

Sygn. akt: I C 696/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 grudnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Wojciech Waclaw
Protokolant:	sekretarz sądowy Joanna Kamińska

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2018 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy Placu (...) w O.**

przeciwko P. K.

o zapłatę

I zasądza od pozwanego **P. K.** na rzecz **Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy Placu (...) w O.** kwotę **33 612,53 zł (trzydzieści trzy tysiące sześćset dwanaście złotych 53/100)** – wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 25 października 2017 r. do dnia zapłaty;

II w pozostałej części oddala powództwo;

III zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 90,- zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Olsztynie) kwotę 38,74 zł tytułem części wyłożonych przez Skarb Państwa wydatków, zaś od powoda z zasądzzonego roszczenia na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Olsztynie) tym samym tytułem kwotę 92,04 zł.

Sygn. akt I C 696/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 listopada 2017 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy Placu (...) w O. wniosła o zasądzenie od P. K. prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwa(...). P. K.” kwoty 112.912 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 25 października 2017 r. do dnia zapłaty. Jednocześnie wniosła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że w imieniu powódki poprzedni administrator zawarł z pozwanym umowę o roboty budowlane polegające na dociepleniu ścian zewnętrznych budynku i remont balkonów. Szczegółowy zakres prac został ustalony w kosztorysie ofertowym przygotowanym przez pozwanego. Końcowy odbiór prac nie odzwierciedlał faktycznego stanu i rzetelności wykonanych robót. Protokoły odbioru prac budowlanych zarówno przejściowy, jak

i końcowy będące podstawą wypłaty wynagrodzenia wykonawcy zostały podpisane ze strony inwestora w sposób niechlujny i nie zawierały wymaganego potwierdzenia wykonania robót.

W ocenie powódki stanowi to naruszenie podstawowych obowiązków inspektora nadzoru budowlanego. Dodatkowo, odbiór prac odbył się bez czynnego udziału kierownika budowy. Prace zostały wykonane niezgodnie ze sztuką budowlaną, należyta starannością oraz kosztorysem ofertowym. Powódka wielokrotnie wzywała pozwanego do poprawy wadliwie wykonanego remontu. Pozwany tylko częściowo zgodził się z wezwaniami do działań naprawczych, wyrażając wolę wykonania prac wyszczególnionych w protokole gwarancyjnym remontu elewacji zewnętrznej budynku z dnia 26 kwietnia 2016 r. Wykonana na zlecenie powódki ekspertyza stwierdzała wadliwe wykonanie balustrad balkonowych, brak nadzoru budowlanego nad wykonywanymi pracami, brak kratki wentylacyjnych na klatkach schodowych. (...) wydał decyzję o doprowadzeniu stanu balustrad balkonowych oraz odtworzenia zaślepionych otworów wentylacyjnych w klatkach schodowych oraz zakazał użytkowania balkonów z uwagi na bezpieczeństwo mieszkańców i przechodniów. Ponadto, pozwany nie wykonał prac polegających na położeniu gresu mrozoodpornego i antypoślizgowego na balkonach za kwotę 36.351 zł. Powódka oszacowała koszty naprawy prac na łączną kwotę 112.911,55 zł obejmującą:

- a) koszty ekspertyzy – 1.998,75 zł,
- b) bezpodstawnego pobrania kwoty 36.351,16 zł za niewykonanie położenia gresu mrozoodpornego i cokołów na balkonach,
- c) koszty prac naprawczych – 74.561,84 zł.

Pomimo wezwania, pozwany nie uiścił żądanej kwoty (k. 3-5).

W odpowiedzi na pozew, P. K. wniósł o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie na jego rzecz od powódki zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany zaprzeczył, aby roboty budowlane zostały wadliwie wykonane, zakwestionował wszystkie koszty i wyliczenia prywatne powódki składające się na dochodzoną kwotę. Nie zgodził się ze stwierdzeniem zawartym w prywatnej ekspertyzie, że wykonał on prace w sposób nieprawidłowy, w efekcie czego powstały usterki w balustradach balkonowych. P. K. wskazał, że prace były wykonane zgodnie z projektem i wskazówkami powódki, która przez okres 5 lat nie zgłaszała żadnych zastrzeżeń w tym zakresie. Protokoły odbioru zostały sporządzone i zaakceptowane przez wszystkich przedstawicieli powódki, akceptującej sposób wykonania prac, a w trakcie odbioru końcowego powódkę reprezentowały cztery różne osoby. Każda z nich potwierdziła zakres wykonanych prac i ich zgodności z umową. Nikt nie zgłaszał uwag do zakresu prac objętych pozwem. Pozwany zwrócił uwagę, że nigdy nie otrzymał wynagrodzenia za położenie gresu mrozoodpornego i antypoślizgowego na nieruchomości powódki. Z ostrożności procesowej pozwany zgłosił zarzut przedawnienia roszczeń powódki oraz zarzut potrącenia wierzytelności przysługującej pozwanemu w wysokości 13.056,16 zł – kaucji zatrzymanej przez powódkę z wierzytelnością dochodzoną przez powódkę w niniejszym postępowaniu (k. 90-96).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowa Wspólnota składa się z bloku mieszkalnego o wysokości sześciu kondygnacji, z czterema klatkami schodowymi (...). Budynek jest podpiwniczony z częściowo zabudowanym poddaszem przeznaczonym na cele mieszkalne. W części parteru od strony Placu (...) znajdują się lokale usługowe.

(ok. bezsporna, ekspertyza k. 58-63, w szczególności k. 60)

W okresie 2010-2011 zgłaszano administratorowi przypadki spadającego szkła z ram balkonowych.

(dowód: wypis z kopii zgłoszeń usterek zgłaszanych do Zakładu (...) w O. poz. 46, 41 i 29, k. 229-231 oraz oświadczenie pełnomocnika pozwanego k. 232-232v)

Na wniosek wspólnoty decyzją z dnia 24 maja 2010 r. nr (...)Prezydent Miasta O. zatwierdził projekt budowlany dotyczący docieplenia elewacji budynku mieszkalno-usługowego przy Placu (...) w O. sporządzony przez architektów M. C. i A. K. na rzecz powodowej Wspólnoty. Decyzją tą zostało udzielone pozwolenia na wykonanie w tym zakresie robót budowlanych.

(bezsporne, projekt budowlany – skoroszyt dołączony do akt, decyzja k. 30)

Administrator powodowej Wspólnoty - Zakład (...) Sp. z o.o. w O. ogłosił przetarg na wykonanie prac objętych projektem budowlanym. W toku postępowania przetargowego wyłoniono ofertę pozwanego.

(dowód: zeznania M. R. – członka zarządu powodowej Wspólnoty k. 234, oferta pozwanego dotycząca wykonania robot remontowych – skoroszyt dołączony do niniejszych akt).

W dniu 9 marca 2011 r. została zawarta umowa nr (...) pomiędzy powodową Wspólnotą Mieszkaniową, w imieniu której działał administrator Zakład (...) Spółka z o.o. w O., a P. K. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą „(...) P. K.”. Przedmiotem umowy było wykonanie robót przy Placu (...) w O. zgodnie z projektem budowlanym i kosztorysem inwestorskim stanowiącym załącznik nr(...) do umowy.

Prace obejmowały:

- a) docieplenie ścian zewnętrznych budynku (termoizolacja),
- b) remont balkonów.

Potwierdzenie i rozliczenie remontu balkonów miało odbyć się zgodnie z wykonanym rzeczywistym zakresem robót oraz wyceną ofertową, na podstawie odrębnego protokołu.

