

Sygn. akt IC 2504/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Grażyna Ucińska

Protokolant: Dorota Malinowska

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2014 r. w Świdnicy

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

przeciwko **W. W.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego W. W. na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. kwotę 138.891 zł (sto trzydzieści osiem tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt jeden złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 16 listopada 2012 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 11.426 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. oddala wniosek o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności.

Sygn. akt IC 2504/12

UZASADNIENIE

Strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. wniosła o zasądzenie od pozwanego W. W. kwoty 138.891 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, zasądzenie kosztów procesu oraz nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności.

Uzasadniając powództwo podała, że pozwany, (...) USŁUGI BUDOWLANE (...) zobowiązał się na podstawie umowy nr (...) z dnia 8 lipca 2008 r. do wykonania remontu kapitalnego dachu budynku przy ul. (...) w W.. Prace te zakończone zostały w wyznaczonym w umowie terminie i w dniu 23 października 2008 roku dokonano ich protokolarnego odbioru. Okres gwarancji na wykonane prace budowlane określone zostały do dnia 21 października 2014 roku. Wykonawca robót za wykonane usługi budowlane otrzymał należną zapłatę. Powodowa Wspólnota podnosiła, że w styczniu 2010 roku, w mieszkaniu jednego z lokatorów, ujawniły się znaczne usterki (wady) w przeprowadzonych pracach remontowych, których skutkiem były szkody materialne. Miejski Zarząd (...) Sp. z o.o. w W. po zawiadomieniu pozwanego o tym fakcie, przeprowadził wizje lokalne, które ujawniły wadliwe wykonanie prac budowlanych. W dniu 8 marca 2010 roku spisano protokół pogwarancyjnego odbioru robót, w którym wskazane zostały wady i usterki związane z tymi robotami. Strona powodowa zarzuciła, że prace mające na celu usunięcie wad powstałych w wyniku nieprzestrzegania właściwej sztuki budowlanej, nie zostały podjęte, mimo że pozwany brał udział w przeprowadzonych licznych inspekcjach i wizjach lokalnych i wielokrotnie był wzywany do podjęcia działań zmierzających do wyeliminowania usterek wskazanych w protokołach pogwarancyjnych.

Powodowa Wspólnota wskazywała nadto, że zgodnie z § 15 ust. 2 i 3 zawartej między stronami umowy z dnia 8 lipca 2008 roku, wykonawca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz zamawiającego kary umownej za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych w okresie gwarancji, w wysokości 0,2% wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki, liczony od dnia wyznaczonego na usunięcie wad. W razie niewykonania obowiązku w dodatkowym terminie, wysokość kar pieniężnych, wynikających z umowy stron, zwiększona zostanie o 20%. Strona powodowa wskazała, iż w związku z powyższym, zgodnie z łączącą strony umową, naliczyła pozwanemu karę umowną i wezwała go pismem z dnia 31 sierpnia 2012 roku do zapłaty, wobec którego to wezwania pozwany nie zajął żadnego stanowiska.

W piśmie procesowym z dnia 4 marca 2013 r. strona powodowa wskazała, iż wysokość kary umownej została naliczona od dnia 20 czerwca 2011 r. (jako kolejny termin usunięcia wad – ustalony protokołem gwarancyjnym odbioru robot z dnia 10 maja 2011 r.) do dnia 31 lipca 2012 r. (ostateczne wezwanie do zapłaty).

Pozwany W. W. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazał, że bezspornym jest, że pozwany wykonał dla strony powodowej remont dachu zgodnie z umową nr (...), jak również fakt, że miały miejsce zgłoszenia konieczności wykonania napraw w okresie objętym gwarancją.

Zaprzeczył, by remont dachu wykonany był w sposób nieprawidłowy, albowiem wszelkie prace przez niego wykonane zostały zaakceptowane przez występującego w imieniu strony powodowej inspektora nadzoru – A. S..

Wskazywał nadto, że ze względu na zawartą umowę o administrowanie z (...) Sp. z o.o. w W., wykonywanie obowiązków gwarancyjnych realizowane było przez niego na skutek zgłoszeń kierowanych przez pracowników (...) Pozwany podnosił, że po przeprowadzeniu przeglądu gwarancyjnego i po ocenie zgłoszonych usterek usuwał stwierdzone wady, które to roboty potwierdzone były stosownym protokołem. Wskazywał nadto, że zgłaszane usterki miały charakter drobny, zaś ewentualne trudności w ich niezwłocznym usunięciu leżały po stronie powodowej Wspólnoty.

