

Sygn. akt VI GC 137/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 czerwca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Renata Bober

Protokolant: st. sekr. sądowy Agnieszka Krztoń

po rozpoznaniu w dniu 20 maja 2016 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: (...) Spółka Jawna w J.

przeciwko: INWESTOR (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa w likwidacji z/s w K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego INWESTOR (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki Komandytowej w likwidacji z/s w K. na rzecz powoda (...) Spółki Jawnej w J. kwotę 287.751,34 zł (dwieście osiemdziesiąt siedem złotych siedemset pięćdziesiąt jeden złotych 34/100) oraz odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie kwoty 242.556 zł od dnia 19 maja 2012r., do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 21.605 zł (dwadzieścia jeden tysięcy sześćset pięć złotych) tytułem kosztów postępowania w sprawie, w tym kwotę 7.217 zł (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego,

III. nakazuje pobrać od pozwanego INWESTOR BUD KRAK Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki Komandytowej w likwidacji z/s w K. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Rzeszowie kwotę 334,01 zł (trzysta trzydzieści cztery złote 01/100) tytułem brakującej zaliczki na koszty przeprowadzonego w sprawie dowodu z opinii biegłego.

Sygn. akt VI GC 137/14

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 3 czerwca 2016r.

Powód (...) Spółka Jawna w J. wniósł o zasądzenie od pozwanego INWESTOR (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki Komandytowej w likwidacji z/s w K. kwoty 287.751,34 zł tytułem wynagrodzenia za roboty budowlane, jak też skapitalizowanych odsetek za opóźnienie w zapłacie.

W uzasadnieniu pozwu podał, że na podstawie oferty pozwanego wykonał prace budowlane w zakresie zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń na trzeciej kondygnacji budynku wielorodzinnego w K. przy ul. (...) o wartości 362.556 zł. Pozwany zapłacił jedynie część wynagrodzenia, tj. 120.000 zł, w pozostałym zakresie, pomimo wezwania do zapłaty, należność nie została uiszczona. Na wartość przedmiotu sporu składa się więc kwota 242.556 zł – tytułem reszty

wynagrodzenia oraz skapitalizowane odsetki od kwoty 362.556 zł od dnia 4 czerwca 2011r. do dnia 18 maja 2012r w kwocie 45.195,34 zł.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości, podnosząc przede wszystkim zarzut przedawnienia roszczenia, a także zarzut potrącenia wierzytelności powoda z wierzytelnością własną w kwocie 371.500 zł netto. W uzasadnieniu podał, że w dniu 4 czerwca 2008r. zawarł z powodem umowę na wykonanie szeregu robót budowlano – montażowych dot. budynku wielorodzinnego przy ul. (...) w K. , zobowiązując się do zapłaty wynagrodzenia zryczałtowanego w kwocie 11.000.300,00 zł. Całość prac została przez powoda wykonana , a ostatnia transza wynagrodzenia zapłacona została w dniu 12 października 2011r. Po odbiorze budynku i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, z uwagi na konieczność zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń na kondygnacji trzeciej pozwany zlecił powodowi wykonanie dalszych prac, tj. podziału jednego lokalu o charakterze użytkowym na kilka lokali mieszkalnych (umowa o dzieło). Zakres tych prac nie był objęty odrębnym pozwoleniem na budowę , jak też odrębnym projektem. Z tytułu wykonania tych prac pozwany zapłacił powodowi kwotę 120.000 zł , a pozostałą część wynagrodzenia nie została uznana, nabierając tym samym charakteru spornego.

