

Sygn. akt **XX GC 164/11**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XX Wydział Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący:	<b>SSO Agnieszka Baran</b>
Protokolant:	sekr. sądowy Hanna Nowicka

po rozpoznaniu w dniu 8 kwietnia 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W.**

przeciwko **(...) Sp. z o.o. w W.**

**o zapłatę**

**orzeka:**

1. oddala powództwo,
2. zasądza od powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz pozwanego (...) Sp. z o.o. w W. kwotę 3 617,00 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,
3. nakazuje pobrać od powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz Skarbu Państwa Kasa Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 1 657,02 zł (jeden tysiąc sześćset pięćdziesiąt siedem złotych 02/100) tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

SSO Agnieszka Baran

Sygn. akt: XX GC 164/11

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 7 marca 2011 roku powódka – Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej spółki – (...) Sp. z o.o. w W. kwoty 101 072,09 zł wraz z odsetkami od dnia 15 grudnia 2010 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu zostało wskazane, że strony niniejszego postępowania zawarły umowę na budowę w systemie generalnego wykonawstwa budynku, znajdującego się (aktualnie) pod adresem ul. (...). W zakresie dotyczącym pokrycia dachowego i obróbek blacharskich pozwana spółka udzieliła gwarancji na okres 10 lat. Powódka wskazała, że już w 2002 roku stwierdzono wady w poryciu dachowym. Podjęte przez pozwaną spółkę próby usunięcia wad okazały się bezskuteczne – pokrycie dachowe przeciekało aż do czasu zastępczego wykonania jego naprawy przez firmę (...). Na żądaną pozwem kwotę składają się następujące należności: kwota 93 872,09 zł uiszczona na rzecz K. K. tytułem wynagrodzenia za wykonane przez

niego prace oraz kwota 7 200 zł wydatkowana przez powódkę na poczet wynagrodzenia za sporządzenie ekspertyzy technicznej dotyczącej dachu (pozew k. 3-10).

W odpowiedzi na pozew, pozwana spółka wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Pozwana wskazała na opieszałość powódki w zgłaszaniu usterek, podniosła zaniechanie corocznych przeglądów od 2004 roku. Pozwana podniosła również, że powód zlecił podmiotowi trzeciemu wykonanie usunięcia wad, które wcześniej w ogóle nie były jej zgłoszone (odpowiedź na pozew k. 244-246).

### **Sąd ustalił, co następuje:**

W dniu 24 września 1999 roku strony niniejszego postępowania zawarły umowę, której przedmiotem było wybudowanie przez pozwaną spółkę, w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego, z częścią usługową na parterze, garażem podziemnym i infrastrukturą techniczną zewnętrzną. W myśl § 12 ust. 4 umowy, powódka, jako zamawiający może zlecić usunięcie wad i usterek na koszt pozwanej spółki (jako generalnego wykonawcy) innej firmie, jeżeli generalny wykonawca nie przystąpi do ich usunięcia w wyznaczonym przez zamawiającego terminie dodatkowym, o którym mowa w ust. 2 (umowa k. 31-40).

W związku z zawarciem powołanej wyżej umowy, pozwana spółka udzieliła powódcie gwarancji w zakresie robocizny i materiałów; w zakresie pokrycia dachowego i obróbek pozwana spółka udzieliła gwarancji na okres 10 lat (karta gwarancyjna k. 41).

W załączniku nr 8 do umowy ustalony został regulamin usuwania usterek. Wskazano w nim, że usterki będą usuwane bezpośrednio po komisyjnych przeglądach dokonanych przed upływem każdego roku eksploatacji budynku, przy czym nie dotyczyło to usterek stwarzających zagrożenie dla konstrukcji lub trwałości obiektu lub mających charakter awarii. W punkcie piątym wskazanego regulaminu postanowiono, że elementy obiektu, w których zamawiający wprowadził samodzielnie zmiany w fazie eksploatacji tracą gwarancję (regulamin k. 42).

