

Sygn. akt **III Ca 782/18**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 stycznia 2019 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SO Marcin Rak (spr.)

Sędziowie: SO Magdalena Hupa – Dębska

SO Leszek Dąbek

Protokolant: Marzena Makos

po rozpoznaniu 17 stycznia 2019 roku w G.

na rozprawie

sprawy z powództwa K. G.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Z.

z 18 grudnia 2017 roku, sygn. akt VIII C 237/15

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od pozwanej na rzecz powoda 1.800 zł (tysiąc osiemset złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSO Leszek Dąbek SSO Marcin Rak SSO Magdalena Hupa – Dębska

Sygn. akt **III Ca 782/18**

## UZASADNIENIE

Powód domagał się zapłaty od pozwanej wspólnoty mieszkaniowej 45.626,92 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 6 marca 2015 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu. Dochodzona pozwem należność główna stanowiła nieuregulowane wynagrodzenie za dodatkowe roboty budowlane nieobjęte pierwotną umową o termomodernizację budynku pozwanej.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Zarzuciła, że wypłaciła powodowi całe należne mu wynagrodzenie za wykonane w jej budynku prace, a pozew jest odpowiedzią na żądanie kar umownych za nieterminowe zrealizowanie robót.

Wyrokiem z 18 grudnia 2017 roku Sąd Rejonowy zasądził od pozwanej na rzecz powoda 36.818,88 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 29 września 2015 roku, w pozostałej części powództwo oddalił i orzekł o kosztach postępowania stosownie do wyniku procesu.

Wyrok ten zapadł po ustaleniu, że strony łączyła umowa nr (...) z dnia 22 maja 2014 r., na podstawie której powód był zobowiązany do wykonania termomodernizacji budynku pozwanej położonego w B. przy ul. (...). Termin rozpoczęcia robót strony uzgodniły na 1 lipca 2014 r., a termin ich zakończenia na 30 września 2014 r.

Sąd Rejonowy ustalił też, że 15 kwietnia 2014 r. pozwana zawarła z Bankiem (...) S. A. w W. umowę kredytu, na podstawie której bank udzielił jej 117.213 zł na sfinansowanie termomodernizacji wskazanego budynku. Wykorzystanie całości kredytu miało nastąpić do 31 grudnia 2014 r.

Ustalił Sąd Rejonowy, że jeden z kosztorysów ofertowych sporządzony przez powoda 10 marca 2014 roku opiewał na 157.052,97 zł wraz z remontem balkonów, a drugi datowany na ten sam dzień na 157.217,19 zł brutto jedynie w zakresie termomodernizacji budynku. Pozwana wybrała ostatecznie drugą wersję kosztorysu ofertowego bez poszerzenia jej o remont balkonów, wykonania na nich nowych posadzek, wykonania zadaszeń na górnych balkonami, wypionowania, wyprostowania prefabrykowanych osłon balkonowych, wymiany balustrad i zadaszeń, które to roboty miały się rozpocząć w trakcie wykonywania prac przez powoda, a po ich wykonaniu miała zostać wystawiona odrębna fakturą oraz sporządzony odrębny kosztorys. Sama umowa została podpisana przez zarządcę wspólnoty E. B., właśnie na kwotę 157.217,19 zł wynikającą z drugiego kosztorysu.

Z ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że roboty budowlane rozpoczęły się 21 lipca 2014 r. Następnie w trakcie prac pozwany zlecił powodowi wykonanie prac dodatkowych polegających na remoncie balkonów wraz z ułożeniem płytek, wymianą balustrad, montażem zadaszeń oraz przyklejeniem do ścian bocznych balkonów warstwy styropianu. Strony nie zawarły w tym zakresie umowy pisemnej wraz ze wskazaniem wynagrodzenia powoda za wykonane prace, a powód po zakończeniu prac miał sporządzić kosztorys powykonawczy. Prace remontowe były wykonywane przez podwykonawców działających na rzecz powoda. Częściowy obiór prac nastąpił w dniu 19 sierpnia 2014 r., ponieważ wykonano dwie ściany budynku: frontową i szczytową, przy czym drobne usterki, które dostrzeżono, zostały usunięte. W trakcie budowy występowały jednak przeszkody techniczne powodujące przerwy w wykonywaniu robót, związane z remontem balkonów. Konieczne było przenoszenie rusztowań na ścianie balkonowej. Pojawił się również problem polegający na konieczności montażu podjazdu, balustrady i furtki dla niepełnosprawnego lokatora pozwanej wspólnoty, który początkowo nie wyrażał zgody na montaż owej balustrady. Trudności w zakresie prowadzenia robót budowlanych wiązały się także z kwestią odbioru gruzu.

