

Sygn. akt I C 538/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 czerwca 2016 roku

Sąd Rejonowy w Zgierzu, I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SR Ewelina Iwanowicz

Protokolant: Bartłomiej Trzmielak

po rozpoznaniu w dniu 23 maja 2016 roku w Zgierzu na rozprawie sprawy

z powództwa **A. K.**

przeciwko **P. K.**

o zapłatę

1. zasądza od P. K. na rzecz A. K. kwotę:

a) 4.833,96 (cztery tysiące osiemset trzydzieści trzy 96/100) złote z odsetkami ustawowymi od dnia 25 grudnia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

b) 49,00 (czterdzieści dziewięć) złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 25 grudnia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

2. zasądza od P. K. na rzecz A. K. kwotę 918,60 (dziewięćset osiemnaście 60/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

3. nakazuje pobrać od P. K. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Zgierzu kwotę 1.185,00 (jeden tysiąc sto osiemdziesiąt pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów sądowych;

4. nakazuje pobrać od A. K. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Zgierzu kwotę 610,44 (sześćset dziesięć 44/100) złotych tytułem zwrotu kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 538/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 9 kwietnia 2013 roku A. K. wystąpił o zasądzenie

od P. K. kwoty 7.260 złotych oraz kosztów wywozu gruzu powstałego

po usunięciu źle położonej glazury i terakoty i kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu powód wskazał, że pozwany podjął się wyremontowania nowo zakupionego mieszkania powoda. Za całość prac powód zapłacił pozwanemu 12.000 złotych, w tym 1.000 złotych za sprzątnięcie. Pozwany nie posprzątał komórki ani nie umył futryn okiennych, wobec czego zwrócił powodowi 700 złotych. Prace zostały przez pozwanego wykonane wadliwie: glazura i terakota w łazience oraz terakota w przedpokoju zostały źle ułożone, w przedpokoju i dużym pokoju oraz częściowo w kuchni źle wykonano gładź (widać łączenia pomiędzy płytami), podłogi w łazience i kuchni nie zostały wypoziomowane, łączenia płyt nie zostały odpowiednio zatarte gipsem. Pozwany zobowiązał się do poprawienia prac, czego nie uczynił. Z czasem zaczęły się ujawniać kolejne wady prac wykonanych przez pozwanego: źle wykonana gładź na suficie w dużym pokoju, źle zainstalowany przycisk do spłuczki w toalecie, źle pomalowane ściany w dużym pokoju, sypialni i kuchni (brud w farbie

i niedomalowane), pęknięcia na suficie w dużym pokoju i w sypialni, źle zaimpregnowana ściana z cegieł na barku, szpara przy panelu podłogowym w sypialni oraz urwany zaczep od kaloryfera w dużym pokoju. Zatem powód dochodzi od pozwanego kosztów, które by musiał ponieść, żeby powyższe wady usunąć. Żąda pokrycia przez pozwanego kosztów za źle wykonane prace.

(pozew – k. 2-7)

Pismem z dnia 23 kwietnia 2013 roku powód sprecyzował, iż żąda od pozwanego kwoty 179 złotych z tytułu kosztów wywozu gruzu powstałego po usunięciu źle ułożonej glazury i terakoty.

(pismo procesowe powoda – k. 40)

Odpisy pozwu i powyższego pisma zostały doręczone pozwanemu 24 grudnia 2013 roku.

(zwrotne potwierdzenie odbioru – k. 61)

W odpowiedzi na pozew P. K. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów procesu. Pozwany zakwestionował żądania zawarte w pozwie co do zasady jak i co do wysokości. Podniósł, iż remont został wykonany rzetelnie, jednakże pozwany uwzględniał zastrzeżenia powoda ze względu na łączące ich więzy rodzinne. Wskazał, iż ewentualne nierówności w położeniu glazury i terakoty wynikały ze struktury samych płytek o pofałdowanej i nierównej powierzchni. Wybór materiałów należał natomiast do powoda. Pozwany wskazał, że przycisk do spłuczki wc został zainstalowany zgodnie z zaleceniami producenta. Przesunięcie panelu podłogowego i odbarwienie ścianki z cegieł mogły powstać w wyniku nieprawidłowej eksploatacji czy konserwacji. Większość wad opisanych w pozwie nie została zgłoszonych pozwanemu. O części z nich pozwany dowiedział się dopiero z korespondencji z Powiatowym Rzecznikiem Praw Konsumentów, a o reszcie z pozwu. Pozwany zaprzeczył jakoby otrzymał od powoda pismo z dnia 31 lipca 2012 roku wzywające do usunięcia wad.

(odpowieź na pozew – k. 46-49)

Na terminie rozprawy w dniu 17 lutego 2014 roku powód sprecyzował żądanie, domagając się zasądzenia od pozwanego kwot 7.260 złotych i 179 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty. Pełnomocnik pozwanego nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie.

(protokół rozprawy – k. 66)

Na terminie rozprawy w dniu 23 września 2015 roku pełnomocnik powoda złożył pismo, którego odpis został doręczony pełnomocnikowi pozwanego, w którym powód zmienił żądanie pozwu w ten sposób, iż wniósł o zasądzenie od pozwanego kwot 7.260 złotych i 179 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

(pismo procesowe powoda – k. 183)

Ostatecznie na terminie rozprawy w dniu 23 maja 2016 roku pełnomocnik powoda poparł powództwo i wniósł o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, a pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

(protokół rozprawy – k. 232v)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W 2011 roku A. K. i jego brat P. K. prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą Usługi (...)

z siedzibą w O. zawarli ustną umowę o wykonanie przez pozwanego w mieszkaniu powoda remontu.

(przesłuchanie powoda – k. 225 w zw. z k. 74v wyjaśnień informacyjnych, przesłuchanie pozwanego – k. 232 w zw. z k. 74v-75, 75v wyjaśnień informacyjnych)

Prace remontowe rozpoczęły się pod koniec kwietnia 2011 roku.