Powołana umowa została zrealizowana, budynek został wzniesiony i odebrany przez powódkę. Odbiór odbył się w okresie od 15 stycznia 2001 roku do 8 marca 2001 roku (protokół odbioru k. 92-93 i 90-91v).

Zgodnie z ustaleniami poczynionymi przez strony w umowie z dnia 24 września 1999 roku, strony dokonywały przeglądów budynku zrealizowanego przez pozwaną spółkę, przy czym przeglądy odbywały się do roku 2004. W protokole z dnia 13 czerwca 2002 roku zostało stwierdzone, że nie zostały usunięte usterki wskazane w protokole z 22 lutego 2002 roku, a nadto stwierdzono istnienie innych wad, które zostały wyliczone we wskazanym protokole. W protokole zostało ustalone, że w terminie 7 dni generalny wykonawca wskaże ostateczny termin usunięcia wad (protokół z 13 czerwca 2002 roku k. 43).

W krótkim czasie od odbioru budynku przez spółdzielnię pojawiły się przecieki w lokalach znajdujących się na najwyższej kondygnacji budynku (zeznania świadków A. C. k. 313).

Po upływie drugiego roku gwarancji, został sporządzony protokół z dnia 19 maja 2003 roku. Stwierdzono w nim m. in. przecieki z dachu i po kominie w lokalu nr (...) oraz przecieki przez okna V. (ze wskazaniem konieczności sprawdzenia ich obróbek) w lokalach nr (...). Protokół nie został podpisany (protokół k. 48-49).

W dniu 23 września 2003 roku został sporządzony dokument potwierdzający usunięcie usterek w lokalu nr (...). Protokół został podpisany przez lokatora (potwierdzenie k. 50).

W dniu 4 lutego 2004 roku ponownie zostały sporządzone protokół przeglądu lokali nr (...). W protokole przeglądu lokalu nr (...) stwierdzono przecieki przy kominie (z zaznaczeniem, że ma to miejsce w okresie roztopów śniegu). W protokole dotyczącym lokalu nr (...) wskazano zacieki z dachu i nieszczelności okien połaciowych (protokoły k. 52 i 53).

Naprawy dokonane w lokalu nr (...) okazały się jednak bezskuteczne (zeznania świadka A. C. k. 313)

W dniu 8 kwietnia 2004 roku został sporządzony dokument potwierdzający usunięcie usterek w lokalu nr (...). Na protokole zostało odnotowane, że przeciek pojawia się tylko w okresie roztopów i należy poczekać do zimy (protokół usunięcia usterek k. 54).

W dniu 5 kwietnia 2004 roku został sporządzony protokół potwierdzający usunięcie usterek w lokalu nr (...). Wynika z niego, że zostały usunięte zacieki i dokonano uszczelnień V. (protokół k. 55).

Pismem z dnia 14 lutego 2005 roku powódka zgłosiła pozwanej spółce przeciek z dachu w lokalu nr (...). (pismo k. 56).

Około roku 2004 – 2005 pojawiły się zacieki w lokalu nr (...). Naprawy były wykonywane wielokrotnie, początkowo były one usuwane we własnym zakresie przez spółdzielnię. Dokonywane naprawy okazywały się jednak bezskuteczne (zeznania świadka M. G. k. 312-313).

W dniu 29 września 2005 roku został sporządzony protokół z udziałem przedstawicieli stron postępowania, w którym stwierdzono przecieki z dachu w lokalach nr (...). Termin na usunięcie tych usterek został określony do 30 października 2005 roku (protokół k. 57).

Wobec tego, że pozwana spółka nie dokonywała napraw zgłaszanych jej wad, po roku 2005 spółdzielnia dokonywała napraw we własnym zakresie. Wobec tego, że pod koniec 2008 roku i przez okres 2009 roku mieszkańcy zintensyfikowali działania mające na celu doprowadzenie do skutecznego usunięcia przecieków dachu, powodowa spółdzielnia podjęła bardziej radykalne działania wobec pozwanej spółki (zeznania świadków K. S. k. 338-340 i T. S. k. 340).

