie z dokumentacją projektową i pozwoleniem na budowę oraz pod nadzorem inspektorów nadzoru (...) S.A., a ewentualne uchybienia projektanta i inwestora, którzy w dokumentacji projektowej nie zawarli analizy możliwego wpływu na sąsiednie budynki nie powinna obciążać pozwanej spółki. Zakwestionowała również twierdzenia, że ułożenia kabla miało wpływ na stan budynku (w tym zakresie powoła się na ustalenia w protokole oględzin budynku z 2001r., w którym wskazano, że budynek kwalifikuje się do remontu kapitalnego lub do rozbiórki).

Zarzuciła, że biegły sądowy zbyt mało uwagi poświęcił w swojej opinii niekwestionowanemu faktowi, że do znacznego pogorszenia technicznego budynku doszło podczas wykonywanych w grudniu 2006r. na zlecenie (...) robót mających na celu wzmocnienie fundamentu ściany zachodniej oraz, że roboty te były wykonywane bez pozwolenia na budowę. W prace te nie była zaś zaangażowana pozwana spółka.

Na wniosek pozwanej sąd dopuścił dowód z opinii uzupełniającej postanowieniem z dnia 10 marca 2014r. (k. 872) oraz na okoliczności wskazane w piśmie procesowym z dnia 1 kwietnia 2014r. w tym na okoliczność, czy roboty z 2006r. wykonane były sposób prawidłowy i czy sposób ich wykonania mógł być przyczyną pogorszenia stanu tego budynku oraz, czy gdyby budynek przy ul. (...) był utrzymany w należyтым stanie technicznym i nie miał wad konstrukcyjno – materiałowych doszłoby do pogorszenia stanu tego budynku oraz wskazała na konieczność oględzin spornego lokalu.

Biegły sądowy, A. F., szczegółowo odniósł się do stawianych przez pozwanego zarzutów (k. k. 921). Ostatecznie podtrzymał swą pisemną opinię sporządzoną w niniejszej sprawie.

Również w zakresie opinii uzupełniającej pozwana spółka złożyła zarzuty (k. 930 i nast.), podtrzymując dotychczasowe zarzuty.

Dodatkowo, sąd, na wniosek pozwanej wezwał biegłego na termin rozprawy celem wydania ustnej opinii uzupełniającej (k.959- 960v). Również podczas jej wydawania, biegły A. F., logicznie i konsekwentnie przedstawił swe stanowisko w zakresie stawianych zarzutów, podtrzymując swoje dotychczasowe opinie.

Sąd w całości oparł się na opinii biegłego sądowego, A. F., uznając ją za pełną, logiczną i rzetelną. Biegły oparł się na dokumentach zgromadzonych w sprawie, szczegółowo analizując poszczególne okoliczności mające wpływ na ostateczne wyniki zawarte w opinii.

Wskazać należy, iż biegły nie był w stanie określić, czy prace z grudnia 2006r., które wykonał (...) SA pogłębiły zakres uszkodzeń w budynku, a w dalszej kolejności w lokalu nr (...), gdyż brak było ku temu wystarczających dowodów.

Mając na uwadze podnoszone przez pozwaną zarzuty, stwierdzić należy, iż okoliczność pogłębiających się pęknięć budynku została ujęta jedynie w notatce z dnia 15 grudnia 2006r. Nie znalazła natomiast odzwierciedlenia w zapisach w dzienniku budowy. Nadto nie sposób obecnie przeprowadzić rozdziału pęknięć, tj. tych zależnych wyłącznie od prac pozwanej spółki oraz tych powstałych wyłącznie wskutek prac (...) z 2006r. Nikt nie wskazał, nie udokumentował rys, które pojawiły się jako nowe wskutek prac z grudnia 2006r. oraz tych, które się pogłębiły. Obecnie jest to niemożliwe.

