

Sygn. akt III C 589/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 czerwca 2020 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie, III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: **Sędzia SO Mariusz Solka**

Protokolant: sekretarz sądowy Tamara Oktaba

po rozpoznaniu w dniu 25 czerwca 2020 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. B. (1)**

przeciwko pozwanej **J. R. prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą (...)**;

o zapłatę

orzeka:

1. oddala powództwo o zapłatę w zakresie zasądzenia kwoty 80.000 (osiemdziesiąt tysięcy) złotych z tytułu obniżenia ceny w związku z wadliwym wykonaniem pokrycia dachowego;
2. zasądza od pozwanej J. R. prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą (...) na rzecz powoda K. B. (1), **kwotę 81.892,46 (osiemdziesiąt jeden tysięcy, osiemset dziewięćdziesiąt dwa, 46/100) złotych** wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od:
 - a) od kwoty 6.805,00 (sześć tysięcy, osiemset pięć) złotych od dnia 21 kwietnia 2017 roku do dnia zapłaty;
 - b) **od kwoty 75.087,46 (siedemdziesiąt pięć tysięcy, osiemdziesiąt siedem, 46/100) złotych** od dnia 21 listopada 2017 roku do dnia zapłaty;
2. w pozostałym zakresie powództwo oddala;
3. obciąża pozwaną J. R. prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą (...) obowiązkiem uiszczenia na rzecz powoda K. B. (1) kosztów procesu w całości, szczegółowe ich wyliczenie pozostawiając do decyzji referendarza sądowego;
4. obciąża pozwaną J. R. prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą (...) obowiązkiem zwrotu na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kosztów sądowych.---

/-/ Sędzia SO Mariusz Solka

Sygn. akt III C 589/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 02 lutego 2017 roku (data stempla pocztowego k. 139), powód K. B. (1) (zwany dalej także powodem), wniósł o zasądzenie od pozwanej J. R. prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą (...) (zwana dalej pozwaną, albo wykonawcą), kwoty 86.805 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 24 listopada 2017 roku do

dnia zapłaty a także zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (pozew z uzasadnieniem k. 2-9).

W uzasadnieniu swojego pozwu, powód wskazał, iż w dniu 17.04.2015 roku powód i pozwana zawarli umowę o roboty budowlane na podstawie której pozwana zobowiązała się do wybudowania budynku mieszkalnego w stanie surowym wraz z dachem według indywidualnego projektu, a powód zobowiązał się do zapłaty pozwanej za wykonanie całości prac objętych umową kwoty 500.000 złotych. Pozwana zakończyła całość robót w grudniu 2015 roku, powód uiścił całość wynagrodzenia z tytułu w/w umowy.

Następnie powód zawarł umowę z (...) sp. z o.o. sp. kom. (podmiot powiązany z pozwaną, zwany dalej jako (...)) w dniu 12.05.2016 roku, umowę o roboty budowlane której przedmiotem było wykończenie wybudowanego przez pozwaną budynku mieszkalnego do stanu deweloperskiego.

W lipcu 2016 roku w trakcie wykonywania prac przez (...), stwierdzony pierwszy przeciek dachu, który pozwana zignorowała. Następnie w październiku 2016 roku ponownie ujawniła się nieszczelność dachu, co doprowadziło do powstania zacieków na wewnętrznych ścianach budynku mieszkalnego. Powód zawiadomił pozwaną o wadzie dachu oraz wezwał do naprawienia wady. Pozwana w odpowiedzi na zgłoszenie kolejnej wady, nie podjęła żadnych działań związanych z usunięciem wad wskazując na warunki pogodowe. Z uwagi na brak jakiejkolwiek reakcji na zgłaszane wady, powód złożył pismem z dnia 03.11.2016 roku oświadczeniu o obniżeniu ceny o kwotę 80.000 złotych i jednocześnie zlecił prace majce na celu ustalenie przyczyny przeciekania dachu oraz usunięcia wad. Z uzyskanych na zlecenie powoda opinii prywatnych wprost wynikało, iż wykonany dach przez pozwaną został wykonany niezgodnie z zasadami sztuki budowlanej zaś wady muszą zostać usunięte poprzez wymianę dachu na nowy.

Jak wskazał powód na jego roszczenie składa się rynkowa cena dachu do którego wykonania zobowiązana była pozwana zgodnie z umową oraz odszkodowanie za wydatki, które powód musiał ponieść z tytułu wykonanych ekspertyz i opinii technicznych.

W piśmie z dnia 14 marca 2017 roku, powód sprecyzował powództwo domagając się zapłaty żądanej kwoty 86.805 złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 29 listopada 2016 roku do dnia zapłaty (pismo k. 146).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, referendarz sądowy nakazał pozwanej uiszczenie dochodzonych pozewem należności wraz z kosztami procesu (nakaz zapłaty k. 153).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, pozwana zaskarżyła nakaz zapłaty w całości wskazując na nieistnienie dochodzonego roszczenia, bezzasadność powództwa i jego przedwczesność ze względu na niezakończony proces budowlany i nie dokonanie odbioru robót budowlanych pomimo zgłoszenia gotowości do ich odbioru (sprzeciw k. 158-162v).

Jak wynika z twierdzeń sprzeciwu, zdaniem pozwanej dach został wykonany prawidłowo, pozostały jedynie do wykonania prace wykończeniowe dachu które z uwagi na bierność powoda w wyborze materiałów nie zostały wykonane. Pozwana wskazał, iż zauważone zawilgocenia były weryfikowane na przełomie lipca/sierpnia 2016 roku i podczas tychże oględzin stwierdzono zanieczyszczenie dachu igliwem co powodowało zapychanie się kosza spustowego i zastój wody na dachu, stwierdzono wtedy również połamane gałęzie, które spadając uszkodziły kominiek wentylacyjny a także papę i obróbkę blacharską. Pozwana podnosiła, iż z przyczyn od nie zależnych do chwili obecnej nie został zakończony etap budowy jaki zgodnie z umową został zlecony pozwanej. Pozwana podniosła iż nie spisano protokołu odbioru końcowego budynku a zatem skoro takowy protokół nie został spisany, powód nie może podnosić skutecznie istnienia jakichkolwiek usterek czy powoływać się na rękojmię za wady. Pozwana kwestionowała także obie prywatne opinie sporządzone na zlecenie powoda.

W piśmie procesowym z dnia 26 października 2017 roku (pismo k. 177-188), powód wniósł o zasądzenie od pozwanej kwoty 86.805 złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 24 listopada 2017 roku do dnia zapłaty z tytułu

obniżenia ceny ewentualnie tej samej kwoty z analogicznymi odsetkami tytułem szkody poniesionej przez powoda w wyniku wystąpienia wady fizycznej w robotach budowlanych wykonanych przez pozwaną.

Powód zaprzeczył przedwczesności powództwa, wskazując iż wady w zakresie wykonania dachy wprost wynikały z wykonanych na zlecenie powoda opinii prywatnych

W piśmie z dnia 26 października 2017 roku (pismo k. 336), powód wskazał, iż żądaniem głównym jest żądanie obniżenia ceny zaś żądaniem ewentualnym żądanie zasądzenia należności z tytułu szkody z powodu wystąpienia wad fizycznych w robotach budowlanych.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

D. R. (1) jest mężem pozwanej J. R. działającej pod firmą (...). W toku wykonywania umowy zawartej przez strony, D. R. (1) występował jako faktyczny pełnomocnik pozwanej (dowód: okoliczność niesporna, zeznania świadka D. R. (1) k. 406-408).

W dniu 17.04.2015 roku, powód K. B. (1) i pozwana J. R. działająca pod firmą (...), zwarli umowę o roboty budowlane, której przedmiotem było wybudowanie w stanie surowym budynku mieszkalnego zgodnie z projektem budowlanym stanowiącym załącznik do umowy w miejscowości K. C. ul. (...), za wynagrodzeniem w kwocie 500.000 złotych brutto. Całość wynagrodzenia z tytułu wybudowania w/w budynku została przez powoda uiszczona. Roboty budowlane przewidziane przedmiotową umową zostały zakończane w styczniu 2016 roku. Z zakończenia prac budowlanych nie został sporządzony formalny protokół odbioru. Każdy etap prac został odebrany poza dachem. Odbiór prac w zakresie wykonania dachu został wykonany faktycznie bez spisywania stosownego protokołu. (dowód: umowa o roboty budowlane k. 15-24, faktury VAT k. 25-32, informacja z CEiDG k.33, okoliczności bezsporne, twierdzenia powoda k. 182, korespondencja email k.189-190, zeznania świadka K. B. (2) k. 401-404, zeznania świadka D. R. (1) k. 406-408).

W dniu 12 maja 2016 roku, powód i (...) sp. z o.o. sp. kom. zawarli umowę o roboty budowlane, której przedmiotem było wykończenie domu mieszkalnego do stanu deweloperskiego za wynagrodzeniem w kwocie 477.000 złotych brutto (dowód: umowa k. 34-53, zeznania świadka D. R. (1) k. 406-408).

Po raz pierwszy doszło do przeciekania dachu w kwietniu/maju 2016 roku. Po konsultacji z projektantem i dokonaniu uszczelnień oraz osuszeniu ścian zawilgocenia ustąpiły (dowód: zeznania świadka D. R. (1) k. 406-408).

