

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 listopada 2015 roku

**Sąd Okręgowy w Gliwicach Wydział II Cywilny Ośrodek (...) w R.**

w składzie:

Przewodniczący : Sędzia Sądu Okręgowego Elżbieta Kaziród

Protokolant: Iwona Mucha

po rozpoznaniu w dniu 05 listopada 2015 r. w Rybniku

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R.

przeciwko (...) Serwis Sp. z o.o. Spółce Komandytowej siedzibą w R.

o zapłatę

oraz sprawy z powództwa (...) Serwis Sp. z o.o. Spółce Komandytowej z siedzibą w R.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R.

o zapłatę

1) w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. powództwo oddała w całości;

2) zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. na rzecz

(...) Serwis Sp. z o.o. Spółce Komandytowej z siedzibą w R. kwotę 3617 zł

( trzy tysiące sześćset siedemnaście zł) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego;

3) w sprawie z powództwa (...) Serwis Sp. z o.o. Spółce Komandytowej z siedzibą w R. zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. na rzecz (...) Serwis Sp. z o.o. Spółce Komandytowej z siedzibą w R. kwotę 116 908 zł ( sto szesnaście tysięcy dziewięćset osiem zł) z ustawowymi odsetkami w stosunku rocznym od dnia 17.11.2011 r. do dnia zapłaty;

4) w pozostałym zakresie powództwo oddała;

5) zasądza od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. na rzecz powódki (...) Serwis Sp. z o.o. Spółce Komandytowej z siedzibą w R. kwotę 7 731,40 zł ( siedem tysięcy siedemset trzydzieści jeden zł czterdzieści gr) tytułem zwrotu kosztów procesu;

6) nakazuje pobrać od powódki (...) Serwis Sp. z o.o. Spółce Komandytowej z siedzibą w R. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Gliwicach Ośrodka (...) w R. kwotę 918,50 zł ( dziewięćset osiemnaście zł pięćdziesiąt gr) tytułem kosztów sądowych;

7) nakazuje pobrać od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R.

na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Gliwicach Ośrodka (...) w R. kwotę 2143 zł ( dwa tysiące sto czterdzieści trzy zł) tytułem kosztów sądowych.

**Sygn. akt II C 229/12**

## UZASADNIENIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w R. wniosła powództwo przeciwko (...) Serwis Sp. z o.o., Spółce Komandytowej w R. o zapłatę kar umownych za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy o roboty budowlane zawartej pomiędzy stronami, tj. kwoty 111 534,21 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwot: 59 635,30 zł od dnia 8 listopada 2011 r. do dnia zapłaty oraz 51 898,91 zł od dnia 3 lipca 2012 r. do dnia zapłaty. Ponadto wniosła o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że w dniu 17 marca 2010 r. strony zawarły umowę o roboty budowlane nr (...), na podstawie której pozwana miała wykonać remont schodów wejściowych w budynkach Osiedla (...) zgodnie z załącznikiem nr 1 do tejże umowy. Strony ostatecznie ustaliły termin wykonania zobowiązania przez pozwaną na dzień 30.09.2011 r. Wynagrodzenie ryczałtowe należne pozwanej zostało ustalone na kwotę 1 065 987,50 zł brutto, płatne według harmonogramu zawartego w § 7 umowy, zmieniony następnie aneksem nr (...) do ww. umowy dnia 21.06.2010 r. Strony zastrzegły też kary umowne w § 18 umowy, w tym karę umowną za zwłokę w wykonaniu robót w wysokości 0,2% wynagrodzenia umownego za każdy dzień przekroczenia terminu wykonania robót.

Pismem z 21 września 2011 r. oraz kolejnymi pismami pozwana zgłaszała gotowość do obioru końcowego robót objętych umową nr (...). Jednakże powódka stanęła ostatecznie na stanowisku, iż bezsporny w niniejszej sprawie fakt istnienia wad robót wykonywanych przez pozwaną i braków w wykonaniu robót objętych świadczeniem pozwanej według umowy stron uniemożliwia jej dokonanie obioru końcowego. Powódka oświadczyła, że wykonała swój obowiązek i przystąpiła do odbioru obiektów, lecz nie mogła go zakończyć z uwagi na stwierdzone wady.

W piśmie z 15 listopada 2011 r. pozwana domagała się dokonania odbioru końcowego robót, twierdząc, że roboty wykonała w umówionym terminie. Zarazem jednak pozwana przyznała, że niektóre roboty mogą wymagać poprawek i zadeklarowała poprawienie tych robót w ramach gwarancji. Tym samym potwierdziła istnienie wad wykonania robót, a także ich nieusunięcie na dzień 15 listopada 2011 r. oraz istnienie w tej samej dacie oraz ujawnienie ich na dzień pierwotnie zaplanowanego odbioru. Pozwana twierdziła zarazem, że inwestor winien dokonać odbioru robót bez względu na istnienie wad w wykonaniu robót. Podkreśliła, że w jej ocenie jedynie niektóre roboty zostały dotknięte wadami. Nadto zaś wskazywała na okoliczności takie jak niedoróbki remontowanych obiektów czy oddziaływania mieszkańców, jako okoliczności powodujące wady w wykonaniu robót.

Powódka wskazała pozwanej, że sama przyznała istnienie licznych wad w wykonaniu robót. Wyjaśniła dodatkowo istotę i znaczenie stwierdzonych wad. Ponadto powódka podkreśliła, że zgodnie z licznym orzecznictwem inwestor ma obowiązek odbioru robót wykonanych zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej (tak m.in. SN w wyroku z 22.06.2007, sygn. V CSK 99/2007, OSP 2009/1, poz. 7). Wskazała też liczną krytykę doktryny w odniesieniu do powoływanej przez pozwaną tezy ww. orzeczenia, że obowiązek odbioru powstaje po stronie inwestora, gdy ujawnione przy odbiorze wady są nieistotne. Podkreśla się bowiem, że art. 647 kc nie czyni w tym zakresie rozróżnienia, zaś art. 637 §1 kc dotyczy ujawnienia się wad po odbiorze obiektu, nie zaś przy odbiorze. Należy podkreślić że pogląd pozwanej jest wadliwy w zakresie w którym twierdzi, iż powódka byłaby zmuszona do dokonania odbioru robót, które nie mogą stanowić należytego wykonania zobowiązania zgodnie z jego treścią, co byłoby sprzeczne z art. 647 kc i art. 354 §1 kc.

Pismem z dnia 18 czerwca 2012 r. powódka wskazała, że przysługuje jej prawo do żądania od pozwanej kosztu wykonania niewykonanych i wadliwie wykonanych dotychczas robót przez wykonawcę zastępczego, który szacuje się na kwotę 75 000 zł. Nadto naliczone zostały kary umowne w kwocie 196 081,71 zł. Wobec tego faktura pozwanej z dnia 11 października 2011 r. o nr FS/170 (...) powinna zostać skorygowana o kwotę 75 000 zł. Z pozostałą po tym odliczeniu wierzytelnością pozwanej o wynagrodzenie powódka dokonała potrącenia swojej wierzytelności o zapłatę

kary umownej. Na skutek umorzenia się wzajemnych wierzytelności do kwoty wierzytelności niższej pozwana obecnie jest dłużnikiem powódki co do kwoty 111 534,21 zł. W odpowiedzi na to pismo pozwana wezwała powódkę do zapłaty wynagrodzenia pismem z dnia 18 lipca 2012 r., w którym powtórzyła swoje dotychczasowe stanowisko. Pomimo ponownego wezwania do zapłaty z dnia 26 lipca 2012 r. pozwana do dnia wniesienia niniejszego pozwu nie zaspokoila roszczenia powódki.