W tym czasie okazało się również, że prace wykonane przez powoda w ramach umowy o roboty budowlane dotknięte są szeregiem wad, w szczególności w zakresie okien i ich montażu, wykonania instalacji wodno – kanalizacyjnej i innych – co skutkowało pozwami wniesionymi przeciwko stronie pozwanej przez właścicieli lokali mieszkalnych. Powód nigdy nie usunął ujawnionych wad, a koszty ich usunięcia pokryte przez stronę pozwaną wyniosły 371.500 zł netto. Pozwany wezwał powoda do zapłaty tej kwoty, jednak bezskutecznie. Kwotę więc 371.500 zł netto pozwany przedstawia do potrącenia z wierzytelnością powoda zastrzegając, że zarzut w tym zakresie jest warunkowy i nie stanowi uznania wierzytelności potrącaniej i podkreślając przede wszystkim zarzut przedawnienia roszczenia powoda, jako roszczenia z umowy o dzieło.

Sąd Okręgowy rozstrzygając spór ustalił w sprawie następujący stan faktyczny:

Strony niniejszego sporu zawarły dwie umowy dotyczące budynku wielorodzinnego przy ul. (...) w K.. I tak umowę nr (...), której integralną częścią były ogólne warunki umów, na podstawie której powód zobowiązał się do realizacji w systemie generalnego wykonawstwa robót budowlano – montażowych zadania inwestycyjnego pod nazwą „budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z wewnętrznymi instalacjami”. Nadto, pozwany zobowiązał się również do wykonania prac o zakresie wskazanym w ofercie nr (...) obejmującej zmianę sposobu użytkowania pomieszczeń na trzeciej kondygnacji tego budynku. Powód złożył pozwanemu ofertę dotyczącą tych prac i wskazał w niej ich wartość w cenie netto 335.700 zł i prace objęte tą ofertą zostały przez niego zrealizowane

dowód: umowa i załącznik nr 3, k. 59 do 90 i oferta powoda k. 9

Roboty objęte umową podstawową zostały przez stronę pozwaną odebrane w dniach 23 grudnia 2010r. i 4 listopada 2011r. i na tą okoliczność zostały sporządzone protokoły odbioru.

dowód: protokół odbioru z dnia 23 grudnia 2010r. k. 112 i protokół z dnia 4 listopada 2010r. k. 110

W ostatnim z w/wym. protokołów strony przyjęły, że prace nimi wymienione zostały wykonane zgodnie z umową, a do usunięcia pozostały usterki i niedoróbki ujęte w załączniku nr 1

dowód: załącznik z dnia 4 listopada 2010r., k. 111.

W protokole natomiast z dnia 23 grudnia 2011r. stwierdzono, że prace zostały wykonane zgodnie z umową, zostały też usunięte usterki wymienione we wskazanym załączniku nr 1.

Decyzją administracyjną nr (...) z dnia 1.10.2010r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w K. udzielił stronie pozwanej pozwolenia na użytkowanie przedmiotowego obiektu.

Po odbiorze budynku, jak też po udzieleniu pozwolenia na jego użytkowanie strona pozwana zleciła wykonanie powodowi dalszych prac z uwagi na konieczność zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń na jego trzeciej kondygnacji. I tak jeden lokal o charakterze użytkowym na tej kondygnacji miał zostać podzielony na kilka lokali mieszkalnych, co też zrealizowano – i tego strona pozwana nie kwestionuje. Nie kwestionuje również faktu, że oferta złożona przez powoda na wykonanie tych prac z dnia 4 lutego 2011r. została przyjęta, pozwany przyjął również wystawioną przez powoda fakturę VAT nr (...).

Poza sporem było, że pozwana za roboty dodatkowe ujęte w ofercie powoda zapłaciła jedynie 120.000 zł. Do akt sprawy nie zostały złożone żadne dowody na okoliczność przyczyna odmowy zapłaty wynagrodzenia z tego tytułu w pozostałym zakresie. Dopiero na etapie procesu, w odpowiedzi na pozew, pozwana zarzuciła, że na tą właśnie kwotę wyceniła wartość wykonanego dzieła, a dalszej żądanej pozwem części wynagrodzenia z tego tytułu nie uznaje.

