

Sygn. akt: I C 23/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 września 2015 r.

Sąd Rejonowy w Bytowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Wojciech Juszkiewicz
Protokolant:	St. sekr. sądowy Anna Jungto - Stępnakowska

po rozpoznaniu w dniu 24 września 2015 r. na rozprawie sprawy

z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w B.

przeciwko (...) sp. z o. o. w B., PESEL

o zapłatę

- zasądza od pozwanego (...) sp. z o. o. w B. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w B. kwotę 32.100,00 (trzydzieści dwa tysiące sto 00/100) złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 11 października 2012 roku do dnia zapłaty;
- zasądza od pozwanego (...) sp. z o. o. w B. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w B. kwotę (...),00 (cztery tysiące pięćset dwadzieścia dwa 00/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;
- nakazuje ściągnąć od pozwanego (...) sp. z o. o. w B. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Bytowie kwotę (...),31 (pięć tysięcy dwieście siedemdziesiąt cztery 31/100) złotych tytułem nieuiszczonej części kosztów sądowych poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sygnatura akt C 23/15

UZASADNIENIE

Powód Wspólnota Mieszkaniowa (...) w B. po ostatecznym sprecyzowaniu pozwu domagała się zapłaty od pozwanego (...) spółki z o.o. w B. kwoty 32.100,00 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 11 października 2012 roku. Wniósł także o zasądzenia na jego rzecz od pozwanego kosztów procesu.

W uzasadnieniu żądania powód podniósł, że w dniu 9 sierpnia 2010 roku zawarł z pozwanym umowę o dzieło, której przedmiotem było wykonanie robót remontowych dachu na nieruchomości – budynku mieszkalnym w B. przy ulicy (...). Ustalono, że wynagrodzenie za wykonane dzieło miało nastąpić na podstawie kosztorysu powykonawczego. Ostatecznie powód zapłacił pozwanemu łącznie kwotę 32.100,00 złotych tytułem wykonanych robót, przy czym po zapłacie wynagrodzenia zgłosił pozwanemu szereg usterek i wad istotnych wykonanego dzieła, wzywając do ich usunięcia. Wobec odmowy usunięcia wad, pismem z dnia 21 września 2012 roku powód odstąpił od umowy, żądając zwrotu uiszczonej tytułem ceny należności. Powód wskazał, że podstawą jego roszczenia jest przepis art. 637 k.c.

Pozwany (...) Spółka z o.o. w B. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu.

W ocenie pozwanego powód nie odstąpił od umowy, albowiem zgłoszone przez niego usterki zostały usunięte, zaś wynagrodzenie zostało obniżone, co uniemożliwia skorzystanie z dalszego prawa odstąpienia od umowy.

SĄD REJONOWY USTALIŁ, CO NASTĘPUJE:

Umową z dnia 9 sierpnia 2010 roku (...) Spółka z o.o. w B. zobowiązała się wykonać na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w B. prace remontowe poszycia dachu kamienicy przy ulicy (...) w B.. Przedmiotem umowy była rozbiórka istniejących betonowych czapek kominowych i kominów ponad dachem oraz części strychowej, wymurowania kominów wieloprzewodowych ponad dachem i w części strychowej od poziomu stropu nad piętrem, wykonaniu nowych tynków zwykłych cementowo – wapiennych na kominach i w części strychowej z podbiałkowaniem, wykonaniu deskowań dla konstrukcji betonowych czapek kominowych, wykonania zbrojenia czapek kominowych, rozbiórce pokrycia dachowego z papy asfaltowej do deskowania, rozbiórce obróbek blacharskich, rozbiórce rynien i rur spustowych, częściowej wymianie deskowania strychu na styk z desek grubości 25 mm, wymianie desek czołowych, częściowej wymianie elementów konstrukcyjnych dachu, wzmocnienia istniejących krokwi deskami, wykonaniu i montażu włazu kominiarskiego, uzupełnieniu pokrycia z jednej warstwy papy asfaltowej na dachach drewnianych, pokryciu dachu jedną warstwą papy termozgrzewalnej podkładowej, pokryciu dachu jedną warstwą papy termozgrzewalnej wierzchniego krycia, wykonaniu i montażu nowych obróbek blacharskich z blach ocynkowanej, demontażu i montażu nowych rynien i rur spustowych z blachy ocynkowanej, posprzątaniu stanowiska pracy i wywiezieniu nieczystości pochodzących z rozbiórek na wysypisko.

