

Sygn. akt I C 441/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Siedlcach Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Małgorzata Chomiuk

Protokolant st. sekr. sąd. Iwona Bierkat

po rozpoznaniu w dniu 29 września 2014 r. w Siedlcach sprawy

z powództwa K. K. (1), G. K.

przeciwko R. M.

o zapłatę

I. zasądza od R. M. na rzecz G. K. i K. K. (1) solidarnie kwotę 59.732,63 zł (pięćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset trzydzieści dwa zł sześćdziesiąt trzy grosze) z ustawowymi odsetkami od dnia 21.03.2012 r do dnia zapłaty,

II. w pozostałej części postępowanie w sprawie umarza,

III. wyrokowi w pkt. I nadaje rygor natychmiastowej wykonalności do kwoty 2.500 (dwa tysiące pięćset) zł,

IV. zasądza od R. M. na rzecz G. K. i K. K. (1) solidarnie kwotę 4.693,15 zł (cztery tysiące sześćset dziewięćdziesiąt trzy zł piętnaście gr) tytułem zwrotu części kosztów procesu,

V. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa od R. M. kwotę 786,54 zł (siedemset osiemdziesiąt sześć zł pięćdziesiąt cztery gr) , a od G. K. i K. K. (1) solidarnie kwotę 1.275,72 (jeden tysiąc dwieście siedemdziesiąt pięć zł siedemdziesiąt dwa gr) tytułem niewiszczonych kosztów sądowych.

I C 441/13

UZASADNIENIE

G. i K. małżonkowie K. wnieśli o nakazanie R. M., aby zapłacił im kwotę 71.400 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu. Ponadto wnieśli o zasądzenie na ich rzecz od pozwanego zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu swego żądania powodowie wskazali, iż w dniu 8 kwietnia 2009 r zawarli z pozwanym umowę na wykonanie elewacji zewnętrznej budynku przy ul. (...) w G.. Pozwany w okresie kwiecień – wrzesień 2009 r wykonał elewację budynku z licznymi wadami. Na elewacji powstały pęknięcia, pojawiły się przebarwienia (różnice w kolorze elewacji), stwierdzono brak zabezpieczenia elewacji od spodu przed wilgocią. W związku z powyższym pismem z dnia 30 maja 2011 r powodowie wezwali pozwanego do usunięcia wad w elewacji. Pismem z dnia 7.06.2011 r pozwany poprosił stronę powodową o określenie zakresu usterek w elewacji, które powinny zostać usunięte w ramach gwarancji. Pismem z dnia 18.07.2011 r powodowie przedstawili w punktach wady prac elewacyjnych, zakreślając jednocześnie 7 dniowy termin na rozpoczęcie tych prac. Pozwany w kolejnym piśmie z dnia 30 lipca 2011 r odpowiedział powodom ,że usunięcie usterek nastąpi z chwilą uzyskania zgody na wejście na teren posesji sąsiadów oraz pojawienie się właściwych warunków pogodowych umożliwiających wykonanie robót. Powodowie wskazali ,iż sąsiad zasugerował wykonanie prac elewacyjnych na jesieni 2011 kiedy przekwitną krzewy na jego posesji. Pozwany nie podjął jednak prac mających na celu usunięcie wad w elewacji budynku. Wskazana w pozwie kwota wynika z oceny

wadliwości prac elewacyjnych, które należy wykonać od początku, stwierdzona została przez osoby zajmujące się tego rodzaju pracami budowlanymi.

Pismem z dnia 01.10.2012 r powodowie jako podstawę prawną swojego żądania wskazali art. 647 k.c. w zw. z art. 656 k.c. i art. 637 k.c. Wskazali, iż wykonawca nie oddał przewidzianego w umowie obiektu, nie wykonał go zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zaś inwestor zapłacił umówione wynagrodzenie, jednakże roboty budowlane nie zostały odebrane. Ponieważ wykonawca nie usunął wad w elewacji w ramach napraw gwarancyjnych, inwestor uprawniony jest do odstąpienia od umowy.

Podczas rozprawy w dniu 28 marca 2013 r powodowie rozszerzyli swoje powództwo do kwoty 153.724 zł.

Postanowieniem z dnia 28 marca 2013 r Sąd Rejonowy w Garwolinie uznał się niewłaściwym i sprawę przekazał do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Siedlcach.

Pismem z dnia 5 sierpnia 2014 r powodowie poprzez swego pełnomocnika ograniczyli powództwo do kwoty 59.732,63 zł, wnosząc o zasądzenie na ich rzecz od pozwanego tej kwoty wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Pozwany R. M. wnosił o oddalenie powództwa ponad kwotę 2.500 zł.