W projekcie budowlanym remont balkonów obejmował naprawę balustrad oraz ich podniesienie z wysokości 85 cm do wysokości 1,1 m z zachowaniem prześwitu pomiędzy szlichtą, a balustradą, a następnie ich ponowny montaż. Prace remontowe obejmowały również malowanie. Prace miały polegać na skuciu istniejącej szlichty, wykonaniu izolacji poziomej, wykonaniu obróbki blacharskiej, wykonaniu szlichty betonowej od góry. Remont obejmował również położenie płytek na balkonie.

Wykonawca zobowiązał się do wykonania wszystkich robót zapisanych w umowie i załączniku nr (...), a także użycia materiałów nie wyszczególnionych, a koniecznych do wykonania w całości wszystkich robót.

Strony określiły wartość robót ustaloną w kosztorysie w formie zryczałtowanej na kwotę 470.022 zł brutto. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy miało zostać wypłacone po protokolarnym końcowym odbiorze robót w terminie 30 dni od daty dostarczenia faktury Vat.

Termin rozpoczęcia robót został określony na dzień 2 maja 2011 r., a jego koniec na 30 listopada 2011 r.

Wykonawca oświadczył, że posiada niezbędne kwalifikacje oraz uprawnienia do wykonywania robót i zobowiązał się do wykonania ich zgodnie z załączoną dokumentacją, warunkami technicznymi i sztuką budowlaną. Wykonawca zobowiązał się nadto do:

- a) dołożenia należytej staranności w zakresie doboru odpowiedniej jakości materiałów przeznaczonych do remontu,
- b) przyjęcia do wykonania robót dodatkowych i zamiennych związanych z przedmiotem umowy,
- c) ubezpieczenie prac remontowych, obrony mienia oraz bezwzględne przestrzelenia na terenie prowadzonych robót przepisów BHP i p.poż,
- d) prowadzenia bieżącego obmiaru robót,

e) zgłoszenia zleceniodawcy do odbioru robót zanikających,

f) zgłoszenia zleceniodawcy na piśmie wykonanych robót do odbioru, co najmniej 7 dni przed ich zakończeniem.

W § 8 umowy, pozwany udzielił na wykonane roboty 5-letniej gwarancji liczonej do dnia protokolarnego bezusterkowego odbioru ostatecznego wykonania robót. Nadto wykonawca złożył zabezpieczenie gwarancyjne w wysokości 13.056,16 zł. Przeglądy gwarancyjne odbywać się miały przy udziale zleceniodawcy i wykonawcy. Pozwany w ramach gwarancji zobowiązał się do zlikwidowania ujawnionych wad i usterek w terminie wyznaczonym w protokole przeglądu. Strony nadto ustaliły, że w przypadku niedotrzymania terminu usunięcia usterek, powódka ma prawo zlecenia innej firmie usunięcia usterek na koszt wykonawcy.

(dowód: umowa nr (...) k. 12-13, kosztorys k. 14-28, opinia biegłego sądowego K. P. z zakresu budownictwa i szacowania robót k. 154-161, w szczególności k. 158-159, zeznania pozwanego k. 235, zeznania świadka A. K. k. 128v)

W dniu 24 maja 2011 r. pozwany rozpoczął prace objęte umową. W trakcie remontu okazało się, że dolne części balustrad są w większości skorodowane, a jednocześnie wtopione w posadzki balkonu. Dolny ramiak przylegający do posadzki w większości balkonów był skorodowany przeciekającą z balkonów wodą. Osłony balkonowe natomiast wykonane ze szkła zbrojonego kruszyły się i wypadały ze skorodowanych ramiaków. W zaistniałej sytuacji pozwany wspólnie z członkiem ówczesnego zarządu powodowej Wspólnoty – z R. R. i J. P. ustalili, że zamiast odnowienia (remontu) balkonów zgodnie z projektem, pozwany wymieni wszystkie balustrady zewnętrzne z możliwością odzyskania materiałów ze starych zdemontowanych balustrad. Taka zmiana zakresu prac wymagała znacznie zwiększonych nakładów na remont. Cena wykonania jednego balkonu wynosiła od 2.000 zł do 6.000 zł. Dlatego ustalono, że wymiana balkonów na nowe odbędzie się kosztem zaniechania prac polegających na ułożeniu na balkonach gresu. Miały zostać wykonane na balkonach jedynie wylewki betonowe. Koszty wymiany balkonów ostatecznie ustalono na kwotę 2.000 zł w przypadku mniejszego balkonu, a inne balkony na kwotę ponad 3.000 zł. Z uwagi na dobre naówczas relacje pomiędzy stronami, uzgodnione zmiany nie zostały formalnie odrębnie potwierdzone na piśmie.

Pozwany przystąpił do prac, zgodnie z wyżej poczynionymi uzgodnieniami.

(dowód: zeznania pozwanego k. 235-235v, zeznania świadka R. R. k. 129v-130, zeznania świadka A. K. k. 128v, uchwała nr (...)powołująca R. R., M. R. i J. P. na członków zarządu k. 103)

W dniu 1 sierpnia 2011 r. sporządzono protokół przejściowy obejmujący odbiór prac związanych z dociepleniem. W chwili odbioru obecni byli przedstawiciele każdej ze stron umowy. Nie stwierdzono wówczas żadnych usterek i niedoróbek. Pozwany wystawił fakturę Vat na kwotę 150.000 zł.

W dniu 12 września 2011 r. dokonano końcowego odbioru docieplenia elewacji i wymiany obróbki blacharskiej na balkonach. Stwierdzono wówczas, że roboty zostały wykonane zgodnie z normą projektową. Jednocześnie znowu nie stwierdzono usterek i niedoróbek. W trakcie odbioru prac obecni byli przedstawiciele powódki i pozwany. Pozwany wystawił fakturę Vat na kwotę 170.000 zł. Prace zostały zakończone w dniu 25 września 2011 r. Kierownik budowy, M. K. zgłosił wykonane roboty do odbioru. Nadto kierownik budowy oświadczył, że prace zostały wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną, warunkami pozwolenia na budowę, przepisami i obowiązującymi Polskimi Normami. Określono termin obowiązywania gwarancji na okres od 12 września 2011 r. do 12 września 2016 r.

(dowód: protokół przejściowy k. 39, faktura Vat k. 38, protokół końcowy k. 41, faktura Vat k. 40, dziennik budowy k. 31-36, oświadczenie kierownika budowy k. 37)

Po zakończeniu robót, jeden z właścicieli lokali zwrócił uwagę na chwiejność barierki balkonowej. M. S., właścicielka wskazanego lokalu zgłosiła swoje zastrzeżenia do administratora. R. R. i przedstawiciel pozwanego, stwierdzili wówczas wadliwie zamontowany płaskownik. W wyniku prac naprawczych, rozkuto ścianę, dopasowano płaskownik. Aktualnie barierka jest stabilna.

(dowód: zeznania świadka M. S. k. 130, zeznania pozwanego k. 235v)

W okresie gwarancji, w dniu 26 kwietnia 2016 r. dokonano przeglądu gwarancyjnego docieplenia ścian zewnętrznych budynku i remontu balkonów. Ustalono wówczas, że zakres prac został wykonany zgodnie z przedmiotem umowy. Stwierdzono następujące usterki na klatkach schodowych(...)

- a) nieszczelność rury spustowej – 3 sztuk,
- b) wzmocnienie balustrad balkonowych,
- c) uzupełnienie obróbki blacharskiej we wnęce skrzynki elektrycznej,
- d) osadzenie kraterki wentylacyjnych – 4 sztuk.

W trakcie tych czynności obecny był pozwany. Wyznaczono termin usunięcia napraw do 30 czerwca 2016 r.

P. K. pismem z dnia 30 grudnia 2016 r. poinformował, że usterki zawarte w protokole przeglądu gwarancyjnego z dnia 26 kwietnia 2016 r. zostaną usunięte.

