

Sygn. akt I C 1514/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 maja 2017 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Irena Żarnowska-Sporysz

Protokolant: Ewelina Urbanek

po rozpoznaniu w dniu 24 kwietnia 2017 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. N., T. N.**

przeciwko **(...) S.A. (...) (...) w W.**

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej (...) S.A. (...) (...) w W. na rzecz powodów A. N. i T. N. jako wierzycieli solidarnych kwotę 89 690 zł (osiemdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt złotych) z ustawowymi odsetkami liczonymi:

- od kwoty 7 265,45 zł od 26 maja 2015 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 50.012,73 zł od 9 lipca 2015 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 36.410,88 zł od 31 lipca 2015 r. do dnia zapłaty,

w tym od 1 stycznia 2016 r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów kwotę 8 999 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 1514/15

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 24 sierpnia 2015r powodowie A. N. i T. N. wnieśli przeciwko (...) SA (...) w W. o zapłatę kwoty 89.690 zł

z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty :

- 7.265,45 zł od 26 maja 2015r do dnia zapłaty,

- 50.012,73 zł od dnia 9 lipca 2015r do dnia zapłaty,

- 32.410,88 zł od dnia 31 lipca 2015r do dnia zapłaty oraz

o zwrot kosztów postępowania .

W uzasadnieniu podali ,że nabyli w grudniu 2014r od strony pozwanej jako dewelopera lokal mieszkalny przy ul. (...) w K. o pow. 87,69 mkw wraz z komórką lokatorską. W umowie sprzedaży deweloper udzielił powodom rękojmi za wady fizyczne i prawne zgodnie z przepisami kc.

Na skutek wady dotyczącej instalacji zimnej wody w mieszkaniu powodów i powstałego przez to zawilgocenia – powodowie ponieśli szkodę której wyrównania się niniejszym pozwem domagają . Dotyczy ona usunięcia przez powodów wady , wymiany zniszczonych przez zawilgocenie elementów wyposażenia mieszkania , kosztów napraw.

26 marca 2015r doszło do podpisania protokołu pomiędzy stronami w sprawie napraw w mieszkaniu powodów i zwrotu kosztów. Załącznikiem tego protokołu była wycena kosztów napraw, opiewająca na kwotę 94.919 zł . Deweloper pomimo zobowiązań jakie przyjął na siebie w tym protokole – nie zwrócił powodom poniesionych przez nich kosztów usunięcia szkód.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana (...) SA (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa ponad kwotę 11.203,54 zł którą uznała.

W pierwszej kolejności wniosła o przypozwanie 4 osób fizycznych oraz jednej osoby prawnej tj. wykonawców – z których jednakże żadna nie przystąpiła do procesu.

Dalej strona pozwana podniosła ,że nie kwestionuje roszczeń odszkodowawczych powodów co do zasady a jedynie co do wysokości . Te przedstawione przez powodów uznała za zawyżone stwierdziła ,że koszty te nie mogły by być wyższe niż kwoty przedstawione w sporządzonej – a podane w odpowiedzi na pozew tabeli - wyliczone przez likwidatora szkody tj. T. C. , a które łącznie zamykają się kwotą ok. 55.300 zł .

Sąd ustalił :

Aktem notarialnym z dnia 23.12.2014r sporządzonym w kancelarii notariusza A. C. w K. powodowie A. N. i T. N. nabyli od strony pozwanej tj. (...) Spółki Akcyjnej (...) z siedzibą w W. - na prawach ustawowej wspólności małżeńskiej lokal mieszkalny przy ul. (...) w K. o powierzchni 87,69 mkw wraz z udziałem nieruchomości wspólnej oraz komórką lokatorską o pow. 4,33 mkw za cenę 593127,59 zł . Kupili tym samym aktem także lokal garażowy nr (...) o powierzchni 15,40 mkw za cenę 44.000 zł .

W paragrafie 11 umowy strony ustaliły iż nabywcom przysługuje rękojmią za wady fizyczne i prawne zgodnie z przepisami kc.

