

**Sygn. akt: I C 569/18**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 marca 2020 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Ewa Oknińska
Protokolant:	pracownik sądowy Paula Łożyńska

po rozpoznaniu w dniu 26 lutego 2020 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w O.**

**przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w O.**

**o zapłatę**

I oddała powództwo,

II zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 8.197,01 (osiem tysięcy sto dziewięćdziesiąt siedem 01/100) tytułem kosztów procesu,

III nakazuje ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Sąd Okręgowy w Olsztynie kwotę 75,22 zł tytułem kosztów sądowych.

sędzia Ewa Oknińska

Sygn. akt I C 569/18

## UZASADNIENIE

Powód Przedsiębiorstwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w O. wniósł o zasądzenie od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O. kwoty 91.338,52 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwot:

- 20.000 zł od dnia 09 listopada 2016 r. do dnia zapłaty,

- 71.338,52 zł od dnia 30 grudnia 2016 r. do dnia zapłaty,

Ponadto wniósł o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że strony w dniu 28 czerwca 2016 r. zawarły umowę, na podstawie której powód przyjął do wykonania prace budowlane związane z remontem elewacji zewnętrznej i prac towarzyszących przy

termomodernizacji budynku zgodnie z projektem technicznym wraz z remontem dachu. Strony umówiły się na zapłatę wynagrodzenia kosztorysowego: za wykonanie prac termomodernizacyjnych w kwocie 252.768,41 zł płatne z kredytu, za remont dachu w kwocie 94.973,81 zł, z czego 79.000 zł płatne z kredytu, 15.973,81 zł ze środków własnych pozwanej.

Powód wskazał, że sporządził kosztorys ofertowy w oparciu o przedmiar robót przedłożony przez pozwaną, w którym pozwana określiła zakres prac wraz z metrażem. Przedmiar robót zakładał jedynie miejscową naprawę dachu na powierzchni 105 m<sup>2</sup>. Przed sporządzeniem kosztorysu i zawarciem umowy pozwana zleciła przeprowadzenie remontu całej połąci dachowej wskazując, że jego powierzchnia wynosi 350 m<sup>2</sup>. Po rozstawieniu rusztowań powód mógł zmierzyć powierzchnię dachu, która w rzeczywistości wynosiła 430 m<sup>2</sup>. Następnie powód w dniu 2 sierpnia 2016 r. wystąpił do pozwanej z wnioskiem o zaakceptowanie zwiększonego zakresu robót związanych z dociepleniem strychów i pokryciem dachu wraz z płótkami przeciwniegowymi i przygotował kosztorys ofertowy. Pozwana w dniu 31 sierpnia 2016 r. zapewniła powoda, że zostanie podjęta uchwała dotycząca zwiększonego zakresu prac na docieplenie połąci dachowej. Ustalono również, że lukarny od strony podwórza z uwagi na zbyt mały spadek połąci pod dachówką, zostaną pokryte papą termozgrzewalną. Pismem z dnia 28 września 2016 r. pozwany powiadomił powoda, że zmienia ustalenia zawarte w protokole w zakresie pokrycia lukarn papą, jednocześnie zobowiązując powoda do odtworzenia stanu pierwotnego pokrycia lukarn.

Powód wskazał, że przedmiot umowy został wykonany w dniu 25 listopada 2016 r. i odebrany bezusterkowo w dniu 16 stycznia 2016 r., na podstawie stosownych protokołów. Zakres podstawowy został przez pozwanego rozliczony poza kwotą 20.000 zł z faktury na (...). Ponadto powód nie otrzymał zapłaty za zakres dodatkowy.

Powód wskazał, że sporządził kosztorys ofertowy na podstawie obmiaru robót sporządzonego przez pozwaną. W trakcie realizacji robót okazało się, że pozwany nie przewidział wielu prac w zakresie: zwiększenia powierzchni połąci dachowej do wymiany, obróbek blacharskich, remontu kominów, zwiększenia powierzchni docieplenia poddaszy, montażu folii paroprzepuszczalnej, montażu folii kubełkowej

izolacji fundamentów środkiem dysperbit, pokrycia lukarn dachówką w większym zakresie po uprzedniej ingerencji w dach, zwiększenia powierzchni elewacji, ułożenia opaski wokół budynku kostką brukową wraz z dościami i schodami, szpachlowania klatki schodowej, niewłaściwie określono ilość stolarki okiennej i drzwiowej. W ocenie powoda, niewłaściwe oszacowanie przez pozwaną planowanych prac, na podstawie którego powód ustalił wynagrodzenie kosztorysowe, uprawnia go do dochodzenia wynagrodzenia za zwiększony zakres prac. Powód odnosząc się do oświadczenia z dnia 18 maja 2016 r. podniósł, że zobowiązanie w nim określone było złożone pod warunkiem rozliczenia się pozwaną w sposób rzetelny i terminowy.

