

*Sygn. akt I C 359/12*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 października 2013r.

Sąd Okręgowy w Siedlcach I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Katarzyna Antoniak

Protokolant st. sekr. sąd. Katarzyna Łęczycka

po rozpoznaniu w dniu 14 października 2013r. w Siedlcach

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W.

przeciwko R. L.

o upoważnienie do wykonania prac remontowych oraz zapłatę

I. upoważnia powódkę Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w W. do wykonania na koszt pozwanego R. L. następujących prac remontowych w obrębie budynku wielomieszkaniowego położonego przy ul. (...) w W.:

- pomalowanie farbą akrylową elewacji budynku od strony ul. (...) pomiędzy dwoma pionami rur spustowych ,tj. na długości 15,40 m i na wysokości 10,35 m, łącznie na powierzchni 159,39 m kw, po uprzednim oczyszczeniu powierzchni ściany,

- rozebranie opaski wokół budynku wykonanej z kostki brukowej na długości 12 m, wykonanie utwardzonej podsypki piaskowej i ponowne ułożenie opaski wokół budynku na tej długości,

- skucie z powierzchni pięciu daszków nad wejściami do klatek schodowych spodniej warstwy malarskiej, wyrównanie powierzchni i ponowne jej pomalowanie farbą akrylową, a także pokrycie daszków warstwą papy termozgrzewalnej z wykonaniem zakładów pomiędzy pokryciem z papy a obróbkami blacharskimi,

II. zasądza od pozwanego R. L. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. kwotę 7.515,91 (siedem tysięcy pięćset piętnaście złotych dziewięćdziesiąt jeden groszy) tytułem kosztów wykonania prac remontowych wymienionych w pkt I wyroku,

III. w pozostałej części oddala powództwo,

IV. zasądza od powódki Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. na rzecz pozwanego R. L. kwotę 3.610 (trzy tysiące sześćset dziesięć) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu,

V. nieuiszczone koszty sądowe przejmuje na rachunek Skarbu Państwa.

Sygn. akt I C 359/12

## UZASADNIENIE

Do Sądu Okręgowego w Siedlcach – I Wydziału Cywilnego wpłynął pozew Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. reprezentowanej przez pełnomocnika skierowany przeciwko R. L. prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą Zakład (...) z siedzibą w M. przy ul. (...) o upoważnienie powódki do wykonania na koszt pozwanego prac remontowych części budynku mieszkalnego położonego w W. przy ulicy (...), tj. ściany szczytowej od strony ul. (...) oraz elewacji od strony ulicy (...) i do podwórza na odległości 32 metrów od ulicy (...), w zakres których wchodzić będą prace przygotowawcze, właściwe prace remontowe oraz prace końcowe wyszczególnione w pozwie, a ponadto o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty 99.995,07 złotych stanowiącej równowartość wskazanych prac remontowych oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że w dniu 24 sierpnia 2009r. strony zawarły umowę o wykonanie robót budowlanych polegających na ociepleniu budynku mieszkalnego położonego przy ul. (...) w W., w ramach której powód był inwestorem, a pozwany wykonawcą. Zakres prac budowlanych określała umowa oraz protokół konieczności sporządzony na podstawie §1 pkt 1 w/w umowy. Pozwany wykonał prace, które w dniu 29 marca 2010r. zostały odebrane przez powódkę. W terminie niecałego miesiąca od odbioru robót budowlanych ujawniły się pierwsze wady w wykonanych przez pozwanego pracach, w związku z czym powódka wezwała pozwanego do usunięcia usterek. Wady zostały w wyznaczonym terminie usunięte. W związku z ujawnieniem kolejnych wad budynku powstałych na skutek nienależytego wykonania remontu przez pozwanego, powódka ponownie wezwała pozwanego do usunięcia w ramach gwarancji usterek, szczegółowo wymienionych w piśmie z 21 kwietnia 2011r. Pozwany odebrał przedmiotowe pismo, ale do chwili wniesienia pozwu nie przystąpił do usunięcia usterek w ramach gwarancji. Dlatego na podstawie art.480§1 kc, zgodnie z którym w razie zwłoki dłużnika w wykonaniu zobowiązania czynienia wierzyciel może żądać upoważnienia przez sąd do wykonania czynności na koszt dłużnika (wykonanie zastępcze), powódka wnosi jak na wstępie. Podstawę żądania powódki stanowi roszczenie wywodzone z umowy gwarancyjnej. Na podstawie umowy gwarancyjnej wykonawca zaciąga zobowiązanie świadczenia rzeczy, której jakość gwarancja ma zapewnić. Jest to odrębne zobowiązanie i brak realizacji świadczenia przez gwaranta w postaci naprawy lub wymiany rzeczy uprawnia do żądania wykonania zastępczego na podstawie art.480§1 kc. Z uwagi na to, że pozwany uprzednio dokonywał już naprawy usterek i pojawiły się kolejne powódka nie wnosi o zobowiązanie pozwanego do naprawy dalszych usterek, a o upoważnienie jej do wykonania prac remontowych na koszt pozwanego. Zakres koniecznych prac i ich koszt został określony w kosztorysie sporządzonym na zlecenie powódki (pozew k.2-8).