Dalej ustalił Sąd Rejonowy, że główny zakres prac termomodernizacyjnych określonych w umowie został zrealizowany do 10 października 2014 r., co potwierdzał stosowny wpis w dzienniku budowy. W dniu 8 października 2014 r. inspektor nadzoru inwestorskiego dostrzegł usterki, które odnotował w dzienniku budowy. W związku z tym zażądał też od powoda przeliczeń wytrzymałościowych dotyczących balustrad. Powód przedłożył dokumentację w tym zakresie w listopadzie 2014 r., a zatem w okresie, kiedy pozwanej pozostawał około miesiąc na rozliczenie się z kredytującym bankiem. Sama pozwana miała też uwagi dotyczące jakości i estetyki prowadzonych przez powoda robót budowlanych. Ostatnia balustrada z furtką dla osoby niepełnosprawnej została zamontowana w grudniu 2014 r.

Sąd Rejonowy ustalił nadto, że pierwszy końcowy protokół odbioru technicznego robót strony sporządziły 21 listopada 2014 r. Zawarto w nim bliżej określone uwagi dotyczące jakości prac. Pismem z 1 grudnia 2014 r. powód poinformował pozwaną o usunięciu nieprawidłowości w tym zakresie.

Powód wystawił pozwanej faktury:

- nr 1/04/2014 r., z 7 kwietnia 2014 roku na kwotę 6.500 zł, tytułem wykonania audytu oraz projektu w celu termomodernizacji budynku ,

- nr 2/08/14 z 19 sierpnia 2014 roku na kwotę 78.608,60 zł tytułem częściowej należności za wykonanie termomodernizacji przedmiotowego budynku mieszkalnego,

- nr 3/11/2014 z 27 listopada 2014 roku, na kwotę 72.108,59 zł tytułem zapłaty końcowej za wykonanie termomodernizacji.

W dniu 12 września 2014 r. pozwany zwrócił się do Banku (...) S. A. w W. z dyspozycją wypłaty za faktury z części finansowanej z kredytu.

Sąd Rejonowy ustalił dalej, że powód sporządził też kosztorys powykonawczy z 28 grudnia 2014 r., który był podstawą do wystawienia faktury VAT nr (...) na kwotę 45.626,92 zł brutto. Pozwana nie zapłaciła tej należności stwierdzając, że prace wykazane na fakturze były objęte umową nr (...). W dniu 29 stycznia 2015 r. pozwana wystosowała do powoda pismo wraz z notą obciążeniową nr (...) na 19.939,74 zł z tytułu kar umownych za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy nr (...) z 22 maja 2014 r.

Z ustaleń Sądu Rejonowego wynika też, że po wystosowaniu przez powoda do pozwanej pisma informującego o wyznaczeniu terminu odbioru technicznego robót pod rygorem dokonania odbioru jednostronnego, powód dokonał takiego odbioru i sporządził w tym zakresie protokół opatrzony datą 17 lutego 2015 r., w którym wskazano, że prace zostały wykonane prawidłowo, bez uwag. W tym samym dniu pozwana dokonała jednostronnego odbioru technicznego robót, w którym nie ujęła żadnych uwag odnośnie sposobu wykonania robót budowlanych, ale jednocześnie zgłosiła zastrzeżenie w związku ze zbyt późnym – w jej ocenie – wpłynięciem ww. zawiadomienia dotyczącego wyznaczenia terminu odbioru technicznego robót oraz wniosła o ponowny termin odbioru technicznego robót.

Z prace obejmujące remont posadzek balkonów wraz z ułożeniem płytek, wymianą balustrad oraz montażem zadaszeń zgodnie z kosztorysem powykonawczym powód wystawił fakturę VAT nr (...) z dnia 23 lutego 2015 r., opiewającą na kwotę 45.626,92 zł. Pozwana zwróciła się do powoda o korektę tejże faktury do wartości „0”. W dniu 11 marca 2015 r. powód wystosował do pozwanej przedsądowe wezwanie do zapłaty 45.626,92 zł z tytułu faktury nr (...).