Pozwany zarzucał także, że zgłoszone roszczenie jest nieuzasadnione i zmierza w istocie do próby radykalnego obniżenia wynagrodzenia za wykonane prace. Zdaniem pozwanego strona powodowa nie wykazała, aby doszło do jakiegokolwiek szkody, która uzasadniałaby żądanie kar umownych, przy czym już tylko z ostrożności procesowej podniósł zarzut miarkowania tychże kar jako całkowicie niewspółmiernych do rozmiaru potencjalnej szkody.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. zawarła w dniu 25 października 2002 roku z Miejskim Zarządem (...) Sp. z o.o. w W. umowę o administrowanie przedmiotową nieruchomością.

Zgodnie z postanowieniami umowy do obowiązków zarządcy należało m.in. wykonywanie remontów bieżących w granicach nieruchomości wspólnej i zawieranie w imieniu i na rzecz Wspólnoty umów o ich wykonywanie (§ 3 i 11 ust. 1 umowy), przygotowywanie materiałów do określonych potrzeb remontowych, zakresu robót i szacunkowej wartości (§ 4 ust. 2 umowy).

dowód :

- umowa o administrowanie z dnia 25 października 2002 roku, k. 104 – 106,
- przesłuchanie świadka E. S., k. 91v. i e-protokół,

W dniu 8 lipca 2008 roku powodowa Wspólnota, w imieniu której działał Miejski Zarząd (...) Sp. z o.o. w W., zawarła z pozwanym W. W. prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) umowę w trybie bezprzetargowym, na wykonanie remontu kapitalnego dachu budynku przy ul. (...) w W.. Zakres robót określony został w dostarczonym

przez administratora kosztorysie. Termin realizacji zadania ustalony został : na okres od dnia 18 lipca 2008 roku do dnia 15 listopada 2008 roku. Na inspektora nadzoru inwestorskiego wyznaczono A. S., zaś kierownikiem robót został W. W.. Wynagrodzenie ryczałtowe za wykonane roboty ustalone zostało na kwotę 142.540,47 zł brutto. Strony ustaliły, iż przedmiotem odbioru i fakturowania będą objęte części robót : etap I – połać przednia, etap II – połać tylna. Wykonawca zobowiązał się wykonać przedmiot umowy zgodnie z projektem budowlanym lub projektem typowania robót, względnie innym dokumentem sporządzonym dla przedmiotu umowy, warunkami wynikającymi z obowiązujących przepisów technicznych i prawa budowlanego, wymaganiami wynikającymi z obowiązujących Polskich Norm i aprobat technicznych oraz zasadami rzetelnej wiedzy technicznej i ustalonymi zwyczajami. Wykonawca udzielił gwarancji jakości na wykonany przedmiot umowy na okres 72 miesięcy licząc od daty odbioru końcowego.

W § 15 umowy strony ustaliły, iż w zakresie odpowiedzialności wykonawcy za szkody wynikłe z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania obowiązującą formą odszkodowania będą kary umowne, które wykonawca zapłaci zamawiającemu : za odstąpienie od umowy przez zamawiającego z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi wykonawca, w wysokości 10% wynagrodzenia umownego wartości robót niezrealizowanych, za zwłokę w oddaniu określonego w umowie przedmiotu odbioru, w wysokości 0,2% wynagrodzenia umownego za przedmiot umowy za każdy dzień zwłoki, za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji i rękojmi, w wysokości 0,2% wynagrodzenia umownego za przedmiot umowy, za każdy dzień zwłoki, liczony od dnia wyznaczonego na usunięcie wad. Strony ustaliły nadto w umowie, że stronie, która nie wykonała obowiązku kontraktowego w ustalonym terminie, druga strona ustala dodatkowy termin wykonania. W razie niewykonania tego obowiązku w dodatkowym terminie, wysokość kar pieniężnych, na które strony się umówiły ulega zwiększeniu o 20% (§ 15 ust. 3).

dowód :

- kosztorys ofertowy z dnia 9 kwietnia 2008 roku, k. 17 – 24,
- uchwała(...) w sprawie remontu kapitalnego dachu, k. 25,
- umowa nr (...) z dnia 8 lipca 2008r., k. 27 – 28,
- zaświadczenie z (...) z dnia 15 listopada 2012r., k. 15,
- zaświadczenie z Urzędu Miejskiego w W. z dnia 19 września 2012r., k. 16,
- zeznania świadka A. S., k. 182 i e-protokół,

W dniu 23 października 2008 roku, po zakończeniu robót, dokonano końcowego ich odbioru, nie stwierdzając przy tym żadnych wad i usterek. Okres gwarancyjny ustalony został do dnia 21 października 2014 roku. Pozwany wystawił fakturę obejmującą II etap robót na kwotę 84.873,72 zł.

