

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

27 lutego 2020 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie Wydział III Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia (del.) Rafał Jasiński
Protokolant:	Joanna Poździk

po rozpoznaniu 18 lutego 2020 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa A. K. i T. K.

przeciwko E. B.

o zapłatę

- zasądza od E. B. na rzecz A. K. i T. K. łącznie kwotę 66300 (sześćdziesiąt sześć tysięcy trzysta) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 18 września 2015 r. do dnia zapłaty,
- oddala powództwo w pozostałym zakresie,
- szczegółowe wyliczenie kosztów procesu pozostawia referendarzowi sądowemu po prawomocnym zakończeniu postępowania, ustalając, że E. B. poniesie koszty procesu w 83 %, natomiast A. K. i T. K. poniosą łącznie koszty procesu w 17 %

III C 1798/15

UZASADNIENIE

A. K. i T. K. wnieśli o zasądzenie od E. B. kwoty 80000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od 18 września 2015 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych. Zgodnie z żądaniem pozwu kwota 80000 zł stanowi różnicę pomiędzy ceną obiektu zgodnego z umową i ceną obiektu, wartością wynagrodzenia za wybudowanie niezgodnie ze sztuką budowlaną obiektu w obecnym stanie, zaś obniżenie ceny wynika z porównania wartości budowli dotkniętej wadami i wartości budowli, jakiego na podstawie umowy inwestor miał prawo oczekiwać.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych. Pozwany podniósł zarzut potrącenia roszczenia powodów z wierzytelnością pozwanego wynikającą z dokonanej przez niego inwentaryzacji powykonawczej geodezyjnej budynku mieszkalnego w kwocie 1291,50 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 22 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty. Pozwany powołał się również na § 8 ust. 3 umowy na roboty budowlane zawartej pomiędzy stronami, zgodnie z którym wszelkie usterki i wady powinny zostać ujęte w protokole, natomiast w protokole zostało stwierdzone, że roboty zostały wykonane zgodnie z umową, zaś jakość robót była dobra. Pozwany podniósł również, że udzielił powodom gwarancji robót na przedmiot umowy od daty odbioru końcowego, przy czym zgodnie z postanowieniami umowy wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za wady powstałe wskutek wadliwej

eksploatacji przedmiotu umowy, uszkodzeń mechanicznych spowodowanych przez inwestora oraz za materiały, wyroby i urządzenia dostarczone przez inwestora (k.256).

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny:

7 sierpnia 2012 r. A. K. i T. K. zawarli z E. B. umowę o roboty budowlane, na podstawie której wykonawca podjął się realizacji budowy domu jednorodzinnego – stanu surowego otwartego z konstrukcją więźby dachowej z pełnym deskowaniem, pokrytego papą wierzchniego krycia zgodnie z załączonym do umowy projektem budynku. Wykonawca zobowiązał się prowadzić roboty zgodnie z projektem technicznym, zasadami sztuki budowlanej oraz przepisami Prawa budowlanego, BHP i PPOŻ. Strony ustaliły wysokość robocizny na kwotę 77000 zł, zaś wartość materiałów, sprzętu i transportu na kwotę 144000 zł.

10 grudnia 2012 r. A. K. i T. K. podpisali protokół końcowy odbioru robót, w którym nie zostały stwierdzone żadne wady, jakość robót została określona jako dobra (k.29).

Budynek zawiera następujące wady:

- 1) niska jakość elementów ściennych, spękania, ubytki, materiał ścienny niejednorodny, pustaki różnych producentów,
- 2) niska jakość wykonawstwa muru, spoiny za grube, ponadnormatywne,
- 3) ponadnormatywne nierówności ścian,
- 4) niewłaściwe połączone pustaki w zamku pionowym,
- 5) niewłaściwie wykonane połączenia ścian działowych ze ścianami konstrukcyjnymi,
- 6) niestarannie wykonane roboty żelbetowe podciągów, ubytki, odsłonięte zbrojenie,
- 7) otwory okienne i drzwiowe posiadają wymiary niezgodne z projektem budynku,
- 8) posadzki betonowe wykonane niestarannie, ponadnormatywne nierówności,
- 10) niestarannie wykonana izolacja pionowa ściany fundamentowej,
- 11) komin usytuowany w sypialni na piętrze wymaga drobnych napraw i uszczelnienia,
- 12) więźba dachowa wykonana niezgodnie ze sztuką ciesielską, niedostatecznie zabezpieczona środkami ochronnymi,
- 13) pokrycie dachu nad parterem wykonane z papy niskiej jakości, niestarannie położone, pofałdowane,
- 14) przepust rury kanalizacyjnej przez ścianę fundamentową wykonany z rury ochronnej

