

Sygn. akt I C 593/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 marca 2018 r.

Sąd Rejonowy w Piszczu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSR Magdalena Łukaszewicz
Protokolant:	st. sekretarz sądowy Anita Topa

po rozpoznaniu w dniu 16 lutego 2018 r. w Piszczu

sprawy z powództwa M. T.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w E.

o zapłatę

o r z e k a :

I. Oddała powództwo.

II. Zasądza od powoda M. T. na rzecz pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w E. kwotę 6300 zł (sześć tysięcy trzysta złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

III. Nakazuje zwrócić powodowi M. T. kwotę 34,29 zł (trzydzieści cztery złote 29/100 groszy) tytułem niewykorzystanej w sprawie zaliczki zapisanej pod pozycją (...).

UZASADNIENIE

M. T. wytoczył powództwo przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w E. o zapłatę kwoty 24 437,62 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 10 czerwca 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że w dniu 28 października 2011 roku strony zawarły umowę przedwstępną, zgodnie z którą pozwany zobowiązał się wybudować, a powód kupić lokal mieszkalny nr (...) w P.. Szczegółowy opis i standard wykonania lokalu zawierał załącznik nr 2 do umowy, projekt budowlany inwestycji oraz dokumentacja techniczna i projektowa. W dniu 23 kwietnia 2012 roku powód zwrócił się do pozwanego o dokonanie zmian w zakresie układu ścianek działowych. Strony zobowiązały się również zawrzeć w formie aktu notarialnego umowę o ustanowienie i sprzedaż odrębnej własności lokalu, co zostało zrealizowane w dniu 28 listopada 2012 roku.

Powód wskazał, że pozwany nie przekazał mu projektu budowlanego. Brak projektu uniemożliwił szczegółowe porównanie założeń projektu z rzeczywiście zastosowanymi przez pozwanego rozwiązaniami w chwili odbioru oraz w trakcie realizacji projektu. Dopiero po zamieszkaniu w nowo kupionym lokalu okazało się, iż lokal ten nie jest wykonany zgodnie z umową oraz projektem budowlanym.

Na podstawie opisu technicznego do projektu architektury budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego na Osiedlu (...) przyjęto konkretne rozwiązania architektoniczno-budowlane oraz konstrukcyjno-materiałowe, zgodnie z którymi pozwany zobowiązał się wybudować przedmiotowy lokal mieszkalny:

- 1) wyłożenie warstwy zewnętrznej balkonu gresem antypoślizgowym (mrozoodpornym) ułożonym w tzw. „caro” (pkt 4, ppkt 4.8 opisu technicznego),
- 2) przeszklenie balustrady balkonu szkłem bezpiecznym, hartowanym, w kolorze jasnoróżowym, mocowanie tafli szkła na systemowe uchwyty szczękowe (pkt 4, ppkt 4.12.5 opisu technicznego),
- 3) wrota garażowe o wymiarach 2400 mm szerokości i 2200 mm wysokości w świetle otworu,
- 4) zastosowanie podkładu betonowego 4cm zbrojonego (pkt 4, ppkt 4.12.1, lit. b opisu technicznego):
 - pomieszczenia mokre – wykładzina PCV, podkład betonowy 4cm zbrojony, styropian 4 cm, 2x papa z wywiniciem na ściany 15 cm,
 - pomieszczenia suche – wykładzina PCV, podkład betonowy zbrojony, styropian 4 cm, papa lub folia polietylenowa
- 5) postawienie ścianek działowych (pkt 4, ppkt 4.3 opisu technicznego).

Powód miał wgląd do dokumentacji projektowej przy zawieraniu umowy z 28 listopada 2012 roku i akceptował jej rozwiązania architektoniczno-budowlane oraz konstrukcyjno-materiałowe. Te konkretne warunki, jak również oświadczenie pozwanej spółki, że lokal został wzniesiony zgodnie z pozwoleniem na budowę, oraz naoczne sprawdzenie stanu lokalu stanowiły w momencie jego odbioru dla powoda podstawę akceptacji i protokolarnego odebrania lokalu mieszkalnego. Wady lokalu ujawniły się w późniejszym okresie.

W związku z użytkowaniem lokalu oraz w wyniku podjętych przez powoda czynności kontrolnych, ustalono następujące braki oraz uchybienia:

- 1) brak wyłożenia warstwy zewnętrznej balkonu gresem antypoślizgowym - powód nie był informowany przez pozwanego o jakichkolwiek zmianach w tym zakresie oraz nie zaakceptował żadnej zmiany;
- 2) wykonanie balustrad balkonowych z tworzywa sztucznego zamiast przeszklenia bezpiecznym szkłem hartowanym - podmiana materiału odbyła się bez wiedzy i zgody powoda; zaprojektowane balustrady z hartowanego szkła nie tylko wyglądają estetyczniej, ale również są droższe, a za takie zapłacił powód akceptując pierwotny projekt budowlany;
- 3) niezgodny z projektem wymiar wrót garażowych i nieocieplenie wrót garażowych – zgodnie z projektem wrota garażowe miały mieć wymiary w świetle otworu: szerokość 2,4 m, wysokość 2,2 m, a w rzeczywistości zamontowano drzwi o szerokości 2,12 m w świetle, a otwór ma szerokość jedynie 2,16 m. Ponadto szerokość ta została pomniejszona przez mechanizm podnoszący wrota. Tak wykonane wrota garażowe powodują, iż garaż jest praktycznie bezużyteczny z powodu trudności z zaparkowaniem auta, a w przypadku powoda – z uwagi na duży gabarytowo samochód – praktycznie niemożliwe jest wjeżdżanie samochodem do garażu. Natomiast brak ocieplenia wrót garażowych powoduje ich przemarzanie w okresie zimowym;
- 4) brak podkładu betonowego 4 cm zbrojonego we wszystkich pomieszczeniach lokalu mieszkalnego powoda;
- 5) ścianka działowa pomiędzy pokojami nr 1 i 2 postawiona została niezgodnie z dokumentacją projektową, ponieważ szerokość pomieszczenia mierzona w dwóch różnych miejscach różni się o około 6 cm, a powinna być równa – tak znaczne odchylenie widoczne jest nawet bez potrzeby dokonywania pomiarów specjalistycznym sprzętem i jest nie tylko niekorzystne wizualnie, ale również powoduje asymetryczne ustawienie mebli w pokoju.

Na skutek powyższego powód wezwał pozwaną spółkę do usunięcia ujawnionych nieprawidłowości pismami z dnia 26 marca 2014 roku i 26 maja 2014 roku. W dniu 1 sierpnia 2014 roku odbyło się spotkanie powoda z przedstawicielami pozwanej spółki. Pozwana zobowiązała się ustosunkować do zgłaszanych przez powoda zastrzeżeń do dnia 8 sierpnia 2014 roku. W dniu 2 września 2014 roku pozwana wystosowała do powoda pismo proponując wymianę drzwi garażowych na wrota rozwiernie dwuskrzydłowe o wymaganych normatywnych wymiarach w świetle. W piśmie wskazano, że „jedynie takie wrota spełniają założenia normowe odpowiadające wymiarom przejazdu”. Zdaniem powoda powyższym zapisem pozwany potwierdził, iż zamontowane drzwi nie spełniają wymagań normatywnych. Powód nie zgodził się na montaż drzwi dwuskrzydłowych, bowiem takie wrota będą utrudniały manewrowanie na placu parkingowym, jak również będą wadziły przy ich otwieraniu w okresie zimowym o śnieg zalegający przy drzwiach. Ostatnie wezwanie do pozwanej w przedmiocie ustosunkowania się do ujawnionych wad oraz do ich usunięcia powód wystosował i doręczył do siedziby pozwanej spółki w dniu 13 lutego 2015 roku.

Pismem z 12 sierpnia 2014 roku Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w P. skierował do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w P. pismo, wskazując na niezgodność wykonania budynku z przepisami prawa budowlanego oraz projektem budowy. W odpowiedzi PINB w P. skierował pisma w dniu 15 września 2014 roku oraz 3 października 2014 roku potwierdzając uchybienia między innymi w zakresie wymiarów wrót garażowych. W postępowaniu prowadzonym przez PINB w P. stwierdzono również nieprawidłowości niemalże we wszystkich wskazanych przez powoda obszarach wykonania projektu oraz podkreślono, iż mogą stanowić niezgodność produktu z umową.

Wskutek przeprowadzonego przez (...) w P. postępowania wyjaśniającego, (...) złożył wniosek o wszczęcie postępowania dyscyplinarnego w stosunku do członków samorządu zawodowego – M. D. oraz W. G., którzy pełnili odpowiednio funkcję inspektora nadzoru inwestorskiego oraz kierownika budowy w przedmiotowej inwestycji.

Powód wskazał, że z kosztorysu inwestorskiego przygotowanego na zlecenie powoda wynika, że konieczne będzie m.in. w lokalu rozebranie podłóg z paneli podłogowych, zerwanie posadzki cementowej, skucie tynków, ponowne położenie posadzki, rozebranie murów z bloczków silikatowych i postawienie ścianek działowych, dwukrotne malowanie farbami emulsyjnymi powierzchni wewnętrznych, położenie izolacji przeciwwilgociowych i cieplnych, w garażu wykucie z muru wrót stalowych, poszerzenie otworu drzwiowego, posadowienie wrót stalowych garażowych, na balkonie rozebranie posadzki z płytek, zerwanie posadzki cementowej oraz rozebranie z izolacji cieplnej, jak również usunięcie i wywiezienie z budynku gruzu. Pełny koszt remontu został wyceniony na kwotę 24 437,62 zł brutto. Powód wskazał, że jego roszczenie stało się wymagalne z dniem 10 czerwca 2014 roku.

Pozwana (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w E. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu. Zakwestionowała dochodzone roszczenie tak co do zasady, jak i wysokości. W odpowiedzi na pozew obszernie uzasadniła swoje stanowisko (k. 67-72).

