

Sygnatura akt I C 310/11

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 października 2014 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Ewa Rudkowska – Ząbczyk

Protokolant: Jagoda Jarosławska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 września 2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa **L. S.**

przeciwko **A. S.**

o **zapłatę**

I. zasądza od pozwanego A. S. na rzecz powoda L. S. kwotę 78 392,06 zł (siedemdziesiąt osiem tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt dwa złote sześć groszy) z ustawowymi odsetkami od kwoty:

- 40 152,31 zł od dnia 22 marca 2010 r. do dnia zapłaty,
- 38 239,75 zł od dnia 1 czerwca 2010 r. do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanego A. S. na rzecz powoda L. S. kwotę 7537,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;

III. nakazuje pozwanemu A. S., aby uiścił na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy we Wrocławiu) kwoty 4319,64 zł tytułem brakujących kosztów sądowych.

Sygnatura akt I C 310/11

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 marca 2011 r. powód L. S. wniósł o zasądzenie od pozwanego A. S. kwoty 78 392,06 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 40 152,31 zł od dnia 2 marca 2010 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 38 239,75 zł od dnia 1 czerwca 2010 r. do dnia zapłaty. Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 3600,00 zł wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł.

W uzasadnieniu powyższych żądań powód podniósł, że w dniu 26 czerwca 2008 r. zawarł z pozwanym pisemną umowę o roboty budowlane, na podstawie której pozwany zobowiązał się do wykonania robót budowlanych we W.przy ul. (...)według projektu DOM (...) wraz ze wszystkimi robotami towarzyszącymi, w terminie od sierpnia 2008 do marca 2009 r. za wynagrodzeniem 150 000,00 zł. pozwany jako wykonawca robót budowlanych był zobowiązany do między innymi do ochrony przed zniszczeniem, uszkodzeniem lub kradzieżą powierzonego mu mienia. Pozwany zobowiązał się także do bezwłocznego usunięcia na własny koszt usterek stwierdzonych w okresie gwarancji, której udzielił na okres 3 lat od daty odbioru, przyjmując na siebie obowiązek zwrotu kosztów wykonania zastępczego polegającego na usunięciu wad w wykonanych przez niego pracach na wypadek, gdyby wad tych nie usunął w uzgodnionym z powodem terminie. W aneksie nr (...)do umowy strony wyszczególniły zakres robót, które powinien wykonać pozwany,

przy czym w trakcie robót strony rozszerzyły zakres powierzonych pozwanemu prac o wykonanie wewnętrznych tynków gipsowych, ocieplenia zewnętrznego, ocieplenia dachu od wewnątrz wełną i folią, montażu podbitki, stelaży i konstrukcji pod regipsy. Wartość dodatkowych prac wyceniono na 39 000,00 zł. Powód podniósł, że zapłacił pozwanemu należność w łącznej wysokości 189 000,00 zł, tj. całość wynagrodzenia.

Powód wskazał, że w dniu 18 marca 2009 r. zawarł z (...) s.c. A. M. (1) i E. R. umowę dostawy i montażu okien i rolet oraz drzwi. W wykonaniu tej umowy w dniu 29 marca 2009 r. strony oraz przedstawiciel (...) s.c. dokonali przeglądu zamontowanej w domu stolarki okiennej i stwierdzili, że nie jest ona uszkodzona. Od tego dnia pieczę nad dostarczonymi i zamontowanymi elementami stolarki sprawował pozwany. W trakcie dalszego prowadzenia prac budowlanych zniszczeniu przez zarysowanie i wgniecenie uległy trzy sztuki drzwi zewnętrznych oraz stolarka okienna. Powód podniósł, że jej przywrócenie do stanu poprzedniego wymaga ponownego lakierowania drzwi po ich uprzednim demontażu, oraz naprawy stolarki okiennej przez wypełnienie uszkodzeń, wgnieceń, rys, miejscowa lakierowanie i zabezpieczenie uszkodzeń lakierem. Koszt naprawy stolarki wynosi 3600,00 zł netto, czyli 4392,00 zł brutto. Powód zarzucił, że pozwany, który na podstawie umowy był zobowiązany do ochrony przed zniszczeniem i uszkodzeniem powierzonego mu mienia, dopuścił się kontynuowania prac budowlanych bez odpowiedniego zabezpieczenia stolarki. Prace wykonywane były w pobliżu okien i drzwi i to za pomocą urządzeń mechanicznych, co spowodowało rozmaite odpryski i w konsekwencji uszkodzenia stolarki.

Powód podniósł, że pozwany wraz z pracownikami opuścił plac budowy w dniu 26 września 2009 r., pomimo niezakończenia prac w całości oraz nieusunięcia ich wad. W okresie od lipca do grudnia 2009 r. powód wielokrotnie wzywał pozwanego do dokonania poprawek, między innymi dachu oraz tynków wewnętrznych i podwieszanej konstrukcji sufitu na regipsach.

W dniu 14 grudnia 2009 r. doszło do spotkania na placu budowy obu stron z kierownikiem budowy i nowymi wykonawcami części robót. Wskazano wówczas pozwanemu, że nie wykonał prawidłowo prac tynkarskich, w tym nie położył tynków na nadprożach wokół okien oraz wadliwie wykonał konstrukcję dachową i ułożenie dachówek. W czasie rozmowy pozwany zobowiązał się do usunięcia wad wykonanych przez siebie robót, jednak tego nie uczynił. W celu zweryfikowania swojego stanowiska co do wadliwości wykonanych przez pozwanego robót powód zlecił zespołowi rzeczoznawców z (...) Związku (...) sporządzenie oceny technicznej dotyczącej wykonania pokrycia dachu, tynków gipsowych wewnętrznych oraz otworów drzwiowych. Ocena techniczna została wykonana w dniu 21 grudnia 2009 r. i stwierdzono w niej liczne wady wykonania pokrycia dachu, robót tynkarskich, otworów drzwiowych oraz konstrukcji pod zabudowę G – K na poddaszu i sufitach podwieszanych w niektórych pomieszczeniach.

Z uwagi na nieusunięcie wad przez pozwanego powód zlecił wykonanie ich usunięcia innej ekipie budowlanej, która wykonała roboty murarskie przy nadprożach konieczne w celu osadzenia stolarki drzwiowej o wymiarze 2,10 m, co było konsekwencją wykonania przez pozwanego otworów drzwiowych niezgodnych z wymiarami zawartymi w projekcie. Oprócz tego dokonali oni naprawy nieprawidłowo wykonanych przez pozwanego tynków wewnętrznych poprzez ich przecieranie i wyrównywanie, a ponadto wyrównali powierzchnie ścienne pod parapety, skuwając nierówności, czego pozwany w ogóle nie wykonał, pomimo takiego obowiązku. Powód odniósł, że w korytarzu tynki wykonane zostały przez pozwanego w sposób tak dalece nieprawidłowy, że ich poprawienie przez przecieranie i wyrównywanie okazało się niemożliwe z przyczyn technicznych. Z uwagi na to należało obniżyć sufit w tym pomieszczeniu oraz położyć nowy tynk, po uprzednim skuciu poprzedniego. Podobnie w wiatrołapie, pozwany tak dalece niewłaściwie wykonał prace tynkarskie, w efekcie należało wykuć ściany i tynk położyć na nowo. Powód podniósł, że pozwany, zgodnie z odrębnym zleceniem miał obowiązek wykonać konstrukcję podwieszanego sufitu oraz ocieplenia dachu od wewnątrz wełną i folią, a także zamontować podbitkę, stelaże i konstrukcję pod regipsy. Również te roboty zostały wykonane w sposób wadliwy.

Powód podniósł, że pomimo wezwań do zapłaty pozwany nie zapłacił powodowi należności za zastępcze wykonanie prac, ani nie usunął innych wadliwości.