W lipcu 2016 roku, pozwanej została zgłoszona informacja o ciekącym dachu oraz zaciekach na wewnętrznych ścianach budynku. Zacieki wystąpiły na północnej i wschodniej ścianie na piętrze, na parterze w garażu na północnej ścianie. Wykonawca o występujących przeciekach dachu został powiadomiony mailowo oraz telefonicznie. Pozwana za pośrednictwem D. R. (1) deklarowała usunięcie przecieków dachu w sierpniu 2016 roku. Kolejne zawiadomienie o ciekącym dachu zgłoszono pozwanej w dniu 12.08.2016 roku (dowód: wydruk maila z 01.08.2016 roku wraz ze zdjęciami k. 54-55, wydruk maila z dnia 12.08.2016 roku ze zdjęciami k. 57-59, email k. 192-198, zeznania świadka T. Z. k. 397-399, zeznania świadka K. B. (2) k. 401-404, zeznania świadka D. R. (1) k. 406-408, zeznania świadka D. R. (1) k. 406-408).

W odpowiedzi na zgłoszenia w zakresie ciekącego dachu, działający w imieniu pozwanej – mąż D. R. (1), występujący w imieniu (...) sp. z o.o. sp. kom. w dniu 16 sierpnia 2016 roku, w mailu napisał, iż sprawa ciekącego dachu zostanie w „najbliższych dniach zweryfikowana i naprawiona”. W dniach 17 sierpnia 2016 roku, powód wraz z żoną monitowali powódkę za pośrednictwem D. R. (1) do jak najszybszej naprawy ciekącego dachu (dowód: mail k. 61-63, korespondencja email k. 64-66, zeznania świadka K. B. (2) k. 401-404).

Na przełomie lipca-sierpnia 2016 roku, pozwana próbowała usuwać nieszczelności pokrycia dachowego. W zbliżonym do tego czasu okresie, (...) sp. z o.o. sp. kom. również została usunięta z terenu budowy z uwagi na problemy z wykonywaniem umowy z dnia 12.05.2016 roku (dowód: twierdzenia powoda k. 182, korespondencja email k.

196v-198v, zeznania świadka K. B. (2) k. 401-404, zeznania świadka D. R. (1) k. 406-408, zeznania świadka A. K. k. 733-734).

Na początku października 2016 roku ponownie dach zaczął przeciekać. O powyższym powód zawiadomił pozwaną w piśmie z dnia 12 października 2016 roku. W dniu 12 października 2016 roku, reprezentujący powoda pełnomocnik, wystosował do pozwanej wezwanie do usunięcia wad fizycznych w wybudowanym budynku mieszkalnym polegających na nieszczelności dachu i przeciekaniu wody do wnętrza budynku i w efekcie powstania zacieków na ścianie budynku. Jednocześnie powołując się na uprawnienia wynikające z rękojmi za wady, powód wezwał pozwaną do dokonania oględzin dachu i niezwłocznego usunięcia wad w terminie 5 dni od daty otrzymania wezwania. Wezwanie zostało doręczone w dniu 18.10.2016 roku. W odpowiedzi na wezwanie, pozwana poinformowała powoda mailem w dniu 21.10.2016 roku, iż reklamacja zostanie rozpatrzona na warunkach gwarancji załącznika do umowy zgodnie z par.11 umowy (dowód: wezwanie k. 71-80, doręczenie wezwania k. 75-76, email k. 81, zeznania świadka T. Z. k. 397-399, zeznania świadka K. B. (2) k. 401-404).

Zgodnie z par.11 umowy z dnia 17.04.2015 roku, wykonawca udzielił zamawiającemu gwarancji na wszystkie urządzenia zgodnie z gwarancją producentów oraz 5 letniej gwarancji na wykonany obiekt licząc od dnia dokonania przez zamawiającego odbioru obiektu, potwierdzonego wpisem do dziennika budowy. Dokument gwarancyjny określający warunki gwarancji stanowić miał załącznik do umowy. Wśród załączników do umowy w par.15 nie wymieniono dokumentu określającego warunki gwarancji, a zgodnie z twierdzeniami powoda takowy dokument nigdy nie został powodowi doręczony. W toku procesu do akta sprawy nie został złożony również przez pozwaną dokument gwarancji zgodnie z par.11 umowy (dowód: umowa k. 19, k. 180 – twierdzenia powoda, okoliczności niesporne).

Z uwagi na fakt, iż pozwana nie podejmowała żadnych działań mających faktycznie doprowadzić do usunięcia wad dachu, powód podjął działania mające na celu ustalenie przyczyny występowania przecieków, oraz sposobu naprawy dachu (dowód zeznania świadka K. B. (2) k. 401-404).

W październiku 2016 roku, po dokonaniu oględzin dachu w budynku – B. M. (1), potwierdził nieszczelności w pokryciu papowym dachu jak na częściach pionowych attyk, brak wytopów na zakładkach (dotyczy całego dachu) w niektórych miejscach ujawniono całkowity brak zgrzewu, obróbki kominów źle wyprofilowane, przeciek pod kubłem spustowym, niewłaściwą obróbkę blacharską attyk, niestarannie wykonaną podbitkę. Protokół z oględzin dachu zawierał także proponowany sposób naprawy dachu (dowód: protokół z dnia 22.10.2016 rok k. 91, zeznania świadka B. M. (1) k. 399-400, zeznania świadka K. B. (2) k. 401-404)

W odpowiedzi na wystosowane wezwanie w piśmie z dnia 27 października 2016 roku, występujący w imieniu pozwanej jako pełnomocnik D. R. (1), uznał wezwanie za pozbawione zasadności i przedwczesne (dowód: pismo k. 68-70).

W piśmie z dnia 03 listopada 2016 roku powód działający przez pełnomocnika, złożył pozwanej oświadczenie o obniżeniu ceny należnego wynagrodzenia o kwotę 80.000 złotych, wskazując na dwukrotne wystąpienie wady nieszczelności powierzchni dachu i przeciekaniu wody deszczowej do wnętrza budynku a także nieusunięcie zgłoszonych wad w określonym terminie. Jednocześnie powód poinformował pozwaną, iż dokonana naprawy dachu we własnym zakresie z zastrzeżeniem pokrycia kosztów naprawy przez pozwaną. Przedmiotowe oświadczenie zostało doręczone pozwanej w dniu 09.11.2016 roku (dowód: pismo z dowodem doręczenia k. 83-87).

W emailu z dnia 7 listopada 2016 roku, działający w imieniu pozwanej D. R. (1), poinformował, iż termin ustala termin w sprawie oględzin przecieku dachu na dzień 15 listopada 2016 roku, pod dodatkowym warunkiem iż w przeciągu 2 dni przed wyznaczonym terminem nie będą utrzymywać się opady deszczu (dowód: wiadomość email k. 67).

W odpowiedzi na oświadczenie o obniżeniu ceny, w piśmie z dnia 21 listopada 2016 roku, pozwana nie uznała złożonego oświadczenia o obniżeniu ceny, wskazując iż nie uznaje zgłaszanego roszczenia i odmawia jego realizacji (dowód: pismo k. 88-90).

W listopadzie 2016 roku, po przeprowadzeniu w dniach 29.10.2016 roku i 03.11.2016 roku wizji lokalnej, na zlecenie powoda, rzeczoznawca budowlany W. C. sporządził ekspertyzę techniczną w sprawie ustalenia przyczyny występowania przecieków i prawidłowego wykonania elementów pokrycia dachu w budynku. Podczas oględzin dachu została wykonana dokumentacja fotograficzna. Jako sposób usunięcia wad, rzeczoznawca wskazał ponowne kompleksowe wykonanie całego dachu od podstaw zgodnie z obowiązującymi przepisami i sztuką budowlaną. Zgodnie z wykonanym przez rzeczoznawcę kosztorysem, wartość prac do wykonania została oszacowana na kwotę 135.765,87 złotych (dowód: prywatna opinia k. 92-109, kosztorys ofertowy k. 110-127, zeznania świadka W. C. k. 400-401).

Za wykonane prace odkrywkowe a także opis zastanego stanu faktycznego, (...) s.c. B. M. (1) i T. M. wystawił fakturę o wartości 2500 złotych (dowód: faktura k. 131, zeznania świadka B. M. (1) k. 399-400).

Za wykonanie opinii technicznej w zakresie ustalenia stanu technicznego dachu, rzeczoznawca wystawił fakturę w wysokości 4.305 złotych (dowód: faktura k. 132, zeznania świadka W. C. k. 400-401).