Pozwany R. L. nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie oraz zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu stanowiska pozwany przyznał, że łączyła go z powódką umowa nr (...) z 24 sierpnia 2009r. Zaprzeczył natomiast, aby otrzymał zawiadomienie o wadach po dniu 10 maja 2010r. (po usunięciu przez pozwanego pierwszych zgłoszonych wad), w tym korespondencję datowaną na 21 kwietnia 2011r., a także aby udzielił powódce 24 miesięcznego okresu gwarancji na roboty, których wykonania powódka domaga się w pozwie. Podniósł, że pismo z 21 kwietnia 2011r., na które powołuje się powódka zostało nadane na adres: M. ul. (...), a pod tym adresem pozwany nigdy nie prowadził działalności gospodarczej, ani jej oddziału bądź filii, nigdy też pod tym adresem nie mieszkał i nie jest pod nim zameldowany. Adresem, pod którym pozwany mieszka i prowadzi działalność jest M. ul. (...). Taki też adres został wskazany w umowie łączącej strony z 24 sierpnia 2009r. i figuruje w Ewidencji Działalności Gospodarczej. Podpis widniejący na zwrotnym potwierdzeniu odbioru pisma z 21 kwietnia 2011r. nie jest podpisem pozwanego, ani osoby upoważnionej przez niego do odbioru korespondencji. Powódka znała prawidłowy adres pozwanego, ponadto zarzut wadliwości prac mogła podnieść w toku procesu, jaki w 2011r. toczył się przed Sądem Rejonowym w dla (...) z powództwa obecnego pozwanego przeciwko powódce o zapłatę z przedmiotowej umowy. W procesie tym został wydany przeciwko Wspólnocie nakaz zapłaty, który uprawomocnił się bez sprzeciwu powódki. W tych okolicznościach, w ocenie pozwanego, powódka nie dopełniła aktów staranności przewidzianych w art.563§1 kc ,tj. nie zawiadomiła pozwanego o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia – stosując odpowiednio na podstawie art.638 kc przepisy o rękojmi za wady rzeczy sprzedanej. Skoro wiedzę o wadach robót wykonanych przez pozwanego powódka powzięła w kwietniu 2011r. to powinna poinformować pozwanego o tym najpóźniej do końca maja 2011r. Wobec braku takiego zawiadomienia powódka utraciła uprawnienie do dochodzenia od pozwanego jakichkolwiek roszczeń z tytułu prac