Po odbiorze robót objętych umową podstawową ujawniło się szereg wad i usterek w budynku, w tym w szczególności w zakresie: wykonania okien, sposobu ich montażu, wykonania instalacji wodno – kanalizacyjnej, co powodowało ujawnienie się zawilgoceń, zagrzybień, pęknięć tynków, obniżanie temperatury w lokalach mieszkalnych i przecieki wody. Wady ujawniały się w sposób kaskadowy i to powodowało, że zarówno właściciele lokali mieszkalnych działając samodzielnie, jak i wspólnota mieszkaniowa kierowali kolejno żądania usunięcia usterek. Żądania te pozwana przekazywała powodowi, jednak bez rezultatu, bowiem ten nie usunął ujawnionych wad.

Na okoliczność stopniowego ujawniania się wad w wyżej wspomnianym zakresie, zgłaszania wad po odbiorze budynku przez właścicieli lokali, jak też zgłaszania o powyższym powodowi wraz z żądaniami usunięcia wad strona pozwana przedstawiła w sprawie dowody w postaci dokumentów dołączonych do załącznika nr 2 pisma procesowego z odpowiedzią na pozew

dowód: załącznik k. 161 do 163

Załącznik ten obejmuje pisma wykazujące istnienie wad i okoliczności związane z ich usuwaniem, pisma poszczególnych właścicieli mieszkań w sprawie reklamacji okien, jak też innych wadliwych elementów (domofon, drzwi) – wszystkich dotyczących lokali w budynku nr (...) w K.. W sumie załącznik ten zawiera 51 pozycji i obejmuje pisma poszczególnych właścicieli mieszkań kierowanych do pozwanego, tj. M A., Ł. S., A. S., W. N., A. L., Z. W., J. G., B. H., B. B., K. P., P. B., T. Z., M. P., J. P., A. T., A. W., G. M., M. B., K. P., R. Ś., B. M., Z. W., A. K., I. S., B. M., N. N., K. K., pisma kierowane przez pozwanego do powoda dotyczące reklamacji właścicieli, a także odpowiedzi udzielane w tej kwestii przez powoda.

Z treści przedłożonej przez pozwanego dokumentacji wynika, że lokatorzy (bądź wspólnota mieszkaniowa) zgłaszali reklamację dotyczące wad poszczególnych lokali do pozwanej, ta zaś zgłaszała ten fakt powodowi, min. w pismach z dnia 20.10.2011r., 16.11.2011r., a następnie w piśmie 21.10.2010r.

dowody: k. 243, do 245, k. 258 i k. 277.

Powód nie kwestionował w zasadzie faktów, że w okresie rękojmi zgłaszane były mu przedmiotowe usterki, jak również, że pozwana wzywała do ich usunięcia. Z kierowanych przez powoda do strony pozwanej meili i pism wynika, że stwierdzał on jedynie, iż w związku z częstymi reklamacjami dotyczącymi nieszczelności okien balkonowych informuje, że w mieszkaniach, w których zgłoszono nieszczelność okien musi zostać dokonana ich przeróbka z zachowaniem funkcji otwierania i likwidacji funkcji uchylnej (w środku wysokości winien w jego ocenie być zainstalowany trzeci zawias). Powód proponował stronie pozwanej termin wykonania tych przeróbek na dnia 21 – 22 lutego 2012r., jednak do ich realizacji w rezultacie nie doszło.

dowody: na okoliczność zakresu stwierdzonych usterek na przedmiotowej inwestycji, informowania o tym pozwanego, jak też reklamacji strony pozwanej składanych powodowi wraz z wezwaniami do usunięcia wad i odpowiedzi na reklamację k. 166 do 465.