Dach został ponownie wykonany przez (...) A. R. w grudniu 2016 roku za kwotę 73.710 złotych. Zerwana ze starego dachu blacha nie nadawała się do wykorzystania z uwagi na jej pogięcie i zniszczenie, podobnie jak papa termozgrzewalna użyta do pokrycia dachu. Koszty poniesione przez powoda w związku z umową o roboty budowlane z A. R. (275-276), odpowiadają cenom rynkowym na czas jej sporządzenia. Zbieżność przyjętej kalkulacji przez A. R. do kosztorysu sporządzonego przez biegłego potwierdza przyjęcie cen i stawek rynkowych na czas jego sporządzenia. W ocenie biegłego łączna wartość robót naprawczych wynosiła 67.811,41 złotych brutto. Dodatkowo łączna masa papy termozgrzewalnej wyniosła niecałe 3 tony. Koszt utylizacji jednej tony papy wynosi około 350 złotych, co daje kwotę 1.050 złotych (dowód: faktury k.200, 201, umowa o roboty budowlane k. 272-276, zeznania świadka K. B. (2) k. 401-404, zeznania świadka D. R. (2) k. 731-733, opinia biegłego k.829-841, opinia biegłego k. 769-790, opinia uzupełniająca k. 841).

Z tytułu osuszania dachu po zalaniu, powód poniósł także koszty w wysokości 4.536 złotych. W ocenie biegłego uzasadniony koszt osuszania zawilgoconych ścian i stropów wynosi 1377,46 złotych i odpowiada 10 dniom stosowania osuszaczy kondensacyjnych (dowód: faktura k. 199, zeznania świadka K. B. (2) k. 401-404, zeznania świadka M. K. k. 735-736, opinia biegłego k. 778-782, opinia uzupełniająca k. 840).

W kwietniu 2017 roku wykonano badanie szczelności ponownie wykonanego dachu. W wyniku przeprowadzonych badań szczelności nie stwierdzono nieprawidłowości w wykonaniu izolacji wodochronnej dachu (dowód: raport z badania szczelności dachu k. 209-214).

W robotach wykonanych przez pozwaną w ramach realizacji umowy z dnia 17.04.2015 roku w zakresie wykonania dachu w wybudowanym budynku, wystąpiły wady i usterki polegające na nieszczelności pokrycia dachowego. Przyczyną przeciekania dachu było nieszczelne pokrycie dachowe oraz nieszczelne obróbki blacharskie kominów i attyk dachowych. Z uwagi na istniejące przecieki w kilku miejscach dachu i narastanie przeciekania w czasie, konieczna była wymiana całego pokrycia dachowego w celu zapewnienia odpowiedniej szczelności. Niewystarczający zakres prac utrzymaniowych, ich zbyt późne wykonanie lub zaniechanie wykonania mogło doprowadzić do poważnego uszkodzenia elementów konstrukcyjnych, a w konsekwencji do kosztownych remontów lub konieczności wymiany całych elementów. Jako uzasadnione należy uznać działania powoda polegające na jak najszybszym uszczelnieniu pokrycia dachowego, zwłaszcza przed nadejściem zimy Zakres koniecznych prac naprawczych pokrycia dachowego obejmował: demontaż wszystkich obróbek blacharskich z attyk, demontaż istniejącej płyty (...) z attyk, demontaż warstw hydroizolacji z podwójnej papy termozgrzewalnej z attyki, demontaż papy z połączenia pokrycia dachu wraz z kominkami wentylacyjnymi, oczyszczenie i zagruntowanie istniejącej wylewki betonowej gruntem asfaltowym, zgrzanie papy podkładowej do wylewki betonowej na całej powierzchni dachu wraz z wywinieciem na kominy, mocowanie mechaniczne papy podkładowej S. samoprzylepnej wzdłuż attyki, zgrzanie papy wierzchniego krycia do papy podkładowej na całej powierzchni dachu wraz z wywinieciem na kominy, zgrzanie papy wierzchniego krycia attyk wraz z wywinieciem na poziomą część attyk, montaż kominków wentylacyjnych wraz z ich uszczelnieniem, wykonanie i montaż obróbek blacharskich wokół kominów, montaż pyty (...) uprzednio zdemontowanej ze spadkiem min. 3%

w kierunku dachu, wykonanie i montaż obróbki blacharskiej na części poziomej attyki, osuszanie ścian i stropu przy użyciu osuszaczy, wywiezienie i utylizacja odpadów budowlanych. Zarówno papa stanowiąca pokrycie dachowe jak i elementy stalowe obróbek blacharskich attyk nie nadawały się do ponownego montażu. Jedyne elementy, których można było ponownie użyć po uprzednim demontażu to płyta (...) pod obróbkę blacharską attyki. Łączna wysokość robót naprawczych wynosiła 67.811,41 złotych brutto. Wymiana dachu była konieczna z uwagi na wady poprzednio wykonanego pokrycia, których charakter nie pozwalał na skuteczne i trwale ich usunięcie. Ewentualne uszkodzenia powierzchni dachu, zniszczenie kominka czy uszkodzenia w obróbce blacharskiej, nie mogły powstać w trakcie działań warunków atmosferycznych, jeżeli tylko pokrycie dachu zostało wykonane prawidłowo i trwale. Opisane i udokumentowane uszkodzenia są uszkodzeniami wynikającymi z błędów wykonawczych ekip realizujących pokrycie dachu a zatrudnionych przez pozwaną. Przy poprawnym wykonaniu pokrycia dachowego nie ma możliwości przedostawania się wody opadowej do wnętrza budynku i pod poszczególne warstwy tego pokrycia

(dowód: opinia biegłego z zakresu budownictwa ogólnego k. 759-790, opinia uzupełniająca k. 915-926).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, zeznań świadków a także opinii biegłego. Złożone do akt sprawy dokumenty Sąd uznał za wiarygodne albowiem ich autentyczność i moc dowodowa nie była przez strony kwestionowana, a Sąd nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu.

Jako wiarygodne Sąd uznał zeznania świadka, T. Z. (k.397-399), który był jednym ze współprojektantów budynku. Świadek potwierdził, iż będąc na miejscu w budynku widział nieszczelności pokrycia dachowego skutkująca przeciekaniem w formie zacieków na ścianie wewnętrznej budynku. Budowa była wtedy w stanie surowym otwartym ze skończonym pokryciem dachowym i o obróbkami blacharskimi. W ocenie świadka w sytuacji gdyby wszystko było wykonane prawidłowo – dach nie powinien przeciekać. Jak podawał świadek według wykonawcy była to sprawa nieszczelnych kominków wentylujących. Zdaniem świadka dach został tak zaprojektowany aby miał spadek do spływu wody i gdyby pokrycie zostało wykonane prawidłowo i prawidłowo zaizolowane – woda wpływałaby zgodnie z projektem.

Zeznania świadka T. Z. w zakresie występujących nieszczelności dachu zostały potwierdzone w zeznaniach świadka B. M. (1) (zeznania k. 399-400), który w październiku 2016 roku dokonywał oględzin dachu w związku z przeciekami. Świadek podał, iż w celu zweryfikowania prawidłowości wykonania prac przez pozwaną wykonywał na dachu odkrywki. W ocenie świadka papa na łączeniach była zgrzana nieprawidłowo, brak było wytopów, widoczne były szpary przy łączeniach. W okolicach kosza spustowego widoczne były niedoskonałości w zgrzewie papy i obróbkach blacharskich. Obróbki blacharskie attyk posiadały zbyt mały spadek i stała na nich woda. Ujawnione zostały także braki w izolacji. Wewnątrz budynku były widoczne wyraźne zacieki na ścianach. Zeznania świadka znajdują potwierdzenie w protokole sporządzonym z działań świadka k. 91.

Jako wiarygodne Sąd uznał również zeznania świadka W. C. (k.400-401), który na zlecenie powoda w listopadzie 2016 roku wykonał jako rzeczoznawca budowlany oględziny dachu w budynku w celu ustalenia przyczyn przeciekania dachu i ze swoich działań sporządził opinię techniczną (k.92-109) dokumentującą stan techniczny dachu w budynku wraz z dokumentacją fotograficzną. Świadek wskazał, iż wykonane przez niego zdjęcia obrazują stan dachu na moment wykonywania oględzin. Świadek potwierdził, iż widoczne były wyraźne zacieki wewnątrz budynku, były fragmenty że papa się rozwarstwiała bo była niewłaściwie zgrzana. Świadek jednoznacznie wskazał, iż sporządzona przez niego wycena dotyczyła pełnego demontażu i odtworzenia wszystkich warstw dachu.

Jako wiarygodne Sąd uznał zeznania świadka K. B. (2) (k.401-404), z uwagi na fakt, iż zeznania świadka znajdują potwierdzenie w zeznaniach innych świadków uznanych za wiarygodnych a nadto znajduje potwierdzenie w dowodach z dokumentów (wiadomości e-mail wymienianych pomiędzy stronami).

Jako wiarygodne Sąd uznał zeznania świadka D. R. (2) (k. 731-733), który w grudniu 2016 roku na podstawie zawartej z powodem umowy, wykonywał wymiany dachu. Jak zeznał świadek poprzedni dach wykonany przez pozwaną został źle wykonany w związku z tym pokrycie zostało w całości wymienione. Świadek jako dekarz – profesjonalista zajmujący się wykonywaniem dachów wskazał, iż całe pokrycie dachu było nieprawidłowo ułożone, papa była źle zamontowana,

brakowało wytopów, co nie gwarantowało szczelności pokrycia. Materiał który został zdemontowany z dachu nie dawał się do ponownego użycia. Według świadka niewłaściwe wykonanie dachu powodowało nieszczelności, zaś wymiana całego dachu była koniecznością. Według świadka odwodnienie było nieszczelne, na obróbkach blacharskich brakowało spadków, robiły się zastoiny wodne. Świadek przyznał, iż nie robił prób szczelności dachu przed pracami bowiem nie było wątpliwości, iż dach przeciekał przy rysach stropowych i przy ujściu wody, podczas wykonanych odkrywek okazało się że pod papą znajdują się zawilgocenia. Nadto świadek zwrócił uwagę na użycie do pokrycia dachu materiału niskiej jakości. Zeznania świadka korespondowały z zeznaniami świadków odnośnie wystąpienia przecieków a nadto w prywatnych opiniach wykonanych na zlecenie powoda w okresie zbliżonym do zlecenia świadkowi prac.