Jak dalej ustalił Sąd Rejonowy, wartość prac polegających na remoncie balkonów wraz z ułożeniem płytek, wymianą balustrad, montażem zadaszeń oraz przyklejeniem do ścian bocznych balkonów warstwy styropianu uwzględniających koszty pośrednie, zysk, stawkę roboczogodziny oraz ceny zakupu użytych materiałów, a to prac dodatkowych wykonanych przez powoda, w zakresie cen średnich stanowiła 41.066,24 zł brutto, a w zakresie cen minimalnych 36.818,88 zł brutto.

Sąd Rejonowy podkreślił, że w toku postępowania dowodowego, na wniosek powoda wzywał stronę pozwaną do przedłożenia kosztorysu złożonego przy umowie kredytowej zawartej z (...) Bank (...) S.A. w W. oraz kosztorysu dołączonego do wniosku o udzielenie kredytu, w terminie 14 dni pod rygorem nadania odmowie wykonania zobowiązania znaczenia zgodnie z wynikami postępowania dowodowego, w tym na korzyść strony powodowej. Pozwana ostatecznie odmówiła wykonania zobowiązania co Sąd Rejonowy poczytał na jej niekorzyść, a na korzyść powoda. W tym aspekcie Sąd Rejonowy wyjaśnił, że z treści umowy łączącej strony z dnia 22 maja 2014 roku wynikało, iż jej przedmiotem umowy była jedynie termomodernizacja budynku strony pozwanej. Nie wskazano w niej, że umowa dotyczy również remontu balkonów z wykonaniem izolacji oraz wraz z wymianą balustrad. Co prawda w dokumencie gwarancyjnym te ostatnie prace są wskazane, ale skoro nie były ostatecznie przedmiotem tej umowy to udzielona gwarancja w tym zakresie była bezprzedmiotowa. Z zeznań powoda wynikało, że były prowadzone negocjacje, co do przedmiotu umowy i wynagrodzenia za jej wykonanie i było to związane właśnie z faktem ubiegania się przez stronę pozwaną o dofinansowanie do prac termomodernizacyjnych. Zatem przedstawione przez strony dokumenty były przygotowywane na różnych etapach prowadzonych przez strony rozmów i stąd ich treść może nie być spójna. Sąd Rejonowy przede wszystkim miał na uwadze brzmienie łączącej strony umowy oraz treść kosztorysu, który stanowił jej część. Poza tym ostatecznie w umowie pisemnej z dnia 22 maja 2014 roku jako kwota wynagrodzenia powoda podano 15.217,19 zł, wynikające z kosztorysu ofertowego załączonego przez powoda do pozwu. Nie miało dla Sądu

Rejonowego znaczenia, że na wcześniejszym etapie powód sporządził kosztorys na niższą kwotę – 157.052,97 zł, bo mimo, że został podpisany przez strony to ostatecznie nie stał się częścią zawartej umowy. Skoro zaś strona pozwana odmówiła przedstawienia umowy kredytowej oraz kosztorysu dołączonego do wniosku o udzielenie kredytu to uznał, że miała interes w tym by tej umowy nie przedłożyć. A z tego należy wnioskować, że do umowy kredytu został załączony kosztorys złożony przez powoda w kwocie wynikającej z treści pisemnej umowy łączącej strony.

Sąd Rejonowy wskazał też, że skoro przedmiotem umowy z dnia 22 maja 2014 roku nie były prace dodatkowe polegające na remoncie balkonów wraz z ułożeniem płytek, wymianą balustrad, montażem zadaszeń oraz przyklejeniem do ścian bocznych balkonów warstwy styropianu, a prace te zostały przez powoda wykonane, ich prowadzenie było akceptowane przez stronę pozwaną, a wręcz strona pozwana wskazywała na uchybienia przy ich prowadzeniu, to powodowi za ich wykonanie należało się odrębne wynagrodzenie. Co więcej, z dokumentów przedstawionych przez stronę pozwaną wynikało, że płaciła ona jedynie za termomodernizację i takie też powód wystawiał faktury, które pozwana w całości uregulowała. Nie została natomiast nawet w części zapłacona faktura wystawiona przez powoda w dniu 23 lutego 2015 roku w zakresie remontu balkonów na budynku pozwanej.