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 28 października 2011 roku pomiędzy (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w E. (dalej zwana „deweloperem”) a M. T. i S. T. (dalej zwani „nabywcami”) zawarta została umowa nr (...), na podstawie której deweloper zobowiązał się wybudować, a nabywcy kupić w P. lokal mieszkalny nr (...) składający się z trzech pokoi, kuchni i łazienki z wc, usytuowany na pierwszym piętrze budynku mieszkaniowego wielorodzinnego, o wstępnie ustalonej powierzchni użytkowej 58,28 m². Przedmiotem umowy była również sprzedaż garażu nr (...) o wstępnie ustalonej powierzchni użytkowej wynoszącej 19,42 m².

Zgodnie z § 2 ust. 6 wskazanej wyżej umowy, szczegółowy opis i standard wykonania lokalu zawierał załącznik nr 2 do umowy, będący jej integralną częścią.

W treści § 3 ust. 2 umowy nabywcy oświadczyli, że zapoznali się z projektem budowlanym inwestycji oraz z dokumentacją techniczną i projektową dotyczącą lokalu i na tej podstawie dokonali wyboru lokalu.

Strony umowy ustaliły, że z przeprowadzonego odbioru technicznego sporządzony zostanie protokół podpisany przez strony umowy (§ 10 ust. 1 lit. c), w którym zapisane zostaną ewentualne usterki zgłoszone przy odbiorze i określony zostanie termin ich usunięcia przez dewelopera (§ 10 ust. 1 lit. d).

Nadto strony ustaliły, że deweloper ponosi względem nabywców odpowiedzialność za wady lokalu wedle odpowiednio stosowanych przepisów o rękojmi za wady przy umowie sprzedaży przy uwzględnieniu postanowień zawartej umowy (§ 13 ust. 1 umowy).

Wyposażenie lokalu będącego przedmiotem wskazanej wyżej umowy zawierał załącznik nr 2 do umowy, w którym wskazano:

1. podłogi: szlichta cementowa (podłoże do indywidualnego wykończenia przez kupującego),
2. ściany wewnętrzne wykończone tynkiem wapienno-cementowym,
3. stolarka okienna z PCV z szybami zespolonymi i parapetami,
4. stolarka drzwiowa z antywłamaniowymi drzwiami zewnętrznymi do lokalu (bez drzwi wewnętrznych),
5. instalacja centralnego ogrzewania z grzejnikami,
6. instalacja kanalizacyjna wykonana w sposób umożliwiający podłączenie urządzeń (bez podejść i „białego montażu”),
7. instalacja wody zimnej i ciepłej wraz z licznikami pomiarowymi wykonana w sposób umożliwiający podłączenie urządzeń (bez podejść i armatury),
8. instalacja elektryczna oświetleniowa, gniazd 1-fazowych wraz z obwodem umożliwiającym podłączenie kuchenki elektrycznej z piekarnikiem (bez kuchenki i oprav oświetleniowych),
9. instalacja telewizyjna (bez przyłączenia),
10. instalacja domofonowa,
11. instalacja telefoniczna (bez przyłączenia),
12. balkon,
13. piwnica.

(dowód: umowa z 28.10.2011r. k. 14-16; załącznik nr 1 do umowy „lokal nr (...)” k. 17; załącznik nr 2 do umowy „wyposażenie lokali” k. 18)

W opisie technicznym do projektu budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w którym usytuowany jest lokal nr (...), wskazano m.in.:

- balkony - warstwa zewnętrzna z gresu antypoślizgowego, mrozoodpornego ułożonego w tzw. „caro” (pkt 4.8. i 4.12.1. lit. b),
- balustrady balkonów - przeszklenie szkłem bezpiecznym, hartowanym, w kolorze jasnoróżowym, mocowanie tafli szkła na systemowe uchwyty szczękowe (pkt 4.12.5. lit. a),
- podłogi mieszkania - pomieszczenia mokre: wykładzina PCV, podkład betonowy 4 cm zbrojony, styropian 4 cm, 2x papa z wywinieciem na ściany 15 cm; pomieszczenia suche: wykładzina PCV, podkład betonowy zbrojony, styropian 4 cm, papa lub folia polietylenowa (pkt 4.12.1. lit. b),

- postawienie ścianek działowych (pkt 4.3.),

- wrota garażowe - podnoszone, stalowe, ocieplone, o wymiarach w świetle otworu: 2400 mm szerokości i 2200 mm wysokości (arkusz zestawienia stolarki drzwiowej).

(dowód: opis techniczny k. 26-37)

W dniu 23 kwietnia 2012 roku nabywcy zwrócili się do dewelopera z prośbą o dokonanie zmian w lokalu nr (...) w zakresie układu ścianek działowych według załącznika.

