

Sygn. akt I C 648/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 kwietnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Irena Żarnowska-Sporysz

Protokolant: Karolina Sięka

po rozpoznaniu w dniu 30 marca 2017 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. Ł.**

przeciwko (...) **Sp. z o.o. w K.**

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej (...) Sp. z o.o.

w K. na rzecz M. Ł. kwotę 179 272 zł

(sto siedemdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście siedemdziesiąt dwa złote) z ustawowymi odsetkami od 9 grudnia 2013r. do dnia zapłaty w tym od 1 stycznia 2016r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie

II. w pozostałym zakresie powództwo oddała

III. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 14.441 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania

IV. zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 376 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego

V. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego

w Krakowie od powódki kwotę 191,14 zł a od strony pozwanej kwotę 1646,74 zł tytułem zwrotu poniesionych wydatków.

Sygn. akt I C 648/14

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 kwietnia 2014r powódka M. Ł. wniosła

o zasądzenie od (...) Sp. z o.o. w K. kwoty 200.000,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 09 grudnia 2013r do dnia zapłaty i kosztami procesu.

W uzasadnieniu podała, że dnia 25 lutego 2011r zawarła ze stroną pozwaną umowę na adaptacje części piwnic w budynku przy ul. (...)

w K. na dwa lokale o charakterze mieszkalnym . Zakres prac ustalony został przez stroną pozwaną podobnie jak i kosztorys. Zaadaptowane na mieszkania pomieszczenia miały być następnie wynajęte przez powódkę stronie pozwanej, która miała je podnajmować studentom.

Powódka zapłaciła stronie pozwanej całą umówioną kwotę.

W 2012r zaczęły docierać do powódki od najemców - informacje o usterkach

w tych pomieszczeniach – co skłoniło ją do zlecenia wykonania prywatnej ekspertyzy na okoliczność poprawności wykonanej usługi . Biegły A. K. (1) stwierdził ,że wszystkie wykonane przez pozwaną prace są niezgodne ze sztuką budowlaną i muszą być wykonane na nowo.

Powódka w tej sytuacji – i wobec braku protokołu zakończenia prac - odstąpiła od umowy – które to oświadczenie zawarła w pozwie i zażądała zwrotu całej zapłaconej kwoty.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana U. (...)

Sp. z o.o. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wniosła w pierwszej kolejności o przyznanie (...) S.A. w W. – który to podmiot jednakże zawiadomiony o procesie nie przystąpił do niego .

Następnie zaprzeczyła aby powódka zapłaciła wszystkie należności za roboty w budynku przy ul. (...) i że np. przelew na kwotę 14.900 zł z 3 października 2011r był za dostarczenie mebli do przedmiotowych lokali a nie za prace budowlane.

Zaprzeczyła też aby prace wykonała niezgodnie ze sztuką budowlaną . Podniosła ,że informowała powódkę o potrzebie zainstalowania w pomieszczeniach dodatkowej wentylacji mechanicznej ale powódka z niej zrezygnowała uznając ja za zbyt kosztowną. Powódka też nigdy w trakcie wykonywania prac nie zwracała pozwanej uwagi na jakiegokolwiek wady. Pomieszczenia zostały wyposażone w sprzęty których wartość to ok. 50% wartości projektu.

Co do oświadczenia powódki o odstąpieniu od umowy wskazała że nie może być ono skuteczne , bowiem warunkiem skorzystania z uprawnień w ramach rękojmi jest zakończenie prac i odebranie dzieła a jak sama powódka podała nie było protokołu końcowego zakończenia prac.

Przedstawiona przez powódkę ekspertyza biegłego ds. budowlanych

A. K. jest dokumentem prywatnym i nie może stanowić podstawy do czynienia ustaleń faktycznych.

W piśmie z dnia 12 sierpnia 2014r (k. 120) powódka uznając zasadność zarzutu pozwanej odnośnie odstąpienia od umowy - wypowiedziała umowę powołując się na par. 8 ust.1b umowy i podkreślając ,że pozwana przerwała prace budowlane , a przerwa trwa dłużej niż 30 dni. Następnie ostatecznie sprecyzowała żądanie pozwu w piśmie z dnia 05 stycznia 2016r (k. 507) domagając się **zapłaty kwoty 196792,09 zł**, na którą składają się :

- koszt usunięcia usterek i wykonania prac na nowo – 134855 zł plus Vat 8% = **145643,49 zł**

- koszt prac projektowych – 12.000 zł plus Vat 23% = **14760 zł** ,

- zwrot dwukrotnie zapłaconej faktury na kwotę **18553,60 zł** ,

- koszt ekspertyzy technicznej **3075zł**

Strona pozwana co do żądania zwrotu podwójnie zapłaconej faktury tj. kwoty 18.553,60 zł podniosła ( na ostatniej rozprawie ) ,że żądanie to jest przedawnione – bo nie było objęte pozwem .

