

Sygn. akt: *I C 785/17*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 października 2021 roku

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Małgorzata Żelewska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 1 października 2021 roku w G.

sprawy z powództwa **M. D. (1)**

przeciwko **D. K.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego D. K. na rzecz powódki M. D. (1) kwotę 10.630,27 zł (dziesięć tysięcy sześćset trzydzieści złotych 27/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 4 sierpnia 2018 roku do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. kosztami procesu obciąża strony po połowie pozostawiając ich wyliczenie referendarzowi sądowemu po zakończeniu postępowania.

Sygnatura akt: *I C 785/17*

UZASADNIENIE

Powódka M. D. (1) wniosła pozew przeciwko D. K. domagając się od pozwanego zapłaty kwoty 21.265,81 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że w czerwcu 2016r. dokonała zakupu lokalu mieszkalnego w G. przy ul. (...) w stanie deweloperskim, a następnie zawarła z pozwanym umowę na wykończenie tego mieszkania, w tym wykonanie dwóch łazienek oraz prac hydraulicznych i tzw. białego montażu. Materiał został zakupiony przez powódkę. Prace zostały zakończone w dniu 26 lipca 2016r., a za robocizną pozwany otrzymał łącznie kwotę 12.000 zł. Zdaniem powódki prace zostały wykonane wadliwie, a pracownicy pozwanego dokonali w łazienkach uszkodzeń. Powódka zleciła wykonanie opinii co do jakości wykonanych prac, która ujawniła szereg wad. Pismem z dnia 3 stycznia 2016r. powódka wezwała pozwanego do usunięcia wad, lecz pozwany dokonał usunięcia tylko niektórych z nich, stąd powódka odstąpiła od umowy. Usunięcie pozostałych wad powódka zleciła innej firmie remontowej. Powódka domaga się zwrotu części zaliczki w kwocie 8.000 zł, zwrotu wartości kafelek w łazience, które nadają się do skucia w kwocie 3.283,20 zł, materiałów użytych do wykonania napraw w drugiej łazience (1.125,61 zł), kosztów demontażu glazury (2.600 zł), równowartości uszkodzonej przez pracowników pozwanego umywalki (5.657 zł) oraz uszkodzonej ramy okiennej w drugiej łazience (600 zł).

(pozew k. 2-7)

Pozwany D. K. wniósł o oddalenie powództwa w całości. Pozwany przyznał, że otrzymał od powódki jedynie kwotę 8.000 zł, zaś reszta wynagrodzenia nie została zapłacona. Pozwany wskazał, że prace remontowe były wykonywane przez jego pracownika D. B. zgodnie z przedłożonym projektem. Powódka nigdy nie kwestionowała propozycji projektanta, nawet kiedy dokonywała w nim zmian w trakcie prac lub po ich wykonaniu. Powódka była obecna w trakcie prac i nie zgłaszała żadnych zastrzeżeń. Pozwany zakwestionował załączoną do pozwu opinię techniczną,

uznając ją za nierzetelną, albowiem zdjęcia w niej zamieszczone zostały wykonane w taki sposób, by ukazać rzekome wady, a zawarte w niej opisy są całkowicie subiektywne. Zdaniem pozwanego powódka nawet nie uprawdopodobniła, że rysy na posadzce, uszkodzenie blatu umywalki czy uszkodzenie okna zostały spowodowane przez pracownika pozwanego. Jak wskazano, podczas prac wykonywanych przez pozwanego, w lokalu były także cztery inne ekipy remontowe. Nadto, w ocenie pozwanego, minięcia spoin między płytkami, wybrzuszenia płytek, minięcia fug są wynikiem nieprawidłowo dobranych i zakupionych płytek, a także ustaleniami powódki z projektantką. Podczas wykonywania prac powódka nie zgłaszała w tym zakresie żadnych uwag. Pozwany wskazał, że wykazywał wolę polubownego rozwiązania sporu, jednak powódka nie była zainteresowana żadną propozycją pozwanego. W ocenie pozwanego działania powódki nie miały na celu usunięcia wad, gdyż powódka była zainteresowana jedynie zapłatą kwoty pieniężnej. Powołując się na treść art. 636 § 1 kc pozwany podniósł, że w rozpatrywanym przypadku doszło do odbioru prac, a zatem oświadczenie powódki złożone po zakończeniu wykonania dzieła jest bezskuteczne. W trakcie wykonywanych prac powódka nie złożyła pozwanemu oświadczenia o odstąpieniu od umowy, wobec czego brak jest podstaw do zwrotu uiszczonego wynagrodzenia w kwocie 8.000 zł, a także żądania zasądzenia pozostałych kwot, gdyż wszelkie wady były możliwe do usunięcia.

(odpowiedź na pozew k. 61-66)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka M. D. (2) zawarła z pozwanym D. K. umowę, której przedmiotem było m.in. wykonanie prac hydraulicznych, a także prac wykończeniowych w dwóch łazienkach znajdujących się w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w budynku przy ul. (...) w G.. Lokal znajdował się w stanie deweloperskim. Przedmiot umowy obejmował m.in. ułożenie płytek w obu łazienkach zgodnie z projektem aranżacji sporządzonym przez architekta M. P., a także tzw. biały montaż armatury dostarczonej przez powódkę. Zgodnie z umową pozwany miał dostarczyć kleje i części hydrauliczne. Za wykonane prace pozwany miał otrzymać wynagrodzenie w kwocie 12.000 zł. Umowa została zawarta w formie ustnej.

(dowód: przesłuchanie powódki M. D. (2) płyta CD k. 230 w zw. z k. 191, przesłuchanie pozwanego D. K. płyta CD k. 230, zeznania świadka M. Z. płyta CD k. 121)

Powódka wybrała kafle I. gatunku.

(dowód: zeznania świadka M. P. płyta CD k. 169, przesłuchanie powódki M. D. (2) płyta CD k. 230 w zw. z k. 191)

Powódka uiszczała na rzecz pozwanego zaliczkę w łącznej kwocie 8.000 zł.