Na dochodzoną pozewem należność składają się:

- 20.000 zł tytułem nieopłaconej w części faktury nr (...) z dnia 25 października 2016 r.
- 28.601,46 zł z faktury nr (...) z dnia 15 grudnia 2016 r.,
- 5.962,02 zł z faktury nr (...) r. z dnia 15 grudnia 2016 r.,
- 23.593,50 zł z faktury nr (...) z dnia 15 grudnia 2016 r.,
- 2.266,90 zł z faktury nr (...) z dnia 15 grudnia 2016 r.,
- 7.674,64 zł z faktury nr (...) z dnia 15 grudnia 2016 r.
- 3.240 zł z faktury nr (...) z dnia 15 grudnia 2016 r. (k. 4-19)

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w O. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Argumentując swoje stanowisko wskazała, że strony w umowie z dnia 28 czerwca 2016 r. postanowiły, że powodowi przysługuje wynagrodzenie ryczałtowe określone na poziomie 347.742,22 zł za całość wykonanych prac. Wskazała, że powód znał sytuację finansową wspólnoty i był o niej informowany, a opóźnienia w udzieleniu kredytu wyniknęły z winy banku. Podniosła, że metraż dachu został wskazany bezpośrednio przez powoda, który podczas wizji budynku stwierdził, że policzy dachówki na dachu i na tej podstawie określi jego powierzchnię. Na podstawie obmiaru sporządzonego przez powoda został złożony kosztorys ofertowy przez powoda. Pozwana podniosła, że powód w dniu 18 maja 2106 r. celem uatrakcyjnienia oferty zobowiązał się, że wykona dodatkowe prace m.in., wymalowanie dwóch klatek z jednokrotnym przespachlowaniem. Ponadto powód zobowiązał się do ułożenia opaski wokół budynku. Co do należności za roboty dodatkowe w postaci docieplenia poddaszy nad częścią mieszkalną, pozwana wskazała, że zakres był ujęty w dokumentacji projektowej. W zakresie lukarn pozwana wskazała, że pierwotny kąt nachylenia lukarn był prawidłowy. Na skutek rozebrania konstrukcji przez powoda, kąt został zmieniony. Przedmiotem umowy było zaś pokrycie pełnej powierzchni dachu dachówką. Pozwana wskazała, że przemurowanie kominów nie zostało wykonane. Ponadto mieszkańcy wielokrotnie informowali ówczesnego zarządcę o jakości wykonanych prac oraz zakresie robót. Dodatkowo pozwana wskazała, że powód nie wywiązał się z porozumienia z dnia 16 stycznia 2017 r. w zakresie pokrycia lukarn dachówką (k. 297-302)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(dowód: uchwała – k. 645)

W grudniu 2015 r. projektantka E. J. sporządziła na zlecenie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O. projekt budowlany docieplenia ścian elewacyjnych budynku wraz z elementami towarzyszącymi, w tym naprawę uszkodzonych dachówek na dachu przez ich uzupełnienie. Ponadto wykonała przedmiar robót, w którym przewidziano miejscową naprawę dachu przez uzupełnienie dachówki - 30 % pokrycia, razem 103,27 m<sup>2</sup>. E. J. nie mierzyła powierzchni dachu.

(dowód: uchwała – k. 646-647)

Ostatecznie pozwana wspólnota postanowiła wyremontować cały dach budynku. Na podstawie przedmiaru robót opracowanego przez pozwaną, powód w dniu 18 maja 2016 r. sporządził kosztorys ofertowy na wykonanie ocieplenia budynku mieszkalnego wraz z robotami towarzyszącymi na kwotę 252.768,41 zł oraz kosztorys ofertowy na wymianę pokrycia dachu na kwotę 94.973,81 zł. W kosztorysie powód określił powierzchnię dachu 350 m<sup>2</sup>, opierając się na przedmiarze robót, który określał, że 30 % powierzchni dachu to 103,27 m<sup>2</sup>.

(dowód: projekt – k. 32-54, przedmiar robót – k. 64-68, zeznania świadka E. J. – k. 87-88 akt I Cps 19/19, kosztorys ofertowy na wykonanie ocieplenia – k. 69 – 77, kosztorys ofertowy na wymianę pokrycia dachu – k. 78 – 88, przesłuchanie stron – k. 1004-1008)

Powód w dniu 18 maja 2016 r. zaoferował pozwanej, że w ramach realizacji umowy ocieplenia budynku wraz z robotami towarzyszącymi oraz wymiany pokrycia dachowego, wykona nieodpłatnie dodatkowe prace polegające m.in. na wymalowaniu dwóch klatek schodowych z jednokrotnym przespachlowaniem uszkodzonych ścian, uzupełnieniem i naprawą uszkodzeń i tynku tych klatek, zainstalowaniu domofonów na dwóch klatkach schodowych z rozprorowadzeniem okablowania po ścianach klatki schodowej, dostarczeniu materiału tj. kostki betonowej polbruk gr. 6 cm szarej na opaskę 0,6 m budynku wspólnoty.

(dowód: pismo z dnia 18 maja 2018 r. – k. 261)

W dniu 28 czerwca 2016 r. pomiędzy Przedsiębiorstwem (...) Spółka z o.o. w O. i Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (...) w O. reprezentowaną przez Zakład (...) Spółka z o.o. w O. doszło do zawarcia umowy nr (...). Na podstawie powyższej umowy powód zobowiązał się wykonać remont elewacji zewnętrznej i prac towarzyszących przy termomodernizacji budynku zgodnie z projektem technicznym wraz z remontem dachu. W § 4 umowy strony ustaliły, że za wykonanie

prac termomodernizacyjnych pozwany zapłaci wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie 252.768,41 zł brutto płatne z kredytu bankowego, natomiast koszt remont dachu wynosi 94.973,81 zł, z czego 79.000 zł płatne z kredytu, a 15.973,81 zł ze środków własnych pozwanego. Strony wskazały, że zakres prac określony jest przedmiarem robót, a wartość wynika z kosztorysu ofertowego.