dowód :

- protokół obioru robót z dnia 23 października 2008 roku, k. 29,
- faktura VAT nr (...), k. 30,
- zeznania świadka A. S., k. 182 i e-protokół,
- zeznania świadka B. L., k. 182 i e-protokół,

Pierwsze problemy w związku z wykonanymi pracami pojawiły się w styczniu 2010 roku, kiedy zalane zostało mieszkanie M. N. znajdujące się na III piętrze. Wówczas w związku z przeciekaniem wyremontowanego dachu zalaniu uległy dwa pokoje, w których widoczne były zacieki na ścianach okiennych. Podczas komisyjnych oględzin zalanego

mieszkania stwierdzono widoczną folię między rynną a murem, oraz zwisające sople lodu. Po ścianie zewnętrznej budynku stwierdzono ściekanie topniejącego lodu i śniegu, co powodowało zalanie lokalu.

dowód :

- pismo M. N. do (...) w W. z dnia 15 stycznia 2010r., k. 31,
- notatka służbowa z dnia 19 stycznia 2010r., k. 32,
- zeznania świadka M. N., k. 91v. i e-protokół,
- zeznania świadka K. K., k. 91v. i e-protokół,
- zeznania świadka A. S., k. 182 i e-protokół,

Członkowie powodowej Wspólnoty wielokrotnie zgłaszali zarządcy nieprawidłowości przy usuwaniu stwierdzonych usterek lub też brak reakcji ze strony wykonawcy robót.

W dniu 17 lutego 2010 roku komisyjnie dokonano przeglądu stanu technicznego wyremontowanego dachu, w wyniku którego stwierdzono występowanie licznych wad i usterek. W spotkaniu udział wzięli mieszkańcy nieruchomości, pracownik (...) oraz inspektor nadzoru (...) Sp. z o.o. w W.. Wykonawca robót nie stawił się w wyznaczonym terminie. Ustalenia i uwagi wynikające ze spotkania miały zostać przekazane pozwanemu celem realizacji.

W dniu 8 marca 2010 roku wykonawca robót w protokole pogwarancyjnego odbioru robót stwierdził, że wady ujawnione i zgłoszone pismem z dnia 17 lutego 2010 roku nie zostały usunięte i kolejny termin ich odbioru wyznaczony został na dzień 30 kwietnia 2010 roku. Termin ten przez wykonawcę robót nie został dotrzymany.

(...) Sp. z o.o. w W. pismem z dnia 26 maja 2010 roku zwrócił się do pozwanego o podjęcie natychmiastowych działań zmierzających do wyeliminowania usterek będących przyczyną zalewania mieszkań na poddaszu powodowej Wspólnoty. Ostateczny termin wykonania wyznaczony został na dzień 10 czerwca 2010 roku.

W związku z brakiem reakcji ze strony pozwanego w zakresie konieczności usunięcia wad i usterek, strona powodowa zwróciła się do (...) Sp. z o.o. w W. o zlecenie wykonania powyższych prac innemu wykonawcy i skierowanie sprawy na drogę sądową celem wyegzekwowania środków finansowych wypłaconych za wadliwie wykonane prace.

W związku z powyższym na dzień 14 października 2010 roku (...) Sp. z o.o. w W. zwołała komisję celem weryfikacji usunięcia zgłaszanych usterek i ewentualnego odbioru prac. W dniu 14 października 2010 roku komisyjnie ustalono, iż celem usunięcia wskazanych usterek i umożliwienia obecności wszystkich członków powodowej Wspólnoty wyznaczony zostanie kolejny termin.

dowód :

- pismo (...) Sp. z o.o. w W. z dnia 17 lutego 2010 roku, k. 34,
- notatka służbowa z dnia 17 lutego 2010r., k. 33,
- pismo (...) Sp. z o.o. w W. z dnia 18 lutego 2010 roku, k. 37,
- notatka służbowa z dnia 8 marca 2010 roku, k. 36,
- protokół pogwarancyjnego odbioru robót z dnia 8 marca 2010 roku, k. 35,
- pismo (...) Sp. z o.o. w W. do pozwanego z dnia 26 maja 2010r., k. 45,
- pismo powodowej Wspólnoty do (...) Sp. z o.o. w W. z dnia 27 września 2010 roku, k. 38,

- pismo (...) Sp. z o.o. w W. z dnia 4 października 2010r., k. 39,
- protokół pogwarancyjnego odbioru robót z dnia 14 października 2010 roku, k. 40,
- zeznania świadka M. N., k. 91v. i e-protokół,
- przesłuchanie świadka E. S., k. 91v. i e-protokół,
- zeznania świadka K. K., k. 91v. i e-protokół,
- zeznania świadka H. S., k. 91v. i e-protokół,
- zeznania świadka A. S., k. 182 i e-protokół,
- zeznania świadka B. L., k. 182 i e-protokół,