(dowód: zeznania świadka M. Z. płyta CD k. 121, zeznania świadka K. K. (1) płyta CD k. 121, przesłuchanie pozwanego D. K. płyta CD k. 230)

Pozwany wykonywał prace polegające na: położeniu glazury wraz z fugowaniem w obu łazienkach, a także na wykonaniu sufitu podwieszanego przy pomocy podwykonawcy D. B.. W trakcie remontu D. B. korzystał z takich narzędzi jak: szlifierki, poziomice, młot, paca, szpachle, wiadra, maszyna do cięcia płytek. Przed ułożeniem kafli podwykonawca omawiał sposób ułożenia z projektantem M. P., dysponował także wizualizacją. Pozostałe prace związane z białym montażem, w tym montażem umywalki, deszczownicy i grzejnika, wykonywali inni pracownicy pozwanego.

(dowód: zeznania świadka D. B. płyta CD k. 143, zeznania świadka W. S. (1) płyta CD k. 121, zeznania świadka M. Z. płyta CD k. 121, zeznania świadka M. P. płyta CD k. 169)

W czasie, gdy ekipa pozwanego wykonywała prace w łazience, w lokalu powódki pracowała także ekipa elektryków oraz malarzy.

(dowód: zeznania świadka D. B. płyta CD k. 143, przesłuchanie powódki M. D. (2) płyta CD k. 230 w zw. z k. 191)

W trakcie realizacji umowy pracownicy pozwanego nie zgłaszali inwestorom uszkodzenia umywalki, ramy okiennej czy posadzki ani zastrzeżeń co do jakości dostarczonych im materiałów.

(dowód: zeznania świadka M. Z. płyta CD k. 121, zeznania świadka D. B. płyta CD k. 143, przesłuchanie powódki M. D. (2) płyta CD k. 230 w zw. z k. 191)

Wszystkie prace objęte umową zostały przez pozwanego wykonane. Strony nie podpisały jednak protokołu zdawczo – odbiorczego.

(dowód: zeznania świadka M. Z. płyta CD k. 121, przesłuchanie powódki M. D. (2) płyta CD k. 230 w zw. z k. 191)

Po zakończeniu prac przez pozwanego, elektrycy wykonywali w łazienkach montaż oświetlenia, zaś ekipa malarska pomalowała sufity.

(dowód: zeznania świadka D. B. płyta CD k. 143, przesłuchanie powódki M. D. (2) płyta CD k. 230 w zw. z k. 191)

Przy montażu oświetlenia w większej łazience D. W. zauważył, że blat umywalki jest porysowany, o czym poinformował powódkę.

(dowód: oświadczenie z dnia 28 lipca 2016r. k. 13, zeznania świadka M. Z. płyta CD k. 121)

Szafka pod umywalkę została przez pozwanego nieprawidłowo zamontowana, wskutek czego spadła na podłogę.

(dowód: przesłuchanie powódki M. D. (2) płyta CD k. 230 w zw. z k. 191)

Powódka zleciła W. S. (2) wykonanie opinii technicznej dotyczącej jakości prac wykonanych przez pozwanego. W swojej opinii technicznej W. S. (1) wskazał na złą jakość spoinowania obudowy wanny w łazience, niedokładnie wykonaną okładzinę ścian (zła jakość spoinowania, mijanki na fudze poziomej, wyszczerbione spoiny, widoczne grudki i kawerny), źle docięty otwór na klawisz dolnopłuka (wykruszenie spoiny, brak silikonowania), fatalne spoinowanie obudowy dolnopłuka (grudy i nierównoległość spoiny, brak fachowego wykonania narożnika zewnętrznego), ruchomą lewą nóżkę od umywalki, porysowany blat umywalki, krzywy montaż grzejnika, brak liniowości fugi w narożniku nad wanną (niestaranne wypełnienie fugi, klawiszowanie płytek), wybrzuszenie powierzchni okładziny, odstępstwo od pionu.

Natomiast w drugiej łazience W. S. (1) wskazał na uszkodzoną ramę okienną, nierówno ułożoną okładzinę ceramiczną i fugę, nieliniowość i klawiszowanie okładziny ściennej, nierówną szerokość spoin, niedbałe wypełnienie fugi, obicie szuflady umywalki, krzywo zamontowaną i opadającą deszczownicę, brak dopasowania spoin w narożniku w umywalce, widoczne na powierzchni ściany uskoki (klawiszowanie) okładziny ściennej, a także odstępstwo od pionowości poszczególnych warstw okładziny ściennej. W. S. (1) stwierdził, że część wad była usuwalna.

Przy sporządzeniu opinii technicznej rzeczoznawca nie miał kontaktu z pozwanym.

(dowód: opinia techniczna k. 12, dokumentacja fotograficzna płyta CD k. 126, zeznania świadka W. S. (1) płyta CD k. 121)

W dniu 16 sierpnia 2016r. partner powódki przesłał pozwanemu za pomocą poczty elektronicznej opinię techniczną sporządzoną przez W. S. (1). W dniu następnym pozwany wniósł o wyznaczenie terminu na wykonanie prac poprawkowych. W e – mailu z dnia 19 sierpnia 2016r. pozwany ustosunkował się do opinii technicznej, wskazując, że rysy na posadzce zostały spowodowane przez ekipę elektryków, która nie zabezpieczyła drabiny, natomiast minięcie spoiny wynika z nierówności płytek, minięcie fugi w narożniku przy umywalce jest skutkiem różnych rozmiarów płytek, uszkodzenie blatu umywalki najprawdopodobniej jest błędem fabrycznym, a wybrzuszenia płytek dużego formatu wynikają z wypalania pionowego ceramiki, ale mieści się w granicach dopuszczalnej tolerancji. Pozwany zaprzeczył, aby jego pracownik uszkodził okno. Pozwany zadeklarował, że niedokładności fugowania zostaną

poprawione, klawisz dolnopłuka zostanie wyregulowany i osylikowany, zaś grzejnik zostanie ustawiony do pionu. Nadto, wskazał, że szafka umywalkowa została już przez niego zamówiona.