Pozwany wskazał, iż nie można zgodzić się z twierdzeniami powodów, aby umowa łącząca strony była umową o roboty budowlane. Zdaniem pozwanego z uwagi na rozmiar prac, ich charakter była to typowa umowa o dzieło. Skoro dzieło zostało odebrane to powodom przysługuje roszczenie z rękojmi za ewentualne wady fizyczne. Pozwany wskazał, iż powodowie w żadnym ze swoich pism nie żądali wymiany całej elewacji, uczynili to dopiero po sporządzeniu opinii przez biegłego A. B.. Pozwany przyznał, iż przebarwienia na elewacji od strony zachodniej są wynikiem zaniedbań jego pracowników. W tym zakresie uznał powództwo do kwoty 2500 zł. Pozwany nie zgodził się z wnioskami zawartymi w opinii biegłego H. W.. Zdaniem pozwanego powodowie nie uwodnili, iż zastosowana siatka była wadliwa. Drobne pęknięcia w tynku stanowią wadę pracy blacharza, natomiast nie wynikają z braku staranności po stronie pozwanego.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 8 kwietnia 2009 r G. i K. małżonkowie K. zawarli z R. M. prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) umowę na wykonanie elewacji zewnętrznej budynku przy ul. (...) w G.. Usługa obejmowała zakup materiałów w określonych cenach za metr kwadratowy. (umowa k. 4)

Pozwany w okresie kwiecień – listopad 2009 r wykonał elewację na budynku należącym do powodów. Pierwsze pęknięcia na elewacji pojawiły się już na przełomie roku 2009 - 2010 na ścianie od wschodu. Były to pęknięcia pionowe. Pojawiły się też przebarwienia na elewacji. Kolejno na początku 2010 r ujawniały się dalsze pęknięcia na ścianie zachodniej. Wówczas K. K. (1) zgłosił do pozwanego uwagi dotyczące pojawiających się pęknięć na elewacji. R. M. stwierdził, iż prace poprawkowe wykona na wiosnę 2010 r. W tym czasie pozwany wykonywał prace wykończeniowe wewnątrz budynku powodów. Na posesji powodów prace wykończeniowe wykonywane przez pozwanego trwały do jesieni 2010 r. W tym czasie pojawiały się dalsze kolejne pęknięcia elewacji na ścianach budynku. Mimo słownej deklaracji usunięcia przebarwień w elewacji oraz usunięcia pionowych pęknięć w elewacji pozwany pod koniec lata 2010 r zszedł z budowy i nie wykonał żadnych prac poprawkowych. Kierownik budowy również zgłaszał pozwanemu usterki w wykonaniu elewacji na budynku w zakresie jej pęknięć. Pozwany ustnie kierownikowi budowy zadeklarował, że usunie te usterki. W 2011 okazało się, że na ścianach nie została wykonana izolacja przeciwwilgociowa. (wpisy w dzienniku budowy zawarte w treści opinii biegłego k. 69 -73, wyjaśnienia K. K. (1) k. 25 – 26 oraz złożone podczas rozprawy w dniu 29 września 2014 r, wyjaśnienia G. K. złożone podczas rozprawy w dniu 29 września 2014 r, częściowo wyjaśnienia R. M. k. 26 – 26v oraz złożone podczas rozprawy w dniu 29 września 2014 r., zeznanie świadków: A. O. k. 32v, M. B. k. 32v – 33v, L. B. k. 41v – 42)

W dniu 30.11.2010 r w dzienniku budowy inspektor nadzoru i kierownik budowy zawarli uwagi dotyczące wykonania elewacji i zakres koniecznych napraw – nakazano zlikwidować pęknięcia na ścianie od kościoła i W.. (wpisy w dzienniku budowy k. 115 -131)

Protokołem z dnia 21.01.2011 r w obecności stron, kierownika budowy, inspektora nadzoru stwierdzono na elewacji od strony O. i W. brak jednolitej faktury wyprawy elewacyjnej, pionowe pęknięcia elewacji przy otworach okiennych. Stwierdzono ,iż należy usunąć pęknięcia w elewacji. (protokół k. 132 - 133)

Pismem z dnia 30 maja 2011 r G. i K. małżonkowie K. wezwali R. M. do poprawy gwarancyjnej wykonanej elewacji. (pismo k. 5).