Mimo licznych spotkań mieszkańców powodowej Wspólnoty z inspektorem nadzoru oraz przedstawicielami (...) Sp. z o.o. w W., zgłaszane przez współwłaścicieli nieruchomości przy ul. (...) w W. wady i usterki w dalszym ciągu powodowały szkody w mieszkaniach członków powodowej Wspólnoty. Wykonawca robót nie usuwał wskazywanych nieprawidłowości w wykonanych pracach mimo wyznaczonych w tym celu kolejnych terminów.

dowód :

- notatka ze spotkania z dnia 28 marca 2011 roku, k. 26,
- pismo (...) Sp. z o.o. w W. z dnia 2 maja 2011r., k. 41,
- protokół pogwarancyjnego odbioru robót z dnia 10 maja 2011 roku, k. 42,
- pismo strony powodowej do (...) Sp. z o.o. w W. z dnia 8 grudnia 2011 roku, k. 43,
- pismo (...) Sp. z o.o. w W. do M. J. z dnia 31 stycznia 2012 roku, k. 46,
- przesłuchanie świadka E. S., k. 91v. i e-protokół,
- zeznania świadka A. S., k. 182 i e-protokół,

Pozwany pismem z dnia 13 czerwca 2011 roku zgłosił (...) Sp. z o.o. w W. brak możliwości realizacji zaleceń wydanych przez inspektora nadzoru i członków zarządu powodowej Wspólnoty z uwagi na utrudnienia w wejściu do pomieszczeń mieszkalnych członków powodowej Wspólnoty.

dowód :

- pismo pozwanego do (...) Sp. z o.o. w W. z dnia 13 czerwca 2011 roku – k.59,
- przesłuchanie świadka E. S., k. 91v. i e-protokół,
- zeznania świadka B. L., k. 182 i e-protokół,

Zarządca nieruchomości - (...) Sp. z o.o. w W. w piśmie z dnia 10 lutego 2012 roku uznał za bezzasadne żądanie powodowej Wspólnoty wystąpienia z żądaniem wypłaty odszkodowania z tytułu wadliwie przeprowadzonego remontu kapitalnego dachu z uwagi na brak działań niezgodnych z obowiązującymi procedurami.

dowód :

- pismo (...) Sp. z o.o. w W. do powodowej Wspólnoty z dnia 10 lutego 2012 roku, k. 57,

- pismo powodowej Wspólnoty do (...) Sp. z o.o. w W. z dnia 14 lutego 2012 roku, k. 44,
- zeznania świadka M. Z., k. 182 i e-protokół,

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. podjęła w dniu 16 maja 2012 roku uchwałę w sprawie skierowania sprawy remontu dachu przeciw (...) i wykonawcy Usługi Budowlane (...) do prokuratury i sądu cywilnego.

dowód :

- uchwała nr(...) z dnia 16 maja 2012 roku, k. 13,
- uchwała nr (...) z dnia 16 maja 2012 roku, k. 14,

Na zlecenie strony powodowej przeprowadzony został roczny przegląd budowlany z okresowej kontroli budynku mieszkalnego przy ul. (...) w W.. Kontrola zawierała ocenę stanu technicznego elementów budynku, rozmiarów zużycia lub uszkodzenia, metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników, zakres niewykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych. W wyniku przeprowadzonej kontroli budynku w zaleceniach zawarto w odniesieniu do : pokrycia dachowego – konieczność zamontowania łąwy kominarskiej lewego zgrupowania kominów, uzupełnienia dachówki na połaciach dachu, połączenia złącza folii i rozdarcia taśmą samoprzylepną jedno i dwustronną, uzupełnienia spoin ogniomuru, kominów – konieczność wykonania ich zadaszania, poprawienia wylewki poprzez wylanie właściwych grubości przy zachowaniu odpowiednich spadków, obróbek blacharskich – konieczność uszczelnienia silikonem dekarским srebrnym wszystkich dziur i złącz obróbek, rynien i rur spustowych – konieczność wyczyszczenia rynien, uszczelnienia silikonem dekarским złącz, przedłużenia rynny o szerokość ogniomuru z tyłu budynku, elewacji – konieczność skucia zmuszałych tynków i ich uzupełnienia, wykonania malowania całości budynku farbami fasadowymi, strychu – konieczność wymiany zmuszałych powierzchni podłóg, usunięcia gruzu zza kominów, skucia zmuszałych powierzchni ścian kominów i uzupełnienia nowymi z malowaniem farbą emulsyjną, konstrukcji dachu – konieczność zaimpregnowania środkami przeciwgrzybicznymi elementów drewnianych konstrukcji dachu, piwnicy – konieczność skucia tynków, odgrzybienia preparatami przeciwgrzybicznymi, otynkowania i pomalowania farbami emulsyjnymi i olejnymi. Brak było uwag w odniesieniu do klatki schodowej, instalacji elektrycznej, wodno – kanalizacyjnej i gazowej.

