

Sygn. akt VIII GC 254/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 lutego 2017r.

### **Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział VIII Gospodarczy**

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Natalia Pawłowska - Grzelczak

Protokolant: stażysta Marta Serwatka

po rozpoznaniu w dniu 25 stycznia 2017 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa B. N.

przeciwko K. K.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. nieuiszczone w sprawie koszty sądowe ponosi Skarb Państwa.

Sygn. akt VIII GC 254/14

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 24 kwietnia 2014 r. powódka B. N. wniosła o zasądzenie od pozwanej K. K. kwoty 189 221,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz kosztami postępowania. W uzasadnieniu podała, że niniejszym pozwem dochodzi części szkody poniesionej na skutek wadliwie wykonanych prac przez pozwaną. Pozwana wykonała bowiem zlecone jej przez powódkę prace budowlane w ten sposób, że doszło do zalania nieruchomości, zawilgocenia oraz praktycznie wyeliminowania jej z dalszego użytku i możliwości wykończenia. Powódka powołała się na operat szacunkowy, wedle którego wartość nieruchomości z uwagi na konieczność przeprowadzenia prac naprawczych uległa obniżeniu o kwotę 832 458,00 zł a zatem powódka poniosła szkodę.

Na rozprawie w dniu 16 lutego 2015 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Argumentowała, że nie wykonywała wszystkich prac, na które powołuje się powódka.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 25 sierpnia 2009 r. powódka B. N., w której imieniu działał umocowany przez nią J. K. (1), zawarła z pozwaną K. K. umowę o roboty budowlane. Na podstawie powyższej umowy pozwana zobowiązała się wykonać stan „zero” budynku usługowo – apartamentowego (...) w T.. Jako stan „zero” przyjęto wykonanie wszystkich prac włącznie z obsypaniem budynku, które pozwalają na przystąpienie do kolejnego etapu budowy tj. wykonania ścian parteru budynku. W celu wykonania zadania pozwana zobowiązana została do wybudowania stanu „zero” zgodnie z decyzją o pozwoleniu na budowę, projektem budowlano–wykonawczym budynku, zasadami sztuki budowlanej i aktualnym stanem wiedzy, przy zachowaniu należytej staranności, zgodnie ze wskazówkami powódki, wykorzystując wyłącznie materiały dopuszczone do obrotu i posiadające wszelkie atesty i aprobaty techniczne dostarczone przez powódkę jako

inwestora. Zgodnie z § 2 ust. c) przedmiot umowy miał zostać wykonany z materiałów dostarczonych przez powódkę i własnych urządzeń niezbędnych w trakcie realizacji inwestycji (maszyny budowlane, szalunki, sprzęt budowlany). Termin rozpoczęcia prac ustalono na dzień 30 września 2009 r. a zakończenia na dzień 20 czerwca 2009 r. Strony ustaliły wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie 50 000, 00 zł plus podatek VAT (61 000 zł brutto).

**Dowód:** umowa (k. 8-13), pełnomocnictwo (k. 14)

Pozwana wykonała przedmiot umowy jednak nie w całości. Nie wykonała bowiem całego stanu zero. W trakcie wykonywania prac poza zesła z budowy z uwagi na brak płatności. Prace te kończył inny wykonawca. W trakcie wykonywania prac powódka dostarczała materiały.

**Dowód:** faktury VAT (k. 26 – 30), zeznania świadka M. G. (k. 107 – 109).

Po zakończeniu budowy nieruchomości, podczas gdy powódka przystąpiła do prac wykończeniowych apartamentowca okazało się, że wody deszczowe oraz gruntowe zalewają część podpiwniczoną budynku. W całym budynku pojawiła się wilgoć i zagrzybienie. W związku z tym powódka zleciła wykonanie ekspertyzy celem ustalenia przyczyn takiego stanu budynku. W opinii tej stwierdzono, że w podpiwniczeniu budynku występuje stały napływ wód zewnętrznych. Poziom wody sięga około 20 cm od poziomu posadzki. Na ścianach i suficie pomieszczeń są ślady uszkodzeń, plamy pleśni i grzybów. Tynki wewnątrz są odparzone i uszkodzone. Wniosek z opinii był taki, że wadliwie wykonano izolację ściany fundamentowej. O., że drenaż nie został obsypany gliną a w związku z niepoprawnie wykonaną izolacją pionową wody zawieszona w gruncie mają ułatwioną penetrację w strukturę ścian i dalej do wnętrza piwnic, następnie w górę ścian w efekcie podciągania kapilarnego. Stwierdzono też, że nie zrobiono izolacji pionowej.

