

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 czerwca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w G. – Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Maryla Domel-Jasińska
Sędziowie:	SA Maria Sokołowska SA Artur Lesiak (spr.)
Protokolant:	sekretarz sądowy Joanna Makarewicz

po rozpoznaniu w dniu 21 maja 2014 r. w G. na rozprawie

sprawy z powództwa Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w L. W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w T.

z dnia 28 grudnia 2012 r. sygn. akt VI GC 135/11

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie I (pierwszym) w ten sposób, że zasądza od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L. W. na rzecz powoda Przedsiębiorstwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. kwotę 137.116,85 zł (sto trzydzieści siedem tysięcy sto szesnaście złotych i osiemdziesiąt pięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20 października 2011 r. do dnia zapłaty,

b) w punkcie II (drugim) w ten sposób, że zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 13.332 (trzynaście tysięcy trzysta trzydzieści dwa) złote tytułem zwrotu kosztów procesu.

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 11.356 (jedenaście tysięcy trzysta pięćdziesiąt sześć) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Na oryginale właściwe podpisy.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 października 2011 r. powód domagał się zasądzenia od pozwanego kwoty 137.116,85 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 20 października 2011 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że zawarł z pozwanym (...) umowę o wykonanie usługi budowlano – montażowej stolarki okiennej w powstającym budynku wielorodzinnym mieszkalnym przy ul. (...) w B., której przedmiot został wykonany w terminie do dnia 20 października 2008 r. Powód wskazał, że po zakończeniu pozostałych robót budowlanych i rozpoczęciu wydawania lokali ich nabywcom, w trakcie eksploatacji tych lokali zaczęły ujawniać się wady fizyczne w postaci nieszczelności drzwi balkonowych wynikające z niestabilności ruchowego słupka pomiędzy skrzydłami drzwi oraz występowania odkształceń na tym słupku, a ponadto stwierdzono, że zastosowane klamki w drzwiach i oknach nie zapewniając odpowiedniej płynności przy zamykaniu drzwi oraz okien. O ujawnionych wadach powód powiadomił pozwanego, który podjął nieskuteczne działania zmierzające do usunięcia wad. W celu dokładnego zdefiniowania charakteru wad powód zlecił wykonanie ekspertyzy rzeczoznawcy budowlanemu, który stwierdził wadliwy montaż stolarki okiennej i drzwiowej polegający na nieszczelnościach obwodowych, niewystarczającej ilości dybli, nieprawidłowym rozstawie mocowań od naroży drzwi, braku dybli w progach, nieprawidłowym umiejscowieniu zaczepów na ościeżnicy w stosunku do trzpieni ryglujących w skrzydłach, nierównomiernym docisku skrzydła do ościeżnicy i odkształceniach podłużnych profili skrzydeł drzwi. Z uwagi na fakt, że pozwany nie uznał swojej odpowiedzialności za stwierdzone wady, powód zlecił w części lokali na swój koszt demontaż wadliwej stolarki i montaż nowej. W przypadku pozostałych lokali, z ich właścicielami powód zawarł porozumienia, na podstawie których zobowiązał się wypłacić im odszkodowania stanowiące równowartość wadliwej stolarki w zamian za co właściciele zobowiązali się dokonać wymiany stolarki we własnym zakresie.

Na kwotę dochodzoną pozwem składały się następujące roszczenia:

- 1) kwota 67.567,35 zł z tytułu poniesionych kosztów demontażu i wymiany stolarki na wolną od wad w lokalach (...); powyższą kwotę powód zapłacił wykonawcy tych robót, tj. firmie(...)na podstawie faktury VAT nr (...) z dnia 30 września 2011 r.;
- 2) kwota 30.857,36 zł z tytułu poniesionych kosztów prac wykończeniowych po dokonanej wymianie wadliwej stolarki; powyższą kwotę powód zapłacił firmie (...)na podstawie faktury VAT nr (...) z dnia 11 października 2011 r.;
- 3) kwota 38.692,14 zł z tytułu kosztów wypłaconych odszkodowań właścicielom lokali, którzy wymienili wadliwą stolarkę na wolną od wad we własnym zakresie; są to wypłacone na mocy porozumień kwot: 3.612,75 zł wypłacona K. i T. małżonkom P., kwota 4.995,80 zł wypłacona W. i J. małżonkom N., kwota 3.322,35 zł wypłacona M. i P. małżonkom D., 4.246,72 zł wypłacona G. i K. K. (1), 10.640,50 zł rozliczona poprzez pomniejszenie ceny za lokale nabyte przez M. Ż., 2.719,20 zł wypłacona J. W., 5.623,82 zł wypłacona I. W. oraz kwota 3.531 zł wypłacona P. G. (1) jako odszkodowanie za wadliwą stolarkę w jego mieszkaniu.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda je jego rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu podał, że w sposób należyty wykonał montaż stolarki okiennej i drzwiowej o czym świadczy fakt, iż kierownik odbioru ze strony powodowej spółki dokonując odbioru nie stwierdził żadnych nieprawidłowości montażu ościeżnic i wadliwości w działaniu okuć i pozostałego uzbrojenia okien i drzwi, a wręcz poświadczył właściwe wykonanie robót. Ponadto o należyтым wykonaniu przez niego montażu stolarki mają świadczyć certyfikaty na profile PCV, okucia i szyby zastosowane do wykonania zamówienia, fakt rozliczenia przez powoda kaucji gwarancyjnej w wysokości 3% wartości zamówienia, którą powód wypłacił pozwanemu w dniu 12 sierpnia 2009 r. po dokonaniu odbioru robót przez kierownika budowy jak też kalendarz płatności z tytułu umowy do faktur (...) na kwotę 137.379,22 zł.

Ponadto pozwany zarzucił, iż zamontowana stolarka została uszkodzona przez innych wykonawców wykonujących na budynku roboty murarskie, tynkarskie i inne wykończeniowe. O powyższym ma świadczyć okoliczność, że powód

odpłatnie zlecał mu wymianę niektórych elementów, głównie szyb, a także klamek i osłonek, co wynika z załączonych do odpowiedzi na pozew dokumentów w postaci umów na wymianę szyb, klamek i zawiasów wraz ze stosownymi fakturami za te usługi.

Niezależnie od powyższych zarzutów pozwany podniósł zarzut przedawnienia dochodzonych przez powoda roszczeń; jego zdaniem w stosunkach wynikającej z zawartej między stronami umowy z dnia 22 sierpnia 2009 r., która nie jest umową o prace budowlane w rozumieniu art. 647 k.c., obowiązuje roczny termin na dochodzenie roszczeń z tytułu rękojmi określony w art. 568 k.c.