(dowód: pismo z 23.04.2012r. wraz z załącznikiem k. 19-20)

W dniu 10 października 2012 roku Przedsiębiorstwo (...) spółka cywilna z siedzibą w E. złożyła Oświadczenie Zespołu Projektowego, w ramach którego stwierdzono, że:

1. zastosowanie wrót garażowych nieocieplonych w miejsce ocieplonych (który to fakt nie ma wpływu na założenia przyjęte w projekcie do obliczenia zapotrzebowania na energię tego budynku),
2. zastosowanie systemu kominów wentylacyjnych keramzytowych firmy (...), zamiast kominów wentylacyjnych z pustaków ceramicznych obmurowanych bloczkami silikatowymi grubości 6,5 cm,
3. zastosowanie na balustradach jako wypełnienie płyty (...), zamiast szkła bezpiecznego, hartowanego,

są odstępzeniami nieistotnymi w myśl art. 36a ustawy Prawo budowlane, a w konsekwencji były dozwolone i nie wymagały zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę.

(dowód: oświadczenie zespołu projektowego z dnia 10.10.2012r. k. 82)

W dniu 13 listopada 2012 roku sporządzony i podpisany został protokół zdawczo-odbiorczy lokalu nr (...) i garażu nr (...). W protokole tym wskazano wyposażenie lokalu nr (...) analogiczne do wyposażenia wskazanego w załączniku nr 2 do umowy z 28 października 2011 roku. W protokole zdawczo-odbiorczym M. T. oświadczył, że przedmiotowy lokal dokładnie obejrzał i nie wnosi zastrzeżeń do jego stanu.

(dowód: protokół zdawczo-odbiorczy k. 80-81)

W dniu 28 listopada 2012 roku pomiędzy (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w E. a M. T. i S. T. zawarta została umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, niemieszkalnego i sprzedaży.

Działający w imieniu spółki (...) oświadczył, że budynek mieszkalny, w którym znajduje się lokal nr (...), został wybudowany zgodnie z pozwoleniem na budowę udzielonym ostateczną decyzją Starosty P. nr (...) z dnia 30 września 2011 roku.

M. i S. E. małżonkowie T. oświadczyli, że zapoznali się z projektem budynku mieszkalnego, lokalu mieszkalnego i lokalu niemieszkalnego (garażu) oraz ze stanem technicznym lokali, nie stwierdzili usterek technicznych i nie wnoszą żadnych zastrzeżeń, a ponadto oświadczyli, że zapoznali się z instrukcją korzystania z budynku mieszkalnego, lokalu mieszkalnego i garażu, kwitują jej odbiór oraz zobowiązują się stosować do przepisów w niej zawartych.

(dowód: umowa z 28.11.2012r. k. 21-25v)

W pismach z 26 marca 2014 roku i 14 maja 2014 roku M. i S. małżonkowie T. poinformowali (...) Sp. z o.o. o stwierdzeniu następujących usterek:

- krzywo postawiona ściana działowa pomiędzy pokojami nr (...) oraz jej pęknięcia,

- pękające ściany i sufit w dwóch pomieszczeniach,
- wykonanie balustrady balkony z technologii, która ogranicza dostęp światła dziennego do lokalu,
- niewłaściwa wentylacja pomieszczeń stwierdzona przez mistrza kominiarskiego,
- zbyt wąska i nieocieplona brama garażowa,
- przełącznik oświetlenia na ciągach komunikacyjnych usytuowanych w klatce środkowej przy mieszkaniach krańcowych zbyt daleko od wejścia.

W związku z powyższym małżonkowie T. wezwali spółkę (...) do zajęcia stanowiska i niezwłocznego usunięcia wskazanych usterek.

W dniu 1 sierpnia 2014 roku doszło do spotkania M. T. z W. Ł. i M. D. - członkami zarządu spółki (...), którzy zobowiązali się pisemnie ustosunkować do zgłoszonych usterek w terminie do 8 sierpnia 2014 roku.

W piśmie z 2 września 2014 roku (...) Sp. z o.o. zaproponowała małżonkom T. wymianę wrót garażowych na wrota rozwierne dwuskrzydłowe o wymaganych normatywnych wymiarach w świetle.

M. i S. małżonkowie T. nie wyrazili zgody na montaż wrót rozwiernych dwuskrzydłowych. Wnieśli o zamontowanie wrót wjazdowych zgodnych z projektem i obowiązującymi przepisami oraz o ustosunkowanie się spółki do wszystkich zgłaszanych przez nich usterek.

(dowód: pisma z 26.03.2014r. i 14.05.2014r. k. 38 i 39; notatka ze spotkania k. 40; pismo z 02.09.2014r. k. 41; pismo z 19.09.2014r. k. 42)

W dniu 13 sierpnia 2014 roku wspólnota mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w P. wystąpiła do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w P. z wnioskiem w sprawie nieprawidłowości w wykonaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego w P. przy ul. (...).

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w P. w dniu 22 października 2014 roku wystąpił do Okręgowego Rzecznika Odpowiedzialności Zawodowej (...) - (...) Izby Inżynierów Budownictwa z wnioskiem o wszczęcie postępowania dyscyplinarnego wobec:

- M. D. – który pełnił funkcję inspektora nadzoru inwestorskiego,
- W. G. – który pełnił funkcję kierownika budowy,

w związku z niedopełnieniem przez wymienionych obowiązków przy budowie budynku mieszkalnego przy ul. (...) w P..