Istnieją drobne odstępstwa od projektu budynku, tj. pocieniona ściana działowa na parterze, pogrubiona ściana osłonowa na piętrze, niewłaściwe poziomy posadzek betonowych, wymiary otworów okiennych i drzwiowych niezgodne z projektem. Odstępstwa od projektu nie uniemożliwiają wykończenia budynku i oddania go do użytku. Wady te występowały w budynku w chwili jego odbioru w dniu 12 grudnia 2012 r.

Do budowy użyto materiałów niskiej jakości, a w części złej jakości. Znaczna część pustaków jest uszkodzona i odbarwiona ponadnormatywnie, drewno użyte do więźby dachowej zostało niedokładnie okorowane, papa wstępnego krycia jest niskiej jakości. Po wykonaniu robót naprawczych budynek odzyska pierwotnie założoną wartość (opinia biegłego A. S.).

Różnica pomiędzy wartością robót wykonanych a robót wykonanych zgodnie z umową wynosi 30 %.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty dołączone do akt sprawy oraz sporządzone na potrzeby niniejszej sprawy opinie, których analizę Sąd przedstawi w dalszej części uzasadnienia.

Podstawowe znaczenie w zakresie ustalonego wynagrodzenia, zakresu prac, których miał się podjąć pozwany ma umowa o roboty budowlane i stanowiące jej integralną część załączniki, z których wynika wynagrodzenie pozwanego. W załączniku stanowiącym kosztorys zostały wskazane poszczególne pozycje, które doprecyzowały zakres robót, przy czym wynagrodzenie to miało charakter wynagrodzenia ryczałtowego a nie kosztorysowego.

W zakresie jakości robót Sąd oparł się na opiniach biegłych A. S. i E. M.. Odnośnie opinii biegłego M. M. dostrzec należy, że opinia ta została sporządzona w ramach zabezpieczenia dowodu w postępowaniu przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie. Okoliczność ta sama w sobie nie pozbawia jej wartości dowodowej, albowiem dowód ten przeprowadzany jest w ramach obowiązujących przepisów procedury, w tym w szczególności art. 310 k.p.c. i następnych. Strona powodowa wносиła również o wezwanie biegłego M. M. na rozprawę celem ustnego wyjaśnienia opinii sporządzonej na piśmie (k.454v), jednakże na rozprawie 18 lutego 2020 r. wносиła o zamknięcie rozprawy, co rozumieć należy jako o zaniechanie dalszych czynności dowodowych i wydanie merytorycznego rozstrzygnięcia (k.807). Zwrócić ponadto należy uwagę, że powodowie ostatecznie wnieśli o umorzenie postępowania w przedmiocie zabezpieczenia dowodu, wobec czego nie powinien być on wykorzystany na potrzeby niniejszego postępowania.

Niezależnie od powyższego, opinia biegłego A. S. miała wyższą moc dowodową ze względu na to, że biegły ten złożył na rozprawie szczegółowe wyjaśnienia swojej opinii. Jego opinię Sąd uznał za rzetelną i w zakresie jakości wykonanych robót uczynił podstawą ustaleń faktycznych. Zastrzeżenia do pisemnej opinii biegłego A. S. były kierowane zarówno przez stronę powodową, jak i stronę pozwaną, jednakże biegły szczegółowo wyjaśnił wszelkie wątpliwości i rzeczowo odpowiedział na wszystkie pytania stron.