Przedmiotowy lokal mieszkalny został wydany nabywcom jeszcze przed jego formalnym zakupem . Ponieważ powodowie dostrzegli wady zwrócili na nie uwagę przy zawieraniu umowy kupna sprzedaży dlatego w paragrafie 7 tej umowy odnotowano iż nabywcy zwracają uwagę na przeciek w garażu oraz zawilgocenie w lokalu mieszkalnym w związku z czym wzywają dewelopera do usunięcia przyczyny wycieku oraz wszelkich szkód spowodowanych przez wyciek .

Dow; akt notarialny – k. 9 i nast.

Dnia 9 stycznia 2015r w obecności stron tj. powoda i strony pozwanej dokonano oglądu przecieku i jego skutków i ustalono, że przeciek nastąpił z przyczyn leżących po stronie dewelopera i jego usunięcie nastąpi na jego koszt.

Dow; protokół k. 29

W piśmie skierowanym przez powodów do strony pozwanej z dnia 25 marca 2015r powód poinformował stronę pozwaną o kolejnym przecieku , pracach naprawczych , skutkach przecieku , szkodach

Dow; pismo powodów –k. 31

W związku z tymi sygnałami o przeciekach i uszkodzeniach doszło do zawarcia porozumienia pomiędzy stronami w wyniku którego sporządzono protokół w sprawie napraw w mieszkaniu powodów.

Dow: protokół ze spotkania –k. 34

Zawiera on 10 punktów a załącznikiem do niego jest wycena kosztów odtworzenia mieszkania po zalaniu zwana kosztorysem

( k. 36) zawierająca 44 pozycje różnych prac i koszt każdej z nich na łączna sumę 94919,04 zł .

I tak zgodnie z tym porozumieniem strona pozwana miała wykonać na własny koszt prace wymienione w pozycjach od 1- 8 , 13, oraz od 34 - 39 tego kosztorysu .

W kosztorysie prace te w/w zostały oszacowane na kwotę :

- poz. 1-8 – na 9.909,49 zł

- poz.13 – na kwotę 4.421,52 zł

- poz. 34- 39 na kwotę 8.348,40 zł

Prace te jednak nie zostały wykonane przez stronę pozwaną w związku z czym powodowie wykonali je na własny koszt.

Strona pozwana zobowiązała się do zwrotu poniesionych przez powodów kosztów wykonania próby szczelności tj. kwoty 1688,00 zł i kwotę tę im zwróciła.

Dalej w p. 3 porozumienia strona pozwana stwierdziła iż nie kwestionuje konieczności wykonania prac opisanych w pozycjach od 9-12 i od 14- 26 kosztorysu przy czym co do nich ustalono iż kwoty podane w kosztorysie są kwotami maksymalnymi a rzeczywisty koszt ich wykonania powodowie mają udokumentować fakturami.

Miała być wypłacona powodom zaliczka w wysokości 10.000 zł na poczet wykonania tych prac ale tej kwoty nie zapłacono

W punkcie 5 porozumienia - deweloper zobowiązał się też ,że zapłaci powodom poniesioną przez nich kwotę na zakup materiałów z pozycji od 27-31 jednakże nie więcej niż 25.171,55 zł powiększonego o maksymalnie 5% .

W p. 6 deweloper zobowiązał się wypłacić powodom kwotę poniesioną przez nich na demontaż , naprawę uszkodzeń oraz ponowny montaż mebli na wymiar wg. faktycznego kosztu udokumentowanego e ofercie wykonawcy jednak nie więcej niż 12915 zł określone w poz. 40 kosztorysu.

W p. 7 deweloper zobowiązał się do zwrotu kosztów ponownego zakupu szafy i ustawienia jej we wnęce pokoju dzieciennego .

W p. 8 deweloper zobowiązał się do zapewnienia nadzoru inwestorskiego nad wykonaniem w/w prac ale z tego zobowiązania się nie wywiązał .