Decyzją z 10 lutego 2015 roku Okręgowy Rzecznik Odpowiedzialności Zawodowej (...) - (...) Okręgowej Izby (...) w O. umorzył postępowanie wyjaśniające w sprawie odpowiedzialności zawodowej w budownictwie. W uzasadnieniu wskazał, że:

- szerokość wrót garażowych odpowiada Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- zamontowanie ocieplonych wrót garażowych nie było zasadne technicznie; niedocieplenie wrót garażowych wynika z przyjęcia założenia do obliczenia zapotrzebowania na energię w projekcie budowlanym i według oświadczenia zespołu projektowego PT danego budynku było nieistotnym odstępstwem od zatwierdzonego projektu budowlanego,
- zastosowany system kominów wentylacyjnych firmy (...) keramzytowych jest systemem bardziej skutecznym technicznie od pustaków ceramicznych obmurowanych bloczkami silikatowymi i nie odciąża konstrukcji,

- odstąpiono od montażu nawiewników, gdyż użytkownicy mieszkań wyposażonych w nawiewniki często skarżyli się na zbyt intensywne przewietrzanie i wychładzanie mieszkań. Część mieszkańców budynku przy ul. (...) wyraziła chęć montażu nawiewników, co skutkowało montażem po jednej sztuce, następnie nawiewniki zostaną zamontowane po dłuższym użytkowaniu po wyrażeniu woli przez któregośkolwiek z użytkowników,

- brak jest niezgodności z projektem ocieplenia stropów między garażami i I kondygnacją budynku. Zastosowana izolacja posiada lepsze parametry w zakresie ochrony cieplnej w stosunku do wymagań określonych w projekcie budowlanym,

- zastosowanie na balustradach balkonowych płyt balkonowych (...) podniosło funkcjonalność i bezpieczeństwo użytkowania i według oświadczenia zespołu projektowego PT danego budynku stanowiło nieistotne odstępstwo od zatwierdzonego projektu budowlanego.

(dowód: pismo (...) w P. k. 45; wniosek o wszczęcie postępowania dyscyplinarnego k. 46; decyzja o umorzeniu postępowania k. 83-86)

W lokalu mieszkalnym nr (...) i garażu nr (...) położonym w P. przy ulicy (...) nie występują wady wykonawcze.

Podkłady betonowe pod przyszłe podłogi i posadzki zostały wykonane prawidłowo. W budownictwie wielorodzinnym, stosowanie siatek zbrojących w podkładach betonowych jest konstrukcyjnie nieuzasadnione.

Balustrada zamontowana na balkonie nie posiada jakichkolwiek wad techniczno-materiałowych i daje gwarancje bezpiecznego użytkowania.

Umowa z 28 października 2011 roku i załącznik nr 2 do tej umowy nie przewidywały wyłożenia warstwy zewnętrznej balkonu gresem antypoślizgowym (mrozoodpornym).

W garażu nr (...) zamontowane zostały wrota zgodne z projektem budowlanym.

Ponieważ garaż nr (...), tak jak wszystkie inne w tym budynku, nie jest ogrzewany, brak jest uzasadnienia technicznego dla montowania ocieplonych wrót garażowych. Przeciwnie, zamontowanie przegrody izolacyjnej pomiędzy przestrzenią otwartą (powietrzem zewnętrznym) a chwilowo ogrzany garażem po wjeździe pojazdu, powodowałby powstawanie rosy wewnątrz garażu.

Ściana działowa pomiędzy dwoma pokojami została wybudowana nie krzywo lecz bez zachowania kąta prostego liczonego w miejscu jej łączenia ze ścianą zewnętrzną, o szerokości zmiennej do 5 cm.

Wprowadzone przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w E. zmiany w stosunku do projektu budowlanego nie miały charakteru istotnego, nawet jeśli chodzi o przesunięcie ścianki działowej w pokojach. Wprowadzone zmiany miały na celu poprawę możliwości użytkowych lokalu i nie mają żadnego przełożenia na stan bezpieczeństwa dla jego użytkowników.

(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa k. 150-172; opinia uzupełniająca biegłego k. 207-212)

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie powoda nie podlega uwzględnieniu.

W niniejszej sprawie zastosowanie mają przepisy obowiązujące w dacie zawarcia przez strony umowy ustanowienia odrębnej własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego, niemieszkalnego (garażu) i sprzedaży z dnia 28 listopada 2012 roku.

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 myśl 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.

Obowiązujący w 2012 roku przepis art. 637 k.c. stanowił, że 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 (§ 1). 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 (§ 2).

Przepis art. 638 k.c. do rękojmi za wady dzieła odsyłał odpowiednio do przepisów o rękojmi przy sprzedaży, w tym również przepis art. 563 k.c.

Z kolei przepis art. 563 § 1 k.c., w brzmieniu obowiązującym w dniu 28 listopada 2012 roku, stanowił, że kupujący traci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia, a w wypadku gdy zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach przyjęte, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca po upływie czasu, w którym przy zachowaniu należytej staranności mógł ją wykryć.