Powód wskazał, że na dochodzoną pozwem kwotę 78 392,06 zł składa się kwota 14 821,47 zł z tytułu kosztów koniecznych do usunięcia wad z postaci źle wykonanych przez pozwanego tynków wewnętrznych, kwota 405,55 zł z tytułu wykonania za pozwanego, a objętych umową stron, obróbki tynkarskiej parapetów, kwota 4553,69 zł tytułem kosztów koniecznych do usunięcia wadliwości w postaci tynków w korytarzu i wiatrołapie, które należało wymienić albowiem nie nadawały się one do przecierania celem wyrównania, kwota 18 761,20 zł tytułem wykonania demontaży zamontowanej przez pozwanego konstrukcji pod regipsy i sufitu podwieszanego celem ponownego wykonania zgodnie ze sztuką budowlaną, kwota 1610,40 zł tytułem kosztów opinii technicznej zleconej przez powoda, kwota 4392,00 kosztów poniesionych do usunięcia uszkodzeń stolarki okiennej i drzwiowej, które to uszkodzenia powstały na placu budowy, po powierzeniu tejże stolarki pod pieczę pozwanego, kwota 29 130,89 zł z tytułu kosztów usunięcia wadliwości w wykonanych przez pozwanego robotach budowlanych dachu oraz naproży oraz kwota 4716,86 zł tytułem usunięcia usterek w wykonaniu przez pozwanego ocieplenia dachu. Powód wyjaśnił, że powyższych należności dochodzi skutek realizacji uprawnienia do żądania obniżenia wynagrodzenia za wykonanie robót budowlanych.

Powód wskazał także, że odsetki za opóźnienie od kwoty 40 152,31 zł należą się od dnia 22 marca 2010 r. albowiem tego dnia upłynął termin do zapłaty wyznaczonego ozwanemu w wezwaniu do zapłaty do niego skierowanym. Odsetki od pozostałej dochodzonej kwoty są należne od dnia 1 czerwca 2010 r. albowiem poprzedniego dnia bezskutecznie upłynął pozwanemu termin do usunięcia wad wyznaczony pozwanemu przez powoda.

W odpowiedzi na pozew (k. 145) pozwany wniósł o oddalenie powództwa i obciążenie kosztami postępowania powoda. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany przyznał, że zawarł z powodem w dniu 26 czerwca 2008 r. umowę o roboty budowlane, uzupełnioną aneksem z tego samego dnia. Przyznał także, że zakres prac umownych został rozszerzony, za co pozwany miał otrzymać dodatkowe wynagrodzenie w kwocie 39 000,00 zł.

Wskazał natomiast, że w trakcie realizacji przedmiotu umowy pozwany realizował go z największą starannością, przy zastosowaniu wiedzy technicznej. Odnosząc się szczegółowo do zarzutów powoda wyjaśnił, że jakkolwiek uczestniczył w odbiorze okien oraz drzwi od firmy (...) s.c., to nie przyjął w żadnym wypadku pieczy nad elementami stolarki okiennej i drzwiowej. Odnosząc się do zapisów § 3 Umowy łączącej strony zdaniem pozwanego nie sposób przyjąć, aby a priori przyjął on pieczę i ochronę nad wszelkim mieniem znajdującym się na terenie budowy. Zaprzeczył, aby on lub osoby, którym powierzył wykonawstwo robót, dokonały jakichkolwiek zniszczeń stolarki okiennej lub drzwiowej. Zauważył także, że w trakcie prac wykonywanych przez pozwanego – a także w późniejszym okresie – na terenie budowy pracowały inne ekipy (m. in. Hydrauliczna i elektryczna).

Pozwany zaprzeczył, aby w sposób sprzeczny z umową lub dobrymi obyczajami opuścił plac budowy. Istotnie, we wrześniu 2009 r. na skutek rozpoczęcia prac związanych z kładzeniem posadzek w budynku jego ekipa budowlana zmuszona była do zaprzestania powadzonych przez siebie robót budowlanych. Gdy jednak pozwany chciał kontynuować prace, zostało mu to uniemożliwione. Powód zakazał mu wchodzić na budowę, a także wymienił wszystkie klucze oraz zmienił kody alarmów. Odmówił także podpisania protokołu dokumentującego stan budynku z chwili niewpuszczenia wykonawcy na teren budowy.

Przyznał pozwany, że w grudniu 2009 r. odbył spotkanie z powodem i kierownikiem budowy T. K.. Efektem tego spotkania nie było jednak przyznanie ze strony pozwanego roszczeń powoda, a wykonanie przez niego tzw. nadcięcia nadproża, czyli poszerzenie otworu drzwiowego. W dalszym toku postępowania wskazał również pozwany, że konieczność nadcięcia nadproża wynikała z nieprawidłowego położenia posadzki przez zewnętrzną ekipę budowlaną.

Pozwany zarzucił także, że wszelkie materiały, w tym dachówka, zakupione zostały przez powoda. Dachówka udostępniona pozwanemu do montażu jest jedną z najtańszych dachówek na rynku. Pozwany wielokrotnie wskazywał powodowi, że zamontowanie tego typu dachówki wiąże się z ryzykiem wystąpienia braków estetycznych i wykonawczych z uwagi na jakość udostępnionego materiału.. Co do robót tynkarskich pozwany zaprzeczył, aby równał ewentualne nierówności po stwardnieniu gipsu i uznał te prace za wykonane prawidłowo. Pozwany zaprzeczył wadliwemu wykonaniu stelaży pod zabudowę gipsowo – kartonową na poddaszu i sufitach. Ewentualne usterki lub

wady powstałe po montażu płyt gipsowych mogą wynikać z błędów wykonawcy tych robót, powstałych w okresie późniejszym.

Pozwany podniósł także, że nie miał możliwości weryfikacji prac wykonanych przez kolejnych wykonawców. Przyznał jednak, że w chwili niedopuszczenia przez powoda do wykonywania przez pozwanego dalszych robót, do wykonania pozostały pewne prace wykończeniowe. W trakcie wykonywania przez pozwanego prac tynkarskich nie było zamontowanych parapetów, co uzasadniać może część zleconych następnie przez powoda prac związanych z obróbką tynków.

Pozwany potwierdził, że w maju 2010 r. doszło do spotkania stron w obecności D. R.. Pozwany po wspólnych oględzinach nieruchomości wykonał szereg prac związanych z budową komina, opierzeniem okna bawolego (okna „wolego oka”), uszczelnieniem „kosza” na dachu oraz przeglądem rynien. Wyczerpało to jednak dobrą wolę pozwanego w stosunku do wysuwanych przez powoda bezzasadnych żądań.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Dwudziestego szóstego czerwca 2008 r. powód Ł. S. zawarł z pozwanym A. S. umowę o roboty budowlane. Zgodnie z treścią umowy pozwany zobowiązał się do wykonania w terminie do marca 2009 r. budynku mieszkalnego jednorodzinnego położonego we W. przy ul. (...) według projektu (...) ze wszystkimi robotami towarzyszącymi za kwotę 150 000,00 zł, powiększoną o podatek VAT w wysokości 10 500,00 zł. Strony sprecyzowały w aneksie nr (...) do umowy zakres robót budowlanych do wykonania, wymieniając między innymi fundamenty, ściany parteru, stropodach z położeniem dachówki i rynnami oraz ścianki działowe. Powód uzyskał niezbędną dokumentację projektową i wykonawczą oraz stosowne decyzje administracyjne. Funkcję kierownika budowy budynku mieszkalnego objął T. K.. Roboty budowlane rozpoczęto w październiku 2008 r.

(dowód: umowa o roboty budowlane z dnia 26 czerwca 2008 r. wraz z aneksem nr (...), k. 11-16; dokumentacja projektowa i wykonawcza, k 17-75; umowa o pełnienie funkcji kierownika budowy nr (...), k. 80 – 82; kserokopia dziennika budowy, k 156 – 167 i 200 – 203)

Wpisy w dzienniku budowy inwestycji powoda informują jedynie o wykonanych lub wykonywanych robotach budowlanych. W dzienniku budowy nie zostały zamieszczone wpisy stwierdzające ewentualne wady materiałów czy nieprawidłowości w toku wykonywania prac. Zapisy w dzienniku budowy nie odnoszą się do poprawności wykonanych robót.

(dowód: kserokopia dziennika budowy, k 156 – 167 i 200 – 203)

W trakcie wykonywania umowy strony rozszerzyły w formie ustnej zakres powierzonych pozwanemu robót o dalsze prace, a mianowicie o wykonanie wewnętrznych tynków gipsowych, ocieplenia zewnętrznego, ocieplenia dachu od wewnątrz wełną i folią, montaż podbitki, stelaży i konstrukcji pod regipsy. Z tego tytułu określono dodatkowo wynagrodzenie pozwanego w wysokości 39 000,00 zł.