Powód w replice na odpowiedź na pozew zakwestionował zasadność zarzutów pozwanego. Odnosząc się do zarzutu przedawnienia pokreślił, iż wbrew stanowisku pozwanego, strony zawarły umowę o roboty budowlane, o czym świadczy zastosowana do wynagrodzenia stawka podatku VAT w wysokości 7 %, a nie w wysokości 22%.

Pozwany w piśmie procesowym z dnia 17 grudnia 2012 r. podtrzymując zarzut przedawnienia dodatkowo wskazał, że jego zdaniem łącząca strony umowa stanowiła umowę o dzieła, gdzie trzyletni termin przedawnienia wynosi dwa lata od oddania dzieła, czyli od dnia 20 października 2008 r.

Sąd Okręgowy w T. wyrokiem z dnia 28 grudnia 2012 r. oddalił powództwo powództwa Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. w B. przeciwko (...) sp. z o.o. w L. W. o zapłatę kwoty 137.116,85 zł i orzekł o kosztach procesu.

W motywach wyroku Sąd pierwszej instancji wskazał, że strony łączyła umowa na wykonanie usługi budowlano-montażowej nr (...) z dnia 22 sierpnia 2008 r., w ramach której pozwany zobowiązał się do montażu stolarki okiennej i drzwiowej w budowanym przez powoda budynku wielorodzinnym mieszkalnym przy ul. (...) w B.. Sąd uznał, że zawarta przez strony umowa była umową o dzieło. Jeżeli zatem powód wytoczył niniejszej powództwo o odszkodowania z tytułu wadliwego wykonania montażu stolarki w dniu 19 października 2011 r., który to montaż został wykonany do dnia 20 października 2008 r., to dochodzone roszczenie było przedawnione wobec upływu z dniem 20 października 2010 r. dwuletniego terminu przedawnienia w art. 646 k.c.

Powód zaskarżył wyrok w całości i zarzucił:

a) art. 627 k.c. w zw. z art. 646 k.c. polegające na niewłaściwym zastosowaniu ww. przepisów sprowadzające się do uznania, iż strony łączyła umowa o dzieło (art. 627 k.c.), nie zaś umowa o roboty budowlane (art. 647 k.c.), co skutkowało błędnym przyjęciem, iż roszczenia powódki względem pozwanej winny podlegać dwuletniemu terminowi przedawnienia (art. 646 k.c.),

b) art. 647 k.c. w zw. z art. 118 k.c. polegające na niezastosowaniu art. 647 k.c., podczas gdy w świetle okoliczności faktycznych sprawy jak i całokształtu zgromadzonego materiału dowodowego uzasadnione jest zastosowania do łączącego strony stosunku zobowiązaniowego przepisów o umowie o roboty budowlane, implikujące możliwość zastosowania w stosunku do roszczeń powoda wobec pozwanego, ogólnego trzyletniego terminu przedawnienia przewidzianego w art. 118 k.c.

2. naruszenie przepisów prawa procesowego mające wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia tj.:

a) art. 233 § 1 k.p.c. polegające na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów oraz niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, a w szczególności całkowite pominięciu okoliczności towarzyszących zawarciu pomiędzy stronami umowy z dnia 22 sierpnia 2008 r., jej kontekstu funkcjonalnego oraz czasowego, związanych z wykonywaniem przez powoda obiektu budowlanego w ramach tzw. wykonawstwa częściowego, a także innych okoliczności pozwalających zakwalifikować przedmiotową umowę jako umowę o roboty budowlane, co w konsekwencji doprowadziło sąd I instancji do postawienia błędnych wniosków i ocen dotyczących zawartej umowy, skutkujących uznaniem przedmiotowej umowy za umowę o dzieło i zastosowaniem dwuletniego terminu przedawnienia roszczeń z niej wynikających, co miało wpływ na treść zaskarżonego rozstrzygnięcia.

b) art. 328 § 2 k.p.c. polegające na braku wskazania w uzasadnieniu zaskarżanego wyroku powodów, dla których sąd I instancji odmówił wiarygodności i mocy dowodowej pozostałym, poza umową z dnia 22 sierpnia 2008 r. dowodom dostarczonym przez powódkę uniemożliwiając powódce dokonanie rzetelnej kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia oraz właściwego zrozumienia motywów jakimi kierował się sąd I instancji poddając ocenie wyłącznie treść umowy łączącej strony, pomijając jednocześnie okoliczności towarzyszące (jak i poprzedzające) jej zawarcie, co w efekcie doprowadziło do błędnego rozstrzygnięcia w sprawie.

Na podstawie tak sformułowanych zarzutów powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty 137.116,85 zł i pozostałych roszczeń sprecyzowanych w pozwie, zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych za obie instancje, bądź o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w T. VI Wydział Gospodarczy do ponownego rozpoznania i pozostawienie temu Sądowi orzeczenia o kosztach za obie instancje.

Pozwany w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej spółki kosztów postępowania według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 21 maja 2013 r. Sąd Apelacyjny w G. uchylił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego w T. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania.

W uzasadnieniu wskazał, że Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy, tj. nie dokonał prawidłowej analizy łączącej strony umowy.

Pozwana zaskarżyła wyrok Sądu Apelacyjnego w G. zażaleniem, w którym wniosła o jego uchylenie.

Postanowieniem z dnia 30 stycznia 2014 r. Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok, pozostawiając Sądowi Apelacyjnemu w G. rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zażaleniowego.

W ocenie Sądu Najwyższego, że skoro Sąd drugiej instancji stanął na stanowisku, że dokonana przez Sąd pierwszej instancji kwalifikacja prawna zgłoszonego żądania nie jest prawidłowa, nic nie stało na przeszkodzie, aby dokonał jej zmiany. Taka zmiana nie wyczerpuje hipotezy unormowania zawartego w art. 386 § 4 k.p.c.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Powód był inwestorem kompleksu rekreacyjno –wypoczynkowego nad (...)realizowanego według projektu budowlanego sporządzonego przez mgr inż. arch. M. D. (1). Teren projektowanej zabudowy położony był między ulicą (...) a J. N. w B.. Projekt przewidywał zestawienie stolarki okiennej i drzwiowej. Starostwo Powiatowe w B. wydało dziennik budowy (...)