(przesłuchanie powoda – k. 225v, przesłuchanie pozwanego – k. 232 w zw. z k. 75 wyjaśnień informacyjnych)

Zakres prac obejmował: demontaż starego wyposażenia mieszkania i mebli, położenie glazury na ścianach w kuchni i łazience, ułożenie terakoty w łazience, kuchni i przedpokoju, zamontowanie kabiny prysznicowej, umywalki, zestawu podtynkowego do zabudowy lekkiej Agun wraz z przyciskiem Agun S3, podgrzewacza do wody, zamontowanie sufitów podwieszanych w łazience, przedpokoju, aneksie kuchennym, dużym pokoju i sypialni, położenie gładzi na ścianach i pomalowanie, wstawienie nowych drzwi wejściowych z ich obróbką, wstawienie nowych drzwi do łazienki, demontaż i ponowny montaż grzejników, ułożenie nowych przewodów elektrycznych, podłączenie oświetlenia, podłączenie instalacji wodno-kanalizacyjnej do aneksu kuchennego, wykonanie wentylacji, ułożenie paneli podłogowych w sypialni, cyklinowanie, bejcowanie i lakierowanie podłogi w pokoju dziennym, wykonanie muru z cegły oraz wyłożenie wystającego fragmentu komina dociętą cegłą odgradzających aneks kuchenny od salonu, pomalowanie ścian i sufitów, sprzątnięcie po remoncie i posprzątnięcie komórki.

(przesłuchanie powoda – k. 225 w zw. z k. 66-66v, k. 74v wyjaśnień informacyjnych, przesłuchanie pozwanego – k. 232 w zw. z k. 74v-75 wyjaśnień informacyjnych)

Powód sam wybierał płytki, przy wyborze materiałów pomagał mu pozwany i hydraulik. Pozwany wskazywał powodowi, jakiej firmy produkty ma kupić. Do sklepu celem zakupu farb i lakieru zawiozła go konkubina pozwanego M. D..

(przesłuchanie powoda – k. 225 w zw. z k. 67, 74v wyjaśnień informacyjnych, k. 226, zeznania świadka M. D. – k. 85v-86)

Pozwany nie miał zastrzeżeń do nabywanych przez powoda materiałów.

(przesłuchanie powoda – k. 225 w zw. z k. 67 wyjaśnień informacyjnych)

W dniu 27 kwietnia 2011 roku powód wywiózł odpady remontowe na składowisko, za co zapłacił 179,88 złotych.

(kopia faktury VAT – k. 41)

W dniu 23 maja 2011 roku powód zamówił 2 opakowania glazury i 3 opakowania terakoty (jasno zielonej) do łazienki z terminem realizacji 27 maja 2011 roku.

(oświadczenie przyjęcia zadatku – k. 72, przesłuchanie powoda – k. 225 w zw. z k. 74v wyjaśnień informacyjnych)

Duża ilość materiałów budowlanych została kupowana przez powoda w dniach 5, 27, 30 czerwca 2011 roku.

(kopia faktur VAT – k. 29-36)

Powód bywał w mieszkaniu podczas remontu nawet dwa razy dziennie.

(przesłuchanie powoda k. 225 w zw. z k. 74v wyjaśnień informacyjnych)

Podczas prac zdarzało się, że członkowie ekipy remontowej, w tym pozwany byli nietrzeźwi.

(przesłuchanie powoda – k. 225 w zw. z k. 74 wyjaśnień informacyjnych, zeznania świadka W. K. – k. 84v)

Powód na bieżąco informował pozwanego o zauważonych wadach.

(przesłuchanie powoda – k. 225 w zw. z k. 67, k. 74v wyjaśnień informacyjnych, przesłuchanie pozwanego – k. 232 w zw. z k. 75v wyjaśnień informacyjnych)

Pozwany nie wysprzątał komórki.

(przesłuchanie pozwanego – k. 232 w zw. z k. 75 wyjaśnień informacyjnych)

W dniu 27 maja 2011 roku pozwany wystawił powodowi rachunek za prace remontowe na kwotę 8.000 złotych, rachunek za prace hydrauliczne na 2.000 złotych oraz rachunek za prace elektryczne na 2.000 złotych.

(kopie rachunków – k. 26, k. 27, k. 28, rachunek – k. 73)

Powód zapłacił pozwanemu 12.000 złotych.

(bezsporne, a ponadto przesłuchanie powoda – k. 225 w zw. z k. 66v wyjaśnień informacyjnych)

Po zakończonym remoncie powód wykonał zdjęcia mieszkania.

(przesłuchanie pozwanego – k. 232 w zw. z k. 75v wyjaśnień informacyjnych, zdjęcia – k. 37)

Latem 2011 roku powód zgłosił pozwanemu ustnie (telefonicznie) następujące usterki:

- pęknięcie miski klozetowej
- niewłaściwe podłączenie przewodów elektrycznych
- nieposprzątanie piwnicy
- nierówne położenie glazury w łazience

Powód chciał ponadto, aby pozwany przemalował przedpokój (na fabryczny kolor farby).

(przesłuchanie pozwanego – k. 232 w zw. z k. 75 wyjaśnień informacyjnych)

Dnia 22 sierpnia 2011 roku pozwany zwrócił powodowi 450 złotych za źle wykonane prace elektryczne.

(przesłuchanie powoda – k. 225v, potwierdzenie przelewu – k. 51)

W dniu 27 sierpnia 2011 roku strony spisały protokołu odbioru robót. W treści protokołu pozwany zobowiązał się w terminie do 15 października 2011 roku wykonać następujące prace:

- pomalować wnękę okienną w salonie,
- pomalować ścianę w łazience,
- pomalować ścianę w salonie,
- uszczelnić silikonem wc,
- zamontować klamkę w łazience.

Powód zobowiązał się kupić farbę (białą i oliwkową) oraz silikon.

