

Sygn. akt: I C 485/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 grudnia 2014r.

Sąd Rejonowy w Kętrzynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Tomasz Cichocki
Protokolant:	st. sekr. sąd. Irena Ciborska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 listopada 2014 r. w K.

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w K.

przeciwko M. M.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego M. M. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w K. kwotę 17 193,04 (siedemnaście tysięcy sto dziewięćdziesiąt trzy i 04/100) złote z odsetkami ustawowymi od dnia 8 grudnia 2012r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałej części powództwo oddala;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 3 235,84 (trzy tysiące dwieście trzydzieści pięć i 84/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w K. wniosła o zasądzenie od pozwanego M. M. kwoty 24388,15 zł z dalszymi odsetkami i kosztami procesu. Podniosła, że pozwany zawarł z powódką umowę na wykonanie ocieplenia budynku przy ul. (...) w K. i przyjął na siebie odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne powstałe po odbiorze przez okres 60 miesięcy . zgodnie z umową wady nie usunięte przez wykonawcę w uzgodnionym terminie miały być usunięte na jego koszt. W dniu 11.06.2012r. powódka zgłosiła pozwanemu usterki w postaci pęknięcia struktury elewacji pomiędzy parterem a I piętrem przy IV klatce schodowej od strony ul. (...), pęknięcie struktury elewacji pomiędzy parterem a I piętrem przy klatce II i III od strony podwórza oraz odpryski farby na elewacji oraz popękany i odpadnięty tynk przy wejściach do piwnic. W wyznaczanym przez powódkę terminie pozwany nie usunął wskazanych usterek. Wobec powyższego powódka zleciła naprawę usterek innemu wykonawcy. Koszt usunięcia usterek wyniósł 25588,12 zł. Z tej kwoty powódka potrąciła kwotę 1200 zł, która nie została pozwanemu wypłacona z wynagrodzenia. Do zapłaty pozostała kwota dochodzona pozwem.

Nakazem zapłaty z dnia 24.05.2013r. Sąd Rejonowy w Kętrzynie uwzględnił powództwo w całości (k. 40).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany M. M. wniósł o oddalenie powództwa. Podniósł, że nie dokonywał demontażu i wymiany rynien, a jedynie rur spustowych, a przyczyną zacieków na elewacji budynku jest nieprawidłowy montaż

rynien czego pozwany nie dokonywała. Pozwany nie poczuwa się do odpowiedzialności z tytułu rękojmi bowiem powstała szkoda nie wynika w żaden sposób z niewłaściwego wykonania umowy przez pozwanego. A powódka winna dochodzić swoich roszczeń od wykonawcy naprawy rynien a nie pozwanego.

Sąd ustalił, co następuje:

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa budynku przy ul. (...) w K. zawarła z pozwanym M. M. prowadzącym zakład ogólnobudowlany umowę o roboty remontowe. Przedmiotem umowy było elewacji budynku wraz z naprawa balkonów i loggii w budynku przy ul. (...). termin rozpoczęcia prac określono na 19.07.2005r., termin ukończenia na 30.06.2006r. w zawartej umowie strony ustaliły (§ 17 umowy), że wykonawca będzie odpowiedzialny z tytułu rękojmi za wady fizyczne przedmiotu umowy istniejące w czasie dokonywania czynności odbioru oraz za wady powstałe po odbiorze z przyczyn tkwiących w przedmiocie odbioru przez okres 60 miesięcy. Ustalono także, że wykonawca w trakcie trwania rękojmi jest obowiązany usunąć wady zgłoszone przez zamawiającego w terminie 7b dni. Wady nie usunięte w terminie zamawiający ma prawo usunąć na koszt wykonawcy (umowa k. 5-9). Umowa została wykonana i roboty zostały odebrane 16.10.2007r. (protokół odbioru – k. 10). W dniu 11.06.2012r. powódka wystosowała do pozwanego M. M. pismo zgłaszające usterki elewacji, które się ujawniły w postaci:

- pęknięcia struktury elewacji między parterem a I piętrem IV klatka schodowa od strony ul. (...),
- pęknięcia struktury elewacji między parterem a I piętrem klatka II i III od strony podwórza oraz odpryski farby na elewacji;
- popękany i odpadły tynk przy wejściach do piwnic.