Według powódki pozwana Spółka pozostaje w zwłoce w wykonaniu zobowiązania po dzień dzisiejszy. Za dzień zwłoki w wykonaniu zobowiązania strony zastrzegły karę umowną w wysokości 0,2% umówionego wynagrodzenia wykonawcy (§ 18 ust. 1 tiret 2 umowy), tj. kwotę 2.131,98 zł za dzień zwłoki. Natomiast powódka niniejszym pozwem dochodzi jedynie części kary umownej, tj. kary umownej za okres zwłoki pozwanej od 1 października 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. (92 dni). Zatem kwota dochodzonej wierzytelności z tytułu kary umownej wynosi 198 081,71 zł. W części uległa ona zaspokojeniu na skutek potrącenia z pozostałym należnym pozwanej wynagrodzeniem w kwocie 84 547,50 zł. Do zapłaty tytułem kary umownej pozostaje zatem kwota 111 534,21 zł wraz z odsetkami ustawowymi.

W tym samym okresie czasu pozwana Spółka (...) Sp. z o.o., Spółka Komandytowa w R. wniosła przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. pozew o zapłatę w postępowaniu upominawczym pozostałej części umówionego wynagrodzenia, tj. kwoty 159 547,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami z tytułu wykonania przedmiotu umowy Nr (...). W sprawie tej, toczącej się przed Sądem Okręgowym w Gliwicach w X Wydziale Gospodarczym został wydany nakaz zapłaty na rzecz Spółki, a w następstwie złożonego sprzeciwu i uznania się przez ten Sąd za niewłaściwym sprawę przekazano do tutejszego Sądu i została ona połączona ze sprawą z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R.

W związku z wykonaniem przedmiotu umowy w całości w terminie umową przewidzianym, a także przekazaniem powódce robót, pozwana Spółka wystawiła zgodnie z § 6 umowy fakturę VAT nr (...)/// (...) z dnia 11.10.2011 r. dotyczącą końcowego rozliczenia robót, skorygowaną fakturą VAT nr (...) z dnia 29.11.2011 r. Natomiast pismem z dnia 17.11.2011 r. powódka odmówiła zapłaty wskazując na fakt niedokonania odbioru końcowego robót. Spółka (...) stoi na stanowisku, że zgodnie z treścią § 7 ust. 2 umowy łączącej strony w jego brzmieniu ustalonym aneksem nr (...), Spółdzielnia miała obowiązek dokonania zapłaty całości wynagrodzenia zgodnie z umową najpóźniej do dnia 30.09.2011 r. i aby nie popaść w zwłokę w jego zapłacie powinna była dołożyć wszelkiej staranności, aby wykonać swoje obowiązki w zakresie dokonania odbioru prac, który powinien wskazywać również ewentualne usterki i wady prac, aby możliwe było ich usunięcie zgodnie z ustaleniami umownymi oraz przepisami prawa. W obecnej sytuacji Spółdzielnia korzysta z pracy powoda bez dokonania za nią zapłaty jak i bezpodstawnie domaga się zapłaty kary umownej, której wysokość jest absolutnie nieadekwatna do ewentualnej szkody, którą Spółdzielnia Mieszkaniowa mogła ponieść.

Spółka nadto podniosła, że w trakcie trwania umowy strony dokonały odbiorów częściowych wykonanych robót potwierdzonych protokołami odbioru z daty 10.09.2010 r. oraz 13.06.2011 r., w których to protokołach nie została stwierdzona żadna usterka. Następnie w dniu 21.09.2011 r. powód zgłosił gotowość do odbioru końcowego robót zgodnie z wiążącą strony umową, albowiem przedmiot umowy wykonał w całości. Strony wyznaczyły termin odbioru końcowego na dzień 28.09.2011 r. W trakcie czynności odbiorczych pozwana przerwała czynności odbioru po obejrzeniu zaledwie jednego budynku, zgłaszając zastrzeżenia co do wykonanych robót. Zdaniem wykonawcy od chwili zgłoszenia przez niego gotowości do dokonania odbioru końcowego przedmiotu umowy inwestor permanentnie odmawia odbioru końcowego przesuwając jego termin oraz stwierdzając szereg nieuzasadnionych usterek. Takie działanie Spółdzielni ocenia jako pretekst do niedokonania zapłaty wynagrodzenia za wykonane roboty.

Spółka (...) powoływała się również na chęć ugodowego załatwienia sporu o czym świadczy wyrażenie zgody przez Spółkę na powołanie niezależnego biegłego rzeczoznawcę budowlanego. Tym niemniej opinia wydana przez mgr inż. M. S. potwierdziła stanowisko Spółki. W dwóch opiniach biegła nie dopatrzyła się wad tego rodzaju, które odbierają przedmiotowi umowy cechy wyraźnie oznaczone w umowie istotnie zmniejszając jego wartość, a tym samym uprawniających powodowa Spółdzielnię Mieszkaniową do niedokonania odbioru końcowego przedmiotu umowy. Rzeczoznawca wielokrotnie wskazywała, że na wykończenie i wygląd końcowy zleconych robót miał wpływ brak szczegółowych postanowień w tym zakresie, gdyż powódka nie określiła szczegółowo swoich wymagań dotyczących wykończenia robót oraz odnośnie do rozwiązań technicznych pozostawiając powyższe kwestie w gestii pozwanej

- wykonawcy. W trakcie realizacji prac brak było również po stronie powódki wskazówek w ramach nadzoru inwestorskiego. Rzeczoznawca wskazała także na szereg wad konstrukcyjnych pierwotnej konstrukcji schodów. Pozwana wskazała również, że ani umowa ani aneksy do umowy nie zawierają określonych szczegółowo wymagań odnośnie sposobu wykonania robót oraz nie określają precyzyjnie zakresu i sposobu wykonania robót remontowych, a także nie została przeprowadzona żadna inwentaryzacja.

Zdaniem Spółka (...) podnieść należy, iż nawet jeśli pozwana w dniu umówionym na dokonanie odbioru końcowego stwierdziła usterki to nie uprawniało jej to do odstąpienia od czynności odbioru i odmowy dokonania odbioru końcowego. Nie można bowiem mówić o niewykonaniu zobowiązania, jeżeli wykonawca wykonał roboty, lecz są one wadliwe. Decydujące znaczenie ma charakter wad. Z niewykonaniem zobowiązania z umowy o roboty budowlane mamy do czynienia wówczas, gdy roboty budowlane nie zostały wykonane w ogóle bądź gdy wada jest tego rodzaju, że uniemożliwia normalne wykorzystanie rezultatu robót lub odbiera im cechy wyraźnie oznaczone w umowie istotnie zmniejszając ich wartość. Ujawnienie wad robót budowlanych nie wpływa na obowiązek inwestora dokonania odbioru robot z art. 647 k.c., a z tą chwilą inwestor nabywa uprawnienia z tytułu rękojmi przewidziane a w art. 637 i 638 k.c. (por. wyrok SA w Katowicach z 21.04.2009 r., sygn. akt V ACa 88/09).

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w R. występującą jako (...), a (...) Serwis Sp. z o.o., Spółka Komandytowa w R. występującą jako (...) została zawarta w dniu 17.03.2010 r. Umowa Nr (...), której przedmiotem był „Remont schodów wejściowych do klatek schodowych w budynkach mieszkalnych SM (...) w R.”.

W § 1 określono, iż „zakres robót” zgodny jest z ofertą oraz specyfikacji istotnych warunków zamówienia, w której nie zawarto żadnych technicznych informacji dotyczących uzgodnionego zakresu robót. Zakres prac remontowych obejmuje również załącznik nr 1 do umowy zawierający wykaz budynków w których będzie wykonywany kompleksowy remont wejść do klatek schodowych przy ul. (...) oraz na Osiedlu (...).

W umowie stwierdzono, że roboty muszą zostać wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami (§ 2).