**Dowód:** opinia z dnia 28 marca 2013 r. znajdująca się w segregatorze dołączonym do akt niniejszej sprawy, zeznania świadka S. R. (k. 120 – 121), zeznania świadka J. K. (1) (k. 122).

W związku z tymi wadami w budynku powódka zleciła wykonanie wstępnego kosztorysu prac naprawczych. Według kosztorysu sporządzonego w dniu 30 sierpnia 2013 r. prace naprawcze wyceniono na kwotę 189 221,70 zł.

**Dowód:** kosztorys (k. 33 – 34)

W piśmie z dnia 23 września 2013 r. powódka wezwała pozwaną do usunięcia wad budynku, w terminie 7 dni od doręczenia wezwania. W piśmie z dnia 5 października 2013 r. działający w imieniu pozwanej M. G. nie uznał odpowiedzialności pozwanej w ramach gwarancji, gdyż pozwana nie wykonywała izolacji pionowych ścian docieplenia ani nie wykonała drenażu wokół budynku ani obsypki budynku. Pozwana stała na stanowisku, że wadliwe prace nie zostały wykonane przez nią ale przez innego wykonawcę.

**Dowód:** korespondencja (k. 15 – 18), wezwanie (k. 31 – 32).

Wybudowana nieruchomość ostatecznie została sprzedana w toku postępowania egzekucyjnego w drodze licytacji. W toku egzekucji dokonano oszacowania nieruchomości oraz koniecznych prac naprawczych. Wartość nieruchomości oszacowano na kwotę 2 200 000 zł, natomiast wartość prac naprawczych na kwotę 823 458,00 zł. Wartość rynkową ustalono więc na kwotę 1 370 000 zł. Właścicielem nieruchomości została (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P.

**Dowód:** obwieszczenie (k. 19), operat szacunkowy (k. 21 – 25), odpis księgi wieczystej (k. 182 – 186).

Zakres prac wykonanych przez pozwaną obejmował: wykopy przestrzenne pod płytę fundamentową, wykopy liniowe pod ławy fundamentowe części niepodpiwniczonej, chudy beton pod płytę i ławy fundamentowe, poziomą izolację przeciwwodną na chudym betonie, żelbetową płytę fundamentową oraz ławy żelbetowe, ściany piwnic, stron nad piwnicami, żelbetowe schody do piwnic. Pozwana wykonała izolację przeciwwodną z maty bentonitowej, którą ułożyła na chudym betonie czyli pod płytą fundamentową. Zastosowano beton B25 W8 o najwyższym stopniu szczelności. Na tym etapie pozwana rozstała się z powódką, która nie uregulowała należności za wykonane prace. Dalsze prace

realizował inny wykonawca. Powyższe roboty zostały wykonane poprawnie, zgodnie z wiedzą techniczną oraz zgodnie z projektem konstrukcyjnym. Brak zarysowań i pęknięć ścian podpiwniczenia co świadczy o poprawnym wykonaniu ław i płyty fundamentowej. Płyta fundamentowa oraz ściany zewnętrzne zostały wykonane z betonu wodoszczelnego zatem w żelbetowych ścianach fundamentowych nie mógł przebiegać proces kapilarnego podciągania wód. Izolacja wykonywana na płycie fundamentowej stanowi element robót wykończeniowych, nie stanowi więc przedmiotu umowy stron. Wykonanie izolacji na chudym betonie pod płytą fundamentową było poprawnym rozwiązaniem w istniejących warunkach gruntowo – wodnych. Pozwana nie wykonała następujących prac budowlanych obejmujących „stan zerowy”: pionowych izolacji przeciwwodnych na ścianach piwnic, izolacji termicznej ścian piwnic, ścian fundamentowych części niepodpiwniczonej, betonowej płyty podposadzkowej części niepodpiwniczonej, drenażu opaskowego wokół budynku oraz obsypki budynku. Z uwagi na całkowite zakrycie poziomej izolacji przeciwwodnej nie jest możliwe stwierdzenie poprawności czy wadliwości jej wykonania. Jednak kwestia tego czy drenaż był wykonany czy nie pozostaje bez wpływu na zaciekanie. Nawet gdyby izolacja pozioma była wadliwa (np. przerwana, uszkodzona) to z uwagi na wodoszczelny beton woda nie ma prawa przedostawać się przez przegrody budowlane poziome i pionowe. Pozwana nie wykonywała izolacji podposadzkowej na płycie fundamentowej zatem zakres prac przez nią zrealizowany nie jest obciążony wadami. Przyczyną utraty wartości nieruchomości była awaria budowlana, która wstąpiła w zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnej w okresie maja-czerwca 2013 r. i w wyniku, której doszło do zalania budynku i te wody wówczas spływały do piwnicy poprzez schody i zalegały do kilkudziesięciu centymetrów. W związku z tym doszło do zawilgocenia już wykonanych posadzek i tynków. W warunkach obiektu nie występowało wysychanie ponieważ ściany nie były nagrzewane, brak było wentylacji oraz występowała duża wilgotność w pomieszczeniach piwnicznych.