Zgodnie z § 7 umowy zapłata wynagrodzenia miała nastąpić fakturami przejściowymi po dokonaniu odbioru robót i określenia zaawansowania robót przez przedstawiciela (...), Wspólnoty, inspektora nadzoru oraz kierownika budowy w terminie 14 dni. Terminem zakończenia robót jest data podpisania protokołu odbioru przez kierownika budowy, zarząd wspólnoty w obecności inspektora nadzoru. Strony postanowiły, że faktura Vat zostanie opłacona z chwilą uzyskania kredytu termomodernizacyjnego przez pozwaną.

Inspektorem nadzoru inwestorskiego był Z. K..

(dowód: umowa – k. 27-31, aneks – k. 89, dziennik budowy – k. 247, zeznania świadka Z. K. – k. 562 v. -564)

W dniu 30 czerwca 2016 r. powód stwierdził różnicę pomiędzy ilością okien projektowych. Inspektor nadzoru w dniu 1 lipca 2016 r. skorygował ilość okien do wymiany.

Powód po dokonaniu demontażu dachówki, dokonał obmiaru połaci dachu i ustalił, że powierzchnia dachu wynosi 430 m<sup>2</sup>. W dniu 2 sierpnia 2016 r. wystąpił do pozwanej z wnioskiem o zaakceptowanie zwiększonego zakresu robót związanych z dociepleniem strychów i pokryciem dachu wraz z płótkami przeciwniegowymi i przygotował kosztorys ofertowy.

Powód zdemontował łąty pod lukarnami od strony podwórza. Łaty były spróchniałe. W dniu 31 sierpnia 2016 r. powód w dzienniku budowy poczynił wpis w postaci prośby do inspektora nadzoru o: zalecenie wykonania pokrycia facjat dachowych od strony podwórka z uwagi na zbyt mały spadek na pokrycie dachówką podając, że kąt nachylenia nie przekracza 17 stopni. W odpowiedzi inspektor nadzoru Z. K. wskazał, że zgodnie z warunkami technicznymi minimalny spadek połaci dachowej pod pokrycie dachówką wynosi 35 stopni, natomiast pod pokrycie papą – 17 stopni.

(dowód: zeznania świadka A. W. – k. 560-561- 561 v., dziennik budowy – k. 141, zeznania świadka Z. K. – k. 562 v.-563, zeznania świadka M. M. – k. 751-753, przesłuchanie powoda – k. 1003-1006)

W dniu 31 sierpnia 2016 r. odbyło się zebranie pozwanej wspólnoty z udziałem powoda, na którym ustalono, że:

- lukarny od strony podwórza z uwagi na zbyt mały spadek połaci pod dachówką, zostaną pokryte papą termozgrzewalną, natomiast od strony ulicy zostaną pokryte dachówką,

- zostanie podjęta dodatkowa uchwała przez wspólnotę w sprawie docieplenia połaci dachowych wełną mineralną wraz z paraizolacją z folii nad dwoma lokalami mieszkalnymi, usytuowanymi na poddaszach (74,88 m<sup>2</sup>). W dniu 1 września 2016 r. członkowie zarządu wspólnoty poczynili adnotacje w protokole z dnia 31 sierpnia 2016 r., że uchylają powyższe ustalenia.

(dowód: pismo z dnia 02 sierpnia 2016 r. – k. 90, kosztorys powykonawczy różnicowy – k. 91, kosztorys - k. 92, protokół – k. 95)

W dniu 05 września 2016 r. powód zgłosił do odbioru wykonanie:

- docieplenia poddaszy wełną mineralną wraz z zabudową gipsowo – kartonową,
- ułożenie folii nad mieszkaniami,
- docieplenie elewacji od strony podwórza,

- docieplenie stropów piwnic styropianem
- ułożenie dachówki na połaci dachowej od podwórza.

Lukarny od strony podwórza zostały pokryte papą.

Powód wystawił fakturę przejściową nr (...) na kwotę 47.486,91 zł tytułem remontu dachu, pozwana wówczas zapłaciła 15.973,81 zł.

(dowód: zeznania świadka A. W. – k. 560-561, zeznania świadka P. K. – k. 566 v. 567, wiadomość email – k. 96, protokół k. 97, faktura – k. 98, przesłuchanie powoda – k. 1004-1006)

Następnie w dniu 22 września 2016 r. powód zgłosił do odbioru:

- wykonanie izolacji pionowej ścian fundamentowych od strony podwórza,
- wykonanie docieplenia ścian elewacji styropianem,
- wymiana pokrycia z papy termozgrzewalnej, obróbek, łąt i kontrłąt.

Ponadto wezwał do sporządzenia aneksu w przedmiocie zlecenia robót dodatkowych w zakresie docieplenia poddaszy nad częścią mieszkalną i stolarki okiennej i drzwiowej.

(dowód: wiadomości email z dnia 22 września 2016 r. – k. 100 -107, informacja o stanie zaawansowania robót z dnia 22 września 2016 r. – k. 116 )

Powód w dniu 23 września 2016 r. wystawił faktury przejściowe:

- za remont dachu w kwocie 18.994,76 zł,
- za termomodernizację budynku w kwocie 176.937,89 zł,
- za docieplenie poddaszy nad częścią mieszkalną, stolarkę okienną i drzwiową – roboty dodatkowe 15.678,64 zł.

Ponadto powód wstrzymał malowanie klatek schodowych zadeklarowanych do wykonania nieodpłatnie do czasu uregulowania należności za roboty podstawowe.