Pismem z dnia 4 sierpnia 2018 r. administrator powodowej Wspólnoty wezwał pozwanego do usunięcia usterek zapisanych w protokole z dnia 26 kwietnia 2018 r. i jednocześnie wyznaczył nieprzekraczalny termin na dzień 31 sierpnia 2018 r. do ich usunięcia.

W związku z brakiem wykonania zleconych prac, administrator powódki, poinformował pozwanego pismem z dnia 12 września 2016 r. o powierzeniu napraw wykonanych przez pozwanego innemu wykonawcy, i o tym, że kwota zabezpieczenia gwarancyjnego przepada na rzecz Wspólnoty.

W odpowiedzi na powyższe pismo, pozwany poinformował administratora, że w związku ze wzmożonymi pracami i remontami na wielu budowach, nie był w stanie dokonać wymaganych napraw. Zwrócił się z prośbą o wyznaczenie innego terminu lub potrącenie kwoty 1.900 zł.

Zakład (...) Sp. z o.o. pismem z dnia 19 października 2016 r. stwierdził występowanie dodatkowych usterek i zwrócił wykonawcy uwagę na nieprawidłowości:

- a) konstrukcja balustrad balkonowych wykonana została z płaskowników, zaś kosztorys inwestorski i ofertowy przewidywał wykonania balustrad z rur o średnicy do 60 mm,
- b) niestabilność konstrukcji i bardzo dużą ruchomość balustrad,
- c) brak odtworzenia na klatkach schodowych ścian zewnętrznych kraterki wentylacyjnych,
- d) występowanie zacieków wodnych na spodach płyt balkonowych,
- e) ubytki na cokole budynku w strukturze tynkarskiej.

Jednocześnie administrator powódki poinformował, że na występujące warunki atmosferyczne i nieusunięcie usterek w terminie, możliwość podjęcia skutecznych prac naprawczych może odbyć się na przełomie kwietnia-maja 2017 r.

W związku z otrzymanym pismem, pismem z dnia 24 stycznia 2017 r. pozwany poinformował administratora powódki, że usunie tylko i wyłącznie usterki zawarte w protokole z przeglądu gwarancyjnego z dnia 26 kwietnia 2016 r., które zobowiązuje się usunąć w okresie wiosenno-letnim 2017 r. Wskazał jednocześnie, że nie zostaną usunięte usterki zawarte w piśmie z dnia 19 października 2016 r., ponieważ zostały zgłoszone po wygaśnięciu gwarancji. Odwołał się przy tym do wykonania konstrukcji balustrad balkonowych zgodnie z ustaleniami Wspólnoty i administratora budynku.

W związku ze stanowiskiem pozwanego, powodowa Wspólnota zwróciła się do rzeczoznawcy budowlanego o specjalności inżynierskiej w zakresie projektowania i wykonawstwa wszelkich obiektów budowlanych – inżyniera W. J. o ekspertyzę. W wyniku przeprowadzenia ekspertyzy technicznej stwierdzono w budynku liczne wymienione tam usterki.

Kosztorys usunięcia usterek, w tym przywrócenia wadliwych balkonów do stanu bezpiecznego użytkowania i stanu zgodnego z projektem został określony na kwotę 74.561,84 zł. Powodowa Wspólnota poniosła koszt sporządzenia ekspertyzy w wysokości 1.998,75 zł.

Powódka wysłała do pozwanego powyższą ekspertyzę. W odpowiedzi na nią, pozwany wskazał, że prace wykonał zgodnie z umową, dokumentacją projektową, pozwoleniem na budowę, projektem oraz ustaleniami z Zarządem Wspólnoty. Wskazał także, że wskazane usterki są wynikiem uszkodzeń mechanicznych i w związku z tym nie podlegają gwarancji. Zalecenie wykonania prac wynikające z ekspertyzy technicznej należy traktować jak dodatkowe roboty, na które należy złożyć osobną ofertę. Nadto, pozwany żądał zwrotu kaucji gwarancyjnej w kwocie 13.056,16 zł.

(dowód: protokół gwarancyjny k. 43-44, zeznania pozwanego k. 235v, pismo administratora powódki z dnia 4 sierpnia 2016 r. k. 42, pismo z dnia 12 września 2016 r. k. 45, pismo administratora powódki z dnia 19 października 2016 r. k. 46-47, zpo k. 48, pismo pozwanego z dnia 20 września 2016 r. k. 54, pismo pozwanego z dnia 30 grudnia 2016 r. k. 55, pismo pozwanego z dnia 24 stycznia 2017 r. k. 56, prywatna ekspertyza k. 58-63 oraz inne dokumenty k. 64-66, kosztorys k. 70-78, pismo pozwanego z dnia 16 sierpnia 2017 r. k. 57, zeznania świadka M. S. k. 130)

W dniu 11 maja 2017 r. (...)w O. otrzymał od rzeczoznawcy kopię ekspertyzy dotyczącej prawidłowości wykonania prac budowlanych związanych z dociepleniem ścian zewnętrznych budynku mieszkalnego przy Placu (...) w O..

W dniu 23 maja 2017 r. inspektor (...)w O. stwierdził nieprawidłowości w postaci zaślepienia 4 otworów wentylacyjnych na klatkach schodowych i montażu balustrad balkonowych, które nie zostały usunięte.

W wyniku wszczętego postępowania administracyjnego na wniosek wspólnoty, (...)w O. decyzją z dnia 20 lipca 2017 r. nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej przy Placu (...) w O.:

- 1) doprowadzenie do stanu zgodnego z przepisami balustrad balkonowych zamontowanych w trakcie termomodernizacji budynku poprzez wzmocnienie istniejącego pochwytu oraz uzupełnienie brakujących słupków balustrady w sposób przedstawiony w projekcie budowlanych,
- 2) odtworzenie 4 otworów wentylacyjnych na klatkach schodowych zaślepionych w trakcie termomodernizacji budynku.

Nakazane prace zobowiązano wykonać do 30 listopada 2017 r. Jednocześnie do czasu doprowadzenia balustrad do stanu zgodnego z warunkami technicznymi wprowadzono zakaz użytkowania balkonów.

(dowód: decyzja (...)w O. z dnia 20 lipca 2017 r. k 67, protokół kontroli k. 68, zawiadomienie o wszczęciu postępowania k. 69, akta administracyjnego stanowiące dołącznik do niniejszych akt)

W trakcie wykonywanych prac, pozwany dokonał wymiany balustrad 45 z 46 wszystkich balkonów. Właściciel jednego balkonu lokalu mieszkalnego nie wyraził zgody na jego wymianę. Wcześniejsze balustrady wykonane były w całości z płaskowników zapewniających wymagalną sztywność i wytrzymałość. Były we względnie dobrym stanie technicznym. Wymagały jednak remontu polegającego na zwiększeniu wysokości, wymianie elementów kotwiących i ewentualne płaskownika dolnego oraz malowania i ponownego montażu. Stare balustrady wykonane były z płaskowników 8x30 mm i elementów pionowych 8x25 mm.

Nowe balkony wymienione przez pozwanego w zakresie elementów pionowych zostały wykonane z prętów Ø 12 oraz płaskowników 6x40 mm. W trakcie użytkowania obecnych balustrad, po schwytniu poręczy, balustrada wychyla się na boki. Balkony nie zachowują warunków wytrzymałościowych, są niestabilne, nie zapewniają bezpieczeństwa

przed wypadnięciem. Nowe barierki są wiotkie, przy korzystaniu z balkonu przekraczają dopuszczalne ugięcie. Norma obciążenia jednostkowego dla balustrad balkonowych wynosi 1,0Kn/m. Pozwany wykonał wymianę balustrad bez odrębnego projektu.