remontowych w obrębie budynku przy ul. (...) w W.. Akty staranności z tytułu rękojmi za wady powinny być dokonane w terminach, które są terminami zawitymi i których upływ powoduje wygaśnięcie roszczeń. Niezależnie od powyższego pozwany wskazał, że powódka domaga się w pozwie wykonania prac, które nie były przedmiotem umowy z 24 sierpnia 2009r. i na roboty te pozwany nigdy nie udzielał gwarancji. W konsekwencji zastosowanie w niniejszej sprawie mają przepisy o rękojmi, a nie - jak twierdzi powódka - o gwarancji. Przedmiot umowy został określony w §1 umowy i obejmował on docieplenie ścian budynku Wspólnoty i tylko na ten przedmiot pozwany udzielił powódce gwarancji na okres 24 miesięcy. W piśmie powódki z 21 kwietnia 2011r. mowa zaś o naprawie daszków nad drzwiami wejściowymi do budynku, umocowaniu rury spustowej, czy opaski wokół budynku. Pozwany wykonywał roboty dodatkowe, w tym daszki nad drzwiami wejściowymi, ale na roboty te nie udzielił powódce gwarancji. Dlatego powódce nie przysługują uprawnienia z tytułu gwarancji w odniesieniu do tych prac. W konsekwencji nie może ona również żądać wykonania zastępczego. Wreszcie pozwany zakwestionował zakres prac remontowych i koszt ich usunięcia wskazany przez powódkę w pozwie i złożonym przez nią kosztorysie (odpowiedź na pozew k.66-69).

Strony podtrzymywały powyższe stanowiska w dalszym toku procesu.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

W dniu 24 sierpnia 2009r. powodowa Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w W. zawarła z pozwanym R. L. prowadzącym działalność gospodarczą w postaci Zakładu (...) z siedzibą w M. przy ulicy (...) umowę, na mocy której powódka jako zamawiający zleciła pozwanemu jako wykonawcy docieplenie ścian budynku mieszkalnego Wspólnoty położonej pod w/w adresem, a ponadto naprawę dachu między częścią wyższą a niższą połączy dachu, ocieplenie cokołu budynku do wysokości 1 metra od docieplenia budynku i odkopanie przy ścianie budynku gruntu do wysokości mocowanego styropianu. Strony postanowiły ponadto, że w przypadku konieczności wykonania robót dodatkowych nie ujętych w dokumentacji projektowej i kosztorysie ofertowym spiszą protokół konieczności określający zakres robót dodatkowych, termin wykonania tych robót oraz wartość robót do ich bieżącego finansowania. W §11 pkt 3 umowy pozwany jako wykonawca udzielił powódce jako zamawiającej 24 miesięcy gwarancji na przedmiot umowy (umowa nr (...) z 24 sierpnia 2009r. w tym jej §1 i §11 k.9-17).

Po zawarciu umowy strony spisały protokół konieczności na wykonanie robót dodatkowych przy realizowanych robotach docieplenia budynku w postaci: wymiany okienek piwnicznych na nowe z PCV, demontażu opaski starej i montaż nowej opaski z kostki betonowej wraz z krawężnikami trawnikowymi, wyrównania wnęki w połączy dachu pomiędzy budynkiem wyższym i niższym wraz z robotami towarzyszącymi, poprawienia pokrycia papowego w części wyższej dobudowanej wraz z dociepleniem stropu części wyższej, uzupełnienia bruzd i wnęk styropianem na kleju na elewacji budynku i naprawy daszków nad wejściami poprzez wymianę obróbek i pokrycia (protokół konieczności k.18).

W dniu 29 września 2009r. pozwany został wprowadzony na teren budowy i rozpoczął realizację zleconych prac. W dniu 29 marca 2010r. powódka odebrała prace wykonane przez pozwanego na podstawie umowy z 24 sierpnia 2009r. i protokołu konieczności (protokół wprowadzenia pozwanego na budowę z 29 września 2009r. i protokół końcowego odbioru robót z 29 marca 2010r. k.20-21).