W piśmie wezwano pozwanego o zajęcie stanowiska co do przedstawionych usterek oraz podjęcie starań o ich usunięcie w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma (pismo – k. 11). Pismo zostało pozwanemu doręczone. W określonym terminie pozwany nie zajął żadnego stanowiska ani nie skontaktował się ze wspólnotą. Pismem z dnia 16.07.2012r. powódka uprzedziła pozwanego, iż usunięcie usterek zleci na jego koszt innemu wykonawcy. Usunięcie usterek zostało zlecone D. W. prowadzącemu firmę remontowo- instalacyjną. Ogólny koszt prac przy usunięciu usterek wyniósł 25 588,15 zł, która to kwotę wspólnota uiściła na rzecz wykonawcy (kosztorys – k. 18-21). Przy wykonywaniu prac przez firmę (...) okazało się, iż wbrew umowie z pozwanym również wykonanie naroży okiennych było wadliwe. W tych miejscach miała być bowiem położona podwójna warstwa siatki co miało zabezpieczać przed pękaniem, ale w rzeczywistości położona była tylko jedna. Usterki te zostały usunięte przy pracach remontowych przez D. W.. Koszt prac związanych z naprawą naroży okiennych wyniósł 2 682,27 zł (pozycje 5, 8, 9 i 17 kosztorysu DE. W. z k. 18-21).

Pismem z dnia 12.10.2012r. pozwany M. M. został poinformowany o koszcie usunięcia usterek zgłoszonych w piśmie z 11.06.2012r., tj. kwocie 25 588,15 zł. Zostało mu także złożone oświadczenie o potrąceniu z tej kwoty dalszej kwoty 1200 zł wynikającej z rozliczenia umowy z dnia 19.07.2005r. i wezwano do zapłaty kwoty 24.388,15 zł. Pismo to pozwany otrzymał 17.10.2012r. pismem z dnia 15.11.2012r. pozwany został wezwany do zapłaty kwoty 24.388,15 zł w terminie do 07.12.2012r. wezwanie to pozwany otrzymał 16.11.2012r. (k. 16-17). W określonym terminie pozwany nie uiścił wskazanej kwoty.

Sąd zważył, co następuje:

Sąd generalnie dał wiarę przesłuchanym w sprawie świadkom: J. S. (k. 82v, 174-174v), A. J. (k. 83), A. P. (k. 88-89), D. W. (k. 94-94v), H. K. (k. 94v-95). W ocenie Sądu zeznania wskazanych świadków były szczerze i zgodne z ich stanem wiedzy o sprawie. Sąd dał także wiarę przedłożonym przez strony dokumentom, mając na uwadze, iż nie były one przez strony kwestionowane.

W toku postępowania pozwany podnosił w pierwszej kolejności, iż roszczenie powódki z tytułu rękojmi wygasło wskutek upływu terminu określonego w umowie. Powoływał się przy tym na częściowy odbiór prac w części elewacji na której zaistniały usterki, który miał miejsce w 26.10.2005r. w związku z czym termin upływu terminu do zgłoszenia

roszczeń z tytułu rękojmi upływałyby z dniem 26.10.2010r. czyli przed zgłoszeniem usterek. W ocenie Sądu taka interpretacja jest błędna. W szczególności z umowy stron nie wynika by w ten sposób ukształtowały odpowiedzialność z tytułu rękojmi. Z zawartej umowy nie wynika by pozwany przyjmował odpowiedzialność z tytułu rękojmi od terminów wykonania poszczególnych etapów umowy, wynika z niej natomiast, iż początkiem biegu terminu zgłaszania roszczeń z tytułu rękojmi jest data odbioru całego przedmiotu umowy. To natomiast miało miejsce 16.10.2007r. jak wynika z protokołu odbioru (k. 10). Stąd usterki zgłoszone w piśmie z dnia 11.06.2012r., które bezspornie dotarło do pozwanego, zostały zgłoszone w terminie przewidzianym w umowie. Kolejną kwestię sporna stanowiło to czy zaistniałe usterki wynikają z wad tkwiących w przedmiocie odbioru to znaczy czy wynikały ze sposobu wykonawstwa robót przez pozwanego, czy też zostały spowodowane przyczynami niezależnymi, w szczególności woda przenikającą pod elewację z nieszczelnych rynien i blacharki. Ostatecznie poza sporem było bowiem, iż pozwany nie wykonywał wymiany blacharki i rynien na dachu, przy czym w dacie wykonywania przez niego prac wskazywał on powodowej wspólnoty, iż zachodzi konieczność ich wymiany i właściwą kolejnością byłaby najpierw wymiana blacharki i rynien a następnie ocieplenie elewacji. Ostatecznie jednak bezspornie pozwany przystąpił do prac bez wymiany blacharki i rynien na dachu.