(dowód: korespondencja e – mailowa stron k. 20-35, 71-73, przesłuchanie powódki M. D. (2) płyta CD k. 230 w zw. z k. 191)

W toku dalszej korespondencji powódka i jej partner wskazali, iż oczekują od pozwanego zwrotu kosztów za materiały (płytki W. (...) Gres Poler – 1.243,30 zł, M. N. C. – 3.103,87 zł, silikon i fugi - 455 zł, zwrotu zaliczki na materiały dla kafelkarza – 1.600 zł), zwrotu kosztów za uszkodzenia w elementach trwałych (zwrot za umywalkę C. C. (1) – 5.667 zł lub wymiana na nową; za szafkę S. L. 1.507,65 zł; za ramę okna w łazience – 1.000 zł), kosztów usług podłączeń hydraulicznych w kwocie 6.000 zł (nieprawidłowo zamontowane grzejnik i deszczownica, syfon podumywalkowy), zwrotu kosztów za robociznę kafelkarza, a także nieprawidłowe wykonanie sufitu podwieszanego. Łącznie powódka zażądała kwoty około 22.000 zł. W toku dalszej korespondencji powódka wskazywała, że żądana kwota wynosi 16.500 zł. Powódka informowała pozwanego, że prace polegające na wymianie fug czy silikonowaniu nie doprowadzą do stanu zgodnego z zasadami sztuki budowlanej i nie zostaną uznane za wykonanie umowy. Następnie, pismami z dnia 29 sierpnia 2016r. i 5 września 2016r. powódka zażądała od pozwanego zapłaty kwoty 18.500 zł. Pismem z dnia 20 września 2016r. pozwany uznał żądanie za nieuzasadnione.

(dowód: korespondencja e – mailowa stron k. 20-35, wezwanie do zapłaty z dnia 5 września 2016r. k. 77, oświadczenie z dnia 29 sierpnia 2016r. k. 78-79, pismo pozwanego z dnia 20 września 2016r. k. 80-82, zeznania świadka M. Z. płyta CD k. 121, zeznania świadka K. K. (1) płyta CD k. 121, przesłuchanie powódki M. D. (2) płyta CD k. 230 w zw. z k. 191)

Pismem z dnia 3 listopada 2016r. powódka wezwała pozwanego do usunięcia wad wskazanych w opinii technicznej sporządzonej przez W. S. (2) w terminie 7 dni od doręczenia wezwania, wskazując, że w przypadku uchybienia ww. terminowi nie przyjmie naprawy i skorzysta z prawa odstąpienia od umowy. Do wezwania została dołączona opinia techniczna wykonana na zlecenie powódki. Wezwanie zostało pozwanemu doręczone w dniu 23 listopada 2016r.

(dowód: wezwanie z dnia 3 listopada 2016r. wraz z dowodem nadania i dowodem doręczenia k. 14-16)

W odpowiedzi, pismem z dnia 28 listopada 2016r. pozwany zarzucił powódce, że nie uprawdopodobniła, że rysy na posadzce, uszkodzenie blatu umywalki czy uszkodzenie okna zostały spowodowane przez pracownika pozwanego. Nadto, wskazał, że podczas prac wykonywanych przez pozwanego, w lokalu były także cztery inne ekipy remontowe i ww. szkody mogły zostać wyrządzone przez osoby trzecie. Nadto, pozwany wskazał, że niezrozumiałe jest żądanie zapłaty 24.026,83 zł tytułem rzekomej rekompensaty, która uwzględnia część wynagrodzenia.

(dowód: pismo pozwanego z dnia 28 listopada 2016r. k. 17-18)

W 29 listopada 2016r. pozwany skontaktował się z powódką celem umówienia spotkania na dzień następnym. W dniu 30 listopada 2016r. pozwany w obecności partnera powódki dokonał oględzin łazienki.

(dowód: korespondencja e – mailowa stron k. 20-35, 74-75, zeznania świadka M. Z. płyta CD k. 121, zeznania świadka M. F. (1) płyta CD k. 121, przesłuchanie pozwanego D. K. płyta CD k. 230)

Następnie, w korespondencji e – mailowej pozwany proponował powódce termin usunięcia wad na 14-17 grudnia 2016r. godz. 8-16. Powódka jednakże zażądała od niego propozycji usunięcia wad wraz ze specyfikacją planowanych robót budowlanych, wyznaczając termin do 4 grudnia 2016 roku. W trakcie wymiany korespondencji pozwany zobowiązał się do zakupu kafli łazienkowych identycznych jak źle położone i ich dostarczenia na przełomie stycznia i lutego 2017r., zapłaty za skucie kafli i ich ponowne położenie w kwocie do 4.000 zł, poprawnego zamontowania grzejnika i deszczownicy, zapłatę części kosztów naprawy okna i umywalki pod warunki, że inne ekipy remontowe będą partycypować w kosztach, natomiast odmówił zwrotu pieniędzy za grzejnik pionowy, wkładkę zmieniającą zasilanie, poprawienie grzejnika łazienkowego w kwocie 800 zł oraz obniżenia wynagrodzenia o połowę.

(dowód: korespondencja e – mailowa stron k. 20-35, 74-75, zeznania świadka M. Z. płyta CD k. 121, zeznania świadka K. K. (1) płyta CD k. 121, przesłuchanie powódki M. D. (2) płyta CD k. 230 w zw. z k. 191, przesłuchanie pozwanego D. K. płyta CD k. 230)

Pozwany zakupił szafkę pod umywalkę L. LS-60/33 za kwotę 1.587 zł i w dniu 30 listopada 2016r. wydał ją partnerowi powódki.

(dowód: zamówienie k. 69, potwierdzenie odbioru k. 70, zeznania świadka M. Z. płyta CD k. 121, przesłuchanie powódki M. D. (2) płyta CD k. 230 w zw. z k. 191)

Następnie, w styczniu 2017r. pozwany odkupił kafle, które były uszkodzone w łazience z wanną, a także zakupił klej i fugi. Pozwany poprawił także grzejnik.