(dowód: faktury – k. 113-115, kosztorys na roboty dodatkowe okna, drzwi, docieplenie poddaszy – k. 117-119, pismo powoda z dnia 23 września 2016 r. – k. 120)

Pismem z dnia 28 września 2016 r. (...) Sp. z o.o. w O. zawiadomił powoda, że pozwana zmieniła ustalenia zawarte w protokole z dnia 31 sierpnia 2016 r. w zakresie pokrycia lukarn papą i zobowiązuje powoda do odtworzenia stanu pierwotnego pokrycia lukarn.

(dowód: pismo z dnia 28.09.2016 r. – k. 121)

W dniu 07 października 2016 r. powód zgłosił do odbioru całość prac związanych z ociepleniem poddaszy wraz z malowaniem i robotami dodatkowymi oraz dociepleniem poziomym stropów piwnic wraz z malowaniem. Następnie w dniu 21 października 2016 r. powód zgłosił do odbioru: wymianę pokrycia dachowego na powierzchni 430 m<sup>2</sup>, malowanie poddaszy i położenie zaprawy G. na cokole budynku. W dniach 10,14 i 28 października 2016 r. sporządzono protokoły techniczne dotyczące robót w zakresie elewacji, stwierdzono m.in. na elewacji od strony podwórza liczne zacieki na gzymsie spod rynny. W dniu 31 października 2016 r. powód zgłosił do odbioru prace związane z remontem elewacji i prace towarzyszące przy termomodernizacji.

(dowód: wiadomości email – k. 124, protokoły (...), pismo z dnia 31 października 2016 r. – k. 129)

W dniu 20 października 2016 r. pozwana zawarła z (...) S.A. W. umowę o kredyt w kwocie 252.788,41 zł na sfinansowanie kosztów termomodernizacji oraz umowę o kredyt w kwocie 79.000 zł na sfinansowanie remontu dachu.

(dowód: umowy kredytu – k. 516-521)

Pozwana w piśmie z dnia 03 listopada 2016 r. kierowanym do administratora wskazała na wady robót, m.in. brak wentylacji poddasza, wadliwe wykonanie lukarny od strony podwórza.

W dniu 07 listopada 2016 r. odbyło się zebranie pozwanej wspólnoty z wykonawcą i inspektorem nadzoru w sprawie remontu. Omówiono kwestię dotyczącą wentylacji poddasza. Wykonawca i inspektor stwierdzili, że zastosowana wełna i folia paroizolacyjna jest wystarczająca do funkcjonowania wentylacji. Członkowie wspólnoty wnieśli o pokrycie lukarn dachówką od strony podwórza, na co wykonawca nie wyraził zgody, wskazując na zbyt mały spadek nachylenia. Ponadto zgłoszono wykonawcy usterki na piśmie.

(dowód: pismo z dnia 03 listopada 2016 r. – k. 923-924, , protokół – k. 131-132)

W dniu 08 listopada 2016 r. powód zgłosił do odbioru izolację pionową wraz z dociepleniem cokołu. W dniu 15 listopada 2016 r. i 18 listopada 2016 r. powód otrzymał pisma od (...) w przedmiocie usterek m.in. braku wentylacji w dachu przy dociepleniu, dotyczące doprowadzenia lukarny od strony podwórza do wyglądu sprzed remontu. W dniu 21 listopada 2016 r. zgłosił do odbioru prace związane z remontem elewacji i prac towarzyszących przy termomodernizacji

(dowód: wiadomość mailowa – k. 136, pisma powoda z dnia 21 listopada 2016 r. – k. 137-138, k. 142, dziennik budowy – k. 257, pisma pozwanej z dnia 14 listopada 2016 r. , pisma mieszkańców – k. 368-369, k. 374-375)

Powód pismem z dnia 29 listopada 2016 r. wezwał pozwaną do zapłaty 240.103.43 zł tytułem faktur nr (...)

(dowód: wezwanie do zapłaty - k. 143)

W dniu 1 grudnia 2016 r. sporządzono protokół techniczny, w którym wskazano usterki do usunięcia. W dniu 09 grudnia 2016 r. powód zgłosił usunięcie usterek wyszczególnionych w protokole z dnia 1 grudnia 2016 r.

(dowód: protokół techniczny – k. 144)

Pismem z dnia 13 grudnia 2016 r. powód wskazał, że zgłasza do odbioru prace dodatkowe, polegające na:

- wymianie tynków kominów ponad dachem 8 sztuk,
- ociepleniu poddaszy na części mieszkalną (74,88 m<sup>2</sup>),
- osadzeniu okien na klatkach schodowych 2 szt. wraz z parapetami,
- montażu folii paroprzepuszczalnej na poddaszu,
- wykonaniu 20,46 m<sup>2</sup> płyt kartonowo – gipsowych na strychu,
- wykonaniu remontu dachu dach na powierzchni 430 m<sup>2</sup> z płótkami śniegowymi, ławami kominiarskimi 26 mb, obróbkami blacharskimi, wywóz gruzu,
- wyszpachlowaniu klatki schodowej nr 49,
- wykonaniu dodatkowej powierzchni gramaplastu na cokole budynku (28 m<sup>2</sup>),

- wykonaniu dodatkowej powierzchni ocieplenia elewacji i cokołu wraz z ościeżami – 42 m<sup>2</sup>,
- ułożeniu opaski z polbruków.

Powód w dniu 25 grudnia 2016 r. sporządził kosztorysy powykonawcze:

- ocieplenie budynku mieszkalnego wraz z robotami towarzyszącymi na kwotę 276.361,91 zł,
- wymianę pokrycia dachu wraz z obróbkami na kwotę 123.575,26 zł,
- izolację poddaszy folią paroprzepuszczalną na kwotę 2.266,90 zł,
- remont przewodów kominowych na kwotę 5.962,02 zł,
- wykonanie opaski z polbruków na kwotę 7.674,64 zł.