(przesłuchanie powoda – k. 225 w zw. z k. 66v wyjaśnień informacyjnych, k. 226, przesłuchanie pozwanego – k. 232v, kopia protokołu odbioru robót – k. 17, k. 25, poświadczona za zgodność z oryginałem kopia protokołu odbioru prac – k. 54)

Przy spisywaniu tego protokołu obecna była M. D., która odręcznie uzupełniała treść protokołu.

(przesłuchanie powoda – k. 225 w zw. z k. 66v wyjaśnień informacyjnych, k. 226, przesłuchanie pozwanego – k. 232 w zw. z k. k. 75v, k. 76 wyjaśnień informacyjnych, zeznania świadka M. D. – k. 85v)

Po spisaniu protokołu odczytano go powodowi i następnie powód go podpisał.

(przesłuchanie powoda – k. 226, przesłuchanie pozwanego – k. 232 w zw. z k. 76 wyjaśnień informacyjnych)

Dnia 26 i 31 sierpnia 2011 roku pozwany z własnych środków kupił nową miskę klozetową i farbę w celu przemalowania przedpokoju.

(przesłuchanie pozwanego – k. 232v, poświadczona za zgodność z oryginałem kopie faktur VAT – 52-53)

W dniu 2 września 2011 roku pozwany zwrócił powodowi 700 złotych za niewykonane prace.

(przesłuchanie powoda – k. 226, potwierdzenie przelewu – k. 59)

W dniu 24 września 2011 roku pozwany kupił m.in. klamkę.

(poświadczona za zgodność z oryginałem kopia faktury VAT – k. 56)

Dnia 5 października 2011 roku pozwany kupił farbę oliwkową i półkę do łazienki.

(poświadczona za zgodność z oryginałem kopie rachunku – k. 55, identyfikatora zamówienia – k. 57, potwierdzenia przelewu – k. 58)

Pozwany zakupił półkę celem zakrycia nierówności w położeniu kafelków na ścianie w łazience, które później miał poprawić.

(przesłuchanie powoda – k. 225 w zw. z k. 66v wyjaśnień informacyjnych)

Pozwany zainstalował nową miskę klozetową w miejsce pękniętej, zawiesił półkę w łazience, przemalował pokój/przedpokój, zamontował klamkę w łazience, wziął elektryka, żeby poprawił podłączenia.

(przesłuchanie pozwanego – k. 232 w zw. z k. 75 wyjaśnień informacyjnych, k. 232, przesłuchanie powoda – k. 225 w zw. z k. 66v, 75, 76 wyjaśnień informacyjnych, k. 225v, zeznania świadka M. D. – k. 85v)

Pismem z dnia 26 października 2011 roku powód wezwał pozwanego do usunięcia wad wymienionych w protokole z 27 sierpnia 2011 roku. Pismo wysłane na adres zamieszkania i prowadzenia przez pozwanego działalności gospodarczej – O.

ul. (...) nie zostało podjęte i wróciło do nadawcy po podwójnej awizacji.

(przesłuchanie powoda – k. 225-225v, przesłuchanie pozwanego – k. 232v, pismo wraz z kopertą – k. 228-229)

Pod koniec 2011 roku powód zauważył, że nie trzyma się kaloryfer zamontowany przez pozwanego i dowiedział się, że przycisk od spłuczki jest źle zamontowany.

(przesłuchanie powoda – k. 225 w zw. z k. 74v wyjaśnień informacyjnych, k. 226)

Pod koniec 2011 roku/ na początku 2012 roku powód zgłosił pozwanemu, że ma zastrzeżenia w zakresie remontu sufitu.

(przesłuchanie powoda – k. 226)

W lutym/marcu 2012 roku (po Nowym Roku po powrocie w B., gdzie miał inne zlecenie) pozwany zaczął poprawiać pęknięcie na suficie i gładź na ścianie w dużym pokoju, ale nie dokończył.

(przesłuchanie powoda – 225 w zw. z k. 66v, k. 74v wyjaśnień informacyjnych, k. 225v, k. 226)

Pismem z dnia 31 lipca 2012 roku wysłanym na adres O. ul. (...) powód zażądał od pozwanego poprawienia źle wykonanych prac w czasie remontu jego mieszkania przy ul. (...) w O. w terminie 7 dni pod rygorem skierowania sprawy do Powiatowego Rzecznika Praw Konsumentów w Z., a mianowicie:

- poprawienie ściany i sufitu w dużym pokoju,
- poprawienie wentylacji,
- poprawienie ściany z cegieł,
- urywający się kaloryfer w dużym pokoju,
- poprawienie ściany w przedpokoju wokół drzwi (wejściowych) z zewnątrz i wewnątrz,
- poprawienie glazury i terakoty w łazience,
- poprawienie źle zamontowanego przycisku do spłuczki,
- usunięcie szczeliny w panelu na podłodze w sypialni.

(kopia wezwania – k. 23)

Pismo to nie zostało pozwanemu doręczone.

(przesłuchanie pozwanego – k. 232v)

Pismem z dnia 9 sierpnia 2012 roku skierowanym do Powiatowego Rzecznika Praw Konsumentów w Z. powód zażądał usunięcia w jak najszybszym terminie przez pozwanego następujących wad:

- popękany sufit (pomimo rozpoczęcia prac przez pozwanego przy usunięciu tych wad nie zostało to usunięte),
- wentylacja w kuchni,
- źle zamontowany przycisk do spłuczki,
- nierówno ułożone płytki na ścianie z przyciskiem do spłuczki,

- wyrwane zaczepy kaloryfera,
- szpara w panelach w sypialni,
- ściana i bufet z cegieł źle zaimpregnowane (wychodzi sól).