(dowód: zeznania świadka M. Z. płyta CD k. 121, zeznania świadka K. K. (1) płyta CD k. 121)

Powódka zleciła innemu fachowcowi remont łazienki z wanną. Ponowne prace obejmowały: skucie kafelek położonych przez pozwanego, położenie nowej okładziny, wykonanie nowej obudowy wanny oraz fugowanie. Za ww. prace remontowe powódka uiściła wynagrodzenie w kwocie 4.500 zł. W łazience z deszczownicą powódka nie wykonała żadnych prac naprawczych.

(dowód: zeznania świadka M. Z. płyta CD k. 121, przesłuchanie powódki M. D. (2) płyta CD k. 230 w zw. z k. 191)

Powódka poniosła następujące koszty:

- w dniu 14 czerwca 2016r. zakupu (...) (1.188 zł + 540 zł), S. G. Gres (1296 zł), grzejnika drabinkowego pionowego K. (416 zł);
- w dniu 4 lipca 2016r. umywalki C. C. (2) (5.657 zł);
- w dniu 1 lipca 2017r. materiałów (folia, wkręty, kliny, uszczelniacza, gruntu i kleju) w kwocie 232,96 zł, przy czym cena kleju elastycznego wynosiła 67,96 zł, a uszczelniacza akrylowego 9,98 zł;
- w dniu 5 maja 2017r. zaprawy klejowej w kwocie 105,60 zł, przy czym cena zaprawy klejowej Atlas wynosiła 39 zł;
- w dniu 10 maja 2017r. masy uszczelniającej i kleju elastycznego w kwocie 88,20 zł;
- w dniu 11 maja 2017r. kleju elastycznego w kwocie 43,20 zł;
- w dniu 24 kwietnia 2017r. materiałów (pianki, rury, profile sufitowej, płyty) w kwocie 67,98 zł;
- w dniu 4 lipca 2017r. materiałów malarskich (folie, taśmy) w kwocie 55,43 zł;
- w dniu 10 maja 2017r. pozostałych materiałów w kwocie 318,26 zł;

(dowód: faktury VAT k. 36-45)

Wykonane przez pozwanego prace posiadają następujące wady:

- niestarannie położone kafle w łazience z deszczownicą, albowiem w jednym rzędzie kafle nie są w płaszczyźnie; naprawa wady jest niewspółmiernie kosztowna w stosunku do oczekiwanego efektu, gdyż należałoby rozebrać okładzinę na powierzchni około 6 m² i ponownie ją ułożyć; koszt ww. prac wynosi 1.500 zł;
- ułożenie płytek w kabinie prysznicowej bez spadku, co może powodować rozlewanie wody po całej łazience; koszt usunięcia wady wynosi 400 zł;

- obluźnianie deszczownicy; koszt demontażu i prawidłowego montażu wynosi 200 zł;

Szacunkowy koszt demontażu i ponownego położenia kafli na ścianach i podłodze w drugiej łazience wraz z robotami towarzyszącymi i kosztami materiałów budowlanych wynosi 14.043,38 zł.

Uszkodzenie skrzydła okiennego w łazience mogło powstać w czasie wykonywania prac kafelkarskich. Szacunkowy koszt naprawy polegającej na przeszlifowaniu i ponownym polakierowaniu wynosi 200 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa J. K. k. 253-257 wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi k. 275-278 i k. 299-301)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony, dowodów z zeznań świadków M. Z., W. S. (1), M. F. (1), K. K. (1), D. B., M. P., dowodu z przesłuchania stron, a także dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa J. K..

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrył się żadnych podstaw do kwestionowania prawdziwości i wiarygodności dowodów z dokumentów prywatnych powołanych w ustaleniach stanu faktycznego w postaci faktur VAT czy korespondencji stron. Zważyć bowiem należy, iż strony nie podniosły żadnych zarzutów odnośnie autentyczności wymienionych dokumentów, natomiast Sąd z urzędu nie dopatrył się żadnych śladów przerobienia, podrobienia, czy innej ingerencji, które mogłyby wywołać uzasadnione wątpliwości co do ich autentyczności. W ocenie Sądu wskazane powyżej dokumenty odzwierciedlają faktyczny przebieg przedprocesowej korespondencji stron, a także poniesione przez nie wydatki.

Jedynie częściowo Sąd dał wiarę zeznaniom świadka D. B.. Zważyć należało, że świadek jako podwykonawca realizował prace związane z położeniem kafli w obu łazienkach, a zatem zarzuty co do jakości wykonania przedmiotu umowy odnosiły się do rezultatu pracy świadka. Niewątpliwie świadek usiłował przedstawić siebie w jak najlepszym świetle, wszelkie nieprawidłowości zrzucając na karb wadliwości materiałów dostarczonych przez inwestorów bądź powołując się na zgodę powodów na użycie takich niepełnowartościowych materiałów. Przede wszystkim świadek wskazywał, że dostarczone mu kafle były nierówne, źle wypalone, co miał sygnalizować inwestorom, wedle relacji świadka, niemniej ci nakazali ich położenie. Jednocześnie, świadek wskazywał, że powyższego problemu w ogóle nie zgłaszał pozwanemu ani też nie wykonał żadnej dokumentacji fotograficznej i nie sporządził notatki służbowej, która została podpisana przez powódkę. Zeznania świadka w powyższym zakresie nie znajdują jednak żadnego potwierdzenia w zebranych materiale dowodowym. Powódka i jej partner zaprzeczyli, aby świadek zgłaszał im wadliwość materiału. Nadto, zeznania te budzą wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego oraz logicznego rozumowania. Skoro bowiem świadek wykonywał przedmiotowe prace jako podwykonawca to wydaje się rzeczą naturalną, że wszelkie zastrzeżenia powinien zgłaszać wykonawcy, który jest stroną umowy zawartej z inwestorem. Dodatkowo, osoba przezorna stara się zabezpieczyć swoje interesy na przyszłość, chociażby wykonując zdjęcia wadliwych materiałów, a w przypadku zgody inwestorów na położenie wadliwie wykonanych materiałów – odebrać stosowne oświadczenie na piśmie. Świadek wskazywał również, że w trakcie realizacji prac stwierdził uszkodzenie ramy okiennej, lecz nie poinformował o tym inwestora. Zdaniem Sądu, zapobiegliwy wykonawca robót remontowych w takim przypadku zwykle zgłasza takie uszkodzenie inwestorowi, aby nie być w przyszłości pociągniętym do odpowiedzialności cywilnoprawnej.