Odnosząc się do zeznań świadka D. R. (1) (zeznania k. 406-408), co do zasady należy uznać je za wiarygodne aczkolwiek nie w całości a mianowicie nie w zakresie jakimi świadek twierdził, iż pozwana w sposób skuteczny usnęła zgłoszone wady w zakresie przeciekania dachu a także powodów wystąpienia takowych przecieków. Zwrócić należy uwagę, iż świadek jest mężem pozwanej i to w zasadzie on był osobą która wykonywała i koordynowała wykonanie całej umowy zawartej jedynie formalnie przez pozwaną. W trakcie wykonywania umowy to właśnie z D. R. (1) strony się kontaktowały, to świadek odpisywał na wszelkie pisma powoda oraz to ze świadkiem powód i jego żona kontaktowali się telefonicznie. Świadek w sposób oczywisty jest zainteresowany przedstawieniem zarówno sposobu prowadzenia procesu inwestycyjnego jak i procesu usuwania wad w sposób maksymalnie korzystny dla pozwanej. Jednocześnie nie sposób nie zauważyć, iż przyczyny dotyczące istnienia przecieków należą do zakresu wiedzy specjalnej w zakresie którym twierdzenia świadka nie mogą być uznane przez sąd za miarodajne.

Odnosząc się do zeznań świadków T. W. (zeznania k. 717-720) i P. P. (zeznania k. 721-724), J. W. (zeznania k. 725-727), którzy jako podwykonawcy pozwanej wykonywali prace na dachu przedmiotowego budynku w zakresie pokrycia dachu papą, co do zasady uznać należy też zeznania za wiarygodne aczkolwiek przekonanie świadków o prawidłowym wykonaniu przez nich prac nie musi być zgodne z rzeczywistością. Poza okolicznościami, iż prace te zostały wykonane a nadto iż były prowadzone jakieś prace naprawcze związane z przerabianiem kosza spustowego i zakładaniem kratki na koszu spustowym, zeznania świadków niewiele wnoszą do sprawy. Świadek T. W. jednocześnie zeznał, iż poza montowaniem kratki na koszu spustowym nic innego nie było robione przy naprawie dachu. Świadców jako podwykonawcy pozwanej, w swoim zeznaniach starali się przedstawić wykonane przez siebie prace jako zgodne ze sztuką budowlaną oraz realizowanym projektem.

Jako wiarygodne aczkolwiek irrelevantne dla rozstrzygnięcia, należy uznać zeznania świadka W. B. (zeznania k. 404-405), który zajmował się wykonywaniem części prac wykończeniowych w budynku powoda i na jego zlecenie przygotowywał ofertę wykonania nowego dachu. Świadek jednocześnie wprost przyznał, iż nie był na dachu ani nie widział czy cokolwiek przecieka. Podobnie należy ocenić zeznania świadka A. Z. (zeznania k. 405-406), który został wezwany w celu odnalezienia przyczyn przeciekania dachu. Jak zeznał świadek nie był w stanie ustalić co było przyczyną przecieków aczkolwiek były drobne uwagi co do wykonanych prac. Świadek jednocześnie potwierdził, iż tylko jeden raz był na budowie w celu dokonania oględzin dachu.

Podobnie należy ocenić zeznania świadka B. K. (zeznania k. 734-735), który z ramienia głównego wykonawcy (...) kontynuowała budowę w zakresie wykańczania budynku. Świadek przyznał, iż ściana na której był zamontowany kosz zlewowy miała ślady zawilgocenia i była propozycja aby ta właśnie Spółka wykonała naprawę dachu.

Podobnie należy ocenić zeznania świadka A. K. (k. 733-734), który był zatrudniony jako kierownik budowy w ramach umowy wykonywanej przez (...) (...). Świadek twierdził że wszystkie prace były wykonane prawidłowo a jednocześnie przyznawał, iż nie był cały czas w trakcie faktycznego wykonywania prac. Świadek potwierdził wystąpienie zawilgoczeń na ścianie, nie był w stanie jednak podać ich przyczyny.

Jako wiarygodne aczkolwiek nic nie wnoszące do sprawy należy uznać zeznania świadka M. K. (zeznania k. 735-736), , który był kierownikiem budowy z ramienia (...) począwszy od stycznia 2017 roku. Świadek potwierdził, iż w budynku było wykonywane osuszanie gdyż jedna ze ścian była zawilgocona.

Jako w pełni przydatną Sąd uznał opinię biegłego z zakresu budownictwa ogólnego T. B. wraz z kosztorysem napraw (opinia k.759-790) albowiem opinia ta była logiczna, spójna i rzeczowa. Biegły opierając się na całokształcie materiału dowodowego a w szczególności w oparciu protokoły świadka B. M. (1) (k.91), protokoły i dokumentację fotograficzną W. C. (k.92-109), w sposób jednoznaczny w ocenie Sądu wskazał na występowanie wad w obrębie dachu wykonanego przez pozwaną a także wykazał konieczność ponownego wykonania pokrycia dachowego celem wyeliminowania przecieków w przyszłości.

Odnosząc się do ewentualnych zarzutów odnośnie tego iż biegły ustalał stan faktyczny w oparciu o dokumenty wytworzone i udokumentowane przez inne podmioty, wskazać należy, iż zarzutów tych nie można podzielić. Zwrócić należy uwagę iż od momentu zawiadomienia pozwanej o występowaniu wad począwszy od lipca a następnie jesienią 2016 roku, powód nie uzyskał ze strony pozwanej żadnej konkretnej propozycji w zakresie usunięcia wad pokrycia dachowego, a z uwagi na pozorne działania pozwanej związane z usuwaniem wad, powód jako podmiot żywotnie zainteresowany podjął działania mające na celu usunięcie wad. W sytuacji w której wykonanie prac naprawczych wiąże się z usunięciem poprzednio wykonanych prac, których wykonanie powód kwestionował, jak najbardziej uzasadnionym było działanie powoda, który nie dysponując wiedzą fachową zwrócił się do podmiotów posiadających odpowiednie kwalifikacje w celu ustalenia przyczyny występujących przecieków a nadto udokumentowania w sposób maksymalnie obiektywnych ujawnionych wad i defektów. Zwrócić należy uwagę, iż wady w zakresie wykonania pokrycia w protokole świadka B. M. zostały opisane (vide k.91), natomiast w opinii technicznej W. C. (k.92-108), stan faktyczny dachu, wraz ze stosownymi opisami i zbliżeniami detali został przedstawiony także w formie szczegółowej relacji fotograficznej. W ocenie Sądu w taki sposób zabezpieczony materiał dowodowy w zakresie stanu faktycznego jest wiarygodny i może być podstawą wykonania opinii a także oceny prawidłowości wykonania prac przez pozwaną. Podkreślić należy, iż gdyby nie zabezpieczony w ten sposób stan faktyczny, sąd musiałby opierać się na subiektywnych zeznaniach świadków, które z istoty swej są bardziej ogólne i mało precyzyjne jeżeli chodzi o szczegóły techniczne i nie są w stanie oddać niuansów wykonawstwa technicznego istotnych dla biegłego

Zwrócić należy uwagę, iż biegły w opiniach uzupełniających wyjaśnił zastrzeżenia stron zgłoszone do opinii (opinia uzupełniająca k. 829-841, opinia uzupełniająca k. 915-926), w sposób zupełny tłumacząc zgłoszone zastrzeżenia.

Słusznie biegły podniósł, iż wykonanie wizji na nieruchomości nie wniosłoby nic nowego do sprawy, bowiem opinia biegłego odnosiła się do stanu faktycznego z 2016 roku a w sytuacji gdy roboty naprawcze zostały zrealizowane, takowa czynność była kontrproduktywna. Biegły w sposób szczegółowy odniósł się do wad ujawnionych na przedłożonych fotografiach. Biegły w sposób kategoriyczny wyjaśnił, iż prace naprawcze zlecone i wykonane przez powoda w sposób trwały i zapewniający wymagany efekt pod względem czasu eksploatacji i szczelności pokrycia dachowego były jedynymi jakie było można przeprowadzić w tej sytuacji bowiem prace doraźne uszczelnienie pokrycia dachu nie dawałoby trwałego efektu zabezpieczenie przed wilgocią oraz nie usunęłyby raz i konkretnie wad w postaci zawilgoceń płyty stropodachu poniżej warstwy pokrycia dachu.

Odnosząc się do poniesionych rzeczywistych kosztów wymiany dachu poniesionych przez powoda w związku z umową o roboty budowlane z A. R. (275-276), biegły wskazał, iż łączna kwota kosztorysu odpowiada cenom rynkowym na czas jego sporządzenia. Zbieżność przyjętej kalkulacji przez A. R. do kosztorysu sporządzonego przez biegłego potwierdza przyjęcie cen i stawek rynkowych na czas jego sporządzenia (opinia k. 838-839).