Sąd ustalił :

Dnia 25 lutego 2011r zawarta została umowa nazwana umową o roboty budowlane pomiędzy (...) Sp. z o.o. z siedzibą w (...) - jako wykonawcą, a M. Ł. - jako inwestorem.

Przedmiotem umowy miały być roboty budowlane polegające na adaptacji piwnicy stanowiącej własność powódki - zlokalizowanej w budynku przy ul. (...) w K. według uzgodnionej koncepcji czyli wykonanie pomieszczeń mieszkalnych z przeznaczeniem na wynajem . Zakres robót został przedstawiony w załączniku nr 1 niniejszej umowy. Zakończenie całości prac miało nastąpić 31 sierpnia 2011r podpisaniem końcowego protokołu odbioru bezusterkowego prac. Ustalono ryczałtowe wynagrodzenie wykonawcy na kwotę 201.550,00 zł netto zgodnie z załączonym do umowy szacunkowym kosztorysem adaptacji piwnic opiewającym na kwotę 201.750,00 zł .

W par. 8 umowy określono warunki odstąpienia od umowy

Zgodnie z par.9 umowy wykonawca udzielił inwestorowi 36 miesięcznej gwarancji na wykonane przez siebie roboty przy czym okres gwarancji liczy się od dnia podpisania końcowego protokołu odbioru bezusterkowego prac.

Dow: umowa z załącznikiem nr 1 i kosztorysem – k. 42- 48.

Strona pozwana przystąpiła do wykonywania umowy , przeprowadziła prace budowlane , wyposażyła pomieszczenia w meble i sprzęt AGD.

Wystawiła faktury za wykonane prace budowlane i zakupione meble oraz sprzęt AGD.

Powódka natomiast przelała na konto pozwanej pieniądze zgodnie z umową i dostarczającymi jej przez stronę pozwaną fakturami .

Łącznie przelała na konto pozwanej kwotę 232.509,80 zł

Dow: wyciąg z konta powódki –k. 162- 164, poświadczenie odbioru gotówki –k. 165, - wyciąg z konta –k. 166- , 167, 168 - 171

Następnie dnia 01 października 2011r - pomimo braku podpisania protokołu odbioru końcowego robót strony zawarły umowę najmu adaptowanych pomieszczeń określonych jako lokale (...)/(...), w których strona pozwana występowała jako najemca z prawem dalszego podnajmu,

a powódka - właścicielka lokali jako wynajmująca.

Powódka miała otrzymywać od najemcy czyli strony pozwanej czynsz w wysokości 25.000 zł rocznie , płacony w równych miesięcznych ratach .

Dow; umowa najmu –k. 50

Przedmiotowe lokale zostały przez stronę pozwaną podnajęte studentom, a uiszczany przez nich czynsz -- w określonej wysokości był przekazywany powódce. Od października 2012r jednak dochodziły do powódki na adres jej działalności gospodarczej tj. „ Schronisko PTTK M. w T.” informacje od osób korzystających z przedmiotowych pomieszczeń

o licznych usterkach i wadach uniemożliwiających normalne z nich korzystanie . Dotyczyły funkcjonowania urządzeń grzewczych , instalacji wodnej , kanalizacyjnej , wentylacji .

Dow; korespondencja elektroniczna – od M. S.-k. 54- 60

O tych monitach najemców powódka powiadomiła wykonawcę tj. stronę pozwaną najpierw pismem z dnia 08 listopada 2012r, a następnie jeszcze pismami z dnia 25 marca 2013r , 17 lipca 2013r, 20 lipca 2013r i jeszcze kilkoma datowanymi aż do 18 września 2013r. Zawiadomiła ją jednocześnie, że z powodu licznych usterek i niemożności korzystania z pomieszczeń – najem został wypowiedziany (K. 154)

Dow; pismo powódki –k. 142, e' mail –k. 132, k. 144, 145- 161

Strona pozwana unikała kontaktu z powódką (k. 158)

Powódka wobec powyższego zleciła biegłemu ds. budowlanych A. K. (1) wykonanie ekspertyzy technicznej – dla oceny robot budowlanych wykonanych przez stronę pozwaną w przedmiotowych pomieszczeniach.