Powyższe ocena nie zmienia wniosku, iż wskutek prac pozwanej polegających na wykopu pod sieć kanalizacji deszczowej oraz prac związanych z układaniem kabla elektroenergetycznego, warstw utwardzenia placu i krawężnika w sąsiedztwie ściany zachodniej budynku mieszkalnego doszło do powstania uszkodzeń przedmiotowego budynku mieszkalnego, w tym lokalu mieszkalnego nr (...).

Dalej wskazać należy, iż okoliczność, iż dokumentacja projektowa złożone przez inwestora nie zawierała analizy i rozwiązania wykonania wykopu, zapewniając ograniczenia przemieszczeń podłoża w sąsiedztwie obudowy wykopu do rozmiarów nie stwarzających zagrożenia powstania istotnych uszkodzeń w sąsiednim budynku, nie zwalnia pozwanej od odpowiedzialności. Pozwana spółka jako podmiot od wielu lat zajmujący się budową stacji paliw, posiadający duże doświadczenie zawodowe, winna posiadać wiedzę, że dokumentacja techniczna winna takie zastrzeżenia i rozważania zawierać. Jeśli ich nie zawierała, to pozwana powinna była zobowiązać inwestora do uzupełnienia dokumentacji w tym zakresie.

Do pozostałych zarzutów biegły, A. F. szczegółowo się ustosunkował. Wskazać należy, że miały one charakter polemiki z wnioskami biegłego.

Reasumując powyższe, pozwana spółka ponosi odpowiedzialność za szkody w lokalu nr (...), które powstały w związku pracami pozwanej polegającymi na wykopie pod sieć kanalizacji deszczowej oraz prac związanych z układaniem kabla elektroenergetycznego, warstw utwardzenia placu i krawężnika w sąsiedztwie ściany zachodniej budynku mieszkalnego.

W dalszej kolejności rozważyć należało wysokość szkody wyrządzonej w związku z pracami budowlanymi podczas realizacji inwestycji – stacji paliw.

W tym zakresie sąd również oparł się na opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości, A. F. (z resztą zawnioskowanej przez stronę pozwaną).

Biegły wskazał, że prace wykonywane przez pozwaną jedynie w 8 % wpłynęły na stan techniczny spornego lokalu. Z. materiał dowody w postaci protokołów okresowej kontroli budynku, zdjęć, ekspertyzy Z. B. (1), orzeczenia technicznego C. H. oraz zeznań świadków, M. R., A. P., C. H., A. B., S. K., W. W., J. M., Z. B. (1) i A. K., zgodnie wskazują, że zarówno budynek nr (...), jak lokal nr (...) były złym stanie technicznych w 2006r., kiedy to pozwana spółka przystąpiła do realizacji inwestycji.

W tej sytuacji sąd uznał za zasadne wyliczenie szkody, porównując hipotetyczną aktualną wartość lokalu nr (...) sprzed szkody oraz aktualną wartość lokalu nr (...) po szkodzie związanej z pracami pozwanej spółki.

Z opinii biegłego sądowego, A. F. wynika, że remont lokalu nr (...) jest ekonomicznie nieuzasadniony. Bezsporne jest, iż nie trwają żadne prace naprawcze tego lokalu, a budynek został jedynie zabezpieczony. Tymczasem, zdaniem biegłego, lokal nr (...) ma potencjał, który można wykorzystać, ale o tym decyduje właściciel.

Powód, jako właściciel może w ogóle nie remontować lokalu. Kwestia remontu budynku jest skomplikowana, albowiem w części stanowi on część wspólną właściciela lokalu mieszkalnego nr (...) oraz właściciela lokalu mieszkalnego nr (...). Zatem do jego dokonania jest niezbędna zgoda właścicieli tych lokali. Powódka nie wykazała, by taką zgodę posiada, ale przede wszystkim nie wykazała, że lokal chce naprawić. Wręcz przeciwnie, w treści pozwu wskazała, że na szkodę składa się wartość lokalu mieszkalnego, nie zaś wartość remont tego lokalu.