Odnosząc się do zarzutów powoda w zakresie nieprawidłowej wyceny pozycji w zakresie osuszania stropu (poz. 20 k. 789, oszacowania przez biegłego na kwotę 1377,46 złotych za 10 godzin), biegły odnosząc się do kosztu wykazanego przez powoda w kwocie 4.536 złotych (faktura k. 199) uznał koszt ten za znacznie zawyżony. Jak podał biegły średni koszt wypożyczenia sprzętu do osuszania stropów od spodu wynosi 42,25 zł/dobę. W ocenie biegłego łączny koszt osuszania jest zawyżony. Zwrócić także należy uwagę, iż w wycenie biegłego koszt osuszania zawarty jest już w wykonanej kalkulacji naprawy. W kolejnej opinii uzupełniającej biegły ponownie wyjaśnił, iż wykonanie osuszania podciśnieniowego nie zawsze daje pożądany efekt, ponieważ woda w dalszym ciągu zostanie w warstwach izolacyjnych i w dłuższym okresie czasu może ponownie spowodować powstanie zawilgoceń na stropach poniżej.

Biegły jednocześnie potwierdził, iż koszt osuszania podciśnieniowego w okresie około 5-6 tygodni kształtowałyby się na około 4000 złotych (opinia uzupełniająca k. 923-924).

Dodatkowo odpowiadając na pytania powoda, biegły wyjaśnił, iż łączna masa papy termozgrzewalnej do utylizacji wynosiła niecałe 3 tony. Koszt utylizacji jednej tony papy wynosi ok 350 złotych, co daje kwotę w wysokości 1050 złotych (opinia uzupełniająca k. 841). Dlatego też całkowity koszt dokonanej naprawy winien być powiększony o tą kwotę i wynosić 68.861,41 złotych.

Wyjaśniając kolejne zastrzeżenia stron do swojej opinii (opinia uzupełniająca k. 915-926), biegły potwierdził swoje poprzednie opinie, ponownie podkreślając, iż wymiana dachu była konieczna z uwagi na wady poprzednio wykonanego pokrycia, których charakter nie pozwalał na skuteczne i trwale ich usunięcie. Biegły jednoznacznie wskazał, iż ewentualne uszkodzenia powierzchni dachu, zniszczenie kominka czy uszkodzenia w obróbce blacharskiej, nie mogły powstać w trakcie działań warunków atmosferycznych, jeżeli tylko pokrycie dachu zostało wykonane prawidłowo i trwale. Opisane i udokumentowane uszkodzenia są uszkodzeniami wynikającymi z błędów wykonawczych ekip realizujących pokrycie dachu a zatrudnionych przez pozwaną (opinia k. 919).

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka J. K. (k.159v) – postanowienie z dnia 08 października 2018 roku (k.736), z uwagi na fakt, iż okoliczności które miały zostać udowodnione zostały już dostatecznie wyjaśnione w toku przeprowadzonego postępowania dowodowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo jako uzasadnione w zakresie roszczenia ewentualnego a także częściowo w zakresie kwoty 6.805 złotych w zakresie roszczenia głównego podlegało uwzględnieniu, zaś w pozostałym zakresie jako nieudowodnione lub bezzasadne podlegało oddaleniu.

Odnosząc się do zarzutów pozwanej zawartych w sprzeciwie od nakazu zapłaty odnośnie przedwczesności powództwa z uwagi na niezakończenie procesu budowlanego i brak protokołu odbioru prac z umowy z dnia 17.04.2015 roku, przedmiotowe zarzuty należy uznać za bezzasadne.

Zgodnie z par.8 w/w umowy (vide k. 18), w umowie przewidziane były odbiory prac zanikowych i podlegających zakryciu jak również odbiór całości prac, jednakże z niedokonywaniem w/w odbiorów nie wiążą się żadne praktyczne konsekwencje a na pewno nie takie na jaki wskazuje pozwana w sprzeciwie. W ocenie Sądu brak jest uzasadnienia do twierdzenia, iż dopiero od dnia podpisania protokołu odbioru prac powód mógł zgłaszać w wybudowanym obiekcie wady i usterki. Zwrócić należy uwagę, iż jak wynika z par.8 pkt.e) umowy, brak przystąpienia do odbioru w terminie wyznaczonym przez wykonawcę skutkowało mógł (...) sporządzeniem jednostronnego protokołu odbioru przez wykonawcę i uznaniem prac za odebrane, co skutkowało prawem wykonawcy do wystawienia faktury za wykonane prace. Odbiór prac budowlanych nie ma zatem żadnego przełożenia na możliwość zgłaszania wad w wybudowanym budynku czy też możliwość korzystania z uprawnień z rękojmi.

Podkreślić należy, iż nie było sporne, iż już w styczniu 2016 roku strony uznały umowę z dnia 17.04.2015 roku za wykonaną pomimo braku formalnego odbioru, zaś wynagrodzenie pozwanej z tytułu w/w umowy zostało w całości zapłacone (okoliczność niekwestionowana). Nie budzi też żadnych wątpliwości, iż pozwana uznawała zgłoszenia wad w zakresie przeciekania dachu zarówno w lipcu jak i w październiku jako zgodne z prawem i w żadnym przypadku nie domagała się uprzedniego podpisania protokołu odbioru prac, bowiem dla stron było oczywiste, iż przedmiotowa umowa była wykonana, zaś ewentualne prace naprawcze miały być usuwane w związku z realizacją kolejnej umowy przez podmiot z pozwaną powiązany. Podkreślić należy, iż po zgłoszeniu pierwszy raz przeciekania w lipcu 2016 roku, pozwana podjęła jakieś próby naprawy – uszczelnienia dachu na przełomie lipca/sierpnia 2016 roku nie uzależniając tych działań od odbioru zakończonej umowy. Także w odpowiedzi na kolejne zgłoszenie w zakresie nieszczelności, w piśmie z dnia 21 listopada 2016 roku (k.88-90) pozwana w żadnym zakresie nie wskazywała na brak protokołu odbioru prac.

Odwoływanie się do ogólnej normy art.647 kc jest bezprzedmiotowe (vide twierdzenia pozwanej k. 160v) bowiem jak wskazano wyżej, domaganie się podpisania protokołu odbioru jest prawem wykonawcy, bowiem w ten sposób wykonawca może domagać się zapłaty czy to części czy też całości wynagrodzenia. Skoro pomimo nie podpisania protokołu odbioru końcowego, doszło do faktycznego odbioru obiektu i wypłaty wynagrodzenia wykonawcy, przedmiotowe zarzuty należy uznać za bezprzedmiotowe a wręcz abstrakcyjne.

Nie mogą również zostać podzielone zarzuty pozwanej odnoszące się do prawidłowości wykonania dachu przez pozwaną a także jej twierdzenia w zakresie przyczyny przeciekania dachu związane z zanieczyszczeniem dachu igliwem, zapychanie się kosza spustowego, uszkodzenia dachu przez spadające gałęzie – przyczyny te wskazane przez pozwaną jako przyczyny przeciekania dachu zostały wprost wykluczone przez biegłego z zakresu budownictwa, który jednoznacznie wskazał, iż w dokumentacji fotograficznej widoczne są uszkodzenia związane z niewłaściwym przyklejeniem papy, nieszczelności i odspojenia papy na łączeniach oraz brak występowania charakterystycznych wytopów na łączeniach papy, niedokładne przyklejenie papy pokrycia dachowego nieprawidłowo wyprofilowane obróbki blacharskie attyk (opinia k. 919). W ocenie biegłego uszkodzenia tego rodzaju nie mogły powstać w wyniku działań warunków atmosferycznych a są usterkami wykonawczymi (błędy przy robotach dekarских – vide opinia k. 919). Biegły kategorycznie się wypowiedział, iż uszkodzenia w pokryciu dachowym wykonanym przez pozwaną nie mogły powstać w trakcie burzy, jeżeli pokrycie dachu zostanie wykonane prawidłowo i trwale. Zdaniem biegłego uszkodzenia dachu jakie zostały opisane w opinii wprost wynikają z błędów wykonawczych ekip realizujących pokrycie dachu (opinia k. 919).

W ocenie Sądu pozwana nie wykazała w toku procesu aby to w wyniku niewłaściwej konserwacji czy też korzystania z dachu (zresztą dopiero co wybudowanego) przez powoda doszło do jego uszkodzenia w sposób niezależny od pozwanej (vide chaotyczne wywody pozwanej w sprzeciwie k.160-160v). Pozwana w żadnym zakresie nie wykazała, aby prace nie wykonane, których wykonania rzekomo uniemożliwił powód, miały jakkolwiek wpływ na ujawnienie się wady w postaci przeciekania dachu, a które to wady były związane z niewłaściwym wykonaniem pokrycia dachowego przez pozwaną nie miały w żadnym zakresie związku z ewentualnymi pracami estetycznymi które nie zostały dokończone.