Usunięcie występujących wad z wykorzystaniem jak najniższych kosztów i jak największego wykorzystania istniejącej konstrukcji wzmocnieniem balustrad należy wykonać na miejscu poprzez:

- a) ustawienie słupków wzmacniających np. z rury kwadratowej 40x40 mm w płaszczyźnie balustrady, które górą będą przyspawane do pasa górnego, a dołem będą przyspawane do pasa dolnego i zakotwione kotwami w płycie balkonowej,
- b) zamontowanie na istniejący pochwyt górny ceownika 50x38x5 mm przyspawanego do słupków i pochwyty istniejącego,
- c) malowania całej konstrukcji balustrady.

Wykonanie wskazanych prac wymaga dołożenia po około 8,5 kg konstrukcji stalowej, w łącznej liczbie 1.998 kg oraz pomalowania łącznej powierzchni 270 m² balustrad balkonowych. Łączny koszt usunięcia wad w zakresie balustrad balkonowych to kwota 44.559,94 zł brutto. Wartość ułożenia płytek posadzkowych, których pozwany nie ułożył to kwota 37.976,83 zł brutto.

(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu uprawnień konstrukcyjno-budowlanych i drogowych K. P. k. 153-180, w szczególności k. 158-159, 160-162 oraz ustana opinia złożona na rozprawie przez biegłego K. P. k. 232v-233v, zeznania J. Ż. przedstawiciel Wspólnoty k.234v, zeznania M. R. przedstawiciela Wspólnoty k. 234)

Pismem z dnia 5 października 2017 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 101.349,91 zł tytułem zwrotu:

- a) wyliczonych kosztów prac naprawczych spowodowanych nieprawidłowo wykonanymi robotami budowlanymi docieplenia ścian zewnętrznych i wymiany balustrad balkonowych – 63.000 zł,
- b) koszty ekspertyzy technicznej – 1.998,75 zł,
- c) bezpodstawnie naliczonej i pobranej należności za niewykonane prace położenia gresu mrozoodpornego i cokołów na balkonach – 36.351,16 zł,

zakreślając termin 14 dni od otrzymania wezwania do zapłaty.

(dowód: wezwanie k. 79-80, zpo k. 81-82)

Sąd zważył, co następuje:

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny, powództwo zasługiwało na uwzględnienie, choć nie w pełnej, dochodzonej pozwem wysokości.

W pierwszej przy tym kolejności i dla porządku wskazać należy, iż niniejszej sprawie powodowa wspólnota domagała się od pozwanego jako wykonawcy zapłaty kwoty 112.912 zł, z tytułu nienależytego wykonania umowy o roboty budowlane z dnia 9 marca 2011 r. Pozwany podejmując natomiast obronę procesową w sprawie i kwestionując zasadność roszczenia w pierwszej kolejności wskazał, że w trakcie wykonywania prac, strony ustnie zmodyfikowały umowę, odstępując od pewnych jej zapisów na rzecz wykonania innych prac nadto podniósł, że wszystkie swe prace wykonał zgodnie z projektem i wskazówkami powódki.

W tak zaistniałej sytuacji procesowej spór pomiędzy stronami w pierwszej kolejności ogniskował się wokół ustalenia rzeczywistej i ostatecznie uzgodnionej treści umowy w kontekście zmienionych ewentualnie jej postanowień – a więc sposobu wykonania i zakresu prac, w dalszej zaś ustalenia, czy pozwany jako wykonawca dopuścił się wykonania prac remontowych w sposób wadliwy, a jeśli tak w jakim zakresie.

Ostatecznie też należało ustalić, czy w razie poczynienia ustaleń korzystnych dla strony powodowej w tym zakresie istnieją podstawy dla zasądzenia dochodzonej pozwem kwoty wobec podniesienia innych zarzutów niweczących, czy tamujących dochodzone pozwem roszczenie.

Podstawą prawnej dochodzonego roszczenia należało przy tym w pierwszej kolejności w art. 647 k.c. zgodnie z którym to, przez umowę o roboty budowlane wykonawca zobowiązuje się do oddania przewidzianego w umowie obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej, przy warty przypomnieć, iż stosownie do art. 658 kc przepisy tytułu o robotach budowlanych stosuje się odpowiednio do umowy o wykonanie remontu budynku lub budowli, co niewątpliwie ma miejsce w niniejszej sprawie.

To zaś znajdzie swe dalsze przełożenie na dalsze rozważania dotyczące tak treści umowy jak i jej wykonania oraz trybu i warunków jej zmiany przez realizujące ją strony.

Zgodnie z art. 65 k.c. oświadczenia woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje, przy czym niewątpliwie ważną rolę odgrywa tu zgodny zamiar stron i cel umowy wskazany w § 2 przywołanego przepisu.

Interpretacja przy tym wywołujących wątpliwości postanowień umownych, których znaczenie nie jest dostatecznie jasne, odmiennie niż w przypadku interpretacji tekstu aktu prawnego, nie może być oparta jedynie na analizie językowej, lecz powinna obejmować badanie zamiaru, celu stron, a także kontekstu faktycznego w jakim umowę uzgadniano i zawierano. Przez zgodny zamiar stron należy rozumieć uzgodnione efekty faktyczne i prawne kształtujące istotne postanowienie umowy. Celem umowy jest najszerzej pojęty cel społeczno-gospodarczy konkretnej umowy.

Twierdzenia stron w tym zakresie podlegają też dowodzeniu w oparciu o ogólne reguły rozkładu ciężaru dowodu, najczęściej przy pomocy dowodu z przesłuchania stron i zeznań świadków. Powyższych wywodów nie zmienia fakt, że modyfikacja pierwotnej umowy nastąpiła ustnie, podczas, gdy zgodnie z art. 77 k.c. w zw. z art. 648 k.c. winna być stwierdzona pismem, do czego to Sąd odniesie się pokrótce w dalszej części rozważań.

Zgodnie zatem z umową z dnia 9 marca 2010 r. pozwany zobowiązał się do wykonania robót budowlanych polegających między innymi na remoncie balkonów. Niewątpliwie remont balustrad balkonowych obejmował pierwotnie demontaż istniejących balkonów, zwiększenie ich wysokości do 1,1 m, ponowny montaż, skucie szlichty, wykonanie izolacji, obróbki blacharskiej oraz położenie płytek na balkonie.

W trakcie jednak przystąpienia do wykonywania prac okazało się, że większość ramiaków przylegających do balkonów były zupełnie skorodowana, a nadto istotne, dolne części balustrad balkonów były wtopione w posadzki, co praktycznie uniemożliwiało „nieinwazyjny” ich demontaż i powrotne zamontowanie bez konieczności wymiany ich istotnych elementów. Taki stan rzeczy istotnie utrudniał wykonanie remontu zgodnie z umową, skoro faktycznie nie mógł on polegać jedynie na prostym odnowieniu balustrad.

Strony umowy zatem w osobie pozwanego oraz osób reprezentujących wspólnotę w osobach R. R. (będącego wówczas zarówno właścicielem lokalu powodowej Wspólnoty jak również pełniącego funkcję inspektora z ramienia administratora powodowej Wspólnoty) oraz członka zarządu powódki Pani P. zgodnie ustaliły, że zamiast zwykłego odnowienia pozwany dokona wymiany wszystkich balustrad, co z założenia nie jest ani nieracjonalne ani gospodarczo nieuzasadnione.

Oczywistym przy tym jest, iż, wymiana balustrad w miejsce ich odnowienia pociągała za sobą zwiększenie kosztów inwestycji. Koszty wymiany jednego balkonu w zależności od jego wielkości wahał się od 2.000 zł do 6.000 zł. Negocjacje stron, doprowadziły do uwspólnienia stanowisk i ustalenia wymiany mniejszych balkonów za cenę 2.000 zł, pozostałych zaś za ponad 3.000 zł. W celu uzyskania oszczędności na innych pracach remontowych i pozostania przy umówionym pierwotnie wynagrodzeniu, strony doszły do wspólnych ustnych ustaleń obejmujących rezygnację z położenia płytek na każdym balkonie i przeniesienia tych kosztów na rzecz wstawienia nowych barierek balkonowych.