Strony postanowiły, że wysokość wynagrodzenia zostanie określona po wykonaniu robót na podstawie kosztorysu powykonawczego sporządzonego w oparciu o katalogi nakładów rzeczowych przy zastosowaniu algorytmu wskazanego w paragrafie 2 umowy. Prace zgodnie z umową miały zostać zakończone do dnia 10 listopada 2010 roku, nadto strony postanowiły, że zakup materiałów budowlanych oraz ich transport na miejsce remontu pozostały w gestii wykonawcy. Ponadto w paragrafie 6 umowy strony uregulowały wzajemne świadczenia na wypadek odstąpienia od umowy którejkolwiek ze stron. W szczególności zaś ustaliły, że jeżeli odstąpienie od umowy nastąpi z winy wykonawcy, wówczas winien on zapłacić karę umowną w wysokości 5 % wartości wynagrodzenia.

DOWÓD: umowa nr (...) (k. 14-15), zeznania członka zarządu powódki E. W. (k. 372-373), zeznania pozwanego H. G. (k. 373-374)

Prace objęte umową z dnia 9 sierpnia 2010 roku zostały zlecone przez (...) spółka z o.o. w B. podwykonawcy W. R. prowadzącemu działalność gospodarczą w branży budowlanej. Prace rozpoczęto w dniu 23 sierpnia 2010 roku, ukończono zaś przed ustalonym terminem, tj. w dniu 5 listopada 2010 roku. W dniu 22 września 2010 roku oraz 23 listopada 2010 roku powódka zapłaciła na rzecz pozwanego łącznie kwotę 32.000,00 złotych z tytułu wykonanej umowy.

Okoliczność bezsporna, nadto dowodzona (k. 8-9), zeznania członka zarządu powódki E. W. (k. 372-373),

Po wykonaniu dzieła wykonawca sporządził kosztorys powykonawczy, w którym oszacował wartość wykonanego dzieła na kwotę 54.395,18 złotych. Kosztorys ten na zlecenie powodowej Wspólnoty został poddany analizie przeprowadzonej przez Z. B. - Inspektora Nadzoru, który dokonał modyfikacji kosztorysu wskazując ostatecznie, że wynagrodzenie za wykonane dzieło wynosić winno 40.277,02 złotych. Pozwany nie sprzeciwił się urealnionej wartości wynagrodzenia kosztorysowego.

Dowód: kosztorys powykonawczy (k. 22-30), zeznania świadka Z. B. (k. 58-60), zeznania pozwanego H. G. (k. 373-374),

Prace objęte umową z dnia 9 sierpnia 2010 roku nie zostały wykonane zgodnie z umową oraz sztuką budowlaną. W szczególności nieprawidłowo wykonano deskowanie dachu, użyto niewłaściwych materiałów, część materiałów pochodziła z odzysku, wadliwie była położona papa, występowały w niej pęcherze, były niedoróbki w obróbkach blacharskich, odpadał tynk z kominów, deski przy deskowaniu nie były połączone krokiewiami. Remont dachu nie spełniał wymogów właściwych dla odbioru końcowego, zaś stwierdzone wady miały charakter istotny. Usunięcie tych wad wymagało ponownego demontażu dachu i położenia go na nowo.

Dowód: zeznania świadka Z. B. (k.58-60), materiał fotograficzny (k. 69), zeznania członka zarządu powódki E. W. (k. 372-373), zeznania pozwanego H. G. (k. 373-374)

W dniu 16 maja 2011 roku członkowie powodowej wspólnoty spotkali się z H. G. i D. T. członkami zarządu pozwanego i wskazali, że kwestionują jakość wykonanego dzieła. Wskazali na konieczność wymiany luźnego arkusza blachy przy opierzeniu kopuły i prawidłowe zamocowanie obróbki blacharskiej na kopule, usunięcia styku obróbki blacharskiej ze ścianą pionową kopuły, regulacji spadku rynien, doklejenia niedoróbek w papie termozgrzewalnej, usunięcia przecieku na złączeniu rynien, sprawdzenie tynków kominów. Jednocześnie wyznaczono termin do usunięcia wad i końcowego odbioru dzieła do dnia 17 czerwca 2011 roku.