(bezsporne)

W okresie od listopada 2008 r. do września 2009 r. powód zapłacił pozwanemu łącznie wynagrodzenie w wysokości 189 000,00 zł netto (203 000,00 zł brutto), na które składało się wynagrodzenie zasadnicze w wysokości 150 000,00 zł oraz kwota 39 000,00 z tytułu prac dodatkowych.

(dowód: pokwitowania odbioru zaliczek, k. 76 – 79)

Materiały budowlane niezbędne do wykonywania prac budowlanych zapewniał powód. Powód kupował te materiały w hurtowni i przewoził je na teren budowy. Nabył on między innymi w styczniu 2009 r. dachówkę „karpiówkę” produkowaną przez firmę (...).

(dowód: umowa o roboty budowlane z dnia 26 czerwca 2008 r., k 11 – 15; faktura nr (...) za zakup dachówek i gąsiorów, k. 180)

Niektóre z prac na terenie budowy były wykonywane przez osoby niepodlegające kierownictwu pozwanego – między innymi prace związane z montażem elektryki, hydrauliką czy wylewaniem posadzek. Ponadto powód zawarł odrębną umowę z E. R. i A. M. (2), działającymi pod firmą (...) spółka cywilna o wykonanie i montaż okien drewnianych do budowanego domu. Powód zamówił także od tych osób drewniane drzwi, które miały zostać zamontowane w budynku.

(dowód: zeznania powoda, e-protokół rozprawy z dnia 7 czerwca 2013 r., 00:02:20 – 00:41:08; zeznania pozwanego, e-protokół rozprawy z dnia 7 czerwca 2013 r., 00:41:08 – 01:01:44; umowa nr (...) z dnia 18 marca 2009 r. wraz z załącznikami i instrukcją montażu, k. 85 – 90; zeznania świadka A. M. (1), e-protokół rozprawy z dnia 12 kwietnia 2012 r., 00:04:12 – 00:17:38)

Stolarka okienna została zamontowana w budynku powoda w czasie wykonywania robót budowlanych, w obecności pozwanego. Powód oraz pozwany złożyli pisemne oświadczenie dotyczące stanu okien w momencie ich zamontowania. W późniejszym okresie doszło jednak do uszkodzenia stolarki okiennej oraz drzwiowej, co było związane z prowadzonymi w budynku pracami. Zniszczenia polegały na powstaniu uszkodzeń, wgnieceń, rys i ubytku lakieru. Koszt naprawy został wyceniony przez przedstawicieli spółki (...) na kwotę 3 600,00 zł netto (4 392,00 zł po uwzględnieniu podatku VAT). Przyczyną powstania zniszczeń był brak prawidłowego zabezpieczenia stolarki w czasie prowadzonych robót budowlanych.

(dowód: zeznania świadka A. M. (1), e-protokół rozprawy z dnia 12 kwietnia 2012 r., 00:04:12 – 00:17:38; oświadczenie z dnia 29 maja 2009 r., k. 84; wycena naprawy stolarki okiennej i drzwiowej wykonana przez (...) s.c., 83)

Powód zgłaszał pozwanemu zastrzeżenia co do jakości wykonywanych prac w zakresie nierówności tynków znajdujących się wewnątrz budynku, jak również dotyczące nieprawidłowości położonej dachówki, szczególnie w okolicy okna osadzonego w dachu – tzw. „wolego oka”. W związku z tym powód wzywał pozwanego do dokonania stosownych poprawek. Pozwany wykonał jedynie część z zaleconych napraw. We wrześniu 2009 r. pozwany ostatecznie zaniechał wykonywania robót i opuścił nieruchomość należącą do powoda. W związku z tym niewykonane zostały niektóre z prac przewidzianych w umowie. W szczególności nie dokończono zabudowy z płyt gipsowo – kartonowych na poddaszu (wykonano jedynie konstrukcję) oraz tynków wewnętrznych budynku. Pozwany nie godził się na wykonanie poprawek. W związku z tym końcowe prace budowlane od grudnia 2009 r. były wykonywane przez innych wykonawców zatrudnionych przez powoda.

(dowód: zeznania powoda, e-protokół rozprawy z dnia 7 czerwca 2013 r., 00:02:20 – 00:41:08; zeznania pozwanego, e-protokół rozprawy z dnia 7 czerwca 2013 r., 00:41:08 – 01:01:44)

Powód zlecił wykonanie prywatnej opinii technicznej S. S. dotyczącej oceny wykonania pokrycia dachu, tynków gipsowych wewnętrznych oraz otworów drzwiowych w stawianym budynku. Opinia ta została wykonana w grudniu 2009 r. Zgodnie z jej treścią pokrycie dachowe z dachówki wymagało przełożenia w całości. Tynki gipsowe zostały wykonane wadliwie, bez zachowania warunków wyznaczonych normami technicznymi oraz bez zapewnienia podstawowej estetyki. Otwory drzwiowe zostały wykonane bez zachowania projektowanej wysokości, co skutkowało koniecznością podniesienia nadproża. Za wykonanie powyższej opinii powód zapłacił kwotę 1 320,00 zł netto (1 610,40 zł po uwzględnieniu podatku VAT). Nadto S. S. dokonał odrębnych oględzin nieruchomości w dniu 14 lutego 2010 r. w związku ze zgłaszanym przez powoda przeciekaniem dachu.

(dowód: prywatna opinia techniczna (...) Związku (...), wykonana przez rzeczoznawcę S. S. z dnia 21 grudnia 2009 r., k. 91 – 100; faktura VAT nr (...) z dnia 9 grudnia 2009 r., k. 101; notatka służbowa z oględziny z dnia 14 lutego 2010 r., k. 102 – 103)

Roboty budowlane wykonane przez pozwanego były poprawiane przez osoby trzecie. W szczególności wykonano roboty murarskie przy nadprożach, konieczne w celu osadzenia stolarki drzwiowej o wymiarach zgodnych z projektem.

Ponadto poprawiono tynki wewnętrzne, zdemontowano i ponownie zamontowano konstrukcję podwieszanego sufitu pod zabudowę płyt gipsowo-kartonowych. Do chwili obecnej nie poprawiono jednak wadliwości dachu oraz nie naprawiono uszkodzonych drzwi w budynku.

(dowód: zeznania powoda, e-protokół rozprawy z dnia 7 czerwca 2013 r., 00:02:20 – 00:41:08; kosztorysy ofertowe i powykonawcze, k. 109 – 118)

Powód wzywał pozwanego pismem z dnia 3 marca 2010 r. do zwrotu wydatków poniesionych w związku z koniecznością poprawienia robót wykonanych przez pozwanego. Nadto pismami z dnia 5 marca 2010 r., 17 marca 2010 r. i 23 marca 2010 r. powód wzywał pozwanego do usunięcia usterek dachu, wyznaczając mu w tym celu termin do dnia 31 maja 2010 r. Ten ostatni odmawiał jednak naprawienia usterek wskazując, że roszczenia powoda uważa za bezpodstawne.

(dowód: pisma powoda z dnia 3 marca 2010 r., 5 marca 2010 r. i 23 marca 2010 r., k. 119, - 121, 122 – 125, 126; pisma pozwanego, k. 127 – 136, 168 - 170)

Budynek wykonany przez pozwanego, w momencie jego wydania powodowi we wrześniu 2009 r., był dotknięty poważnymi wadami. Wady te dotyczą nieprawidłowego wykonania tynków wewnętrznych, konstrukcji pod montaż płyt gipsowo – kartonowych, dachu wraz z jego ociepleniem, a także nadproży.

(dowód: opinia biegłego sądowego M. R. wraz z kosztorysami budowlanymi, k. 347 – 396; ustna uzupełniająca opinia biegłego M. R., e-protokół rozprawy z dnia 22 września 2014 r., 00:01:23 – 00:26:03; dokumentacja fotograficzna na płytach CD, k. 140, 141; zeznania świadka S. S., e-protokół rozprawy z dnia 13 października 2011 r., 00:27:23 – 00:48:40)

Błędnie, nieprawidłowo i niezgodnie z Polską Normą (...) zostało wykonane większość tynków gipsowo – kartonowych. Na licznych powierzchniach ścian i sufitów tynk był nierówny, pofalowany i brak było odpowiedniej jakości oraz jednorodności tynku. Ponadto miejscowo brak było normatywnie zachowanych kątów prostych w narożnikach, na ścianach i na sufitach pomieszczeń oraz brak było normatywnie zachowanych pionów na ścianach. Barwa tynku również nie była jednorodna, a tynk posiadał różne odcienie.