(dowód: pismo z dnia 13.12.2018 r. – k. 146, kosztorys powykonawczy w zakresie ocieplenia budynku mieszkalnego wraz z robotami towarzyszącymi – k. 187 – 219, kosztorys powykonawczy na remont powykonawczy na remont pokrycia dachowego -k. 220 - 226, kosztorys powykonawczy na izolację poddaszy folią paroprzepuszczalną – k. 228-233, kosztorys powykonawczy naprawy przewodów kominowych – k. 234 – 240, kosztorys powykonawczy na wykonanie opaski z polbruków k. 241-245)

W grudniu 2016 r. na zlecenie pozwanej została sporządzona opinia techniczna przez J. L.. W opinii tej stwierdzono m.in., że nie zachodzi utrudnienie w dostosowaniu spadku daszków lukarn w celu ponownego ułożenia dachówki.

(dowód z dokumentu – k. 309-355)

W dniu 16 stycznia 2017 r. dokonano odbioru robót, nie stwierdzając żadnych usterek. Protokół za pozwaną podpisał członek zarządu P. K. i upoważniony przez członka zarządu W. J. T.. Członkowie zarządu pozwanej wspólnoty D. B. i D. Ź. nie wyraziły zgody na dokonanie odbioru robót.

Jednocześnie tego samego dnia odbyło się spotkanie z udziałem stron, na którym ustalono m.in. ponownie podpisać protokół odbioru, wykonawca miał przelożyć zapadniętą opaskę przy budynku. Ponadto zawarto porozumienie, w którym powód zgodził się na zatrzymanie z należnego wynagrodzenia 20.000 zł tytułem zabezpieczenia wykonania prac związanych z pokryciem lukarn dachówką lub blachą. Roboty związane z lukarnami miały być wykonane za 10 zł. W przypadku nieprzedstawienia przez pozwaną do dnia 30 czerwca 2017 r. projektu, zatrzymana kwota miała zostać wypłacona powodowi w całości w nieprzekraczalnym terminie do 30 lipca 2017 r. W przypadku zaś nieprzedstawienia projektu do dnia 31 lipca 2017 r. wykonawca nie ma obowiązku wykonania lukarny za podaną kwotę.

(dowód: protokoły – k. 153, 155, porozumienie – k. 156, pismo z dnia 21.12.2016 r. – k. 434, pismo z dnia 12 stycznia 2017 r. – k. 593, zeznania świadka P. K. – k. 566v. -567, k. 739-741, zeznania świadka M. F. – k. 745-747, przesłuchanie powoda – k. 1004-1006)

W czerwcu 2017 r. pozwany zawiadomił powoda, że uzyskał dokumentację projektową dotyczącą wymiany pokrycia dachowego lukarn. Powód odmówił wykonania robót, albowiem w jego ocenie przekazany projekt wymagał ingerencji w konstrukcję więźby dachowej.

(dowód: pismo z dnia 19.06.2017 r. – k. 159, pismo powoda z dnia 28.06.2017 r. – k. 160)

Pismem z dnia 11 lipca 2017 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 91.338,52 zł, w tym:

- 20.000 zł tytułem nieopłaconej w części faktury nr (...) z dnia 25 października 2016 r. (kwota ta została zatrzymana przez pozwaną na podstawie porozumienia z 16.01.2017 r.)

- 28.601,46 zł z faktury nr (...) z dnia 15 grudnia 2016 r.,
- 5.962,02 zł z faktury nr (...) r. z dnia 15 grudnia 2016 r. z tytułu robót w zakresie wymiany tynków i przemurowań trzonów kominowych,
- 23.593,50 zł z faktury nr (...) z dnia 15 grudnia 2016 r.
- 2.266,90 zł z faktury nr (...) z dnia 15 grudnia 2016 r. z tytułu montażu folii paraizolacyjnej,
- 7.674,64 zł z faktury nr (...) z dnia 15 grudnia 2016 r. z tytułu wykonania opaski z polbruki, dojścia i schodów od strony ulicy,
- 3.240 zł z faktury nr (...) z dnia 15 grudnia 2016 r. z tytułu szpachlowania klatki schodowej.

(dowód: wezwanie do zapłaty – k. 174- 175, faktury – k. 181-188, opinia biegłego – k. 1032-1033)

Pozwana pismem z dnia 26 lipca 2018 r. zawiadomiła powoda, że zapadła się opaska wykonana wokół budynku. W odpowiedzi powód wskazał, że podjęcie się naprawy 3 kostek od strony drogi. Natomiast co do zapadnięcia opaski od strony podwórka wskazał, że jest to spowodowane brakiem odprowadzenia wód opadowych przez Wspólnotę.