Sąd Rejonowy miał na względzie, że w toku wykonywania robót budowlanych miały miejsce przeszkody powodujące przerwy w realizacji tychże prac, związane z odbiorem gruzu, koniecznością przesuwania rusztowań na ścianie balkonowej, montażu podjazdu, balustrady oraz furki dla osoby niepełnosprawnej, która początkowo się temu sprzeciwiała. Według Sądu Rejonowego przeszkody te, utrudniające terminowe wykonanie robót budowlanych, obciążały pozwaną jako inwestora. Zgodnie bowiem z art. 18 ust. 1 ustawy prawo budowlane, to właśnie do obowiązków inwestora należy zorganizowanie procesu budowy.

Sąd Rejonowy wskazał dalej, że wszelkie usterki zgłaszane przez pozwaną zostały przez powoda usunięte, a zasadniczy zakres prac termomodernizacyjnych określonych w umowie zrealizowano do 10 października 2010 r. Gdyby ustalony przez strony zakres robót budowlanych obejmował wyłącznie termomodernizację przedmiotowego budynku, powód mógłby wykonać te prace w terminie wynikającym z wiążącej strony umowy. Zlecenie prac dodatkowych uniemożliwiało realizację robót termomodernizacyjnych w terminie umownym.

Mając na względzie te ustalenia i wnioski Sąd Rejonowy zważył, że strony były związane były umową nr (...) z 22 maja 2014 r., na mocy której powód był zobowiązany do wykonania termomodernizacji budynku strony pozwanej położonego w B. przy ul. (...). Ponadto strony były również związane umową ustną w zakresie wykonania przez powoda na rzecz pozwanej prac dodatkowych polegających na remoncie balkonów wraz z ułożeniem płytek, wymianą balustrad, montażem zadaszeń oraz przyklejeniem do ścian bocznych balkonów warstwy styropianu. W tym zakresie do łączącego strony stosunku cywilnoprawnego należało stosować art. 658 k.c., na co wskazywał w szczególności rozmiar przedsięwzięcia, zastosowanie dokumentacji projektowej oraz przekazanie terenu budowy. Według Sądu Rejonowego fakt zawarcia drugiej umowy został potwierdzony dokumentami (pismem), a to dziennikiem budowy, protokołami odbioru oraz kierowanymi do powoda wezwaniami do usunięcia wad wykonanych prac.

Pierwsza z umów, została spisana co do jej przedmiotu oraz wysokości wynagrodzenia należnego powodowi za wykonanie prac. Natomiast przedmiotem drugiej z umów były prace dodatkowe, których rozmiar nie był sporny, sporna była natomiast kwestia wynagrodzenia należnego powodowi za ich wykonanie. W tym aspekcie Sąd Rejonowy ocenił, że strony nie uzgodniły jego wysokości, w tym powód nie wykazał aby pozwana zaakceptowała sporządzony przez niego kosztorys powykonawczy. Niemniej jednak uznał, że rozliczenie między stronami miało nastąpić na podstawie kosztorysu powykonawczego. Odwołując się do poglądów orzecznictwa wyjaśnił, że w takiej sytuacji w drodze analogii uprawnione jest odpowiednie stosowanie przepisów dotyczących umowy o dzieło. Wskazując na art. 628§1 k.c. ocenił, że podstawę ustalenia wynagrodzenia powinno stanowić wynagrodzenie jakie za wykonanie powierzonego zakresu prac dodatkowych powód uzyskać mógł przy zastosowaniu przeciętnych stawek i cen rynkowych (zwykle wynagrodzenie za dzieło tego rodzaju), co najmniej w wysokości minimalnej przyjętej na rynku, gdyż odpowiada ono uzasadnionemu nakładowi pracy powoda oraz innym nakładom poniesionym przez powoda jako przyjmującego zamówienie.

