

Sygn. akt III Ca 1755/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 stycznia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Barbara Braziewicz

Sędzia SO Marcin Rak (spr.)

SR (del.) Joanna Łukasińska-Kanty

Protokolant Kamil Cieszkowski

po rozpoznaniu w dniu 13 stycznia 2016 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa H. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) ul. (...)

w R.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej

z dnia 25 czerwca 2015 r., sygn. akt I C 436/13

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1200 zł (tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSR (del.) Joanna Łukasińska-Kanty SSO Barbara Braziewicz SSO Marcin Rak

Sygn. akt **III Ca 1755/15**

## UZASADNIENIE

Powód wniósł o zasądzenie od pozwanej 10.056,69 zł z ustawowymi odsetkami od 15 listopada 2011 r. oraz kosztami postępowania. W uzasadnieniu wskazał, że zgodnie z umową z dnia 24 kwietnia 2009 roku wykonał kapitalny remont dachów oraz roboty dekarstwo – blacharskie na budynkach pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Zabezpieczeniem prawidłowego wykonania prac była – podlegająca zwrotowi – kaucja gwarancyjna, którą uiszczył. Pomimo wykonania prac zgodnie z należytą starannością i fachowością pozwana odmówiła zwrotu kaucji niezasadnie zarzucając wystąpienie wad dzieła.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na kosztów procesu. Wywodziła, że powód udzielił gwarancji jakości na wykonane roboty oraz zastosowany materiał. Po odbiorze prac, w okresie obowiązywania gwarancji, ujawniły się wady w postaci przebarwień na blachach i obróbkach blacharskich, zgłoszone powodowi dnia 13 sierpnia

2012 r.. Powód zobowiązał się do ich usunięcia, czego nie zrealizował. Wobec tego pozwana zatrzymała kaucję do czasu usunięcia wad.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo w całości, a to zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 10.056,69 zł z ustawowymi odsetkami od 15 listopada 2011 r. oraz 2.946 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Wyrok ten zapadł po ustaleniu, że w dniu 24 kwietnia 2009 r. powód zawarł z pozwaną wspólnotą mieszkaniową umowę, której przedmiotem było wykonanie kapitalnego remontu dachów i roboty dekarско – blacharskie na budynkach pozwanej znajdujących się w R. przy ul. (...). Strony ustaliły termin rozpoczęcia robót na 11 maja 2009 r., a ich zakończenie na 31 października 2009 r. W §12 umowy zawarto uregulowania dotyczące kar umownych. Pozwanej przysługiwało prawo naliczenia kary umownej w wypadku zwłoki powoda w wykonaniu określonych w umowie przedmiotów odbioru, za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie rękojmi, za spowodowanie przerw w realizacji robót z przyczyn leżących po stronie powoda i za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie powoda. Rozliczenie końcowe miało nastąpić na podstawie faktury końcowej, która miała zostać pomniejszona o wysokość kaucji gwarancyjnej ustalonej w kwocie 14.366,70 zł, to jest 5% wynagrodzenia. Kaucja miała podlegać zwrotowi w dwóch ratach. Pierwsza w kwocie 4.310,01 zł po upływie 30 dni od daty ostatniej płatności oraz druga w kwocie 10.056,69 zł w terminie 14 dni licząc od 31 października 2011 r. Faktura końcowa miała zostać wystawiona po zakończeniu robót na podstawie protokołu końcowego i zatwierdzonego przez pozwaną kosztorysu powykonawczego. W §14 umowy powód udzielił pozwanej gwarancji na okres 60 miesięcy na wykonane roboty, licząc od daty odbioru końcowego oraz na 120 miesięcy na zastosowany materiał (blachę). W treści umowy strony uzgodniły również tryb usunięcia wad stwierdzonych podczas odbioru robót oraz umówiły się co do wykonania odbioru pogwarancyjnego po upływie terminu gwarancji. Strony nie ustaliły trybu usuwania wad, które mogłyby się ujawnić po odbiorze, w okresie trwania udzielonej przez powoda gwarancji.