(dowód: Projekt budowlany, dziennik budowy)

Strony łączyła umowa na wykonanie usługi budowlano – montażowej nr (...) z dnia 22 sierpnia 2008 r., w ramach której pozwany zobowiązał się do montażu stolarki okiennej i drzwiowej w budowanym przez powoda budynku wielorodzinnym mieszkalnym przy ul (...) w B.. Przedmiotem umowy był montaż okien lub innych konstrukcji wraz ze wszystkimi użytymi materiałami budowlanymi. Całkowitą wartość umowy określono na kwotę 137.379,22 zł brutto. Zgodnie z treścią umowy, powód zobowiązał się przygotować miejsce, w którym będą wykonywane prace objęte umową oraz przygotować dostęp do prądu, wody itp. Nadto powód zobowiązał się do podpisania protokołu odbioru po wykonaniu montażu. Do umowy została dołączona dokumentacja projektowa wraz ze szczegółową specyfikacją techniczną.

(dowód: umowa k. 280-288).

Wyżej wymieniony budynek realizowany był przez szereg wykonawców, którym powód powierzał do wykonania poszczególne zakresy robót budowlanych składające się na wykonawstwo całego budynku. Pozwany był jednym z

wykonawców. W ramach wykonanych przez niego prac została zamontowana w elewacji zewnętrznej budynku stolarka okienna i drzwiowa. W inwestycji nie występował generalny wykonawca koordynujący całość robót. Przedmiot umowy został wykonany w terminie do dnia 20 października 2008 r. i odebrany przez powoda, który zapłacił pozwanemu pełne wynagrodzenie wynikające z umowy.

(okoliczności bezsporne)

Po zakończeniu pozostałych robót budowlanych, powód zaczął wydawać lokale mieszkalne w przedmiotowym budynku ich nabywcom. W trakcie eksploatacji lokali zaczęły ujawniać się wady w postaci nieszczelności drzwi balkonowych, ponadto stwierdzono, że zastosowane klamki w drzwiach i oknach nie zapewniają odpowiedniej płynności przy ich zamykaniu. Powód po otrzymaniu informacji o nieszczelności stolarki oraz po nieudanych próbach regulacji, doszedł do wniosku, że wady są trwałe i nie są możliwe do usunięcia w trybie normalnej regulacji. Wobec powyższego podjęta została decyzja o zaspokojeniu roszczeń właścicieli lokalu wobec powoda przez wymianę stolarki lub wypłatę odszkodowania.

(dowód: zeznania świadka Z. B. k. 583 – 584, protokoły z przeprowadzonej wizji k. 181-188, k. 202-224, orzeczenie techniczne k. 225 - 232).

Wady stolarki ujawniły się w większości lokali zarówno przed wprowadzeniem się lokatorów, jak i po tym czasie. Wady te związane były z wadliwością zamontowanych klamek i nieszczelnością stolarki. Klamek nie można było do końca zamknąć, co powodowało, że okna nie były do końca domknięte. Gołym okiem wydać było nieszczelności, w niektórych miejscach można było włożyć dłoń. Skrzydła okien były odkształcone na słupku. Próby regulacji okien nie dały rezultatu. Takie same wady występowały też w stolarence drzwiowej. Pozwany wykonawca nie dostarczył instrukcji producenta dotyczącej montażu stolarki i instrukcji użytkowania. Szyby, które były zarysowane, były wymieniane na koszt innych wykonawców, którzy wykonując roboty, uszkodzili szyby.

(dowód: zeznania świadka A. W. k. 477v. – 478v.).

W. D. w związku ze zgłoszeniami od lokatorów dotyczącymi wad stolarki, dokonywał jej przeglądów jako przedstawiciel powoda. W ich trakcie stwierdził wady polegające przede wszystkim na błędach montażowych, tj. niedostatecznej ilości elementów montażowych, nieprawidłowego montażu w profilu progowym, źle dobranych bolców wraz z zaczepem. Nadto świadek stwierdził w trakcie oględzin odkształcenia profili skrzydeł. Wadliwą stolarkę wymieniła firma (...). (...) na zlecenie powoda, który poniósł także koszty związane ze skutkami wymiany stolarki – dotyczyło to obróbki parapetów oraz posadzek na tarasach. Powód zawarł z częścią mieszkańców porozumienia, na mocy których wypłacił im odszkodowania, a w zamian lokatorzy mieli wymienić stolarkę we własnym zakresie. Były także wady stolarki polegające na uszkodzeniu szyb, z tym, że były one wymieniane na podstawie odrębnych zleceń.

(dowód: zeznania świadka W. D. k. 478v. – 479v, protokoły przeglądów k. 181 – 188, k. 202 - 224.).

W budynku, w którym znajdują się przedmiotowe lokale mieszkalne, w momencie montażu stolarki nie były jeszcze wykonane tynki wewnętrzne, a po ich wykonaniu, były jeszcze wykonane podkłady pod posadzki z betonu, a później roboty malarskie. W tym czasie używano klamek roboczych do otwierania okien. Roboty te nie doprowadziły jednak do uszkodzenia stolarki okiennej, która była zabezpieczona folią.

(dowód: zeznania świadka Z. F. k. 566 – 568).

J. B. na zlecenie powoda sporządzał orzeczenie techniczne dotyczące jakości i prawidłowości montażu stolarki okiennej i drzwiowej. Stwierdzone przez niego wady związane były z okuciami, z montażem tych okuć i montażem ościeżnic. Świadek zauważył, że okna były nieszczelne. Takie same wady zauważył w stolarence drzwiowej.

(dowód: zeznania świadka J. B. k. 476 v. – 477, orzeczenie techniczne k. 226 - 232).

W trakcie użytkowania lokalu mieszkalnego nr (...) należącego do K. B. ujawniły się wady stolarki okiennej polegające na problemach z zamykaniem i otwieraniem wszystkim okien. Przy zamykaniu nie można było docisnąć klamki, przy otwieraniu okno nie chciało się chylić i zdarzało się, że wówczas wypadalo. Okna były nieszczelne, wyczuwało się przepływ powietrza, poruszała się firanka, słuchać było hałas od ulicy. Po zamknięciu okna trzeba było je jeszcze dopchnąć. K. B. przez dwa sezony zamieszkiwała w mieszkaniu przy wadliwych oknach. Zgłaszała wady w ramach przeglądów gwarancyjnych. Próby wyregulowania okien i usunięcia nieszczelności nie dały rezultatu. Powódka jesienią 2011 r. wymieniła okna w tym mieszkaniu.