Paragraf 3 umowy wymienia obowiązki (...), a mianowicie:

- 1) remont schodów wejściowych,
- 2) pełnienie funkcji koordynacyjnych w stosunku do podwykonawców,
- 3) utrzymanie porządku na terenie budowy,
- 4) zagospodarowanie terenu budowy na własny koszt,
- 5) zabezpieczenie i oznakowanie miejsca prowadzonych robót,
- 6) przygotowanie pełnej dokumentacji odbiorowej (atesty, aprobaty, opinie, wyniki badań, karty gwarancyjne, instrukcje użytkownika i obsługi wszystkich urządzeń), dokumentacji powykonawczej, protokołów z przeszkolenia użytkownika w zakresie obsługi zabudowanych urządzeń i wyposażenia,
- 7) pisemne powiadamianie inwestora o planowanych odbiorach częściowych i końcowym w określonych odstępach czasowych.

Natomiast § 4 umowy wymienia obowiązki (...), a mianowicie:

- 1) przekazanie terenu prowadzenia robót,
- 2) zapewnienie nadzoru inwestorskiego,

3) dokonanie częściowych odbiorów robót przez podpisanie przez podpisane protokołów częściowych,

4) dokonanie odbioru końcowego zgodnie z opisaną w umowie procedurą.

Termin zakończenia robót określono na dzień 30.09.2011 r. i ustalono, że za wykonanie robót określonych w § 1 (...) zapłaci wynagrodzenie ryczałtowe 1 065 987,50 zł brutto, w tym podatek VAT równy 7 %. Zgodnie § 18 ust. 1 wykonawca - powód miał zapłacić zamawiającemu - pozwanej karę umowną za zwłokę w wykonaniu robót po terminie w wysokości 0,2% wynagrodzenia umownego.

W dacie zawarcia umowy strony zawarły Aneks nr (...) do umowy, zaś dnia 22.10.2010 r. strony zawarły Aneks nr (...) do umowy. W treści Aneksu nr (...) strony dokonały zmiany treści § 7 ust. 1 i 2 umowy, który reguluje zasady zapłaty wynagrodzenia za wykonanie prac przewidzianych umową. Ostatecznie zgodnie z § 1 Aneksu nr (...) rozliczenie między stronami następować miało na podstawie faktur częściowych, których integralną częścią miały być protokoły odbiorów częściowych podpisane przez obie strony potwierdzające wykonanie robót. Ponadto strony w ust. 2 ustaliły konkretne i ostateczne terminy płatności wynagrodzenia, przy czym ostatnia część wynagrodzenia miała zostać wypłacona nie później niż do dnia 30.09.2011 r.

W trakcie trwania umowy strony dokonały odbiorów częściowych wykonanych robót potwierdzonych protokołami odbioru z daty 10.09.2010 r. oraz 13.06.2011 r., w których to protokołach nie została stwierdzona żadna usterka. Następnie w dniu 21.09.2011 r. pozwana Spółka zgłosiła gotowość do odbioru końcowego robót zgodnie z wiążącą strony umową, albowiem przedmiot umowy wykonał w całości. Strony wyznaczyły termin odbioru końcowego na dzień 28.09.2011 r. W trakcie czynności odbiorczych powódka przerwała czynności odbioru, zgłaszając zastrzeżenia co do wykonanych robót i powołując się m.in. na brak wymaganych certyfikatów zastosowanego materiału. W związku z powyższym Spółka (...) w dniu 29.09.2011 r. przekazała powódce wymagane certyfikaty oraz ponownie zgłosiła gotowość do odbioru końcowego wykonanego remontu.

W związku z wezwaniem pozwanej strony uzgodniły kolejny termin odbioru końcowego na dzień 4.10.2011 r. W protokole odbioru powódka wskazała szereg usterek prac uprzednio odebranych protokolarnie pisemnymi protokołami odbiorów częściowych jako prawidłowe. Usterek tych nie zgłaszała wcześniej, w szczególności w trakcie dokonywania odbiorów częściowych.

Pismem z dnia 10.10.2011 r. pozwana zgłosiła zastrzeżenia do wykazanych w protokole odbioru końcowego usterek odmawiając jednocześnie podpisania protokołu odbioru w szczególności ze względu na fakt, że nie odbył się odbiór całego przedmiotu umowy, a jedynie przegląd części wykonanych prac wykonanych w jednym budynku, podczas gdy przedmiotem odbioru powinien być cały zakres prac wykonanych w 9-ciu budynkach. Do zastrzeżeń powódki co do jakości wykonanych przez siebie robót pozwana odniosła się także w piśmie z dnia 15.11.2011 r. wskazując, że odbiór powinien zostać dokonany w zakresie całości prac, ze spisem ewentualnych usterek, aby Spółka mogła dokonać ich usunięcia zgodnie z § 14 umowy, w terminie 14 dni.

Pozwana w związku z wykonaniem przedmiotu umowy w całości w terminie umową przewidzianym, a także przekazaniem powódce robót wystawiła zgodnie z § 6 umowy fakturę VAT nr (...)/// (...) z dnia 11.10.2011 r. dotyczącą końcowego rozliczenia robót, skorygowaną fakturą VAT nr (...) z dnia 29.11.2011 r. Pismem z 17.11.2011 r. powódka odmówiła zapłaty wskazując na fakt niedokonania odbioru końcowego robót.

Jednocześnie powódka wystawiła pozwanej trzy noty obciążeniowe za zwłokę w wykonaniu robót: nr (...) z 28.10.2011 r. obciążającą pozwaną kwotą 59 635,30 zł, nr (...) z 6.12.2011 r. obciążającą pozwaną kwotą 70 355,18 zł oraz nr (...) z 5.01.2012 r. obciążającą pozwaną kwotą 66 091,23 zł. Pismem z dnia 16.12.2011 r. strona pozwana wskazała, iż brak jest podstaw do obciążania jej karami umownymi oraz że odmowa dokonania odbioru końcowego stanowi ze strony Spółdzielni Mieszkaniowej (...) nadużycie i ma na celu wyłącznie uchylenie się od obowiązku zapłaty wynagrodzenia za wykonane zgodnie z umową roboty budowlane.

Następnie w celu ugodowego załatwienia sporu powódka powołała za zgodą pozwanej, niezależnego biegłego rzeczoznawcę budowlanego, który w swoich dwóch opiniach nie dopatrywał się wad tego rodzaju, które odbierają przedmiotowi umowy cechy wyraźnie oznaczone w umowie istotnie zmniejszając jego wartość. Rzeczoznawca mgr inż. M. S. wskazywała, że na wykończenie i wygląd końcowy zleconych robót miał wpływ brak szczegółowych postanowień w tym zakresie, a powódka nie określiła szczegółowo swoich wymagań dotyczących wykończenia robót oraz odnośnie do rozwiązań technicznych pozostawiając powyższe kwestie w gestii wykonawcy. W trakcie realizacji prac brak było po stronie powódki wskazań w ramach nadzoru inwestorskiego. Rzeczoznawca wskazała także na szereg wad konstrukcyjnych pierwotnej konstrukcji schodów.

Powódka pomimo kilkukrotnego wzywania jej do przystąpienia do odbioru końcowego robót do chwili obecnej tego nie uczyniła, powołując się na wady w ich wykonaniu – pisma z 17.11.2011 r. i z 4.01.2012 r. W związku z niedojściem przez strony do porozumienia pismem z dnia 18.06.2012 r. Spółdzielnia dokonała rozliczenia wzajemnych wierzytelności stron podnosząc, iż łączna wartość kar umownych, którymi obciąża pozwaną wynosi 196 081 zł. Powódka dokonała jednocześnie potrącenia wierzytelności Spółki z jej wierzytelnościami wynikającymi z kar umownych - pismo powódki z 18.06.2011 r. Kolejno pozwana pismem z 18.07.2012 r. wezwała powódkę do zapłaty kwoty 159 547,50 zł z tytułu wykonania przedmiotu umowy. Jednocześnie pozwana zakwestionowała przedstawiane przez powódkę do potrącenia wierzytelności i uznała jej oświadczenie o potrąceniu za bezskuteczne. W odpowiedzi pismem z dnia 26.07.2012 r. powódka podtrzymała swoje stanowisko wynikające z dotychczasowej korespondencji.