(przesłuchanie powoda – k. 225 w zw. z k. 67 wyjaśnień informacyjnych, kopia pisma – k. 21-22)

Pismem z dnia 31 sierpnia 2012 roku Powiatowy Rzecznik Praw Konsumentów określił pozwanemu ostateczny 7 dniowy termin pod rygorem wystąpienia na drogę sądową do usunięcia następujących wad:

- pękanie sufitu,
- niewłaściwe wykonanie wentylacji w kuchni,
- nieprawidłowo zamontowany przycisk w spłuczce,
- krzywo położone płytki w miejscu, o którym mowa powyżej,
- nieprawidłowo zamontowany kaloryfer,
- szczelina w panelach,
- nieodpowiednie zaimpregnowanie ściany i bufetu z cegieł (wychodzi sól).

(przesłuchanie pozwanego – k. 232 w zw. z k. 75v wyjaśnień informacyjnych, kopia pisma – k. 19-20)

Pismem z dnia 5 września 2012 roku skierowanym do Powiatowego Rzecznika Praw Konsumentów powód zażądał od pozwanego usunięcia następujących wad:

- pęknięcia na suficie,
- poprawienia wentylacji,
- prawidłowego zamontowania przycisku spłuczki,
- poprawienie zaczepu kaloryfera,
- poprawienie ściany i bufetu z cegieł,
- położenia prawidłowo glazury i terakoty w łazience.

W treści pisma powód wskazał, że w dacie odbioru mieszkania po remoncie wiedział tylko o nieprawidłowo położonej glazurze i terakocie w łazience, reszta wad ujawniła się w toku korzystania z mieszkania.

(kopia pisma – k. 18)

Pismem z dnia 8 października 2012 roku (wpływ do Starostwa Powiatowego w Z. 9 października 2012 roku) pozwany zajął stanowisko odnośnie pęknięcia sufitu, wentylacji w kuchni, przycisku w spłuczce, płytek w łazience, nieprawidłowo zamontowanego kaloryfera, szpary w panelach w sypialni oraz impregnacji bufetu z cegieł.

(kopia pisma – k. 16-16v)

Pismem z dnia 24 października 2012 roku Powiatowy Rzecznik Praw Konsumentów przekazał pozwanemu zastrzeżenia powoda odnośnie wentylacji, przycisku w spłuczce, krzywo położonych płytek w łazience.

(przesłuchanie pozwanego – k. 232 w zw. z k. 75v wyjaśnień informacyjnych, kopia pisma – k. 13-14)

Pismem z dnia 2 listopada 2012 roku pozwany zwrócił się do powoda, żeby udostępnił mu mieszkanie w dniu 9 listopada 2012 roku w celu obejrzenia usterek i ustalenia sposobu ich naprawy. Pozwany wskazał adres do korespondencji ul. (...) O..

(pismo – k. 12)

W dniu 9 listopada 2012 roku strony spisały protokół z oględzin. W treści protokołu zaznaczono następujące wady i prace mające na celu ich usunięcie:

- rozszczelnienie panelu podłogowego w sypialni,
- założenie nowych śrub trzymaka kaloryfera (po okresie grzewczym),
- czyszczenie dolnej części barku ,
- wentylacja do uzgodnienia po kontroli kominiarza,
- poprawne zamontowanie przycisku (panelu) spłuczki,
- wymiana płytek na ścianach w łazience,
- poprawne położenie płytek na podłodze w łazience.

Nie ustalono konkretnego terminu realizacji prac celem usunięcia usterek.

(kopia protokołu z oględzin – k. 11, k. 67, przesłuchanie powoda – k. 225 w zw. z k. 67, k. 74v wyjaśnień informacyjnych, przesłuchanie pozwanego – k. 232 w zw. z k. 75v wyjaśnień informacyjnych)

Pismem z dnia 12 listopada 2012 roku (wpływ 13 listopada 2012 roku) skierowanym do Powiatowego Rzecznika Praw Konsumentów pozwany wskazał, że przesyła protokół z oględzin usterek w mieszkaniu powoda, a w ciągu 2 tygodni przedstawi termin i sposób ich usunięcia.

(kopia pisma – k. 10)

Pismem z dnia 16 listopada 2012 roku (wpływ 10 listopada 2012 roku) skierowanym do Powiatowego Rzecznika Praw Konsumentów P. K. wskazał, że uważa roszczenia A. K. za zaspokojone w całości i jeżeli ten podtrzymuje roszczenia, to powinien wystąpić do Sądu.

(kopia pisma – k. 9)

Pozwany nie dokonał poprawek, o których mowa w protokole z 9 listopada 2012 roku. (przesłuchanie powoda – k. 225 w zw. z k. 74v wyjaśnień informacyjnych, przesłuchanie pozwanego – k. 232 w zw. z k. 75v wyjaśnień informacyjnych, zeznania świadka M. D. – k. 86)

Wszystkie prace budowlano-remontowe wykonane przez pozwanego w mieszkaniu powoda obarczone są uchybieniami, były wykonane niezgodnie z warunkami technicznymi i nieestetycznie. Ocena tych prac jest niedostateczna. Prace wykonane przez pozwanego należy poprawić.

W dużym pokoju należy:

- dokonać naprawy popękkanego sufitu (zlikwidować rysy zgodnie ze sztuką tynkarską i pomalować sufit farbą emulsyjną),
- oczyścić (zerwać z powierzchni muru) mur dzielący aneks kuchenny z pokojem z resztek szkła wodnego,
- prawidłowo zamocować grzejnik na ścianie pod oknem w dużym pokoju.

W aneksie kuchennym należy:

- na ścianie zewnętrznej poprzecznej (prostopadłej do okna) oraz na ścianie aneksu kuchennego równoległej do okna zdjąć płytki, przygotować podłoże pod płytki oraz ponownie ułożyć płytki z zachowaniem płaszczyzny i osiowości ułożenia pojedynczych płytek,
- zdjąć i ponownie ułożyć płytki na podłodze w kuchni po wyrównaniu podłoża,
- wyprostować i pomalować sufit nad barkiem.