Pismem z dnia 7.06.2011 r R. M. zwrócił się do powodów o określenie w formie pisemnej zakresu usterek elewacji, które powinny zostać usunięte w ramach naprawy gwarancyjnej. Jednocześnie pozwany zwrócił się o zapewnienie mu dostępu do budynku na czas prowadzenia robót. (pismo k. 6)

Pismem z dnia 18.07.2011 r powodowie przedstawili pozwanemu w punktach wady prac elewacyjnych, wzywając jednocześnie do ich usunięcia. Powodowie wskazali wówczas na: poziome i pionowe pęknięcia na elewacji, brak poziomu na okapnikach podokiennych, brak zabezpieczeń elewacji przed przyjmowaniem wilgoci od dołu (położenie marmolitu), rażąca różnica kolorów na elewacji, uzupełnienie fugi przy luksferach. Powodowie jednocześnie zakreślili pozwanemu 7 dniowy termin na rozpoczęcie tych prac. (pismo k. 7 – 7v)

R. M. w kolejnym piśmie z dnia 30 lipca 2011 r odpowiedział powodom, że podjął działania w celu usunięcia usterek w zakresie pęknięć poziomych i pionowych na elewacji, różnicy kolorów elewacji, uzupełnienia fugi przy luksferach. Jednocześnie wskazał, iż brak marmolitu wynikał z braku decyzji ze strony inwestora o sposobie wykończenia elewacji. Położenie marmolitu wiązać się będzie z pokryciem przez inwestora należności za tę usługę. Uwagi dotyczące braku poziomu na okapnikach podokiennych, zdaniem pozwanego powinny być kierowane do blacharza montującego okapniki. Poza tym pozwany wskazał, iż pęknięcia elewacji przy wnękach okiennych są spowodowane wadliwym montażem okapników, niemniej jednak firma pozwanego usunie je w związku z zasadnym malowaniem ściany związanym z odbarwieniami występującymi w wyniku opadu deszczu tuż po wykonaniu prac. Usunięcie uznanych przez pozwanego usterek miało nastąpić z chwilą uzyskania zgody na wejście na teren posesji sąsiadów oraz pojawienie się właściwych warunków pogodowych umożliwiających wykonanie robót. Pozwany wskazał, iż przeprowadził rozmowę z sąsiadem posesji, który zasugerował wykonanie robót na jesieni, kiedy przekwitną krzewy posadzone przy ścianie budynku powodów. (pismo k. 8)

Pismem z dnia 20 września 2011 r G. i K. małżonkowie K. ponownie wezwali R. M. do usunięcia usterek, które pojawiły się na elewacji. Powodowie wskazali, iż sąsiad wyraził zgodę na rozpoczęcie prac budowlanych, a zatem wzywają pozwanego do rozpoczęcia prac naprawczych w terminie 7 dni. (pismo k. 9 – 9v)

Jesienią 2011 r zarówno powodowie jak i pozwany zwracali się do właściciela sąsiedniej działki o pozwolenie na wykonanie prac poprawkowych dotyczących elewacji. W obu przypadkach właściciel sąsiedniej działki wyraził zgodę na wejście na jego działkę pracowników pozwanego w celu wykonania poprawek elewacji (zeznanie świadka A. O. k. 32v)

Pozwany nie podjął jednak prac mających na celu usunięcie wad w elewacji budynku. (okoliczność bezsporna)

Sąd zważył, co następuje:

Z treści umowy zawartej przez strony wynika, iż R. M. prowadzący wówczas działalność gospodarczą pod firmą (...) zobowiązał się do wykonania elewacji zewnętrznej na budynku przy ul. (...) w G. należącym do powodów. Z uwagi na zakres umówionych prac, rodzaj prac, które wykonać miał pozwany uznać należy ,iż strony zawarły umowę o dzieło. Zgodnie bowiem z treścią art. 647 k.c. przez umowę o roboty budowlane wykonawca zobowiązuje się do oddania przewidzianego w umowie obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i z zasadami wiedzy technicznej, a