Jednocześnie ustalono, że pozwany wykona wylewki balkonowe, tak aby każdy właściciel mógł wyjściowo bez dodatkowych zabiegów położyć płytki własnym staraniem i według własnego uznania.

W ocenie Sądu zeznania świadka R. R. korespondują tu z zeznaniami pozwanego w zakresie wspólnych ustaleń remontowych. Wiarogodność zeznań wymienionych osób w tym zakresie potwierdza zresztą bezsporna w sprawie bierność wspólnoty w okresie od zakończenia prac tj. od 12 września 2011 r. kiedy to miał miejsce protokół końcowy do czasu wykonania przeglądu gwarancyjnego.

W dokumencie tym wskazano odbiór prac polegających na „wymianie obróbki blacharskiej”. W odbiorze tych prac towarzyszyli przedstawiciele powódki, którzy nie zauważyli nic wadliwego czy nie niekompletnego, a tym bardziej, aby oddane prace odbiegały zakresowo od ustaleń umownych. Dość jedynie zauważyć, iż brak płytek na balkonach jest obiektywnie i w sposób oczywisty zauważalny i byłyby też od razu zauważony.

Mimo to nie odnotowano wówczas, aby wytykano w tej mierze niepełne wykonanie umowy. Rzeczywisty udział w oględzinach i sporządzenie dwóch protokołów (przejściowego i końcowego) w sposób jednoznaczny zaś dowodzi i potwierdza, że rozmiar wykonanych prac był aprobowany i akceptowany przez powódkę. Zatem istniejąca zmiana umowy, choć nie spełniała formalnie wymogów z art. 77 § 1 k.c., została przyjęta przez strony umowy. Nie jest to przyjęcie nowego zakresu umowy w sposób ściśle jedynie „dorozumiany”, albowiem potwierdzenie zmiany w wykonaniu zamiast remontu – na wymianę balustrad balkonowych oraz rezygnacji z ułożenia na balkonach płytek zostało ostatecznie stwierdzone pismem w postaci protokołu końcowego. W związku z tym stanowisko powódki, wyrażone przez aktualnego administratora o braku położenia gresu przez pozwanego, pomimo jego ujęcia w kosztorysie (poz. 52 k. 23) – jako niewykonanie umowy, nie może tym samym odnieść oczekiwanego skutku, gdyż tego rodzaju prace nie były ostatecznie objęte umową. Stanowisko to potwierdza również opinia biegłego z zakresu konstrukcji budowlanych, K. P.. Biegły w swojej opinii jednoznacznie wskazał, że barierki rzeczywiście zostały wymienione na nowe. Pozwany zobowiązał się bowiem jedynie do odnowienia istniejących balkonów i ich podwyższenia i dlatego też, koszty przewidziane w ofercie były zbyt niskie, aby mogły uwzględniać wymianę balustrad. Stąd też, zeznania świadka R. R. i pozwanego korespondując z pozostałym materiałem dowodowym, potwierdzają rzeczywisty cel i zakres zmodyfikowanej ustnie umowy. Przyjęcie zaś, że wymiana nie była uzgodniona z powódką, nie znajduje racjonalnego uzasadnienia, albowiem pozwany z nieznanymi sobie powodów bądź przy braku powodów nie wykonywałby prac o znacznie większym rozmiarze, które w dodatku generowałyby znacznie wyższe koszty niż wymiana i sam by się nimi nie obciążał. Taka argumentacja nie mogła się ostać jako sprzeczna z zasadami logiki.

Dokonując oceny zakresu umowy, Sąd oparł się zatem na zeznaniach świadka R. R. i pozwanego, których zeznania są wiarygodne i wzajemnie się uzupełniają. Pozostali zaś świadkowie, albo nie byli obecni przy ustnych ustaleniach umowy, albo nie brali udziału w odbiorze końcowym prac budowlanych. Zeznania ich nie mogły siłą rzeczy być miarodajnym źródłem ustaleń co do intencji stron i przyczyn modyfikacji umowy.

Reasumując, w ocenie Sądu, strony wspólnie dokonały modyfikacji umowy o roboty budowlane, w ten sposób, że zrezygnowały z ułożenia gresu na balkonach powódki kosztem, wymienianych balustrad balkonowych w ramach umówionego pierwotnie wynagrodzenia. Dlatego też powództwo w zakresie zwrotu kosztów ułożenia gresu w kwocie 36.351,16 zł, którego pozwany nie wykonał podlegało oddaleniu.

Z kolei w ramach umówionego wynagrodzenia pozwany zobowiązał się dokonać wymiany barierki balkonowych.

W tym miejscu należy odnieść się do istoty umowy zawartej w dniu 9 marca 2011 r.. Otóż, w orzecznictwie Sądu Najwyższego powszechnie uznaje się, że o zakwalifikowaniu umowy jako umowy o roboty budowlane, o jakiej mowa w art. 647 i n. k.c., decydują cechy przedmiotowe umowy. Jeżeli zatem jej przedmiotem jest przedsięwzięcie o większych rozmiarach, zindywidualizowanych właściwościach fizycznych i użytkowych, a w umowie nadto przewidziano wymóg projektowania i zindywidualizowany nadzór, to umowę należy kwalifikować jako umowę o roboty budowlane. Wskazuje się też, iż zasadniczym kryterium rozróżnienia umowy o dzieło i umowy o roboty budowlane jest ocena realizowanej inwestycji stosownie do wymagań Prawa budowlanego (por. m.in. wyroki z dnia 25 marca 1998 r., II CKN 653/97, OSNC 1998, nr 12, poz. 207, z dnia 18 maja 2007 r., I CSK 51/07, z dnia 3 grudnia 2004 r., III CK 51/07), oraz,

że kryterium odróżniające stanowi zastosowanie w umowie systemu wynagrodzenia właściwego dla danej umowy czy dostarczenie projektu wykonawcy. Trzeba też zwrócić uwagę, że o ile przedmiotem umowy o dzieło jest jego wykonanie (art. 627 k.c.), to w art. 647 k.c. nie chodzi o samo tylko wykonanie obiektu, lecz także o sposób jego wykonania - zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej.

Jest zatem oczywistym (o czym już była mowa), że strony łączyła umowa o roboty budowlane. Z uwagi na zakres i rodzaj prac jakiemu wykonawca zobowiązał się podjąć (docieplenie elewacji budynku i wykonania robót budowlanych) zgodnie z dokumentacją budowlaną, jak również z uwagi na zinstytucjonalizowany nadzór w osobie inspektora nadzoru budowlanego po zakończeniu budowy, obowiązek prowadzenia dziennika budowy, uzyskanie pozwolenia na wykonanie tego typu prac. Jak już zaznaczono, o ile przedmiotem umowy o dzieło jest jego wykonanie, to w regulacji odnoszącej się do umowy o roboty budowlane nie chodzi o samo tylko wykonanie obiektu, lecz także o sposób jego wykonania, zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej. Umowę tę wzmocniono dodatkowym zastrzeżeniem w postaci gwarancji, która dotyczyła wszystkich prac, o czym będzie mowa w dalszej części.

Powodowa wspólnota upatrywała podstaw faktycznych swojego roszczenia w stwierdzonych wadach i usterkach ujawnionych w ekspertyzie prywatnej sporządzonej na jej zlecenie przez rzeczoznawcę budowlanego. Niemniej jednak, powódka reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika w treści pozwu odwoływała się do niewłaściwie wykonanej umowy, w postaci wadliwie wykonanych balustrad balkonowych, niespełniających wymogów wytrzymałościowych i użytkowania oraz warunków bezpieczeństwa. Nadto wskazywała, że wymiana balustrad nastąpiła niezgodnie z projektem budowlanym. W związku zakresem związania, o którym mowa w art. 321 § 1 k.p.c. ocenie Sądu podlegały wady określone w pozwie.