W łazience należy:

- zdjąć płytki (glazurę) ze ścian w łazience i po przygotowaniu podłoża ułożyć ponownie (zgodnie z obmiarem szczegółowym) zachowując płaszczyznę powierzchni i osiowość ich ustawienia,
- osadzić przycisk do spłuczki sedesowej na płytkach,
- osadzić brodzik i kabinę prysznicową bez zbędnych szpar pomiędzy obudową, a podłogą i ścianą,
- zdjąć i ponownie ułożyć płytki na podłodze (po wyrównaniu i wypoziomowaniu podłoża).

W przedpokoju należy rozebrać szafę, zdjąć płytki z podłogi, wyrównać podłoże i ponownie położyć płytki terakotowe i cokoły zachowując równą płaszczyznę i osiowość ułożenia płytek oraz ustawić szafę. Stan techniczny ścian w przedpokoju jest dostateczny.

W sypialni należy pomalować sufit farbą emulsyjną doborowo (reperacja + malowanie).

Wartość powyższych robót naprawczych wynosi 4.898,36 złotych, w tym 15,40 złotych z tytułu wyprostowania i pomalowania sufitu na barkiem i 49 złotych za wywóz gruzu.

(pisemna opinia biegłego z zakresu budownictwa lądowego – k. 89-114, pisemne opinie uzupełniające – k. 139-143, k. 162-174, ustna opinia uzupełniająca – k. 185-186)

A. K. jest w znacznym stopniu niepełnosprawny. Nie wymaga pomocy przy załatwianiu spraw formalnych.

(kopia orzeczenia – k. 8, zeznania świadka W. K. – k. 84v)

Umowy zakupu mieszkania i kredytu podpisywał samodzielnie.

(przesłuchanie powoda – k. 225v)

Powód ma problemy ze wzrokiem, tj. oczopląs i dwojenie.

(przesłuchanie powoda – k. 226)

Powód utrzymuje się z renty w wysokości 3.200 złotych. Sam prowadzi gospodarstwo domowe. Ponosi następujące stałe wydatki: lekarstwa – 133 złote, czynsz – 248, prąd – 40 złotych, gaz z butli – 50 złotych, wyżywienie – 300 złotych, rata kredytu mieszkaniowego – 497 złotych i alimenty – 500 złotych. Posiada oszczędności.

(przesłuchanie powoda – k. 225v)

P. K. pozostaje w gospodarstwie domowych z konkubiną. Oboje pracują. Wynagrodzenie pozwanego wynosi 1.380 złotych. Miesięcznie wydają 2.000 złotych na utrzymanie.

(przesłuchanie pozwanego – k. 232v)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zebranych dowodów uznając je za wiarygodne.

Odnosnie zakresu i kosztów robót naprawczych Sąd oparł się na opinii biegłego, który w opiniach uzupełniających w sposób wyczerpujący i przekonywujący odniósł się do zastrzeżeń pełnomocników stron. Ostatecznie zatem jest to dowód pełny, logiczny, spójny. Przy czym biegły stwierdził w opinii konieczność poprawienia dwóch usterek, których powód nie zgłaszał ani w pozwie, ani w wyjaśnieniach informacyjnych potwierdzonych podczas przesłuchania, a mianowicie wyprostowanie i pomalowanie sufitu nad barkiem oddzielającym aneks kuchenny od dużego pokoju oraz osadzenie brodzika i kabiny prysznicowej bez zbędnych szpar pomiędzy obudową, a podłogą i ścianą.

Ustalając moment zgłoszenia pierwszych wad Sąd wrócił uwagę, iż powód twierdził, że nastąpiło to w czerwcu (k. 66v), pozwany, że po maju 2011 roku (k. 75), a świadek M. D., że w lipcu 2011 roku (k. 85v), a potem powiedziała, że pomiędzy majem a sierpniem 2011 roku (k. 86).

Zeznania stron różniły się również, co do daty końcowej prac remontowych. Przy czym biorąc pod uwagę faktury VAT na zakup materiałów budowlanych zarówno z początku jak i końca czerwca 2011 roku oraz zamówienie płytek z terminem dostawy na koniec maja 2011 roku, Sąd uznał za niewiarygodne twierdzenia pozwanego w tym zakresie, iż zakończenie prac nastąpiło w dacie wystawienia rachunków z 27 maja 2011 roku. Z tych samych przyczyn Sąd odmówił wiarygodności zeznaniami świadka M. D., iż remont trwał do końca maja 2011 roku.

W ocenie Sądu, niezgodne z chronologią zdarzeń są twierdzenia pozwanego, jakoby w lipcu/sierpniu 2011 roku powód poinformował go, że są smugi po malowaniu, że kaloryfer nie trzyma się ściany, panele rozchodzą się na podłodze, że występują pęknięcia na łączeniu płyt oraz, że cegła na murku zbielała (k. 75v). Przede wszystkim usterki te nie zostały objęte protokołem z sierpnia 2011 roku, a powód twierdził, że te wady ujawniały się stopniowo później, część z nich pod koniec 2011 roku, czy na początku 2012 roku.

Jako nieprzekonujące i zmierzające jedynie do obrony swego stanowiska procesowego Sąd ocenił twierdzenia pozwanego, iż spisywał kolejne protokoły z usterkami i dokonywał poprawek u powoda jedynie z uwagi na relacje rodzinne oraz pod wpływem namowy ze strony matki, choć wykonał prace remontowe u powoda w sposób rzetelny. Przeczą temu nie tylko twierdzenia powoda, ale przede wszystkim wnioski opinii biegłego sądowego, zgodnie z którą wszystkie prace obarczone były uchybieniami. Świadek M. D. oceniając pozytywnie jakość prac wykonanych przez pozwanego będącego jej narzeczonym wykazała się brakiem obiektywizmu. Jej zeznania w tym zakresie zmierzały jedynie do wsparcia stanowiska pozwanego., z którym pozostaje w nieformalnym związku.

Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda, iż nie miał świadomości co do treści protokołu z 27 sierpnia 2011 roku. (k. 66v). W dalszych wyjaśnieniach i podczas przesłuchania przyznał bowiem, że treść protokołu odpowiada temu, co chciał w nim zawrzeć.

Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanego, że nie odebrał wezwania z 31 lipca 2012 roku. Pismo zostało wysłane listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adres „Usługi remontowo-budowlane” P. K. ul. (...) w O., na „zwrotce” jest data 2 sierpnia 2012 roku i podpis „K. W. matka”. Pozwany stwierdził, że to nie ona odebrała korespondencję i zgłosił sprawę do prokuratury. Dochodzenie zostało umorzone z braku danych dostatecznie uzasadniających podejrzenie popełnienia przestępstwa (k. 231). Zgodnie z opinią grafologa wydaną w postępowaniu przygotowawczym podpis nie pochodzi od powoda ani jego matki i raczej nie pochodzi od pozwanego (k. 24, k. 71, k. 215). Nie sposób, zdaniem Sądu, wyprowadzić również wniosku o prawidłowym doręczeniu w/w korespondencji z treści pisma pozwanego do Powiatowego Rzecznika Praw Konsumentów z 8 października 2012 roku (k. 16), bowiem o przesłaniu takiego pisma, jego dacie i treści powiadomił pozwanego rzecznik w pierwszym skierowanym do niego piśmie (k. 19). W tej sytuacji, skoro powód wywodził z tej okoliczności określone skutki, a pozwany zaprzeczał skutecznemu doręczeniu wezwania oraz wobec ustaleń z postępowania przygotowawczego, przyjąć należało, iż pozwany nie odebrał korespondencji z dnia 31 lipca 2012 roku wysłanej mu przez powoda, ani nie uczyniła tego jego matka jako dorosły domownik.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo było częściowo uzasadnione.

W niniejszej sprawie strony zawarły umowę o remont, przedmiotem której było wykonanie w mieszkaniu powoda przez pozwanego prac remontowych za wynagrodzeniem w kwocie 12.000 złotych. Jak wynika z art. 658 k.c. przepisy dotyczące umowy o roboty budowlane stosuje się odpowiednio do umowy o wykonanie remontu budynku lub budowli. Natomiast art. 656 § 1 k.c. zawiera dalsze odesłanie we wskazanym w nim przypadkach do przepisów o umowie o dzieło.

Roboty remontowe zostały przez pozwanego wykonane w sposób nienależyty, co wynika jednoznacznie z opinii biegłego sądowego wydanej w niniejszej sprawie. Powód dochodzi więc od pozwanego kwoty, jaką musiałby ponieść, aby usunąć stwierdzone usterki. Żąda od niego sumy pieniężnej za źle wykonane prace.

W orzecznictwie wskazuje się, iż, jeżeli roboty budowlane zostały wykonane wadliwie, inwestor może realizować uprawnienia wynikające z rękojmi (art. 636 k.c. lub 637 k.c. w zw. z art. 656 k.c.) lub roszczenia odszkodowawcze na zasadach ogólnych (art. 471 k.c.) (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2000 roku, sygn. akt I CKN 301/00, OSNC 2001/4/58, wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 18 grudnia 2014 roku, sygn. akt I ACa 634/14, LEX nr 1668635, wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 17 lutego 2015 roku, sygn. akt I ACa 749/14, LEX nr 1746358). Przy czym jak wskazał Sąd Apelacyjny w Łodzi z uzasadnieniem wyroku z dnia 7 maja 2015 roku, sygn. akt I ACa 1669/14, LEX nr 1746839, zarówno roszczenie z rękojmi, jak i roszczenie oparte na art. 471 k.c. są uprawnieniami wynikającymi z nienależytego wykonania tej samej umowy, przy czym roszczenie z rękojmi ma charakter szczególny w odniesieniu do roszczenia odszkodowawczego, jako takiego. Charakter ten wynika między innymi z krótszego terminu na zgłoszenie tego roszczenia, co pozostaje bez wpływu na możliwość zachowania terminu roszczenia odszkodowawczego. W pisemnych motywach innego orzeczenia Sądu Apelacyjnego w Łodzi czytamy, iż przysługujące kupującemu uprawnienia z tytułu rękojmi wskutek wadliwości przedmiotu sprzedaży nie pozbawiają go prawa do poszukiwania najlepszej dla siebie w danych okolicznościach rekompensaty. Kupujący może zatem dochodzić swoich uprawnień z tytułu rękojmi za wady, ale też może żądać odszkodowania za faktyczną szkodę, jakiej doznał wskutek wadliwości rzeczy. Żądanie odszkodowania w tej sytuacji nie musi być poprzedzone próbą skorzystania z rękojmi (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 2 września 2014 roku, sygn. akt I ACa 186/13, LEX nr 1509033).

Sąd uznał, iż powód wystąpił o zasądzenie odszkodowania na podstawie art. 471 k.c. Wynika to z treści pozwu i jego uzasadnienia, w którym powód wyliczył, jakie koszty musiałby ponieść, żeby usunąć wymienione w nim usterki. Powód nie wskazał natomiast wprost, iż domaga się realizacji przysługujących mu uprawnień z tytułu rękojmi, w tym o obniżenie wynagrodzenia.