Sąd Rejonowy ustalił nadto, że powód wykonał prace przewidziane w umowie, a pozwana ani podczas częściowych odbiorów, ani w czasie odbioru końcowego nie zgłaszała zastrzeżeń do ich jakości. Pismem z 13 sierpnia 2012 r. pozwana zwróciła się do powoda o naprawę gwarancyjną przebarwień blach, które pojawiły się na dachach budynków nr (...) oraz usunięcie przecieków przy kominach we tych budynkach. W odpowiedzi powód pismem z 30 sierpnia 2012 r. poinformował pozwaną, że dachy są szczelne – co potwierdzały załączone oświadczenia lokatorów, a nadto wyjaśnił przyczyny występowania przebarwień.

Na podstawie opinii biegłego Sąd pierwszej instancji ustalił, że odbarwienia blachy wystąpiły na pokryciach dachów wszystkich budynków. Przyczyną ich powstania była naturalna degradacja powłoki malarskiej blacho - dachówek postępująca wraz z upływem czasu oraz pod wpływem silnego nasłonecznienia. Odbarwienia te nie powodowały utraty szczelności pokrycia dachowego, ale wpływały negatywnie na estetykę i wygląd połączeń dachowych.

Dalej Sąd Rejonowy ustalił, że pismem z 22 listopada 2012 r. powód zwrócił się do pozwanej wspólnoty o zwrot kaucji gwarancyjnej w kwocie 10.056,69 zł z odsetkami w wysokości 1.339,61 zł, wyliczonymi za okres od 14 listopada 2011 r. do 22 listopada 2012 r. W odpowiedzi pozwana wezwała powoda do usunięcia przebarwień dachu, a nadto wymiany uszkodzonych w trakcie montażu i transportu części. Podniosła, że brak jest podstaw do zwrotu kaucji do czasu usunięcia wad przez powoda. Powód pismem z 31 stycznia 2013r. ponownie wezwał pozwaną do zwrotu kaucji wyznaczając ostateczny termin zapłaty na 10 lutego 2013 r. Pozwana odmówiła spełnienia świadczenia.

Ustalając datę zgłoszenia powodowi wad pokrycia dachowego Sąd Rejonowy oparł się na dokumencie w postaci pisma z 13 sierpnia 2012 roku. Nie dał wiary zeznaniom świadka A. S. dotyczących ujawnienia się wad przed terminem zwrotu kaucji. Ocenił, że brak jest racjonalnych przyczyn dla których pozwana miałaby beczynnie czekać przez rok na usunięcie wad przez powoda, a następnie dopiero po upływie roku skierować do powoda pismo w tej sprawie. Zaznaczył, że pozwana nie przedstawiła innych przekonujących dowodów na sporną okoliczność.

Za niezasadny uznał wniosek pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego, a to wobec faktu, że dotychczas wydana w sprawie opinia potwierdziła, że dach spełniał normy techniczne, a odbarwienia poszycia

wpływają negatywnie jedynie na jego estetykę. Podkreślił, że dla możliwości zatrzymania kaucji bez znaczenia pozostawał koszt usunięcia przebarwień istotnym był bowiem sam fakt ich wystąpienia.

Uwzględniając te ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy powołał art. 647 – 658 k.c. dotyczące umowy o roboty budowlane. Wywiódł, że strony nie powiązały wyraźnie kaucji gwarancyjnej z gwarancją udzielaną przez powoda na prace remontowe i użyte materiały. Doszedł do przekonania, że wobec odmiennego rozumienia przez strony postanowień §13 umowy, w zakresie przedmiotu, który zabezpieczać miała kaucja gwarancyjna, podstawowe znaczenie dla właściwej interpretacji tekstu dokumentu miała wykładnia językowa. Sąd Rejonowy wskazał, że bezspornym było, iż momentem decydującym o zwrocie drugiej raty kaucji gwarancyjnej był upływ 14 dni licząc od dnia 31 października 2011 r., a nie cały okres obowiązywania gwarancji. Nadto ocenił, że celem kaucji było zabezpieczenie kosztów usunięcia wad z tytułu udzielonej gwarancji. Zauważając, że termin zwrotu drugiej raty kaucji gwarancyjnej nie był zbieżny z okresem udzielonej gwarancji, Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że pozwana powinna była wykazać, że wady powstały przed upływem terminu zwrotu kaucji. Obowiązkowi temu nie sprostała. Wadliwość wykonanych przez powoda robót została mu zgłoszona pismem z 13 sierpnia 2012 r., co w ocenie Sądu Rejonowego uniemożliwiało dokonanie ustalenia aby wystąpiły przed terminem zwrotu kaucji. Nadto wskazał że wady, które wystąpiły w pokryciu dachowym w postaci przebarwień nie skutkowały utratą szczelności tegoż pokrycia, a jedynie negatywnie wpływały na jego estetykę, co nie było objęte gwarancją. Tym samym brak było podstaw do uwzględnienia roszczenia nawet w wypadku, gdyby wady ujawniły się przed datą zwrotu drugiej raty kaucji gwarancyjnej.