(dowód: zeznania świadka K. B. k. 473v. – 474v.).

B. P. jest właścicielką mieszkania nr (...), w którym zamieszkała w drugiej połowie września 2009 r. Po raz pierwszy pojawił się problem ze stolarką okienną przy odbiorze technicznym w maju 2009r – chodziło o źle zamykające się klamki – sugerowano jej wówczas, że w niedługim czasie będzie przeprowadzona regulacja. Później zauważyła kolejną wadę stolarki – w części uchylnej okna po jej zamknięciu z lewej strony pojawiała się szpara tak, że można było włożyć palec od ręki. Regulacja okien powiodła się o tyle, że klamki co prawda ciężko ale do końca się zamykały. Nadto B. P. przy wietrznej pogodzie słyszała w mieszkaniu świst powietrza. Zimą nie można było usiąść przy oknie, szło bowiem zimne powietrze. Próby naprawy stolarki nie dały rezultatu, i wówczas na koszt powoda została dokonana wymiana stolarki w dwóch oknach.

(dowód: zeznania świadka B. P. k. 475 v. – 476 v.).

P. G. (1) jest właścicielem mieszkania nr (...) powstałego z połączenia dwóch lokali o nr (...). W trakcie wykańczania mieszkania zauważył, że okna są odchylone od pionu, powyginane są skrzydła okien, wyczuwał chłodne powietrze, miejscami szpary były takie, że można było włożyć w nie palce od rąk. Zgłosił wady stolarki, jednak próby wyregulowania okien nie dały rezultatu. Wobec niemożności naprawy okien, P. G. (2) na własny koszt dokonał ich wymiany za kwotę 3.531 zł, która została mu zwrócona przez powoda. Ponadto otrzymał jeszcze od powoda kwotę około 6.000 zł za porysowane szyby.

(dowód: zeznania świadka P. G. (1) k. 474 v. – 475 v., dowód wpłaty k. 51).

J. W. kupiła lokal (...), w którym stwierdziła wady stolarki. Drzwi balkonowe nie domykały się, tak że nawet do środka wpadał śnieg. Pomimo regulacji drzwi są nieszczelne. Od powoda otrzymała kwotę 2.719,20 zł z tytułu wymiany drzwi balkonowych na podstawie zawartego porozumienia. Wymieniała także szybę, jednak nie była ona objęta tym porozumieniem.

(dowód: zeznania świadka J. W. k. 565 v. – 566, porozumienie k. 31 i 32, dowód wpłaty k. 33).

K. P. i T. P. są właścicielami lokalu nr (...). Po przejęciu lokalu stwierdzili, że są problemy z zamykaniem okien, gdyż aby je zamknąć trzeba je było dopychać używając obu rąk. Okna we wszystkich pomieszczeniach po zamknięciu były nieszczelne. Regulacja tylko częściowo poprawiła sytuację. Wobec powyższego zawarli porozumienie z powodem z dnia 2 sierpnia 2011 r., na podstawie którego otrzymała kwotę 3.612,75 zł

(dowód: zeznania świadka K. P. k. 568 – 568v. zeznania świadka T. P. k. 569 569v., porozumienie k. 94-95, dowód wpłaty k. 96).

W. i J. N. są właścicielami lokalu nr (...). W. N. od razu stwierdziła problemy z domykaniem się okien, natomiast nieszczelności stwierdziła jesienią. Zawarła z powodem porozumienie z dnia 2 sierpnia 2011 r., na mocy którego otrzymała z tytułu odszkodowania za wadliwą stolarkę kwotę 3.612,75 zł.

(dowód: zeznania świadka W. N. k. 571 v. – 570, porozumienie k. 85-86, dowód wpłaty k. 87).

M. i P. D. zakupili lokal nr (...). M. D. (2) zauważył, że okna są nieszczelne, były też problemy z domykaniem okien. W okresie zimowym pod jednym z oknem pojawił się lód. Wobec powyższego otrzymał od powoda rekompensatę pieniężną w kwocie 3.322,35 zł.

(dowód: zeznania świadka M. D. (2) k. 570v. – 571, porozumienie k. 73 – 74, dowód wpłaty k. 75).

I. W. kupiła dwa lokale: nr (...). Stwierdziła wady stolarki, które polegały na tym, że nie działały klamki od drzwi balkonowych, a przy tym okna były nieszczelne, były widoczne szczeliny, przez nieszczelności dostawała się woda. Na mocy zawartego z powodem porozumienia otrzymała kwotę 5.623,82 zł z tytułu wad stolarki okiennej w lokalu nr (...). Okna w lokalu nr (...) wymieniał powód.

(dowód: zeznania świadka I. W. k. 587 – 582, porozumienie k. 20-21, dowód wpłaty k. 22).

W dniu 27 lipca 2011 r. powód zawarł z G. i K. małżonkami K. porozumienie, na podstawie którego zapłacił na ich rzecz kwotę 4.246,72 zł w celu całkowitego zaspokojenia ich wszelkich roszczeń z tytułu wad w stolarce okiennej i drzwiowej w lokalu nr (...).

(dowód: porozumienie k. 62-63, dowód wpłaty k. 64).

Nadto powód zawarł porozumienie z dnia 5 sierpnia 2011 r. z M. Ż., na podstawie którego obniżył M. Ż. wartość lokali nr (...) o kwotę 10.640,50 zł tytułem odszkodowania w celu całkowitego zaspokojenia jego roszczeń z tytułu wad w stolarce okiennej i drzwiowej w przedmiotowych lokalach.

(dowód: porozumienie k. 43-44).

W treści zawartych przez powoda z właścicielami poszczególnych lokali mieszkalnych porozumień zawarte jest stwierdzenie, że po odbiorze w okresie rękojmi ujawnione zostały wady w stolarce polegające na:

- wadliwym montażu – nieszczelności obwodowe,
- mocowanie drzwi na niewystarczającą ilość dybli,
- nieprawidłowy rozstaw mocować od naroży drzwi,
- brak dybli w progu,
- nieprawidłowe umiejscowienie zaczepów na ościeżnicy w stosunku do trzpieni ryglujących (grzybków) w skrzydłach,
- inny typ okuć zamontowanych w skrzydle i ościeżnicy,
- nierównomierne dociskanie skrzydła do ościeżnicy,
- odkształcenia podłużne profili skrzydła drzwi,
- zdeformowane uszczelki ościeżnicy.

(dowód: porozumienia k. 20 -21, 31-32, 43-44, 62-63, 73-74, 85-86, 94-95).