Pismem z dnia 26 sierpnia 2008 roku pozwana spółka została wezwana do usunięcia usterek polegających na przeciekach części pokrycia dachowego – nad lokalami nr (...) oraz połaciami III i IV klatki schodowej (pismo k. 74).

Problemy z zaciekami w lokalu nr (...) pojawiły się jeszcze przed datą wskazanego zgłoszenia. Naprawy dachu nad tym lokalem częściowo okazały się skuteczne (zeznania świadka P. G. k. 314).

Do chwili obecnej nie zostało usunięte źródło przecieków nad lokalem nr (...), należącym do T. D. (zeznania świadka T. D. k. 288-289).

Pismami z dnia 26 maja 2009 roku i 26 czerwca 2009 roku komitet nieruchomości przy ul. (...) zwrócił się powódki o podjęcie działań w związku ze stwierdzonymi i zgłoszonymi spółdzielni usterkami dachu i zawilgoceniem fundamentów i ścian budynku (pisma k. 76,77).

Pismami z dnia 9 lipca 2009 roku i 28 września 2009 roku powódka wzywała pozwaną spółkę do natychmiastowego przystąpienia do prac naprawczych pokrycia dachowego przedmiotowego budynku przy ul. (...). W pismach został określony termin na usunięcie wskazanych wad odpowiednio na 30 lipca 2009 roku i 10 października 2009 roku (pisma k. 70-72).

Pismem z dnia 15 lipca 2009 roku kierowanym do Ośrodka (...), powódka zleciła wykonanie ekspertyzy technicznej dotyczącej ustalenia przyczyn przecieków dachu i przyczyn przecieków ściany i posadzki w pomieszczeniach piwnicznych budynku przy ul. (...) (pismo k. 102).

W wykonaniu powyższego zlecenia, w sierpniu 2009 roku została sporządzona ekspertyza techniczna. W odniesieniu do pokrycia dachowego stwierdzono w niej m. in., szczeliny w połączeniach arkuszy blachy, ze wskazaniem, że jest to połączenie nieestetyczne stanowiące potencjalne miejsce przecieków wody opadowej. Wskazano również na nieprawidłowości w zakresie wykonania obróbek blacharskich przy ścianach. Stwierdzono również zbyt małą ilość samogwintujących wkrętów dekarskich mocujących blachę do łąt. Wskazano również na nieszczelność okien dachowych (ekspertyza techniczna k. 144-163).

Za wykonaną ekspertyzę została wystawiona faktura VAT opiewająca na kwotę 7 200 zł (faktura k. 99). Należność z tej faktury została uiszczona przez powódkę (wyciąg z rachunku bankowego k. 100).

W związku ze skierowanymi żądaniami pozwana spółka w piśmie z dnia 8 października 2009 roku zwróciła się do powódki o określenie charakteru naprawy oraz jej umiejscowienie i wykazanie zasadności żądania naprawy przez (...) (pismo k. 79).

Pismem z dnia 28 października 2009 roku pozwana spółka zwróciła się do powódki o umożliwienie dokonania oględzin dachu (pismo k. 69).

Pismem z dnia 4 listopada 2009 roku powódka poinformowała pozwaną spółkę, że przystępuje do prac naprawczych pokrycia dachowego, zaznaczając, że o zwrot kosztów wystąpi na drogę sądową. W omawianym piśmie powódka odwołała się do swojego pisma z 28 września 2009 roku (pismo powódki k. 58 i k. 73).

Pismem z dnia 29 kwietnia 2010 roku pełnomocnik powódki wezwała pozwaną spółkę do bezzwłocznego przystąpienia do prac związanych z naprawą pokrycia dachowego budynku przy ul. (...) w terminie 14 dni od daty doręczenia pisma i usunięcia wad w terminie 21 dni od przystąpienia do wykonania prac budowlanych (pismo k. 65-66).