Powódka może np. sprzedać sporny lokal mieszkalny. Może również doprowadzić do zniesienia współwłasności części wspólnych nieruchomości przez wykupienie lokalu nr (...) i w dalszej kolejności samodzielnie decydować o nieruchomości położonej przy ul. (...) w S..

Na moment orzekania w niniejszej sprawie powód jest właścicielem lokalu nr (...), który został uszkodzony wskutek prac pozwanej, opisane wyżej, przez to poniósł szkodę.

Szkoda to uszczerbek w majątku poszkodowanego. Skoro przed szkodą powód był właścicielem lokalu o wartości 142.500 zł., a aktualnie jest właścicielem lokalu o wartości 133.100 zł., to uszczerbkiem w majątku powódki jest różnica między powyższymi wartościami.

Zasądzenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego nr (...), tak, jak tego oczekuje powód, doprowadziłoby niewątpliwie do wzbogacenia po stronie powoda. Powód byłby bowiem nadal w posiadaniu lokalu o określonej wartości rynkowej oraz zyskałby od pozwanej spółki kwotę stanowiącą aktualną wartość tego lokalu.

Ostatecznie, sąd uznał, że szkoda powoda powstała w związku z uszkodzeniem lokalu nr (...) to kwota 9.400 zł. (tj. 142.500 zł. minus 133.100 zł.).Roszczenie w tym zakresie sąd uznał za zasadne, w myśl art. 435 k.c.

W tym miejscu wskazać należy, że sąd nie uwzględnił zarzutu przedawniania, podniesionego przez stronę pozwaną.

Pozwana spółka wskazała, że roszczenia powoda przedawniły się przed dniem 1 grudnia 2009r., tj. przed dniem sporządzenia wniosku o zawezwania pozwanej spółki do próby ugodowej, albowiem powód zarzuca pozwanej uszkodzenia budynku polegające na odsłonięciu fundamentu ściany budynku oraz powstanie licznych pęknięć. Tymczasem z załączonej do akt ekspertyzy Z. B. (1) wynika, że wśród wielu czynników wpływających na powyższe mogło mieć wykonanie elementów sieci kanalizacji deszczowej oraz układanie betonowego krawężnika drogowego. Jednakże prace związane z kanalizacją deszczową zostały wykonane przez pozwaną spółkę w październiku 2006r., natomiast krawężniki – w listopadzie 2006r. Zatem najpóźniej w listopadzie 2006r. powód, zdaniem pozwanej, wiedział o szkodzie, czemu zresztą dał wyraz w piśmie kierowanym do (...) S.A. z dnia 27 listopada 2006r. W związku z powyższym najpóźniej dnia 27 listopada 2009r. roszczenie było przedawnione.

Nie sposób zgodzić się z powyższą argumentacją.

Sam fakt wykonania prac polegających na położeniu kanalizacji deszczowej, czy krawężnika nie wiąże się z powstaniem szkody. Szkoda musi nastąpić, by można mówić o odpowiedzialności za szkodę. Nadto, dla rozpoczęcia biegu terminu przedawnienia znaczenia ma wiedza poszkodowanego o wystąpieniu szkody oraz o osobie odpowiedzialnej za jej powstanie.

Szkoda pojawiła się listopadzie 2006r., co wynika ze gromadzonego w sprawie materiału, w szczególności z zeznań świadków, K. W., M. W., D. O. i M. O. (1) oraz pisma (...) spółki z o.o. z dnia 27 listopada 2006r. Brak jest jednak materiału dowodowego, który wskazywałby, że już wówczas wiedzę o tym posiadał powód. Niewątpliwie wiedzą taką dysponował zarządca, co wynika z pisma z dnia 27 listopada 2006r. Jednakże z zeznań świadka, G. K., wynika, że zarządca po około 2 miesiącach powiadomił właścicieli lokalu, czyli powoda o występujących problemach związanych z pęknięciami budynku.