Ekspertyza taka została wykonana w lipcu 2013r i wynikało z niej iż istnieje szereg wad ; w tym zła izolacja pozioma i pionowa oraz zła kanalizacja – które to wady spowodowały degradację suchych przed remontem pomieszczeń. Należy ze względów bezpieczeństwa usunąć wady poprzez wykonanie prac adaptacyjnych na nowo.

Ekspertyza ta kosztowała powódkę 3075,00 zł

Dow; kopia ekspertyzy – k. 32- 36, faktura –k. 195

Powódka w związku z treścią tej ekspertyzy - wnioskiem z dnia 29 listopada 2013r wezwała stronę pozwaną przed Sąd do próby ugodowej domagając się od niej zapłaty 300.000 zł – ale do ugody nie doszło.

Dow: wezwanie –k. 537

Dla celów niniejszego procesu zlecono biegłemu sądowemu P. Ł. (1) wykonanie opinii na okoliczność ustalenia jakości prac wykonanych przez stronę pozwaną, ich wartości , wysokości kosztów jakie muszą być poniesione w celu usunięcia usterek i wad, stosunku wartości prac wykonanych z wadami do wartości prac wykonanych prawidłowo.

Biegły ten stwierdził między innymi ,że:

Prace w większości zostały wykonane na tyle nieprawidłowo, że lokale które miały być lokalami mieszkalnymi nie spełniają warunków na stały pobyt w nich ludzi. Są za niskie , niewłaściwie oświetlone , zawilgocone ,

z niewłaściwą wentylacją , awariami urządzeń. Poprawa występujących usterek jest ekonomicznie nieopłacalna.

Dow; opinia główna biegłego P. Ł. - (k. 332)

Następnie biegły na rozprawie dnia 14 listopada 2016r stwierdził ,że jego zdaniem wszystkie prace trzeba wykonać od nowa bo w pomieszczeniach jest wilgoć , grzyb , że wilgoć posuwa się do góry i niedługo dojdzie do zawilgocenia pomieszczeń na wyższej kondygnacji – nie tylko tych adaptowanych- a to na skutek niewykonania przez pozwaną izolacji w czasie pogłębiania piwnic.

(k. 393)

Dalej w opinii uzupełniającej biegły określił koszt usunięcia usterek

i wykonanie niezbędnych prac na nowo na kwotę 134855,08 zł (k. 429)

Określił też procentowy stosunek wartości prac wykonanych zgodnie z umową

i sztuką budowlaną do wartości wszystkich prac określonych w umowie- który wynosi 20,04% - bowiem wartość dobrze wykonanych prac to kwota 40390 zł, a wartość całej umowy opiewała na kwotę 201550 zł.

Wartość wyposażenia pomieszczeń w meble i instalacje to kwota netto 30000 zł

( a brutto 35700 zł jak podaje powódka w piśmie –k. 508 )

Biegły stwierdził również ,że do wykonania prac na nowo potrzebny będzie projekt a koszt jego opracowania szacuje na kwotę netto ok. 10800 zł .

(k. 500- 501 )

Powódka dwukrotnie – przez omyłkę zapłaciła stronie pozwanej kwotę 18 553,60 zł za fakturę nr (...) tj. raz w czerwcu 2011r –**k. 167** kiedy zapłaciła łącznie za dwie faktury nr (...) kwotę 33447,20 zł i drugi raz dnia 13 lipca 2011r –**k. 168** kiedy zapłaciła kwotę 18553,60 zł tylko za fakturę nr (...).

Dow: dowody wpłaty – przelewy –k.167, 168, faktura nr (...) – k. 536, faktura nr (...)–k. 177.

Stan faktyczny wyżej opisany wynika z przedstawionych przez strony dokumentów w tym : umowy , załączników , faktur , przelewów , korespondencji i opinii biegłego wykonanej na zlecenie sądu. Treści tych dokumentów strony nie kwestionowały. Co do opinii głównej biegłego sądowego P. Ł. – strona pozwana nie złożyła żadnych zastrzeżeń na piśmie . Co do jego opinii uzupełniającej złożyła zastrzeżenia w piśmie –k. 514 – do których również biegły się odniósł w kolejnej opinii uzupełniającej –k. 520- 525 - podtrzymując w niej swe zasadnicze wnioski i spostrzeżenia oraz dane z opinii głównej, a sprowadzające się do konkluzji ,że znakomita większość prac została wykonana niezgodnie ze sztuką budowlaną ,że konieczne jest usunięcie wad i usterek poprzez wykonanie prac budowlanych na nowo po uprzednim sporządzeniu odpowiedniego zatwierdzonego projektu.