Budynki, których schody wejściowe będące przedmiotem niniejszego postępowania zbudowane zostały na przełomie lat 70 i 80 poprzedniego stulecia, w zabudowie luźnej osiedlowej. Są obiektami 5-cio kondygnacyjnymi całkowicie podpiwniczonymi bez poddaszy użytkowych wykonanymi z prefabrykowanych elementów żelbetowych. Stany zerowe wykonano jako konstrukcje żelbetowe monolityczne. Schody wejściowe do poszczególnych klatek schodowych wykonane zostały z prefabrykowanych elementów żelbetowych opartych na monolitycznych belkach spoczników spinających prefabrykowane płyty spocznikowe oraz własnym fundamencie. Płyty spocznikowe oparte są jednostronnie na konstrukcji budynku, na bocznych ścianach osłonowych, a pierwotnie przed remontem oparte były na ścianach ceglanych (o grubości 20 cm). Obecnie oparto je na słupkach betonowych. Obudowę płyt biegowych i spocznikowych zachowano przy klatkach schodowych budynków przy ul. (...), gdzie płyty biegów schodowych usytuowane są równoległe do ścian zewnętrznych budynków. Płyty spocznikowe jak i płyty biegów schodowych obłożone były okładziną z jednobarwnego lastryka. Balustrady stalowe o rysunku prostym, malowane farbą olejną osadzone były przed remontem w stopnicach płyt biegowych. Schody wejściowe zadaszono daszkami opartymi na słupach stalowych posadowionych na oddzielnych fundamentach. Słupy te w wielu przypadkach przechodzą przez konstrukcje płyt spocznikowych lub zachodzą na ich krawędzie boczne.

Stopień zużycia technicznego schodów przed remontem jest równy  $Sz = 65,00 \%$ , co określa ich stan techniczny w sześciostopniowej skali (Bardzo dobry – do 10 %, Dobry do 20 %, Zadawalający do 30 %, Średni do 50 %, Zły do 70 %, Bardzo zły powyżej 70 %) jako zły. Stan techniczny i użytkowy wyliczony przy uwzględnieniu formuły obliczeniowej – Metody czasowej został wyliczony na  $Sz = 56,25 \%$  (formuła  $Sz = t/T \times 100$ ), gdzie:

$Sz$  – to stopień zużycia technicznego budynku w %.

$t$  – to dotychczasowy okres użytkowania w latach - 45 lat.

$T$  – to przyjęty całkowity okres użytkowania (trwałości schodów żelbetowych) w latach - 80 lat.

Jednakże z uwagi na fakt, że stwierdzono niezabezpieczenie schodów przed wpływami atmosferycznymi otulina betonową stopień zużycia technicznego wynosi 65,00 %.

W ramach umowy o roboty budowlane Nr 1/2010 r. Spółka (...) Sp. z o.o., Spółka Komandytowa w R. wyremontowała 90 klatek schodowych opatrzonych numerami Osiedla (...) i 20 klatek schodowych opatrzonych numerami ulicy (...). Łącznie 110 klatek schodowych.

Przy ulicy (...) znajduje się ciąg 20 wyremontowanych wejść do klatek schodowych w budynku, na którym znajduje się jeszcze elewacja z płyt acekolowych - eternitu. Praktycznie na wszystkich płytach spocznikowych widoczne ślady po rdzawych zaciekach spowodowane brakiem zabezpieczenia antykorozyjnego stalowych elementów balustrad. Na płytach biegowych w miejscach połączenia acekolu - eternitu z otynkowanym cokołem występują również rdzawe zacieki na płytach spocznikowych spowodowane kapiącą z lica eternitu wodą opadową. Brak zlicowania poziomu posadzki w łączniku z poziomem płyty biegowej. Widoczne rozległe ogniska korozji powierzchniowej i wgłębnej stalowych elementów balustrad i słupów podtrzymujących zadaszenia poszczególnych wejść do klatek schodowych. Rdzawe zacieki na licach tynku zewnętrznego ścian stanowiących obudowę zewnętrzną płyt biegowych i spocznikowych spowodowane rdzewiejącą konstrukcją stalową balustrad i wsporników, na których zostały one zabudowane. Przebarwienia tyków ścian stanowiących obudowę zewnętrzną płyt biegowych i spocznikowych spowodowane ściekającą wodą opadową z poszczególnych stopnic. Praktycznie przy wszystkich wejściach stwierdzono niezachowanie właściwej wysokości pierwszego stopnia z pozycji terenu gruntu - skutek niewłaściwej kolejności robót. Dotyczy to w zasadzie wejść do wszystkich klatek schodowych w tym obiekcie. Stwierdzono pojedyncze przypadki różnej grubości stopnic. Połączenie stopnic i podstopnic z płytami eternitowymi stanowiącymi elewację mało efektowne, ale jedyne możliwe do wykonania. Nie zachowano równej wysokości poszczególnych stopni schodowych. W środku stopnia, w miejscu połączenia płyt okładzinowych wysokość oscyluje pomiędzy 15 a 17 cm. Różnice występują w wysokościach stopni skrajnych pierwszy przy gruncie i ostatni przy płycie spocznikowej. Wysokość stopnia przy gruncie narzucona została wcześniejszym wykonaniem nowych chodników dojściowych, a wysokość stopnia przy płycie spocznikowej narzucona została wymaganym prześwitem drzwi wejściowych do klatki schodowej. Stwierdzono jeden przypadek zarysowania płyt na spoczniku, oraz jeden przypadek pęknięcia płyty na 4 stopniu schodów (Patriotów 44B). Stwierdzono przypadki uszczerbków krawędzi płyt jak i miejscowych przebarwień – plam. Pod stopnicami widoczne brudne zacieki spowodowane spływającą brudną wodą opadową. Tam gdzie zabudowano pod płytami spocznikowymi okapniki z blachy stwierdzono ich mechaniczne uszkodzenia - wystający spod płyty okapnik był powyginany. Część spoin wymaga uzupełnienia fugą.

Na Osiedlu (...) znajduje się ciąg 81 wyremontowanych wejść do klatek schodowych w budynku, na których przeprowadzono remont i ocieplenie elewacji. Praktycznie na większości z płyt spocznikowych jak i płyt biegów schodowych widoczne są w mniejszym lub większym zakresie ślady po rdzawych zaciekach spowodowane brakiem zabezpieczenia antykorozyjnego stalowych elementów balustrad jak i słupów podtrzymujących zadaszenia poszczególnych wejść do klatek schodowych. Widoczne ogniska korozji powierzchniowej i wgłębnej stalowych elementów balustrad i słupów podtrzymujących zadaszenia poszczególnych wejść do klatek schodowych. Rdzawe zacieki na licach tynku zewnętrznego na czołach płyt biegowych i płytach spocznikowych spowodowane rdzewiejącą konstrukcją stalową słupów podtrzymujących zadaszenie wejść do klatek schodowych. Stwierdzono jeden przypadek przebarwienia tyków zewnętrznych na czole płyty spocznikowej spowodowany ściekającą wodą opadową. Praktycznie przy wszystkich wejściach będących przedmiotem niniejszego opracowania stwierdzono niezachowanie właściwej wysokości pierwszego stopnia z pozycji terenu gruntu - skutek niewłaściwej kolejności robót. Stwierdzono szereg przypadków uszczerbków - mechanicznych uszkodzeń krawędzi płyt spocznikowych jak i stopnic. Część stwierdzonych uszkodzeń mechanicznych płyt spocznikowych jak i stopnic spowodowana została celowym działaniem Zarządcy - były to próby montażu podjazdów lub skrzynek licznikowych. Pod stopnicami widoczne brudne zacieki spowodowane spływającą brudną wodą opadową. Tam gdzie zabudowano pod płytami spocznikowymi okapniki z blachy nie stwierdzono zacieków na licach płyt spocznikowych. Część spoin wymaga uzupełnienia fugą. W trakcie oględzin stwierdzono uszkodzenie lica płyt podestowych w trakcie robót elewacyjnych - resztki zaprawy, lub niewłaściwego ich czyszczenia (np. Os. (...). itd.) Skutkowało to naruszeniem wierzchniej struktury granitu jak i widocznymi przebarwieniami na spocznikach i podstopnicach. Stwierdzono również przebarwienia trwałe spowodowane niewłaściwym użytkowaniem - oleje, smary itp.