Wykaz ewentualnych usterek i wad oraz ich zakresu wymagał wiadomości specjalnych, dlatego Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu konstrukcji i prac budowlanych, K. P..

W swej opinii, biegły wskazał, że wykonane przez pozwanego balustrady są balustradami o innej konstrukcji niż poprzednie barierki z uwagi na użycie płaskowników i elementów pionowych o innych parametrach niż stare barierki. Balustrady są elementem konstrukcyjnym, który musi być zdolny do przeniesienia obciążeń wskazanych w normie (...). Wykonanie podwyższenia balustrad do poziomu 1,1 m spełnia wymogi normatywne, lecz nie spełnia warunków wytrzymałościowych, przez co brak jest w nich stabilności. Po uchwyceniu ręką za poręcz balustrady, dochodzi do wychylania się na jej boki, co realnie grozi wypadnięciem.

W tym miejscu warto dodać, że niebezpieczeństwo korzystania z balkonów zostało dostrzeżone przez (...) w O.. Decyzją z dnia 20 lipca 2017 r. nakazał on Wspólnocie Mieszkaniowej doprowadzić balustrady balkonowe do stanu zgodnego z przepisami poprzez wzmocnienie pochwyty i uzupełnienie brakujących słupków balustrady w sposób przewidziany w ekspertyzie prywatnej W. J.. Jednocześnie do czasu doprowadzenia balustrad do stanu zgodnego z warunkami technicznymi wprowadzono zakaz użytkowania balkonów.

W ocenie biegłego K. P. kosztowo najbardziej korzystnym sposobem doprowadzenia balustrad do stanu ich używalności i bezpieczeństwa jest wzmocnienie słupków poprzez ich przyspawanie do górnego pasa oraz do dolnego oraz zakotwienie w płycie balkonowej oraz przyspawanie ceownika do istniejącego pochwyty i następnie przyspawanie do słupków. Tym samym należy dołączyć około 8,5 kg konstrukcji stalowej na 1 metrze bieżącym, łącznie 1,998 kg oraz malowanie powierzchni 270 m². Łączny koszt tych prac został określony na kwotę 44.559,94 zł.

Do powyższej opinii zastrzeżenia złożyła każda strona niniejszego postępowania. Pozwany w swoich zarzutach odwoływał się do ustnych ustaleń stron związanych z modyfikacją umowy w przedmiocie wymiany balustrad i rezygnacji z gresu. Zastrzeżenia powódki sprowadzały się zaś do polemiki z pozwanym w zakresie ustaleń ustnych obejmujących zmianę umowy. Kwestia ta została omówiona wcześniej i poddana stosownej ocenie. Jednocześnie zastrzeżenia pozwanego do opinii biegłego ogniskowały się wokół ustalenia „badania” stabilności balkonów i spełniania przez nie norm w kontekście siły jednostkowej działającej na barierkę.

Na rozprawie w dniu 21 listopada 2018 r. biegły K. P. wskazał, że dokonał oględzin w 2-3 mieszkaniach co do stanu barierki balkonowych. Wskazał w sposób logiczny i przekonujący, że barierka musi spełniać wymóg wytrzymałości dla normalnego użytkownika, by umożliwić w sposób naturalny korzystanie z niej zgodnie z przeznaczeniem. Przeprowadzone badanie stanu wytrzymałości barierki, biegły wykonał przez użycie własnej siły nacisku na poręcz, sprawdzając w ten sposób wadliwość balustrady. Stwierdził przy tym wiotkość barierki wykonanych przez pozwanego polegającą na wychylaniu się poręczy na boki. Dodał, że wykonane przez pozwanego wzmocnienie już po zakończeniu prac również nie spełnia swojego zadania, a jeden z użytkowników boi się wyjść na balkon.

Strony żadnych zastrzeżeń do opinii biegłego nie składały, w tym także do zakresu stwierdzonych przez biegłego usterek.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzić należy, że przyczyną wadliwie wykonanej umowy było niewłaściwe zamontowanie balustrad balkonowych, przy czym błąd pozwanego polegał tu na tym, że do wymiany balkonów użył on elementów konstrukcyjnych o słabszych parametrach. Jakość wykonanych prac spowodowała, że obecnie właściciele lokali nie mogą swobodnie korzystać z balkonów, również z powodu tego, że (...)zakazał ich użytkowania.

Warto w tym miejscu dodać, że nie można zgodzić się z pozwanym, że badanie chwiejności tylko na niektórych balkonach powoduje, że przez to nie wszystkie balkony wymagają ich wzmocnienia. Skoro pozwany dokonał wymiany balustrad przy użyciu do najmniej kilku z nich płaskowników 6x40 mm i prętów Ø 12mm, to logicznym i naturalnym jest, że takie samo rozwiązanie przyjął przy wszystkich innych balkonach. Kwestia ta mogła być i winna w razie potrzeby podniesiona choćby podczas oględzin, co z pewnością rozwiałoby jakiegokolwiek wątpliwości stron, skoro zaś do takiej sytuacji nie doszło należało uznać, iż wynik oględzin w tym zakresie obciąża stronę która swej powinności poniechała.

Podobnie, nie sposób zgodzić się z zarzutem pozwanego, jakoby metodologicznie niewłaściwe było użycie przez biegłego własnej siły nacisku do stwierdzenia chwiejności balustrad, zamiast stosownych urządzeń pomiarowych. W ocenie Sądu, tego typu badanie nie musi być przeprowadzane przy pomocy urządzeń. Jak przekonująco wskazał biegły, każdy użytkownik balkonu, stojąc na nim i opierając się o barierkę winien mieć naturalne poczucie stabilności i bezpieczeństwa, co szerszego uzasadnienia nie wymaga. Nie ulega bowiem wątpliwości, iż balkon który jest usytuowany z reguły na wyższej kondygnacji musi być właśnie podporządkowany wypełnieniu tego właśnie kryterium. Sama chwiejność poręczy dowodzi w sposób nie budzący wątpliwości, że podnoszone, kluczowe z tego punktu widzenia poczucie bezpieczeństwa przed wypadnięciem nie zostało zachowane.

Wskazać w tym miejscu warto, że opinia w zakresie elementu niebezpieczeństwa korzystania z balkonów została wyartykułowana wprost w prywatnej ekspertyzie, którą z kolei potwierdziła decyzja (...)w O..

W ekspertyzie prywatnej, W. J. przeprowadził badania statyczne pod kątem spełnienia kryteriów użytkownika i wytrzymałości, przy czym do badania wzięto pod uwagę rozmiar użytych płaskowników określony na 50 x 5 mm. W wyniku przeprowadzonej analizy, stwierdzono, że skala naprężenia ugięcia balustrady została sześciokrotnie przekroczona. Z kolei, w decyzji (...), po dokonaniu oględzin nieruchomości powódki, w sposób stanowczy zakazał korzystania z balkonów.

Powódka swoje roszczenie wywodziła z udzielonej przez pozwanego gwarancji w ramach umowy z dnia 9 marca 2011 r. Bieg terminu strony ustaliły od dnia protokolarnego bezusterkowego odbioru ostatecznego wykonanych robót.