Reasumując - opinia biegłego ds. budowlanych nie została zakwestionowana. Jest logiczna i rzeczowa. Odpowiada na pytania sądu.

Stan prawny:

Strony łączyły dwie umowy ; umowa o roboty budowlane i umowa najmu pomieszczeń, w których te roboty budowlane były wykonywane. Umowy te stanowiły niejako jedno zamierzenie gospodarcze podzielone na dwa etapy. Pierwszy to zaadaptowanie piwnic na pomieszczenia mieszkalne, a następnie to wynajęcie tych pomieszczeń studentom i uzyskiwanie z tego tytułu dochodu.

Powódka powierzyła wykonanie obu tych zadań stronie pozwanej, która miała zaadaptować pomieszczenia a następnie zajmować się ich wynajmowaniem studentom i przekazywać powódce (która prowadzi jeszcze inną działalność gospodarczą w związku z którą przebywa najczęściej poza K. ) stosowny czynsz.

Niniejszym pozwem powódka dochodzi roszczeń z umowy o roboty budowlane, która jej zdaniem nie została przez stronę pozwaną wykonana nienależycie i roszczenia swe opiera na przepisach art. 415 i 405 kc ( pozew ) oraz art. 471 kc ( k. 529)

Z materiału dowodowego wynika iż umowa o roboty budowlane nie została zakończona podpisaniem tzw. końcowego protokołu odbioru bezusterkowego prac – co obie strony przyznają – nie mniej zawarcie przez strony kolejnej umowy najmu i wynajęcie pomieszczeń studentom było jednocześnie – uznaniem niejako per facta concludentia, że etap adaptacji piwnic na pomieszczenia mieszkalne został zakończony skoro cel – czyli wykonanie tych pomieszczeń do stanu możliwości ich wynajęcia został osiągnięty. Pomimo więc braku tego protokołu odbioru końcowego można uznać iż umowa o roboty budowlane została zakończona w dacie zawarcia umowy najmu adaptowanych pomieszczeń czyli 01 października 2011r.

Zakończenie tej umowy rozpoczyna okres działania 36 miesięcznej gwarancji na wykonane prace co wynika z treści umowy o roboty budowlane.

Powódka po uzyskaniu informacji o wadach od osób zamieszkałych w tych pomieszczeniach – co miało miejsce w październiku 2012r - niejednokrotnie informowała o tym stronę pozwaną poczynając od listopada 2012r – wzywając ją bezskutecznie do usunięcia usterek.

Strona pozwana nie reagowała na te pisma.

Zgodnie z art. 656 kc w zw. z art. 638 i art. 560 kc – cena ( w związku z wadami) powinna pozostawać w takiej proporcji do ceny wynikającej z umowy w jakiej wartość rzeczy z wadą pozostaje do wartości rzeczy bez wady.

W umowie określono cenę 201550 zł ( netto) a wartość usługi bez wad – netto to kwota ( 30.000 zł wyposażenie i 40.390 zł – prace budowlane) łącznie 70.390 zł. Powódka winna uzyskać już tylko z tego tytułu zwrot kwoty 131160 zł.

Powódka domaga się jednakże roszczeń opartych na przepisach art. 415 kc , 405 kc oraz 471 kc, które mogą być dochodzone niezależnie od roszczeń opartych na w/w przepisach o rękojmi.

Roszczenia z art. 471 kc oraz art. 405 kc są uzasadnione. Strony łączyła ważna umowa o roboty budowlane i roszczenia opisane w pozwie wynikają z jej postanowień – poza żądaniem zwrotu kwoty 18553,60 zł z tytułu dwukrotnie zapłaconej faktury do którego to żądania ma zastosowanie art. 405 kc.

Zgodnie z treścią art. 471 kc 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 nie ponosi odpowiedzialności .

Naprawienie szkody może polegać albo na przywróceniu stanu poprzedniego – albo – ( co jest regułą w stosunkach obligacyjnych) przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej – czyli odszkodowania ( art. 363 kc)

Powódka wybrała formę zapłaty odpowiedniej sumy odszkodowania.

Poniosła szkodę na skutek nienależytego tj. wadliwego wykonania zobowiązania na skutek działań za które dłużnik – czyli strona pozwana ponosi odpowiedzialność.

Zapłaciła stronie pozwanej łącznie 232.509,80 zł tj. za wykonanie prac stricte budowlanych i za wyposażenie pomieszczeń w meble i instalacje , a okazało się że wartość prac budowlanych prawidłowo wykonanych ocenia się jedynie na kwotę netto 40390 zł,( brutto 43621,20 zł ) a wartość wyposażenia pomieszczeń netto na kwotę 30.000 zł ( brutto 35700 zł ) .