Pismem z 22 kwietnia 2010r. powódka wezwała pozwanego do usunięcia w ramach gwarancji wad i niedoróbek w docieplonym budynku. Pismo skierowane zostało na adres: M. ul. (...), który nie był adresem siedziby firmy pozwanego, ani adresem jego zamieszkania (pismo z 22 kwietnia 2010r. k.32). Pozwany dokonał naprawy wskazanych przez powódkę usterek i w dniu 10 maja 2010r. strony dokonały odbioru prac naprawczych (protokół odbioru z 10 maja 2010r. k.33).

Pismem z 21 kwietnia 2011r. powódka wezwała pozwanego do usunięcia w ramach gwarancji kolejnych usterek i wad dostrzeżonych w obrębie budynku Wspólnoty przy ul. (...) w zakresie prac wykonanych przez pozwanego wskazując na wyblakłą ścianę od strony ul. (...), zapadanie się opaski wokół budynku, złe obsadzenie parapetów w lokalach numer (...), konieczność wykonania uszczelnienia obróbek blacharskich na daszkach nad drzwiami wejściowymi do budynku i umocowania rury spustowej od strony ulicy (...). Jako termin wykonania prac wskazano 14 dni od daty

otrzymania pismo. Pismo to, podobnie jak wcześniejsze, wysłane zostało na adres: M. ul. (...) i odebrane przez osobę o personaliach: A. S. (pismo powódki z 21 kwietnia 2011r. i zwrotne potwierdzenie odbioru k.34-35).

Pod adresem: M. ul. (...) mieści się siedziba (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Kilkanaście lat temu pozwany był założycielem tej spółki, a obecnie syn pozwanego jest członkiem jej zarządu. Przedmiotowa spółka udziela referencji firmie prowadzonej przez pozwanego, a adres poczty elektronicznej pozwanego zawiera w swojej nazwie słowo „styropmin” (referencje k.99-101, wydruk ze strony internetowej k.105). Siedziba firmy pozwanego mieści się w M. przy ulicy (...). Taki też adres pozwanego został wskazany w umowie zawartej przez strony w dniu 24 sierpnia 2009r. (wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej k.41 i dane pozwanego przywołane we wstępnej części umowy z 24 sierpnia 2009r. k.9).

Po kwietniu 2011r. - w czerwcu 2011r. pozwany był w siedzibie (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W., która była administratorem budynku Wspólnoty. Pojechał tam w sprawie dotyczącej przedmiotowych usterek. Z uwagi na nieobecność pracownika zajmującego się kwestiami technicznymi w osobie Z. K. pozwany miał przyjechać ponownie w terminie późniejszym. Przed tą wizytą pozwany skontaktował się telefonicznie ze Z. K. umawiając się na spotkanie w biurze, po powrocie w/w z sanatorium. Kiedy pozwany, w czerwcu 2011r., przyjechał do siedziby administratora Z. K. był jeszcze nieobecny. Pozwany nie stawił się ponownie w siedzibie administratora i nie kontaktował się więcej ze stroną powodową w sprawie usunięcia usterek (zeznania świadków: G. G. k.108-108v i Z. K. k.137-140).