dowód :

- roczny przegląd budowlany z maja 2012 roku, k. 50,
- zeznania świadka M. N., k. 91v. i e-protokół,

Pismem z dnia 31 lipca 2012 roku powodowa Wspólnota wezwała pozwanego do zapłaty na jej rzecz kary umownej w wysokości 138.891 zł naliczonej od dnia 20 czerwca 2011 roku do dnia 31 lipca 2012 roku – w terminie 10 dni od otrzymania wezwania, na podstawie zawartej umowy nr (...) z dnia 8 lipca 2008 roku, w związku z nieusunięciem zgłaszanych kilkakrotnie wad powstałych w okresie objętym gwarancją.

dowód :

- ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 31 lipca 2012 roku z dowodem doręczenia, k. 47 – 48,

W sporządzonej na potrzeby niniejszego postępowania opinii biegły sądowy stwierdził, że pokrycie dachu nie zostało wykonane prawidłowo, skoro dach przecieka podczas opadów atmosferycznych, izolacje cieplne z płyt z wełny mineralnej zostało wykonane częściowo, jednakże sposób jego wykonania nie kwalifikował się do odbioru. Niewykonana część ocieplenia wymagała wykonania tych prac z mieszkania i wiązała się z demontażem deskowania, folia wstępnego krycia ułożona została na całości dachu w sposób nieprawidłowy, nie wyłożono folii na pas nadrynnowy, zaś w części wyłożonej połączenie folii wykonano nieprawidłowo, jest ona podarta, obwisła,

pomarszczona i podziurawiona. Folia ta jest materiałem ściśle hydroizolacyjnym i ma za zadanie osłonić dach przed ewentualnymi przeciekami powstającymi w razie uszkodzeń pokrycia i podwiewania deszczu i śniegu. Nie została wykonana szczelina wentylacyjna pomiędzy wełną mineralną a folią wstępnego krycia, co powoduje zawilgocenia. W zakresie kominów biegły wskazał, że lewe ich zgrupowanie nie posiada ławy kominiarskiej, kominy wymurowane zostały prawidłowo, wylewki zakończone kominy powinny mieć spadki na zewnątrz, nie zaś do środka lub bez spadków. Prace dotyczące obróbek blacharskich wykonano w sposób nieprawidłowy, brak jest lutowania na złączach połączeń na nity czy blachowkręty, wykonano zbyt płytkie wpuszczenia obróbek komina, a uszczelnienie silikonem nie daje oczekiwanego rezultatu, brak jest właściwego fartucha przy włazach dachowych, które zamontowane zostały zamiast okien, co powoduje nieszczelności, pasy nadrynnowe nie zostały polutowane lub połączone w inny sposób, a wykonane uszczelnienia silikonem są niedbałe i nieszczelne. Dotyczy to także ogniomurów i attyki. W rurze spustowej zamontowane są trzy trójniki do odprowadzenia wody z balkonu i dwóch loggii, podłączona jest loggia w mieszkaniu nr (...), w drugiej loggii zlikwidowano odpływ, a balkon w mieszkaniu nr (...) jest niepodłączony. Rynna od strony zaplecza ma wystarczającą długość, brak jest śladów zalewania elewacji. W związku z wadliwym wykonaniem dachu doszło do zalań mieszkań. W mieszkaniu nr (...) należałoby wymienić ok. 10 m² tynku i pomalować pokój. W mieszkaniu nr (...), w pomieszczeniu łazienki widoczne jest zawilgocenie ściany będącej częścią komina. Zawilgocenie to jest efektem zawilgocenia komina przez wpadający do niego deszcz, który nie wsiąka w części wymurowanej klinkierem, lecz poniżej. Powyższe winno ustąpić po wykonaniu właściwych spadków wylewki i zadaszeniu komina. Zacieki na ścianie okiennej w mieszkaniu (...) zostały wyremontowane. Brak jest śladów zalań w pozostałych mieszkaniach. Niezbędnym jest przeprowadzenie remontu w celu usunięcia nieprawidłowości, które powodują zalewanie obiektu, niektóre z koniecznych do wykonania prac wiążą się z wykonaniem ich w części mieszkania nr (...)(docieplenie mansardy i właściwa izolacja połaci dachowej). Koszty usunięcia wad możliwe są do określenia jedynie kosztorysem powykonawczym przy właściwym zaangażowaniu się inspektora nadzoru. Koszt usunięcia szkód w mieszkaniu (...) to około 3.000 zł.