(dowód: opinia biegłego sądowego M. R. wraz z kosztorysami budowlanymi, k. 364 – 369, 376; ustna, uzupełniająca opinia biegłego M. R., e-protokół rozprawy z dnia 22 września 2014 r., 00:01:23 – 00:26:03; dokumentacja fotograficzna na płytach CD, k. 140, 141; zeznania świadka S. S., e-protokół rozprawy z dnia 13 października 2011 r., 00:27:23 – 00:48:40; zeznania powoda, e-protokół rozprawy z dnia 7 czerwca 2013 r., 00:02:20 – 00:41:08)

Powód dokonał naprawy wadliwych tynków z wykorzystaniem trzech metod. Mianowicie w przypadku znacznych nierówności kładł on na ścianach płyty gipsowo – kartonowe (także przy przygotowywaniu ścian pod parapety pod oknami). Dotyczyło to ścian w korytarzu i wiatrołapie o łącznej powierzchni 48,06 m², na których położono okładziny z płyt gipsowo – kartonowych na zaprawie bez pasków. Z kolei obróbka parapetów wymagała położenia okładzin z płyt gipsowo – kartonowych na powierzchni 1,75 m². Natomiast w przypadku mniejszych nierówności dokonano naprawy poprzez przecierkę gipsową, co dotyczyło powierzchni 18,61 m². Z kolei w przypadku nierównych sufitów konieczne stało się ich obniżenie, poprzez podwieszenie płyt gipsowo – kartonowych. Dotyczyło to łącznej powierzchni 14,00 m².

Koszt wykonania wskazanych napraw łącznie z koniecznymi pracami dodatkowymi był różny dla każdej z metod. W przypadku okładzin gipsowo – kartonowych na ścianach wynosił on 49,51 zł netto za 1 m² oraz 57,81 zł netto za 1 m² dla płyt przy parapetach (ościeże). Natomiast koszt przecierki gipsowej wynosił 15,19 zł netto za 1 m². Z kolei wykonanie okładzin stropów płytami gipsowo – kartonowymi na ruszcie pojedynczym, podwieszanym wiązało się z wydatkiem 83,90 zł netto za 1 m².

(dowód: opinia biegłego sądowego M. R. wraz z kosztorysami budowlanymi, k. 376, 382 - 385; ustna, uzupełniająca opinia biegłego M. R., e-protokół rozprawy z dnia 22 września 2014 r., 00:01:23 – 00:26:03; kosztorys ofertowy dot. obniżenia sufitu i wykucia ścian, k. 109 - 112)

Konstrukcja pod montaż płyt gipsowo – kartonowych na poddaszu została zamontowana nieprawidłowo. Mocowanie tego stelażu do konstrukcji dachu (przy oknie typu „wole oko”) za pomocą profili głównych, do których zamocowano wycięte wąsy łączników ES, stanowi błąd. W związku z tym konieczna była rozbiórka stelażu i jego ponowny montaż zgodnie z instrukcją producenta.

(dowód: opinia biegłego sądowego M. R. wraz z kosztorysami budowlanymi, k. 369, 376 – 377; ustna, uzupełniająca opinia biegłego M. R., e-protokół rozprawy z dnia 22 września 2014 r., 00:01:23 – 00:26:03; dokumentacja fotograficzna na płytach CD, k. 140, 141)

Koszt jednostkowy demontażu stelażu i montażu nowego stelażu wynosi 103,90 zł za 1 m² brutto. Na kwotę tę składa się koszt demontażu stelaża w wysokości 14,51 zł netto za 1 m² oraz koszt wykonania nowego stelażu w wysokości 81,69 zł za 1 m², powiększone o podatek VAT w wysokości 8%. Konstrukcja ta miała powierzchnię 340 m².

(dowód: opinia biegłego sądowego M. R. wraz z kosztorysami budowlanymi, k. 376 – 377, 386 – 387; ustna, uzupełniająca opinia biegłego M. R., e-protokół rozprawy z dnia 22 września 2014 r., 00:01:23 – 00:26:03; kosztorys powykonawczy dot. demontażu i montażu konstrukcji pod zabudowę G-K, k. 117 – 118)

Pokrycie dachu dachówką ceramiczną karpówką nie zostało wykonane poprawnie. W szczególności pojedyncze dachówki na połaciach dachu są podniesione na końcach i nie dolegają do dachówki spodniej. Pokrycie w tych miejscach jest nieszczelne, co skutkuje możliwością przedostawania się wody, wiatru i śniegu do wnętrza połaci. Widoczne jest wypełnienie szczelin pod dachówkami, których końce były podniesione, co jest niedopuszczalne. Skutkuje ono nadto zniszczeniem części dachówek. Widoczne są miejscowo skupiska dachówek o nieco innym odcieniu, co świadczy o ich niewłaściwym sortowaniu w celu wyrównania barwy na całej powierzchni dachu. Rzędy dachówek nie są prostolinijne i równoległe. Pomiędzy dachówkami miejscowo występują szczeliny gdyż dachówki nie dolegają szczelnie. Wskazane nieprawidłowości wpływają na estetykę dachu, jak również mogą stać się przyczyną jego nieszczelności.

(dowód: opinia biegłego sądowego M. R. wraz z kosztorysami budowlanymi, k. 370 - 375, 377; ustna, uzupełniająca opinia biegłego M. R., e-protokół rozprawy z dnia 22 września 2014 r., 00:01:23 – 00:26:03; dokumentacja fotograficzna na płytach CD, k. 140, 141; zeznania świadka S. S., e-protokół rozprawy z dnia 13 października 2011 r., 00:27:23 – 00:48:40)

Nadto nie dokonano właściwego ocieplenia dachu na wysokości murłat czyli desek położonych na murze, pod konstrukcją dachu. Z przestrzeni między krokwiami wystaje wełna mineralna, natomiast od strony ściany zewnętrznej ocieplenie kończy się przed murłatą. Brakuje ocieplenia murłaty na jej wysokości, co skutkuje brakiem ciągłości ocieplenia dachu ze ścianą. Wywołuje to z kolei tzw. „mostki termiczne”, a zarazem straty ciepła w budynku.

(dowód: opinia biegłego sądowego M. R. wraz z kosztorysami budowlanymi, k. 370 – 375, 377; ustna uzupełniająca opinia biegłego M. R., e-protokół rozprawy z dnia 22 września 2014 r., 00:01:23 – 00:26:03; dokumentacja fotograficzna na płytach CD, k. 140, 141; zeznania świadka S. S., e-protokół rozprawy z dnia 13 października 2011 r., 00:27:23 – 00:48:40)

W związku z istniejącymi wadliwościami konieczne jest wykonanie robót budowlanych polegających na demontażu wszystkich dachówek na obszarze całego dachu, przesortowaniu ich według daty produkcji a zarazem koloru odcienia i wymiaru, a następnie ponowne ułożenie. Na prace te składa się w szczególności rozbiórka pokrycia dachu z dachówki karpówki (12,07 zł netto za 1 m²), oczyszczenie i przesortowanie dachówek (0,22 · 36 = 7,92 zł netto za 1 m²), ponowny montaż dachówek po rozbiórce i przesortowaniu z uwzględnieniem konieczności uzupełnienia 15% dachówek (85,10

zł netto za 1 m²) oraz montaż gąsiorów z uwzględnieniem konieczności uzupełnienia 15% gąsiorów (49,92 zł netto za 1 metr bieżący). Powierzchnia dachu wynosi – zgodnie z projektem budowlanym – 438,70 m², natomiast demontaż i ponowny montaż gąsiorów powinien nastąpić na długości 117,941 m.

(dowód: opinia biegłego sądowego M. R. wraz z kosztorysami budowlanymi, k. 377, 388 – 390; projekt budowlany budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem k. 17 – 61; kosztorys – przełożenie pokrycia, k. 104 – 106)

Konieczne jest również wykonanie prawidłowego ocieplenia murlaty. Na prace te składa się w szczególności demontaż podbitki (koszt – 6,53 zł netto za 1 m²), założenie izolacji cieplnej (33,83 zł netto za 1 m²) oraz ponowne przybicie nowej podbitki (102,33 zł netto za 1 m²). Wielkość powierzchni podbitki wynosi 106,45 m², natomiast powierzchni do ocieplenia 58,06 m².