Warunkiem zatem zachowania uprawnień z tytułu rękojmi było dochowanie przez kupującego tzw. „aktów staranności”, polegających na konieczności zbadania przedmiotu umowy pod kątem jego zgodności z warunkami uzgodnionymi w umowie, i zawiadomienie w odpowiednim czasie drugiej strony o stwierdzonych wadach. Zaznaczyć wyraźnie trzeba, że konsekwencją nieterminowego dokonania przez kupującego aktów staranności przewidzianych w art. 563 § 1 k.c. jest utrata uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy (vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku w sprawie I ACa 644/13 z dnia 16 stycznia 2014 roku).

Protokół przekazania i odbioru przedmiotowego lokalu mieszkalnego i garażu strony sporządziły 13 listopada 2012 roku (k. 80-81). Od tego momentu, zgodnie z umową nr (...) z 28 października 2011 roku (k. 14-16), małżonkowie T. bez żadnych konsekwencji mogli rozpocząć i rozpoczęli we własnym zakresie prace wykończeniowe.

Przesłuchany w charakterze strony M. T. zeznał, że zawierając umowę nr (...) z 28 października 2011 roku posiadał wiedzę, że bramy garażowe mają być ocieplone, że balustrady balkonowe mają być wykonane z hartowanego szkła, a na balkonach ma być wyłożony gres. Odbierając lokal miał świadomość, że brama garażowa nie jest ocieplona, a balustrady balkonowe nie są wykonane z hartowanego szkła. Później dowiedział się o braku gresu na balkonie oraz o braku zbrojenia w podkładzie betonowym pod przyszłe podłogi i posadzki. Natomiast po ułożeniu paneli w pokojach dowiedział się o krzywej ścianie działowej między pokojami. Nadto powód zeznał, że dopiero po roku od dnia odbioru lokalu wspólnota mieszkaniowa uzyskała dokumentację projektową budynku przy ulicy (...) i dlatego dopiero w 2014 roku zgłosił pozwanemu wady będące przedmiotem niniejszego procesu (k. 230v-231v).

W tym miejscu zaznaczyć należy, że zarówno w protokole zdawczo-odbiorczym z 13 listopada 2012 roku (k. 80-81), jak i w § 5 umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, lokalu niemieszkalnego i sprzedaży z 28 listopada 2012 roku (k. 23), powód nie zgłosił żadnych usterek technicznych i żadnych zastrzeżeń do stanu przedmiotowego lokalu i garażu.

Mając na uwadze powyższe nie budzi wątpliwości Sądu, że powód nie dochował terminu określonego w przepisie art. 563 § 1 k.c. - nie zawiadomił pozwanego o stwierdzonych wadach w terminie miesiąca od ich wykrycia – wskutek czego jego uprawnienie z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy wygasło.

Zgodnie z utrwalonym już w doktrynie i orzecznictwie poglądem, od roszczeń z rękojmi za wady niezależny jest reżim odpowiedzialności odszkodowawczej. W sytuacji wadliwie wykonanego dzieła, strona powodowa może obok roszczeń z rękojmi dochodzić roszczeń odszkodowawczych opartych na treści art. 471 k.c. Przy wyborze reżimu z rękojmi powód musi wykazać jedynie istnienie wady oraz dochowanie aktów staranności i wyznaczenie inwestorowi odpowiedniego terminu. Natomiast wybierając reżim odpowiedzialności kontraktowej, musi udowodnić fakt nienależytego wykonania zobowiązania przez inwestora, rodzaj i wysokość szkody oraz istnienie normalnego związku przyczynowego między nienależytym wykonaniem zobowiązania, a szkodą. W takiej sytuacji bowiem, wykonawca nie odpowiada według surowszego reżimu odpowiedzialności za samo istnienie wady, lecz za szkodę wyrządzoną niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania (vide m.in. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 18.06.2014r. w sprawie VI ACa 1686/13; wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 21.01.2016r. w sprawie I ACa 1060/15, Legalis).

Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie wykazał, aby doszło do nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwanego i powstania szkody po stronie powoda.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że z łączącej strony umowy z dnia 28 października 2011 roku o realizację budowy przedmiotowego lokalu mieszkalnego i garażu (k. 14-16) nie wynika, aby projekt budowlany inwestycji oraz dokumentacja techniczna i projektowa stanowiły integralną część umowy. Sąd w pełni podziela stanowisko strony pozwanej, iż żaden z przepisów prawa powszechnie obowiązującego nie nakłada na inwestora obowiązku „przekazania” kupującemu projektu budowlanego i dokumentacji projektowej. Natomiast wskazany w opisie technicznym sposób wykończenia budynku mieszkalnego i poszczególnych lokali (m.in. szkło hartowane na balustradach balkonów, gres na balkonach, w lokalach wykładzina PCV na podłogach, gładź gipsowa i farba emulsyjna na ścianach i sufitach), jest wyłącznie przykładowy i wynika z praktyki - metody przyjętej przy sporządzaniu projektu i opisu przez projektanta. Zaproponowane przez projektanta rozwiązania nie wiążą inwestora. Tak też zeznali przesłuchani w sprawie świadkowie A. B. – właściciel firmy projektowej (k. 108v, 109) oraz W. G. – inżynier budowlany, kierownik budowy (k. 109v).