Biegły z zakresu budownictwa w osobie H. W. w opinii sporządzonej na zlecenie Sądu po oględzinach budynku Wspólnoty przy ulicy (...) w W. stwierdził niewłaściwe pomalowanie elewacji od strony ulicy (...), jednakże nie na całej powierzchni ściany, a na długości 15,40 m pomiędzy dwoma pionami rur spustowych, na wysokości 10,35 m ściany północnej. Usunięcie tej wady wg biegłego wymaga pomalowania fragmentu ściany na powierzchni 159,39 m kw. W odniesieniu do opaski wokół budynku wykonanej z kostki betonowej biegły stwierdził, że na krótkich odcinkach opaska ta wykonana została na niedostatecznie ustabilizowanym podłożu. Dotyczy to łącznie 12 m bieżących opaski, a naprawa będzie polegała na rozebraniu kostki betonowej, ustabilizowaniu podłoża i ponownym jej ułożeniu. W odniesieniu do parapetów biegły stwierdził, że w lokalu numer (...) parapet został osadzony prawidłowo, a lokal numer (...) nie był dostępny w czasie oględzin. W ocenie biegłego nieprawidłowe osadzenie parapetu dotyczy lokalu numer (...) i polega na braku odpowiedniego spadku. Naprawa tego stanu polega na wyjęciu parapetu, wyrobieniu spadku i ponownym jego zamontowaniu. W przypadku pięciu na sześć daszków nad drzwiami wejściowymi do budynku biegły stwierdził przesączanie się wilgoci przez strukturę płyty betonowej, co spowodowało odspojenie się cienkiej spodniej warstwy malarskiej od podłoża, co zagraża jej odpadaniem. Naprawa tego stanu polega na odkuciu odstającej od podłoża warstwy i ponownym wyrównaniu powierzchni i pomalowaniu. Od góry natomiast konieczne jest pokrycie daszków dodatkową warstwą papy, najlepiej termozgrzewalnej, z wykonaniem odpowiednich zakładów przy stykach i obróbkach blacharskich. Biegły nie potwierdził natomiast usterki zgłoszonej przez powódkę w za kresie sposobu umocowania rury spustowej od strony ulicy (...). Zgodnie z wyliczeniami biegłego uwzględniającymi wartość materiałów i robocizny koszt usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości wynosi 7.716,19 złotych brutto (opinia biegłego z zakresu budownictwa w osobie H. W. k.164-167, uzupełniająca opinia biegłego z zakresu budownictwa k.211-215 i ustna uzupełniająca opinia k.291-291v – minuty od 4 do 14 nagrania).

### **Sąd zważył, co następuje:**

Roszczenie powódki okazało się częściowo uzasadnione.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że Sąd rozpoznawał żądanie powódki w kształcie przez nią skonstruowanym, tj. jako żądanie upoważnienia do wykonania zastępczego na podstawie art.480 kc w miejsce wykonania przez pozwanego jako dłużnika, którego odpowiedzialność wg powódki wynika z umowy gwarancji udzielonej przez pozwanego w umowie z 24 sierpnia 2009r. Wobec tego, że żądanie i podstawa prawna żądania zostały wskazane przez powódkę reprezentowaną przez profesjonalnego pełnomocnika Sąd nie zgodził się z pozwanym, że roszczenie powódki należy

rozstrzygać w oparciu o przepisy o rękojmi za wady fizyczne, a nie o gwarancji. Sąd rozstrzyga sprawę zgodnie z żądaniem powoda.

W myśl art.480§1 kc w razie zwłoki dłużnika w wykonaniu żądania czynienia, wierzyciel może, zachowując roszczenie o naprawienie szkody, żądać upoważnienia przez sąd do wykonania czynności na koszt dłużnika. W ocenie powódki pozwany stał się dłużnikiem w zwłoce w chwili, kiedy mimo wezwania do usunięcia wad w zakresie robót wykonanych na podstawie umowy z 24 sierpnia 2009r., nie przystąpił do usunięcia tych wad w ramach udzielonej gwarancji. Analizując okoliczności sprawy Sąd doszedł do przekonania, że roszczenie powódki co do zasady znajduje uzasadnienie w stanie faktycznym sprawy. Poza sporem pozostaje, że w umowie z 24 sierpnia 2009r. pozwany udzielił powódce 24-miesięcznej gwarancji na roboty będące przedmiotem umowy - §11 pkt 3 i §12 umowy (k.15).