W dniu 1 września 2011 r. powód zawarł z G. S. umowę na podstawie której zlecił mu wykonanie robót wykończeniowych po zakończeniu montażu stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych nr: (...). Z tytułu tej umowy powód zapłacił wykonawcy kwotę 30.875,36 zł

(dowód: umowa z dnia 1 września 2011 r. k. 107-110, dowód wpłaty k. 105, faktura VAT nr (...), protokół odbioru wykonanych robót k. 111, zestawienie wykonanych robót k. 112, kosztorys powykonawczy k. 113 – 167).

W dniu 17 sierpnia 2011 r. powód zawarł z D. Ś. umowę na mocy której D. Ś. zobowiązała się do wykonania robót budowlanych polegających na wymianie wadliwej stolarki okiennej (demontaż stolarki wadliwej i zamontowaniu surowym stolarki nowej) w następujących lokalach: 1,3,16,17,20,23,26,28,29,31,32,34. Ustalone wynagrodzenie wyniosło 67.567,35 zł, które zostało zapłacone po pomniejszeniu o kaucję gwarancyjną.

(dowód: umowa k. 171-178, dowody wpłaty k. 168 i 169, faktura VAT nr (...) k. 170, protokół odbioru wykonanych robót k. 194, zestawienie wykonanych robót k. 195).

Zamontowana przez pozwanego stolarka okienna i drzwiowa dotknięta jest następującymi wadami:

1. Trwale odkształcenia elementów okien (zarówno ościeżnic jak i skrzydeł). Odkształcenia występują zarówno w płaszczyźnie okien jak i w kierunku prostopadłym do płaszczyzny okien. Wielkość odkształceń wynosi $1.0 \div 2,5$ mm, zaś dopuszczalna norma wynosi 1.0 mm. Odkształcenia powodują istnienie szczelin na styku skrzydła z ościeżnicą, a w konsekwencji niekontrolowany przepływ powietrza.
2. Brak odpowiedniej ilości i wadliwe rozmieszczenie kotew, niezgodnie z (...)
3. Zastosowano okucia z różnych systemów (inny typ okuć w ościeżnicy niż w skrzydle), co utrudniało domykanie okien.
4. Brak istnienia deklaracji zgodności z Aprobata Techniczną.
5. Zastosowany(...) nie figuruje w spisie profili objętych Aprobata Techniczną (...)

Wielkość odkształceń uniemożliwia usunięcie nieszczelności poprzez regulację ustawienia skrzydeł względem ościeżnicy. Przyczyną tego stanu rzecz są błędy popełnione przez pozwanego. Zastosowano odmianę profili nie objętą Aprobata Techniczną. Z kolei na etapie montażu stolarka wykonana została niezgodnie z przyjętą dla tego rodzaju prac technologią. Zastosowanie innej technologii jest niedopuszczalne. Istota problemu polegającego na utrudnieniach w zamykaniu i otwieraniu skrzydeł polegała na zastosowaniu różnych systemów okuć. Osadzenie stolarki przed zakończeniem podstawowych robót budowlano – montażowych mogło być powodem uszkodzeń mechanicznych lub zabrudzeń (zwłaszcza szyb). Podczas oględzin biegły nie stwierdził uszkodzeń mechanicznych, które mogły powstać na skutek prac przed oddaniem budynku do użytkowania lokatorom.

(dowód opinia biegłego k. 602, opinia uzupełniająca k. 626, k. 631-632, przesłuchanie biegłego- protokół elektroniczny z dnia 16 października 2012 r., k. 627).

Oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sąd Apelacyjny dał wiarę zgromadzonym w sprawie dokumentom, albowiem nie noszą one cech podrabiania lub przerabiania, nie były nadto kwestionowane przez strony postępowania.

Na wiarę zasługują także zeznania przesłuchanych świadków. Należy podkreślić, iż zeznania wszystkich świadków są jasne, logiczne i wzajemnie się uzupełniają. Nadto zeznania świadków znajdują potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym, w szczególności w dowodach z dokumentów w postaci porozumień zawieranych z powodem oraz poleceniami przelewu. Korespondują także z treścią opinii biegłego.

Nie jest rzeczą świadków udzielanie odpowiedzi na pytanie, co jest przyczyną wad w stolarence okiennej i drzwiowej. Istotne jest jednak to, że wszyscy świadkowie – nabywcy lokali mieszkalnych potwierdzili dokładnie te same problemy dotyczące stolarki, tj. trudności w zamykaniu oraz występujące i niekiedy widoczne „gołym okiem” nieszczelności. Świadczy to tym, że nie był to problem jednostkowy, lecz wynikał on z powielania przez wykonawcę tych samych błędów podczas montażu stolarki okiennej i drzwiowej. Zauważyć też należy, że problemy dotyczyły mieszkań objętych przez ich nabywców w różnych okresach czasu, a odczucia wszystkich dotyczących trudności w zamykaniu okien nastąpiły już z chwilą objęcia lokalu, zaś wady dotyczące nieszczelności ujawniły się w całą mocą dopiero z chwilą nastania pory jesienno – zimowej. Z zeznań świadków wynika także, że problemy związane z uszkodzeniami

mechanicznymi stolarki, a polegające na uszkodzeniach czy zabrudzeniach szyb, były usuwane w odrębnym trybie, nie związanym z powołanymi wyżej wadami stolarki.

Na szczególną uwagę zasługują zeznania J. B., który na zlecenie powoda sporządził opinię techniczną. Z oczywistych względów jego zeznania oraz dokument w postaci ekspertyzy technicznej nie mogą być traktowane w kategorii wiadomości specjalnych, gdyż dostarczenie tych wiadomości należy wyłącznie do powołanego w danym postępowaniu biegłego sądowego. Nie mniej jednak świadek ten dostarczył wielu informacji dotyczących jakości wykonanej stolarki na podstawie oględzin dokonanych w przedmiotowych lokalach. Istotne jest też to, że dokonane przez tego świadka jako fachowca w dziedzinie stolarki spostrzeżenia korespondują z odczuciami właścicieli lokali oraz treścią opinii powołanego w sprawie biegłego sądowego.