DOWÓD: protokół z dnia 16 maja 2011 roku (k. 13),

W dniu 5 lipca 2011 roku członkowie powodowej wspólnoty spotkali się ponownie z H. G. i D. T. członkami zarządu pozwanego i wskazali, że kwestionują jakość wykonanego dzieła

W szczególności stwierdzono zacieki w lokalach położonych na górnej kondygnacji kamienicy. Ponadto uzgodniono konieczność przeprowadzenia przez pozwanego kontroli deskowania połaci dachowych, przerobienie pionów kanalizacyjnych oraz wzmocnienia pękniętych, względnie nadwyżonych desek.

W dniu 22 sierpnia 2011 roku miało miejsce kolejne spotkanie członków powodowej Wspólnoty przy udziale przedstawiciela pozwanego. Stwierdzono wówczas, że wobec wystąpienia wady w wykonanym przez pozwanego dziele należy: dokleić papę termozgrzewalną w dwóch miejscach, naprawić pas nadrynnowy od strony ulicy, doszczelnienie kołkami mocującymi obróbki blacharskie w ścianie ogniowej i obróbkach kominarskich, uzupełnienie lutowania rynny od strony posesji, usunięcie pęcherzy na całej powierzchni dachu.

DOWÓD: protokół z dnia 5 lipca 2011 roku (k. 12), protokół z dnia 22 sierpnia 2011 roku (k. 11) zeznania Prezesa pozwanej spółki (...) (k. 373-374)

Pozwany podjął próbę usunięcia usterek posługując się przy tym własnymi zasobami kadrowymi. Między innymi pracownicy ci podklejali papę termozgrzewalną, uszczelniali mur w miejscu opierzenia, uszczelnili silikonem niedoróbki.

DOWÓD: zeznania świadka J. K. (k. 58), zeznania Prezesa pozwanej spółki (...) (k. 373-374)

Podczas spotkania pozwanego z członkami powodowej Wspólnoty w dniu 25 października 2011 roku, pozwany poprzez zobowiązanie do usunięcia usterek wskazanych w protokole odbioru technicznego robót z dnia 22 sierpnia 2011 roku, przyznał, że w wykonanym dziele są wady polegające między innymi na niedoklejeniu fragmentów papy do pozostałego pokrycia dachowego, pozostały niepozaginane gwoździe w deskowaniu od strony stropostrychu, pozostały zbędne łączniki stalowe. Nieprawidłowe wykonanie poszycia dachowego skutkowało powstawaniem zastoin wody na powierzchni dachu przy kopule, jednocześnie nie wzmocniono deskowania od spodu w miejscu ugięć, nie naprawiono czapki kominowej ponad dachem.

DOWÓD: protokół z dnia 25 października 2011 roku (k. 10)

W dniu 2 sierpnia 2012 roku powódka skierowała do pozwanego pismo, w którym wezwała po raz kolejny do usunięcia usterek i wad wykonanego remontu z zakreśleniem terminu do dnia 31 sierpnia 2012 roku.

DOWÓD: oświadczenia powódki (k. 7)

Ostatecznie, w dniu 21 września 2012 roku powódka odstąpiła od umowy wskazując, że w wykonane dzieło obarczone było szeregiem istotnych wad fizycznych wykonanych robót sprzeciwiających się zawartej umowie oraz zasadom sztuki budowlanej, czyniących dzieło niezdatnym do użytku zgodnie z jego przeznaczeniem. Wspólnota wskazała, że pozwany nie usunął tych wad pomimo wielokrotnego wzywania do ich usunięcia. Do wad wykonanego dzieła należało:

