

Sygn. akt: I C 217/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 sierpnia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tadeusz Trojanowski
Protokolant:	Anna Szpręgiel

po rozpoznaniu w dniu 26 sierpnia 2014 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy (...) w G.

przeciwko R. P.

o roszczenia związane z rękojmią i gwarancją

I. upoważnia powoda Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości położoną przy ul. (...) w G. do zastępczego wykonania czynności na koszt pozwanego R. P., polegających na usunięciu wad w balkonach przynależnych do lokali znajdujących się w budynku przy ul. (...) poprzez:

1. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie ścian i sufitu ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie ścian i sufitu;
- zaizolowanie łączów słupków bariery z płytą posadzki;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

2. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie ścian i sufitu ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie ścian i sufitu;
- oczyszczenie wadliwych elementów barierki z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie barierki farbą podkładową i powierzchniową;
- położenie nowej jednej płytki ceramicznej;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;

- zaizolowanie łączy słupków bariery z płytą posadzki;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

3. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie ścian i sufitu ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie ścian i sufitu;
- oczyszczenie wadliwych elementów bariery z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie bariery farbą podkładową i powierzchniową;
- poprawne wykonanie spawów;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- zaizolowanie łączy słupków bariery z płytą posadzki;

4. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie ścian i sufitu ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie ścian i sufitu;
- oczyszczenie wadliwych elementów bariery z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie bariery farbą podkładową i powierzchniową;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- zaizolowanie łączy słupków bariery z płytą posadzki;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

5. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie sufitu ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie sufitu;
- oczyszczenie wadliwych elementów bariery z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie bariery farbą podkładową i powierzchniową;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- zaizolowanie łączy słupków bariery z płytą posadzki;

- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

6. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie sufitu ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie sufitu;
- oczyszczenie wadliwych elementów barierki z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie barierki balkonów farbą podkładową i powierzchniową;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

7. w lokalu nr (...):

- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

8. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie wadliwych elementów barierki z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie barierki farbą podkładową i powierzchniową;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- zaizolowanie łączy słupków bariery z płytą posadzki;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

9. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie sufitu ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie sufitu;
- oczyszczenie wadliwych elementów barierki z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie barierki farbą podkładową i powierzchniową;
- położenie nowej jednej płytki ceramicznej;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;

- zaizolowanie łączy słupków bariery z płytą posadzki;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

10. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie sufitu ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie sufitu;
- oczyszczenie wadliwych elementów bariery z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie bariery farbą podkładową i powierzchniową;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

11. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie ścian i sufitu ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie ścian i sufitu;
- oczyszczenie wadliwych elementów bariery z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie bariery farbą podkładową i powierzchniową;
- położenie nowej jednej płytki ceramicznej;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- zaizolowanie łączy słupków bariery z płytą posadzki;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

12. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie ścian i sufitu ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie ścian i sufitu;
- oczyszczenie wadliwych elementów bariery z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie bariery farbą podkładową i powierzchniową;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- zaizolowanie łączy słupków bariery z płytą posadzki;

- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

13. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie sufitu ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie sufitu;
- oczyszczenie wadliwych elementów barierki z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie barierki farbą podkładową i powierzchniową;
- poprawne wykonanie spawów;

14. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie sufitu ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie sufitu;
- oczyszczenie wadliwych elementów barierki z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie barierki farbą podkładową i powierzchniową;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- zaizolowanie łączy słupków bariery z płytą posadzki;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

15. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie sufitu ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie sufitu;
- oczyszczenie wadliwych elementów barierki z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie barierki farbą podkładową i powierzchniową;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

16. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie sufitu w części balkonowej ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie sufitu w części balkonowej;
- oczyszczenie wadliwych elementów barierki z farby i rdzy;

- pomalowanie dwukrotnie barierki farbą podkładową i powierzchniową;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- zaizolowanie łączeń słupków bariery z płytą posadzki;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

17. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie wadliwych elementów barierki z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie barierki balkonów farbą podkładową i powierzchniową;
- poprawne wykonanie spawów;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;

18. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie ścian i sufitu ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie ścian i sufitu;
- oczyszczenie wadliwych elementów barierki z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie barierki farbą podkładową i powierzchniową;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

19. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie ścian i sufitu ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie ścian i sufitu;
- oczyszczenie wadliwych elementów barierki z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie barierki farbą podkładową i powierzchniową;
- położenie nowej jednej płytki ceramicznej;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- zaizolowanie łączeń słupków bariery z płytą posadzki;

- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

20. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie sufitu ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie sufitu;
- oczyszczenie wadliwych elementów barierki z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie barierki farbą podkładową i powierzchniową;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

21. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie ścian i sufitu ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie ścian i sufitu;
- oczyszczenie wadliwych elementów barierki z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie barierki farbą podkładową i powierzchniową;
- położenie nowej jednej płytki ceramicznej;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- zabezpieczenie pochwyty z rury przed dostawaniem się wilgoci;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

22. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie sufitu ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie sufitu;
- oczyszczenie wadliwych elementów barierki z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie barierki farbą podkładową i powierzchniową;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

23. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie sufitu ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie sufitu;
- oczyszczenie wadliwych elementów barierki z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie barierki balkonów farbą podkładową i powierzchniową;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

24. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie sufitu ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie sufitu;
- oczyszczenie wadliwych elementów barierki z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie barierki farbą podkładową i powierzchniową;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- zaizolowanie łączy słupków bariery z płytą posadzki;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

25. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie ścian i sufitu ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie ścian i sufitu;
- oczyszczenie wadliwych elementów barierki z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie barierki farbą podkładową i powierzchniową;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

26. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie ścian i sufitu ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie ścian i sufitu;
- oczyszczenie wadliwych elementów barierki z farby i rdzy;

- pomalowanie dwukrotnie barierki farbą podkładową i powierzchniową;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

27. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie ścian i sufitu ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie ścian i sufitu;
- oczyszczenie wadliwych elementów barierki z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie barierki farbą podkładową i powierzchniową;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

28. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie ścian i sufitu ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie ścian i sufitu;
- oczyszczenie wadliwych elementów barierki z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie barierki farbą podkładową i powierzchniową;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

29. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie sufitu ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie sufitu;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

30. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie ścian i sufitu ze zniszczonej farby;

- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie ścian i sufitu;
- oczyszczenie wadliwych elementów barierki z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie barierki balkonów farbą podkładową i powierzchniową;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

31. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie sufitu ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie sufitu;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

32. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie sufitu ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie sufitu;
- oczyszczenie wadliwych elementów barierki z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie barierki farbą podkładową i powierzchniową;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- poprawne wykonanie spawów;

33. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie sufitu ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie sufitu;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

34. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie sufitu ze zniszczonej farby;

- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie sufitu;
- oczyszczenie wadliwych elementów barierki z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie barierki farbą podkładową i powierzchniową;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

35. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie sufitu ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie sufitu;
- oczyszczenie wadliwych elementów barierki z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie barierki farbą podkładową i powierzchniową;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

36. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie sufitu ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie sufitu;
- oczyszczenie wadliwych elementów barierki z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie barierki farbą podkładową i powierzchniową;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

37. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie sufitu ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie sufitu;
- oczyszczenie wadliwych elementów barierki z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie barierki farbą podkładową i powierzchniową;

- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

38. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie sufitu ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie sufitu;
- oczyszczenie wadliwych elementów barierki z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie barierki farbą podkładową i powierzchniową;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

39. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie sufitu ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie sufitu;
- oczyszczenie wadliwych elementów barierki z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie barierki balkonów farbą podkładową i powierzchniową;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

40. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie ścian i sufitu ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie ścian i sufitu;
- oczyszczenie wadliwych elementów barierki z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie barierki farbą podkładową i powierzchniową;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

41. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie ścian i sufitu ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie ścian i sufitu;
- oczyszczenie wadliwych elementów barierki z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie barierki farbą podkładową i powierzchniową;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

42. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie sufitu ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie sufitu;
- oczyszczenie wadliwych elementów barierki z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie barierki farbą podkładową i powierzchniową;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

43. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie ścian i sufitu ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie ścian i sufitu;
- oczyszczenie wadliwych elementów barierki z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie barierki farbą podkładową i powierzchniową;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

44. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie ścian i sufitu ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie ścian i sufitu;
- oczyszczenie wadliwych elementów barierki z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie barierki farbą podkładową i powierzchniową;

- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

45. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie sufitu ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie sufitu;
- oczyszczenie wadliwych elementów barierki z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie barierki farbą podkładową i powierzchniową;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

46. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie sufitu ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie sufitu;
- oczyszczenie wadliwych elementów barierki z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie barierki balkonów farbą podkładową i powierzchniową;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- zaizolowanie łączy słupków bariery z płytą posadzki;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

47. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie ścian i sufitu ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie ścian i sufitu;
- oczyszczenie wadliwych elementów barierki z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie barierki farbą podkładową i powierzchniową;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

48. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie sufitu ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie sufitu;
- oczyszczenie wadliwych elementów barierki z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie barierki farbą podkładową i powierzchniową;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

49. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie ścian ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie ścian;
- oczyszczenie wadliwych elementów barierki z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie barierki farbą podkładową i powierzchniową;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

50. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie wadliwych elementów barierki z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie barierki farbą podkładową i powierzchniową;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

51. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie wadliwych elementów barierki z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie barierki farbą podkładową i powierzchniową;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

52. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie wadliwych elementów barierki z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie barierki farbą podkładową i powierzchniową;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

53. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie sufitu ze zniszczonej farby;
- zabezpieczenie powierzchni oraz pomalowanie dwukrotnie sufitu;
- oczyszczenie wadliwych elementów barierki z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie barierki farbą podkładową i powierzchniową;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- sprawdzenie jakości spawów i w razie konieczności poprawne ich wykonanie;

54. w lokalu nr (...):

- oczyszczenie wadliwych elementów barierki z farby i rdzy;
- pomalowanie dwukrotnie barierki farbą podkładową i powierzchniową;
- skucie pasów posadzek o szerokości około 40 cm, demontaż obróbki założonej niezgodnie ze sztuką budowlaną, założenie nowej izolacji przeciwwodnej, założenie nowej obróbki blacharskiej, położenie nowej posadzki z płytek ceramicznych;
- poprawne wykonanie spawów;

II. umarza postępowanie w ograniczonej części żądania pozwu;

III. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

IV. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 6.260 (sześć tysięcy dwieście sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

V. odstępuje od obciążania pozwanego nieuiszczonymi kosztami sądowymi.

Sygn. akt: I C 217/13

UZASADNIENIE

Sąd po rozpoznaniu sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości położonej przy ul. (...) w G. przeciwko R. P. o roszczenia związane z rękojmią i gwarancją upoważnił powoda Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości położoną przy ul. (...) w G. do zastępczego wykonania czynności na koszt pozwanego R. P.,

polegających na usunięciu wad w balkonach przynależnych do lokali znajdujących się w budynku przy ul. (...) poprzez wykonanie czynności szczegółowo opisanych w wyroku.

W sprawie przeprowadzono dowody na których oparł się Sąd wydając orzeczenie: faktury i protokoły odbioru technicznego prac, notatka z 17.06.2011 r., korespondencja stron (k.208), umowa z 23.05.2007 r z kosztorysem i uzgodnieniami technicznymi (k.41-44, 95-98), notatka z 20.10.2006r.z 7.12.2007r., 20.09.2007 r., z 17.10.2010 r, wezwanie do usunięcia wad z 16.06.2008 r., zgłoszenia usterek przez lokatorów (k.51-55), zdjęcia złożone do akt, oświadczenie z 3.11.2008r., pisma z 5.07.2008r. i 29.03.2012 r., zeznania M. Z. k.209 i k511, M. S. k 211, opinie biegłego L. D. k.351, k 431, 530, przesłuchanie stron k.515.