Dow; treść protokołu porozumienia –k. 34-35

Powodowie przy pomocy wynajętej firmy samodzielnie wykonali wszystkie prace niezbędne do odtworzenia mieszkania przed zalaniem , dokonali zakupu materiałów i mebli.

Ponieśli następujące koszty:

- 7265,45 zł – prace rozbiórkowo – budowlane,- faktura –k. 43, **przesłana pozwanej do zapłaty dnia 8.05.2015r –k. 44**

- 1782 zł - wywóz odpadów - faktura -k. 45 ,
- 867,00 zł – osuszanie – faktura k. 50 ,
- 8296,35 – naprawa instalacji wodnej i CO – faktura –k. 53,
- 13284,00 zł – wylewki – faktura –k. 55,
- 15253,33 zł – prace wykończeniowe – faktura –k. 58,
- 6.256 zł – malowanie farbą lateksową – faktura –k. 59,
- 851,47 zł – płytki – faktura –k. 62,
- 3420,58 zł – płytki – faktura –k. 63,
- **wezwanie do zapłaty – na łączną kwotę 50.012,73 – dnia 23.06.2015r k. 64,**
- 10150 – montaż podłogi –faktura –k. 65,
- 1515,36 zł – ościeżnica podłogowa –k. 66,
- 1500 zł – demontaż mebli – faktura –k. 68,
- 9.200 zł - przeróbka mebli – faktura k. 69,
- 3.085 zł – przeróbka mebli –k. 70 ,
- 1776,52 zł – tapeta – faktura k. 71,
- **wezwanie do zapłaty kwoty 32410,88 zł z dnia 15 lipca 2015r -k. 72**

Łącznie jest to kwota 89.690,00 zł .

Z protokołu z dnia 26 marca 2015r i załącznika –k. 34-35,36 wynika jakie prace mają być wykonane aby usunąć szkodę tj, odtworzyć stan mieszkania sprzed zalania.

Jest tam 44 pozycje i koszty maksymalne określone na kwotę 94.919,04 zł .

Powodowie sami wykonali wszystkie prace a łączny koszt jaki ponieśli to kwota 89.690 zł czyli nie więcej od ustalonych kosztów maksymalnych. Strona pozwana miała zgodnie z porozumieniem zwrócić powodom te koszty po przedstawieniu faktur . Powodowie faktury przedstawili ale zwrotu pieniędzy nie otrzymali .

Biegła A. I. – powołaną w związku z kwestionowaniem przez stronę pozwaną kosztów wykonanych prac - wykonując na zlecenie sądu opinię w niniejszej sprawie przeprowadziła wizję lokalną z udziałem tylko powodów bo strona pozwana mimo zawiadomienia nie przybyła na termin czynność (k. 182) , następnie w opinii swej potwierdziła wykonanie prac naprawczych i ustaliła ich łączny koszt na kwotę 50.422 zł posiłkując się programem kosztorysowania (...) Koszt .

Zakresem wyceny objęła te roboty których ilości były uzgodnione przez strony lub możliwe do obmierzenia jak np. ogrzewanie podłogowe , powierzchnie szaf wbudowanych – natomiast w przypadku robót tzw. zakrytych jak naprawy instalacji , uszkodzeń szaf podała ,że ich wyliczenie nie było możliwe z uwagi na brak stosownych dokumentów. Zakres tych prac został uwzględniony ale wskaźnikiem procentowym według proporcji kosztu do kosztu całego wstępnego kosztu ustalonego w protokole z dnia 26.03.2015r (k. 189)

Dow; opinia biegłej –k. 190

Zakwestionowała w całości fakturę dotyczącą wylewek na kwotę 13284 zł z uwagi na okoliczność iż została ona wystawiona na adres os. (...), a nie na ul. (...). Powodowie to wytłumaczyli mianowicie, że faktura ta wystawiona została na adres tymczasowy tj. przy (...) gdzie mieszkali w okresie wykonywania prac naprawczych w mieszkaniu przy ul. (...) i przedłożyli fakturę korygującą (k. 221) z podaniem na niej ulicy (...) tj. tej gdzie te wylewki faktycznie były wykonywane.