1. zastosowanie dla potrzeb poszycia dachu tarcicy niezaimpregnowanej,
2. zastosowanie dowolnych przekrojów poprzecznych w konstrukcji dachu, tj. w słupach, podwalinach, murlatach, krokwiach i ich wzmocnieniach,
3. niestosowanie połączeń ciesielskich,
4. niewymienienie istotnych połaci poszycia dachowego i pozostawienie desek zmurszałych i zagrzybionych oraz elementów konstrukcyjnych z niedokończoną wymianą,
5. użycie materiałów odpadowych,
6. niedostateczne uszczelniono tynków trzonów kominowych, co skutkowało zawilgoceniem tynku i jego destrukcją w zakresie 3 kominów,
7. nieprawidłowe wykonanie wylotów wentylacyjnych (wyloty przewodów wentylacyjnych w trzonach wentylacyjnych wykonane zostały pionowo, zaś winny zostać wykonane wyloty boczne), pozostawiona konstrukcja pozostaje w sprzeczności ze sztuką budowlaną,
8. nieuszczelnienie pokrycia dachowego, co skutkowało zalaniem lokali zlokalizowanych na ostatniej kondygnacji w wyniku opadów deszczów,
9. użycie materiałów nieatestowanych,

Część stwierdzony usterek miała charakter istotny i należały do nich: nieusunięcie zmurszałego pokrycia dachowego, niedokładne wykonanie konstrukcji dachowej tj. słupów, krokwi, wzmocnień kleszczy i wzmocnienia poszycia. Do wad istotnych należało także: brak wykonania wylotów bocznych w przewodach wentylacyjnych kominów, brak przekładki z papy w czapach żelbetonowych kominów, dopuszczenie do zawilgocenia tynku i zagrzybienia wewnętrznej powierzchni strychowej na trzech kominach, użycie papy, która nie nadawała się do wierzchniego krycia, co skutkowało jej pofalowaniem, uszkodzeniu czap żelbetonowych kominów. Ponadto wystąpiły wady istotne, które tylko w części mogły zostać usunięte. Do tej kategorii wad należało: wbudowanie drewna bez profilaktyki dotyczącej ochrony ogniowej oraz niezaimpregnowanej przeciwko szkodnikom, użycie materiałów budowlanych bez atestów tj. papy podkładowej, papy wierzchniego krycia, rur i rynien blaszanych prefabrykowanych, cegły pełnej na kominy, cementu, piasku na tynki kominów, stali zbrojeniowej na czapy żelbetonowe.

Nadto stwierdzono wystąpienie niedoróbek w postaci: niepozaginania łączników metalowych w postaci gwoździ na elementach drewnianych, braku odpływów wód deszczowych z zagłębień koryta dachowego za attyką budynku, braku uzupełnienia lutowania rynien fasadowych od strony podwórka i umocowań blacharskich, uzupełnienie pasa nadrynnowego od strony ulicy, likwidacji pęcherzy i zafalowań papy, niewyregulowaniu spadków rynien od strony podwórka, braku uszczelnienia obróbki blacharskiej na attyce fasadowej.

Wykonane przez pozwanego roboty nie zostały wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną oraz zawierały odstępstwa od warunków technicznych określonych dla tego typu prac. Wykonane dzieło obarczone było wadami istotnymi poprzez

użycie drewna niewyprofilowanego, niezabezpieczonego przed ogniem oraz szkodnikami, jak również pozostałych materiałów, które nie były atestowane. Powstające na dachu w wyniku nieprawidłowo położonej papy pęcherze skutkują utrzymywaniem się wody, która nie spływa z dachu tworząc zacieki. Wady te nie zostały usunięte przez pozwanego.

Prace wykonane przez pozwanego nie odpowiadały kosztorysowi powykonawczemu, tak w zakresie faktycznego zakresu rzeczowego, ilości obmiarowych poszczególnych robót, ponadto pozostawały w sprzeczności z prawidłowymi zasadami wyceny poszczególnych robót. Koszt robót wykonanych przez pozwanego w rzeczywistości wynosił 27.181,53 złotych, po obniżeniu wartości tej sumy o istniejące wady i usterki oraz niedoróbki o kwotę 10.922,11 złotych, wartość robót wynosić winna 16.259,42 złotych.