(dowód: opinia biegłego sądowego M. R. wraz z kosztorysami budowlanymi, k. 377, 388 – 390; ustna, uzupełniająca opinia biegłego M. R., e-protokół rozprawy z dnia 22 września 2014 r., 00:01:23 – 00:26:03; projekt budowlany budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem k. 17 – 61; kosztorys – przełożenie pokrycia B, k. 107)

Pozwany wykonał niezgodne z projektem osiem zbyt małych otworów drzwiowych, czego efektem była konieczność ich powiększenia. Wykonane otwory w ścianach miały wysokość od 202 do 208 cm, a powinny mieć 210 cm. W związku z tym powód dokonał ponownego wykucia i osadzenia nadproży. Wbudowane nadproża są elementami żelbetowymi wykonanymi na budowie w formie belki żelbetowej. W celu dokonania ich naprawy konieczne było wykucie nadproża żelbetowego, wykonanie podkucia ściany do wymaganych wysokości i zaszalowanie nadproża, wykonanie zbrojenia i ułożenie mieszanki betonowej, a następnie rozszaflowanie i otynkowanie powierzchni nadproża. Jednostkowy koszt obustronnego podstemplowania zagrożonych nadproży wynosił 178,06 zł, koszt ręcznej rozbiórki elementów konstrukcji betonowych, nieuzbrojonych o grubości ponad 15 cm wynosił 30,44 zł, koszt podkucia ścian do właściwej wysokości wynosił 5,06 zł, koszt przygotowania i montażu zbrojenia z prętów stalowych gładkich lub żebrowanych wynosił 7,54 zł, koszt uzupełnienia zbrojonych belek, podciągów i wieńców z betonu monolitycznego wynosił 31,06 zł, koszt wykonania tynków w niezbędnym zakresie wynosił 17,58 zł, koszt deskowania konstrukcji belek i podciągów wynosił 47,65 zł, a nadto wywiezienie gruzu przyzwanego samochodami skrzyniowymi na odległość do 1 km kosztowało 18,62 zł).

(dowód: opinia biegłego sądowego M. R. wraz z kosztorysami budowlanymi, k. 378, 393 – 396; ustna, uzupełniająca opinia biegłego M. R., e-protokół rozprawy z dnia 22 września 2014 r., 00:01:23 – 00:26:03; zeznania świadka S. S., e-protokół rozprawy z dnia 13 października 2011 r., 00:27:23 – 00:48:40; zeznania powoda, e-protokół rozprawy z dnia 7 czerwca 2013 r., 00:02:20 – 00:41:08)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Strony sporu łączyła umowa o roboty budowlane, zgodnie z którą pozwany jako wykonawca miał wybudować i oddać powodowi jako inwestorowi dom jednorodzinny mieszkalny. Zgodnie z 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.

W okolicznościach niniejszej sprawy fakt spełnienia obowiązków umownych przez powoda nie budził większych wątpliwości. Przekazał on pozwanemu teren budowy (działkę, na której powstawał obiekt), a także niezbędną dokumentację projektową. Zapłacił także umówione wynagrodzenie, dokonując częściowych płatności, z których ostatnia wypadła we wrześniu 2009 r. Odebrał on również wykonany (niemal kompletnie) budynek, choć czynność ta nie została stwierdzona protokolarnie. Niewątpliwie jednak nie odmówił powód przyjęcia budynku ze względu

na jego wady wynikające z robót pozwanego. Z kolei sporne było, czy pozwany w sposób właściwy wykonał swoje zobowiązanie. Powód twierdził, że wydany budynek ma wady w związku z czym domaga się od pozwanego kwoty pozwalającej usunąć istniejące nieprawidłowości. Precyzując swoje stanowisko wskazywał, że żądana kwota powinna mu zostać zasądzona tytułem zmniejszenia wynagrodzenia pozwanego, tym samym powołując się na jedno z uprawnień przysługujących mu z tytułu rękojmi. Powód podnosił jednak jednocześnie, że dochodzona należność odpowiada wysokości jego szkody poniesionej wskutek nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwanego, a zatem odwoływał się do ogólnych zasad kontraktowej odpowiedzialności odszkodowawczej. Uznać zatem należy, że powód w pierwszej kolejności powoływał się na uprawnienia przysługujące mu z tytułu rękojmi, wskazując jednak na możliwość ewentualnego zasądzenia odszkodowania z tytułu poniesionych przez niego strat. Takie działanie ocenić należy jako dopuszczalne, zważywszy że normy dotyczące rękojmi nie wyłączają możliwości skorzystania z ogólnych norm regulujących skutki nienależytego wykonania zobowiązania, a podnoszone roszczenia alternatywne mają jednorodny, pieniężny charakter i odwołują się do tych samych okoliczności faktycznych. Dodać jeszcze należy, że część z dochodzonych w niniejszym procesie kwot nie dotyczy wad samego dzieła, lecz stricte skutków nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwanego. Dotyczy to mianowicie roszczenia z tytułu zniszczenia nienależycie zabezpieczonej przez pozwanego stolarki oraz kosztów wykonania opinii przez prywatnego rzeczoznawcę.

Jeśli chodzi o odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady obiektu budowlanego, to zgodnie z art. 656 § 1 k.c. do skutków opóźnienia się przez wykonawcę z rozpoczęciem robót lub wykończeniem obiektu albo wykonywania przez wykonawcę robót w sposób wadliwy lub sprzeczny z umową, do rękojmi za wady wykonanego obiektu, jak również do uprawnienia inwestora do odstąpienia od umowy przed ukończeniem obiektu stosuje się odpowiednio przepisy o umowie o dzieło. Z kolei zgodnie z art. 637 § 1 k.c., regulującym rękojmię za wady dzieła, 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. Przyjmujący może odmówić naprawy, gdyby wymagała nadmiernych kosztów. Natomiast w myśl art. 637 § 2 k.c., gdy wady usunąć się nie dadzą albo gdy z okoliczności wynika, że przyjmujący zamówienie nie zdoła ich usunąć w czasie odpowiednim, zamawiający może od umowy odstąpić, jeżeli wady są istotne; jeżeli wady nie są istotne, zamawiający może żądać obniżenia wynagrodzenia w odpowiednim stosunku. To samo dotyczy wypadku, gdy przyjmujący zamówienie nie usunął wad w terminie wyznaczonym przez zamawiającego. Przyjąć należy przy tym na zasadzie a minori ad maius, że możliwość żądania obniżenia wynagrodzenia dotyczy nie tylko wad nieistotnych, lecz także sytuacji, w której wady mają charakter istotny.

Ogólne zasady odpowiedzialności odszkodowawczej wyznacza przede wszystkim art. 471 i n. k.c. W przypadku domagania się odszkodowania na zasadach ogólnych powód powinien udowodnić brak należytego wypełnienia przez pozwanego zobowiązania wynikającego z umowy, powstała po stronie powoda szkoda, a także adekwatny związek przyczynowy pomiędzy nienależytym wykonaniem zobowiązania a powstaniem szkody. Z kolei pozwany może bronić się wykazując, że niewykonanie zobowiązania nastąpiło pomimo dochowania przez niego należytej staranności (art. 472 k.c.). Ta ostatnia przesłanka różnicuje w szczególności odpowiedzialność na zasadach ogólnych od tej opartej na rękojmi. W tym drugim wypadku pozwany odpowiada bowiem za zasadzie ryzyka.

Przechodząc do omówienia spełnienia poszczególnych przesłanek, od których uzależniona jest odpowiedzialność pozwanego z tytułu rękojmi, wskazać należy, że pozwany zarzucał, że we wrześniu 2009 r. został zmuszony do opuszczania miejsca wykonywania robót i nie miał również w późniejszym okresie możliwości powrotu w celu zweryfikowania ewentualnych nieprawidłowości w wykonanym budynku. Sąd nie dał jednak wiary tym twierdzeniom, zważywszy że powód wielokrotnie, także pisemnie, wzywał pozwanego do wykonania poprawek, precyzując przy tym ich zakres. Bezspornym jest również, że w grudniu 2009 r. doszło do spotkania, w którym uczestniczył powód, pozwany oraz kierownik budowy. Spotkanie to nie przyniosło żadnych rezultatów dotyczących wykonania napraw przez pozwanego.