Odnosząc się do zarzutów pozwanej w zakresie prywatnych opinii sporządzonych na zlecenie powoda, uznać należy je za bezpodstawne. Zwrócić należy uwagę, iż ustalenia przyczynione przez B. M. (1) i W. C. zostały podzielone w całości przez biegłego dopuszczonego w sprawie, który w pełni podzielił zastrzeżenia prywatnych ekspertów których opinii zasięgnął powód, co zdaniem Sądu wskazuje iż zarzuty w zakresie braku obiektywizmu czy też zawyżenia kosztów naprawy są formułowane tylko i wyłącznie w celu zmniejszenia ewentualnej odpowiedzialności pozwanej za nieprofesjonalnie wykonany przedmiot umowy. Nadto zwrócić należy uwagę, iż pomimo tego iż W. C. wykonał kosztorys ofertowy to jednak powód powierzył wykonanie nowego dachu A. R. i to za kwotę absolutnie rynkową, co znalazło bezpośrednią weryfikację w opinii biegłego.

Podstawę roszczeń powoda w przedmiotowej sprawie stanowi w niewłaściwy sposób zrealizowana umowa o roboty budowlane z dnia 17.04.2015 roku (k.15-20), której przedmiotem było wybudowanie budynku mieszkalnego. Powód upatruje swoich roszczeń, w niewłaściwym wykonaniu części tej umowy a mianowicie nieprawidłowym wykonaniem pokrycia dachowego. Pomimo zatem, iż strony wprost nie określiły tej umowy jako umowy o roboty budowlane, w ocenie Sądu nie budzi żadnych wątpliwości, iż w taki sposób przedmiotowa umowa winna zostać zakwalifikowana.

Zgodnie z art.656 par.1 kc, 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.

Zgodnie z art.638 par.1 kc – do odpowiedzialności za wady dzieła stosuje się odpowiednio przepisy o rękojmi przy sprzedaży. Odpowiedzialność przyjmującego zamówienie jest wyłączona, jeżeli wada dzieła powstała z przyczyny tkwiącej w materiale dostarczonym przez zamawiającego.

Par.2 jeżeli zamawiającemu udzielono gwarancji na wykonane dzieło, przepisy o gwarancji przy sprzedaży stosuje się odpowiednio.

Ażeby nie wracać w tym miejscu do ewentualnych zarzutów, iż pozwana udzieliła powodowi gwarancji na wykonane prace, wskazać należy iż rzeczywiście w par.11 umowy istnieje zapis o udzieleniu przez pozwaną gwarancji na wykonany obiekt zgodnie z załącznikiem do umowy (k. 19), jednakże według twierdzeń powoda takowy dokument nie został mu nigdy wydany, nadto dokument ten nie widnieje w spisie załączników do umowy (k.20) a nadto nie zostało również przedstawiony w toku całego procesu przez pozwaną, co pozwala na uzasadnioną konotację, iż dokument gwarancyjny określający warunki gwarancji nie został nigdy wystawiony. Nadto podkreślić należy, iż w zakresie roszczenia pierwotnego jak i aktualnego powód nie upatrywał swoich roszczeń w uregulowaniach gwarancji.

Zważywszy na fakt, iż powód swoich roszczeń upatrywał w rękojmi, zważywszy na wzgląd na w/w odesłanie ustawowe, do rękojmi mają zastosowanie odpowiednio stosowane przepisy rękojmi przy sprzedaży.

Zgodnie z art.556 kc – sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę fizyczną lub prawną (rękojmia).

W ocenie Sądu, nie budzi żadnych wątpliwości, iż obiekt budowlany powstały w wyniku realizacji umowy z dnia 17.04.2015 roku, został wybudowany z wadami w zakresie pokrycia dachowego. Na pierwsze przeciekanie dachu zwrócił uwagę już D. R. (1) w swoich zeznaniach, wskazując iż pierwsze przecieki pojawiły się w kwietniu/maju 2016 roku. Następne przecieki zostały zgłoszone przez powoda i jego żonę w lipcu 2016 roku i z zgodnie z obietnicami D. R. (1) miały zostać usunięte do sierpnia 2016 roku co finalnie nie nastąpiło. Kolejna informacja o wadach obiektu – przeciekanie dachu zostały zgłoszone w dniu 12.10.2016 roku (pismo k. 71), na pismo to pozwana w sposób prawidłowy nie zareagowała, nie przystąpiła także do skutecznego usunięcia wad notyfikowanych po raz kolejny przez powoda.

Z uwagi na powyższe, zgodnie z art.560 par.1 kc – powód był uprawniony do złożenia oświadczenia o obniżeniu ceny wybudowanego obiektu.

Zgodnie z art.560 par.1 kc – jeżeli rzecz sprzedana na wadę, kupujący może złożyć oświadczenie o obniżeniu ceny albo odstąpieniu od umowy, chyba że sprzedawca niezwłocznie i bez nadmiernych niedogodności dla kupującego wymieni rzecz wadliwą na wolną od wad albo wadę usunie.

Par.3 Obniżona cena powinna pozostawać w takiej proporcji do ceny wynikającej z umowy, w jakiej wartość rzecz z wadą pozostaje do wartości rzeczy bez wady.

O ile w ocenie Sądu nie budzi wątpliwości uprawnienie powoda do złożenia oświadczenia o obniżeniu ceny, to jednak zdaniem Sądu, powód nie wykazał ani nie udowodnił w żadnym zakresie, okoliczności związanych z żądaniem obniżenia ceny o kwotę 80.000 złotych.

Zasadnicze wątpliwości można było mieć jednak odnośnie tego, czy powód w toku postępowania wykazał przesłanki skorzystania z uprawnienia do obniżenia ceny. Samo istnienie wad w wykonaniu przedmiotowego pokrycia dachowego nie mogło w świetle opinii biegłego budzić wątpliwości. Jak stanowi jednak § 3 art. 560 k.c. kupujący domagający się obniżenia ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej powinien jeszcze wykazać, jaka była wartość rzeczy wolnej od wad i wartość, tej rzeczy obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad, gdyż różnica pomiędzy tymi wielkościami jest właśnie kwotą, o jaką można obniżyć cenę sprzedaży. Tymczasem strona powodowa powołując się na uprawnienie do obniżenia ceny nie wysunęła twierdzeń - jaka byłaby wartość budynku gdyby wad nie było ani co do wartości rzeczy w stanie z wadami. Nie domagała się też przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego do spraw wyceny (rzeczoznawcy), który mógłby potrzebne wartości ustalić. Podkreślenia wymaga, że całkowicie dowolne było rozumowanie powoda, że z powodu ujawnionych wad wartość wynagrodzenia pozwanej powinna być niższa o kwotę odpowiadającą przynajmniej kosztom usunięcia tychże wad. Nie można bowiem zasadnie twierdzić, że koszt naprawy rzeczy wadliwej (posiadającej usterki) zawsze równa się lub jest mniejszy od różnicy w cenie pomiędzy rzeczą tego rodzaju nie posiadającą wady. a rzeczą wadliwą. W gospodarce rynkowej z uwagi na znaczną podaż towarów cena

rzeczy nowej (bez wad) jest niejednokrotnie niższa od sumy ceny rzeczy wadliwej i kosztów naprawy. Koszt remontu lokalu z wadami nie musi równać się lub być niższy od różnicy w cenie za lokal sprzedany w stanie z wadami i w stanie bez wad (po naprawie). Czy w okolicznościach sprawy, przy uwzględnieniu zakresu i rodzaju wad pokrycia dachu, koszt ich usunięcia byłoby równy lub niższy od różnicy w cenie pokrycia dachowego w stanie niewadliwym i w stanie z ujawnionymi wadami - nie zostało wykazane.

Uprawnienie kupującego do żądania obniżenia ceny w przypadku ujawnienia się wad rzeczy sprzedanej nie ogranicza się do przypadków, gdy cała rzecz dotknięta jest wadą. Uprawnienie to przysługuje również w przypadku sprzedaży rzeczy złożonej, której tylko część dotknięta jest wadą, nawet jeśli ta część nie wstępuje samodzielnie w obrocie i nie była odrębnie wyceniona przy zawieraniu umowy sprzedaży. Nie ma bowiem przeszkód, aby wysokość obniżenia ceny ustalić porównując cenę całej rzeczy bez wad z ceną rzeczy, której część ma wadę.

Zwrócić należy uwagę, iż z pisma z dnia 03 listopada 2016 roku (k.83-84) w żaden sposób nie wynika w jaki sposób została obliczona należność z tytułu obniżenia ceny, zaś w toku postępowania sądowego okoliczność ta pozostała poza sferą dowodową powoda. Zwrócić i podkreślić należy, iż zgodnie z art.560 par. 3 kc - Obniżona cena powinna pozostawać w takiej proporcji do ceny wynikającej z umowy, w jakiej wartość rzeczy z wadą pozostaje do wartości rzeczy bez wady. Zdaniem Sądu przedmiotowej okoliczności powód w żadnym zakresie nie udowodnił i w związku z czym żądanie powoda o zapłatę kwoty 80.000 złotych z tytułu obniżenia ceny jako nieudowodnione podlegało oddaleniu (o czym Sąd orzekł w pkt.1 wyroku).