Sąd uznał za rzetelną opinię biegłego E. M., który wyliczył stosunek pomiędzy wartością robót wykonanych z wartością rynkowych robót niewadliwych, które miały być wykonane zgodnie z umową. Sąd uznał za niezasadne zastrzeżenia pozwanego, zgodnie z którym opinia pozbawiona jest mocy dowodowej, albowiem nie zawiera uzasadnienia. Podkreślić bowiem należy, że biegły miał dokonać określonych wyliczeń matematycznych w związku z istniejącymi w budynku, którego budowa stanowiła przedmiot umowy wiążącej strony. Brak szczegółowego uzasadnienia w postaci opisowej nie pozbawia go w ocenie Sądu mocy dowodowej. W opinii zostały wskazane szczegółowe pozycje oraz została określona ich wartość – zarówno robót wadliwych, jak też wartość rynkową tych robót, gdyby zostały wykonane prawidłowo. Podkreślić przy tym należy, że strona pozwana zakwestionowała moc dowodową opinii co do zasady, kwestionując przede wszystkim jakość wykonanych robót. Trzeba mieć również na uwadze, że pozwany jest podmiotem zawodowo zajmującym się budową domów, trudno zatem uznać ażeby opinia ta była dla niego niezrozumiała. Różnica w wycenie robót pomiędzy wyceną dokonaną przez biegłego A. S. i E. M. wynika z przyjętych przez nich metodologii. Biegły A. S. wycenił zakres niezbędnych robót, które pozwolą na doprowadzenie budynku zdatnego do użytku i udzieliła ona odpowiedzi na pytanie, jaka jest wartość robót, która doprowadzi do tego, ażeby cechy tego budynku były tożsame z cechami budynku, które miały zostać wykonane zgodnie z zasadami sztuki budowlanej. Biegły E. M. natomiast przedstawił i wycenił roboty, które miały doprowadzić do stanu zgodnego ze sztuką budowlaną i projektem. Podkreślić również należy, że wartość robót, które mają doprowadzić do stanu zgodnego z umową ma drugorzędne znaczenie. Czym innym jest bowiem roszczenie odszkodowawcze z tytułu niewłaściwego wykonania umowy a czym innym roszczenie o zapłatę kwoty wynikającej z różnicy pomiędzy zapłaconym wynagrodzeniem a wynagrodzeniem należnym po obniżeniu wynagrodzenia. Inne są przesłanki zastosowania tych przepisów, inne są również fakty istotne z punktu widzenia tych dwóch instytucji prawa cywilnego. Wątpliwości i różnice w zakresie obydwu opinii pozostają zatem bez istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Podkreślić również należy, że odnośnie istniejących wad budynku szczegółowych wyjaśnień udzielił biegły A. S.. Różnice w zestawieniu wad wykonawczych pomiędzy biegłym A. S. a E. M. Sąd uznał za nieistotne, które nie doprowadziłyby do innych wyników. Dotyczyły one uwzględnienia lub nieuwzględnienia występowania wad przy

otworach drzwiowych i okiennych, które uwzględnił biegły A. S. a nie uwzględnił biegły E. M. oraz przy schodach, które uwzględnił E. M., a nie uwzględnił biegły A. S. (k.738v). Wartość tych robót nie przekroczyła bowiem kilku procent.

Sąd uznał za nieudowodnioną, podnoszoną w odpowiedzi na pozew, okoliczność, że powodowie w chwili odbioru końcowego robót budowlanych mieli wiedzę na temat istnienia tych wad. Pozwany powołał się na podpisany przez inwestorów dokument w postaci protokołu odbioru. Dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba która dany dokument podpisała złożyła oświadczenie o określonej treści (art. 244 k.p.c). Nie oznacza to, że wady nie miały miejsca, a w tym zakresie Sąd opierał się o opinie biegłych. Nie oznacza to również, że powodowie mieli wiedzę na temat istnienia wad i mimo to zdecydowali się na zapłatę wynagrodzenia w pełnej wysokości. Przeczy to zasadom logiki. Podczas odbiorów prac przez osoby nie zajmujące się budownictwem zawodowo niedostrzeganych jest bowiem wiele wad wykonanych robót. Oględziny były dokonywane bez udziału specjalisty w zakresie budownictwa, takiego jak choćby inspektora nadzoru budowlanego, zaś kierownik robót był z ramienia wykonawcy (przesłuchanie pozwanego – k.651), a nie inwestora. Powodowie również nie są osobami, które zawodowo zajmują się budownictwem, nie mają oni w tym zakresie szczególowej wiedzy.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje w przeważającym zakresie na uwzględnienie.