DOWÓD: odstąpienie od umowy (k. 5), opinia biegłego J. M. (k. 107-204), opinia uzupełniająca biegłego J. M. (k. 255-290), oględziny k. 344-346)

SĄD REJONOWY ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Powyższe okoliczności były między stronami w części sporne. Jednocześnie Sąd ustalił stan faktyczny w oparciu o wskazane powyżej dowody, które uznał za wiarygodne w zakresie zgodnym z ustalonym w sprawie stanem faktycznym. W szczególności Sąd oparł się na dowodach w postaci umowy z dnia 9 sierpnia 2010 roku, której przedmiotem było wykonanie remontu dachu i prac ciesielskich na rzecz powoda przez pozwanego. Ponadto Sąd uwzględnił dowody z dokumentów w postaci protokołów spotkań członków powodowej Wspólnoty z przedstawicielami pozwanej Spółki, jak również zeznań świadków Z. B. i J. K.. Jednocześnie zeznania świadka Z. C. nie miały żadnego znaczenia dla ustaleń faktycznych w sprawie, gdyż świadek nie pamiętał okoliczności związanych z remontem dachu na nieruchomości powodowej Wspólnoty. Istotnym dowodem w sprawie była opinia biegłego J. M., w tym opinia główna, jak również opinia uzupełniająca, aczkolwiek kwestionowana przez obie strony postępowania.

Z powyższych dowodów w sposób niekwestionowany wynika, że pomiędzy powodem a pozwanym doszło w dniu 9 sierpnia 2010 roku do zawarcia umowy, której przedmiotem był remont dachu na budynku powodowej Wspólnoty. Pozwany podjął się wykonania ściśle określonych w paragrafie 1 umowy prac. Należały do nich między innymi rozbiórka istniejących kominów i pokrycia dachowego, następnie wymurowania kominów wieloprzewodowych ponad dachem oraz położenia nowego pokrycia dachowego wraz z częściową wymianą elementów konstrukcyjnych. Analiza zawartej umowy w świetle art. 65 § 2 k.c. uprawnia do sformułowania twierdzenia, że zgodnym zamiarem stron był remont dachu budynku powodowej Wspólnoty, po wykonaniu którego zamierzano uzyskać rezultat w postaci szczelnego pokrycia dachowego, prawidłowo odprowadzającego wodę zbierającą się na jego powierzchni w związku z warunkami atmosferycznymi, wreszcie chroniącego właścicieli lokali ostatniej kondygnacji budynku przed ewentualnymi zaciekami, względnie zalewaniem przez deszcze względnie śnieg.

Tymczasem dowody z protokołów zebrań stron po wykonaniu prac objętych umową, zeznania świadków Z. B. i J. K., a także zeznania powódki, opinia biegłego J. M., wreszcie oględziny nieruchomości przeczą twierdzeniu, że cel umowy został zrealizowany.

Prace związane z umową zostały zakończone w listopadzie 2010 roku, tymczasem już w maju 2011 roku (k. 13) na spotkaniu stron wskazano na szereg wad wykonanego dzieła. Należały do nich: pozostawienie luźnego arkusza blachy – opierzenia kopuły, nieprawidłowego zamocowania obróbki blacharskiej, braku uszczelnienia styku obróbki blacharskiej ze ścianą pionową kopuły, braku regulacji rynien od strony ulicy w obu narożnikach przy kopule, niedoklejeniu fragmentów papy termozgrzewalnej, istnienia luźnego tynku przy kominach. Jednocześnie podczas tego spotkania strony ustaliły, że końcowy odbiór dzieła nastąpi po usunięciu wskazanych usterek, tj. do dnia 17 czerwca 2011 roku. Kolejne spotkanie miało miejsce 5 lipca 2011 roku. Ponownie stwierdzono wystąpienie wad i usterek, w tym stwierdzono zacieki, które powstały w wyniku nieuszczelnienia dachu. Uzgodniono, że wady zostaną usunięte do dnia 11 lipca 2011 roku. Kolejne zebranie stron odbyło się 22 września 2011 roku, podczas którego strona powodowa