W tej samej dacie – 29 kwietnia 2010 roku została przygotowana opinia prawna przez poprzedniego pełnomocnika powódki dotycząca podjęcia czynności przez spółdzielnię w razie braku odpowiedzi ze strony pozwanej spółki na zgłoszone wobec niej żądanie usunięcia wad dachu (opinia prawna k. 67-68).

W związku ze zgłoszeniem pozwanej spółce wad pokrycia dachowego, strony prowadziły korespondencją ( w tym z udziałem pełnomocnika powódki). Jej przedmiotem było również ustalenie terminu oględzin dachu przez pozwaną spółkę (pismo pozwanej spółki z 19 maja 2010 roku k. 63, pismo pełnomocnika powódki z 26 maja 2010 roku k. 62).

Odnosząc się do żądań powódki w przedmiocie usunięcia wad pokrycia dachowego, pozwana spółka wskazała w piśmie z dnia 7 lipca 2010 roku, że nie jest możliwa realizacja uprawnień powódki z tytułu udzielonej gwarancji pokrycia dachowego. Pozwana spółka wskazała, że pierwsze zgłoszenie dotyczące usterek pokrycia dachowego miało miejsce w 2008 roku, tj. 7 lat po przekazaniu budynku powódce, co miało miejsce w marcu 2001 roku (pismo pozwanej spółki k. 59-60).

Wobec odmowy naprawy dachu ze strony pozwanej spółki, spółdzielnia podpisała umowę na dokonanie tej naprawy z K. K., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) (zeznania świadków K. S. k. 338-339, K. K. k. 340-341).

W dniu 15 września 2010 roku podpisany został przez powódkę i K. K. protokół konieczności. Stwierdzono w nim konieczność wykonania dodatkowych prac nie ujętych w przedmiarach, w związku ze zgłoszeniami mieszkańców o nowych przeciekach dachu (protokół konieczności k. 94). Wartość tych dodatkowych prac została ustalona na kwotę 12 432,71 zł (kosztorys konieczności k. 95-98).

Po zakończeniu robót przez K. K., został sporządzony protokół ich odbioru, w którym stwierdzono, że prace zostały wykonane według specyfikacji z 11 października 2010 roku i zakończyły się w dniu 12 października 2010 roku (protokół odbioru robót k. 87-88).

W związku z wykonaniem zleconych mu prac, w dniu 13 października 2010 roku K. K. wystawił na rzecz powódki fakturę VAT opiewającą na kwotę 96 631, 39 zł. Na fakturze zostało wskazane, że została ona wystawiona na remont dachu budynku przy ul. (...) (faktura k. 80).

W dniu 29 października 2010 roku powódka dokonała zapłaty należności wynikającej ze wskazanej faktury, po potrąceniu kaucji i należności za energię elektryczną (potwierdzenie przelewu k. 81).

Pismem z dnia 2 grudnia 2010 roku pozwana spółka została wezwana do zapłaty kwoty stanowiącej sumę należności uiszczonych przez powódkę za naprawę wykonaną przez K. K. (93 872,09 zł ) oraz wynagrodzenia za ekspertyzę techniczną dotyczącą ustalenia przyczyn wystąpienia przecieków (wezwanie do zapłaty k. 82).

Odpowiadając na powyższe wezwanie do zapłaty, w piśmie z dnia 14 grudnia 2010 roku, pełnomocnik pozwanej spółki wskazał na niezasadność żądań spółdzielni (pismo z 14 grudnia 2010 roku k. 84-86).