Wybór roszczenia należy do strony powodowej, zaś wyjście poza żądanie stanowi naruszenie art. 321 § 1 k.p.c. Strona powodowa wskazała w pozwie, że budynek będący przedmiotem umowy był wykonany niezgodnie z zasadami sztuki budowlanej, budynek ten zawiera wady, co w jej ocenie uzasadnia obniżenie wynagrodzenia o kwotę 80000 zł. Pozew był sporządzony przez pełnomocnika będącego adwokatem. Strona powodowa wskazywała, że w związku z tymi wadami będzie musiała podjąć określone wydatki, jednakże wydatków tych nie określiła, nie wskazała, że z tymi wydatkami wiąże swoje żądanie, lecz swoje żądanie oparła o przepisy dotyczące rękojmi a nie odpowiedzialności kontraktowej. Sąd nie może zastąpić powoda w wyborze ochrony prawnej, nawet jeżeli reżim odpowiedzialności byłby dla niego bardziej korzystny. Podzielić bowiem należy stanowisko Sądu Najwyższego, że wprawdzie wskazana przez stronę podstawa prawna powództwa nie wiąże sądu, to jednak taka zmiana podstawy prawnej, która wymaga także zupełnie innego rozumienia okoliczności faktycznych stanowiących podstawę powództwa narusza art. 321 k.p.c. Sąd może bowiem sam określić podstawę prawną powództwa, ale tylko wtedy gdy nie wymaga to zmiany oceny okoliczności faktycznych, na których strona opiera swoje roszczenie (wyrok Sądu Najwyższego z 22 marca 2012 r., IV CSK 345/11). W większości stanów faktycznych dochodzi do zbiegu roszczeń w stosunku do wykonawcy pomiędzy odpowiedzialnością z tytułu niewłaściwie spełnionego świadczenia z umowy o roboty budowlane a rękojmią za wady wykonanych robót. W pozwie powodowie konkretnie wskazali, że domagają się zwrotu kwoty 80000 zł w związku z obniżeniem wynagrodzenia. W przypadku odpowiedzialności za niewłaściwe wykonanie zobowiązania wierzyciel winien wykazać niewłaściwe wykonanie zobowiązania oraz szkodę jaką poniósł przez to, że wykonanie zostało niewłaściwie wykonane. W przypadku rękojmi należy wykazać istnienie wady, wartości rynkowej usługi bez wad i wartości rynkowej usługi wadliwej i następnie w odniesieniu o te proporcje obliczyć wartość obniżonego wynagrodzenia. Powodowie w pozwie powołali się również na fakt złożenia oświadczenia woli o obniżeniu wynagrodzenia. Wszystkie te okoliczności skłaniają Sąd do zajęcia stanowiska, że w realiach niniejszej sprawy powodowie dochodzą zapłaty kwoty w związku z obniżeniem wynagrodzenia a nie odszkodowania za niewłaściwe wykonanie zobowiązania. Jednocześnie odmienna interpretacja woli wyrażonej w pozwie skutkowałaby ograniczeniem dochodzenia przez powodów ewentualnych roszczeń o odszkodowanie za niewłaściwe wykonanie zobowiązania. Na marginesie jedynie wskazać należy, że wartość odszkodowania według koncepcji A. S., który wyliczył ją jako wartość robót zmierzających do realizacji funkcji budynku wyniosła 65560 zł (k.421) i przyjął, że prawidłowe wykonanie robót umożliwi wykończenie budynku zgodnie ze sztuką budowlaną i jego eksploatację (k.413), zaś wartość odszkodowania wyliczona przez biegłego E. M., który wyceniał ją jako wartość robót zmierzających do przywrócenia jego stanu do stanu zgodnego z zasadami sztuki budowlanej wyniosła 127692,05 zł (k.768).