W zasadzie za wiarygodne należało uznać zeznania świadków M. F. (1), K. K. (1) i M. P.. Zdaniem Sądu zeznania wymienionych powyżej osób były szczerze, wewnętrznie spójne, zbieżne z innymi dowodami uznanymi za niewątpliwie wiarygodne, a także nie budziły wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego oraz logicznego rozumowania. Odnosząc się do zeznań poszczególnych osób, należy wskazać, że M. F. (2) zeznał, że podczas oględzin, w których uczestniczył na prośbę pozwanego, stwierdził, że w jednej z łazienek kafle zostały wadliwie położone (m.in. przesunięcie kafli), fugi zostały wykonane nierówno. Zeznania świadka znajdują potwierdzenie m.in. w opinii biegłego. Z kolei, świadek M. P. potwierdziła, że powódka wybrała kafle o najwyższej jakości. Z zeznań świadka wynika, że płytki

położone zostały nierówno, były porysowane, a narożnik umywalki był uszkodzony. Świadek wskazała też, że nikt nie zgłaszał jej zastrzeżeń co do jakości glazury, co koreluje z zeznaniami powódki i świadka M. Z.. Zeznania świadka K. K. (1) dotyczyły natomiast przebiegu rozmów stron po wykonaniu umowy, co koreluje z treścią załączonej do akt sprawy korespondencji. Świadek potwierdziła, że powódka uściła na rzecz wykonawcy jedynie kwotę 8.000 zł, a także, że pozwany w ramach postępowania reklamacyjnego zakupił i dostarczył powódce szafkę łazienkową, a także kafle do jednej z łazienek, a także materiały w postaci kleju i fug.

Częściowo przydatne do rozstrzygnięcia sprawy były również zeznania świadka W. S. (1), który sporządził na zlecenie powódki opinię dotyczącą jakości wykonania prac remontowych w obu łazienkach. Zważyć należy, iż zeznania tego świadka korelują częściowo z treścią opinii biegłego sądowego.

Nadto, zasadniczo za wiarygodne należało uznać zeznania świadka M. Z.. Zważyć należy, iż w zakresie dotyczącym wadliwości wykonanych prac zeznania tegoż świadka korelują z opinią biegłego. Świadek potwierdził również, że żaden z pracowników pozwanego nie zgłaszał mu wadliwości materiałów czy elementów wyposażenia łazienki. Z kolei, co do przebiegu rozmów stron po zakończeniu remontu, a także zeznania ww. świadka znajdują potwierdzenie w przedłożonej do akt sprawy korespondencji.

Przy dokonywaniu ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie Sąd oparł się również na zeznaniach stron. Zeznania powódki co do zakresu szkody, wadliwości wykonanych prac, przebiegu rozmów stron korelują z innymi dowodami, które Sąd uznał za niewątpliwie wiarygodne.

W ocenie Sądu opinia przygotowana przez biegłego sądowego z zakresu budownictwa J. K. stanowi wiarygodny i przydatny dowód do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Przedmiotowa opinia została sporządzona przez osobę posiadającą odpowiednią wiedzę fachową z zakresu budownictwa, a więc posiadającą wiadomości specjalne, zaś po uzupełnieniu opinia ta jest jasna i nie budzi żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego, wiedzy powszechnej czy logicznego rozumowania. Sąd miał na względzie, iż ostateczne wnioski zawarte w opinii zostały należycie umotywowane. Zaznaczyć również należy, iż biegły w sposób rzeczowy, logiczny i przekonujący odniósł się do wszystkich zarzutów zgłoszonych przez obie strony co do opinii. Wyjaśnienia złożone przez biegłego w uzupełniającej opinii pisemnej nie budzą żadnych wątpliwości Sądu. W związku z powyższym Sąd uznał, że opinia złożona przez biegłego jest kompletna i zupełna, a w konsekwencji stanowi wiarygodny dowód w niniejszej sprawie.

W niniejszej sprawie powódka domagała się zapłaty łącznie kwoty 21.265,81 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, wskazując w pozwie, że skutecznie odstąpiła od umowy. Zważyć należy, iż stosowne oświadczenie prawokształtujące zostało zawarte dopiero w pozwie wniesionym w dniu 4 sierpnia 2017 roku („pozostałych prac naprawczych oraz zwrotu uiszczonej zaliczki, pozwany nie dokonał do dnia dzisiejszego, dla tego też powódka **odstępuje** od zawartej z pozwanym umowy”), wcześniej natomiast powódka nie składała odrębnego oświadczenia, co potwierdził m.in. świadek M. Z. wskazując, że nic mu nie wiadomo, aby powódka odstąpiła od umowy. Co prawda, w wezwaniu z dnia 3 listopada 2016r. (k. 14), a następnie w e – mailu z dnia 2 grudnia 2016r. (k. 26) powódka zagroziła, że w razie nieusunięcia wad skorzysta z uprawnienia do odstąpienia od umowy, jednak ostatecznie przed wniesieniem pozwu takiego oświadczenia nie złożyła. Zważyć należy, iż w przedmiotowym stanie faktycznym podstawy prawnej do odstąpienia od umowy nie mógł stanowić art. 636 § 1 kc ani też art. 644 kc. W myśl pierwszego z cytowanych przepisów, jeżeli przyjmujący zamówienie wykonywa dzieło w sposób wadliwy albo sprzeczny z umową, zamawiający może wezwać go do zmiany sposobu wykonania i wyznaczyć mu w tym celu odpowiedni termin. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu zamawiający może od umowy odstąpić albo powierzyć poprawienie lub dalsze wykonanie dzieła innej osobie na koszt i niebezpieczeństwo przyjmującego zamówienie. Z kolei, w myśl art. 644 kc dopóki dzieło nie zostało ukończone, zamawiający może w każdej chwili od umowy odstąpić płacąc umówione wynagrodzenie. Jednakże w wypadku takim zamawiający może odliczyć to, co przyjmujący zamówienie oszczędził z powodu niewykonania dzieła. Podkreślić należy, że przepis art. 636 kc znajduje zastosowanie na etapie wykonywania dzieła, a więc jeszcze przed zakończeniem jego wykonywania, a nie znajduje zastosowania na etapie po zakończeniu wykonywania dzieła gdyż wtedy relacje pomiędzy stronami regulują przepisy o odpowiedzialności z tytułu rękojmi (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 27 lutego 2019r.,