Roszczenie powodowej wspólnoty podlegało całkowitemu uwzględnieniu w zakresie wykonania zastępczego, biorąc pod uwagę modyfikacje roszczenia dokonywane w toku sprawy. Powódka dochodziła roszczeń z tytułu gwarancji udzielonej przez pozwanego. Zgodnie z § 8 zawartej między stronami umowy o roboty budowlane pozwany udzielił gwarancji i rękojmi na okres 72 miesięcy od dnia końcowego odbioru prac. Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, iż pozwany w sposób wadliwy wykonał przyjęte na siebie w umowie zobowiązania. Biegły na zlecenie Sądu dokonał oględzin przedmiotowej nieruchomości. Wyniki tych oględzin jednoznacznie i stanowczo stwierdzają niezachowanie przez pozwanego należytej staranności oraz niezastosowanie powszechnie uznanych zasad sztuki budowlanej przy wykonanych przez niego remontach. Z opinii biegłego wynika, iż prace, których podjął się pozwany zostały przeprowadzone nie tylko powierzchownie, ale przede wszystkim niezgodnie z zasadami wiedzy technicznej, a więc wadliwie. Również ustalony przez biegłego zakres ilościowy i kosztowy prac naprawczych, który znacznie przewyższa szacowane pierwotnie w pozwie przez stronę powodową kwoty, jednoznacznie wskazuje na wysoki poziom zaniedbań, jakich dopuścił się w niniejszej sprawie pozwany.

Dając wiarę ustaleniom oraz wnioskowi z opinii biegłego Sąd miał na uwadze, iż opinia jest spójna, logiczna, odpowiada wyczerpująco na pytania postawione przez Sąd. Została ona nadto podtrzymana przez biegłego w sporządzonych przez niego w późniejszym etapie opiniach uzupełniających. Wskazać należy, iż pozwany zgodnie z treścią zawartej z powodową wspólnotą umowy o roboty budowlane winien w każdym przypadku zmiany bądź uzyskania zgody zachować formę pisemną, co niewątpliwie pozwoliłoby uniknąć zaistniałych w obecnej sytuacji nieporozumień.

Zgodnie z art. 658 kc przepisy tytułu "umowa o roboty budowlane" Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio do umowy o wykonanie remontu budynku lub budowli. Odpowiednie stosowanie przepisów o umowach o roboty budowlane do umowy o wykonanie remontu wiąże się z innym charakterem świadczenia w umowie o remont. Wykonywanie remontu polega na oddziaływaniu na istniejący, ukończony już dawniej budynek (obiekt budowlany) lub dużą część takiego budynku .

W niniejszej sprawie zastosowanie znajduje zatem norma ujęta w przepisie art. 656 § 1 k.c., który odsyła w zakresie m. in. wykonywania przez wykonawcę robót w sposób wadliwy lub sprzeczny z umową do przepisów o umowie o dzieło. Dzieło wadliwe to takie, które nie wykazuje właściwości, o których istnieniu przyjmujący zamówienie zapewnił zamawiającego. Podobny pogląd wyraził również Sąd Najwyższy w wyroku z 18 stycznia 2012 r., II CSK 213/2011, LexisNexis nr 3905211 (OSNC-ZD 2013, nr B, poz. 31), - z tym że odnośnie rękojmi-wyrażono pogląd: „Zgodnie z art. 638 k.c., przy umowie o dzieło mają zastosowanie odpowiednio przepisy o rękojmi za wady przewidziane przy sprzedaży, w tym art. 556 § 1 k.c., w świetle którego wadą jest brak zmniejszający wartość lub użyteczność rzeczy ze względu na cel oznaczony w umowie albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia rzeczy, jak również brak właściwości, o których istnieniu zapewniał sprzedawca kupującego, a także wydanie rzeczy w stanie niezupełnym. Wadą dzieła jest zatem określone odstępstwo od umowy, co sprawia, że pojęcie wady ma charakter relatywny, zależny od treści umowy stron”. Pogląd ten też jest przydatny przy analizie roszczeń z gwarancji. Do roszczeń z gwarancji z tytułu umowy o dzieło (odesłanie z art.656 kc) stosuje się przepis art.577kc (według komentarza do kodeksu cywilnego) będący podstawą żądania usunięcia wad fizycznych ujawnionych w czasie gwarancji.