Pozwana pismem skierowanym do powoda w dniu 15 listopada 2012r. opierając się na treści sporządzonej na zlecenie wspólnoty mieszkaniowej budynku przy ul. (...) (poprzednio S.) w K. oświadczyła powodowi, że zainstalowane przez niego w budynku okna nie spełniają wymagań stawianych tego typu produktom i wykazują wady nieusuwalne. W związku z powyższym pozwana oświadczyła, że obniża wynagrodzenie za wykonane roboty budowlane o kwotę 371.500 zł netto
(brutto 397.505 zł)

W związku z czym wezwała powoda do zwrotu zapłaconego mu wynagrodzenia w tej części, w terminie 7 dni, od dnia otrzymania pisma.

dowód: pismo z dnia 15.11.2012r., k. 475

W odpowiedzi na to pismo powód pismem z dnia 5 grudnia 2012r. potwierdził, że na spotkaniu w dniu 3 sierpnia 2012r. sporządzony został szczegółowy spis usterek istniejących w poszczególnych mieszkaniach, zarzucił jednak, że nigdy nie była przez pozwaną kwestionowana jakość wykonanych okien, które nadto zostały wycenione na kwotę 180.000 zł.

dowód: pismo powoda k. 460 do 462

Ostatecznie, co w sprawie było bezsporne, strony nie doszły do porozumienia w zakresie usuwania usterek - w tym dotyczących stolarki okiennej, co skutkowało min. szeregiem pozwów wniesionych przez właścicieli lokali przeciwko stronie pozwanej, na które wskazywała w uzasadnieniu odpowiedzi na pozew.

Biegły A. S. (1) powołany w sprawie, w opinii przez siebie wydanej ustalił, że strona powodowa w sposób wadliwy nie tylko wykonała ale i zamontowała stolarkę okienną w przedmiotowym budynku. Jednoznacznie przyjął, że wszystkie okna w nim zamontowane są wadliwe. Skutkiem wadliwie wykonanej i zamontowanej stolarki jest, w jego ocenie, konieczność usunięcia wad robót budowlanych polegająca na zdemontowaniu całości stolarki okiennej w budynku i ponownym montażu okien fabrycznie nowych, wolnych od wad. Koszty dokonania powyższego, w ocenie biegłego wynoszą kwotę 449.591,31 zł.

dowód: opinia biegłego A. S. k. 729 do 769

Biegły podtrzymał swoje stanowisko na rozprawie w dniu 9 lutego 2016r. , stwierdzając dodatkowo, że okna zamontowane przez powoda nie mają żadnej wartości użytkowej dla tego obiektu, a sam fakt proponowanej przez powoda przeróbki w postaci zmiany zawiasów na uchylne - nie ma istotnego wpływu na ocenę w przedmiocie wadliwości okien

- wyjaśnienia biegłego protokół z rozprawy k. 829 do 830

Biegły stwierdził też, że koszt usunięcia wad przewyższa wartość przedmiotu umowy w zakresie stolarki okiennej – co powoduje, że wynagrodzenie za powyższą część umowy nie należy się w całości.

Poza sporem było także, że kwota 397.505 zł brutto jest wynagrodzeniem obejmującym cały zakres montażu stolarki okiennej, drzwiowej i bram garażowych w budynku (netto 371.500 zł).

dowód: oświadczenia stron w protokole rozprawy z dnia 27.01.2015r. k. 573, 574 a także załącznik na k. 70.

Strona pozwana, która wniosła o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego wskazała, że dowód ten ma być przeprowadzony na okoliczność ustalenia wad robót strony powodowej w zakresie stolarki okiennej i ich skutków oraz wysokości kosztów usunięcia tychże wad w zakresie dotyczącym stolarki i jej montażu - wniosek sprecyzowany na rozprawie w dniu 27 stycznia 2015r.

Strona pozwana jednoznacznie też oświadczyła, że domaga się zwrotu części wynagrodzenia wypłaconego powodowi na podstawie art. 656 par 1 kc w zw. z art. 637 par 2 kc (sprzed nowelizacji kodeksu cywilnego, która weszła w życie

w dniu 26.12.2014r.), wskazując, że za ten zakres robót obniża wynagrodzenie o kwotę 377.629, 75 zł , a więc 95 % całości (zaznaczając, że za ten zakres prac 5 % wynagrodzenia zostało zatrzymane na poczet kaucji gwarancyjnej).

- stanowisko pozwanego w piśmie procesowym z dnia 3.02.2015r. k. 578 do 581.