Roboty remontowe wykonane w oparciu o umowy wcześniejsze, tj. z 2009 roku zostały odebrane bez uwag. W budynkach tych, usytuowanych na Osiedlu (...), odbiór wykonanych robót odbył się bez zastrzeżeń - 18 klatek schodowych przyjętych zostało bez uwag. Dokonując oględzin stwierdzono, iż praktycznie na wszystkich płytach spocznikowych widoczne ślady po rdzawych zaciekach spowodowane brakiem zabezpieczenia antykorozyjnego

stalowych elementów balustrad. Pod stopnicami widoczne brudne zacieki spowodowane spływającą brudną wodą opadową. Przebarwienia lica okładzin stopnic i płyt spocznikowych spowodowane niewłaściwym czyszczeniem. Różnice występują w wysokościach stopni skrajnych pierwszy przy gruncie i ostatni przy płycie spocznikowej. Wysokość stopni przy gruncie narzucona została wcześniejszym wykonaniem nowych chodników dojściowych, a wysokość stopnia przy płycie spocznikowej narzucona została wymaganym prześwitem drzwi wejściowych do klatki schodowej. Jakość tych robót jak i sposób wykonania porównywalne są z robotami związanymi z realizacją umowy nr (...) r., która jest przedmiotem niniejszej opinii. Należy również stwierdzić, że wejścia do klatek schodowych są prawidłowo eksploatowane, nie widać brudnych zacieków jak i mechanicznych uszkodzeń.

W sprawie biegły z zakresu budownictwa lądowego i wyceny majątkowej inż. H. K. jednoznacznie wskazał, iż:

**1)** Pozwana Spółka (...) wykonała wszystkie roboty budowlane objęte zakresem umowy (...) zawartej pomiędzy stronami, który obejmował: szlifowanie balustrad schodowych, dwukrotne malowanie farbą olejną balustrad schodowych, czyszczenie płyt granitowych, usunięcie rdzawych plam na płytach granitowych, miejscowa wymiana okapników z blachy na podestach, prawidłowe zamontowanie płyt na elewacji wraz z pomalowaniem.

**2)** Wskazane roboty budowlane dotknięte były wadami, a ustalenie dokładnego zakresu i kosztu ich usunięcia na dzień wydania opinii jest niemożliwe z uwagi na charakter robót, upływ czasu od ich wykonania i brak jednoznacznego punktu odniesienia - brak dokumentów technicznych określających przebieg realizacji zlecenia. Natomiast warunki techniczne realizacji były tak ogólne, że zostawiały wielką swobodę interpretacji obu stronom. Jednakże zakres wad jest niewielki (punkt 2.7. opinii), wyłączając uszkodzenia mechaniczne okładzin z płyt marmurowych. Opisane w opinii wady nie są wadami istotnymi uniemożliwiającymi normalne korzystanie. Celem ich dokładnego ustalenia konieczna byłaby szczegółowa inwentaryzacja każdej ze 110 klatek schodowych z osobna. Biegły szacuje, że koszt ich usunięcia wynosi 4 % ustalonego ryczałtowo kosztu robót, co stanowi obniżenie wartości za sposób realizowania zadania inwestycyjnego i nie dochowanie należytej staranności przy jego realizacji.

**3)** Nie występują żadne różnice między klatkami wskazanymi jako dobrze wykonanymi przed procesem oraz odebranymi bezusterkowo a klatkami będącymi przedmiotem opinii.

**4)** Przyczyną fatalnego wyglądu klatek są balustrady stalowe i inne elementy stalowe. W specyfikacji podano tylko, że mają być pomalowane. Nic nie zostało napisane o odrdzewieniu, jaki materiał ma być użyty i ile warstw miało być położonych. Rdzawe zacieki występują w dobrze i źle wykonanych klatkach. Nawet w niezakwestionowanych klatkach pod spodem farby elementów stalowych występują rdzawe gniazda i widać korozję wgłębną. Jest tylko kwestią czasu kiedy rdza się ujawni. Brak odrdzewienia pełnego spowoduje, że z czasem farba zacznie odpadać. Prawidłowo technologia przygotowania balustrad powinna wyglądać następująco: oczyszczenie mechaniczne z rdzy, następnie warstwa podkładowa, warstwa wierzchnia dostosowana do rodzaju materiału na który jest powlekana. Samo odrdzewienie to jest koszt przekraczający wartość całego remontu. Ekonomicznie - kosztowo bardziej było uzasadnione zamontować nową balustradę. Tam gdzie były założone obróbki blacharskie nie stwierdzono żadnych zacieków na licu filaru podtrzymującego bieg schodowy.

**5)** Materiał z którego wykonano okładzinę schodów jest bardzo podatny na rdzawe zacieki i przebarwi się nawet gdy zostanie polany olejem jadalnym. Ścieralność okładzin odpowiada temu co strony zaakceptowały. Stopień dewastacji schodów był taki, że nie można było zniwelować różnicy wysokości i szerokości płytami granitowymi, którymi schody były obkładane. Stan wejść, w tym schodów do budynków - tam gdzie wykonywano najpierw remont schodów, a następnie prace elewacyjne, ocieplanie budynków, jest fatalny. Prace naprawcze spowodowały dewastacje lica schodów. Ponadto na podestach ludzie naprawiali rowery, motorowery. Do części kratek dorobiono podjazdy dla wózków. Same wady wyglądają różnie w różnych klatkach, zależnie do sposobu eksploatacji. Nierówno ułożone podłoże może spowodować pęknięcie płytek, ale nie stwierdzono pęknięć ani tzw. klawiszowania spowodowanego nierównym podłożem. Ponadto woda z płytek ułożonych na schodach nie ścieka tylko się na nich gromadzi, czyli nie ma prawidłowego spadku. Jednakże zakresem robót nie było objęte usuwanie wad podłoża na którym ułożono płyty. Po obłożeniu przez wykonawcę płytami granitowymi betonowe elementy schodów prefabrykowane nie wskazują



zużycia - korozji betonu lub konstrukcji. Konstrukcja schodów, nierówno wylane stopnie, różniące się wysokością i szerokością mają wpływ na estetykę schodów i nie można tego zniwelować grubością płytki i wysunięciem płytki, ponieważ należało wybrać inne rozwiązanie np. posadzki i nawierzchnie przemysłowe.

**6)** Protokoły usterek były jednostronnymi dokumentami, co jest sprzeczne ze sztuką nadzoru budowlanego. Natomiast pomimo, że w umowie był przywołany inspektor nadzoru, to nie ma z jego strony żadnych dokumentów o dostrzeżonych wadach, a taki jest standard. Inspektor nadzoru powinien w miarę odbierania kolejnych klatek opisywać ich stan faktyczny i to rolą inspektora nadzoru były sprawdzać czy wykonawca wykonuje zgodnie z normami i wymogami szczególnymi określonymi przez producenta materiałów. Z uwagi na brak inwentaryzacji i określenia na tej podstawie zakresu robót nie da się po 5-6 latach eksploatacji zinwentaryzować dokładnie usterek. Biegły stwierdził także, iż w jednostronnych protokołach usterek są ujawnione usterki, które z pewnością nie mogły być usterką

**7)** Usunięcie usterek jest czasochłonne i wymaga wyjątkowej staranności i znajomości cech zabudowanych materiałów i jest możliwe ich usunięcie w ramach gwarancji.