Na uwzględnienie w pełni zasługiwało zmodyfikowane w toku toczącego się postępowania żądanie powódki oparte na podstawie treści art. 480 § 1 k.c. dotyczące upoważnienia powodowej wspólnoty do zastępczego wykonania czynności

na koszt pozwanego, polegających na usunięciu wad w balkonach przynależnych do lokali znajdujących się w budynku przy

ul. (...) w G.; powódka ostatecznie wyraziła swe żądanie w piśmie z dnia 2.01.2014r. Jak wynika bowiem z oświadczenia złożonego przez pozwanego w sprzeciwie z dnia 11.10.2011 r. pozwany zakończył prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie usług budowlano-remontowych. Uznać zatem należy, iż istnieją uzasadnione podstawy, by twierdzić, że nie jest możliwym by pozwany był w stanie wykonać niezbędne w niniejszej sprawie prace naprawcze na rzecz powódki, tym bardziej, iż wykonane przez pozwanego już niektóre prace naprawcze również nie spełniają właściwych norm, a przez to nie dają należytej pewności co do ich jakości, która przecież jest dla powódki podstawą dochodzenia roszczeń w tej sprawie. Pamiętać jednak należy, iż wykonanie zastępcze ma na celu głównie zakończenie danego przedsięwzięcia ze względu na zwłokę czy utratę możliwości jego wykonania, natomiast wierzycielowi przysługuje w stosunku do dłużnika roszczenie o zwrot wyłożonych kosztów wykonania zastępczego, a roszczenie to z kolei oczywiście ogranicza się tylko do kosztów uzasadnionych (koniecznych).

Wobec ograniczania postępowania w sprawie o kolejne elementy wykonywanych prac – w następstwie opinii biegłego-postępowanie w tym zakresie umorzono na zasadzie art.203 kpc i 355 kpc. Oddalono powództwo w części obejmującej zasądzenie od pozwanego kwoty 102.585 zł tytułem kosztów wykonania zastępczego (k.487 in fine).Zgodnie z postanowieniem Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 3 września 2012 r.,I ACz 1198/12, lex 1216290: „Upoważnienie do zastępczego wykonania czynności na koszt dłużnika wierzyciel może uzyskać bądź w postępowaniu rozpoznawczym (art.480 kc) , bądź też w postępowaniu egzekucyjnym (art.1049 par.1 kpc), a w obu tych przypadkach orzeczenie sądu stanowić będzie umocowanie czynności na koszt dłużnika **i nie ponadto** .Treścią wyroku, jaki zostanie wydany w wyniku uwzględnienia powództwa opartego na przepisie art. 480 kc będzie możliwość doprowadzenia własnym działaniem do wykonania zobowiązania. Powództwo zmierzające do uzyskania umocowania do wykonania zastępczego obejmuje **roszczenie charakterze niepieniężnym**” (wytuszczenia-sędzia referent).Przy wykładni omawianych przepisów sporne jest jedynie wśród komentatorów czy wierzyciel uzyskujący umocowanie w oparciu o art.480 kc może od razu ubiegać się o „sumę potrzebną do wykonania czynności”, dominującym jest pogląd że ma takie prawo; nie jest sporne że „umocowanie” wyprzedza przyznanie „potrzebnej sumy”. Powódka w niniejszej sprawie swe roszczenia wywodziła z gwarancji udzielonej przez pozwanego w umowie, przedmiotem procesu nie było zatem „roszczenie o naprawienie szkody” także ujęte w art.480 kc. Z istoty instytucji wykonania zastępczego wynika iż w pierw należy uzyskać umocowanie (następnie zawrzeć umowę z nowym wykonawcą biorąc także pod uwagę realną możliwość wykonania np. warunki pogodowe) i zgłosić odpowiednie żądania w sądzie egzekucyjnym .W świetle przytoczonego orzecznictwa nie jest możliwe jednoczesne uzyskanie tytułu do żądania od pozwanego kwoty pieniężnej , ale można taki tytuł uzyskać na zasadzie art. 1049 par 1 zdanie drugie kpc.

O kosztach orzeczono na zasadzie art. 98 kpc mając na uwadze ostateczny wynik sprawy tj. przegraną pozwanego. O kosztach sądowych orzeczono na zasadzie art.113 ust 4 ksc, uwzględniając obecna trudną sytuację życiową pozwanego, ujawnioną w toku procesu w tym zakończenie prowadzenia działalności gospodarczej

Mając powyższe na uwadze należało orzec jak w sentencji.