**Dowód:** pismo z 5 października 2013 r. (k. 15 – 18), obwieszczenie (k. 19), protokół oględzin (k. 172 – 175), opinia pisemna i ustna uzupełniająca biegłego sądowego J. W. (k. 250 – 282, 299 - 300), dokumentacja projektowa, projekt opinii, decyzja, dziennik budowy znajdujące się w segregatorze stanowiącym załącznik do akt niniejszej, zeznania świadka M. G. (k. 107 – 109), zeznania świadka J. K. (1) (k. 122).

### **Sąd zważył co następuje:**

W świetle naprowadzonych przez strony dowodów Sąd uznał, że powództwo nie zasługiwało uwzględnieniu.

Powódka skonstruowała swoje żądanie jako oparte na obowiązku odszkodowawczym pozwanej, wynikającym z nienależytego wykonania zobowiązania. Wywodziła, że w wyniku nienależytego wykonania przez pozwaną umowy wskutek czego przedmiot umowy posiadał liczne wady doznała szkody, której dochodziła w kwocie 189 221,70 zł. W świetle powyższego roszczenie powódka oparła na normie wyrażonej w art. 471 k.c., stosownie do której dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Uzasadniając swoje stanowisko powódka twierdziła, że pozwana nieprawidłowo wykonała zlecony jej zakres prac co skutkowało tym, iż część podpiwniczona budynku została zalana przez wody deszczowe i gruntowe a przez to pojawiła się wilgoć i zagrzybienie. W rezultacie niemożliwa okazała się eksploatacja budynku i ostatecznie nieruchomość została sprzedana po cenie obniżonej o wartość prac naprawczych jakich wymagała. Na gruncie rozważanej sprawy nie było sporne, że strony łączyła umowa zawarta w dniu 25 sierpnia 2009 r., w ramach której pozwana zobowiązała się wykonać roboty budowlane stanu „zero”. Pozwana nie kwestionowała też, że w budynku wzniesionym na zlecenie powódki, jako inwestora ujawniły się wady. Nie był też sporny fakt wykonywania przez pozwaną prac objętych umową. Natomiast strony pozostawały w sporze co do zakresu wykonanych przez pozwaną prac, jak i przyczyn wad zaistniałych w budynku. Wobec dochodzenia zapłaty z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwanego, po stronie powódki powstał obowiązek wykazania przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej. W konsekwencji na powódce spoczywał ciężar udowodnienia okoliczności wskazanych w art. 471 k.c. – faktu nienależytego wykonania zobowiązania, powstania szkody, związku przyczynowego pomiędzy nienależytym wykonaniem zobowiązania a szkodą. Odnosząc się do kwestii powstania szkody, którą powódka utożsamiała z wadliwym wykonaniem prac przez pozwaną co spowodowało w konsekwencji obniżenie wartości nieruchomości to, jak już była mowa, nie była ona przedmiotem sporu. Z przeprowadzonego w oparciu o załączone