Przesłankami odpowiedzialności kontraktowej są niewykonanie bądź nienależyte wykonanie zobowiązania, szkoda oraz związek przyczynowy między niewykonaniem bądź nienależytym wykonaniem zobowiązania a szkodą. Z przypadkiem nienależytego wykonania zobowiązania będziemy mieli do czynienia wtedy, gdy wprawdzie świadczenie zostanie spełnione, lecz interes wierzyciela nie zostanie zaspokojony w sposób wynikający z treści zobowiązania, na przykład przedmiot świadczenia nie będzie odpowiadał treści zobowiązania (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 2 kwietnia 2014 roku, sygn. akt I ACa 1231/13, LEX nr 1500812). Szkoda rozumiana jest jako uszczerbek majątkowy, na który składają się strata i utracony zysk. Na stratę składa się wartość utraconego przez wierzyciela świadczenia lub zmniejszona wartość świadczenia, wynikająca z nienależytego wykonania zobowiązania. Stratę stanowią mogą również wszelkie wydatki poniesione celem zrekompensowania szkody oraz tzw. szkody następcze, będące konsekwencją niewłaściwego wykonania zobowiązania, w szczególności niewłaściwej jakości przedmiotu świadczenia (por. Z. Radwański, A. Olejniczak, *Zobowiązania...*, s. 317 i n. [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania – część ogólna; Agnieszka Rzetecka-Gil, LEX/el 2011). Odpowiedzialność dłużnika z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania została ukształtowana na zasadzie winy. W art. 471 k.c. zawarte jest jednak domniemanie, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło wskutek okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Na powódzie spoczywa jednakże obowiązek udowodnienia szkody i związku przyczynowego między szkodą, a niewykonaniem bądź nienależytym wykonaniem zobowiązania, stosownie do art. 6 k.c. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 16 lipca 2015 roku, sygn. akt III APa 8/15, LEX nr 1793879, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 22 stycznia 2016 roku, sygn. akt III APa 31/15, LEX nr 2022453, wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 17 lipca 2014 roku, sygn. akt I ACa 234/14, LEX nr 1527215).

W niniejszej sprawie powód udowodnił szkodę jak i związek przyczynowy pomiędzy działaniem pozwanego, a szkodą. Jednocześnie w żaden sposób nie udało się pozwanemu udowodnić, że nienależyte wykonanie przez niego zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności, a zwłaszcza że wynikało to z jakości materiałów zakupionych przez powoda, bo choć ostateczną decyzję podejmował powód, to sugerował się opinią pozwanego co do marki producenta i rodzaju. Poza tym pozwany jako wykonawca robót nie kwestionował jakości materiałów zakupionych przez inwestora. Podobnie nieskuteczna była próba obarczenia przez pozwanego odpowiedzialnością

za nierówne ułożenie glazury i terakoty powoda, który wybrał płytki. Jak wynika bowiem jednoznacznie z opinii biegłego sądowego glazurnik powinien zniwelować różnice

w rozmiarach i grubości płytek, tak żeby płytki schodziły się z pionie i poziomie. Biegły wyjaśnił również, iż pęknięcia na suficie raczej nie powstały z uwagi na ruch budynku, gdyż blok, w którym posadowione jest mieszkanie powoda został wybudowany już dawno, a brak dowodów na dalsze osiadanie choćby z uwagi na wody gruntowe. Choć nie wykluczył możliwości powstania pęknięć na suficie z uwagi na drgania spowodowane przez uciążliwego sąsiada z wyższej kondygnacji, to jednocześnie wskazał trzy bardziej prawdopodobne przyczyny polegające na braku kleju na spoinach pomiędzy płytami z karton-gipsu, niepołożeniu płyt na stelażu we właściwy sposób i użyciu złego materiału na spoiny. Podobnie biegły wykluczył mechaniczne oddziaływanie na grzejnik, co miało zdaniem pozwanego, spowodować jego zerwanie się. Biegły wyjaśnił, iż dużego obciążenia może nie wytrzymać łączenie pomiędzy grzejnikiem na uchwycie, lecz uchwyt powinien zostać

w ścianie. Natomiast w niniejszej sprawie uchwyt wyrwał się ze ściany. Pozwany podnosił, iż przebarwienia na ścianach to objaw zużycia, lecz biegły wyjaśnił, iż stwierdzona przez niego różna grubość farby i przetarcia to objaw złego malowania, tym bardziej, iż przyjmuje się, że malowanie farbą emulsyjną wystarcza na 5 lat. Biegły podniósł również, iż najprawdopodobniej baryk łuszczył się, ponieważ pozwany nałożył na cegłę zbyt grubą warstwę szkła wodnego, choć niewykluczone jest następcze zastosowanie przez powoda jakiegoś środka chemicznego. Zatem Sąd uznał, iż pozwany wykonał prace remontowe

w sposób nienależyty, w całości obarczone są one uchybieniami, ich jakość oceniona została jako niedostateczna, co skutkuje potrzebą poniesienia przez powoda określonych wydatków celem usunięcia wad robót tak, aby stały się one zgodne z wymogami technicznymi

i spełniały wymogi estetyczne. Z opinii biegłego wynika, że całkowity koszt takich prac wynosi 4.898,36 złotych. W kwocie tej mieści się również wydatek w wysokości 49 złotych za wywóz gruzu (k. 105v). Skoro powód dochodził osobno należności za wywóz gruzu po usunięciu wadliwie położonej glazury i terakoty, Sąd w wyroku wyodrębnił powyższą kwotę. Dodać należało, iż powód nie udowodnił, aby szkoda z tego tytułu wynosiła 179 złotych. Choć taką kwotę wydatkował w związku z wywozem gruzu podczas remontu przeprowadzanego u niego przez pozwanego, nie oznacza, iż taki sam koszt poniósłby przy stosownych poprawkach. Ustalając należne powodowi odszkodowanie Sąd pomniejszył kwotę ustaloną przez biegłego o 15,40 złotych z tytułu wyprostowania i pomalowania sufitu na barkiem. Ani przed procesem, ani w trakcie procesu powód nie sygnalizował bowiem swego niezadowolenia z wyglądu sufitu nad barkiem, a co za tym idzie potrzeby zniwelowania nierówności sufitu nad barkiem. Co prawda powód nie zgłaszał również potrzeby osadzenia brodzika i kabiny prysznicowej bez zbędnych szpar pomiędzy obudową, a podłogą i ścianą, o czym napisał biegły w swej opinii, jednakże w sytuacji gdy niezbędnym jest usunięcie glazury i terakoty w łazience i ich ponowne ułożenie, to i tak trzeba by było zdemontować brodziec i oczywiście ponownie go osadzając dokonać tego poprawnie. Zatem w tym zakresie Sąd nie pomniejszył ustalonego przez biegłego kosztu prac naprawczych.