Pozwany wnosząc o oddalenie powództwa wskazywał, że wady, których usunięcia zażądała od niego powódka w piśmie z 21 kwietnia 2011r. odnoszą się do prac, które nie były przedmiotem umowy z 24 sierpnia 2009r. Wywodził ponadto, że nie otrzymał od powódki informacji o wadach, gdyż nie dotarło do niego pismo powódki z 21 kwietnia 2011r. (na k.34). Analiza okoliczności faktycznych sprawy pokazuje, że stanowiskiem pozwanego nie można się zgodzić. Nie ulega wątpliwości, że głównym przedmiotem umowy z 24 sierpnia 2009r. było docieplenie ścian budynku mieszkalnego położonego w W. przy ulicy (...). Prace polegające na dociepleniu ścian (wykonaniu elewacji) to pojęcie ogólne, w którym mieści się szereg różnego rodzaju prac. Dlatego też w §1 pkt 5 umowy strony przewidziały, że w razie konieczności (wynikłej w toku realizacji umowy) wykonania przez pozwanego robót dodatkowych nie przewidzianych w dokumentacji projektowej i kosztorysie ofertowym, strony spiszą protokół konieczności określający zakres tych dodatkowych prac. W przekonaniu Sądu taki zapis umowy uzasadnia wnioszek, że prace dodatkowe, których nie przewidziano w chwili zawierania umowy, a których konieczność wykonania powstała na etapie realizacji prac głównych, stanowiły przedmiot umowy między stronami i w konsekwencji obejmuje je gwarancja udzielona przez pozwanego. Gdyby wolą stron było wyłączenie prac dodatkowych z przedmiotu umowy z 24 sierpnia 2009r. to zbędny byłby zapis o protokole konieczności, a strony mogły zawrzeć odrębną umowę na wykonanie tych prac. Z ustaleń Sądu wynika, że w toku realizacji umowy strony spisały protokół konieczności, w którym przewidziały m.in., że pozwany dokona wymiany opaski wokół budynku oraz naprawy daszków nad wejściami do budynku (protokół konieczności k.18). Skoro prace te były objęte umową i gwarancją udzieloną przez pozwanego to powódka mogła żądać od pozwanego usunięcia wad stwierdzonych w zakresie wykonania tych prac, co też uczyniła w piśmie z 21 kwietnia 2011r.

W odniesieniu do kwestii doręczenia pozwanemu pisma powódki z 21 kwietnia 2011r. informującego o stwierdzonych wadach i wzywającego do ich usunięcia w terminie 14 dni od otrzymania pisma, należy zgodzić się z pozwanym, że powódka pismo to skierowała na niewłaściwy adres i dlatego potwierdzenie odbioru tego pisma przez osobę znajdującą się pod adresem: M. ul. (...) stanowiącym adres Spółki (...) nie stanowi dowodu doręczenia tego pisma pozwanemu. Zgodnie z zapisami umowy z 24 sierpnia 2009r. powódka winna kierować korespondencję do pozwanego na adres: M. ul. (...) stanowiący siedzibę firmy pozwanego i kwestia powiązań pozwanego ze Spółką (...) ustaleń tych nie zmienia. Niezależnie jednak od powyższego stwierdzić należy, że z przeprowadzonych przez Sąd dowodów w postaci spójnych i logicznych zeznań świadków G. G. i Z. K. zatrudnionych w spółce administrującej budynkiem Wspólnoty wynika, że pozwany powziął wiedzę o skierowanym, do niego piśmie z kwietnia 2011r. w przedmiocie usunięcia wad w wykonanych przez niego pracach i czerwcu 2011 kontaktował się telefonicznie ze Z. K., a następnie stawiał się w lokala administratora w celu omówienia tej kwestii. Ostatecznie jednak nie przystąpił do usunięcia wad. Dlatego należy przyznać rację powódce, że wobec zwłoki pozwanego w usunięciu wad w ramach udzielonej gwarancji przysługuje jej roszczenie o upoważnienie do usunięcia stwierdzonych wad na koszt pozwanego. Zauważyć przy tym należy, że wady zgłoszone przez powódkę ujawniły się w okresie gwarancji ,tj. w ciągu 24 miesięcy od odbioru prac, co nastąpiło w dniu 29 marca 2010r. (vide: ustalenia faktyczne).