Integralną częścią umowy z 28 października 2011 roku jest natomiast załącznik nr 2 zawierający szczegółowy opis i standard wykonania lokalu. Załącznik ten wymienia m.in. podłogi jako szlichtę cementową (podłożone do indywidualnego wykończenia przez kupującego) oraz balkon. Przy czym nie wskazuje sposobu wykończenia podłogi na balkonie ani rodzaju balustrady (k. 18).

Analogiczny jak w powołanym wyżej załączniku nr 2 standard wykończenia lokalu wskazany został w protokole zdawczo-odbiorczym z 13 listopada 2012 roku, w którym powód nie zgłosił żadnych zastrzeżeń do stanu przedmiotowego lokalu i własnoręcznie pokwitował jego odbiór (k. 80-81). Jak wspomniano wyżej, również w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, niemieszkalnego i sprzedaży z 28 listopada 2012 roku małżonkowie T. oświadczyli, że nie stwierdzili w lokalu mieszkalnym i garażu usterek technicznych i nie zgłaszają żadnych zastrzeżeń.

Faktem jest, że inwestor – pozwany w stosunku do projektu budowlanego dokonał następujących zmian:

1. zastosował wrota garażowe nieocieplone w miejsce ocieplonych,
2. zastosował system kominów wentylacyjnych keramzytowych firmy (...) zamiast kominów wentylacyjnych z pustaków ceramicznych obmurowanych bloczkami silikatowymi,
3. zastosował na balustradach balkonów płyty (...) zamiast szkła bezpiecznego, hartowanego,

jednakże zmiany powyższe, według oświadczenia zespołu projektowego budynku mieszkalnego przy ulicy (...), są odstępzeniami nieistotnymi, a w konsekwencji były dozwolone i nie wymagały zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę (oświadczenie zespołu projektowego k. 82).

Również powołany w toku niniejszego postępowania biegły sądowy z zakresu budownictwa, J. L., w sporządzonej na piśmie opinii (k. 150-172) stwierdził jednoznacznie, że w przedmiotowym lokalu mieszkalnym i garażu nie występują wady wykonawcze; że pozwany nie wprowadził w obszarze przedmiotowego lokalu mieszkalnego i garażu żadnych zmian konstrukcyjnych; wprowadzone przez pozwanego zmiany nie mają charakteru istotnego, miały na celu poprawę możliwości użytkowych lokalu i nie mają żadnego przełożenia na stan bezpieczeństwa dla jego użytkowników; wyłożenia warstwy zewnętrznej balkonu gresem antypoślizgowym (mrozoodpornym) nie przewidywała umowa z 28 października 2011 roku i załącznik nr 2 do tej umowy.

Biegły stwierdził, że zastosowanie siatek zbrojących w podkładach betonowych pod przyszłe podłogi i posadzki w było konstrukcyjnie nieuzasadnione, natomiast balustrada zamontowana na balkonie nie posiada jakichkolwiek wad techniczno-materiałowych i daje gwarancje bezpiecznego użytkowania. Zarówno biegły sądowy, jak i świadek A. B. (k. 109), stwierdzili, że nie analizuje się doświetlenia pomieszczeń mieszkalnych przez pryzmat balustrady balkonowej.

Odnosnie wrót garażowych biegły stwierdził, że są one zgodne z projektem budowlanym. Wskazał nadto, że po wjeździe do przedmiotowego garażu, w odległości kilkudziesięciu centymetrów od wrót garażowych, znajdują się wystające z obu ścian słupy konstrukcyjne podpierające stropy nad podpiwniczeniem, pomiędzy którymi szerokość wynosi 220 cm, dlatego też rozszerzenie otworu drzwiowego niewiele by zmieniło, bowiem miejsce maksymalnego przewężenia znajduje się już poza otwartymi wrotami garażowymi. Nadto biegły stwierdził, że montaż wrót ocieplonych w nieogrzewanym garażu był technicznie nieuzasadniony; zamontowanie przegrody izolacyjnej pomiędzy przestrzenią otwartą (powietrzem zewnętrznym) a chwilowo ogrzonym garażem po wjeździe pojazdu, powodowałby powstawanie rosy wewnątrz garażu.

Również świadek A. B. zeznał, że bilans cieplny budynku w którym usytuowany jest przedmiotowy garaż nie wymagał montażu wrót garażowych ocieplonych, stąd możliwa była ich zamiana na nieocieplone (k. 108v).

Odnosnie ściany działowej pomiędzy dwoma pokojami biegły sądowy stwierdził, że została ona wybudowana nie krzywo lecz bez zachowania kąta prostego liczonego w miejscu jej łączenia ze ścianą zewnętrzną, o szerokości zmiennej do 5 cm. Zważywszy na rysunek na k. 20 akt sprawy, biegły nie był w stanie jednoznacznie wskazać odpowiedzialnego za faktyczne wybudowanie ściany ukośnej.