Wskazując w tym aspekcie na wnioski opinii biegłego wywiódł Sąd Rejonowy, że kwota minimalna jest również ceną rynkową i za taką powód mógł z zyskiem wykonać prace dodatkowe. W konsekwencji ocenił, że adekwatnym wynagrodzeniem należnym stronie powodowej będzie kwota 36.818,88 zł, którą w sposób rzetelny i w pełni przekonywająco wyliczył biegły w treści opinii.

Jako podstawę orzeczenia o odsetkach Sąd Rejonowy powołał art. 481§1 k.c., zaś o kosztach orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. stosunkowo je rozdzielając.

Apelację od tego wyroku w części uwzględniającej powództwo i rozstrzygającej o kosztach postępowania wniosła pozwana zarzucając naruszenie:

- art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. przez przyjęcie za udowodnione okoliczności nieudowodnionych przez powoda;
- art. 74 k.c. w zw. z art. 6 k.c. przez przyjęcie, że strony zawarły ustną umowę o remont balkonów jako umowę dodatkową oprócz pisemnej umowy o termomodernizację, przy braku dokumentacji i dowodów potwierdzających zawarcie umowy dodatkowej;
- art. 60 k.c. w zw. z art. 21 ust 1 – 3, art. 22 ust 1 – 4, art. 23 ustawy o własności lokali z 24 czerwca 1994 roku poprzez przyjęcie, że między stronami doszło do skutecznego zawarcia umowy bez zachowania formy pisemnej, gdy zawarcie takiej umowy wymagało oświadczenia zarządu i uchwały wspólnoty;
- art. 353<sup>1</sup> k.c. w zw. z art. 658 k.c., 647-657 k.c., przez przyjęcie, że strony zawarły ustną umowę o remont budynku w zakresie remontu balkonów do której zastosowanie mają przepisy umowy o dzieło;
- art. 231 k.p.c. – przez przyjęcie domniemania, że nieprzedłożenie kosztorysu oznacza, że był to kosztorys tożsamy z przedłożonym przez powoda;
- 233 k.p.c. poprzez dokonanie jednostronnej i bezkrytycznej oceny materiału dowodowego, jedynie z punktu widzenia interesu powoda;
- błędne ustalenie stanu faktycznego co do zawarcia umowy, wartości prac, wartości kosztorysu, zakresu zobowiązania, zakresu odbiorów i ich zasadności.

W uzasadnieniu wywodziła, że to strona pozwana przedstawiła stanowiący element umowy zaparafowany kosztorys, który obejmował pełny zakres prac budowlanych, w tym remont balkonów. Zakres zawartej przez strony umowy wynika także z dokumentu gwarancji oraz opisem inwestycji w dzienniku budowy. Zeznania świadków pozwanej, w tym inspektora nadzoru wskazują, że prace wykonywane były w jednym ciągu technologicznym, a powód na etapie wykonywania inwestycji nie zgłaszał roszczeń o dodatkowe płatności. Protokół odbioru z 21 listopada 2014 roku nie był pierwszym lecz jedynym protokołem obejmującym wszystkie wykonane prace, z kolei protokół z 17 lutego 2015 roku sporządzony został bez udziału pozwanej i był zbędny. Wywodziła dalej, że z opinii biegłego wynika, że pełny zakres prac mieścił się w kosztorysie przedłożonym z zaparafowanej wersji. Zarzucała, że Sąd Rejonowy nie ustalił kto i kiedy złożył oświadczenia co do rozszerzenia zakresu umowy oraz, że Sąd Rejonowy niezasadnie oparł się na kwestionowanej przez pozwaną opinii biegłego prywatnej, która nie pozostaje w związku ze sprawą.

Formułując te zarzuty domagała się zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa oraz zasądzenia kosztów postępowania.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Najistotniejsze znaczenie miał podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 233§1 k.p.c., który miał polegać na błędnym ustaleniu istotnych dla rozstrzygnięcia okoliczności faktycznych.