W odniesieniu do zakresu wad i kosztów ich usunięcia Sąd oparł się na dowodzie z opinii biegłego z zakresu budownictwa w osobie H. W., w której biegły potwierdził nieprawidłowe pomalowanie ściany elewacji od strony ulicy (...), nieprawidłowości w zakresie ułożenia opaski betonowej wokół budynku, a także złe wykonanie zabezpieczeń blacharskich na daszkach nad drzwiami wejściowymi (opinia k.164-167). Koszt usunięcia tych nieprawidłowości biegły

określił na 6.959,18 złotych netto, co stanowi 7.515,91 złotych brutto (poz.1, 2 i 4 oszacowania zawartego na stronie 4 opinii – k.167 akt sprawy). Z uwagi na to, że zgłoszenie powódki w zakresie usunięcia wad z 21 kwietnia 2011r. dotyczyło nieprawidłowego obsadzenia parapetów w lokalach numer (...), a biegły nie potwierdził tego stanu rzeczy, podobnie jak nieprawidłowości w mocowaniu rury spustowej od strony ulicy (...) nie uwzględnił żądania powódki w tym zakresie. W ocenie Sądu opinia biegłego z zakresu budownictwa jest wiarygodnym dowodem w sprawie, gdyż wydana została przez specjalistę z zakresu budownictwa, poprzedzona została analizą materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy oraz oględzinami budynku.

Kończąc należy wskazać, że rozstrzygając sprawę Sąd miał na uwadze żądanie i okoliczności faktyczne przytoczone przez powódkę w pozwie, w którym domagała się ona upoważnienia zastępczego do wykonania prac określonych w piśmie skierowanym do pozwanego z 21 kwietnia 2011r. Zarzuty powódki, podnoszone przez nią po wydaniu opinii przez biegłego, że opinia ta nie obejmuje wszystkich wad (czemu biegły zaprzeczył w opinii uzupełniającej k.211-215) nie zasługiwały na uwzględnienie, gdyż Sąd rozpoznaje sprawę w granicach żądania. Ponadto powódka nie wykazała, aby po stwierdzeniu wad wymienionych w piśmie z 21 kwietnia 2011r. wyzwała pozwanego do usunięcia innych jeszcze wad.

Z przedstawionych względów Sąd orzekł jak w pkt I-III wyroku.

Z uwagi na to, że roszczenie powódki zostało uwzględnione w około 7,5% (żądanie w kwocie około 100.000 złotych uwzględnione w kwocie około 7.515,91 złotych) Sąd na podstawie art.100 kpc dokonał stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu. Koszty poniesione przez powódkę wyniosły 8.600 złotych, z czego 5.000 złotych tytułem opłaty od pozwu i 3.600 złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika. Pozwany poniósł koszty w wysokości 4.600 złotych, z czego 1.000 złotych tytułem kosztów opinii biegłego z zakresu budownictwa oraz 3.600 złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika. Łącznie koszty poniesione przez obie strony wyniosły 13.200 złotych. Biorąc pod uwagę wynik sprawy stwierdzić należało, że powódka winna ponieść koszty procesu w 92,5%, a pozwany w 7,5%. Kwota procesu przypadająca na pozwanego wynosi zatem 990 złotych (7,5% z 13.200). Kwota poniesiona przez pozwanego wynosi 4.600 złotych, co oznacza, że powódka winna zwrócić pozwanemu kwotę 3.610 złotych (4.600 – 990). Mając to na uwadze Sąd orzekł jak w pkt IV wyroku.

Nieuiszczone koszty sądowe w postaci wynagrodzenia biegłego z zakresu budownictwa wyłożonego częściowo ,tj. ponad zaliczkę uiszczoną przez pozwanego z sum budżetowych, Sąd przejął na rachunek Skarbu Państwa.