Przecieki i zawilgocenia pomieszczeń w lokalach budynku przy ul. (...) są wynikiem nieodpowiedniej wentylacji (przestrzeni między warstwą wełny i warstwą folii paro przepuszczalnej, przestrzeni między płytami gipsowo – kartonowymi i wełną mineralną oraz pomieszczeń wykorzystywanych jako łazienki i kuchnie, w których brak jest wsparcia wentylacji naturalnej wentylacją mechaniczną) i uszkodzeń zastosowanych folii. Możliwą przyczyną przecieków przy klatce schodowej nr III mogą być również miejscowe doszczelnienia pokrycia dachowego (opinia biegłego B. W. k. 369-382)

Przez okres 10 lat od dnia przekazania budynku powódce, po jego wybudowaniu przez pozwaną spółkę, wielokrotnie zmieniał się zarząd spółdzielni (zeznania świadka T. D. k. 289, odpis pełny z KRS powódki k. 322-328).

Powyższy stan faktyczny został ustalony w oparciu o powołane wyżej dowody. W ocenie Sadu w pełni wiarygodny dowód w niniejszej sprawie stanowią dokumenty złożone do akt sprawy, których autentyczność nie była kwestionowana przez strony postępowania i nie budziła wątpliwości po stronie Sądu. W ocenie Sądu w pełni wiarygodny dowód w niniejszej sprawie stanowią również zeznania przesłuchanych świadków. Wskazywana w ich zeznaniach okoliczność istnienia przecieków w lokalach na najwyższej kondygnacji przedmiotowego budynku znajduje potwierdzenie w dokumentacji zgromadzonej w aktach sprawy, jak i w treści opinii biegłego.

Zdaniem Sadu w pełni przydatny dowód w niniejszej sprawie stanowi również opinia biegłego B. W.. Biegły w sposób przekonujący i logiczny wyjaśnił wnioski wskazane przez niego w opinii pisemnej, zwłaszcza podczas składania ustnych wyjaśnień do opinii, na rozprawie w dniu 29 października 2013 roku.

Sąd oddalił wniosek dowodowy powódki w przedmiocie opinii biegłego, zgłoszony w piśmie z dnia 9 marca 2013 roku. W ocenie Sądu wniosek ten został zgłoszony z naruszeniem reguł postępowania dowodowego wynikających z art. 479<sup>12</sup> § 1 k.p.c.. Podkreślić należy, że od początku trwania postępowania w niniejszej sprawie powódka była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, w okresie 14 dni przed złożeniem przez powódkę pisma z dnia 9 marca 2013 roku nie zaszły w sprawie żadne okoliczności, które uzasadniałyby przeprowadzenie dowodu, co do którego wniosek został złożony z uchybieniem terminu wskazanego w powołanym wyżej przepisie.

W tym miejscu, dla porządku należy wskazać, że Sąd oddalił wniosek prezesa Zarządu pozwanej spółki o odroczenie rozprawy w dniu 16 października 2012 roku. Nieobecność J. Z. została wprawdzie usprawiedliwiona zaświadczeniem lekarskim wystawionym przez lekarza sądowego, zaznaczyć jednak należy, że przez zarząd spółki (...) nie był wzywany do stawienia się osobiście w tym dniu, a nadto w toku postępowania w niniejszej sprawie spółka była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, który był prawidłowo zawiadomiony o wskazanym terminie rozprawy.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Poza sporem w niniejszej sprawie pozostaje okoliczność, że strony niniejszego postępowania łączyła umowa, mocą której pozwana spółka zobowiązała się do wybudowania w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego, w tym także pokrycia dachowego. Poza sporem pozostaje również okoliczność że na wykonanie pokrycia dachowego powódka udzieliła pozwanej spółce dziesięcioletniej gwarancji. W zasadzie niesporną okolicznością było istnienie w spornym budynku przecieków z dachu do niektórych lokali znajdujących się na najwyższej kondygnacji

budynku. Okoliczność ta została wykazana w toku postępowania zarówno złożonymi do akt sprawy protokołami podpisanymi przez przedstawicieli obu stron postępowania, zeznaniami świadków, czy też opinią biegłego.