Rozważania o zasadności tego zarzutu wypada zatem zacząć od przypomnienia, że zgodnie z utrwalonym i jednolitym orzecnictwem, ocena dowodów jest prawem sądu przeprowadzającego postępowania dowodowe w pierwszej instancji. Prawo to wyraża istotę sądenia. Strona chcąc podważyć sędziowską ocenę dowodów musi wskazać na istnienie sprzeczności w rozumowaniu sądu w świetle zasad logiki formalnej, kojarzenia faktów czy wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego. Niewystarczające jest przy tym, przedstawienie własnej, odmiennej oceny bowiem stanowi to, jedynie polemikę z ustaleniami sądu, która nie może odnieść skutku. Skarżący obowiązany jest do wskazania przyczyn, dla których ocena dowodów nie spełnia wymogów o których mowa w art. 233§1 k.p.c. oraz ich wpływu na treść rozstrzygnięcia. Wymaga to wykazania np. błędów sądu w logicznym rozumowaniu, sprzeczności oceny z doświadczeniem życiowym, braku wszechstronności, czy też bezzasadnego pominięcia dowodów, które prowadziłyby do odmiennych wniosków. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. To bowiem sąd według swobodnego uznania i działając w granicach wyznaczonych przez art. 233§1 k.p.c. decyduje, którą spośród prawdopodobnych wersji uznaje za prawdziwą. Same, nawet poważne, wątpliwości co do trafności oceny dokonanej przez sąd pierwszej instancji, jeżeli tylko nie wykroczyła ona poza granice zakreślone w art. 233§1 k.p.c., nie powinny stwarzać podstawy do zajęcia przez sąd drugiej instancji odmiennego stanowiska. Co szczególnie istotne, sąd odwoławczy ma przy tym ograniczone możliwości ingerencji w ustalenia faktyczne poczynione przez sąd pierwszej instancji na podstawie dowodów osobowych (zeznań świadków i stron/uczestników postępowania). Ewentualna zmiana tychże ustaleń może być dokonywana zupełnie wyjątkowo, w razie jednoznacznej wymowy materiału dowodowego z zeznań świadków i przesłuchania stron oraz oczywistej błędności oceny tegoż materiału (por. uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z 23 marca 1999 r. w sprawie III CZP 59/98, OSNC 1999/7-8/124, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., III CKN 1169 /99, OSNC z 2000/7 – 8/139, z dnia 7 stycznia 2005 r., IV CK 387/04, Lex nr 177263, z dnia 29 września 2005 roku, II PK 34/05, Lex nr 829115, z dnia 13 listopada 2003 r., IV CK 183/02, Lex nr 164006, wyroki Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 28 stycznia 2014 roku, V ACa 655/13, LEX nr 1428104 oraz z dnia 11 czerwca 2015 roku, III AUa 1289/14 Lex nr 1771487).

Sąd Rejonowy wskazał na podstawy dokonanych ustaleń faktycznych i szczegółowo opisał podstawy wyciągniętych w tym zakresie wniosków. Zawarta w tym zakresie w uzasadnieniu argumentacja nie narusza zasad logiki, kojarzenia faktów, wiedzy ogólnej i doświadczenia życiowego. Sama tylko okoliczność, że z tych samych faktów – odmiennie oceniając ich wagę – możnaby w takiej sytuacji wyciągnąć wnioski przeciwne, nie mogła, w świetle zasad ujętych w art. 233 k.p.c. stanowić podstawy podważenia poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń. Jak już bowiem wskazano, te same dowody mogą być przedmiotem odmiennej oceny w granicach wyznaczonych przez art. 233 k.p.c., co wyraża istotę sądenia. Ocena sądu nie narusza natomiast zasady swobodnej oceny dowodów, jeżeli z zebranego materiału dowodowego wyprowadza on wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym. Takie działanie mieści się bowiem w przyznanych mu kompetencjach swobodnego uznania, którą z możliwych wersji uznaje za prawdziwą.