ponownie wskazała na istnienie wad o analogicznym charakterze, jak podczas dwóch kolejnych spotkań. Wady te zostały ponownie wskazane przez członków Wspólnoty podczas spotkania w dniu 25 października 2011 roku. Pozwany zobowiązał się do ich usunięcia, zaś powódka zobowiązała się do zapłaty pozostałej części należności za wykonane dzieło do kwoty 40.277,02 złotych. Ostatecznie wady nie zostały usunięte przez pozwanego, w rezultacie powódka odstąpiła od umowy w dniu 10 września 2012 roku.

W świetle powyższych okoliczności, nie jest uprawniony pogląd pozwanego, że stwierdzone przez biegłego w toku postępowania wady dzieła wynikają z upływu czasu i

naturalnego zużycia się materiałów. W ocenie Sądu, już po wykonaniu przedmiotu umowy, a najpóźniej w dniu 16 maja 2011 roku (k. 13) powódka zgłaszała pozwanemu istnienie szeregu wad, które w zasadzie poddały w wątpliwość jakość i wytrzymałość prac wykonanych przez pozwanego. W kontekście zgłaszanych przez powódkę wad wykonanego dzieła zgłaszanych podczas zebrań z pozwanym do chwili odstąpienia od umowy, stwierdzić należy, że opinia biegłego J. M. wskazywała na istnienie wad istotnych występujących już w chwili zakończenia prac przez pozwanego, tj. w listopadzie 2010 roku.

Nie zasługiwał na uwzględnienie także zasadniczy argument strony pozwanej, zdaniem której, skoro pozwany obniżył cenę wykonanego dzieła z kwoty 40.277,02 złotych do kwoty 32.100,00 złotych, to w świetle art. 637 § 2 k.c. powód nie mógł korzystać z kolejnego uprawnienia przewidzianego w tym przepisie dla zamawiającego, tj. odstąpienia od umowy. Tego rodzaju twierdzenie byłoby uprawnione, gdyby wykonane dzieło nie było obarczone wadami istotnymi, co na gruncie przedmiotowej sprawy nie miało miejsca. Ponadto powódka nie żądała obniżenia ceny, przeciwnie domagała się usunięcia wad i od usunięcia tych wad uzależniała zapłatę pozostałej części wynagrodzenia, która ostatecznie została zweryfikowana przez inspektora nadzoru Z. B. do kwoty 40.277,02 złotych (k. 30). Strony podczas zebrania w dniu 25 października 2011 roku zgodnie bowiem ustaliły, że po usunięciu wad wykonanego dzieła, powódka zapłaci wynagrodzenie w łącznej kwocie 40.277,02 złotych, nie zaś kwotę 54.395,18 złotych, bowiem jak wynikało z treści protokołu zebrania z dnia 25 października 2011 roku, strony ostatecznie ustaliły wysokość wynagrodzenia na kwotę 40.277,02 złotych. W rezultacie na gruncie przedmiotowej sprawy, Sąd kategorycznie uznał, że powódka nie żądała obniżenia ceny za wykonane dzieło, a wyłącznie domagała się usunięcia wad.

Strona powodowa wywodziła swoje roszczenie z treści art. 637§ 2 k.c., zgodnie z którym, gdy wady usunąć się nie dadzą albo gdy z okoliczności wynika, że przyjmujący zamówienie nie zdoła ich usunąć w czasie odpowiednim, zamawiający może od umowy odstąpić, jeżeli wady są istotne; jeżeli wady nie są istotne, zamawiający może żądać obniżenia wynagrodzenia w odpowiednim stosunku. To samo dotyczy wypadku, gdy przyjmujący zamówienie nie usunął wad w terminie wyznaczonym przez zamawiającego.

Wprawdzie na chwilę orzekania przepis ten nie obowiązuje, został bowiem uchylony ustawą z dnia 30 maja 2014 roku o prawach konsumenta (Dz. U. z 2014 roku, poz. 827), tym niemniej zgodnie z art. 51 w/w ustawy do umów zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. Skoro umowa pomiędzy stronami została zawarta w dniu 9 sierpnia 2010 roku, należy do niej stosować przepisy dotychczasowe, tj. przepis art. 637 § 2 k.c.