Niewiarygodne jest również twierdzenie pozwanego, zgodnie z którym niemożliwość dokonania ewentualnych napraw wynikała z wymienienia przez powoda zamków w drzwiach budynku oraz zmiany kodów alarmów. Wskazać bowiem należy, że na nieruchomości w dalszym okresie były wykonywane końcowe prace przez inne ekipy budowlane, w

związku z czym dostęp w ciągu dnia był tam co do zasady możliwy. Trudno zresztą dać wiary, że powód, który zapłacił pozwanemu całość umówionego wynagrodzenia, nie chciał żeby ten poprawił wykonane prace. Sam pozwany zresztą przyznawał w trakcie składanych zeznań, że początkowo wykonywał wskazane mu prace naprawcze, jednak później, wobec nieadekwatnych w jego ocenie żądań powoda, zaniechał dalszych poprawek.

Pozwany powoływał się także na fakt dostarczania wadliwych materiałów przez powoda, co dotyczy w szczególności dachówki karpiówki, układanej na dachu budynku powoda. Pozwany zarzucał, że zwracał powodowi uwagę na ten fakt, jednak powód podjął decyzję o układaniu wadliwej dachówki, godząc się tym samym na ryzyko związane z możliwością nieprawidłowego wykonania pokrycia dachowego. Twierdzenia pozwanego – nawet jeśli prawdziwe – stoją jednak w sprzeczności z wynikami opinii wykonanej przez biegłego M. R.. Biegły w sposób jednoznaczny stwierdził, że wady dachu są następstwem nieprawidłowego ułożenia dachówki, w szczególności braku jej sortowania. To nie cechy materiału zatem, lecz nieprawidłowe jego wykorzystanie stało się przyczyną wadliwości budynku w postaci nierówno położonego, nieszczelnego i nieestetycznego dachu. Niezależnie od powyższego Sąd nie dał wiary twierdzeniom powoływanym twierdzeniom pozwanego, mimo że zostały one potwierdzone przez kierownika budowy oraz świadków – pracowników pozwanego wykonujących prace na budowie. W ocenie Sądu, jeżeli rozważana okoliczność byłaby tak istotna, jak stara się to przedstawić pozwany, to znalazłaby swój wyraz w postaci wpisu w dzienniku budowy lub innego zapisu o charakterze protokolarnym. Dodać należy, że świadkowie potwierdzający okoliczności wykazywane przez powoda byli odpowiedzialni za jakość wykonywanych prac, co dotyczy zarówno kierownika budowy, jak i pozostałych świadków – bezpośrednio podlegających pozwanemu. Za wiarygodne Sąd uznał przy tym twierdzenie powoda, który wskazywał, że wobec ponoszonych znacznych nakładów na całość wykonania budynku, nie oszczędziłby dodatkowych, relatywnie niewielkich kosztów, gdyby wiedział, że nabywany przez niego materiał może okazać się wadliwy.

Za niewiarygodne i nieprzekonujące uznał również Sąd twierdzenia pozwanego, nieoparte dowodami, zgodnie z którymi przeróbki dokonywane przez powoda na ścianach i sufitach pomieszczeń związane były nie z nierównościami tynków wewnętrznych, lecz ze zmianą koncepcji architektonicznej przyjętej przez powoda, w ramach której powód dokonał montażu akwarium i obniżenia wysokości pewnych pomieszczeń. Fakt znacznej nierówności tynków w sposób jednoznaczny potwierdza przedstawiona dokumentacja fotograficzna, jak również zeznania świadka S. S.. Okoliczność ta została również potwierdzona w opinii sporządzonej przez biegłego sądowego M. R.. Biegły ten wskazuje także w sposób jednoznaczny na nieprawidłowe zamontowanie stelaża znajdującego się na poddaszu budynku, z czym związana była konieczność jego rozbiórki oraz ponownego montażu nowej konstrukcji.

W zakresie naprawy tynków Sąd uwzględnił jednak jedynie powierzchnię tynków znajdujących się w korytarzu i wiatrołapie, gdyż tylko ta powierzchnia została przez powoda udokumentowana za pomocą dołączonych do pozwu kosztorysów. O ile rzeczywiście zostało wykazane, że nierówności – wymagające poprawy – znajdowały się w innych pomieszczeniach, to w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd nie był w stanie ustalić, jakie metody naprawcze powinny zostać zastosowane do tej pozostałej powierzchni, w szczególności czy wymagane było obłożenie ich płytami gipsowo – kartonowymi, czy też wystarczająca była przecierka gipsowa. W związku z tym uznać należy, że powód nie wykazał we wskazanym zakresie rozmiaru doznanej przez niego szkody (art. 6 k.c.).

Jako wewnętrznie sprzeczne i nieprawdziwe ocenił Sąd zeznania pozwanego oraz świadków W. D., P. D., A. H. oraz Z. S., zgodnie z którymi przyczyną niedopasowania stolarki drzwiowej było wylanie zbyt wysoko posadzki podłogowej, a nie wykonanie zbyt niskich nadproży przez pozwanego. Pozwany oraz świadkowie wskazywali, że wada ta ujawniła się w okresie ich pracy na budowie, a oni sami dokonali podcięcia nadproży, usuwając wskazaną wadę. Stoi to jednak w sprzeczności z tymi twierdzeniami pozwanego, w których wskazywał, że opuścił na stałe budowę w momencie pojawienia się ekipy wylewającej posadzki. Uznać zatem należy, że pomiary otworów drzwiowych, które ujawniły wadę, zostały wykonane jeszcze przed wylaniem posadzki, w okresie wykonywania robót budowlanych przez pozwanego. Taki stan rzeczy potwierdzają również zeznania świadka A. M. (1), wykonującego wskazane pomiary oraz odpowiedzialnego za montaż stolarki.

Całość prac koniecznych do usunięcia wad związanych z nierównościami tynków, niewłaściwie zamontowaną konstrukcją pod płyty gipsowo – kartonowe, nieprawidłowym wykonaniem dachu, nieociepleniem budynku na

wysokości murłaty oraz wykonaniem zbyt niskich nadproży należy oszacować na kwotę 113 236,02 zł. Kwota ta została obliczona w oparciu o wysokość kosztów jednostkowych przedstawionych w opinii biegłego sądowego M. R., a dotyczących szczegółowych rodzajów koniecznych do wykonania prac. Takie podejście w przygotowaniu opinii było uzasadnione, zważywszy że w związku ze zwłoką pozwanego część z wad została już faktycznie usunięta przez osoby trzecie działające na zlecenie powoda, jak również tym, że ustalenie dokładnego zakresu prac obciążających pozwanego zależało także od oceny innych dowodów dokonanej przez Sąd. Opinia biegłego M. R. wraz z ustną opinią uzupełniającą stanowiły opracowanie wszechstronnie, fachowo i rzetelnie wyjaśniające zagadnienia istotne z punktu widzenia niniejszego postępowania. Nie budzą przy tym wątpliwości badania przeprowadzone przez biegłego przed opracowaniem opinii, w tym uwzględnienie dokumentacji fotograficznej złożonej do akt sprawy. Należy zauważyć, że wszystkie prace, które zostały wykonane przez pozwanego wadliwie, poza pokryciem dachowym wraz z ociepleniem, zostały już poprawione, a wadliwości usunięte. Jedynym zatem wiarygodnym źródłem informacji o stanie tych prac w grudniu 2009 r. była dokumentacja fotograficzna pochodząca z tego okresu a w zakresie ich rozmiaru także dokumentacja kosztorysowa sporządzona na potrzeby opinii wydawanej przez rzeczoznawcę S. S. oraz kosztorysy powykonawcze wykonawcy M. P. w zakresie prac przez niego wykonywanych. Powyższe dokumenty, jak również zeznania świadków S. S. i M. P., Sąd ocenił jako wiarygodne. Podkreślenia wymaga, że osoby te nie były uczestnikami procesu budowlanego i w żaden sposób negatywna ocena jakości wykonanych przez pozwanego prac nie wpływała na ich obowiązki lub odpowiedzialność wobec powoda. Z tych względów Sąd uznał, że powyższe dokumenty mogą stanowić podstawę ustaleń faktycznych co do powierzchni, na jakiej koniecznym było przeprowadzenie prac naprawczych.