Żądanie pozwu opiera się na założeniu, że odpowiedzialność za istniejące przecieki obciąża pozwaną spółkę, w związku z nienależytym wykonaniem przez nią pokrycia dachowego spornego budynku. Zdaniem Sądu takie twierdzenie strony powodowej nie zostało udowodnione w toku postępowania w niniejszej sprawie. W szczególności jako dowodu potwierdzającego to stanowisko nie można uznać ekspertyzy technicznej sporządzonej przez Ośrodek (...). Dokument ten – jako przygotowany na zamówienie strony powodowej – traktować można jedynie jako rozwinięte stanowisko samej spółdzielni. Niezależnie od powyższego zauważyć należy, że – jak wskazano na stronie 8 omawianej ekspertyzy (k. 151) wykonujący ją rzeczoznawcy nie dokonywali odkrywek celem ustalenia sposobu wykonania pokrycia dachowego, ograniczając się jedynie do badania makroskopowego dachu. Na tej samej stronie ekspertyzy stwierdzono, że widoczne szczeliny w połączeniach arkuszy blachy stanowią potencjalne miejsce przecieków wody opadowej. Rzeczoznawcy nie dokonali jednoznacznego ustalenia, że jest to miejsce przecieków.

W ocenie Sądu w pełni uzasadnione jest stanowisko strony pozwanej, w myśl którego – z uwagi na termin zgłoszenia jej wad pokrycia dachowego nie może ponosić odpowiedzialności za ich istnienie. Z materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie wynika jednoznacznie, że żądania wobec pozwanej związane z wadliwością pokrycia dachowego zaczęły być kierowane do spółki (...) dopiero w 2008 roku, a zatem już po 7 latach od przekazania spornego budynku na rzecz powodowej spółdzielni. Przy czym – co wynika z zeznań świadków – skierowanie żądań do pozwanej spółki miało związek ze zintensyfikowaniem działań podjętych w stosunku do spółdzielni przez mieszkańców spornego budynku. Z zeznań świadków wynika również, że powodowa spółdzielnia dokonywała napraw we własnym zakresie, co stanowi naruszenie ustaleń poczynionych przez strony postępowania w załączniku nr 8 do umowy.

Zauważyć należy, że – jak wynika z protokołów załączonych do pozwu – zgłoszenia dokonywane wobec pozwanej spółki przez powodową spółdzielnię dotyczyły tylko zacieków w poszczególnych lokalach budynku. Analiza materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie, w tym załączonej dokumentacji pozwala wręcz na ustalenie, że w znacznym zakresie zgłaszane usterki zostały usunięte przez pozwaną spółkę. Przykładowo można wskazać przecieki w lokalach (...) stwierdzone w protokole z 29 września 2005 roku. Termin na usunięcie tych wad został zakreślony dnia 30 października 2005 roku. Przez prawie trzy lata (aż do pisma z 26 sierpnia 2008 roku) powódka nie zgłaszała do pozwanej spółki żadnych uwag w przedmiocie wadliwości pokrycia dachowego, czy też nieprawidłowego dokonania naprawy zgłoszonych usterek.

Mając na uwadze okres jaki upłynął od odbioru budynku do wskazanego dnia 26 sierpnia 2008 roku trudno uznać za uzasadnione – nawet w świetle zasad doświadczenia życiowego – stanowiska strony powodowej, w myśl którego wyłączną odpowiedzialność za skutki w postaci przecieków do lokali ponosi powodowa spółka.

Jak należy domniemywać – odpowiedzialność pozwanej spółki wiązana jest przez powódkę z faktem nienależytego wykonania pokrycia dachowego. Wynika to m. in. z oparcia żądania pozwu na udzielonej przez spółkę (...) gwarancji właśnie na wykonanie pokrycia dachowego. W toku postępowania w niniejszej sprawie powódka nie udowodniła jednak, że pozwana spółka wykonała pokrycie dachowe w sposób nieprawidłowy. Żaden ze zgłoszonych wniosków dowodowych nie pozwolił na ustalenie np. prawidłowości wykonania wszystkich warstw pokrycia dachowego. Zwracał na to uwagę biegły B. W. podczas składania ustnych wyjaśnień do opinii pisemnej. Wskazał on np. na brak dokumentacji powykonawczej.