(dowód: pismo z dnia 26.07.2018 r. – k. 284, dokumentacja fotograficzna – k. 285-286, pismo powoda z 23 sierpnia 2018 r. – k. 287-289)

Rzeczywista wartość robót powoda z zastosowaniem cen ofertowych powoda wyniosła łącznie 351.613,12 zł i obejmuje,

- w zakresie remontu dachu - 135.734,23 zł (rzeczywista powierzchnia dachu wyniosła 421,55 m<sup>2</sup>)
- w zakresie robót elewacyjnych wraz z robotami towarzyszącymi (elewacja ścian, elewacja cokołów, docieplenie stropu nad piwnicami, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, ocieplenie strychów, w tym także ocieplenie strychów nad mieszkaniami) 204.704,88 zł.
- w zakresie remontu kominów wyniosła 2.795,27 zł, (prace wykonane przez powoda w tym zakresie to: położenie siatki elewacyjnej zatopioną w kleju, a następnie wykonał malowanie kominów),
- w zakresie wykonania opaski z polbruki wraz z ciekami i schodami wyniosła 6.345,37 zł,
- w zakresie dostawy i montażu folii paraizolacyjnej 2.033,37 zł,
- roboty w zakresie szpachlowania nie przedstawiają żadnej wartości, albowiem powód pod cienką warstwą szpachli pozostawił starą farbę.

Powód nie wykonał w zabudowie połączenia dachowej szczeliny wentylacyjnej, co powoduje konieczność rozbiórki zabudowy i ponownego jej wykonania. Opaska budynku ulega deformacjom i zapadnięciom, albowiem wykopy zostały zakopane gruntem z urobku bez zagęszczenia. Konieczne jest rozebranie opaski z polbruki, częściowe odkopanie budynków i ponowne wykonanie ich obsypywanie z zagęszczeniem gruntu oraz odtworzeniem opasek. Ponadto podokiennik od strony podwórza (skrajne okno usytuowane na cokole – strona prawa) posiada ubytek przy ramie okiennej, a dwa podokienniki od strony podwórza (dwa skrajne okna usytuowane na cokole – strona lewa) nie zostały włożone w felc okna. Zachodzi konieczność wymiany podokienników. Koszt usunięcia wad wynosi 51.152,69 zł.

Po uwzględnieniu kosztów usunięcia wad, łączna rzeczywista wartość robót wykonanych przez powoda wynosi **300.460,43 zł**

(dowód: opinia biegłego K. P. – k. 1028 - 1141, opinia uzupełniająca – k. 1182-1193, opinia ustna – k. 1209-1211 v.)



Sąd zważył, co następuje:

W świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd oparł na przedłożonych dokumentach, które nie zostały skutecznie podważone przez żadną ze stron. Ponadto Sąd uwzględnił zeznania przesłuchanych świadków. Świadkowie D. W., D. R., A. W., J. G., L. L., A. C., W. K. posiadali wiedzę dotyczącą zakresu wykonanych robót, natomiast nie uczestniczyli w ustaleniach między stronami oraz nie posiadali wiedzy na temat umowy łączącej stron. Zeznania świadków M. K. (1), D. K., G. L., Z. S. nie wniosły nic istotnego do sprawy. Świadek E. K. wskazała na okoliczności związane z odmową udzielenia kredytu przez bank. Z kolei świadek M. F. potwierdziła, że między stronami był spór w sprawie rozliczenia inwestycji oraz sporna była kwestia wykonania lukarn, jednakże miała tylko ogólną wiedzę, nie wskazała żadnych szczegółów w tym zakresie. Z zeznań E. J. wynika, że na zlecenie pozwanej sporządziła przedmiar robót, w którym określiła w sposób szacunkowy powierzchnię dachu do naprawy. Przedmiar ten miał pozwolić wykonawcom, którzy chcą złożyć ofertę na zorientowanie się co do zakresu robót i przewidywanych kwot.

Ponadto Sąd uwzględnił zeznania M. K. (2), P. K., Z. K., M. M., W. T. w takim zakresie w jakim znajdują potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym.

Sąd w całości podzielił opinię biegłego K. P..

Zgodnie z treścią art. 647 k.c. w zw. z art. 658 k.c. przez umowę o roboty budowlane wykonawca zobowiązuje się do oddania przewidzianego w umowie obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej, a inwestor zobowiązuje się do dokonania czynności związanych z przygotowaniem robót, w szczególności do przekazania terenu budowy, dostarczenia projektu oraz do odebrania obiektu i zapłaty umówionego wynagrodzenia.

W sprawie nie budziła wątpliwości okoliczność, że strony łączyła umowa z dnia 28 czerwca 2016 r. Powód zobowiązał się wykonać roboty budowlane związane z remontem elewacji wraz z robotami towarzyszącymi budynku wspólnoty. Niewątpliwie jest, że powód nie otrzymał wynagrodzenia w kwocie 20.000 zł za roboty wynikające z umowy (na powyższe wskazywał powód podnosząc, że roboty wynikające z umowy z dnia 28 czerwca 2016 r. zostały rozliczone za wyjątkiem kwoty 20.000 zł). Zatem pozwana wypłaciła powodowi wynagrodzenie w kwocie 327.744,22 zł.

Strony pozostawały w sporze co do tego czy doszło do rozszerzenia zakresu prac powoda na skutek wykonania m.in. większej powierzchni pokrycia dachu, elewacji ścian zewnętrznych, ocieplenia cokołów, ocieplenia strychu, zabudowy z płyt g-k na stelażu, stolarki do wymiany, wymiany tynków i przemurowania trzonów kominowych, szpachlowania klatek schodowych, jak też należnego powodowi z tego tytułu wynagrodzenia. Sporna była również kwestia prawidłowego wykonania pokrycia lukarn od strony podwórza. Zaznaczyć należy, że powód w niniejszej sprawie nie domagał się zwrotu kosztów z tytułu zużycia większej ilości pigmentu (vide: k.448)