Zgodnie z art.566 par.1 kc – jeżeli z powodu wady fizycznej rzeczy sprzedanej kupujący złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy albo obniżeniu ceny, może on żądać naprawienia szkody, którą poniósł przez to że zawarł umowę, nie wiedząc o istnieniu wady, choćby szkoda była następstwem okoliczności, za które sprzedawca nie ponosi odpowiedzialności (...) Nie uchybia to przepisom o obowiązku naprawienia szkody na zasadach ogólnych.

Z uwagi na fakt, iż w roszczeniu pierwotnym poza żądaniem z tytułu obniżenia ceny w kwocie 80.000 złotych, powód zawarł także de facto roszczenie odszkodowawcze w kwocie 6.805 złotych (koszty opinii prywatnych B. M. i B.C. k.9) i zważywszy na fakt, iż w piśmie z dnia 26 listopada 2017 roku (k.177-179), powód sformułował żądanie ewentualne o zasądzenie należności w kwocie 86.805 złotych z tytułu szkody poniesionej przez powoda w wyniku wystąpienia wady fizycznej w robotach budowlanych wykonanych przez pozwaną, roszczenie pierwotne podlegało oddaleniu jedynie w zakresie kwoty 80.000 złotych, bowiem roszczenie w zakresie kwoty 6.805 złotych jest identyczne zarówno w zakresie żądania pierwotnego jak i ewentualnego.

W ocenie Sądu Okręgowego nie ma przeszkód, aby zakwalifikować żądanie powoda jako roszczenie o naprawienie szkody wywołanej nienależytym wykonaniem umowy o roboty budowlane polegającym na wybudowaniu budynku z wadami, oparte na art. 471 k.c. i art. 363 § 1 k.c. Jak się bowiem przyjmuje odpowiedzialność odszkodowawcza kontrahenta za dostarczenie wadliwej rzeczy podlega regułom przewidzianym w art. 471 k.c. i może być dochodzona niezależnie od spełnienia przesłanek z rękojmi (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 13 maja 1987 r., III CZP 82/86, OSNCP 1987/12/189 i uchwała pełnego składu Izby Cywilnej i Administracyjnej Sądu Najwyższego z 30 grudnia 1988 r., III CZP 48/88, OSNCP 1989/3/36). Stan, w którym strona umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży otrzymuje od sprzedającego zamiast rzeczy uzgodnionej w umowie rzecz wadliwą pozwala uprawnionemu wysunąć żądanie restytucji naturalnej w postaci usunięcia wad rzeczy na podstawie ogólnych zasad kontraktowej odpowiedzialności odszkodowawczej (por. wyrok składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 12 lutego 1991 r.. Ul CRN 500/90, OSNC 1992/7-8/137).

Zgodnie z art.471 kc – dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

W ocenie Sądu przeprowadzone postępowanie dowodowe jednoznacznie wykazało, iż pozwana w sposób nieprawidłowy wykonała umowę z dnia 17.04.2015 roku w części odnoszącej się do pokrycia dachowego – okoliczności te jednoznacznie wynikają z opinii biegłego z zakresu budownictwa ogólnego a także świadków którzy wskazywali

na przeciekanie dachu wybudowanego przez pozwaną. Pozwana także pomimo kilkukrotnego zgłoszenia jej wad, nie przystąpiła do skutecznego usunięcia wad z przyczyn od siebie zależnych. Zwrócić należy uwagę, iż z materiału dowodowego jednoznacznie wynika, iż pozwana była kilkukrotnie monitowana o podjęcie zdecydowanych działań naprawczych w stosunku do przeciekającego dachu, co nie spotykało się z adekwatną reakcją a udzielane odpowiedzi (odpowiedź na reklamację mail z dnia 21.10.2016 roku k. 81, mail z dnia 07 listopada 2016 roku k. 82, pismo z dnia 21.11.2016 roku k. 88-90), nie miały nic wspólnego z profesjonalizmem jakiego należałoby oczekiwać od podmiotu profesjonalnie zajmującego się robotami budowlanymi.

W ocenie Sądu, powód z uwagi na zakończenie umowy z dnia 17.04.2015 roku – budowy domu w stanie surowym – miał prawo oczekiwać od pozwanej jako wykonawcy usunięcia wad związanych z przeciekaniem dachu, które to wady utrudniały czy wręcz uniemożliwiały prowadzenie prac wykończeniowych wewnątrz budynku a nadto jak wynika z opinii biegłego wpływały w sposób degradujący na substancję budynku.

Jak wynika z opinii biegłego, w robotach wykonanych przez pozwaną w ramach realizacji umowy z dnia 17.04.2015 roku w zakresie wykonania dachu w wybudowanym budynku, wystąpiły wady i usterki polegające na nieszczelności pokrycia dachowego. Przyczyną przeciekania dachu było nieszczelne pokrycie dachowe oraz nieszczelne obróbki blacharskie kominów i attyk dachowych. Z uwagi na istniejące przecieki w kilku miejscach dachu i narastanie przeciekania w czasie, konieczna była wymiana całego pokrycia dachowego w celu zapewnienia odpowiedniej szczelności. Niewystarczający zakres prac utrzymaniowych, ich zbyt późne wykonanie lub zaniechanie wykonania mogło doprowadzić do poważnego uszkodzenia elementów konstrukcyjnych, a w konsekwencji do kosztownych remontów lub konieczności wymiany całych elementów. Jako uzasadnione należy uznać działania powoda polegające na jak najszybszym uszczelnieniu pokrycia dachowego, zwłaszcza przed nadejściem zimy. Zakres koniecznych prac naprawczych pokrycia dachowego obejmował: demontaż wszystkich obróbek blacharskich z attyk, demontaż istniejącej płyty (...) z attyk, demontaż warstwy hydroizolacji z podwójnej papy termozgrzewalnej z attyki, demontaż papy z połączenia pokrycia dachu wraz z kominkami wentylacyjnymi, oczyszczenie i zagruntowanie istniejącej wylewki betonowej gruntem asfaltowym, zgrzanie papy podkładowej do wylewki betonowej na całej powierzchni dachu wraz z wywinieciem na kominy, mocowanie mechaniczne papy podkładowej S. samoprzylepnej wzdłuż attyki, zgrzanie papy wierzchniego krycia do papy podkładowej na całej powierzchni dachu wraz z wywinieciem na kominy, zgrzanie papy wierzchniego krycia attyk wraz z wywinieciem na poziomą część attyk, montaż kominków wentylacyjnych wraz z ich uszczelnieniem, wykonanie i montaż obróbek blacharskich wokół kominów, montaż pyty (...) uprzednio zdemontowanej ze spadkiem min. 3% w kierunku dachu, wykonanie i montaż obróbki blacharskiej na części poziomej attyki, osuszanie ścian i stropu przy użyciu osuszaczy, wywiezienie i utylizacja odpadów budowlanych. Zarówno papa stanowiąca pokrycie dachowe jak i elementy stalowe obróbek blacharskich attyk nie nadawały się do ponownego montażu. Jedyne elementy, których można było ponownie użyć po uprzednim demontażu to płyta (...) pod obróbkę blacharską attyki. Biegły jednoznacznie wskazywał, iż wymiana dachu była konieczna z uwagi na wady poprzednio wykonanego pokrycia, których charakter nie pozwalał na skuteczne i trwale ich usunięcie. Biegły jednoznacznie wskazał, także iż ewentualne uszkodzenia powierzchni dachu, zniszczenie kominka czy uszkodzenia w obróbce blacharskiej, nie mogły powstać w trakcie działań warunków atmosferycznych, jeżeli tylko pokrycie dachu zostało wykonane prawidłowo i trwale. Opisane i udokumentowane uszkodzenia są uszkodzeniami wynikającymi z błędów wykonawczych ekip realizujących pokrycie dachu a zatrudnionych przez pozwaną. Przy poprawnym wykonaniu pokrycia dachowego nie ma możliwości przedostawania się wody opadowej do wnętrza budynku i pod poszczególne warstwy tego pokrycia (dowód: opinia biegłego z zakresu budownictwa ogólnego k. 759-790, opinia uzupełniająca k. 915-926).

Zgodnie z art.474 kc – dłużnik odpowiedzialny jest jak za własne działanie lub zaniechanie za działania i zaniechania osób, z których pomocą zobowiązanie wykonywa, jak również osób, którym wykonanie powierza.

Skoro pozwana powierzyła wykonanie pokrycia dachowego w budowanym budynku podwykonawcom (P. P. k.721-724), w pełni odpowiada za nieprofesjonalnie wykonane prace i działania osób którym wykonanie tychże prac powierzyła.

W ocenie Sądu nie budzi żadnych wątpliwości, wina pozwanej w nieprawidłowym wykonaniu zobowiązania w zakresie wykonania pokrycia dachowego. Opinia biegłego jednoznacznie wskazuje na rażące błędy związane z wykonawstwem dachu, konsekwencją czego było jego przeciekanie i konieczność naprawy dachu poprzez jego całkowitą wymianę.