przez powódkę dokumenty postępowania dowodowego jednoznacznie wynika, że w budynku ma miejsce zawilgocenie posadzek w piwnicy, pojawiło się zagrzybienie tynków parteru i pierwszego piętra. Pozwana nie zgadzając się ze stanowiskiem powódki wskazywała, że nie ponosi odpowiedzialności za wady. Po pierwsze zarzuciła, że nie wszystkie prace stanu „zero” zostały przez nią wykonane ponieważ powódka nie uiściła należnego wynagrodzenia i pozwana zaprzestała dalszego wykonywania tych prac. Po drugie prace, których wadliwość zarzuca pozew nie zostały wykonane przez pozwaną. W sprawie niniejszej w pierwszej kolejności należało więc ustalić czy doszło do niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez dłużnika, czyli pozwaną. W ocenie Sądu zgromadzony materiał dowodowy prowadzi do wniosku, że w istocie pozwana nie wykonywała prac, którym powódka zarzuca wady będące przyczyną obniżenia wartości nieruchomości. To z kolei prowadzi do wniosku, że skoro prac tych powódka nie wykonała to nie może być mowy o tym, iż doprowadziła ona do powstania szkody. Z opinii biegłego sądowego J. W. jednoznacznie wynika, że występujące zawilgocenie posadzek w piwnicy nie stanowi dowodu nieprawidłowego wykonania elementów stanu zerowego budynku. Jak wynika ze zgodnych zeznań świadków M. G. i J. K. (2) część prac, którym powódka zarzuca wady w ogóle nie była objęta zakresem robót łączącej strony umowy, a mianowicie izolacja typu ciężkiego, stanowiąca warstwę podposadzkową. Tego typu prace zaliczane są bowiem do robót wykończeniowych a nie stanu zerowego budynku. Biegły dokładnie wyjaśnił też, że problem kapilarnego podnoszenia wody w murach, na co powoływała się powódka, nie jest bezpośrednią przyczyną szkód. Z uwagi na zastosowanie zaprawy nieprzepuszczalnej w postaci betonu B25 W8, czyli o najwyższym stopniu szczelności, woda nie mogła swobodnie się przedostawać ku górze. Tym samym w żelbetowych ścianach fundamentowych nie mógł przebiegać proces kapilarnego podciągania wód. Niezależnie od tego biegły stwierdził, że kapilarne podnoszenie wody jest procesem bardzo długotrwałym i nie mógł on nastąpić od płyty fundamentowej po stropodach, gdyż proces ten został zahamowany przez poziome izolacje przeciwwodne pod murami parteru, które zresztą wykonała pozwana. Biegły wywnioskował wobec tego, że wody kapilarne nie spowodowałyby żadnych szkód w ścianach parteru a tym bardziej pierwszego piętra. Co istotne zgromadzony materiał dowodowy pozwala przyjąć, że ściany nie były nagrzewane, nie było wentylacji i rzeczywiście w pomieszczeniach piwnicznych występowała duża wilgotność. Natomiast zwrócić należy też uwagę, że to nie wody kapilarne spowodowały zawilgotnienie i zagrzybienie budynku aż do piętra ponieważ był to skutek stwierdzonego w toku oględzin przez biegłego oraz ujawnionego w toku postępowania dowodowego zalania obiektu z powodu awarii wodno-kanalizacyjnej. W wyniku tego zdarzenia wody opadowe spłynęły schodami do podpiwniczenia ale nie były wynikiem kapilarnego podciągania wód gruntowych. Zeznania świadków J. K. (2) i M. G. wskazują jednoznacznie, że pozwana w ogóle nie wykonywała drenażu opaskowego wokół budynku i pionowej izolacji przeciwwodnej więc nie można zarzucać pozwanej wadliwego wykonania tego zakresu robót, który – w świetle opinii biegłego - był przyczyną powstania szkody. Zeznania tych świadków są spójne co do zakresu zasadniczych robót i potwierdzają, że pozwana nie wykonała drenażu opaskowego wokół budynku, izolacji przeciwwodnej i termicznej ścian piwnic ani też i obsypki wokół budynku. Wobec tego brak podstaw do twierdzeń, że to pozwana wadliwie zrealizowała prace z tego zakresu. W ocenie Sądu oczywistym jest, że brak wykonania pionowych izolacji przeciwwodnych na ścianach piwnic i niewykonanie obsypki nie może być na gruncie niniejszej sprawy oceniane w kontekście prawidłowości ich wykonania lub wadliwości skoro pozwana w ogóle tych prac nie wykonywała a zatem spór nie dotyczy prac przez nią realizowanych. Nie może umknąć uwadze Sądu fakt, że prace które pozwana wykonała a mianowicie wykopy przestrzenne, wykopy liniowe pod ławy fundamentowe, chudy beton, żelbetową płytę fundamentową, ściany piwnic, strop pod piwnicami i żelbetowe schody do piwnic, ocenione zostały przez biegłego jako wykonane w sposób prawidłowy, zgodnie z wiedzą techniczną oraz projektem konstrukcyjnym, bez jakichkolwiek wad. Biegły wprawdzie stwierdził, że nie jest w stanie ocenić jakości wykonania poziomej izolacji przeciwwodnej bowiem prace te uległy całkowitemu zakryciu ale jednocześnie podczas opinii ustnej uzupełniającej stwierdził, że nawet gdyby ta izolacja była w jakiś sposób uszkodzona czy przerwana, to i tak z uwagi na zastosowany przez pozwaną wodoszczelny beton (B25 W8) woda nie miała prawa się przedostać przez przegrody budowlane poziome i pionowe. Nadto, w ocenie biegłego dokonanej w oparciu o zdjęcia załączone przez pozwaną, maty bentonitowe położone na chudym betonie, czyli pod płytą fundamentową zostały ułożone poprawnie. Zakres robót wykonanych przez pozwaną nie był obciążony wadami, natomiast w świetle dowodów zaferowanych przez powódkę (w szczególności obwieszczenia o licytacji) oraz opinii biegłego sądowego stwierdzić należało, że przyczyną zawilgocenia i zagrzybienia była awaria budowlana, która