I AGa 394/18, L.). Z kolei, w przepisie art. 644 kc jest wprost mowa o stosowaniu tej regulacji do czasu ukończenia dzieła. Z zeznań powódki wynika natomiast, że wszelkie prace objęte przedmiotem umowy zostały przez pozwanego wykonane. W tym stanie rzeczy, oświadczenie powódki o odstąpieniu od umowy należało ocenić na gruncie przepisów o rękojmi. Zgodnie z przepisem art. 638 § 1 kc do odpowiedzialności za wady dzieła stosuje się odpowiednio przepisy o rękojmi przy sprzedaży. Odpowiedzialność przyjmującego zamówienie jest wyłączona, jeżeli wada dzieła powstała z przyczyny tkwiącej w materiale dostarczonym przez zamawiającego. Zgodnie z art. 556¹ § 1 kc wada fizyczna polega na niezgodności rzeczy sprzedanej z umową. W szczególności rzecz sprzedana jest niezgodna z umową, jeżeli:

- 1) nie ma właściwości, które rzecz tego rodzaju powinna mieć ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia;
- 2) nie ma właściwości, o których istnieniu sprzedawca zapewnił kupującego, w tym przedstawiając próbkę lub wzór;
- 3) nie nadaje się do celu, o którym kupujący poinformował sprzedawcę przy zawarciu umowy, a sprzedawca nie zgłosił zastrzeżenia co do takiego jej przeznaczenia;
- 4) została kupującemu wydana w stanie niepełnym.

Wedle natomiast art. 560 § 1 kc jeżeli rzecz sprzedana ma wadę, kupujący może złożyć oświadczenie o obniżeniu ceny albo odstąpieniu od umowy, chyba że sprzedawca niezwłocznie i bez nadmiernych niedogodności dla kupującego wymieni rzecz wadliwą na wolną od wad albo wadę usunie. Ograniczenie to nie ma zastosowania, jeżeli rzecz była już wymieniona lub naprawiana przez sprzedawcę albo sprzedawca nie uczynił zadość obowiązkowi wymiany rzeczy na wolną od wad lub usunięcia wady. Stosownie do § 4 kupujący nie może odstąpić od umowy, jeżeli wada jest nieistotna. Podkreślić przy tym należy, że w myśl art. 568 § 2 kc roszczenie o usunięcie wady lub wymianę rzeczy sprzedanej na wolną od wad przedawnia się z upływem roku, licząc od dnia stwierdzenia wady. Jeżeli kupującym jest konsument, bieg terminu przedawnienia nie może zakończyć się przed upływem terminów określonych w § 1 zdanie pierwsze. W myśl § 3 w terminach określonych w § 2 kupujący może złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy albo obniżeniu ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej. Jeżeli kupujący żądał wymiany rzeczy na wolną od wad lub usunięcia wady, bieg terminu do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy albo obniżeniu ceny rozpoczyna się z chwilą bezskutecznego upływu terminu do wymiany rzeczy lub usunięcia wady. W świetle powołanych powyżej przepisów należało zatem dokonać oceny tego, czy wykonane przez pozwanego prace posiadają wady, a następnie ewentualnie ustalenia, czy wady te mają charakter istotny, co uprawniałoby powódkę do odstąpienia od umowy. Nie budzi przy tym wątpliwości, że oświadczenie powódki zostało złożone w czasie właściwym, niespełna rok po zakończeniu przez pozwanego prac remontowych. Początkowo powódka domagała się usunięcia wad przez pozwanego, dopiero po jego odmowie zagroziła odstąpieniem od umowy. Biorąc pod uwagę, że powódka wyznaczyła pozwanemu ostateczny termin do usunięcia wad do dnia 4 grudnia 2016r., zaś oświadczenie o odstąpieniu od umowy zostało pozwanemu wraz z pozwem doręczone w dniu 28 września 2017r., to uznać należało, że zostało złożone w terminie ustawowym.

W świetle całokształtu zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego należało uznać, że przedmiot umowy został przez pozwanego wykonany wadliwie, co wskazał w swojej opinii biegły sądowy z zakresu budownictwa. Biegły J. K. wskazał przede wszystkim na niestaranne położenie kafli w łazience z deszczownicą, co przejawia się w tym, że kafle położone w jednym rzędzie nie są w płaszczyźnie. Nadto, biegły doszukał się nieprawidłowego ułożenia płytek w kabinie prysznicowej bez spadku, co może powodować rozlewanie wody po całej łazience, a także obłuzowania deszczownicy. Dodatkowo, należy wskazać na nieprawidłowe ułożenie kafli w łazience z wanną, co zostało już wcześniej naprawione. Okoliczność ta wynika z zeznań świadków, potwierdzonych dokumentacją fotograficzną wykonaną przez W. S.. Jak już zasygnalizowano powyżej M. F. (2) podczas oględzin stwierdził, że w przedmiotowej łazience kafle zostały wadliwie położone (m.in. przesunięcie kafli), zaś fugi zostały wykonane nierówno. Świadek M. P. również wskazała, że płytki położone zostały nierówno i były porysowane. Zważyć należy, iż wadliwie wykonana posadzka została dostrzeżona przez pozwanego, który odkupił glazurę i niezbędne do jej położenia materiały. Jak wskazuje się w doktrynie i judykaturze wady istotne dzieła to wady, które czynią dzieło niezdatnym do zwykłego użytku, albo które sprzeciwiają się wyraźnej umowie. Wada istotna może mieć nie tylko