Bezspornym było, że pozwany płacąc powodowi sukcesywnie części wynagrodzenia za roboty budowlane wykonywane na podstawie zawartych umów zatrzymywał część należności, co ostatecznie wyniosło kwotę 532.500 zł, z czego pozwany zwrócił powodowi 247.598 zł. W pozostałym zakresie pozwany, jak wynika ze stanowiska powoda zatrzymanej kaucji do chwili zamknięcia rozprawy nie zwrócił. Strona pozwana przyznała fakt zatrzymania części kaucji gwarancyjnej, nie wskazując jednakże swojego wyliczenia w tej kwestii i poprzestając jedynie na stwierdzeniu, że jest to kwota znacznie niższa, niż twierdzi powód

dowód: pismo strony pozwanej k. 834 do 835

W umowie podstawowej ustalono kwotę wynagrodzenia dla powoda jako wykonawcy na 113.000,00 zł . W jej paragrafie 8 przyjęto, że na zabezpieczenie roszczeń z tytułu gwarancji i rękojmi zamawiający zatrzymuje i potrąca z każdej faktury kwotę stanowiącą 5 % jej wartości brutto.

dowód : umowa k. 59 do 69

W załączniku do niej wyszczególniono 37 elementów za które odrębnie ustalono wynagrodzenie, w tym w pozycji 31 za montaż stolarki okiennej, wszystkich drzwi i bram garażowych.

dowód: załącznik k. 70

Pozwany, tak jak wspomniano, w piśmie z dnia 15 listopada 2012r. powołując się na opinię prywatną wykonaną przez J. K. na zlecenie wspólnoty mieszkaniowej obniżył przysługujące powodowi wynagrodzenie o kwotę brutto 397.505 zł z uwagi na wady okien, które nie spełniają wymagań stawianych tego typu produktom. W piśmie tym strona pozwana nie wskazuje na inne wady w przedmiotowym obiekcie, tj. na wady min. drzwi wewnętrznych i zewnętrznych, jak też bram czy też bramy garażowej. Powyższe więc daje podstawę do stwierdzenia, że uprawnienia z rękojmi z których skorzystała strona pozwana obejmują wyłącznie stolarkę okienną i jej montaż, w pozostałym zakresie zgłaszanych wad pozwany z uprawnień tych nie skorzystał.

Treść przedłożonych w sprawie pism wskazuje, że wady stolarki w poszczególnych mieszkaniach zgłaszane były niezwłocznie po ich ujawnieniu i w okresie obowiązywania rękojmi. W tym terminie pozwany również złożył oświadczenie o obniżeniu wynagrodzenia.

Ustaleń w sprawie Sąd dokonał na podstawie dokumentów prywatnych oraz opinii biegłego A. S. (1), które nie zostały przez powoda zakwestionowane zarówno w zakresie dotyczącym wadliwości stolarki okiennej i jej montażu, jak i lawinowego zgłaszania o powyższym powodowi przez inwestora. Opinia biegłego A. S. w ocenie Sądu jest w pełni przekonująca i choć biegły ten nie miał możliwości zbadania okien we wszystkich mieszkaniach, to jednak mając na uwadze, że wszędzie zostały zainstalowane te same okna i nie są one , jak stwierdził biegły właściwe dla tego rodzaju obiektu – trafna jest konkluzja opinii, iż można przyjąć wadliwość całej stolarki okiennej zamontowanej przez powoda.

W związku z kierowanym przez powoda roszczeniem o zapłatę wynagrodzenia za roboty wykonane na podstawie drugiej umowy pozwany oprócz zarzutu przedawnienia roszczenia powoda podniósł również zarzut potrącenia wzajemnej wierzytelności z tytułu zwrotu części wypłaconego powodowi wynagrodzenia ze względu na jego obniżenie w ramach uprawnień z rękojmi, tj. w kwocie 397.505 zł brutto.