O obowiązku zapłaty odsetek Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 kc. Odsetki od kwoty dochodzonej pozwem należało zasądzić od dnia następującego po dniu doręczenia pozwanemu odpisu pozwu, co miało miejsce 24 grudnia 2013 roku (k. 61). Roszczenie powoda stało się bowiem wymagalne z chwilą wezwania pozwanego do zapłaty (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 28 marca 2014 roku, sygn. akt VI ACa 847/13, LEX nr 1515329). Przed wszczęciem procesu powód wzywał pozwanego jedynie (skutecznie, bądź nieskutecznie) do usunięcia wad, lecz do zapłaty dopiero w pozwie.

Mając na uwadze, iż wyrok w niniejszej sprawie został wydany w dacie obowiązywania znowelizowanych przepisów w zakresie odsetek określonych w Kodeksie Cywilnym, niezbędnym było uwzględnienie przedmiotowych zmian w treści wyroku. Zgodnie z art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2015/1830) art. 481 k.c. otrzymał, począwszy od jego § 2, następujące brzmienie: Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe

za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych. Jednakże gdy wierzytelność jest oprocentowana według stopy wyższej, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy. Nadto,

w dodanych § 2¹-2⁴ powołanego przepisu, wskazano, iż: maksymalna wysokość odsetek za opóźnienie nie może w stosunku rocznym przekraczać dwukrotności wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie (odsetki maksymalne za opóźnienie) (§ 2¹); jeżeli wysokość odsetek za opóźnienie przekracza wysokość odsetek maksymalnych za opóźnienie, należą się odsetki maksymalne za opóźnienie (§ 2²); postanowienia umowne nie mogą wyłączać ani ograniczać przepisów o odsetkach maksymalnych za opóźnienie, także w przypadku dokonania wyboru prawa obcego. W takim przypadku stosuje się przepisy ustawy (§ 2³); Minister Sprawiedliwości ogłasza, w drodze obwieszczenia, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, wysokość odsetek ustawowych za opóźnienie (§ 2⁴).

W dotychczasowym brzmieniu powołanego art. 481 k.c., wskazywano jedynie, iż odsetki za opóźnienie, w przypadku, gdy ich wysokość nie była z góry oznaczona, równe są wysokości odsetek ustawowych. W przypadku natomiast, gdy wierzytelność była oprocentowana według stopy wyższej niż stopa ustawowa, wierzyciel mógł żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy, bez żadnych ograniczeń.

W myśl art. 56 powołanej ustawy nowelizującej do odsetek należnych za okres kończący się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. Zgodnie natomiast z art. 57 tejże ustawy, z wyjątkiem art. 50, art. 51 i art. 54, wchodzi ona w życie z dniem 1 stycznia 2016 roku.

Powyższe rozróżnienie odsetek zasądzonych w wyroku jest tym bardziej uzasadnione, iż do 31 grudnia 2015 roku Kodeks cywilny posługiwał się jednakowym pojęciem odsetek ustawowych na oznaczenie odsetek kapitałowych (art. 359 § 2 k.c.) i odsetek za opóźnienie (art. 481 § 1 i § 2 k.c.) oraz miały one jednakową wysokość, podczas gdy od 1 stycznia 2016 roku funkcjonują w tej ustawie dwa pojęcia a mianowicie odsetek ustawowych i odsetek ustawowych za opóźnienie, a nadto drugie z nich są wyższe od pierwszych.

Mając na uwadze powyższe, koniecznym było zasądzenie odsetek począwszy od 25 grudnia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku (tj. dnia poprzedzającego wejście w życie przedmiotowej ustawy nowelizującej, w zakresie przepisów dotyczących odsetek określonych w kodeksie cywilnym) w wysokości odsetek ustawowych, określonych w art. 481 k.c. w brzmieniu sprzed 1 stycznia 2016 roku, które wynosiły do 22 grudnia 2014 roku 13 %, a od 23 grudnia 2014 roku 8 % rocznie, a od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty, odsetek ustawowych za opóźnienie, o których mowa w art. 481 k.c. w aktualnym brzmieniu, które wynoszą obecnie 7 % w skali roku.

W pozostałym zakresie powództwo należało oddalić. Przy czym Sąd omyłkowo nie zawarł w wyroku rozstrzygnięcia, iż w pozostałym zakresie powództwo oddala.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. Powód wygrał proces w 66 %. Poniósł koszty procesu w kwocie 2.010 złotych, w tym: 393 złote opłaty sądowej, 1.200 złotych wynagrodzenia pełnomocnika, 17 złotych opłaty skarbowej od pełnomocnictwa i 400 złotych zaliczki na biegłego. 66 % z 2.010 zł wynosi 1.326,60 złotych. Pozwany poniósł koszty procesu w kwocie 1.200 złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika. 34 % z 1.200 złotych wynosi 408 zł. Na rzecz powoda należało zatem zasądzić różnicę kwoty 1.326,60 zł i 408 zł, tj. kwotę 918,60 złotych.

Skarb Państwa – Sąd Rejonowy w Zgierzu poniósł tymczasowo wydatki na wynagrodzenie biegłego w kwocie 1.795,44 złotych (894,54 złote – k. 118,; 270,92 złotych – k. 149; 487,71 złotych – k. 184; 142,27 złote –k. 196). Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2014 r. poz. 1025 ze zm.) w zw. z art. 100 k.p.c. należało nakazać pobranie od powoda 34 % z tej kwoty, czyli 610,44 złotych, zaś od pozwanego 66 %, czyli 1.185 złotych.