Faktem jest, co wynika z rysunku na k. 20 akt sprawy oraz z zeznań powoda M. T. (k. 231), że małżonkowie T. wprowadzili zmiany wymiarowe w rejonie drzwi wejściowych do pokoju nr (...). Prawdopodobnie ukośna ściana jest wynikiem braku wzajemnego uszczegółowienia w trakcie uzgadniania zamiennego rozwiązania układu ścian działowych na wnioski inwestorów. Jednak nawet gdyby przyjąć, że wina w tym zakresie leży po stronie pozwanego, w ocenie Sądu powód nie udowodnił, jaką szkodę poniósł na skutek tak wybudowanej ściany, zważywszy, iż szerokość zmienna wynosi jedynie 5 cm, ani też nie udowodnił wysokości tej szkody. Z całą pewnością szkoda w majątku powoda nie jest równoważną prac niezbędnych do przesunięcia ścian. Powód nie wykazał, że w jego majątku powstała jakakolwiek szkoda majątkowa z uwagi na fakt, iż w mieszkaniu jedna ze ścian jest ukośna. Rozwiązania takie są stosowane w budownictwie mieszkaniowym i nie wpływają na cenę lokalu.

W tym miejscu zauważyć należy, iż już w momencie wykańczania mieszkania, tuż po jego odbiorze, powód zauważył, iż przedmiotowa ściana stoi ukośnie. Tym niemniej kontynuował prace remontowe, mając świadomość, iż ewentualne zmiany związane z przesunięciem ściany będą wymagały znacznie wyższych nakładów w przypadku zamontowania drzwi wewnętrznych, położenia podłóg, listew podłogowych, pomalowania ścian itp.

W pisemnej opinii uzupełniającej biegły sądowy z zakresu budownictwa podtrzymał swoje stanowisko i rzeczowo ustosunkował się do zarzutów strony powodowej (k. 207-212).

Sąd w pełni podziela opinię podstawową i uzupełniającą biegłego, bowiem spełniały one stawiane im wymogi, odzwierciedlały staranność i wnikliwość w badaniu zleconego zagadnienia, odpowiadały w sposób wyczerpujący, stanowczy i zrozumiały na postawione pytania, a przytoczona na ich uzasadnienie argumentacja jest w pełni

przekonująca. Nadto pozostawały one w zgodzie z ustaleniami poczynionymi w toku wszczętego przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w P. postępowania wyjaśniającego, w szczególności z decyzją Okręgowego Rzecznika Odpowiedzialności Zawodowej (...)- (...) Okręgowej Izby (...) w O. o umorzeniu postępowania (k. 83-86), jak również z treścią łączącej strony umowy o realizację budowy lokalu i garażu oraz umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, niemieszkalnego i sprzedaży.

Zauważyć należy, iż opinia biegłego podlega, jak i inne dowody, ocenie według art. 233 § 1 k.p.c, lecz odróżniają je szczególne kryteria oceny. Stanowią je zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Opinie sporządzone zostały zgodnie z wymaganiami fachowości i niezbędną wiedzą specjalną.

Ustalenia poczynione przez Sąd pozostają w zgodzie z zeznaniami świadków: A. B. i W. G. oraz zeznaniami przedstawiciela pozwanego W. Ł., dlatego Sąd nie miał podstaw, by odmówić zeznaniom wskazanych osób przymiotu wiarygodności.

Powyższe ustalenia spowodowały, iż Sąd na rozprawie w dniu 16 lutego 2018 roku oddalił wnioski dowodowe pełnomocnika powoda o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa, o nadesłanie dokumentacji budowlanej oraz o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej biegłego z akt sprawy I C 933/15 Sądu Rejonowego w Piszcu. W ocenie Sądu były one zbędne i spowodowałyby nieuzasadnioną zwłokę w rozpoznaniu sprawy oraz zbędne koszty po stronie powoda, nie przyczyniłyby się również do wyjaśnienia sprawy.

Odnosnie stwierdzonego przez biegłego kruszenia się podkładu betonowego na balkonie i wskutek tego odpadania płytek wyłożonych na posadzce i cokole balkonu, podkreślić należy, iż strona powodowa nie rozszerzyła powództwa o zapłatę kwoty odpowiadającej naprawie posadzki balkonu, w konsekwencji czego roszczenie to, jako niezgłoszone, nie było przedmiotem niniejszej sprawy.

Reasumując, materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie potwierdził zasadności powództwa, co skutkowało jego oddaleniem.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął w oparciu o przepis § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r., poz. 1804) oraz art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W tym przypadku jest to kwota 4 800 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz kwota 1 500 złotych tytułem zwrotu zaliczki uiszczonych przez pozwanego na poczet wynagrodzenia biegłego sądowego.

Na podstawie art. 80 ust. 1 w zw. z art. 84 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2018r., poz. 300 j.t.), Sąd zwrócił powodowi kwotę 34,29 złotych tytułem niewykorzystanej w sprawie zaliczki.