Uregulowane w tym przepisie uprawnienie do skorzystania przez zamawiającego z uprawnienia odstąpienia od umowy możliwe jest wyłącznie w sytuacji, gdy wady dzieła nie dadzą się usunąć i mają charakter istotny. Istnienie wad dzieła wykonanego przez pozwanego dowiedzione zostało w toku niniejszego postępowania w opinii biegłego J. M., tak w opinii głównej, ale również opinii uzupełniającej, jak również poprzez oględziny wykonanego dzieła. Wprawdzie wobec opinii biegłego J. M. obie strony postępowania wniosły zastrzeżenia, tym niemniej Sąd uznał w/w opinię za przekonującą. Podkreślić należy, że biegły J. M. będąc biegłym z zakresu budownictwa niewątpliwie posiada wiedzę fachową w zakresie robót budowlanych oraz ciesielskich, potrafi ocenić zarówno jakość użytego do budowy materiału jak również wykonania prac. Biegły swoją ocenę wykonanych prac stosunkowo obszernie zawarł w sporządzonej opinii, szczegółowo opisując stwierdzone przez siebie wady. Jednocześnie biegły jest budowlanцем, w rezultacie Sąd pominął jego twierdzenia w zakresie konieczności ewentualnego przygotowania przez zamawiającego projektu

wykonawczego, bowiem kwestie oceny prawnej stanu faktycznego przedmiotowej sprawy nie były przedmiotem zlecenia Sądu sporządzenia opinii przez biegłego. Sąd nie poprzestał wyłącznie na dowodzie z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wystąpienia określonych wad dzieła wykonanego przez pozwanego, ale poprzez oględziny miał sposobność przeprowadzenia bezpośredniego dowodu na okoliczność wystąpienia wad w wykonanym dziele, a jednocześnie miał sposobność zweryfikować prawidłowość ustaleń poczynionych przez biegłego. Zauważyć przy tym należy, że Sąd posługując się zasadami wiedzy oraz doświadczenia życiowego był w stanie ocenić, czy papa termozgrzewalna była prawidłowo położona, czy w wykonanym dziele zachowano zasady prawa grawitacji w zakresie spływu wód opadowych z dachu i nietworzenia się miejsc, w którym woda ta może się utrzymywać przenikając przez poszycie dachu i zalewając poniżej zlokalizowane lokale, wreszcie, czy konstrukcja dachu składa się z prawidłowo okorowanego i zaimpregnowanego drewna, wreszcie, czy wykonany remont dachu spełnił swoją zasadniczą rolę, tj. chroni lokale mieszkalne przed zjawiskami przyrody, tj. deszczem i śniegiem.

W świetle dowodów z opinii biegłego J. M. oraz oględzin wykonanego dzieła, Sąd nie miał wątpliwości, że wykonane dzieło miało wady, które nie zostały usunięte, albowiem nie dały się one usunąć bez ponownego zdemontowania poszycia dachowego i założenia go na nowo. Pierwszym elementem świadczącym o nieprawidłowym wykonaniu dzieła było pozostawienie przez pozwanego znacznych ilości gruzu w przestrzeni stropo-strychu. Oględziny dzieła wykonano po upływie pięciu lat od jego wykonania, a pomimo to w dalszym ciągu w przestrzeni tej znajdowały się znaczne ilości gruzu. Nadto widoczny był brak ładu w stosowaniu podpórek konstrukcji dachowej, użycie nieokorowanych desek, niechlujny sposób ich mocowania za pomocą gwoździ, których końcówki nie zostały zabezpieczone, nadto pozostawienie starych desek wyraźnie zmurzałych i niez izolowanych, co podkreślał biegły w swojej opinii.