Zakres ustalonego remontu nie przewidywał dodatkowej folii paroprzepuszczalnej ani impregnacji elementów drewnianych. Podczas przedmiotowego remontu dachu zastosowana została folia niskoprzepuszczalna oraz łąty właściwie zaimpregnowane. Istniejąca więźba dachowa wykonana jest z drewna impregnowanego.

dowód :

- opinia biegłego sądowego W. G. z dnia 24 lipca 2013 roku, k. 123 – 127,
- opinia uzupełniająca z dnia 16 listopada 2013 roku, k. 147 – 148,
- ustna opinia uzupełniająca, k. 182 i e-protokół,

Sąd zważył, co następuje :

Powództwo jako zasadne w całości podlegało uwzględnieniu.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił na podstawie wymienionych wyżej dokumentów złożonych do akt, szczegółowo opisanych przy dokonywaniu ustaleń faktycznych. Dokumenty te nie budziły wątpliwości Sądu, nie były też kwestionowane przez żadną ze stron. Okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia sprawy Sąd ustalił także na podstawie przesłuchanych w sprawie świadków : M. N., E. S., H. S., K. K., A. S., B. L., M. Z. oraz opinii biegłego z zakresu budownictwa konstrukcyjno – budowlanego oraz kalkulacji robót budowlanych W. G. na okoliczność ustalenia nieprawidłowości wykonanych robót oraz w przedmiocie zakresu i wysokości powstałej szkody wynikającej z umowy nr (...) zawartej między stronami. Biegły sporządził opinię pisemną oraz złożył pisemną opinię uzupełniającą, którą ostatecznie uzupełnił na rozprawie w dniu 8 stycznia 2014 roku.

Sąd dał wiarę przesłuchanym w sprawie świadkom M. N., E. S., H. S., K. K., A. S., B. L. i M. Z., albowiem znalazły one odzwierciedlenie w pozostałym zebranym w sprawie materiale dowodowym, były przy tym spójne, logiczne i

konsekwentne. Wskazywały one na wadliwe wykonanie remontu dachu, w skutek czego doszło do zalania mieszkań członków wspólnoty.

Opinie biegłego, zarówno pisemne (główna i uzupełniająca) jak i ustna opinia uzupełniająca złożona na rozprawie w dniu 8 stycznia 2014 roku, Sąd uznał za wiarygodne, rzetelne i sporządzone zgodnie z zasadami wiedzy fachowej i z należytą starannością, a tym samym przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy, bowiem biegły przeanalizował szczegółowo zgromadzoną dokumentację, a jego rozumowanie i postawione ostatecznie wnioski są logiczne i należycie uzasadnione. Sąd nie dopatrył się żadnych okoliczności dyskredytujących kompetencje czy obiektywizm biegłego.

Sąd pominął dowód z przesłuchania pozwanego albowiem na rozprawie w dniu 16 kwietnia 2014 roku nie stawiał się on bez uzasadnionej przyczyny i nie przedstawił usprawiedliwienia swojej nieobecności.

Jest niesporne, że strony łączyła umowa o roboty budowlane w świetle której wykonawca zobowiązał się do oddania przewidzianego w umowie zadania wykonanego zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, a inwestor do dokonania wymaganych przez właściwe przepisy czynności związane z przygotowaniem robót odebrania obiektu i zapłaty umówionego wynagrodzenia (art. 647 kc). Wykonywanie zaś prac objętych tą umową powinno odpowiadać wymaganiom wynikającym z ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (Dz.U. 2003, Nr 207, poz. 2016). Przepis ten określa w sposób enumeratywny zamknięty przedmiotowy zakres dopuszczalnego odpowiedniego stosowania przepisów poświęconych umowie o dzieło do stosunku prawnego zawiązanego w wyniku zawarcia umowy o roboty budowlane. Na jego podstawie dopuszczane jest zatem odpowiednie stosowanie przepisów : art. 635 k.c. (opóźnienie robót), art. 636 § 1 i 2 k.c. (wadliwość wykonania), art. 637 – 638 k.c. (rękojnia za wady) i art. 644 k.c. (odstąpienie). Ponadto do umowy o roboty budowlane stosuje się przepisy ogólne o zobowiązaniach – art. 355 – 498 k.c. dotyczących m.in. odpowiedzialności stron, przy czym strony odpowiedzialność tę mogą zawsze modyfikować w umowie, do skutków zaś dotyczących wykonania i niewykonania umów wzajemnych stosuje się art. 491 – 495 k.c.