Poza sporem było również, że prace za przebudowę pomieszczeń na trzeciej kondygnacji budynku zostały przez powoda wykonane , a wynagrodzenie przez niego żądane zgodne jest z treścią złożonej oferty, która niewątpliwie przez stronę pozwaną została przyjęta

dowód: oferta k. 9

W dniu 18 maja 2012r. inwestor zapłacił powodowi z tego tytułu kwotę 120.000 zł, nie wskazując jednak żadnych przyczyn odmowy zapłaty w pozostałym zakresie.

dowód wpłaty k. 11

Dopiero na etapie procesu pozwany zarzucił, że kwoty pozostałej nie uznaje i pozostaje ona sporną – nie wskazując jednakże żadnych bliższych przyczyn swojego stanowiska.

Wezwanie do zapłaty również pozostawił bez odpowiedzi.

Sąd Okręgowy rozstrzygając spór zważył w sprawie, co następuje:

Przede wszystkim należy odnieść się do zarzutu przedawnienia roszczenia podniesionego przez pozwanego, jako zasadniczego podniesionego w sprawie. W ocenie Sądu zarzut ten nie jest zasadny. Przede wszystkim bowiem prace wykonane na podstawie dodatkowego zlecenia pozwanego polegające na przebudowie jednej z kondygnacji należy, zdaniem Sądu, zakwalifikować jako roboty budowlane, nie zaś – jak twierdzi to pozwany z umowy o dzieło.

Były one bowiem, co należy podkreślić pewnym (nie przewidzianym wcześniej) elementem umowy o realizację przedmiotowej inwestycji jako całości. Często w praktyce występuje sytuacja, że przedmiotem odrębnej (w całym zadaniu inwestycyjnym) umowy jest wykonanie tylko części zadania lub prac, które jednak w całości składają się na wykonanie pewnego obiektu, stanowiąc część składową finalnego rezultatu. Nie można więc uznać, że w umowie o roboty budowlane chodzi wyłącznie o wykonanie określonego obiektu budowlanego. Świadczenie z umowy o roboty budowlane może być bowiem spełnione częściowo. Nie ma zatem żadnych przeszkód aby przedmiotem tego rodzaju umowy była realizacja całego obiektu, jak też jego części – tak min. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12.10.2011r., sygn. II CSK 63/11.

Z tych więc względów w ocenie Sądu przebudowa jednego z elementów całego zadania inwestycyjnego winna być uznana za roboty budowlane, gdyż stanowi przedsięwzięcie większych rozmiarów, a rezultat tych prac daje zmaterializowany efekt – a więc także obiekt będący fragmentem większej całości.

To zaś powoduje, że roszczenia z tej umowy przedawniają się w terminie trzech lat .

Nawet jednak gdyby przyjąć odmiennie, to należy stwierdzić, że zapłata przez pozwanego części wynagrodzenia, tj. kwoty 120.000 zł, co miało miejsce w dniu 18 maja 2012r. była formą niewłaściwego uznania długu, co skutkuje przerwą biegu terminu przedawnienia roszczenia (art. 123 par 1 ust 2 kc).

Uznanie to jest określane w nauce prawa jako przyznanie przez dłużnika istnienia długu. Na podstawie takiego oświadczenia (które nie musi być wyraźne) – wierzyciel może zasadnie przyjmować, że dłużnik ma świadomość ciężącego na nim zobowiązania i ma zamiar dobrowolnie je spełnić. Z taką sytuacją mamy do czynienia, w ocenie Sądu, w niniejszym przypadku bowiem pozwany w żaden sposób nie negował istnienia dalszego długu, a dopiero ogólnikowe zresztą zarzuty podniósł na etapie postępowania sądowego.

Skoro więc przerwanie biegu przedawnienia miało miejsce w powyższej dacie, to nawet przy przyjęciu terminu dwuletniego w dacie wniesienia pozwu, co miało miejsce 11 kwietnia 2014r. - roszczenie powoda nie było przedawnione.

Pozostała więc do rozstrzygnięcia w sprawie kwestia, czy pozwany korzystając z przysługującego mu uprawnienia z rękojmi skutecznie obniżył wynagrodzenie powoda o kwotę przez siebie wskazaną – co warunkuje skuteczność zarzutu potrącenia wierzytelności powoda z jego wierzytelnością o zwrot części zapłaconego wynagrodzenia.