Na powyższą okoliczność Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa H. d'A. (opinia - k.117-131, opinia uzupełniająca – k. 149-151, opinia ustna – k. 158-159). Ze wskazanej opinii wynika jednoznacznie, iż przyczyną zaistnienia usterek był sposób wykonawstwa przez pozwanego. W szczególności nieprawidłowości przy montażu płyt styropianu do elewacji budynku oraz błędy przy kładzeniu warstwy zewnętrznej tynku, które spowodowały, iż warstwa ocieplenia i tynku nie współpracowały ze sobą na skutek braku wzajemnej przyczepności. Opinię biegłego w tym zakresie potwierdzają także zeznania J. S. (2) (k. 174 - 174v) – pełniącego obowiązki inspektora nadzoru w czasie wykonywania prac przez pozwanego. W szczególności z zeznań tego świadka wynika, że klej na płyty styropianowe, w szczególności przy ich krawędzi nie był nakładany w postaci opaski z kleju, a w postaci placków, co z kolei zgodnie z opinią biegłego, było przyczyną nieszczelności i umożliwiało wnikanie wody pomiędzy płyty styropianowego ocieplenia i ścianę budynku. Również brak przyczepności pomiędzy warstwami kleju a warstwą styropianowego ocieplenia powodował ułatwione przenikanie wody i w konsekwencji degradację elewacji i powstawanie pęknięć i odprysków. Dalej z zeznań świadka J. S. (2) wynika również, iż rzeczywiście przy wykonywaniu ocieplenia były popełniane błędy na jakie wskazywał biegły również w zakresie przytwierdzania płyt styropianowych do ściany. Początkowo strona pozwana twierdziła, że do dyblowania kasetonów było używane nawet po 6 dybli na jeden kaseton, natomiast z przesłuchania J. S. (2) wynika, że jeden a maksymalnie dwa na środku kasetonu, co w połączeniu z przerwami w warstwie kleju na obrzeżu kasetonu, ułatwiało penetrację wody. Stosownie do wskazań biegłego, dyble powinny być natomiast rozmieszczone w niewłaściwych punktach przy krawędziach kasetonu, co wzmacnia połączenia klejowe. Stosownie do opinii biegłego przy prawidłowym wykonaniu prac elewacyjnych nawet przy nieszczelnej blacharce woda nie wnikałaby pod warstwę ocieplenia i nie doprowadziłaby do degradacji elewacji i powstania usterek.

Sąd w całości podzielił opinię biegłego. W szczególności miał na uwadze, iż jej wnioski są zgodne ze wskazaniami doświadczenia życiowego oraz zostały potwierdzone zeznaniami świadka J. S. (2). Jednocześnie, co do zarzutów pozwanego do opinii należy wskazać, iż wykonane przez biegłego odkrywki były możliwe tylko w miejscach ich przeprowadzenia. Zasadny jest przy tym wniosek, iż jakość prac zaobserwowana przez biegłego w badanej przez niego części elewacji, uwzględniając jego doświadczenie zawodowe, może być przyjęta jako wskaźnik jakości prac w pozostałej części elewacji. Jednocześnie należało mieć na uwadze, iż oględziny tej części, która była uszkodzona i w której pojawiły się usterki będące przedmiotem procesu jest już przecież poprawiona przez innego wykonawcę i nie jest możliwe sprawdzenie stanu elewacji i sposobu wykonania w tych miejscach. Tym samym zastrzeżenia zgłoszone do opinii biegłego Sąd uznał za bezzasadne.