**8)** Stan techniczny wejść, miał zasadniczy wpływ na estetykę wykonanych robót. Inwestor nie dostarczył żadnej dokumentacji projektowej budynku jak i dla robót naprawczych, co należało do jego obowiązków zgodnie z ustawą prawo budowlane i rozporządzeniem w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno – użytkowego. Tym niemniej brak dokumentacji nie pozostawia wykonawcy swobody w realizacji zamówienia, ponieważ wiązą go warunki techniczne oraz zasady prowadzenia robót. Natomiast zastosowane przez wykonawcę rozwiązania, które udało się zinwentaryzować stanowiły uzupełnienie zbyt ogólnikowej specyfikacji i nie naruszały jej. Dotyczy to m.in. zastosowania blach okapowych w sytuacji braku możliwości uzyskania spadków, sposobu zabudowania po demontażu balustrad.

Dowód: odpis z (...) Serwis Sp. z o.o. Spółka komandytowa k. 7-10 akt sprawy II C 278/12; odpis z KRS Spółdzielni mieszkaniowej (...) k. 104-105 akt sprawy II C 278/12; umowa nr (...) z 17.03.2010 r. oraz aneksy do tej umowy z 21.06.2010 r., 22.10.2010 r. k. 8-11, 12, 13-14; notatki służbowe oraz pisma stron wymieniane w trakcie prowadzonych prac k. 15-17; wykaz usterek, notatek służbowych, częściowych protokołów odbioru k. 18-27, 28, 29-30, 31-32, 33-78, w tym faktura VAT nr (...)/// (...) z dnia 11.10.2011 r. k. 39; notatki służbowe i częściowe protokoły odbioru robót znajdujących się w aktach II C 278/12 k. 12-44, 83-89; opinia techniczna sporządzona przez mgr inż. M. S. Firma (...) na okoliczność stwierdzonych przez tego specjalistę stanu prac remontowych k. 45-82; zeznania świadków: C. G. 00:28:44 protokół z dnia 3.07.2013 r. k. 113v, M. M. 01:21:49 protokół z dnia 3.07.2013 r. k. 114v; pisemna i ustana opinia biegłego sądowego inż. H. K. k. 221-292, 00:04:36 protokół z dnia 5.11.2015 r. k. 333

Sąd postanowił oddalić wniosek dowodowy strony powodowej – Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. o dopuszczenie dowodu innego biegłego z zakresu budownictwa, ponieważ Sąd stoi na stanowisku, iż wydana w sprawie opinia przez biegłego inż. H. K. oraz zebrana w sprawie dokumentacja, w sposób wyczerpujący wyjaśniły wszelkie kwestie podnoszone przez strony a samo niezadowolenie powódki z treści opinii nie uzasadnia przedłużania postępowania w sytuacji, gdy potrzeba taka nie wynika z okoliczności sprawy.

Jednocześnie Sąd postanowił oddalić wniosek strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka mgr inż. M. S., która wydała przed wszczęciem postępowania sądowego prywatną opinię, gdyż potrzeba taka nie wynika z okoliczności sprawy.

Ustalając stan faktyczny w niniejszej sprawie, Sąd oparł się w pełni na opiniach biegłego sądowego z zakresu budownictwa inż. H. K. zarówno pisemnej jak i ustnej. Nie ulega wątpliwości, że dowód z opinii biegłych podlega ocenie przy zastosowaniu art. 233 § 1 kpc - na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków (por. postanowienie SN z 7.11.2000 r., I CKN 1170/98, OSNC 4/2001, poz. 64). Złożona w rozpoznawanej sprawie opinia biegłego odznacza się pełną przydatnością dowodową w świetle powołanych kryteriów. Sporządzona została zgodnie z wymaganiami fachowości i niezbędną wiedzą specjalną.

Ponadto zdaniem Sądu, formalne zarzuty strony powodowej wobec opinii biegłej są chybione. Biegły w swojej ustnej opinii uzupełniającej rzeczowo odniósł się do kwestii podnoszonych przez powódkę, jak również przez pozwaną oraz wyjaśnił w sposób logiczny swoje wywody.

Ustalenia faktyczne w niniejszej sprawie Sąd poczynił również w oparciu o zgromadzone w aktach sprawy dokumenty, których wiarygodności i mocy dowodowej żadna ze stron nie kwestionowała i które nie budziły wątpliwości Sądu, poza protokołami usterek sporządzonymi przez pracowników powódki, które jak stwierdził biegły były jednostronnymi dokumentami, co jest sprzeczne ze sztuką nadzoru budowlanego. Podejmując rozstrzygnięcie Sąd oparł się również na zeznaniach świadków: M. M., który z ramienia wykonawcy prowadził remont klatek oraz C. G. – kierownika działu techniczno- (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...).

W niniejszej sprawie reprezentant pozwanej spółki (...) złożył zeznania, które w ocenie Sądu w znacznej mierze przedstawiają rzeczywisty obraz okoliczności zdarzeń będących przedmiotem niniejszego postępowania, który został potwierdzony przez dowody w postaci dokumentów oraz opinii budowlanych. Świadek potwierdził, że remont klatek schodowych został rozpisany na dwa lata i standard wykonania robót w 2009 r. był identyczny ze standardem wykonania remontu w roku 2010, który dotyczył spornej umowy i wówczas stan wykończenia klatek nie budził żadnych zastrzeżeń. Potwierdził także, iż nie było technicznych możliwości dokładnego wyrównania stopni schodów a balustrady były w bardzo złym stanie. Ponadto świadek wskazał, że nie wyraził zgody podpisania kilku ostatnich protokołów usterek, gdyż nie miał praktycznych możliwości zgłaszania do nich zastrzeżeń. Przyznał także, iż częściowe odbiory wyglądały tak, że wskazywano usterki i jeżeli obie strony podpisały taki protokół, to wskazane usterki były uzasadnione i były one usuwane. Końcowo wskazał, że inwestor nigdy nie podał swoich wymagań co do sposobu wykończenia robót, a kwestia estetyki pojawiła się dopiero w końcowym protokole.

Sąd przypisał walor wiarygodności zeznaniom świadka C. G. w zakresie w jakim pokrywają się one z ustalonym w sprawie stanem faktycznym. Sąd nie podzielił przy tym twierdzeń świadka, iż wady wykonanych robót były znaczne i przede wszystkim wynikały z małych umiejętności pracowników wykonawcy – m.in. o popękanych w 90 % płytach granitowych, o rdzy występującej na balustradach z winy wykonawcy oraz o występowaniu poważnych usterek w 70 % klatek, gdyż nie zostało to potwierdzone przez biegłego. Nie sposób również podzielić argumentacji świadka odnośnie tego, że pomimo braku stosownej dokumentacji wykonawca miał obowiązek zwrócić się do inwestora o wyjaśnienie wszelkich wątpliwości. Biegły jednoznacznie wskazał, że taki obowiązek ciążył na inwestorze – zgodnie z prawem budowlanym oraz że zastosowane przez wykonawcę rozwiązania, które udało się zinwentaryzować stanowiły uzupełnienie zbyt ogólnej specyfikacji i nie naruszały jej. Również twierdzenia, że prace były nadzorowane przez pracowników działu technicznego prawdopodobnie codziennie nie znalazły odzwierciedlenia w zebranych materiałach dowodowych – według biegłego. Natomiast wskazywane przez świadka przestoje w realizacji powierzonych robót jak i zastrzeżenia do logistyki prac nie miały istotnego znaczenia w sprawie.