Zeznania świadków Z. B., A. W., W. D. i Z. F. – jako przedstawicieli powoda – potwierdzają występowanie problemów ze stolarką okienną przez nabywców lokali i nieskuteczność prób ich usunięcia poprzez dokonanie regulacji stolarki. W konsekwencji więc powód zmuszony był zaspokoić uzasadnione roszczenia nabywców lokali mieszkalnych z tytułu wadliwie zamontowanej stolarki okiennej i drzwiowej. Nadto bezsprzecznie z zeznań tych wynika, że roszczenia właścicieli lokali z tytułu wad mechanicznych stolarki były zaspakajania w odrębnym trybie i nie są objęte roszczeniem dochodzonym przez powoda w niniejszym postępowaniu.

Sąd podzielił także opinię biegłego, albowiem została ona przygotowana przez osobę dysponującą odpowiednią wiedzą fachową, w sposób rzetelny, jasny i kompletny, a wyprowadzone przez biegłego wnioski zostały przez niego w sposób dostateczny umotywowane. Biegły w treści opinii opisał występujące wady, wskazał na przyczyny ich powstania, oraz niemożność ich usunięcia poprzez samą regulację. Należy podkreślić, że biegły odniósł się do wszystkich zarzutów stron dotyczących treści opinii. Wyjaśnienia biegłego Sąd uznał za wyczerpujące, a stanowisko pozwanego zmierzało jedynie do polemiki z treścią opinii, bez przedstawienia zarzutów natury merytorycznej, które podważałyby prawidłowość rozumowania biegłego. Należy zaznaczyć, że samo niezadowolenie strony z treści opinii biegłego nie jest wystarczającą podstawą do powołania nowego biegłego. Z tych względów uznać należało, że zasadnie Sąd pierwszej instancji oddalił powyższy wniosek dowodowy pozwanego zgłoszony na rozprawie w dniu 17 grudnia 2012 r.

W świetle spójnych zeznań wszystkich świadków oraz opinii biegłego gołosłowne są twierdzenia pozwanego, że do powstania wad doszło podczas prac wykończeniowych budynku oraz mieszkań. Przede wszystkim – jak wyjaśnił biegły – tego rodzaju wady mogły mieć charakter wad mechanicznych, powstałych wskutek nieuwagi kolejnych wykonawców prowadzących prace wykończeniowe. Niewątpliwie (pomimo stosowanych zabezpieczeń w postaci folii) takie sytuacje mogły mieć miejsce, skoro wielu świadków sygnalizowało zarysowania szyb. Jednakże wymaga podkreślenia, że powód nie dochodził niniejszym pozwem odszkodowania z tytułu usunięcia wad mechanicznych. Tego rodzaju wady były usuwane w odrębnym trybie, oddzielnie też wypłacane było z tego tytułu odszkodowanie (por. zeznania P. G. (1)). Zwrócić też należy uwagę na to, że wady mechaniczne nie były objęte treścią porozumień zawieranych z właścicielami poszczególnych lokali. Nawet dla laika winno być oczywiste, że wady takie jak nieszczelności w oknach czy trudności w ich zamykaniu i otwieraniu muszą wynikać z wadliwej technologii lub błędów wykonawczych, a nie z nieostrożności przy wykończaniu mieszkania.

Przedłożona przez pozwanego dokumentacja dotycząca wymiany szyb czy innych uszkodzeń mechanicznych stolarki, jako że roszczenia te nie były objęte przedmiotem niniejszego sporu, nie mogła mieć wpływu na ocenę występujących wad w zakresie samego wykonania stolarki.

Pozwany przedłożył także dokument w postaci Aprobaty Technicznej (...), jednak jak wyjaśnił biegły, nie jest nią objęta zastosowana odmiana profilu oznaczona jako (...)

Bez znaczenia są także posiadane przez pozwanego certyfikaty, skoro zasadniczą przyczyną problemów ze stolarką nie był ich brak, lecz jak wyjaśnił biegły, zastosowanie różnych rodzajów okuć nie dopasowanych do siebie.

Wyciąg z rachunku pozwanego z zaksięgowaną wpłatą kwoty 9.546,77 zł nie stanowi dowodu zwrotu kaucji przez powoda, który zaprzeczył tej okoliczności. Według twierdzeń samego pozwanego kaucja gwarancyjna stanowiła

wartość 3% zamówienia, czyli wynosiła 4.113 zł (3% z 137.116 zł). Nadto z opisu operacji wynika, że kwota 9.546,77 zł stanowiła zapłatę za oznaczone faktury, a nie z tytułu zwrotu kaucji gwarancyjnej.

W konkluzji tej części rozważań należy więc stwierdzić, że całokształt materiału dowodowego tworzy spójny obraz problemów z jakością stolarki okiennej i drzwiowej wykonanej przez pozwanego oraz przyczyn, które ten stan rzeczy spowodowały. Z treści materiału dowodowego wynika też, w jakiej wysokości zostały pokryte przez powoda roszczenia właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych, w których ujawniły się przedmiotowe wady. Osobowe źródła dowodowe znajdują przy tym potwierdzenia w dokumentach przedłożonych przez powoda. Z kolei dokumenty przedłożone przez pozwanego nie są wystarczające do przyjęcia tezy pozwanego, że nie ponosi on odpowiedzialności za powstałe wady zamontowanej stolarki okiennej i drzwiowej.

Nadto należy zauważyć, iż pozwany w toku niniejszego postępowania w istocie nie kwestionował samej wysokości kwoty dochodzonej pozwem, a jego stanowisko sprowadzało się do negocjowania własnej odpowiedzialności za ujawnione wady oraz podniesienia zarzutu przedawnienia roszczenia.

Przechodząc do rozważań natury prawnej Sąd Apelacyjny stwierdza, że apelacja zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy się zaznaczyć, że Sąd Apelacyjny w pełni aprobuje stanowisko Sądu pierwszej instancji co do bezzasadności zarzutu przedawnienia opartego na twierdzeniach pozwanego, że strony łączyła umowa sprzedaży.

Zasadne są zarzuty naruszenia prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. Sąd pierwszej instancji nie dokonał bowiem oceny łączącej strony umowy przez pryzmat art. 65 § 1 i 2 k.c. Przepis ten nakazuje uwzględnić różne kryteria oceny oświadczenia woli, takie jak okoliczności, w których zostało ono złożone, zasady współzycia społecznego, ustalone zwyczaje, zgodny zamiar stron i cel umowy.