W ocenie Sądu kluczowym dowodem dla ustalenia przyczyn istniejących przecieków w budynku przy ul. (...) jest opinia biegłego B. W.. We wnioskach końcowych opinii biegły wskazał kilka możliwych przyczyn powstawania przecieków w budynku. Jedynie jako jedną z potencjalnych możliwości biegły wskazał miejscowe rozszczelnienia pokrycia dachowego (blachy). Z drugiej strony podczas składania ustnych wyjaśnień do opinii biegły wskazał, że istniejące rozszczelnienia tego pokrycia mogą spełniać rolę pozytywną – poprzez odprowadzanie wilgoci zbierającej się w pokryciu dachowym w wyniku nieprawidłowej wentylacji przestrzeni pomiędzy poszczególnymi warstwami tego

pokrycia oraz nieprawidłową wentylacją pomieszczeń kuchni i łazienek znajdujących się na ostatniej kondygnacji spornego budynku.

Z opinii biegłego (w tym również jej ustnej „części”) wynika, że w znacznym stopniu do powstawania przecieków przyczynia się powołana wyżej nieprawidłowa wentylacja. Przy czym w opinii biegły kładł nacisk na nieprawidłową wentylację wskazanych pomieszczeń kuchni i łazienek powodującą gromadzenie się wilgoci w warstwach pokrycia dachowego, mogących doprowadzić do gnicia użytej wełny mineralnej. Dodatkowo podczas składania ustnych wyjaśnień do opinii, odpowiadając na pytania pełnomocnika pozwanej spółki, biegły wskazał, że dla istniejących przecieków znaczenie może mieć dokonana przez powodową spółdzielnię wymiana rynien.

W świetle powyższego trudno uznać za udowodnioną okoliczność, że istniejące w przeszłości, jak i obecnie przecieki z dachu do pomieszczeń znajdujących się na najwyższej kondygnacji są wynikiem nienależytego wykonania umowy przez pozwaną spółkę. Zatem nie ma podstaw do zasądzenia na rzecz powódki od pozwanej spółki kwoty stanowiącej wynagrodzenie K. K. za wykonaną przez niego naprawę dachu. Ta część dochodzonej pozwem kwoty nie może zostać zasądzona na rzecz powódki także z innych przyczyn. W toku postępowania w niniejszej sprawie nie został bowiem wykazany zakres prac wykonanych przez K. K. i nie da się ustalić czy rzeczywiście były one zasadne z punktu widzenia usunięcia przecieków, choćby w kontekście prywatnej ekspertyzy. Nie bez znaczenia dla oceny zasadności żądania pozwu w omawianej części pozostaje okoliczność, że część prac wykonywanych przez firmę (...) dotyczyła usunięcia przecieków ujawnionych w 2010 roku, co wynika z protokołu konieczności z 15 września 2010 roku. Ta część wad w ogóle nie została zakomunikowana pozwanej spółce.

W ocenie Sądu, w świetle przedstawionych okoliczności nie ma podstaw do zasądzenia od pozwanej spółki na rzecz powódki kwoty stanowiącej wynagrodzenie za sporządzoną prywatną ekspertyzę. Dodatkowo za oddaleniem pozwu w tej części przemawia okoliczność, że ekspertyza dotyczyła nie tylko dachu, lecz także piwnic, które nie były objęte żądaniem pozwu.

Mając na uwadze powyższe, na mocy powołanych przepisów, należało orzec jak w sentencji wyroku.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 par. 1 k.p.c., kwotę zasądzoną z tego tytułu na rzecz powódki stanowi wynagrodzenie pełnomocnika i opłata skarbową od pełnomocnictwa.

Sąd nakazał pobrać od powódki, jako strony przegrywającej sprawę kwotę wydatków poniesionych w sprawie tymczasowo przez Skarb Państwa.

SSO Agnieszka Baran