W niniejszej sprawie powodowa Wspólnota dochodziła od pozwanego kwoty 138.891 zł tytułem kar umownych za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych w okresie gwarancji i rękojmi, w wysokości 0,2% wynagrodzenia umownego za przedmiot umowy, za każdy dzień zwłoki, za okres od 20 czerwca 2011 roku do 31 lipca 2012 roku. Podstawą naliczenia kar umownych był, jak wskazywała strona powodowa, § 15 ust. 2 pkt b i ust. 3 umowy stron.

Jak wynika z poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych zapis § 15 ust. 2 pkt b i ust. 3 umowy stanowił, że w zakresie odpowiedzialności wykonawcy za szkody wynikłe z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania obowiązującą formą odszkodowania będą kary umowne, które wykonawca zapłaci zamawiającemu : za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji i rękojmi, w wysokości 0,2% wynagrodzenia umownego za przedmiot umowy, za każdy dzień zwłoki, liczony od dnia wyznaczonego na usunięcie wad. Strony ustaliły nadto że stronie, która nie wykonała obowiązku kontraktowego w ustalonym terminie, druga strona ustala dodatkowy termin wykonania. W razie niewykonania tego obowiązku w dodatkowym terminie, wysokość kar pieniężnych, na które strony się umówiły ulega zwiększeniu o 20%.

W pierwszej kolejności zatem ustalenia wymagało, czy pozwany pozostawał w zwłoce z zakresie usunięcia wad stwierdzonych w wyniku robót budowlanych obejmujących remont kapitalny dachu nieruchomości przy ul. (...) w W., które uzasadniałyby wystąpienie przez powodową Wspólnotę z roszczeniem o zapłatę żądanej kwoty z tytułu kar umownych.

Analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a to przede wszystkim w postaci dokumentacji : notatek służbowych z dnia 17 lutego 2010r., 8 marca 2010r., 28 marca 2011r., protokołów pogwarancyjnego odbioru robót z dnia 8 marca 2010r., 14 października 2010r. i 10 maja 2011r., jak również zeznań przesłuchanych w sprawie świadków : M. N., E. S., H. S., K. K. wskazuje, iż po początkowym okresie eksploatacji dachu, około półtora roku po remoncie ujawniły się pierwsze usterki, których następstwem było zalanie jednego z mieszkań powodowej Wspólnoty. Mimo podjęcia przez pozwanego czynności zmierzających do ich usunięcia, mieszkańcy zgłaszali dodatkowe coraz liczniejsze zastrzeżenia do wykonanych robót, albowiem zalaniu lub zawilgoceniu ulegały kolejne lokale budynku przy ul. (...) w W.. W okresie od stycznia 2010 roku wielokrotnie pozwanemu wyznaczane były terminy usunięcia stwierdzonych