inwestor zobowiązuje się do dokonania wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem robót, w szczególności do przekazania terenu budowy i dostarczenia projektu, oraz do odebrania obiektu i zapłaty umówionego wynagrodzenia. Umowa o roboty budowlane, w odróżnieniu od umowy o dzieło, dotyczy przedsięwzięcia większych rozmiarów, o zindywidualizowanych właściwościach, zarówno fizycznych, jak i użytkowych, któremu w zasadzie towarzyszy projektowanie i instytucjonalizowany nadzór. Jeżeli strona twierdzi, że zawarta umowa jest umową o roboty budowlane, powinna wykazać, że umowa zawiera cechy pozwalające na takie jej zakwalifikowanie. W razie niewykazania powyższego prawidłowe jest uznanie, że strony łączy umowa o dzieło (wyrok SN z 18 maja 2007 r., I CSK 51/2007, SIP nr 334975, Lexis.pl nr 2422546). W przedmiotowej sprawie pozwany realizował na rzecz powodów inwestycje w postaci budowy budynku usługowo – mieszkalnego i niewątpliwie w tym zakresie zawarł z powodami umowę o roboty budowlane. Jednak wykonanie elewacji na przedmiotowym budynku objęte było inną szczegółową umową. Nadzór inwestorski obecny podczas budowy dotyczył przede wszystkim prac konstrukcyjnych. W zakresie wykonania elewacji budynku takiego nadzoru nie było. Ponieważ strony zawarły szczególną indywidualną umowę na wykonanie prac elewacyjnych na budynku nie można uznać, aby wchodziły one w zakres prac budowlano – konstrukcyjnych objętych umową o roboty budowlane. Z tych względów Sąd podzielił stanowisko strony pozwanej, iż w tej sprawie nie mają zastosowania przepisy dotyczące umowy o robotach budowlanych.

Zgodnie z treścią art. 627 k.c. przez umowę o dzieło przyjmujący zamówienie zobowiązuje się do wykonania oznaczonego dzieła, a zamawiający do zapłaty wynagrodzenia. W tej sprawie powodowie wywiązali się z przyjętego zobowiązania i zapłacili umówione wynagrodzenie. Pozwany natomiast wykonał elewację na budynku z licznymi wadami. Istnienie tych wad jednoznacznie potwierdzili w swoich opiniach biegli z zakresu budownictwa. Z opinii biegłego A. B. (2) (k. 60 - 85) sporządzonej w przedmiotowej sprawie jednoznacznie wynika, iż roboty budowlane zostały wykonane przez pozwanego niezgodnie z warunkami technicznego odbioru robót. Biegły wskazał, iż nie ma żadnych dokumentów poświadczających rodzaj i jakość zastosowanych materiałów, nie ma żadnych dokumentów poświadczających zgłoszenie robót zanikających lub ulegających zakryciu przez pozwanego kierownikowi budowy do odbioru, nie ma wpisu o zgłoszeniu przez kierownika budowy inspektorowi nadzoru inwestorskiego robót zanikających lub ulegających zakryciu, a co za tym idzie nie ma gwarancji na poprawne wykonanie prac. Poza tym biegły potwierdził w swojej opinii występowanie licznych spękań warstwy wierzchniej elewacji, widoczne zacieki na elewacji, widoczne ślady korozji biologicznej. Zdaniem biegłego wady wykonawcze i niezgodność wykonania prac zgodnie z przepisami odbioru robót uzasadniają twierdzenie, iż doraźna naprawa jest wręcz niewskazana, a co za tym idzie należy niezwłocznie podjąć działania zmierzające do ponownego wykonania prac wszystkich elementów objętych opinią techniczną. Koszty wykonania tych prac biegły określił na kwotę 153.724,19 zł. (k. 144 – 153) W swojej uzupełniającej opinii składanej podczas rozprawy w dniu 14 października 2013 r. biegły wskazał, iż wady w wykonaniu elewacji wystąpiły z powodu niewłaściwego nadzoru, a właściwie jego braku ze strony kierownika budowy i inspektora nadzoru. Nie zmienia to faktu, że elewacja została położona nieprawidłowo. Biegły wskazywał, iż jedną z przyczyn występujących spękań elewacji może być nieprawidłowo położona siatka pod tynkiem. Z opinii biegłego H. W. (2) (k. 228 – 235) wynika, iż po dokonaniu odkrywek w elewacji w miejscach najbardziej widocznych pęknięć elewacji jednoznacznie można było ustalić, że do wykonania tynku silikatowego cienkowarstwowego typu Atlas Silikat została użyta niewłaściwa siatka stanowiąca przebrojenie masy szpachlowej wykonanej z dwu warstw zaprawy klejowej. Zastosowana siatka nie wykazywała niezbędnej wytrzymałości na rozrywanie, a ponadto nie była widoczna na całym przekroju poprzecznym, co może dowodzić, że weszła w reakcję chemiczną z zaprawą klejową i uległa częściowemu zanikowi. Odkrywka wykonana na ścianie zachodniej w miejscu znacznego pionowego pęknięcia tynku silikatowego wskazuje, zdaniem biegłego, na brak siatki w tym miejscu. Powyższe stanowi jednoznaczną odpowiedź w zakresie przyczyny powstałych pęknięć i zarysowań na całej elewacji budynku. Ponadto, zdaniem biegłego, dodatkową przyczyną zarysowań mogło być zbyt wczesne przystąpienie do robót tynkarskich w stosunku do daty zakończenia wykonywania ścian zewnętrznych konstrukcyjnych. Biegły potwierdził także istnienie wady wykonania elewacji polegającej na powstaniu przebarwień elewacji oraz wady w postaci niewłaściwego docieplenia cokołów budynku wełną mineralną, a nie styropianem lub styrodurem. Koszt usunięcia ustalonych wad biegły określił na kwotę 59.732,63 zł. Opinie biegłych różnią się jedynie wyceną kosztów usunięcia stwierdzonych wad. Obaj biegli potwierdzili występowanie licznych spękań elewacji i jednoznacznie wskazali na wadliwość jej wykonania przez pozwanego. Istotną przy tym okazała się wada dotycząca zastosowanej przez pozwanego siatki. Zgodnie z