W ocenie Sądu, o słuszności żądania powodowej wspólnoty, co do zasady rozstrzygnął już fakt braku reakcji pozwanego na zgłoszenie przez wspólnotę usterek powstałych w elewacji w przewidzianych w umowie terminach. Jednocześnie pozwany nie może poszukiwać zwolnienia od odpowiedzialności w twierdzeniu, iż usterki powstały w wyniku nieszczelnych rynien i zniszczonej blacharki, które nie zostały poprawione przed przystąpieniem do prac

elewacyjnych, pomimo wskazywania na ten problem przez pozwanego. Należy bowiem wziąć pod uwagę, iż pozwany występował wobec wspólnoty jako profesjonalista w zakresie prac zleconych przez wspólnotę. Wobec tego, mając świadomość złego stanu rynien i blacharki, zagrażających elewacji nie powinien był godzić się na wykonanie elewacji przed naprawą rynien i blacharki. Skoro natomiast przyjął wykonawstwo elewacji, tym samym zgodził się uwzględnić zagrożenie wynikające ze złego stanu rynien i blacharki. Miał przy tym możliwość odpowiedniego dostosowania okresu odpowiedzialności z tytułu rękojmi, który jednak strony umownie określiły na 60 miesięcy, co jednocześnie jest dopuszczalne w świetle art. 558§1 KC, zgodnie z którym strony mogą odpowiedzialność z tytułu rękojmi rozszerzyć ponad granice określone w Kodeksie cywilnym..

W tych okolicznościach Sąd uznał roszczenie powódki za zasadne. Nie jest ono jednak zasadne w całości. Jak już wyżej wskazano prace naprawcze objęły także usunięcie usterek w postaci dołożenia drugiej warstwy siatki w narożach okien. Koszt tych prac z materiałami zgodnie z kosztorysem wyniósł 2 682,27 zł (kosztorys –k. 18-21, poz. 5, 8, 9 i 17). Usterki w postaci braku podwójnej warstwy siatki na narożach okien nie zostały przez wspólnotę zgłoszone pozwanemu w terminie określonym w umowie. Tym samym koszt ich usunięcia nie może być zaliczony do roszczenia należnego od pozwanego. Wobec powyższego Sąd odjął wartość tych prac od kwoty należnej od pozwanego. Po odjęciu tej kwoty koszt usunięcia usterek zgłoszonych pozwanemu wyniósł 21.010,46 zł netto, a po uwzględnieniu 8% podatku od towarów i usług (VAT) kwotę 22.691,30 zł.

Od tak uzyskanej kwoty Sąd z kolei odjął kwotę 1200,00 zł, co do której powódka złożyła pozwanemu oświadczenie o potrąceniu, co ostatecznie dało kwotę 21 491,30 zł.

W ocenie Sądu nie można jednak pominąć, iż pozwanemu nie można przypisać w okolicznościach sprawy pełnej odpowiedzialności za zaistniałe usterki, albowiem pewien wpływ na ich powstanie miał fakt braku wymiany zużytych rynien i blacharki przed przystąpieniem do prac przy elewacji. Okoliczność ta w ocenie Sądu obciąża powódkę, albowiem z niekwestionowanych okoliczności sprawy wynika, iż przed przystąpieniem do prac elewacyjnych pozwany uprzedzał powódkę o złym stanie rynien i obróbki blacharskiej dachu. Negatywny wpływ uszkodzonej blacharki i rynien na zaistnienie uszkodzeń elewacji wyniósł około 20% jak wynika z ustnej opinii biegłego (k. 159). Mając to na uwadze, Sąd obniżył kwotę należną powódce z tytułu kosztów usunięcia usterek elewacji o wskazane 20%, co ostatecznie dało kwotę 17 193,04 zł. Obniżenie takie, w ocenie Sądu znajduje uzasadnienie w dyspozycji art. 566 KC, albowiem wykonawcy w tym zakresie nie można przypisać odpowiedzialności za zwiększone narażenie przedmiotu umowy (elewacji) na uszkodzenia wskutek wpływu zużytych rynien i obróbki blacharskiej dachu.

Taka też kwotę Sąd zasądził na rzecz powódki tytułem dochodzonego roszczenia.

W pozostałej części powództwo oddalił jako zbyt wygórowane. O odsetkach orzeczono stosownie do art. 481§1 KC, przyjmując jako pierwszy dzień ich naliczania dzień następujący po upływie terminu jaki został przez powódkę wyznaczony pozwanemu.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 KPC, stosunkowo je rozdzielając stosownie do wyniku sprawy, to jest mając na uwadze, iż powódka utrzymała się w swoich roszczenia w 70,64 %. W takiej też części Sąd zasądził na rzecz powódki zwrot kosztów procesu.