wymiar funkcjonalny, ale także estetyczny (por. wyrok SN z dnia 6 października 2006r., V CSK 198/06, Legalis; K. Osajda (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, 2020). W świetle powyższego nie sposób uznać, aby nieprawidłowości czyniły łazienki niezdatnymi do zwykłego użytku. Powyższe wady miały bowiem charakter czysto estetyczny (krzywo położone kafle) i nie uniemożliwiały powodce korzystania z łazienki zgodnie z przeznaczeniem. Jednocześnie, z opinii biegłego wynika, że możliwa była naprawa wady poprzez wymianę niektórych tylko kafelków. Z tego też względu należało też uznać, że brak było wystarczających podstaw do odstąpienia od umowy. Ponadto, należy zauważyć, że oświadczenie zostało złożone w pozwie wniesionym przez fachowego pełnomocnika, zaś z treści dołączonego do akt sprawy pełnomocnictwa nie wynika, aby obejmowało ono umocowanie do składania w imieniu powódki oświadczeń o charakterze prawokształtującym. Jest to pełnomocnictwo procesowe. Skoro zaś dopiero w razie skutecznego złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy powstaje roszczenie o zwrot uiszczonych świadczeń, to nie ma podstawy prawnej do zwrotu przez pozwanego wynagrodzenia w kwocie 8.000 zł.

Zważyć należy, iż zgodnie z poglądem prawnym wyrażonym przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 10 października 2019r., VI ACa 1600/17, L. wadliwe wykonanie robót budowlanych może stanowić zarówno podstawę roszczeń z tytułu rękojmi za wady fizyczne tych robót (art. 560 kc w związku z art. 638 § 1 kc i art. 656 § 1 kc), jak i podstawę roszczenia odszkodowawczego z tytułu nienależytego wykonania umowy (art. 471 kc w związku z art. 566 § 1 kc).

Powódka domagała się również zwrotu kosztów zakupu płytek do łazienki z deszczownicą w kwocie 3.283,20 zł, które nadają się do skucia. Określając żądanie w pozwie powódka wskazała, że roszczenie dotyczy „drugiej łazienki”, zaś składając wyjaśnienia w trybie art. 212 kpc sprecyzowała, że roszczenie dotyczy zwrotu kosztów materiałów w pierwszej łazience. Zważywszy, że składając wyjaśnienia powódka operowała wyrażeniem „pierwsza łazienka” w odniesieniu do łazienki z prysznicem (deszczownicą), należało uznać, że roszczenie dotyczyło właśnie tego pomieszczenia. Zdaniem Sądu roszczenie powódki w odniesieniu do kosztów materiałów jest zawyżone. Biegły J. K. wskazał bowiem, że możliwa jest naprawa wady poprzez demontaż płytek z powierzchni około 6 m² i ich ponowne ułożenie. Koszt naprawy biegły wycenił na kwotę 1.500 zł. Alternatywnie biegły wskazał na możliwość obniżenia wynagrodzenia o 10 %, a więc o kwotę 1.200 zł. Sąd uwzględnił kwotę 1.500 zł.

Dalej, powódka domagała się zapłaty kwoty 1.125,61 zł tytułem kosztów zakupu materiałów użytych do wykonania prac naprawczych w „drugiej łazience”. Sformułowanie zawarte w pozwie znowu jest nieprecyzyjne, lecz należało uznać, że roszczenie odnosi się do kosztów związanych z remontem łazienki z wanną. Jak bowiem wynika z zeznań powódki i świadka M. Z. prace naprawcze zostały wykonane wyłącznie w łazience z wanną, natomiast druga z łazienek (z deszczownicą) do chwili sprzedaży lokalu mieszkalnego nie została poddana remontowi. Zważywszy, iż w pozwie wyraźnie wskazano na materiały użyte do prac naprawczych, to należało przyjąć, że roszczenie odnosi się do łazienki z wanną. Na podstawie dołączonych do pozwu faktur VAT dokumentujących wydatki poniesione w okresie od maja do lipca 2017r. (k. 39-45) należało przyjąć, że poniesione koszty wynosiły co najwyżej 921,61 zł. Pozostałe faktury nie dotyczą prac naprawczych, lecz prac wykonywanych przez pozwanego przed oddaniem dzieła. Należało mieć przy tym na względzie, że pozwany dostarczył powodce część materiałów (klej i fugi), a także kafle (nie objęte żądaniem). Powódka wskazywała, że pozwany zakupił i przekazał jej tylko dwa worki kleju, natomiast pozwany wskazywał, że zakupił pięć worków kleju, a także silikon i fugi. D. K. nie przedłożył jednak żadnych faktur dokumentujących poniesione koszty, choć wskazywał, że dysponuje takimi dokumentami, a zatem uznać należało, że bezspornie pozwany przekazał dwa worki kleju. W oparciu o zebrany materiał dowodowy nie sposób jednak stwierdzić, ile było potrzeba kleju do usunięcia ww. wad. Dwa worki kleju to 50 kg, powódka nie wykazała, że materiał dostarczony przez pozwanego był niewystarczający do naprawienia wad. Z tego względu kwotę 921,61 zł należało pomniejszyć o wydatki poniesione na zakup kleju (67,96 k. 39, 39 zł k. 40, 43,20 zł k. 41, 43,20 zł k. 42), masy uszczelniającej (45 zł k. 41, 9,98 zł k. 39). Zatem należało uwzględnić jedynie kwotę 673,27 zł.