Sąd dostrzega, że w orzecznictwie sądów powszechnych zostało wyrażone stanowisko, że koszt usunięcia wad wpływa na zakres obniżenia wartości rzeczy wadliwej (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 21 lutego 2018 r., V

AGa 50/18), niemniej jednak pogląd ten prowadzi do zatarcia różnicy pomiędzy odszkodowaniem za niewłaściwe wykonanie zobowiązania a instytucją obniżenia wynagrodzenia ryczałtowego za dzieło lub roboty budowlane. Nadto pogląd ten został wyrażony w stanie faktycznym, gdzie przedmiotem zamówienia był obiekt, który nie występuje w obrocie na wolnym rynku. Biegły A. S. przyjął metodologię wyceny według której obniżenie wynagrodzenia związane jest nie tyle z doprowadzeniem budynku do stanu zgodnego z umową co wartością robót naprawczych, które mają doprowadzić do tego, ażeby budynek uzyskał wartość jakiego na podstawie umowy inwestor miał prawo oczekiwać (k.421). Powyższy pogląd niewątpliwie doprowadzi do poprawności wyniku w przypadku gdy celem inwestora nie jest zamieszkiwanie w danym budynku, lecz sprzedaż gruntu na którym posadowiony jest przedmiotowy budynek. Potencjalny nabywca nieruchomości, na którym znajduje się budynek będzie brał bowiem pod uwagę koszt doprowadzenia budynku do realizacji jego funkcji. Biegły A. S. powoływał się na trudności związane z szacowaniem spadku wartości rynkowej z wadami budowlanymi, podnosił, że wynik w oparciu o to kryterium będzie mało dokładny (k.423). Zwrócić jednakże należy uwagę, że rynek robót budowlanych, tak jak rynek wszelkich innych usług, nie jest pozbawiony świadczenia usług o obniżonej wartości, tj. robót wadliwych. Wartość wykonanych robót oszacował natomiast biegły E. M., który określił ich wartość według stanu na 2012 r. na kwotę 112891,92 zł, zaś według stanu na I kwartał 2019 r. na kwotę 119856,17 zł. Wartość wynagrodzenia robót za usługę, która miała zostać wykonana zgodnie z umową równa jest kwocie 162286,98 zł – według stanu na 2012 r., zaś według stanu na I kwartał 2019 r. kwocie 173265,33 zł. Wyniki opinii biegłego E. M. prowadzą do tożsamyh wniosków co opinia biegłego A. S., tj. że wynagrodzenie winno zostać obniżone o 30%. Wartość wynagrodzenia ustalona przez strony w umowie o roboty budowlane wynosiła 221000 zł, zatem obniżenie wynagrodzenia powinno nastąpić o kwotę 66300 zł.

Sąd uznał za niezasadny zarzut potrącenia z wierzytelnością wynikającą z dokonanej przez niego inwentaryzacji powykonawczej geodezyjnej budynku mieszkalnego w kwocie 1291,50 zł. Podkreślić należy, że strony ustaliły w umowie wynagrodzenie ryczałtowe, tj. za wybudowanie konkretnego obiektu. Przed zawarciem umowy obydwie strony ustaliły zakres prac i odniosły do konkretnego budynku. Okoliczność, że strony przy zawarciu umowy posługiwały się wartością poszczególnych części prac nie zmienia charakteru ustalonego wynagrodzenia. Budynek miał zostać wykonany przez E. B., toteż fakt, że po zakończeniu prac i dokonaniu inwentaryzacji budynek ten miał większą powierzchnię nie może obciążać powodów. Przed zawarciem umowy znany był rozmiar prac i aktualne koszty wykonania. Odmienna interpretacja byłaby również sprzeczna z art. 8 punktem 3 ustawy z 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta.

Za niezasadny Sąd uznał zarzut odnoszący się do tego, że w protokole odbioru robót nie zostały wskazane wady tych robót, wobec czego wady te nie występowały. Ograniczenie odpowiedzialności wykonawcy wobec inwestora nie można uznać za skuteczne w świetle art. 557 § 2 k.c. w związku z art. 638 § 1 k.c. w związku z art. 656 § 1 k.c.

O kosztach procesu Sąd postanowił na podstawie art. 100 k.p.c. Mając na uwadze wynik niniejszej sprawy powodowie wygrali sprawę w 83%, uchybiając pozwanemu w 17%. Szczegółowe wyliczenie kosztów procesu Sąd pozostawił referendarzowi sądowemu na podstawie art. 108 § 1 zdanie 2 k.p.c.

Z powyższych względów Sąd orzekł jak w sentencji.