Nie budzi również w ocenie Sądu żadnych wątpliwości relewantny związek przyczynowy pomiędzy szkodą poniesioną przez powoda a nieprofesjonalnym wykonaniem umowy w zakresie pokrycia dachowego przez pozwaną. Gdyby bowiem pozwana w sposób prawidłowy i zgodnie ze sztuką budowlaną wykonała pokrycie dachowe i dach by nie przeciekał, powód nie musiałby podejmować żadnych działań związanych z jego naprawą czy też wymianą. To tylko i wyłącznie złe wykonanie umowy przez pozwaną doprowadziło do tego, iż powód musiał ponieść koszty związane z diagnostyką i jakością wykonania pokrycia dachowego przez pozwaną w celu optymalnego dostosowania ewentualnej metody naprawy czy też wymiany dachu a następnie pokrycia kosztów wymiany dachu.

W ocenie Sądu udowodniona i wykazana szkoda poniesiona przez powoda wynosi 81.892,46 złotych.

Na szkodę tę składają się następujące elementy:

a) należność w kwocie 2.500 złotych (faktura k. 131 wystawiona przez B. M.) i w kwocie 4.305 złotych (faktura k. 132 wystawiona przez rzeczoznawcę W. C.).

Z uwagi na okres jesienny oraz fakt, iż pozwana nie przystąpiła niezwłocznie do usunięcia zgłoszonych wad w zakresie przeciekania dachu, powód nie posiadając wystarczających kwalifikacji zlecił ocenę stanu wykonanego pokrycia dachowego podmiotom profesjonalnie zajmującym się wykonywaniem pokryć dachowych (B. M. – vide protokół k. 91) oraz biegłemu rzeczoznawcy budowlanemu (ekspertyza techniczna k. 92-127). Obaj specjaliści opiniujący na zalecenie powoda wskazali na konieczność wykonania nowego pokrycia dachowego wskazując na liczne i nieusuwalne wady związane z wykonaniem dotychczasowego pokrycia dachowego.

W ocenie Sądu, posiłkowanie się przez powoda prywatnymi opiniami specjalistów było konieczne przed podjęciem trudnej decyzji o konieczności wymiany całego pokrycia dachowego i były wydatkami uzasadnionymi. Gdyby bowiem opinia specjalistów była inna – gdyby wskazano, iż pokrycie dachowe może zostać naprawione zdecydowanie mniejszym kosztem, zmniejszyłyby się także koszty wykonania samej naprawy – wymiany dachu. Gdyby jednak nie nieprawidłowe wykonanie pokrycia dachowego przez pozwaną a także brak skutecznego usunięcia wady w zakresie przeciekania na wezwanie powoda, powód nie musiałby tych kosztów ponosić. A zatem w ocenie Sądu, koszty te powinny być uznane jako rzeczywista szkoda do której kompensacji zobowiązana jest pozwana.

b) Należność w kwocie 75.087,46 złotych, na którą to należność składają się: kwota 73.710 złotych z tytułu kosztów wymiany pokrycia dachu (przyjęto rzeczywiście uiszczoną kwotę rynkową) oraz kwota 1377,46 złotych z tytułu osuszania budynku (wartość przyjęta za opinią biegłego).

Jak wynika z faktur przedstawionych przez powoda – koszt wymiany pokrycia dachowego przez A. R. zgodnie z umową wynosił 73.710 złotych (faktura k. 200, faktura k. 201, umowa o roboty budowlane k. 272-276).

Zgodnie z opinią biegłego łączna wartość robót naprawczych wynosiła 67.811,41 złotych (opinia k. 777-790). Biegły w sposób bardzo szczegółowy przedstawił kosztorys robót naprawczych jednocześnie w opinii uzupełniającej wskazując, iż sporządzony przez A. R. kosztorys odpowiada cenom rynkowym na czas jego sporządzenia (vide opinia uzupełniająca k. 839). Jednocześnie w opinii uzupełniającej biegły uznał za uzasadniony koszt utylizacji papy w wysokości 1050 złotych (opinia k. 841), który to koszt nie został uwzględniony w pierwotnym kosztorysie.

Zważywszy zatem na fakt, iż faktycznie poniesione przez powoda koszty były kosztami rynkowymi (nieznaczna różnica w kosztorysowaniu prac jest różnicą pomijalną), nie były też kosztami nieadekwatnymi do wykonanych prac, co w ocenie Sądu przemawia za uznaniem aby jako szkodę powoda uznać kwotę rzeczywiście przez niego poniesioną z tytułu kosztów naprawy dachu bowiem wartość poniesiona przez powoda jest wartością rynkową. Przy przyjęciu jednocześnie jako wartości szkody – kwoty faktycznie uiszczonej przez powoda A. R., brak było podstaw

do uwzględnienia dodatkowo w tej wartości kosztów utylizacji papy termozgrzewalnej w kwocie 1050 złotych (opinia uzupełniająca k. 841), bowiem koszt ten nie został uwzględniony w kosztorysie biegłego ale był już uwzględniony w kosztorysie wykonawcy A. R. (vide k. 272-276). Z uwagi na fakt, iż powód nie wykazał ani nie udowodnił aby poniósł z tego tytułu dodatkowe koszty, Sąd nie znalazł podstaw aby kwotę szkody podwyższyć o kwotę 1050 złotych.

W zakresie kosztów osuszania, powód wnosil o zasądzenie należności w kwocie 4.536 złotych zgodnie z fakturą k. 199, przy czym z w.w faktury w żaden sposób nie wynika, jakiego rodzaju osuszacze były użyte, przez jaki czas (ile dób) były używane, dlatego też w zakresie tejże szkody za miarodajną Sąd uznał opinię biegłego. Jak wynika z opinii biegłego – osuszenie ścian i stropów przy użyciu osuszaczy było konieczne przez ok. 10 dni (vide opinia k.774), zaś koszt takiego osuszania biegły oszacował na kwotę 1377,46 złotych (opinia k. 789). W opinii uzupełniającej (vide opinia k. 840), biegły wynikający koszt z przedstawionej faktury uznał za zawyżony. Dlatego też jako uzasadniony w zakresie użycia osuszaczy, Sąd uznał koszt w wysokości 1377,46 złotych.

O odsetkach Sąd orzekł zgodnie z art.481 par.1 kc, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody. Zgodnie z art.476 kc dłużnik dopuszcza się zwłoki, gdy nie spełnia świadczenia w terminie, a jeżeli termin nie jest oznaczony, gdy nie spełnia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela.

Zważywszy zatem, iż należność zasądzona przez Sąd wynika ze świadczenia bezterminowego (obowiązek naprawienia szkody), powód jest uprawniony do żądania odsetek od dnia gdy pozwana dowiedziała się o roszczeniach powoda.

Jeżeli chodzi o roszczenie odszkodowawcze w wysokości 6.805 złotych o powyższym roszczeniu pozwana dowiedziała się z chwilą doręczenia odpisu pozwu (pозew doręczony w dniu 20.04.2017 roku k. 157) a zatem pozwana pozostaje w opóźnieniu ze zwrotem tej kwoty począwszy od dnia 21.04.2017 roku.

W zakresie sformułowanego roszczenia odszkodowawczego w pozostałym zakresie, to wskazać należy, iż zostało ono zgłoszone jako roszczenie ewentualne w piśmie z dnia 26 października 2017 roku (k.177-178), przedmiotowe pismo ze sprecyzowaniem powództwa zostało doręczone pozwanej w dniu 20.11.2017 roku (zpo k.218) a zatem od dnia 21.11.2017 roku, pozwana pozostaje w opóźnieniu w zakresie dobrowolnej realizacji pozostałego roszczenia odszkodowawczego. Podkreślić należy, iż w żadnym poprzednim piśmie procesowym ani też piśmie przedprocesowym, pozwana nie została wezwana do pokrycia poniesionych przez powoda kosztów związanych z wymianą dachu.

W pozostałym zakresie zatem, roszczenie ewentualne jako bezzasadne, a także roszczenie w zakresie odsetek w zakresie odmiennym niż określono w wyroku podlegało oddaleniu o czym Sąd orzekł w pkt.3 wyroku.

W pkt. 4 wyroku, Sąd rozstrzygnął o kosztach procesu poniesionych przez strony zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (art.98 kpc), zważywszy na praktycznie całkowite uwzględnienie żądań powoda. Powód domagał się zasądzenie kwoty 86.805 złotych, w wyroku jego należność została uznana do kwoty 81.892,46 złotych co stanowi około 95% dochodzonego roszczenia. Zważywszy na fakt, iż roszczenie było co do zasady uzasadnione, zaś co do wysokości powód uległ w nieznacznym zakresie, Sąd uznał, iż to powód winien być potraktowany jako stroną która wygrała sprawę w całości, bez konieczności dokonywania stosunkowego rozdzielnia kosztów procesu zgodnie z art.100 kpc.

W pkt.5 wyroku, Sąd rozstrzygnął o zwrocie nieuiszczonych kosztów sądowych, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (przegrana w całości pozwanej) w zw. z art. 98 kpc w zw. z art.100 kpc w zw. z art.113 ust.1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Jednocześnie zgodnie z art.108 par.1 kpc, rozstrzygnięcie w zakresie kosztów procesu i kosztów sądowych z pkt. 4 i 5 wyroku, Sąd pozostawił do decyzji referendarza sądowego.

Mając powyższe na względzie, Sąd orzekł jak w wyroku.

/-/ Sędzia SO Mariusz Solka

(...)

1. (...)

2. (...)

3. (...)

(...)