Nazwa umowy z dnia 22 sierpnia 2008 r. nie zawiera wprawdzie wprost określenia, że jest to umowa o roboty budowlane. Nie mniej jednak użyty w niej termin „budowlana” łączyć należy z pojęciem robót budowlanych, zwłaszcza jeśli się weźmie pod uwagę kontekst sytuacyjny zawieranej umowy. Powód jako inwestor w oparciu o projekt budowlany, prowadził budowę budynku wielorodzinnego. Na wykonanie poszczególnych etapów prac budowlanych zawierane były umowy z poszczególnymi wykonawcami. Bezsprzeczne bowiem było, że stronom chodziło o montaż okien i drzwi w nowopowstającym budynku, a nie o wymianę już istniejących okien i drzwi. Bez zamontowania stolarki okiennej i drzwiowej nie byłoby możliwym oddanie budynku do użytku. Istotnym elementem umowy o dzieło jest określenie dzieła, do którego wykonania zobowiązany jest przyjmujący zamówienie. Tymczasem w umowie nie wskazano konkretnych lokali mieszkalnych, w których miałyby zostać wykonane dzieło, zostało użyte sformułowanie, że „umowa obejmuje montaż okien lub innych konstrukcji”. Dołączenie do umowy dokumentacji projektowej potwierdza, że przedmiotowa stolarka dla całego budynku miała być wykonana według ściśle oznaczonego projektu, a przy tym dotyczyła ona samego budynku, a nie wykonania prac w poszczególnych lokalach mieszkalnych. Potwierdzeniem tego jest także treść opinii biegłego, gdzie wskazano, że zamówienie zostało zrealizowane zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym (str.8 opinii). Dalej zwrócić należy uwagę na to, że umowa dotyczyła całego wykonywanego budynku wielorodzinnego, a więc rozmiar inwestycji także wskazuje na to, iż jej przedmiotem było wykonanie określonego etapu robót budowlanych. Ponadto wykonawca zobowiązał się wykonać umówione prace z wykorzystaniem własnych materiałów budowlanych, zaś powód zobowiązał się udostępnić miejsce, w którym będą wykonywane prace. W treści umowy było też dokładnie ustalone wynagrodzenie wykonawcy, zaś ostateczne rozliczenie prac budowlanych miało nastąpić po podpisaniu protokołu ich odbioru. Za przyjęciem, że intencją stron było zawarcie umowy o roboty budowlane przemawia także jej forma pisemna.

W ocenie Sądu drugiej instancji nie ulega więc wątpliwości, że strony zawarły umowę o roboty budowlane, której przedmiotem było wykonanie określonego etapu prac budowlanych w nowopowstającym budynku wielorodzinnego (art. 65 § 1 k.c.). Odmienne twierdzenia pozwanego negujące charakter prawny łączącej strony umowy, zostały podniesione wyłącznie na użytek niniejszego procesu.

Skarżący trafnie podnosi także zarzuty naruszenia prawa materialnego, czego konsekwencją było uwzględnienie zarzutu przedawnienia (art. 627 k.c. w zw. z art. 646 k.c.)

Zgodzić należy się z Sądem I instancji co do kryteriów pozwalających na rozróżnienie umowy o roboty budowlane i umowy o dzieło. Kryteria te nie budzą wątpliwości, gdy inwestor zawiera umowę o roboty budowlane z jednym podmiotem: generalnym wykonawcą. Inwestor może wszakże powierzyć przeprowadzenie prac budowlanych nie jednemu generalnemu wykonawcy, lecz kilku wykonawcom częściowym, którym powierzy wyodrębnione zakresy prac. Wykonawcy częściowi mogą realizować określone zakresy prac w toku całego procesu budowlanego, np. prace budowlane, instalacyjne, mechaniczne, jak również mogą zostać powołani przez inwestora do wykonania poszczególnych następujących po sobie etapów inwestycji budowlanej.

W odniesieniu do umowy o wykonawstwo częściowe pojawiały się w doktrynie i praktyce stosowania prawa wątpliwości dotyczące tego, czy wykonania części robót budowlanych nie należy uznać za umowę o dzieło, nie zaś za umowę o roboty budowlane, ze względu na przedmiot świadczenia wykonawcy, którym w umowie o wykonanie części prac nie jest wykonanie całego obiektu. W świetle ustalonego w tym zakresie orzecznictwa należy jednak przyjąć, iż umowa taka stanowi w istocie rodzaj umowy o roboty budowlane. Nie ma bowiem przeszkód, aby strony w umowie przewidziały, że przedmiotem konkretnej umowy o roboty budowlane jest nie cały obiekt, lecz jego część. Dla prawidłowego zakwalifikowania przedmiotowej umowy nie ma więc zasadniczego znaczenia wielkość objętego nią przedsięwzięcia, lecz odpowiedź na pytanie czy dotyczyła ona wykonania obiektu budowlanego w rozumieniu art. 647 k.c. Umowa o wykonawstwo częściowe zachowuje zatem postać umowy nazwanej o roboty budowlane jeżeli jej przedmiot jest częścią robót budowlanych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2011 r., II CSK 63/11, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 lipca 2008 r., II CSK 112/08).

Przenosząc poglądy judykatury na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, iż za roboty budowlane uznać należy wykonanie stolarki okiennej i drzwiowej w elewacji zewnętrznej budynku. Oczywistym jest, że z punktu widzenia prawa budowlanego obiektem budowlanym jest budynek mieszkalny, a nie znajdujące się w nim okna i drzwi. Wykonanie takiej stolarki stanowi jednak część składową wykonania całego obiektu budowlanego, a co więcej jest to część niezbędna. Z uwagi na wielkość realizowanego przedsięwzięcia, jakim było wybudowanie budynku mieszkalnego, nie może budzić wątpliwości, że montaż stolarki stanowi także przedsięwzięcie większych rozmiarów, a rezultat takich robót stanowi zmaterializowany efekt w postaci tej stolarki, będącej fragmentem większej całości. Dodatkowo należy uwzględnić, że umowa łącząca strony zawiera postanowienia charakterystyczne dla umowy o roboty budowlane, takie jak dokumentacja projektowa, określenie wymogów technicznych, wysokość wynagrodzenia, odbiór wykonanych robót przez inwestora.

W niniejszej sprawie Sąd pierwszej instancji nie dokonał prawidłowej analizy łączącej strony umowy. Opierając się bowiem wyłącznie na podstawowym kryterium rozróżnienia umowy o roboty budowlane i umowy o dzieło pominął okoliczność, że łącząca strony umowa została zawarta w ramach procesu inwestycyjnego związanego z budową wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. (...) w B.. W rezultacie Sąd I instancji przyjął, że strony łączyła umowa o dzieło i uwzględniając zarzut przedawnienia powództwo oddalił.