### ***Sąd zaważył co następuje:***

Niniejsza sprawa połączona do łącznego rozpoznania dotyczyła dwóch powództw.

Powództwo wytoczone przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w R. przeciwko (...) Serwis Sp. z o.o., Spółka Komandytowa w R. o zapłatę kar umownych za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy o roboty budowlane zawartej pomiędzy stronami nie zasługiwało na uwzględnienie.

W umowie o roboty budowlane wykonawca zobowiązuje się do oddania inwestorowi obiektu powstałego w wyniku wykonania ustalonego zakresu robót, a inwestor do dokonania czynności związanych z przygotowaniem i prowadzeniem robót oraz do odebrania zbudowanego obiektu i do zapłaty umówionego wynagrodzenia. Podstawową regulację prawną omawianej umowy stanowią przepisy art. 647–658 kc, a ponadto – na podstawie odesłania z art. 656 kc – przepisy art. 635, 636, 638 i 644 kc. Natomiast zgodnie z dalszym odesłaniem z art. 638 kc, także art. 556 i n. kc w zakresie dotyczącym odpowiednio rękojmi za budynek.

Jak wynika z treści not księgowych kary umowne naliczone zostały przez Spółdzielnię z tytułu „zwłoki w wykonaniu robót”. Tymczasem Spółka (...) w zwłokę nie popadła. Niezwłocznie bowiem po wykonaniu przedmiotu umowy w całości pismem z dnia 21.09.2011 r. Spółka zgłosiła gotowość do odbioru końcowego robót objętych umowa Nr (...), tj. przed upływem terminu wskazanego w § 1 umowy wyznaczonego do zakończenia robót, tj. 30.09.2011 r. W dniu 28.09.2011 r. przystąpiono do odbioru, który przerwano z powodu braku wymaganych certyfikatów oraz stwierdzonych przez Spółdzielnię wad w wykonaniu robót. Kolejnego dnia pozwana przekazała powódce wymagane certyfikaty oraz ponownie zgłosiła gotowość do odbioru końcowego wykonanego remontu. W związku z wezwaniem strony uzgodniły kolejny termin odbioru końcowego na dzień 4.10.2011 r. W protokole odbioru Spółdzielnia wskazała szereg usterek prac uprzednio odebranych pisemnymi protokołami odbiorów częściowych jako prawidłowe. Usterek tych nie zgłaszała wcześniej, w szczególności w trakcie dokonywania odbiorów częściowych. Pismem z dnia 10.10.2011 r. Spółka zgłosiła zastrzeżenia do wykazanych w protokole odbioru końcowego usterek odmawiając jednocześnie podpisania protokołu odbioru w szczególności ze względu na fakt, że nie odbył się odbiór całego przedmiotu umowy, a jedynie przegląd części wykonanych prac wykonanych w jednym budynku, podczas gdy przedmiotem odbioru powinien być cały zakres prac wykonanych w 9-ciu budynkach. Do zastrzeżeń powódki co do jakości wykonanych przez siebie robót pozwana odniosła się także w piśmie z dnia 15.11.2011 r. wskazując, że odbiór powinien zostać dokonany w zakresie całości prac, ze spisem ewentualnych usterek, aby wykonawca mógł dokonać ich usunięcia zgodnie z § 14 umowy, w terminie 14 dni.

W pierwszym rzędzie należy podnieść, iż strona pozwana zobowiązana była zgodnie z treścią § 4 ust. 5 umowy do dokonania odbioru końcowego robót. W sytuacji, gdy wykonawca zgłosił zakończenie robót budowlanych wykonanych zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej zamawiający jest zobowiązany do ich odbioru (art. 647 kc). Nie można uzależnić dokonania odbioru od wykluczenia istnienia jakiegokolwiek wady w chwili oddania przedmiotu zamówienia. W protokole z tej czynności stanowiącym pokwitowanie spełnienia świadczenia i podstawę dokonania rozliczeń stron, zasadne jest natomiast zawarcie ustaleń, co do jakości wykonanych robót, w tym też wykazu ujawnionych wad z terminami ich usunięcia lub oświadczeniem inwestora o wyborze innego uprawnienia przysługującego mu z tytułu odpowiedzialności wykonawcy za wady ujawnione przy odbiorze. Na gruncie art. 647 kc wyprowadza się wniosek, że odmowa odbioru uzasadniona jest jedynie w przypadku, gdy przedmiot zamówienia może być kwalifikowany jako wykonany niezgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej lub wady są na tyle istotne, że obiekt nie będzie się nadawał do użytkowania. Jakość robót wiąże się z odpowiedzialnością z tytułu gwarancji lub rękojmi za stwierdzone przy odbiorze wady, odbiór końcowy determinuje zaś wyłącznie kwestię wykonania zobowiązania przez wykonawcę. Samo zaś wystąpienie usterek i wad nie stanowi automatycznie uzasadnionej przyczyny wstrzymania się z odbiorem robót i odmowy zapłaty wynagrodzenia. Decydujące znaczenie ma charakter ujawnionych wad. Wady nieistotne oznaczają wykonanie zobowiązania, jednak w sposób nienależyty co do jakości, rzutując na zaktualizowanie uprawnień inwestora z tytułu rękojmi lub gwarancji. Nie może przecież dojść do sytuacji, że inwestor z uwagi na ciągle zgłaszanie wad przeciagałby w czasie „skuteczny” odbiór, a nawet spowodowałby, że nigdy by nie doszedł on do skutku (por. wyrok SN z 22.06.2007 r. V CSK 99/2007 oraz wyroki SA w Gdańsku z 20.05.2015 r. I ACa 26/15 i z 9.07.2013 r. V ACa 332/13, a także wyrok SA w Krakowie z 28.01.2014 r. I ACa 1447/13 i wyrok SA w Katowicach z 21.04.2009 r. V ACa 88/09).

W niniejszej sprawie biegły sądowy z zakresu budownictwa lądowego i wyceny majątkowej inż. H. K. jednoznacznie wypowiedział się w kwestii robót wykonanych przez pozwaną. I tak uznał on, że Spółka (...) wykonała wszystkie roboty budowlane objęte zakresem umowy Nr (...). Ponadto wprawdzie wskazane roboty budowlane dotknięte były wadami, to nie były to wady o charakterze istotnym, uniemożliwiającymi normalne korzystanie – wyremontowane schody nadawały się do użytkowania.

Jednocześnie wskazać należy, iż pozwana podejmowała kroki celem zniwelowania niedoróbek konstruktorów budynku oraz pozostałych wykonawców, ale ograniczona była konstrukcją pierwotną remontowanych obiektów. Ponadto stan techniczny wejść, miał zasadniczy wpływ na estetykę wykonanych robót. Biegły wskazał również, że zastosowane przez wykonawcę rozwiązania, które udało się zinwentaryzować stanowiły uzupełnienie zbyt ogólnej specyfikacji i nie naruszały jej. Natomiast pozwana miała utrudnione zadanie, gdyż nie dysponowała żadną

dokumentacją projektową, którą powódka miała obowiązek dostarczyć. W trakcie realizacji prac brak było również po stronie Spółdzielni Mieszkaniowej wskazówek w ramach nadzoru inwestorskiego.

Główną przyczyną fatalnego wyglądu klatek były natomiast balustrady stalowe i inne elementy stalowe. W specyfikacji podano tylko, że mają być pomalowane a nie również odrdzewiane, dlatego brak pełnego odrdzewienia spowodował, że farba zaczęła odpadać i pojawiły się rdzawe zacieki. Znamienne przy tym jest, iż przeprowadzenie samego odrdzewiania elementów stalowych przekraczałoby koszt ryczałtowy remontu całego wejścia do klatki ustalony na kwotę około 1 000 zł.