umową pozwany przyjął na siebie obowiązek zakupu materiałów koniecznych do wykonania prac, zatem powinien był zastosować materiały odpowiednie do rodzaju wykonywanych prac i ponosi odpowiedzialność za zastosowanie wadliwych materiałów lub wadliwe zastosowanie tych materiałów. Pozwany początkowo złożył do akt sprawy aprobatę techniczną na zastosowaną przy wykonywaniu elewacji siatkę z włókna szklanego vertex 145. (k. 183) Nie przedstawił jednak dowodu zakupu tej siatki na potrzeby elewacji na budynku powodów. Po sporządzeniu kolejnej opinii biegłego w sprawie pozwany przedstawił kolejną aprobatę techniczną na siatkę z włókna szklanego euroglass premium 145 oraz dowód jej zakupu w lutym, marcu, kwietniu 2009 r. (k. 251 - 252). Z dowodu zakupu nie wynika jednak, aby zakup dotyczył budynku stanowiącego własność powodów. Umowa pomiędzy stronami dotycząca wykonania elewacji została zawarta dopiero w dniu 8 kwietnia 2009 r. Natomiast zakupy siatki dokonane zostały przez pozwanego jeszcze przed zawarciem umowy z powodami. Powyższe okoliczności nie pozwalają na przyjęcie za wiarygodne twierdzeń pozwanego w zakresie rodzaju użytej siatki przy wykonywaniu elewacji na budynku powodów. Przekonująca jest natomiast opinia biegłego H. W., z której jednoznacznie wynika, iż użyta siatka przez pozwanego była niewłaściwa lub niewłaściwie zamontowana. W tym miejscu wskazać należy, iż podczas rozprawy w dniu 02 lipca 2014 r. biegły w całości potrzymał swoją opinię wydaną w sprawie wskazując na brak dowodów materialnych podczas wykonywanych odkrywek na zastosowanie siatki, której aprobatę techniczną złożył pozwany.