W realiach niniejszej sprawy strony określiły w umowie wynagrodzenie ryczałtowe za wykonanie prac termomodernizacyjnych w kwocie 252.768,41 zł brutto. Ponadto strony ustaliły wynagrodzenie za wykonanie remontu dachu na kwotę 94.973,81 zł brutto. Łączna kwota wynagrodzenia wyniosła 347.742,22 zł brutto. Powyższa wartość robót wynikała z kosztorysów ofertowych, które sporządził powód w oparciu o sporządzony przez pozwaną przedmiar robót. Przedmiar ten zakładał jedynie miejscową naprawę dachu. Jednakże przed wykonaniem kosztorysów ofertowych przez powoda, wspólnota postanowiła przeprowadzić remont całego dachu. Z uwagi na błędy w przedmiarze powód do wyliczenia wynagrodzenia przyjął powierzchnię dachu na 350 m<sup>2</sup>. Za niewiarygodne Sąd uznał twierdzenia powoda jakoby pozwana zleciła mu naprawę dachu o powierzchni 350 m<sup>2</sup>. Z zeznań świadków M. K. (2), P. K., W. T., M. M., Z. K. wynika, że powód zobowiązany był wyremontować cały dach.

Należy mieć jednak na względzie, że powód sporządził kosztorysy ofertowe na podstawie przedmiaru robót, który dostarczyła pozwana. Jak wynika z opinii biegłego K. P. dokumentacja projektowa opracowana na zlecenie pozwanej jest bardzo ogólnikowa i teoretyczna, ponieważ nie uwzględnia stanu rzeczywistego budynku oraz jest pozbawiona

szczegółowych rozwiązań projektowych. Ponadto przedmiar sporządzony przez projektantkę jest błędny i oderwany od stanu rzeczywistego. Niewątpliwie to pozwana powyższą dokumentację dostarczyła powodowi i dlatego nie można błędami występującymi w przedmiarach obciążać powoda. Za nieudowodnione Sąd uznał twierdzenia strony pozwanej, jakoby powód miał policzyć ilość dachówek przed zawarciem umowy.

W umowie w zakresie prac termomodernizacyjnych i robót towarzyszących strony zastosowały wynagrodzenie ryczałtowe. Z uwagi na to, że strony w treści umowy odwołały się do metod pozwalających określić wynagrodzenie, w tym do przedmiaru robót (który zawierał błędy), Sąd uznał, że zasadnym będzie określenie wysokości wynagrodzenia powoda za rzeczywiste wykonane przez niego prace w oparciu o ceny ofertowe powoda. Nie ulega bowiem wątpliwości, że pozwana winna zapłacić za wykonane prace. Ponadto z opinii biegłego wynika, że powód wykonał część robót w większym zakresie, część robót w ogóle nie wykonał, a część wykonał w mniejszym zakresie. Wskazać m.in. należy, że powód w kosztorysie ofertowym uwzględnił remont cząstkowy nawierzchni kamiennej, tymczasem roboty nie obejmowały nawierzchni kamiennej (bo jej nie było), dlatego należało zminusować te koszty. Powód wykonał opaskę z polbruku; jak wynika z zobowiązania z dnia 18 maja 2016 r., miał jedynie nieodpłatnie dostarczyć materiały. Powód w kosztorysie uwzględnił docieplenie stropu nad piwnicami styropianem gr. 8 cm wraz z położeniem siatki zatopionej w kleju oraz malowaniem w ilości 281,874 m<sup>2</sup>, a w rzeczywistości wykonał roboty w ilości 166 m<sup>2</sup>.

Pozwana dodatkowo zleciła powodowi wykonanie docieplenia nad częścią mieszkalną poddasza. Powyższe znajduje potwierdzenie w treści zeznań świadków zawnioskowanych przez stronę pozwaną oraz członków zarządu wspólnoty. Ponadto pracę dodatkową stanowiło wymurowanie kominów, co potwierdził w opinii biegły.

Mając na uwadze powyższe okoliczności zasadnym było wyliczenie rzeczywistej wartości robót. Na wskazywany wyżej sposób rozliczenia godził się sam powód, wskazał bowiem w pozwie, że strony umówiły się na zapłatę wynagrodzenia kosztorysowego. Ponadto powód wyliczył wynagrodzenie za wykonane prace, sporządzając kosztorysy powykonawcze:

- ocieplenie budynku mieszkalnego wraz z robotami towarzyszącymi na kwotę 276.361,91 zł,
- wymiana pokrycia dachu wraz z obróbkami na kwotę 123.575,26 zł,
- izolacja poddaszy folią paroprzepuszczalną na kwotę 2.266,90 zł,
- remont przewodów kominowych na kwotę 5.962,02 zł,
- wykonanie opaski z polbruku na kwotę 7.674,64 zł.

Powód nie sporządził jedynie kosztorysu za roboty związane ze szpachlowaniem klatek schodowych. W niniejszej sprawie powód domaga się zapłaty:

- 23.593,50 zł (faktura – k. 183) wynikającej z różnicy kwot ustalonej w kosztorysie powykonawczym i w kosztorysie ofertowym (kosztorys powykonawczy na wykonanie ocieplenia budynku mieszkalnego wraz z robotami towarzyszącymi na kwotę 276.361,91 zł, kosztorys ofertowy na kwotę 252.768,41 zł),
- 28.601,46 zł (faktura – k. 181) wynikającej z różnicy kwot ustalonej w kosztorysie powykonawczym i w kosztorysie ofertowym (kosztorys powykonawczy wymiana pokrycia dachu wraz z obróbkami na kwotę 123.575,26 zł, kosztorys ofertowy na kwotę 94.973,81 zł),
- 20.000 zł (kwota ta została zatrzymana przez pozwaną na podstawie porozumienia z 16.01.2017 r.),
- 5.962,02 zł (faktura – k. 182) wynikającej z kosztorysu remont przewodów kominowych,
- 2.266,90 zł (faktura – k. 184) wynikającej z kosztorysu montażu folii paraizolacyjnej,
- 7.674,64 zł (faktura - k. 185) wynikającej z kosztorysu wykonania opaski z polbruku, dojścia i schodów od strony ulicy,

- 3.240 zł z faktury nr (...) z tytułu szpachlowania klatki schodowej.