Sąd Rejonowy nie naruszył także art. 231 k.p.c. w sposób wskazany w apelacji. Według skarżącej naruszenie to wyrażało się w niezasadnym przyjęciu domniemania faktycznego, że nieprzedłożenie przez pozwaną kosztorysu złożonego w banku oznaczało, że był on tożsamy z kosztorysem na który powoływał się powód, to jest kosztorysem nieobejmującym prac związanych z remontem balkonów. Postawienie tego zarzutu łączyło się w istocie z regulacją art. 233§2 k.p.c., która nakazuje sądowi ocenić znaczenie odmowy przedstawienia przez stronę dowodu lub przeszkód stawianych przez stronę w przeprowadzeniu dowodu wbrew postanowieniu sądu według tych samych zasad, zgodnie z którymi sąd dokonuje oceny dowodów. Unormowanie to rozszerza granice swobodnej oceny, o której stanowi art. 233 § 1 k.p.c. i jest wyrazem tego, że ustalenia faktyczne sądu mogą być konsekwencją nie tylko przeprowadzonych dowodów, lecz mogą także wynikać z innych źródeł, w tym zachowań stron w toku postępowania, które w świetle zasad doświadczenia życiowego i logiki pozwalają na weryfikację prawdziwości twierdzeń faktycznych (por. wyrok Sądu Najwyższego z 13 kwietnia 2017 roku, I CSK 93/17, LEX 2305914).

W tym aspekcie wskazać trzeba, że w rozpoznawanej sprawie podstawowe znaczenie miało ustalenie, czy pierwotna, pisemna umowa stron obejmowała swoim zakresem także remont balkonów budynku pozwanej. Jako, że pozwana finansowała prace budowlane także z kredytu bankowego, w toku procedury ubiegania się o jego zobowiązana była przedłożyć dokumentację dotyczącą zakresu przedsięwzięcia i sposobu wykorzystania przyznanych środków. Jednym z elementów tej dokumentacji – co nie było między stronami sporne – był kosztorys odnoszący się do zakresu objętych umową prac. Zapoznanie się zatem z kosztorysem przedłożonym bankowi dałoby jednoznaczną, nie budzącą wątpliwości odpowiedź co do tego właśnie zakresu. Co też istotne, kosztorys ten, jako element umowy, obejmował wyłącznie oświadczenia stron toczącego się sporu. Wyrażając zgodę na wgląd do dokumentacji bankowej w tym zakresie pozwana nie narażała się zatem na ujawnienie nieznanymi powodowi i nieistotnymi dla rozstrzygnięcia informacji dotyczących jej rozliczeń z innymi podmiotami czy bieżącej sytuacji finansowej. Przyjęcie w takich okolicznościach przez Sąd Rejonowy, że czynione przez pozwaną przeszkody w dokonaniu przez sąd wglądu w dokumentację kredytową, poczytać należy na korzyść powoda i niekorzyść pozwanej, nie naruszało zasad logiki i prawidłowego kojarzenia faktów. W konsekwencji uprawnionym było przyjęcie, że do banku złożony został kosztorys zaprezentowany przez powoda, obejmujący węższy zakres prac.

W konsekwencji zarzuty apelacji dotyczące wadliwości ustaleń faktycznych uznać należało jedynie za polemikę, która nie mogła odnieść zamierzonego skutku.

Chybionymi były też zarzuty pozwanej co do braku wykazania zawarcia odrębnej umowy o remont balkonów z podmiotami uprawnionymi do reprezentowania pozwanej, działającymi w granicach stosownej uchwały. Przebieg procesu oraz zakres wzajemnych zarzutów i twierdzeń dowodził bowiem, że spór nie dotyczył umocowania do zawarcia takiej odrębnej umowy, ale tego czy sporne prace miały być wykonane w ramach umowy pierwotnej w granicach ustalonego tam wynagrodzenia. Jeżeli zatem pozwana twierdziła, że powód wykonał całość prac w ramach umowy pisemnej, to tym samym musiała akceptować zakres robót, a więc i to, że powód niezależnie od prac termomodernizacyjnych miał także wykonać prace związane z remontem balkonów. Gdyby uznać za zasadne stanowisko pozwanej musiałoby to oznaczać, że nie domagała się ona od pozwanego i nie akceptowała prac związanych z remontem balkonów. Takiemu stanowisku przeczą natomiast ustalone okoliczności faktyczne sprawy, w tym dopuszczenie powoda do wykonania prac w szerszym zakresie a nawet składanie zastrzeżeń co do jakości ich wykonania.

Nie mogły zatem zyskać akceptacji zarzuty dotyczące naruszenia powołanych w apelacji przepisów ustawy o własności lokali.

Chybionymi były też zarzuty dotyczące naruszenia art. 6 k.c., art. 60 k.c., 74 k.c., art. 353<sup>1</sup> k.c. oraz art. 658 k.c., 647-657 k.c.