Na podstawie przesłuchania powoda oraz dokumentów w postaci kosztorysu ofertowego dotyczącego obniżenia sufitu i wykucia ścian (k. 109-112) Sąd uznał, że powód dokonał naprawy wadliwych tynków z wykorzystaniem trzech metod. Mianowicie w przypadku znacznych nierówności kładł on na ścianach płyty gipsowo – kartonowe (także przy przygotowywaniu ścian pod parapety pod oknami). Dotyczyło to ścian w korytarzu i wiatrołapie o łącznej powierzchni 48,06 m², na których położono okładziny z płyt gipsowo – kartonowych na zaprawie bez pasków. Z kolei obróbka parapetów wymagała położenia okładzin z płyt gipsowo – kartonowych na powierzchni 1,75 m². Natomiast w przypadku mniejszych nierówności dokonano naprawy poprzez przecierkę gipsową, co dotyczyło powierzchni 18,61 m². Z kolei w przypadku nierównych sufitów konieczne stało się ich obniżenie, poprzez podwieszenie płyt gipsowo – kartonowych, przy czym dotyczyło to łącznej powierzchni 14,00 m². Jak wynikało z opinii biegłego sądowego M. R. koszt wykonania wskazanych napraw łącznie z koniecznymi pracami dodatkowymi był różny dla każdej z metod. W przypadku okładzin gipsowo – kartonowych na ścianach wynosił on 49,51 zł netto za 1 m² oraz 57,81 zł netto za 1 m² dla płyt przy parapetach (ościeże). Natomiast koszt przecierki gipsowej wynosił 15,19 zł netto za 1 m². Z kolei wykonanie okładzin stropów płytami gipsowo – kartonowymi na ruszcie pojedynczym, podwieszanym wiązało się z wydatkiem 83,90 zł netto za 1 m². Skoro tak, to należało uznać, że łączny koszt robót koniecznych do wyrównania powierzchni tynku wyniósł 3 937,91 zł netto, a po uwzględnieniu podatku VAT w wysokości 8% – kwotę **4 252,94 zł**. Kwota ta stanowiła sumę iloczynów powierzchni, na jakiej usuwano wady oraz jednostkowego kosztu ich usunięcia, przyjętego z uwzględnieniem danej metody (49,51 zł · 48,06 m² + 57,81 zł · 1,75 m² + 15,19 zł · 18,61 m² + 83,90 zł · 14 m² = 2 379,45 zł + 101,17 zł + 282,69 zł + 1174,60 zł).

Ustalając wartość prac koniecznych do usunięcia wadliwości w zakresie stelażu pod zabudowę płytami kartonowo – gipsowymi Sąd uwzględnił koszt jednostkowy demontażu stelażu i montażu nowego stelażu na poziomie wskazanym przez biegłego M. R., tj. 103,90 zł za 1 m² brutto. Na kwotę tę składa się koszt demontażu stelaża w wysokości 14,51 zł netto za 1 m² oraz koszt wykonania nowego stelażu w wysokości 81,69 zł za 1 m², powiększone o podatek VAT w wysokości 8%. Jak wynika z kosztorysu powykonawczego dotyczącego demontażu i montażu konstrukcji pod zabudowę G-K (k. 117 – 118) konstrukcja ta miała powierzchnię 340 m², a zatem łączny koszt prac we wskazanym zakresie wyniósł **35 326,00 zł**.

Ustalając z kolei wartość prac koniecznych do usunięcia wadliwościami pokrycia dachowego Sąd wziął pod uwagę, że obejmują one, zgodnie z opinią biegłego M. R., wykonanie robót budowlanych polegających na demontażu wszystkich dachówek na obszarze całego dachu, przesortowaniu ich według daty produkcji a zarazem koloru odcienia i wymiaru, a następnie ponowne ułożenie. Na prace te składa się w szczególności rozbiórka pokrycia dachu z dachówki karpiówki, której koszt jednostkowy wynosi 12,07 zł netto za 1 m², oczyszczenie i przesortowanie dachówek (0,22 zł · 36 = 7,92 zł netto za 1 m²), ponowny montaż dachówek po rozbiórce i przesortowaniu z uwzględnieniem konieczności uzupełnienia 15% dachówek (85,10 zł netto za 1 m²) oraz montaż gąsiorów z uwzględnieniem konieczności uzupełnienia 15% gąsiorów (49,92 zł netto za 1 metr bieżący). Powierzchnia dachu, zgodnie z projektem budowlanym, wynosi 438,70 m², natomiast demontaż i ponowny montaż gąsiorów powinien nastąpić na długości 117,941 m. Łączny koszt robót wynosi zatem 51 990,59 zł netto, a po uwzględnieniu podatku VAT w wysokości 8% – **56 149,84 zł**, i stanowi sumę iloczynów powierzchni, na jakiej prace powinny być wykonane oraz jednostkowego kosztu ich przeprowadzenia [(12,07 zł + 7,92 zł + 85,10 zł) · 438,7 m² + 49,92 zł · 117,941 m = 46 102,98 zł + 5 887,61 zł].

Do tak ustalonych kosztów należało nadto dodać koszty wykonania prawidłowego ocieplenia murlaty. Na prace te zgodnie z opinią biegłego M. R., składa się w szczególności demontaż podbitki, którego koszt wynosi 6,53 zł netto za 1 m², założenie izolacji cieplnej (33,83 zł netto za 1 m²) oraz ponowne przybicie nowej podbitki (102,33 zł netto za 1 m²). Wielkość powierzchni podbitki wynosi 106,45 m², natomiast powierzchni do ocieplenia 58,06 m², co wynika z kosztorysu – przełożenie pokrycia B (k. 107). Mając powyższe na uwadze należało uznać, że łączny koszt założenia ocieplenia wynosi 13 522,32 zł, a po doliczeniu podatku VAT w wysokości 8% kwotę **14 604,11 zł**, i stanowi sumę iloczynów powierzchni, na jakiej prace powinny być wykonane oraz jednostkowego kosztu ich przeprowadzenia [(6,53 zł + 102,33 zł) · 106,45 m² + 33,83 zł · 58,06 m² = 11 588,15 zł + 1 964,17 zł].

Wreszcie do kosztów naprawy należało doliczyć koszty powiększenia zbyt małych otworów drzwiowych. Jak ustalono w sprawie, wykonane otwory w ścianach miały wysokość od 202 do 208 cm, a powinny mieć 210 cm, w związku z czym powód dokonał ponownego wykucia i osadzenia nadproży. Wbudowane nadproża są elementami żelbetowymi wykonanymi na budowie w formie belki żelbetowej. W celu dokonania ich naprawy konieczne było wykucie nadproża żelbetowego, wykonanie podkucia ściany do wymaganych wysokości i zaszalowanie nadproża, wykonanie zbrojenia i ułożenie mieszanki betonowej, a następnie rozszafowanie i otynkowanie powierzchni nadproża. Łączny koszt robót dla wszystkich 8 nadproży wynosił, zgodnie z obliczeniami biegłego M. R. 2 688,08 zł netto, na co składał się koszt obustronnego podstemplowania zagrożonych nadproży w wysokości 1424,48 zł netto (8 · 178,06 zł), ręcznej rozbiórki elementów konstrukcji betonowych, nieuzbrojonych o grubości ponad 15 cm – 243,52 zł netto (8 · 30,44 zł), podkucia ścian do właściwej wysokości – 40,48 zł netto (8 · 5,06 zł), przygotowania i montażu zbrojenia z prętów stalowych gładkich lub żebrowanych – 60,32 zł netto (8 · 7,54 zł), uzupełnienie zbrojonych belek, podciągów i wieńców z betonu monolitycznego – 248,48 zł netto (8 · 31,06 zł), wykonanie tynków w niezbędnym zakresie - 140,64 zł netto (8 · 17,58 zł), deskowanie konstrukcji belek i podciągów – 381,20 zł netto (8 · 47,65 zł) oraz wywiezienie gruzu przyzwanego samochodami skrzyniowymi na odległość do 1 km – 148,96 zł netto (8 · 18,62 zł). Po doliczeniu podatku VAT w wysokości 8% daje to z kolei łącznie kwotę **2 903,13 zł**.