Przepisy regulujące problematykę umowy o roboty budowlane nie zawierają postanowień odnośnie udzielenia gwarancji, a instytucja ta jest formalnie powiązana przez ustawodawcę z umową sprzedaży. Problem ten był już przedmiotem orzecznictwa Sądu Najwyższego i przyjmuje się tu, że okoliczność, iż ustawodawca nie przewidział gwarancji w innych typach umów, zwłaszcza przy umowie o roboty budowlane i umowie o dzieło nie stoi na przeszkodzie udzieleniu gwarancji przez wykonawcę robót lub przyjmującego zamówienie, na ogólnej zasadzie

swobody umów. W takim przypadku przepisy o gwarancji w umowach sprzedaży należy stosować w drodze analogii (uchwała SN z dnia 10 lipca 2008 r., III CZP 62/08).

Podstawą prawną roszczeń powódki stanowią zatem w drodze analogii przepisy art. 577 i n. k.c. Aktualne brzmienie tych przepisów nie odpowiada ich brzmieniu w chwili zawarcia umowy, a to z uwagi na nowelizację dokonaną ustawą o prawach konsumenta z dnia 30 maja 2014 r. (Dz.U. 2014, poz. 827), jaka weszła w życie w dniu 25 grudnia 2014 r. Zgodnie z art. 51 tejsze ustawy do umów zawartych przed dniem jej wejścia w życie stosuje się przepisy dotychczasowe.

Przepis art. 577 k.c. w chwili zawierania przez strony umowy stanowił, iż w wypadku gdy kupujący otrzymał od sprzedawcy dokument gwarancyjny co do jakości rzeczy sprzedanej, poczytuje się w razie wątpliwości, że wystawca dokumentu (gwarant) jest obowiązany do usunięcia wady fizycznej rzeczy lub do dostarczenia rzeczy wolnej od wad, jeżeli wady te ujawnią się w ciągu terminu określonego w gwarancji. Jeżeli też w gwarancji nie zastrzeżono innego terminu, termin wynosi jeden rok licząc od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana.

W przedmiotowej sprawie, po jednej stronie występuje profesjonalista działający w obrocie gospodarczym. Skoro też pozwany w nie określił wężej zakresu udzielanej gwarancji, to należy rozumieć, że były nią objęte również prace polegające na wymianie balkonów, zresztą w odpowiedzi na pozew, pozwany nie kwestionował zakresu udzielonej gwarancji, w szczególności tego, że zabezpieczeniem tym objęte są również ustne ustalenia co do nowego zakresu robót budowlanych.

Odpowiedzialność gwarancyjna jest z jednej strony surowsza niż odpowiedzialność odszkodowawcza, bowiem jest to odpowiedzialność za rezultat (skutek) polegający na niezakłóconym przez wady korzystaniu z przedmiotu robót budowlanych, z drugiej strony jednak odpowiedzialność ta jest ściśle określona czasowo i co do zasady obejmuje tylko wady powstałe z przyczyn tkwiących w wykonanych robotach (art. 578 k.c.). Odpowiedzialność z tytułu gwarancji jest oparta na zasadzie ryzyka i przesłanką odpowiedzialności gwarancyjnej jest ujawnienie się wady przed upływem okresu gwarancyjnego. Realizacji swych uprawnień kupujący może domagać się także po upływie terminu gwarancji, byleby udowodnił, że w okresie gwarancji wada się ujawniła.

Z tytułu gwarancji przysługują kupującemu węższe uprawnienia niż z tytułu rękojmi. Nie może ona odstąpić od umowy ani żądać obniżenia ceny. Gwarancja ma na celu zapewnienie niezakłóconego korzystania z rzeczy sprzedanej i obejmuje odpowiednie, ze względu na cel, uprawnienia na wypadek, gdyby rzecz okazała się wadliwa. Według art. 577 k.c. w brzmieniu z chwili zawierania umowy przez strony, wystawca dokumentu gwarancyjnego obowiązany jest do usunięcia wady fizycznej lub dostarczenia rzeczy wolnej od wad. Obowiązki gwaranta mogą być inaczej określone w dokumencie gwarancyjnym.

Protokołem końcowym z dnia 12 września 2011 r. stwierdzono, że roboty polegające na dociepleniu elewacji, wymianie obróbki blacharskiej zostały wykonane. Nie stwierdzono usterek i niedoróbek w pracach. Zgodnie z umówionym 5 letnim okres gwarancji, określony termin jej obowiązywania od 12 września 2011 r. do 12 września 2016 r.

W okresie obowiązywania gwarancji, w dniu 26 kwietnia 2016 r. dokonano przeglądu gwarancyjnego elewacji zewnętrznej budynku i remontu balkonów. W skład komisji wchodził przedstawiciel powódki oraz pozwany. Stwierdzono wówczas usterki, w tym chwiejność balustrad balkonowych. Pomimo wielokrotnego wzywania pozwanego do usunięcia usterek, a także licznymi ponagłen związanych z doprowadzeniem balustrad do stanu umożliwiającego korzystanie z nich, pozwany ich nie usunął.

Warto zaznaczyć, że już po zakończeniu prac, lecz przed protokołem gwarancyjnym były zgłaszane usterki w użytkowaniu balustrad. Pozwany na rozprawie w dniu 21 listopada 2018 r. zeznał, że naprawiał usterki związane z balkonami powodowej Wspólnoty, podobnie zeznała świadek M. S., której naprawiano balkon, po tym jak zgłosiła administratorowi swoje obawy przed dalszym z niego korzystaniem. Jest to okoliczność świadcząca o tym, że wady w wykonaniu balkonów istniały już wcześniej, niż stwierdzono to w protokole gwarancyjnym.

W tym miejscu podkreślenia wymaga, że powódka w piśmie z dnia 19 października 2016 r. uszczegółowiła zakres napraw wynikający z przeglądu gwarancyjnego z dnia 26 kwietnia 2016 r. Pozwany wymienione w ostatnim piśmie usterki traktował jak usterki zgłoszone po upływie gwarancji, niemniej jednak z takim stanowiskiem nie można się zgodzić, albowiem pismo to precyzuje zakres niezbędnych prac umożliwiających korzystanie z przedmiotu umowy. Podobną konkluzję można wysnuć z opinii biegłego K. P.. Stwierdził on bowiem wadliwą wymianę balustrad balkonowych zagrażających życiu właścicieli i przechodniów. Potwierdzeniem istotnie wysokiego stopnia niebezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi było wprowadzenie całkowitego zakazu korzystania z balkonów, zaś sama wada wykonania występowała od samego początku, albowiem użycie niewłaściwych materiałów przez pozwanego spowodowało, że nie zachowano kryteriów wytrzymałościowych, obciążeniowych i stabilności balkonów.

Dlatego w ocenie Sądu, pozwany ponosi odpowiedzialność za wadliwie wykonania prac budowlanych objętych umową. Mając na uwadze powyższe, stwierdzić należy, że wszystkie przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego z art. 471 k.c. i nast. zostały spełnione, a więc szkoda wierzyciela w postaci uszczerbku majątkowego, która została spowodowana niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania dłużnika (pозwanego), oraz związek przyczynowy między faktem nienależytego wykonania lub niewykonania zobowiązania, a poniesioną szkodą, którą to jest pilna konieczność poniesienia wydatków związanych z uzyskaniem stanu balustrad zgodnych z ich technicznymi normatywnymi. Ciężar dowodu istnienia tych przesłanek spoczywał na powódce, który wykazał niewątpliwie istnienie niewłaściwego spełnienia zobowiązania oraz szkodę w związku z wadliwym wykonaniem prac budowlanych.