Jak wynika z wpisów zawartych w dzienniku budowy prace związane z wykonaniem elewacji zostały ostatecznie odebrane w listopadzie 2009 r. Strony zgodnie wskazały, iż jeszcze tego samego roku powodowie zwracali pozwanemu uwagę na przebarwienia na jednej ze ścian w położonej elewacji. Pozwany w tym zakresie uznawał wadliwe wykonanie swojej pracy i zobowiązał się wobec powodów do naprawy tej wady na wiosnę 2010 r. Po okresie zimowym w lutym 2010 r. na elewacji ujawniły się kolejne wady w postaci spękania elewacji. Na jednej ze ścian było to pionowe pęknięcie. W swoich wyjaśnieniach pozwany przyznawał, iż pęknięcie to mogło powstać w miejscu połączenia siatki na ścianie i potwierdził, iż wiosną 2010 r. rozmawiał o tej wadzie z powodami, którzy zwrócili na to uwagę. W tym miejscu wskazać należy, iż powód K. K. (1) początkowo twierdził, iż wady w postaci spękania elewacji ujawniły się już jesienią 2009 r. W tym zakresie jego wyjaśnienia były sprzeczne z wyjaśnieniami pozwanego oraz zeznaniami świadków A. O. i L. B., którzy spękania zauważyli po okresie zimowym. Podczas końcowego przesłuchania stron powodowie zgodnie potwierdzili, iż spękania elewacji zauważyli po okresie zimowym i wówczas zwrócili na nie pozwanemu uwagę, żądając naprawy tej elewacji. Jak wynika z zeznań świadków M. B. i L. B. pozwany deklarował, że usunie wady w elewacji. W tym zakresie za wiarygodne zatem uznać należy wyjaśnienia powodów, z których wynika, że pozwany zobowiązał się wykonać naprawy elewacji w 2010 r. Zwłaszcza, iż w tym czasie pozwany wykonywał prace wykończeniowe wewnątrz budynku. Poza tym wskazać należy, iż z zeznań świadka L. B. wynika, że pozwany świadomie nie wykonał izolacji zewnętrznej na ścianach przed okresem zimowym, miał to poprawić po okresie zimowym, ale ostatecznie w 2010 r. zszedł z budowy i izolacji ścian nie wykonał. Pozwany nie wykonał także prac w zakresie poprawy elewacji i usunięcia stwierdzonych wad. W tym miejscu wskazać należy, iż w dniu 30.11.2010 r. w dzienniku budowy inspektor nadzoru i kierownik budowy zawarli uwagi dotyczące wykonania elewacji i zakres koniecznych napraw – nakazano zlikwidować pęknięcia na ścianie od kościoła i W.. Następnie protokołem z dnia 21.01.2011 r. w obecności stron, kierownika budowy, inspektora nadzoru stwierdzono na elewacji od strony O. i W. brak jednolitej faktury wyprawy elewacyjnej, pionowe pęknięcia elewacji przy otworach okiennych. Stwierdzono, iż należy usunąć pęknięcia w elewacji. Od tego czasu pomiędzy stronami rozwinęła się pisemna korespondencja w zakresie usunięcia stwierdzonych wad. Pisemnie powodowie po raz pierwszy wezwali pozwanego do usunięcia wad elewacji dnia 30 maja 2011 r. Pozwany w swojej korespondencji z powodami deklarował podjęcie działania w celu usunięcia usterek w zakresie pęknięć poziomych i pionowych na elewacji, różnicy kolorów elewacji, uzupełnienia fugi przy luksferach. Usunięcie uznanych przez pozwanego usterek miało nastąpić z chwilą uzyskania zgody na wejście na teren posesji sąsiadów oraz pojawienie się właściwych warunków pogodowych umożliwiających wykonanie robót. Tak pozwany jak i powodowie rozmawiali z sąsiadem posesji, który zgodził się na wykonanie robót na jesieni, kiedy przekwitną krzewy posadzone przy ścianie budynku powodów. Mimo pisemnych deklaracji pozwany nie usunął wad w elewacji, których istnienie sam potwierdzał.

Ponieważ pozwany nie udzielił powodom gwarancji jakości wykonanych prac tym samym swoje roszczenia wobec pozwanego mogą oni wywodzić z treści przepisów o rękojmi za wady fizyczne. Powyższe wynika także ze wskazanej

podstawy prawnej roszczenia powodów, które wywodzą z treści przepisów o rękojmi za wady fizyczne. Bez znaczenia w tym przypadku jest powołanie się przez powodów na przepisy dotyczące umowy o roboty budowlane.

W tej sprawie powodowie odebrali wykonanie elewacji, a wady zaczęły się ujawniać po odbiorze robót. Jednoznacznie wynika to z dokumentów w postaci zapisów w dzienniku budowy oraz zeznań świadków. Dokonanie przez zamawiającego odbioru dzieła stwarza domniemanie faktyczne, że zostało ono wykonane zgodnie z umową. Co do zasady jednak dopiero po odbiorze zamawiający może się przekonać, czy jest ono dotknięte wadami. W razie potrzeby wykonuje wówczas odpowiednie uprawnienia z tytułu rękojmi. W wyroku Sądu Najwyższego z 12 marca 2002 r., IV CKN 803/00 (niepubl.), wskazano: „Art. 637 k.c. określa uprawnienia zamawiającego z rękojmi, gdy dzieło ma wady stwierdzone przy albo po odbiorze dzieła”. Do tego zagadnienia nawiązuje także wyrok Sądu Najwyższego z 1 grudnia 2006 r., I CSK 276/2006 (Lexis Nexis nr 2422671): „[...] podpisanie przez inwestora protokołu odbioru stanowi swego rodzaju pokwitowanie spełnienia świadczenia ze strony wykonawcy, co uzasadnia domniemanie faktyczne, że oddany obiekt wykonany został zgodnie z umową, ale jest to domniemanie, które można obalić przez wykazanie, że umowa nie została wykonana lub wykonana nienależycie.” W tej sprawie powodowie poprzez opinie biegłych sądowych wykazali, iż elewacja budynku została przez pozwanego wykonana z wadami.