W ocenie Sądu zgromadzony w sprawie materiał dowodowy dawał podstawę do przyjęcia, że w budynku wykonanym przez powoda zostały zamontowane okna nie odpowiadające wymogom technicznym tego obiektu, nadto także ich montaż był nieprawidłowy. Skoro więc wady w tym przedmiocie ujawniły się w okresie rękojmi i nie zostały przez wykonawcę usunięte – co do zasady stronie pozwanej przysługiwało skorzystanie z uprawnienia z tytułu rękojmi w zakresie obniżenia wynagrodzenia.

Nie można podzielić stanowiska, że zarzut z rękojmi jest środkiem służącym wyłącznie do obrony przed roszczeniem o zapłatę wynagrodzenia. Skutkiem bowiem żądania jego obniżenia może być także obowiązek wykonawcy zwrotu jego odpowiedniej części – a zakres żądań inwestora może być oczywiście przedmiotem sporu. Także przepis art. 498 kc nie wymaga, aby przeciwstawne wierzytelności były bezsporne.

Mając na względzie powyższe należało ocenić, czy pozwany w sprawie wykazał, iż przysługuje mu wobec powoda wierzytelność w kwocie przez niego podanej (przedstawiona do potrącenia) i nie bez znaczenia pozostawała w tym kontekście, wbrew stanowisku pozwanego, kwestia rozliczenia zatrzymanej przez niego kaucji gwarancyjnej. Kaucja ta bowiem co do zasady przeznaczona była na zaspokojenie roszczeń pozwanego z rękojmi i gwarancji i niewątpliwie pozwany zatrzymując część kwoty z tego tytułu, pomimo upływu czasu zastrzeżonego do jej zwrotu, skorzystał z przysługującego mu uprawnienia w tym zakresie. Nie wydaje się właściwym, mając na uwadze nieskorzystanie przez pozwanego z uprawnień rękojmi co do innych ewentualnych wad obiektu przyjmowanie, iż wysokość tej kaucji powinna być liczona jako 5 % od wartości tego tylko zakresu, co powodowałoby zresztą, że pozwany winien był pozostałą część kaucji już zwrócić.

Przede wszystkim jednak podkreślić trzeba, że co do zasady żądanie zwrotu części wynagrodzenia może dotyczyć jedynie kwoty już zapłaconej. W tej sytuacji więc niezbędnym było ustalenie, jaka kwota dotychczas przysługującego powodowi, w myśl umowy wynagrodzenia, została przez stronę pozwaną zapłacona (w tym, jaka część kaucji została zwrócona), a co dalej więc idzie, w jakim zakresie może on żądać ewentualnego zwrotu. Powód dokonał powyższego wyliczenia stwierdzając, że z zatrzymanej pierwotnie kwoty kaucji w wysokości 532.5000 zł pozwany zwrócił 247,598 zł. Tak jak wspomniano, pozwany powyższemu nie zaprzeczył, poprzez przedstawienie własnego choćby wyliczenia, ograniczając się do zarzutu, że zatrzymuje nadal z tego tytułu kwotę znacznie niższą.

W tej sytuacji, w ocenie Sądu, twierdzenia powoda, mając na uwadze wartość przedmiotu umowy należało uznać za w pełni wiarygodne, a stanowisko pozwanego za niewykazane – a to na nim spoczywał ciężar dowodu dla wykazania skuteczności zarzutu potrącenia.

Powyższe więc musiało skutkować przyjęciem, że pozwany nie może domagać się zwrotu tej części kwoty, której powodowi w rzeczywistości nie zapłacił, a więc 285.002 zł (nie przysługuje mu wierzytelność z tytułu zwrotu w tym zakresie).