Dodatkowo, w listopadzie 2006r. nieznaną była przyczyna tego stanu rzeczy. Dopiero trwały ustalenia w powyższym zakresie, strony kontraktu ze sobą korespondowały. Z resztą pismo z dnia 27 listopada 2006r., kierowane było

do zupełnie innego podmiotu, aniżeli pozwany. A co za tym idzie, na ten dzień powód nie miał wiedzy o osobie odpowiedzialnej za istniejący stan rzeczy. Z resztą pismo z dnia 27 listopada 2006r. nie pochodziło do powódki.

Spotkania w grudniu 2006r. służyły ustaleniu przyczyn pęknięć, a zobowiązanie PKN (...) do wykonania prac zabezpieczających zostały dokonane w ramach stosunków dobrosąsiedzkich, a nie wskutek uznania odpowiedzialności PKN (...) za skutki uszkodzenia budynku (tak zeznania świadka G. K., k. 298v).

Dopiero w lipcu 2007r., gdy została sporządzona opinia przez Z. B. (1), można było dopatrywać się odpowiedzialności pozwanej spółki za uszkodzenia budynku, a w dalszej kolejności za uszkodzenie lokalu nr (...). Dopiero od tego czasu należy liczyć ewentualny bieg terminu przedawnienia.

Termin ten jednak został przerwany poprzez wniesienie do Sądu Rejonowego w Płocku wniosku z dnia 1 grudnia 2009r. o zawiązanie pozwanej spółki do próby ugodowej (wniosek został nadany w urzędzie pocztowym dnia 1 grudnia 2009r., k. 8 akt (...)).

Z art. 123 § 1 k.c. wynika, że bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia;

Powód poprzez złożenie wniosku z dnia 1 grudnia 2009r. o zawiązanie pozwanej spółki do próby ugodowej, podjął czynności przed sądem powzięte bezpośrednio w celu dochodzenia roszczenia.

Zatem roszczenie zgłoszone w pozwie wniesionym do Sądu Okręgowego w Słupsku w dniu 12 sierpnia 2011r. (k. 2) nie jest przedawnione.

Mając na uwadze powyższe, sąd, na podstawie art. 435 k.c. zasądził od pozwanej spółki na rzecz powoda kwotę 9.400 zł. tytułem naprawienia szkody, w pozostałym zakresie oddalając powództwo.

O odsetkach ustawowych rozstrzygnięto na podstawie art. 363 par 2 k.c. w zw. z art. 481 k.c., mając na uwadze zasadę, że jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość szkody winna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania. Wobec tego, że wyliczenia wartości spornego lokalu zostały dokonane, z resztą na polecenie sądu, według aktualnych stawek, zasadne stało się zasądzenie odsetek ustawowych od wyliczonego w ten sposób odszkodowania od dnia wyrokowania.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 par 1 i par 3 k.p.c., art. 99 k.p.c. w zw. z z par 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (t. jedn. Dz. U. z 2013r., poz. 490 z późn. zm.), mając na uwadze, że powód przegrał niniejszy spór w 92,6 %, zaś pozwana spółka – w 7, 4 %. Na koszty powoda złożyły się: opłata od pozwu w kwocie 6.379 zł., zaliczki na wydatki sądu związane z wynagrodzeniem biegłych w kwocie 13.000 zł., wynagrodzenie fachowego pełnomocnika w kwocie 3.600 zł. oraz opłata od udzielonego pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Na koszty pozwanego złożyło się: zaliczka na wydatki sądu związane z wynagrodzeniem biegłego sądowego w kwocie 7.500 zł., wynagrodzenie fachowego pełnomocnika w kwocie 3.600 zł. oraz opłata od udzielonego pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

O nieuiszczonych kosztach sądowych sąd orzekł na podstawie art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. jedn. Dz. U. z 2014r., poz. 1025 z późn. zm.), mając na uwadze stopień przegrania każdej ze stron. Na koszty te złożyła się kwota wydatkowana przez Skarb Państwa na wynagrodzenie biegłego sądowego.

Na oryginale właściwy podpis