Zgodnie z brzmieniem ww. przepisu jeżeli dzieło ma wady, zamawiający może żądać ich usunięcia, wyznaczając w tym celu przyjmującemu zamówienie odpowiedni termin z zagrożeniem, że po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu nie przyjmie naprawy. Gdy z okoliczności wynika, że przyjmujący zamówienie nie zdoła ich usunąć w czasie odpowiednim, zamawiający może od umowy odstąpić, jeżeli wady są istotne. To samo dotyczy wypadku, gdy przyjmujący zamówienie nie usunął wad w terminie wyznaczonym przez zamawiającego. W tej sprawie pozwany mimo wezwania przez powodów do usunięcia wad i zakreślenia mu terminu na wykonanie odpowiednich prac, nie podjął żadnych czynności zmierzających do usunięcia wad. Poza tym mając na uwadze treść opinii biegłych wskazaną wcześniej stwierdzić należy, iż wady elewacji opisane przez biegłych są istotne i sprowadzają się do ponownego wykonania elewacji. Różnice w opiniach biegłych dotyczą sposobu wymiany elewacji oraz kosztów z tym związanych. Zasadnym zatem jest uznanie, iż powodowie byli w tak ustalonym stanie faktycznym uprawnieni do odstąpienia od umowy z pozwanym.

Do rękojmi za wady dzieła mają odpowiednie zastosowanie przepisy dotyczące obowiązku zawiadomienia o wadzie. Zamawiający powinien powiadomić przyjmującego zamówienie o wadzie fizycznej najpóźniej w terminie miesiąca od jej wykrycia (por. wyrok SN z 14 lutego 1967 r., I CR 521/66, LexisNexis nr 320018, OSNCP 1967, nr 9, poz. 164). Brak tego aktu staranności powoduje utratę uprawnień z tytułu rękojmi, chyba że przyjmujący zamówienie wadę podstępnie zataił albo zapewnił zamawiającego, że wady nie istnieją. W tej sprawie jak już ustalono wcześniej wady ujawniły się po okresie zimowym 2009/2010 r. i bezpośrednio po ujawnieniu wad powodowie ustnie zgłosili do pozwanego ich istnienie. Wadę w zakresie przebarwienia elewacji zgłosili pozwanemu już w 2009 r. bezpośrednio po wykonaniu elewacji. Potwierdził to sam pozwany. W obecnej sytuacji trudno jednoznacznie i w sposób pewny ustalić kiedy dokładnie ujawniły się wady elewacji i czy powodowie dochowali dokładnie terminu jednego miesiąca na zgłoszenie wady. Jednak zeznania wyżej wskazanych świadków, wyjaśnienia powodów w dużej części przyznane w początkowych wyjaśnieniach przez pozwanego wskazują na to, iż zawiadomienie wykonawcy o wadzie nastąpiło niezwłocznie po jej wykryciu.

Uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne dzieła są ograniczone terminami prekluzyjnymi ujętymi w art. 568 k.c. i wygasają po upływie roku licząc od dnia, kiedy rzecz została wydana. W tej sprawie nie ma zastosowania termin określony dla wad budynków. Wada dzieła dotyczyła bowiem nie budynku w sensie obiektu budowlanego lub budynku trwale związanego z gruntem, wydzielonego z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych i mającego fundamenty oraz dach, ale jedynie części tego budynku jakim jest elewacja. Tym samym uprawnienia z tytułu rękojmi w przypadku tej sprawy wygasają po upływie roku od końca listopada 2009 r. Zatem po upływie tego terminu powodowie nie mogą skutecznie realizować uprawnień określonych w przepisach dotyczących rękojmi. W tym miejscu wskazać należy, iż przepis art. 568 par. 3 k.c. odnosi się do sytuacji, gdy sprzedawca (wykonawca) dochodzi od kupującego (zlecającego dzieło) przysługujących mu roszczeń. Nie ma on zastosowania do wykonywania przez kupującego (zlecającego dzieło) względem sprzedawcy (wykonawcy) uprawnień z tytułu rękojmi. (Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna, z dnia

15 kwietnia 2003 r. V CKN 100/2001, LexPolonica nr 377924) Tym samym fakt, iż zlecający dzieło zawiadomił wykonawcę o wadzie przed upływem rocznego terminu nie ma wpływu na wygaśnięcie roszczeń zlecającego dzieła wynikających z rękojmi za wady fizyczne.