Oględziny zewnętrznej przestrzeni dachu także potwierdziły ustalenia biegłego w zakresie istnienia wad istotnych. W szczególności istotne zastrzeżenia budził brak odpływów wód deszczowych, tworzenia się zagłębień w dachu, w których woda ta mogła się zbierać bez możliwości odpływu oraz istnienie pęcherzy papy. Nie jest konieczne posiadanie specjalistycznej wiedzy z zakresu budownictwa, by stwierdzić, że tego rodzaju powierzchnia dachu może skutkować powstawaniem zagłębień, w których gromadzi się woda opadowa, która następnie przenika w głąb dachu powodując zaciekanie sufitów w lokalach górnych kondygnacji budynku.

W świetle powyższych ustaleń faktycznych Sąd uznał, że prace wykonane przez pozwanego na podstawie umowy z dnia 9 sierpnia 2010 roku zawierały istotne wady, które nie zostały przez niego usunięte. W rezultacie powód był uprawniony w świetle art. 637 § 2 k.c. do odstąpienia od umowy.

Skuteczne wykonanie prawa odstąpienia od umowy z powodu wad rzeczy sprzedanej rodzi po myśli art. 560 § 2 k.c. powinność obu stron zwrotu otrzymanych świadczeń według przepisów o odstąpieniu od umowy wzajemnej. W związku z tym ma zastosowanie przede wszystkim art. 494 k.c., według którego strona, która odstępuje od umowy wzajemnej, obowiązana jest zwrócić drugiej stronie wszystko, co otrzymała od niej na mocy umowy; może żądać nie tylko zwrotu tego, co świadczyła, lecz również naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania. Tym samym wraz ze skutecznym odstąpieniem przez powódkę od umowy, po jej stronie powstało uprawnienie do żądania zwrotu uiszczonej ceny, po stronie pozwanej zaś obowiązek zadośćuczynienia temu żądaniu. Tym samym powództwo zasługiwało na uwzględnienie w zakresie zapłaty kwoty 32.100,00 złotych, o czym Sąd orzekł w punkcie I wyroku na podstawie art. 637 § 2 k.c. w zw. z art. 560 § 2 k.c. i art. 494 k.c.

Orzeczenie w kwestii odsetek od zasądzonej kwoty Sąd oparł na treści art. 481 § 1 k.c. z którego wynika, że jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie

ponosi. Sąd zasądził odsetki ustawowe od kwoty 11 października 2012 roku do dnia zapłaty – zgodnie z żądaniem pozwu, mając na uwadze, że w dniu 21 września 2012 roku powódka odstąpiła od umowy zawartej z pozwanym, zobowiązując go do zapłaty w terminie 14 dni należności, którą zapłacili pozwanemu tytułem zawartej umowy na wskazane w piśmie konto bankowe. Pismo to zostało skutecznie doręczone pozwanemu w dniu 26 września 2012

roku, w rezultacie przy uwzględnieniu 14 dni dla wykonania zobowiązania, pozwany pozostawał w zwłoce od dnia 10 października 2012 roku.

Przepis art. 108 § 1 k.p.c. nakazuje Sądowi rozstrzygać o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji. Treść art. 98 §1 k.p.c. reguluje kwestię kosztów procesu. Wynikają z tego przepisu dwie zasady: zasada odpowiedzialności strony za wynik procesu oraz zasada kosztów niezbędnych i celowych. Proces wygrała powódka, która była reprezentowana przez fachowego pełnomocnika – radcę prawnego.

Koszty zastępstwa procesowego pełnomocnika powódki Sąd ustalił – zgodnie z §6 punkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielanej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1349) na kwotę 2400 zł. Sąd uwzględnił również uiszczoną opłatę od pełnomocnictwa, opłatę sądową w kwocie 1605 złotych oraz zaliczkę wpłaconą na poczet opinii biegłego w kwocie 500,00 złotych. W rezultacie Sąd zasądził kwotę 4522,00 zł tytułem kosztów procesu.

O wydatkach poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa - Sąd Rejonowy w Bytowie (z tytułu kosztów sporządzenia przez biegłego sądowego opinii w sprawie) orzeczono zgodnie z treścią art. 83 ust. 1 w zw. z art. 113 ust. 1 Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2010r. Nr 90 poz. 594 – tekst jednolity) i postanowiono o ich ściągnięciu od pozwanego.