Dokonując ustaleń faktycznych Sąd nie uwzględnił opinii biegłego B. M. uznając, że opinia ta została sporządzona w sposób nierzetelny. W szczególności biegły nie odniósł się do przedstawionej w niniejszej sprawie dokumentacji fotograficznej, mimo że to ta dokumentacja najpełniej obrazowała stan nieruchomości w czasie po opuszczeniu jej przez pozwanego i jego pracowników. W późniejszym okresie stan nieruchomości ulegał zaś zmianie wobec wykonywania niezbędnych prac poprawkowych, a także dalszych prac – głównie o charakterze wykończeniowym. Nadto wykonana przez biegłego opinia była niekompletna, w znacznym zakresie składała się z odrębnych notatek biegłego dokonanych na kosztorysach prac budowlanych przedstawionych przez powoda. Biegły nie uzasadnił pisemnie swoich wniosków, co mogłoby pozwolić na ich weryfikację. Pomijając zdawkowe uwagi, biegły nie uczynił tego również w ramach złożonej pisemnej opinii uzupełniającej, podtrzymując w sposób ogólny swoją wcześniejszą opinię oraz oświadczając, że kwestie merytoryczne wyjaśni na rozprawie. Z kolei ustne wyjaśnienia biegłego nie

były przekonujące, szczególnie w tym zakresie, w którym biegły odwoływał się do konieczności opierania się na doświadczeniu życiowym w celu przybliżonej oceny rozmiaru koniecznych prac poprawkowych. W tym stanie rzeczy Sąd uznał, że nie jest możliwa merytoryczna weryfikacja rozumowania stanowiącego podstawę wniosków przyjętych przez biegłego, w związku z czym dowód z jego opinii został pominięty.

Niezależnie od kosztów usunięcia wskazanych wad powód poniósł wydatki na sporządzenie opinii przez prywatnego rzeczoznawcę w wysokości 1 610,40 zł. W ocenie Sądu konieczność wykonania tej ekspertyzy była następstwem stwierdzenia omówionych nieprawidłowości. Skoro pozwany uchylał się od odpowiedzialności twierdząc, że budynek nie jest wadliwy, powód zasadnie chciał uzyskać potwierdzenie swojego stanowiska od osoby dysponującej szczegółową wiedzą techniczną. Uznać zatem należy, że wskazany wydatek stanowi po stronie powoda szkodę powstałą w wyniku zaistnienia wady i w związku z tym podlega obowiązkowi naprawienia.

Zdaniem Sądu pozwany ponosi także odpowiedzialność za straty będące następstwem nieprawidłowej pieczy nad stolarką zamontowaną w czasie robót w budynku powoda w wysokości 4 392,00 zł. Nie ma przy tym znaczenia podnoszona przez pozwanego okoliczność równoległego wykonywania prac w budynku również przez inne osoby, w tym hydraulików czy elektryków. Zgodnie z § 3 umowy z dnia 26 czerwca 2008 r. pozwany zobowiązał się do ochrony przed zniszczeniem, uszkodzeniem lub kradzieżą powierzonego mu mienia oraz prowadzonych przez niego robót aż do upływu terminu odbioru. Ponadto, zgodnie z art. 652 k.c., jeżeli wykonawca przejął protokolarnie od inwestora teren budowy, ponosi on aż do chwili oddania obiektu odpowiedzialność na zasadach ogólnych za szkody wynikłe na tym terenie. Zamontowana stolarka została powierzona pozwanemu, na co wskazuje treść podpisanego przez pozwanego oświadczenia oraz zeznania świadka A. M. (1). W związku z tym pozwany odpowiadał za zaistniałe szkody niezależnie od tego, czy zostały one wyrządzone przez jego pracowników, czy też przez osoby trzecie. Jedyną możliwością obrony ze strony pozwanego było wykazanie, że podjął odpowiednie środki mające na celu zabezpieczenia mienia – i to przez cały okres wykonywania robót, a nie tylko wtedy, gdy podlegający mu pracownicy wykonywali prace, które w bezpośredni sposób zagrażały stolarce. Pozwany nie wykazał jednak, żeby takie środki powziął. Odpowiada on zatem za powstałe straty na podstawie art. 471 k.c.

Mając powyższe na uwadze należało uznać, że powód miał prawo żądania obniżenia wynagrodzenia pozwanego na podstawie art. 637 § 2 k.c. oraz – dodatkowo – żądać odszkodowania rekompensującego koszty wykonania opinii prywatnej oraz naprawy stolarki. Powód nie wskazał co prawda, jaką wartość miał obiekt wydany mu we wrześniu 2009 r. oraz w jakim zakresie (stosunkowo) zaistniałe wady obniżyły tę wartość. Należy jednak zauważyć, że świadczenie wykonawcy robót budowlanych zdecydowanie różni się od świadczenia sprzedawcy. Przepisy dotyczące rękojmi znajdują zastosowanie do umowy o dzieło i umowy o robotę budowlaną jedynie przez odesłanie, a nie wprost. Dodać trzeba także, że sam koszt usunięcia wskazanych wad znacznie przekracza kwotę, której zasądzenia domagał się powód. Z kolei wysokość kwoty, której domagał się powód (78 392,06 zł) stanowiła niecałe 39% z uiszczanego pozwanemu wynagrodzenia (203 000,00 zł brutto). Wynagrodzenie po obniżeniu będzie zatem wynosić 124 607,94 zł. Biorąc pod uwagę charakter zaistniałych wad, wysokość kosztów potrzebnych do ich usunięcia oraz rozmiar dodatkowych szkód, Sąd uznał taki stosunek obniżonego wynagrodzenia do wynagrodzenia określonego umową za odpowiedni.

Wskazać przy tym należy, że przyjęcie odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego opartej na art. 471 k.c. – czego powód także domagał się na zasadzie roszczenia alternatywnego – również przemawiałoby za zasądzeniem całej dochodzonej pozwem należności. Niewątpliwie powód udowodnił fakt nienależytego spełnienia świadczenia, w szczególności brak wydania mu zgodnego z umową, niewadliwego obiektu. Udowodnił wysokość szkody, która w istocie przewyższa żądanie pozwu. Łącznie stanowi ona bowiem kwotę 119 238, 42 zł (113 236,02 zł + 1 610,40 zł + 4 392 zł). Szkada ta niewątpliwie pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z działaniami pozwanego w postaci prowadzonych i nadzorowanych przez niego robót budowlanych. Nie zdołał również pozwany wykazać faktu dołożenia przez siebie należytej staranności. W szczególności nie wykazał, aby w sposób staranny i zgodny z zasadami sztuki budowlanej wykonał pokrycie dachowe oraz należyście wywiązywał się z pieczy nad powierzonymi rzeczami. Również twierdzenia powoda co do wpływu okoliczności zewnętrznych czy osób trzecich (nieprawidłowe wylanie posadzki)

okazały się nieprawdziwe. W związku z tym powodowi należy się odszkodowanie z tytułu poniesionych przez niego strat w takiej wysokości, jakiej domagał się w powództwie.

Pismem z dnia 3 marca 2010 r. powód domagał się od pozwanego zapłaty kwoty 40 152,31 zł z tytułu poniesionych kosztów usunięcia wad w budynku oraz 17 058,34 zł tytułem zapłaconych odsetek bankowych związanych z niemożliwością wcześniejszego spłacenia kredytu, wyznaczając w tym celu termin do dnia 22 marca 2010 r. Kwestia wcześniejszej spłaty kredytu nie była przedmiotem niniejszego postępowania. W związku z tym, na podstawie art. 455 k.c. zasądzone odsetki ustawowe od kwoty 40 152,31 zł od dnia 22 marca 2010 r. do dnia zapłaty. Natomiast pismami z dnia 5 i 17 marca 2010 r. powód wzywał pozwanego do dokonania naprawy dachu, wyceniając jej koszt na 29 130,89 zł i wyznaczając w tym celu pozwanemu termin do dnia 31 maja 2010 r. Wobec tego odsetki ustawowe od kwoty 29 130,89 zł zasądzone zostały od dnia 1 czerwca 2010 r. do dnia zapłaty (art. 455 k.c.).

Wobec uwzględnienia powództwa w całości pozwany zobowiązany jest zwrócić powodowi poniesione przez niego koszty procesu w wysokości 7 537,00 zł (art. 98 § 1 k.p.c.). Na koszty te składa się opłata od pozwu w wysokości 3 920,00 zł, wynagrodzenie pełnomocnika powoda w wysokości 3 600,00 zł (§ 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, Dz.U. 2013, poz. 490 t.j.) oraz 17,00 zł z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Pozwany, na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych, zobowiązany został nadto uiścić na rzecz Skarbu Państwa kwotę 4 319,64 zł tytułem brakujących kosztów sądowych, na które składa się wynagrodzenie biegłego B. M. w wysokości 1 827,15 zł oraz wynagrodzenie biegłego M. R. w wysokości 2 492,49 zł.