wystąpiła w zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnej. To w wyniku tego zdarzenia woda utrzymywała się przez długi okres czasu co skutkowało zawilgoceniem tynków i posadzek, zwłaszcza że pomieszczenia nie były nagrzewane.

Zdaniem Sądu w toku postępowania powódka nie wykazała więc, że nieprawidłowości jakie zaistniały w budynku wynikają z jakości prac wykonanych przez pozwaną, a tym samym nie wykazała faktu nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwaną, w konsekwencji nie dowiodła adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy szkodą a wykonaniem prac. Powyższe prowadzi do wniosku, że nie zostały spełnione dwie z trzech przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej uregulowanej w art. 471 k.c. a tym samym powództwo podlegało oddaleniu. Zauważyć przy tym należy, że w świetle przytoczeń faktycznych i twierdzeń pozwu rolą Sądu nie była ocena zasadności odszkodowania za niewykonane przez pozwaną prace czy też inne należności za niewykonane prace, a ocena czy na skutek wadliwego wykonania przez pozwaną pewnego zakresu prac doszło do powstania szkody, czyli czy w grę wchodziła odpowiedzialność odszkodowawcza w oparciu o art. 471 k.c. Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego Sąd takiego wniosku nie mógł wywieźć, zwłaszcza, że wynika z niego, iż za pozwaną w dalszym ciągu prace wykonywali inni wykonawcy (co też potwierdził biegły w swojej opinii) i to im można byłoby ewentualnie przypisać odpowiedzialność, natomiast zakres prac pozwanej wykonany został niewadliwie. Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił w oparciu o zgromadzone w toku postępowania dowody z dokumentów, oceniając je jako rzetelnie i wiarygodnie przedstawiające stanowiska stron i okoliczności sprawy. Należy zwrócić uwagę na fakt, że strony nie kwestionowały żadnego z tych dowodów pod względem ich prawdziwości. W tej sytuacji również Sąd uznał, że dowody z dokumentów stanowią podstawę do czynienia w oparciu o nie ustaleń faktycznych w istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy kwestiach. Ustalony stan faktyczny Sąd oparł także na dowodach z zeznań świadków J. K. (2), M. G. i S. R.. Sąd nie znalazł podstaw do odmowy wiarygodności zeznań świadków J. K. (2) i M. G. ponieważ co do istotnych okoliczności sprawy były one spójne i znajdowały odzwierciedlenie w pozostałym materiale dowodowym. Jeśli chodzi o zeznania świadka S. R. to Sąd uwzględnił je w zakresie, w jakim świadek ten wskazywał na zakres i rodzaj wad budynku. Oceniając natomiast przyczyny tych wad Sąd brał pod uwagę opinie biegłego sądowego J. W. zarówno pisemną jak i ustną uzupełniającą. Podkreślić należy, że opinie te są rzetelne i kompleksowe wydane w oparciu o doświadczenie zawodowe i całość dowodów znajdujących się w aktach sprawy, zaś wnioski z nich płynące są jednoznaczne i logiczne. Wątpliwości jakie pojawiły się po sporządzeniu opinii pisemnej biegły rzeczowo i wnikliwie wyjaśnił w drodze ustnej opinii uzupełniającej, której powódka nie zdołała podważyć. W niniejszej sprawie postanowieniem z dnia 10 kwietnia 2014 roku (sygn. akt VIII GCo 11/14) Referendarz sądowy zwolnił powódkę od kosztów sądowych. W myśl art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 25 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu. Przy zasądzaniu na rzecz Skarbu Państwa nieuiszczonych kosztów sądowych mają zastosowanie zasady obowiązujące przy zwrocie kosztów procesu, a więc też zasady ukształtowane wykładnią art. 98 § 1 k.p.c. W myśl tego przepisu strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Na gruncie niniejszej sprawy stroną przegrywającą jest powódka, która została zwolniona z obowiązku ponoszenia kosztów sądowych. Oznacza to, że nieuiszczone w sprawie koszty sądowe ponosi Skarb Państwa.