W tym aspekcie wskazać trzeba, że Sąd Rejonowy prawidłowo zakwalifikował umowę stron jako umowę o wykonanie remontu budynku, do której odpowiednio zastosowanie mieć powinny przepisy o umowie o roboty budowlane (art. 658 k.c. w zw. z art. 647 k.c.). Piśmiennictwo i orzecznictwo wyjaśnia przy tym, że umowa taka nie wymaga dla swojej ważności formy pisemnej i możliwe jest ustalenie, że została zawarta poprzez czynności konkludentne (por. Komentarz do Kodeksu cywilnego pod red. J. Gudowskiego, Wydawnictwo Wolters Kluwer, Wydanie II, 2017 roku, teza 1 do art. 648). W rozpoznawanej sprawie nie zachodziły przy tym ograniczenia w dowodzeniu zawarcia i treści tej umowy o jakich mowa w art. 74 k.c., skoro strony nie sprzeciwiały się prowadzeniu postępowania dowodowego na sporną okoliczność. Fakt zawarcia tej dodatkowej umowy w sposób dorozumiany, przy braku kosztorysu przedwykonawczego obejmującego prace przy remoncie balkonów, wynikał z dopuszczenia powoda do wykonania prac dodatkowych, braku sprzeciwu w ich realizowaniu, a następnie odebraniu robót. Fakt zawarcia kolejnej umowy wynikał też ze wskazanych przez Sąd Rejonowy dokumentów, a to dziennika budowy i wezwania do usunięcia wad wykonanych prac. Nie wymagało zatem odrębnego dowodzenia, kto konkretnie, kiedy i na jakiej podstawie ze strony pozwanej złożył powodowi oświadczenie o rozszerzeniu zakresu robót, które powód zaakceptował.

Prawidłowo ustalił też Sąd Rejonowy wysokość należnego powodowi wynagrodzenia. Wywód Sądu Rejonowego w tym zakresie jest prawidłowy, zupełny i zbędnym jest jego powielanie. Odwołanie w ramach umowy o remont budynku do normy art. 628 k.c. i przyznanie wynagrodzenia odpowiadającego uzasadnionemu nakładowi pracy i innym uzasadnionym nakładom (w rozpoznawanej sprawie na podstawie przeciętnych stawek i cen rynkowych z uwzględnieniem aktualnych realiów lokalnego rynku) znajdowało uzasadnienie w poglądach orzecznictwa (por. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 7 grudnia 2017 roku, V ACa 149/17, Lex nr 2414611). Nie miała tu decydującego znaczenia akcentowana w apelacji okoliczność, że zgodnie z wnioskami opinii biegłego możliwe było wykonane pełnego zakresu robót (zarówno co do termomodernizacji jak i remontu balkonów) za cenę ustaloną w umowie pisemnej. Umowa pisemna była bowiem umową odrębną od umowy dodatkowej zawartej mocą czynności konkludentnych. Postanowienia umowy pisemnej, zawartej w ramach swobody umów o jakiej mowa w art. 353<sup>1</sup> k.c., nie mogły zatem rzutować na ustalenie wysokości wynagrodzenia dochodzonego pozwem, a wynikającego z odrębnej czynności prawnej.

Dodać też trzeba, że gdyby istotnie było tak, że powód wykonał sporne w zakresie remontu balkonów prace bez odrębnego porozumienia z pozwaną, względnie na podstawie nieważnego w tej części zobowiązania, to pozwana – wobec ustalenia, że umowa pisemna stanowiła odrębne zobowiązanie wykonane wzajemnie przez strony – uzyskałaby w zakresie wartości prac dotyczących balkonów świadczenie nienależne (art. 410§2 k.p.c.), którego wartość, tożsamą z wartością ustaloną przez Sąd Rejonowy, zobowiązana byłaby zwrócić powodowi na podstawie art. 410§1 k.c. w zw. z art. 405 k.c.

Z tych też względów apelacja pozwanej jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. obciążając nimi pozwaną. Zasądzona na rzecz powoda należność obejmowała wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości stawki minimalnej, ustalonej na podstawie §2 pkt 5 w zw. z §10 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2018 r., poz. 265).

SSO Leszek Dąbek SSO Marcin Rak SSO Magdalena Hupa – Dębska