W konsekwencji Sąd Rejonowy uznał roszczenie za zasadne zaś jako podstawę rozstrzygnięcia o odsetkach powołał art. 481 k.c.

O kosztach procesu orzekł na zasadzie art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wywiodła pozwana zarzucając sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego przez bezpodstawne przyjęcie, że:

- przyczyną odbarwień, plam i defektów powłoki dachowej była naturalna degradacja powłoki malarskiej blacho – dachówek postępująca wraz z upływem czasu pod wpływem silnego nasłonecznienia,
- wady blachodachówki zgłosiła powodowi dopiero pismem z 13 sierpnia 2012 r. i nie wykazała aby sporne przebarwienia wystąpiły przed upływem terminu do zwrotu kaucji,
- występujące wady estetyki nie mieszczą się w pojęciu wad określonych w art. 577 k.c.

Wskazując na uzasadnione zarzuty do opinii biegłego zakwestionowała również oddalenie przez Sąd Rejonowy wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego. Uzasadniając zarzut wadliwego ustalenia daty wystąpienia i zgłoszenia wad powodowi argumentowała, że nielogicznym jest stanowisko Sądu Rejonowego, który nie znalazł usprawiedliwienia dla rocznego zwlekania przez pozwaną z notyfikacją wad powodowi a jednocześnie nie usprawiedliwił rocznego zwlekania przez powoda z wystąpieniem do pozwanej o zwrot kaucji.

Formułując te zarzuty domagała się zmiany zaskarżonego orzeczenia i oddalenia powództwa oraz zasądzenia kosztów za obie instancje. Ewentualnie wносиła o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Sąd Okręgowy podziela i uznaje za własne ustalenia w zakresie dotyczącym zawarcia umowy stron, jej treści oraz zakresu w jakim została wzajemnie wykonana, a nadto w zakresie dotyczącym korespondencji stron kierowanej wzajemnie w postępowaniu przesądowym.

Sąd Okręgowy nie podzielił jednak zaakceptowanych przez Sąd Rejonowy wniosków opinii biegłego jakoby zmiany w zakresie estetyki poszycia dachowego nie były – w świetle art. 577 k.c. w zw. z art. 638§2 k.c. już z założenia objęte

gwarancją. Z takim twierdzeniem nie sposób się zgodzić. Wszak estetyka stanowi ważną cechę użytkową dachu, który pełni nie tylko funkcję ochronną, ale nadto w istotnej mierze decyduje o walorach wizualnych i architektonicznych budynku, podobnie jak elewacja. Funkcje ochronna i estetyczna dachu są zatem równie istotne. Nie sposób zatem zgodzić się z biegłym sądowym, który stwierdził, że przy ocenie czy ujawniły się wady należy zwracać uwagę jedynie na cechy techniczne dachu i jego funkcjonalność sprowadzającą się do zapewnienia właściwej ochrony przed czynnikami atmosferycznymi.

Rozpoznawana sprawa nie była jednak sprawą o roszczenie gwarancyjne w ścisłym tego słowa znaczeniu. Przysługujące pozwanej roszczenie z gwarancji stanowiłoby bowiem jedynie przesłankę do zatrzymania kaucji, o ile pozwana wykazałaby, że wadliwość poszycia dachowego ujawniła się przed umownym terminem jej zwrotu. Podzielić bowiem trzeba wnioski Sądu Rejonowego, że sporna kaucja zabezpieczała nie tylko terminowe zakończenie umowy ale i zabezpieczała roszczenia gwarancyjne, co do niezgodności ujawniłyby się do dnia terminu jej zwrotu. O takim rozumieniu przedmiotowych postanowień umowy świadczyło m. in. to, że termin zwrotu kaucji gwarancyjnej nie został w żadnym zakresie skorelowany zarówno z terminem zakończenia robót jak i z terminami gwarancji (wynoszącymi 60 i 120 miesięcy).