Ponadto okazało się również iż źle wykonane prace – należy wykonać od nowa i zapłacić raz jeszcze za wykonawstwo i materiał i to kosztować będzie powódkę 145643,49 zł brutto. Trzeba też w związku z tym wykonać nowy projekt którego koszt wyniesie ok. 12.000 zł brutto.

Pomieszczenie piwniczne stanowiące własność powódki miało być przez stronę pozwaną jako wykonawcę zaadoptowane na dwa pomieszczenia mieszkalne wykonane według projektu strony pozwanej – ale niestety na skutek licznych wad w pracach budowlanych nie tylko rezultat nie został osiągnięty – bo lokale nie nadają się do zamieszkania – ale spowodowano szkodę polegającą na zawilgoceniu suchych wcześniej pomieszczeń poprzez niezastosowanie odpowiedniej izolacji pionowej i poziomej i co więcej wilgoć która się do tych pomieszczeń dostała już zagrzybiła ściany lokali powódki i przemieszcza się do wyżej usytuowanych pomieszczeń nie należących do niej. Niewłaściwie działają urządzenia grzewcze , instalacji wodnej i kanalizacyjnej. Prace w przedmiotowych pomieszczeniach jak wynika zarówno z opinii biegłego sądowego jak i prywatnej ekspertyzy A. K. zostały wykonane w sposób urągający podstawowym zasadom sztuki budowlanej .

W omawianej sprawie na skutek rażąco wadliwie wykonanych robót budowlanych powódka poniosła szkodę na którą składają się:

- kwota potrzebna na wykonanie wielu prac na nowo – a którą biegły określił na 134855,08 zł netto plus Vat 8% = **145643,49 zł.**

- koszt nowego projektu w celu wykonania tych prac ( za poprzedni powódka już raz zapłaciła stronie pozwanej) który biegły określił na kwotę 10800 – a doliczając Vat 23% będzie to kwota nie mniejsza niż **12.000 zł .**

- koszt prywatnej ekspertyzy technicznej wykonanej na zlecenie powódki w celu ustalenia jakości wykonanych prac ( a to wobec licznych skarg najemców na stan lokali) za którą powódka zapłaciła kwotę **3075zł.**

Wszystkie wyżej wymienione kwoty dotyczą szkody pozostającej w normalnym związku przyczynowym z działaniem strony pozwanej z którego szkoda wynikła w myśl zasady art. 361 kc.

Na zasadzie art. 405 kc powódce należy się zwrot kwoty **18.553,60 zł**, omyłkowo dwukrotnie zapłaconej przy realizacji faktury nr (...)

o którą to kwotę **bezpodstawnie wzbogaciła się strona pozwana** – i co do którego to żądania powódki – podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia jest nietrafny gdyż ma tu zastosowanie art. 118 kc tj. 10-letni termin przedawnienia, a nie 2-letni.

Zsumowanie powyższych kwot daje kwotę 179.272,00 zł zasądzoną w punkcie I wyroku z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 9 grudnia 2013r tj. od daty zawezwania strony pozwanej przed Sąd Rejonowy dla Krakowa – Nowej Huty w Krakowie do zawarcia ugody w sprawie tej zapłaty –(k. 537) .

Dalej idące żądanie powódki - jako nieuzasadnione sąd oddalił – w punkcie II wyroku ( powódka cofnęła pozew ponad kwotę 196792,09 zł – ale strona pozwana nie oświadczyła się co do ewentualnej zgody na cofnięcie w tym zakresie )

W punkcie III wyroku sąd zasądził zwrot kosztów postępowania dla powódki w myśl zasady art. 98 kpc biorąc pod uwagę procent w jakim utrzymała się z żądaniem a wynosi on 89,6% z kwoty pierwotnej 200.000 zł podanej w pozwie . Tak więc powódce należy się 89,6% z poniesionych przez nią kosztów tj; opłaty od pozwu; 10.000 zł , zaliczki na biegłego 2500 zł i kosztów adwokackich 3617 zł .

Stronie pozwanej natomiast w punkcie IV wyroku sąd zasądził zwrot kosztów zastępstwa procesowego od powódki w procencie w jakim strona pozwana wygrywa proces tj. w wys. 10,4% z kwoty 3617 zł.

Nakazano też w punkcie V wyroku pobrać od stron według powyższej zasady odpowiedzialności za wynik procesu - koszty z tytułu poniesionych przez Skarb Państwa wydatków na opinię biegłego .