W tym stanie rzeczy należało zweryfikować wartość prac wykonanych przez powoda. W tym celu dopuszczono dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa, który w opiniach - głównych oraz uzupełniających - wnikliwie, po zapoznaniu się z materiałem sprawy, dokonaniu oględzin i przeanalizowaniu wszystkich dostępnych dowodów stwierdził, że rzeczywista wartość prac wykonanych przez powoda z zastosowaniem cen ofertowych powoda wynosi 351.613,12 zł. Mianowicie biegły ustalił, że wartość robót w zakresie remontu dachu wyniosła 135.734,23 zł, w zakresie robót elewacyjnych wraz z robotami towarzyszącymi (elewacja ścian, elewacja cokołów, docieplenie stropu nad piwnicami, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, ocieplenie strychów, w tym także ocieplenie strychów nad mieszkaniami) wyniosła 204.704,88 zł, w zakresie remontu kominów wyniosła 2.795,27 zł, w zakresie wykonania opaski z polbruku wraz z ciekami i schodami wyniosła 6.345,37 zł, w zakresie dostawy i montażu folii paraizolacyjnej 2.033,37 zł.

Jak wynika z opinii biegłego powód nie wykonał w zabudowie połaci dachowej szczeliny wentylacyjnej, co powoduje konieczność rozbiórki zabudowy i ponownego jej wykonania. Ponadto wykonał nieprawidłowo opaskę budynku i podokienniki. Koszt usunięcia wad wynosi 51.152,69 zł.

Odnosząc się do spornej między stronami kwestii pokrycia lukarn, wskazać należy, że wykonanie nadbudowy nie stanowi ingerencji w konstrukcję więźby dachowej, a więc nie było przeszkód, aby powód pokrył lukarny dachówką. Biegły wyjaśnił na rozprawie jaki jest sposób położenia krokiewek w celu uzyskania kąta nachylenia.

Z zobowiązania z dnia 18 maja 2016 r. wynika, że powód zobowiązał się nieodpłatnie wykonać szpachlowanie klatek. Zresztą roboty te z uwagi na stwierdzone wady nie przedstawiają żadnej wartości.

Zatem rzeczywista wartość robót po uwzględnieniu kosztów usunięcia wad wynosi 300.460,43 zł brutto. Pozwana zaś zapłaciła powodowi wynagrodzenie w kwocie 327.744,22 zł.

Biegły w sposób wyczerpujący odniósł się do wszystkich zarzutów strony powodowej, w tym dotyczących przyjęcia ilości i wartości robót oraz stwierdzonych wad. Odnosnie wady - braku wykonania szczeliny wentylacyjnej biegły wyjaśnił, że konieczność jej wykonania wynika z wiedzy technicznej. Powód na oględzinach wskazał biegłemu, że taką szczelinę wykonał, a zatem wiedzę posiadał, że należy, ją wykonać.

Z tego też względu Sąd nie znalazł podstaw do ich podważenia. W ocenie Sądu, opinie biegłego z zakresu budownictwa - główna oraz uzupełniające - zasługują na uwzględnienie i mogą stanowić podstawę czynienia wiążących ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie. Opinie te są spójne i rzeczowe, odpowiadają na postawione pytania, które mają istotne znaczenie z punktu widzenia rozstrzygnięcia sprawy, zawierają logiczne uzasadnienie końcowych wniosków, przez co są merytorycznie zasadne. W tych okolicznościach Sąd nie dostrzegł potrzeby uzupełnienia opinii, uznając, że wszelkie sporne kwestie związane z określeniem wartości prac wykonanych przez powoda została dostatecznie wyjaśnione.

Reasumując, Sąd uznał, że powód, wbrew spoczywającemu na nim z mocy art. 6 k.c. obowiązkowi nie wykazał, że nie zapłacono mu wynagrodzenia za prawidłowo wykonane prace. Wobec tego Sąd na podstawie powołanych przepisów powództwo oddalił (punkt I wyroku).

O kosztach procesu, z uwagi na wynik sprawy (przegraną powoda) orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Powód przegrał sprawę i zobowiązany jest zapłacić na rzecz pozwanego koszty procesu poniesione przez pozwanego w kwocie 8.197,01 zł. Koszty te obejmują; koszty zastępstwa procesowego w kwocie 5.400 zł ( w wysokości stawki minimalnej), wydatki na koszty stawiennictwa świadka w kwocie 964,38 zł, wydatki na wynagrodzenie biegłego za sporządzenie opinii 1.593,59 zł i 239,04 zł.

Sąd orzekł o obowiązku zwrotu kosztów sądowych w oparciu o art. 113 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 k.p.c. Powód z uwagi na wynik sprawy, zobowiązany jest

uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Okręgowy w Olsztynie koszty sądowe w kwocie 75,22 zł. Nieuiszczone koszty sądowe to wydatki poniesione przez Skarb Państwa na koszty stawiennictwa świadka (k. 574) (punkt III wyroku).