Natomiast w ocenie Sądu drugiej instancji strony zawarły szczególny rodzaj umowy o roboty budowlane, jakim jest umowa o wykonawstwo częściowe, której przedmiotem było wykonanie określonego etapu prac budowlanych w nowopowstającym obiekcie, tj. stolarki okiennej i drzwiowej w elewacji zewnętrznej. W świetle powyższego bezzasadny był zarzut przedawnienia. Prace objęte umową zostały wykonane do dnia 20 października 2008 r., zaś pozew złożony został w dniu 19 października 2011 r., a więc z zachowaniem trzyletniego terminu przedawnienia (art. 647 k.c. w zw. z art. 118 k.c.).

Niezależnie od powyższych rozważań, w ocenie Sądu Apelacyjnego nawet gdyby przyjąć, że łącząca strony umowa z dnia 22 sierpnia 2008 r. miała charakter umowy o dzieło, to w okolicznościach niniejszej sprawy uwzględnienie zarzutu przedawnienia byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.). W judykaturze dominuje wyraźnie pogląd, że uznanie zarzutu przedawnienia za nadużycie prawa i uwzględnienie przez sąd

przedawnionego roszczenia możliwe jest jedynie wyjątkowo, gdy indywidualna ocena okoliczności w rozstrzyganej sprawie wskazuje, iż opóźnienie w dochodzeniu przedawnionego roszczenia jest spowodowane szczególnymi przesłankami uzasadniającymi to opóźnienie i nie jest ono nadmierne (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 2011 r., I CSK 238/11). W ocenie Sądu Apelacyjnego w niniejszej sprawie takie szczególne przesłanki uzasadniające opóźnienie występują. Przede wszystkim zważyć należy, iż rozgraniczenie umowy o roboty budowlane i umowy o dzieło rodzi w praktyce szereg wątpliwości, gdyż granica między tymi umowami nie jest ostra. Dotyczy to w szczególności sytuacji, gdy umowy zawierane są w ramach dużej inwestycji budowlanej. Należy też mieć na względzie, że wniosek o wszczęcie postępowanie pojednawczego został złożony w dniu 10 marca 2011 r. Przyjmując więc dwuletni termin przedawnienia, opóźnienie w dochodzeniu roszczenia wynosiłoby więc niespełna 5 miesięcy. Trzeba mieć przy tym na uwadze, że specyfika ujawnionych wad była tego rodzaju, że ich ustalenie możliwe było dopiero po pewnym czasie, w szczególności po rozpoczęciu sezonu jesienno – zimowego. Powód wiedząc o istniejących wadach mógł więc powziąć dopiero po zgłoszeniu stosownych roszczeń przez właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych, którzy nadto w różnym czasie obejmowali nabyte mieszkania, prowadząc w nich prace wykończeniowe. Na uznanie zasługuje postawa powoda, który uwzględnił zgłaszane mu przez mieszkańców usterki i podjął działania zmierzające do ich usunięcia. W pierwszej kolejności przez regulację stolarki, a gdy to nie dało pożądaných rezultatów, przez wymianę wadliwej stolarki na własny koszt lub wypłatę stosownego odszkodowania. W tych okolicznościach uwzględnienie zarzutu przedawnienia zgłoszonego przez pozwanego, który jest odpowiedzialny za wadliwy montaż stolarki, naruszałoby zasady współżycia społecznego – w tym przypadku zasadę uczciwych rozliczeń między przedsiębiorcami oraz zasadę odpowiedzialności za własne błędy.

Sąd Apelacyjny w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy uznał, że dochodzone przez powoda roszczenie zasługuje na uwzględnienie, tak co do zasady jak i co do wysokości.

Wypada zaznaczyć, że dla oceny zasadności roszczenia nie ma znaczenia kwestia rozliczenia kaucji gwarancyjnej. Nawet w przypadku zwrotu kaucji gwarancyjnej przez powoda nie oznacza to utraty uprawnień do dochodzenia roszczeń objętych niniejszym pozwem. Wady stolarki ujawniły się bowiem dopiero w trakcie eksploatacji lokali mieszkalnych przez ich nabywców. Odbiór prac przez powoda nie wyłącza jego roszczeń z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwanego.

W konkluzji należy stwierdzić, że w lokalach mieszkalnych znajdujących się w wybudowanym przez powoda budynku ujawniły się wady stolarki okiennej i drzwiowej uzasadniające odpowiedzialność powoda wobec ich właścicieli z tytułu rękojmi za wady fizyczne. Powyższe wady spowodowane zostały nieprawidłowym wykonaniem prac budowlanych w części obejmującej montaż stolarki okiennej i drzwiowej w budynku, które wykonane zostały przez pozwanego na podstawie łączącej strony umowy z dnia 22 sierpnia 2008 r. Pozwany nie wykazał, aby przedmiotowe wady były wywołane nieprawidłowym użytkowaniem lub uszkodzeniami mechanicznymi powstałymi w trakcie wykonywania prac budowlanych przez kolejnych wykonawców. Powód poniósł z tego tytułu szkodę stanowiącą równowartość zaspokojonych przez niego roszczeń właścicieli lokali mieszkalnych. Wykazana przez powoda szkoda wyniosła 137.117.85 zł. Zażywszy, że szkoda poniesiona przez powoda wyniknęła z nienależytego wykonaniem zobowiązania przez pozwanego, a pozwany nie wykazał, aby była ona następstwem okoliczności, za które pozwany nie ponosi odpowiedzialności, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 471 k.c. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę dochodzoną pozwem.

O odsetkach ustawowych orzeczono na podstawie art. 481 §1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Powód wezwał pozwanego do zapłaty należności dochodzonej pozwem pismem z dnia 14 października 2011 r., z którego wynika, że należność winna być uiszczona w terminie do 19 października 2011 r.

O kosztach procesu za pierwszą instancję orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Na wysokość tych kosztów składa się: opłata od pozwu 6.856 zł, wynagrodzenie

pełnomocnika powoda w kwocie 3.617 zł, koszty opinii biegłego pokryte z zaliczki wpłaconej przez powoda 2.508 zł oraz pokryte z zaliczki powoda koszty stawiennictwa świadka 351 zł.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Na wysokość tych kosztów złożyły się koszty opłaty od apelacji 6.856 zł, wynagrodzenie pełnomocnika powoda za postępowanie apelacyjne w kwocie 2.700 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika powoda za postępowanie zażaleniowe przed Sądem Najwyższym w kwocie 1.800 zł.