Nie bez znaczenia jest też stwierdzenie rzeczoznawcy mgr inż. M. S. w prywatnej opinii, która kilkakrotnie podkreślała, że brak projektu i szczegółowej specyfikacji wpłynął na jakość robót.

Reasumując, Sąd stoi na stanowisku, iż powódka błędnie zinterpretowała pojęcie odbioru robót budowlanych jako pokwitowanie spełnienia świadczenia – traktowanego jako warunek otrzymania wynagrodzenia przez wykonawcę wynagrodzenia, zamiast dokonania odbioru jako czynności faktycznej (technicznej), której dokonanie pozwala dopiero na ustalenie, czy roboty budowlane zostały wykonane w sposób wolny od wad, ewentualnie jakiego rodzaju są to wady. Tym samym nie można doszukać się zawinienia po stronie pozwanej odnośnie sytuacji braku odbioru wykonanych prac, a (...) nie pozostawiała w zwłoce w wykonaniu zobowiązania.

Z uwagi na powyższe powódka nie miała podstaw do naliczenia kar umownych, po myśli § 18 ust. 1 umowy łączącej strony, w wysokości 196 081,71 zł i dokonania potrącenia na podstawie art. 498 § 1 kc tej kwoty z kwotą należnego pozwanej wynagrodzenia umownego, a oświadczenie powódki o potrąceniu było bezskuteczne. Z tych, na podstawie powołanych przepisów, przyczyn powództwo Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. podlegało oddaleniu.

Natomiast powództwo wytoczone przez (...) Serwis Sp. z o.o., Spółka Komandytowa w R. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w R. o zapłatę pozostałej części umówionego wynagrodzenia, tj. kwoty 159 547,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami z tytułu wykonania przedmiotu umowy Nr (...) zostało przez Sąd w zasadniczej części uwzględnione.

Stosownie do treści art. 647 kc w sytuacji, gdy wykonawca zgłosił zakończenie robót budowlanych wykonanych zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej zamawiający jest zobowiązany do ich odbioru. Podkreślić należy, iż umowa o roboty budowlane jest umową wzajemną wobec czego obowiązkowi oddania przewidzianego w umowie obiektu odpowiada nie tylko obowiązek jego odebrania przez zamawiającego, ale i zapłaty umówionego wynagrodzenia. W niniejszym wypadku obowiązki stron w tym zakresie zostały skonkretyzowane w § 1 Aneksu nr (...), gdzie rozliczenie między stronami następować miało na podstawie faktur częściowych, których integralną częścią miały być protokoły odbiorów częściowych podpisane przez obie strony potwierdzające wykonanie robót. Ponadto strony w ust. 2 ustaliły konkretne i ostateczne terminy płatności wynagrodzenia, przy czym ostatnia część wynagrodzenia miała zostać wypłacona nie później niż do dnia 30.09.2011 r. Zgodnie z umową zatem warunkiem koniecznym do wypłaty przez pozwaną Spółdzielnię należnego Spółce za wykonane roboty budowlane ostatniej części wynagrodzenia (dotyczyło to także odbiorów częściowych) było uprzednie dokonanie odbioru końcowego robót przez Spółdzielnię.

W ocenie Sądu Spółka (...) spełniła określone warunki związane z dokonaniem odbioru prac, co zostało już wyżej wykazane, a tym samym żądanie przez nią wynagrodzenia na podstawie umowy łączącej strony nie było przedwczesne i zarazem było zasadne. Jednakże z uwagi na to, iż roboty budowlane były dotknięte wadami wynagrodzenie winno zostać obniżone w odpowiednim stosunku, gdyż usunięcie wad na obecnym etapie jest już nieaktualne a musi zostać zachowana ekwiwalentność świadczeń obu stron sporu.

Pomiędzy stronami bezsporny był fakt istnienia wad robót budowlanych wykonanych przez Spółkę (...). Także obie strony wnosili o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego, który określiłby charakter i zakres tych wad. Jak to już zostało wskazane biegły sądowy inż. H. K. uznał, że powód wykonał wszystkie roboty budowlane objęte zakresem umowy a stwierdzone wady nie miały charakteru istotnego. Tym niemniej biegły oszacował, że koszt

usunięcia wad wynosi 4 % ustalonego ryczałtowo kosztu robót, co stanowi obniżenie wartości za sposób realizowania zadania inwestycyjnego i nie dochowanie należytej staranności przy jego realizacji. Z uwagi na to należne Spółce (...) wynagrodzenie w wysokości 1 065 987,50 zł brutto winno zostać obniżone o 4 %, tj. o kwotę 42 639 zł. Skoro zatem Spółka domagała się zapłaty kwoty 159 547,50 zł dochodzonej na podstawie faktury VAT nr (...)/// (...) z dnia 11.10.2011 r. dotyczącej końcowego rozliczenia robót, skorygowanej fakturą VAT nr (...) z dnia 29.11.2011 r., a wystawiona zgodnie z § 6 umowy Nr (...), to kwota ta winna zostać obniżona o koszt usunięcia wad.

W związku z tym Sąd na podstawie art. 647 kc w zw. z § 6 umowy Nr (...) uwzględnił roszczenie (...) Serwis Sp. z o.o., Spółka Komandytowa w R. do kwoty 116 908 złotych (159 547,50 zł – 42 639 zł = 116 908 zł) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17.11.2011 r., w pozostałym zakresie powództwo oddalając.

Za zasadne Sąd uznał żądanie przez Spółkę (...) zasądzenia odsetek. Zgodnie z art. 481 § 1 kc jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Dłużnik popada w opóźnienie, jeżeli nie spełnia świadczenia w terminie, w którym stało się ono wymagalne także wtedy, gdy kwestionuje istnienie lub wysokość świadczenia. Momentem, od którego należą się odsetki za opóźnienie w wypłacie wynagrodzenia w niniejszej sprawie jest chwila kiedy Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) pismem z dnia 17.11.2011 r. nie uznała zobowiązania, które określała wystawiona przez Spółkę faktura VAT.

Ponieważ Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) przegrała postępowanie w zakresie swojego powództwa Sąd na podstawie art. 98 § 1 kpc zasądził od niej na rzecz Spółki (...) kwotę 3 617 zł, tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Z uwagi na to, że Spółka (...) wygrał postępowanie w zakresie swojego powództwa w 70 % należało na podstawie art. 100 kpc stosunkowo rozdzielić koszty tego postępowania. Łączne koszty procesu poniesione przez strony wynosiły 16 212 zł, na które składały się: opłata od pozwu 7 978 zł, zaliczka na biegłego 1 000 zł, koszty zastępstwa procesowego obu stron po 3 600 zł oraz opłaty od pełnomocnictw stron po 17 zł). Spółka (...) utrzymała się z żądaniem w 70 %, a zatem obciąża ją 30 % łącznych kosztów procesu, tj. 4 863,60 zł. Skoro Spółka poniosła łącznie koszty w kwocie 12 595 zł, to różnica w kwocie 7 731,40 zł podlega zasądzeniu na jej rzecz od Spółdzielni Mieszkaniowej, co znalazło wyraz w punkcie 5 wyroku.

Opłata od pozwu, od której powódka była zwolniona, wynosiła 4 000 zł. Zgodnie z art. 100 kpc w zw. z art. 113 ust. 1 uksc należało pobrać od pozwanego 25 % tej kwoty, tj. 1 000 zł.

Natomiast wydatki Skarbu Państwa związane były z wynagrodzeniem biegłego, które zostały poniesione w wysokości 3 061,66 zł. Zgodnie z art. 100 kpc według wyniku sporu wydatki te należało pobrać na podstawie art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 uksc od Spółki (...) w wysokości 918,50 zł (30 %), a od Spółdzielni w kwocie 2 143 zł (70 %).

SSO Elżbieta Kaziród