

**Sygn. akt II C 107/13**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lutego 2014 roku

**Sąd Okręgowy w Gliwicach Wydział II Cywilny Ośrodek (...) w R.**

w składzie:

**Przewodniczący:** Sędzia Sądu Okręgowego Barbara Migas

**Protokolant:** Agnieszka Jaskulska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 lutego 2014 roku w R.

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

**przeciwko** K. S.

#### **o zapłatę**

1. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 73.671 zł (siedemdziesiąt trzy tysiące sześćset siedemdziesiąt jeden złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 26 marca 2013 r. oraz kwotę 4.901 zł (cztery tysiące dziewięćset jeden złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w tym kwotę 1.217 zł (tysiąc dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
2. oddala powództwo w pozostałej części;
3. nakazuje pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Gliwicach Ośrodka (...) w R. kwotę 840 zł (osiemset czterdzieści złotych) tytułem należnych kosztów sądowych.

Sygn. akt: **II C 107/13**

## UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa (...) Wspólnej przy ul. (...) w C. wniosła pozew przeciwko K. S., w którym domagała się zasądzenia na swoją rzecz kwoty 91.872,13 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 29.12.2012 roku do dnia zapłaty, a także zasądzenia kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu powództwa powódka podniosła, że strony dnia 07.09.2009 roku zawarły umowę, na podstawie której pozwany zobowiązał się do wykonania konserwacji powierzchni dachu oraz wymiany rynien w budynku mieszkalnym stanowiącym własność powódki. Przedmiot umowy był odbierany częściami, ostatni etap robót został odebrany protokołem z dnia 20.10.2010 roku, powódka uiściła pozwanemu umówione wynagrodzenie. Po wykonaniu robót w okresie gwarancji i rękojmi ujawniły się wady polegające na przecieku poszycia dachu i nieszczelności połączenia rynien oraz rur spustowych. Powódka wezwała pozwanego pismem z dnia 23.08.2011 roku do naprawienia ujawnionych wad. Korespondencja między stronami trwała do dnia 24.05.2012 roku kiedy to powódka ostatecznie wezwała pozwanego do stawienia się w okresie od dnia 11.06.2012 roku do dnia 15.06.2012 roku w celu spisania protokołu i ustalenia terminu usunięcia wad w wykonanych robotach. Wobec nieusunięcia wad przez pozwanego powódka zgodnie z § 5 ust. 1.2 zawartej umowy naliczyła pozwanemu karę umowną za okres 106 dni tj. za okres od 16.06.2012 do 09.2012 roku w kwocie 91.872,13 zł.

Nakazem zapłaty z dnia 12.03.2013r., sygn. akt: II Nc 7/13 wydanym w postępowaniu upominawczym tutejszy Sąd nakazał K. S. aby zapłacił powódce kwocie 91.872,13 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 29.12.2012r. do dnia zapłaty,

a także 2365,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 1217 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego. W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany zaskarżył nakaz zapłaty z dnia 12.03.2013r. w całości. Domagał się oddalenia powództwa w całości, a także zasądzenia kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Wskazał, że nie doszło do powstania stanu zwłoki w usunięciu wad w okresie rękojmi i gwarancji, a zatem nie było podstaw do naliczenia kary umownej. Pozwany podnosił, że po otrzymaniu każdego zgłoszenia powódki w przedmiocie wad podejmował odpowiednie działania zmierzające do wyjaśnienia stwierdzonych nieprawidłowości, dokonywał oględzin miejsc i urządzeń osobiście lub przez pracownika oraz dopełnił obowiązków informacyjnych. Pozwany argumentował, iż powodem uszkodzenia rynien był brak barier przeciwniegowych, które mimo zapewnień strony powodowej nie zostały zlecone do montażu. Podniósł również, że zaistniałe wady (przebarwienia) wynikają z właściwości malowanego podłoża i ich występowanie jest niezależne od przeprowadzonych prac.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