Kolejne żądanie dotyczyło zwrotu kosztów demontażu glazury w obu łazienkach. Z tego tytułu powódka domagała się zapłaty kwoty 2.600 zł. Odnosząc się do powyższego roszczenia należy wskazać, że możliwa jest naprawa glazury w łazience z deszczownicą, a całkowity koszt naprawy, obejmujący również demontaż uszkodzonych płytek, został

uwzględniony powyżej. Natomiast w odniesieniu do roszczenia obejmującego remont łazienki z wanną, to z opinii biegłego K. wynika, że szacunkowy koszt demontażu i ponownego montażu kafli na ścianach i podłodze wraz z robotami towarzyszącymi wynosi 5.000 zł. Powódka i jej partner wskazywali, że ponieśli koszt w wysokości 4.500 zł. Z tego względu roszczenie należało uznać za uzasadnione i wykazane co do wysokości.

Powódka żądała również zapłaty kwoty 5.657 zł tytułem naprawienia szkody w postaci uszkodzenia umywalki. M. D. (1) wywodziła, że porcelanowa umywalka wolnostojąca została uszkodzona w trakcie prac montażowych wykonywanych przez pracownika pozwanego. Z wyjaśnień powódki wynika, że doszło do uszkodzenia jednej nogi umywalki, która odpadła i uległa stłuczeniu. Świadek W. S. (1) wskazywał na porysowanie blatu umywalki, stłuczoną szufladę na ceramicznej szafce, poluzowaną nogę umywalki, co wynikało – jego zdaniem – z niewłaściwego montażu mebla. Świadek M. Z. wskazywał również wskazywał na porysowania umywalki i urwaną nogę. Zważyć należy, iż uszkodzenia umywalki zostały częściowo utrwalone na zdjęciach wykonanych przez rzeczoznawcę budowlanego W. S.. Na zdjęciu nr 14 widoczne jest uszkodzenie w postaci obicia szuflady umywalki. Jak wynika z załączonego do pozwu oświadczenia, uszkodzenie miało zostać dostrzeżone w dniu 27 lipca 2016r. przez elektryka wykonującego prace związane z instalacją oświetlenia w łazience. Elektryk D. W. jednak wskazał, że uszkodzenie polegało na porysowaniu blatu, natomiast świadek nie zauważył pozostałych uszkodzeń umywalki. Pozwany podnosił, że była to szkaza na ceramice, a nie uszkodzenie mechaniczne. Jeśli chodzi o obicie szuflady umywalki, to na podstawie zdjęć zawartych w opinii W. S. można stwierdzić, że jest to uszkodzenie mechaniczne, natomiast nie sposób zweryfikować, jaki charakter mają uszkodzenia blatu, o których wspominali świadkowie. Jest natomiast bezsporne, że pracownicy pozwanego nie zgłaszali powódce uszkodzenia umywalki, co pozwala na stwierdzenie, że nie została ona dostarczona w stanie uszkodzonym, lecz uszkodzenie powstało w okresie późniejszym. Nie ulega przy tym wątpliwości, że montaż umywalki był wykonywany przez pracowników pozwanego. Wartość umywalki została wykazana za pomocą dokumentu prywatnego w postaci faktury VAT.

Ostatnie z żądań objętych pozwem dotyczyło naprawy uszkodzonej ramy okiennej. Powódka twierdziła, że w trakcie prac remontowych podwykonawca uszkodził ww. element stolarki okiennej. D. B., który wykonywał prace związane z położeniem glazury, odpierał zarzuty, wskazując, że rama okienna była uszkodzona zanim rozpoczął prace. Podwykonawca tłumaczył się, że z pośpiechu nie poinformował o tym uszkodzeniu ani pozwanego ani projektanta ani też inwestora. Sąd nie dał jednak wiary zeznaniom D. B., albowiem są one nielogiczne i sprzeczne z doświadczeniem życiowym. Zważyć bowiem należy, iż wykonawca, który dostrzegł uszkodzenie, za które nie ponosi odpowiedzialności, raczej dąży do tego, aby niezwłocznie poinformować o takim fakcie inwestora, aby nie narazić się na zarzuty o spowodowanie szkody. Nadto, osoba zapobiegliwa zadbałaby o należyte zabezpieczenie swoich interesów np. wykonując zdjęcia czy sporządzając odpowiednie oświadczenie. Postępowania D. B. odbiega niewątpliwie od ww. wzorców należytego postępowania. Nadto, zachowanie podwykonawcy kontrastuje z postępowaniem innego wykonawcy D. W., który po stwierdzeniu uszkodzenia umywalki niezwłocznie zawiadomił o tym powódkę i sporządził na tę okoliczność stosowne oświadczenie. Jednocześnie, z opinii biegłego wynika, że do uszkodzenia ramy okiennej mogło dojść wskutek wykonywania prac remontowych bez zachowania niezbędnych zasad ostrożności. Zdaniem Sądu, niewiarygodne zeznania świadka D. B. w połączeniu z opinią biegłego, stanowią dostateczny dowód na to, że szkoda została spowodowana przy wykonywaniu prac remontowych przez pozwanego. Wysokość poniesionej szkody Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego sądowego, który wycenił ją na 200 zł. Zdaniem Sądu, strona powodowa nie wykazała, że koszt ten faktycznie jest wyższy.

Mając zatem powyższe na względzie – na mocy art. 560 kc w zw. z art. 638 § 1 kc i art. 656 § 1 kc i art. 566 § 1 kc art. 471 kc – należało zasądzić od pozwanego na rzecz powódki kwotę 10.630,27 zł. Z uwagi na fakt, iż przed wytoczeniem powództwa pozwany był wzywany do zapłaty, na mocy art. 481 kc Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu tj. od dnia 4 sierpnia 2018r. do dnia zapłaty.

W pozostałym zakresie, na mocy powołanych powyżej przepisów a contrario powództwo podlegało oddaleniu.