wad i usterek, których to terminów pozwany nie dotrzymywał. Przesłuchani w sprawie świadkowie M. N., E. S. i H. S. zeznali, że pracownicy pozwanego pojawiali się w budynku powodowej Wspólnoty, czynili drobne poprawki, które w żadnej mierze nie stanowiły usunięcia wad i usterek zgłaszanych przez mieszkańców Wspólnoty. Potwierdzeniem powyższego są również protokoły pogwarancyjnego odbioru robót, które jednoznacznie wskazują, iż zgłaszane od zimy 2010 roku przez mieszkańców wady nie zostały do tej pory usunięte. Powyższe potwierdzone zostało także w sporządzonej na potrzeby niniejszego postępowania opinii biegłego sądowego, z której wynika, iż mimo szeregu wystąpień strony powodowej do administratora i wykonawcy, brak jest do chwili obecnej efektu w postaci prawidłowo usuniętych licznych wad i usterek. Przesłuchani w sprawie świadkowie : K. K., A. S., B. L. i M. Z. potwierdzili mnogość korespondencji kierowanej przez członków Wspólnoty do zarządcy nieruchomości. Zeznali, iż czynili oni ze swojej strony starania mające na celu ostateczne rozwiązanie problemów zgłaszanych przez współwłaścicieli lokali powodowej Wspólnoty, poprzez wystąpienia do pozwanego o poprawę zaistniałego faktu, co też należało do obowiązków zarządcy nieruchomości. Z analizy przedłożonych do akt sprawy protokołów pogwarancyjnego odbioru robót wynika, iż terminy wyznaczane pozwanemu nie były przez niego dotrzymywane, a zgłaszane przez mieszkańców Wspólnoty usterki nie zostały w żadnej mierze usunięte. Znamiennym jest, że w protokole pogwarancyjnego odbioru robót z dnia 8 marca 2010 roku wymienione zostały takie usterki jak : niewłaściwa izolacja wełną mineralną na powierzchni mansardy, brak izolacji z folii na powierzchni w/w ocieplenia z wełny mineralnej, niewłaściwie ułożona folia na obróbce pasa nadrynnowego, niewłaściwie podłączone odpływy wód deszczowych z balkonów do rury spustowej, rozszczelnienie obróbek blacharskich kominów, które to usterki w protokole pogwarancyjnego odbioru robót z dnia 10 maja 2011 roku rozszerzone zostały o wykonanie prawidłowych wylewek na kominach. Powyższe obrazuje, iż od marca 2010 roku do maja 2011 roku, usterki te nie zostały w żadnej mierze usunięte, a kolejny termin do ich usunięcia ustalony został na dzień 20 czerwca 2011 roku. Biegły sądowy o specjalności konstrukcyjno – budowlanej i kalkulacji robót budowlanych w sporządzonej na potrzeby niniejszego postępowania opinii głównej jak i uzupełniającej stwierdził, że przedmiotowy dach wymaga obróbek kominów, pasa nadrynnowego, okien połaciowych i włazu, połączenia dachu ze ścianą oraz szczytu dachu (wiatrownica), w zakresie zaś wad obróbek blacharskich wskazał na brak lutowania na złączach, połączeń na nity czy blachowkręty, zbyt płytkie wpuszczenie obróbek komina, brak właściwego fartucha przy oknach dachowych. Stwierdził także, że do usunięcia niektórych wad (obróbki komina, włazów dachowych) konieczna jest rozbiórka części dachówek wokół obrabianych elementów. Powyższe stwierdzone zostało przez biegłego po przeprowadzeniu w dniu 11 lipca 2012 roku wizji lokalnej w przedmiotowej nieruchomości, co jednoznacznie potwierdza, że usterki wyszczególnionych w protokole z dnia 8 marca 2010 roku pozwany nie usunął, a zatem nie zrealizował właściwie przedmiotu umowy.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd uznał za zasadne wystąpienie przez powodową Wspólnotę z żądaniem zasądzenia od pozwanego kar umownych wynikających z § 15 ust. 2 pkt b umowy, przy uwzględnieniu § 15 ust. 3, skoro pozwany nie wykonał obowiązku kontraktowego w dodatkowym terminie (art. 484 § 1 kc). Bez znaczenia przy tym pozostaje wysokość poniesionej szkody, skoro kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości tylko w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania.

Określone w umowie stron kary umowne naliczone zostały za okres od dnia 20 czerwca 2011 roku, kiedy to pozwanemu upłynął kolejny już termin do usunięcia stwierdzonych protokolarnie wad i usterek stwierdzonych w okresie gwarancyjnym, co określone zostało w protokole pogwarancyjnego odbioru robót z dnia 10 maja 2011r. (k. 42). Do czasu skierowania do pozwanego przedsądowego wezwania do zapłaty z dnia 31 lipca 2012 roku pozwany nie podjął jakichkolwiek działań zmierzających do wykonania powyższego obowiązku. Okres ten obejmuje 406 dni. Mając na uwadze zapisy umowne, kary umowne naliczone zostały w wysokości 0,2% wynagrodzenia umownego za przedmiot umowy (142.540,47zł), za każdy dzień zwłoki (406 dni) liczony od dnia wyznaczonego na usunięcie wad (20 czerwca 2011r.), co stanowi kwotę 115.742,48 zł. Zgodnie zaś z zapisem § 15 ust. 3 umowy w związku z niewykonaniem obowiązku kontraktowego w ustalonym dodatkowym terminie (20 czerwca 2011r.), wysokość kar pieniężnych ulega zwiększeniu o 20%, tj. do kwoty 138.891 zł. Sąd nie znalazł przy tym podstaw do zastosowania instytucji miarkowania kary umownej z uwagi na treść art. 484 § 2 kc, mając na uwadze okoliczność, iż pozwany nie podjął żadnych starań celem wyeliminowania wad technicznych obiektu, uniemożliwiając tym samym normalne korzystanie z przedmiotu umowy.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 6 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2012 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.) zasądzając od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 11.426 zł (6.945 zł – opłata sądowa, 3.600 zł – koszty zastępstwa procesowego, 17 zł – opłata od pełnomocnictwa, 863,93 zł – wydatki).

Sąd oddalił wniosek strony powodowej o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności mając na uwadze treść art. 333 k.p.c.