Mając na uwadze całokształt rozważań dotyczących zakresu wad w postaci niewłaściwie wykonanych balustrad balkonowych, niespełniających norm używalności, jak również uprawnienia powódki płynące w udzielonej przez pozwanego gwarancji, w ocenie Sądu zasadnym jest wyjściowe przyznanie od pozwanego na rzecz powódki kwotę 44.559,94 zł. Kwota ta odzwierciedla rzeczywiste koszty naprawy wymienionych balkonów zgodnie z przepisami pozwalającym na swobodne i bezpieczne korzystanie z balkonów. Wyliczona przez biegłego kwota obejmuje (przy ogólnej, odszkodowawczej zasadzie minimalizacji szkody) minimalne koszty jakie powód zobowiązany jest ponieść, przy jednoczesnym maksymalnym wykorzystaniu istniejącej konstrukcji balustrad w celu przywrócenia możliwości swobodnego, zgodnego z przeznaczeniem korzystania z balkonów.

Jednocześnie zasądzeniu od pozwanego na rzecz powódki podlegała kwota obejmująca poniesiony koszt powódki związany z wykonaniem ekspertyzy prywatnej w wysokości 1.998,75 zł. W ocenie Sądu sporządzenie ekspertyzy było niezbędne do oceny zasadności dochodzonego przez powódkę roszczenia, dlatego koszty sporządzenia opinii winny zostać uwzględnione.

Od łącznej kwoty 46.668,69 zł (44.559,94 zł + 1.998,75 zł), należało odjąć (potrącić) kwotę udzielonej przez pozwanego kaucji w wysokości 13.056,16 zł w myśl art. 498 k.c. W związku z tym, Sąd ostatecznie zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 33.612,53 zł na podstawie art. 471 k.c. w zw. z art. 647 k.c. w zw. z art. 577 k.c. i 498 k.c.

W pozostałym zakresie powództwo oddalił jako nieudowodnione.

Sąd na podstawie art. 217 § 3 k.p.c., pominął przy tym wniosek dowodowy dotyczący przesłuchania dwóch świadków z pkt. V odpowiedzi na pozew, albowiem z samej decyzji administracyjnej wynika, że opiera się ona na prywatnej ekspertyzie. Zawnioskowani świadkowie zeznawaliby zatem na okoliczność treści decyzji, co w ocenie Sądu jest zbędne i w sposób nieuzasadniony prowadziłyby do przedłużenia postępowania, potwierdzałyby też okoliczności między stronami niesporne, że z takiej opinii korzystano.

Sąd zresztą nie może podważać treści i skutków rozstrzygnięć administracyjnych, jeśli nie zachodzi z gruntu oczywista ich nieważność.

W odpowiedzi na pozew, pozwany z ostrożności procesowej zgłosił zarzut przedawnienia roszczeń powódki (k. 96).

Ze względu na brak przepisów szczególnych, do dochodzenia roszczeń wynikających z gwarancji będą miały tu zastosowanie ogólne terminy przedawnienia, wynikające z art. 118 k.c., stanowiącego, iż jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć (aktualnie sześć), a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata.

Na takim również stanowisku stanął Sąd Najwyższy (Wyrok Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 8 stycznia 1970 r. II CR 593/69) dając wyraz zapatrywaniu iż „...do dochodzenia roszczeń z tytułu gwarancji nie mają zastosowania terminy prekluzyjne z art. 568 k.c. przewidziane dla roszczeń kupującego z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy. Żaden bowiem przepis regulujący odpowiedzialność z tytułu gwarancji nie ustanawia terminu do dochodzenia tych roszczeń, jak również nie przewiduje odpowiedniego stosowania terminów prekluzyjnych przewidzianych dla uprawnień z tytułu rękojmi. Wobec braku przepisów szczególnych do dochodzenia roszczeń wynikających z gwarancji mają zastosowanie ogólne terminy przedawnienia (art. 117 i n. k.c)”.

Oznacza to, że jeśli np. udzielono gwarancji na okres pięciu lat i w tym czasie zgłoszono wadę gwarantowi oraz wezwano do wykonania jego obowiązków, czego gwarant ich nie wykonuje, to roszczenie z tego tytułu w stosunku do gwaranta przedawnia się z upływem wskazanych powyżej terminów, nawet jeśli w między czasie upływie już termin wynikły z gwarancji.

W związku z powyższym, w sytuacji gdy gwarant nie wywiązał się ze swych obowiązków można dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji nawet po upływie czasu na jaki została udzielona, pod warunkiem, że ujawnienie się wady nastąpiło przed upływem terminu gwarancji i roszczenie nie uległo przedawnieniu.

Z uwagi na ustawę z dnia 13 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2018.1104 z dnia 8 czerwca 2018 r.), doszło do skrócenia okresów przedawnienia wynikających z art. 118 k.c. tj. z lat 10 na lat 6.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 ww. ustawy, do roszczeń powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy i w tym dniu jeszcze nieprzedawnionych stosuje się od dnia wejścia w życie ustawy, przepisy ustawy zmienionej w art. 1, w brzmieniu danym „niniejszą” ustawą (czyli krótsze okresy przedawnienia roszczeń). Z kolei zaś od powyższej zasady jest ustępstwo w art. 5 ust. 2, tzn. jeżeli zgodnie z ustawą zmienioną w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, termin przedawnienia jest krótszy niż według przepisów dotychczasowych, bieg terminu rozpoczyna się z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. Jeżeli jednak przedawnienie, którego bieg terminu rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy (co ma miejsce w niniejszej sytuacji) nastąpiłoby przy uwzględnieniu dotychczasowego terminu przedawnienia wcześniej, to przedawnienie następuje z upływem tego wcześniejszego terminu.

Otóż, art. 5 ust. 1 nie może mieć w niniejszej sytuacji zastosowania, albowiem termin przedawnienia liczony najwcześniej od dnia zakończenia robót tj. 12 września 2011 r. + 6 lat, oznacza, że termin przedawnienia upłynął z dniem 12 września 2017 r., a więc przed wejściem w życie nowej ustawy.

Art. 5 ust. 2 zd. 1, również nie może mieć zastosowania, albowiem oznaczałoby to, że upływ terminu przedawnienia przypada na dzień 9 lipca 2024 r. tj. po upływie 6 lat od dnia wejścia w życie ustawy [6 lat liczonych od dnia wejścia w życie ustawy tj. od 2018 r. (2018 + 6)].

W niniejszej sprawie zastosowanie ma więc art. 5 ust. 2 zd. 2, zgodnie z którym upływ terminu przedawnienia liczony jest według terminów obowiązujących przed dniem nowelizacji tych terminów, a więc 12 września 2011 r. + 10 lat. Oznacza to, że termin ten upływa z dniem 12 września 2021 r., zaś powództwo zostało wytoczone w dniu 28 listopada 2017 r.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 100 k.p.c., dokonując ich stosunkowego rozdzielenia.

Powódka wygrała niniejszy proces w 29,80% (33.612,53 zł x 100% : 112.912 zł), pozwany zaś w 70,20%.

Powódka poniosła następujące koszty: opłatę od pozwu w wysokości 5.646 zł, uiszczone i wykorzystane zaliczki w wysokości 2.000 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 5.400 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł, łącznie 13.063 zł.

Pozwany poniósł koszt wynagrodzenia pełnomocnika i opłaty od pełnomocnictwa, łącznie 5.417 zł.

Oznacza to, że pozwany winien zwrócić powódce kwotę 3.893 zł (13.063 zł x 29,80%), zaś powódka winna jest zwrócić pozwanemu kwotę 3.803 zł (5.417 x 70,20%).

Po zminusowaniu obu kwot, należało zasądzić od pozwanego na rzecz powódki kwotę 90 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

O nieuiszczonych kosztach sądowych Sąd orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Do rozliczenia pozostała kwota 130,78 zł i rozliczenie tej kwoty następuje według wskazanych wyżej zasad. Pozwany przegrał niniejszy proces w 29,80%, dlatego należało nakazać ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa kwotę 38,74 zł (29,80 % z kwoty 130,78 zł), zaś od powódki kwotę 92,04 zł z zasądzonych roszczenia, o czym Sąd orzekł w punkcie IV wyroku.