Biegła zakwestionowała też faktury na dostawę i montaż ościeżnic i na tapetowanie ((...)faktury : nr (...)) z uwagi na wskazane w nich ceny które jej zdaniem są za wysokie.

Policzyła koszty wskazane przez powodów, które wyniosły 71850,15 zł brutto (k. 181) – bez kosztów zakwestionowanych wyżej faktur w tym faktury za wylewki .

Te zakwestionowane faktury opiewają na kwoty:

- faktura nr (...) ( wylewki) kwota 13.284 zł –k. 55
- faktura nr (...) ( ościeżnica montaż , listwy) kwota 6.699,36 – k. 66,
- faktura (...) ( tapety ) kwota 1.776,52 zł –k. 71,
- faktura (...) ( montaż podłogi) kwota 10.150 zł –k. 65

Wyżej opisany stan faktyczny wynika z przedłożonych

i opisanych dokumentów , których autentyczności strony nie kwestionowały . Kwestionowane były tylko i wyłącznie wysokości kwot na fakturach.

Sąd pominął dowód z przesłuchania stron, bo nie był potrzebny. Wszystkie istotne dla sprawy okoliczności wykazane zostały dowodami z dokumentów takich jak akt notarialny , porozumienie zawarte pomiędzy stronami, faktury za wykonane prace, opinia biegłej .

Wskazane przez powodów prace faktycznie zostały wykonane co potwierdziła biegła . Wystawione zostały za ich wykonanie faktury przy czym niektóre z nich biegła zakwestionowała z przyczyn wyżej opisanych. Kwota żądania podana w pozwie , a wynikająca z sumowania wszystkich przedłożonych faktur nie przekracza kosztów maksymalnych wszystkich prac objętych porozumieniem z marca 2015r.

Nie ma faktur za każdą poszczególną pracę wymienioną w protokole z marca 2015r a raczej jego załączniku tj. kosztorysie , natomiast są faktury zbiorcze łączące po kilka prac dlatego trudno jest stwierdzić ,czy koszt każdej z poszczególnych prac wymienionych w kosztorysie nie został przekroczony , ale w sumie koszt prac zatwierdzonych do wykonania porozumieniem nie przekroczył kosztów maksymalnych. Zaznaczyć należy iż biegła nie zakwestionowała w ogóle wykonania jakiegokolwiek pracy wskazanej przez powodów a jedynie miała co do niektórych faktur zastrzeżenia co do ceny.

Dodać należy iż co do prac przy wylewce, ( które pierwotnie jak wynika z punktu 1 – go porozumienia z 26.03.2015r strona pozwana miała sama wykonać a nie zrobiła tego) - nie było zastrzeżenia w tym porozumieniu w przeciwieństwie do innych prac opisanych w pozostałych punktach porozumienia – że obowiązują tu jakieś koszty maksymalne , które nie mogą być przekroczone . Ponieważ więc strona pozwana nie wywiązała się ze zobowiązania powodowie sami przy pomocy firmy zewnętrznej wykonali te prace , a ponieważ zależało im na czasie (o co trudno mieć do nich pretensje) użyty do wylewki został szybkoschnący materiał – droższy niż zwykły stąd wyższa cena . Faktyczne koszty jakie ponieśli powodowie podane są w fakturze , które wszak łącznie z innymi nie przekraczają kwoty maksymalnej wskazanej w kosztorysie .

Stan prawny

Powództwo jest uzasadnione.

Powodowie wywodzą swe roszczenia z zawartego ze stroną pozwaną porozumienia, którego treść określa protokół z dnia

26 marca 2015r z załączonym do niego jako integralną częścią tego porozumienia - kosztorysem i wymienionymi w nim pracami naprawczymi. Porozumienie to strony zawarły w związku z roszczeniami jakie przysługiwały powodom w ramach rękojmi za wady lokalu, który kupili od strony pozwanej umową notarialną z dnia 23 grudnia 2014r, a która to rękojmia zagwarantowana była dla powodów przez stronę pozwaną w tej umowie.