Zatem zasadniczą dla rozstrzygnięcia sprawy kwestią pozostawało ustalenie czy wadliwości uzasadniające wystąpienie z roszczeniem gwarancyjnym ujawniły się przed określonym w umowie terminem zwrotu kaucji. Wykazanie tej okoliczności, obciążało pozwaną, gdyż to ona podniosła zarzut zatrzymania kaucji.

Sąd pierwszej instancji uznał, że pozwana wspólnota nie wykazała aby wady ujawniły się przed tą datą. W pisemnych motywach zaskarżonego rozstrzygnięcia wskazał przyczyny takiego ustalenia, w szczególności przyczyny dla których nie dał wiary zeznaniom świadka A. S. twierzącego, że wady w poszyciu dachowym ujawniły się w terminie wcześniejszym niż wynikałoby to z treści pisma z 30 listopada 2012 r., w którym pozwana zgłosiła ich wystąpienie powodowi.

Ocena materiału dowodowego dokonana w tym zakresie nie naruszała wynikającej z art. 233 k.p.c. zasady swobodnej oceny dowodów i nie nosiła znamion dowolności. Co prawda podobnie logiczną jest ocena materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, którą zaprezentował w apelacji pełnomocnik pozwanej, niemniej zgodnie z poglądami doktryny i przyjętym orzecnictwem 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. Wątpliwości w tej mierze wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z 23 marca 1999 r. w sprawie III CZP 59/98 (OSNC 1999/7-8/124). Sąd odwoławczy ma ograniczone możliwości ingerencji w ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji na podstawie dowodów osobowych (zeznań świadków i stron 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. Ocena wiarygodności i mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów. Obejmuje ona rozstrzygnięcie o przeciwstawnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia się ze świadkami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna ona odpowiadać regułom logicznego rozumowania oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopnia prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli więc z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.). Musi się ona zatem ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne (por. 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).

W rozpoznawanej sprawie apelująca nie wykazała naruszenia przez Sąd Rejonowy zasad logicznego rozumowania, doświadczenia życiowego, czy prawidłowego wnioskowania. Zatem wnioski apelacji nie mogły podważyć kluczowego dla rozstrzygnięcia sprawy ustalenia, że wady poszycia dachowego ujawniły się po upływie terminu zwrotu drugiej

części kaucji gwarancyjnej. Zauważyć przy tym należy, że wykazanie, kiedy wystąpiły wady nie było szczególnie trudne. Pozwana wskazywała w toku postępowania, że kwestia ta podnoszona była na zebraniach wspólnoty. Nic nie stało zatem na przeszkodzie by na okoliczność ta zawnioskować kolejnych świadków, czy chociażby protokół z zebrania.

Wobec tego przy jednoznacznym ustaleniu, że do ujawnienia wad w poszyciu dachowym doszło już po upływie terminu zwrotu kaucji, zbędnym było dalsze dowodzenie innych okoliczności, w tym przy pomocy kolejnej opinii biegłego. Jako, że wniosek pozwanej nie zmierzał do wykazania kiedy doszło do ujawnienia się wad poszycia dachowego zasadnym było jego oddalenie. Niezależnie od tego zaznaczenia wymagało, że po oddaleniu tego wniosku pozwana nie zgłosiła skutecznej remonstracji w trybie art. 162 k.p.c.

Na marginesie należy jedynie podkreślić, że uznanie powództwa za zasadne nie przesądza w żaden sposób o braku odpowiedzialności powoda z tytułu roszczeń gwarancyjnych. W toku niniejszego postępowania przesądzono jedynie to, że niezasadnym był zarzut zatrzymania kaucji przez pozwaną wspólnotę.

Z tych też względów Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną, a to na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania odwoławczego, obejmujących po stronie powoda wynagrodzenie pełnomocnika, Sąd Okręgowy orzekła na podstawie art. 98 k.p.c. oraz §6 pkt 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013r., poz. 461).

SSR del. Joanna Łukasińska - Kanty SSO Barbara Braziewicz SSO Marcin Rak