Oczywiście, jak wynika z treści oświadczenia o obniżeniu wynagrodzenia pozwany obniżył je o kwotę wyższą, wynoszącą netto 371.500 zł. Na nim jednak, mając na względzie zarzut potrącenia, spoczywał również ciężar wykazania, że kwota ta jest uzasadniona, tj., że wynagrodzenie za wykonanie i montaż stolarki budowlanej (bowiem na tym koncentruje się pozwany) mogło zostać obniżone w tej właśnie wysokości.

W ocenie Sądu Okręgowego pozwany powyższego jednak w sprawie nie wykazał.

Trzeba bowiem przede wszystkim podkreślić, że prawidłowe zastosowanie art. 560 par 3 kc wymaga stosunkowego obniżenia ceny, a więc ustalenia proporcji między wartością rzeczy wolnej od wad a jej wartością rzeczywistą, czyli ustaloną z uwzględnieniem istnienia wad. Następnie tą samą proporcję należy zastosować do ceny przyjętej w umowie, obliczając w ten sposób nową, obniżoną cenę – tak min. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 2.03.2006r, sygn. I CSK 22/05.

Istotą żądania obniżenia ceny w oparciu o w/wym. przepis jest bowiem przywrócenie ekwiwalentności świadczeń stron umowy, a nie kompensacja ewentualnej szkody doznanej przez kupującego czy zamawiającego.

Trzeba też dodać, że przepisy dot. rękojmi stosuje się nie wprost ale odpowiednio do robót budowlanych, z uwzględnieniem specyfiki tych prac, w których wady ujawniają się w miarę eksploatacji budowli, a roszczenia z tytułu rękojmi oraz z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania są od siebie niezależne – tak min. Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 5.09.2012r., sygn. I ACa 623/12.

Tak jak wskazano wcześniej pozwany wyraźnie określił, że do potrącenia przedstawia wierzytelność własną wynikającą z przysługujących mu uprawnień z rękojmi, nie zaś roszczenie odszkodowawcze.

Skoro więc obniżając wynagrodzenie odwołał się wyłącznie do wad stolarki okiennej i jej montażu – to nawet przy przyjęciu, że nie ma ona żadnej wartości, to kwota obniżonego wynagrodzenia nie mogła wykraczać poza wartość tej stolarki i kosztów jej montażu, które jednak, jak wynika z tabeli złożonej na stronie 70 akt sprawy – nie wynosi brutto 397.505 zł. Pozycja bowiem 31 tego załącznika obejmuje trzy elementy, tj. oprócz stolarki także drzwi zewnętrzne i wewnętrzne w całym budynku i bramy garażowe, a dane w nim umieszczone nie pozwalają na wyodrębnienie poszczególnych pozycji.

Biegły A. S. w wydanej przez siebie opinii potwierdził wadliwość stolarki i wycenił też koszty ewentualnej jej wymiany na nową – zgodnie z wnioskiem powoda w tym zakresie, co jednak nie pozwala na ocenę w zakresie dotyczącym wartości tych konkretnych robót i elementów ustalonych pomiędzy stronami niniejszego sporu. Jeszcze raz należy podkreślić, że obecnie w orzecznictwie nie przyjmuje się wcześniej wyrażanego poglądu, iż obniżenie ceny przewidziane w art. 560 par 3 kc może uwzględniać koszt nakładów niezbędnych do doprowadzenia rzeczy do sprawności zgodnej z jej przeznaczeniem.

To zaś powoduje, że wobec niewykazania przez pozwanego o jaką w istocie kwotę mogło zostać obniżone jego wynagrodzenie przy zastosowaniu zasady, że obniżenie to powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości z uwzględnieniem istniejących wad (w odniesieniu do stolarki) – zarzut potrącenia należało i z tych przyczyn uznać za nieskuteczny.

Mając więc na uwadze powyższe, dochodzoną pozwem kwotę zasądzoną na rzecz powoda na podstawie art. 647 kc oraz 481 par 1 kc i 482 par 1 kc. Stosownie do wyniku sporu stronę pozwaną obciążono też kosztami postępowania w sprawie, zgodnie z art. 98 par 1 i 3 kpc.