W porozumieniu z 26 marca 2015r strony ustaliły zakres prac, potrzebnych aby odtworzyć stan mieszkania sprzed zalanania z których część miała wykonać strona pozwana a część powodowie. Ustalono też zostały koszty maksymalne prac, które mieli wykonać sami powodowie, a strona pozwana miała zwrócić im faktycznie poniesione przez nich koszty udokumentowane fakturami.

Strona pozwana nie wykonała w ramach tego porozumienia żadnych prac. Wszystkie więc zostały wykonane przez powodów przez zewnętrzne firmy. Prace te wyszczególnione są w przedłożonych wraz z pozwem fakturach przy czym niektóre faktury zawierają ceny zbiorcze jak np. za prace wykończeniowe, czy naprawa instalacji, a nie za poszczególne elementy prac wymienione szczegółowo w załączniku (kosztorysie) do protokołu z 26 marca 2015r, który zawiera 44 pozycje.

Zasadność żadnej z prac wykonanych przez powodów nie została zakwestionowana przez biegłą A. I., a suma wszystkich kosztów z tych faktur daje dokładnie kwotę dochodzoną pozwem.

Pomimo więc wyliczenia kosztów prac naprawczych przez biegłą na kwotę 50.422 zł- sąd nie przyjął tej kwoty jako rzeczywistych kosztów poniesionych przez powodów, tylko obliczył je na podstawie dołączonych do pozwu faktur.

Nie ma uzasadnienia dla kwestionowania faktur wskazanych przez biegłą w opinii tj. faktury nr (...) (wylewki) na kwotę 13.284 zł – tylko dlatego, że adres w niej podany jest inny niż adres przedmiotowego lokalu bo te kwestie powodowie – podobnie jak i koszty zrobienia wylewki logicznie wytłumaczyli – również faktura korygującą.

Nie ma też uzasadnienia dla kwestionowania faktury nr (...) (ościeżnica montaż, listwy) na kwotę 6.699,36

Jak i faktury (...) (tapety) na kwotę 1.776,52 zł, skoro z faktur tych niezbitnie wynika kwota jaka faktycznie powodowie zapłacili, a to, że wybrali materiał być może droższy niż przeciętny nie oznacza, że nie należy im się zwrot poniesionych wydatków skoro one nie przekraczają kosztów maksymalnych.

Nie można też zgodzić się ze stanowiskiem biegłej która nie wyszacowała prac tzw. zakrytych z faktury (...) montaż podłogi) na kwotę 10.150 zł, z uwagi na brak udokumentowania tych prac - bo faktura ta zdaniem sądu jest wystarczającym dokumentem na wykonanie i koszty tych prac. To że takie prace zostały w ogóle wykonane nie było przez biegłą kwestionowane.

Tak więc reasumując przyjąć należy iż koszt wykonania prac naprawczych wyniósł tyle ile w przedłożonych do pozwu fakturach, którymi to fakturami zgodnie z umową mieli się wylegitymować powodowie celem uzyskania zwrotu poniesionych kosztów. Zasadność tych prac była uznana przez stronę pozwaną, a fakt ich wykonania został potwierdzony w opinii biegłej.

Powodowie w poszczególnych okresach wskazanych

w pozwie, przesyłali stronie pozwanej wezwania do zwrotu poniesionych, udokumentowanych fakturami kosztów – ale bezskutecznie zatem od 14 dni od dat tych poszczególnych wezwań należą się im odsetki o których sąd orzekł w punkcie I wyroku. (w protokole z 26 marca 2015r- w punkcie 8 ustalono 14 dni od wezwania do zapłaty k. 35).

Powodowie wygrywają proces w całości i zgodnie z zasadą art. 98 kpc należy im się zwrot poniesionych kosztów w całości tj. opłaty od pozwu 4.485 zł , kosztów postępowania zażaleniowego ( 897 zł ) kosztów zastępstwa procesowego 3617 zł.