Realizacja uprawnień z tytułu rękojmi nie warunkuje dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, dlatego też utrata uprawnień z rękojmi w następstwie upływu terminu nie powoduje utraty roszczeń odszkodowawczych. Jednak w takim przypadku na powódzie ciąży obowiązek wykazania poniesionej szkody, niezachowanie przez dłużnika należytej staranności przy wykonywaniu zobowiązania, istnienie normalnego związku przyczynowego między naruszeniem przez dłużnika więzi zobowiązaniowej a szkodą wierzyciela. Art. 471 k.c. określa w sposób ogólny i ramowy, kiedy dłużnik powinien powstałą szkodę naprawić. Przy czym dopóki strony łączy więź zobowiązaniowa, świadczenie zaś jest możliwe do spełnienia, dopóty wierzycielowi przysługuje przede wszystkim roszczenie o wykonanie w naturze. Dopiero jeżeli zobowiązanie nie zostanie wykonane, a nie zachodzą zarazem inne prawem określone przyczyny wygaśnięcia stosunku zobowiązaniowego, roszczenie wierzyciela o wykonanie przekształca się - w myśl dyspozycji art. 471 k.c. - w roszczenie odszkodowawcze.

W ocenie Sądu w tej sprawie roszczenie powodów jest uzasadnione w świetle powołanego wyżej przepisu. Postępowanie dowodowe prowadzone przez powodów zmierzało w tej sprawie w swojej istocie do wykazania szkody jaką powodowie ponieśli na skutek wadliwego wykonania dzieła przez pozwanego. Określone przez biegłych z zakresu budownictwa koszty usunięcia wad stanowią w istocie szkodę po stronie powodów jaką ponieśli na skutek wadliwego wykonania dzieła. W swoich opiniach biegli wskazywali na niezachowanie przez pozwanego należytej staranności przy wykonywaniu dzieła, co w konsekwencji spowodowało jego wady. Również związek przyczynowy pomiędzy wystąpieniem wady a brakiem należytej staranności, złym wykonaniem dzieła, jest w tej sprawie oczywisty. W tym miejscu wskazać należy, iż Sąd uznał obie opinie za w pełni miarodajne. Opinia biegłego H. W. jest bardziej precyzyjna i bardziej merytoryczna w zakresie przyczyn powstania wad dzieła. Biegły dokonał odkrywek w elewacji i na ile było to możliwe ustalił przyczyny spękań tej elewacji oraz przyczyny pozostałych wskazanych w opinii wad. Pozwany natomiast w żaden sposób nie wykazał, aby przyczyny ustalonych wad elewacji nie wynikały z braku staranności przy jej wykonywaniu. Mając na uwadze powyższe Sąd uznał żądanie powodów za uzasadnione w wysokości określonej przez biegłego H. W. w jego opinii jako koszt usunięcia wad powstałych na skutek wadliwego wykonania elewacji przez pozwanego. Odsetki od zasadzonej kwoty Sąd uwzględnił od dnia doręczenia powództwa pozwanemu, traktując je jako wezwanie do zapłaty.

Ponieważ powodowie ograniczyli swoje powództwo do kwoty wynikającej z opinii biegłego H. W. Sąd umorzył postępowanie ponad żądaną przez powodów kwotę.

Z uwagi na uznanie przez pozwanego żądania w zakresie wady elewacji polegającej na jej przebarwieniu, a tym samym uznanie przez pozwanego żądania powodów do kwoty 2.500 zł Sąd nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności do tej kwoty.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w wyroku. Z uwagi na treść rozstrzygnięcia Sąd z mocy art. 100 k.p.c. stosunkowo rozdzielił koszty procesu pomiędzy stronami. Powództwo, z uwagi na jego ograniczenie, zostało uwzględnione jedynie w 0,38 części. Tym samym Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów zwrot poniesionych kosztów procesu w postaci wynagrodzenia pełnomocnika oraz uiszczonych opłat sądowych stosownie do wysokości uwzględnionego powództwa, po rozliczeniu kosztów sądowych należnych od powodów na rzecz pozwanego z tytułu kosztów wynagrodzenia pełnomocnika. Po wzajemnym obrachunku powstała kwota określona w wyroku należna na rzecz powodów od pozwanego. Jednocześnie Sąd obciążył strony kosztami sądowymi należnymi na rzecz Skarbu Państwa, a nieuiszczonymi w toku postępowania, stosownie do wyniku sprawy, tj. do wysokości w jakiej części zostało uwzględnione powództwo.