K. S. prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą (...) w J. zawarł dnia 07.09.2009 roku z powódką umowę o świadczenie usług. Zgodnie z § 1.1 przedmiotem umowy było wykonanie konserwacji powierzchni dachu pokrytego blachą ocynkowaną oraz wymianie rynien na budynku wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) w C.. W § 2 i § 3 umowy określono sposób obliczenia wynagrodzenia pozwanego i termin wykonania prac, który miał być uzależniony od wcześniej przyjętego harmonogramu robót i sporządzenia w tym zakresie aneksu do umowy. Strony zawarły dnia 26.11.2009 roku aneks do umowy z dnia 07.09.2009 roku, w myśl którego prace miały zostać wykonane przez pozwanego w okresie od dnia 07.09.2009r. do 15.12.2010r., przy czym dopuszczono dokonanie odbiorów częściowych wykonanych prac. W § 4 umowy z dnia 07.09.2009 roku określono, iż pozwany udziela powódce 5-cio letniej gwarancji na roboty objęte umową i w tym zakresie ponosi odpowiedzialność za wady fizyczne zmniejszające wartość użytkową, techniczną i estetyczną wykonanych robót, na zasadach określonych w art. 577 i n. kc. Z § 4.5 wynika, że termin usunięcia wad nie może być dłuższy niż 21 dni w okresie letnim, od dnia zgłoszenia wady, a zgłoszenie wady winno nastąpić na piśmie. Termin ten ulega przedłużeniu w przypadku wystąpienia wad w okresie zimowym lub podczas niesprzyjających warunków pogodowych uniemożliwiających usunięcie wad, w określonym powyżej terminie. W tym jednak przypadku, usunięcie wad musi nastąpić niezwłocznie, w najbliższym okresie i warunkach umożliwiających ich usunięcie. Odpowiedzialność odszkodowawcza pozwanego została określona w §5 umowy. Zgodnie z § 5 1.2 w razie zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji albo rękojmi wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 1% wartości przedmiotu umowy za każdy dzień zwłoki po terminie wyznaczonym przez zamawiającego. Pozwany wykonał prace konserwacyjne zgodnie z zawartą umową i aneksem z dnia 26.11.2009 roku i otrzymał wynagrodzenie w łącznej kwocie 86.671,82 zł. Częściowe odbiory prac miały miejsce w dniach 24.09.2009r., 06.10.2009r., 28.10.2009r., 08.10.2010r., 20.10.2010r. i zostały stwierdzone protokołami częściowego odbioru prac. Pismem z dnia 23.08.2011 roku powódka wezwała pozwanego do dokonania poprawek malarskich dachu budynku oraz usunięcia przecieków wody opadowej na połączeniach rynien i rur spustowych. Pozwany został następnie wezwany do ustosunkowania się do żądań powódki pismami z dnia 15.09.2011r., z dnia 01.03.2012r. oraz z dnia 02.05.2012 roku. Pismem z dnia 24.05.2012 roku powódka ostatecznie wezwała pozwanego do stawienia się w okresie od dnia 11.06.2012 roku do dnia 15.06.2012 roku w celu spisania protokołu i ustalenia terminu usunięcia wad w wykonanych robotach. Pozwany w drodze korespondencji elektronicznej informował powódkę, iż kontakt z nim jest utrudniony z uwagi na pracę za granicą. Wady fizyczne w wykonanych robotach polegały na tym, iż rdza znajdująca się pod malowaniem zaczęła przebijać, w tych miejscach zaczęła także odchodzić farba. Wskazane wady fizyczne wystąpiły niemalże na całej powierzchni malowania.

Wobec nieusunięcia wad przez pozwanego powódka zgodnie z § 5 ust. 1.2 zawartej umowy naliczyła pozwanemu karę umowną za okres 106 dni tj. za okres od 16.06.2012 do 30.09.2012 roku w kwocie 91.872,13 zł. Powódka nie wykonała poprawek malarskich robót wykonanych przez pozwanego, natomiast dokonała napraw rynien i rur spustowych.

Sąd w toku postępowania zasięgnął opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy budowlanego mgr inż. Z. G. na okoliczność czy prace pozwanego wykonano prawidłowo, odpowiednią metodą technologiczną, zgodnie z umową. Jak wskazał biegły pozwany nieprawidłowo przygotował powierzchnię blachy ocynkowanej na dachu budynku powódki przy ul. (...) w C. do malowania. Z powierzchni blachy przed malowaniem nie została usunięta rdza. Jak wskazano w karcie

technicznej farby Ś., której użyto do pokrycia dachu budynku powódki podłoże powinno być suche, bez kurzu, zatluszczeń, śladów rdzy i innych zanieczyszczeń. Zardzewiałe powierzchnie powinny być oczyszczone z rdzy za pomocą szczotek drucianych lub papieru ściernego. Pozwany przed malowaniem zmywał powierzchnię blachy wodą z preparatem S. i spłukiwał wodą.

dowód:

- umowa stron z dnia 07.09.2009 roku k. 10-11
- aneks z dnia 26.11.2009r. do umowy stron z dnia 07.09.2009 roku k.12;
- oświadczenie powódki o naliczeniu kar umownych z dnia 08.10.2012r. z wyliczeniem k.8-9;
- pisma powódki w sprawie wad fizycznych budynku k. 13-17;
- korespondencja elektroniczna pozwanego k. 18-21;
- faktury z protokołami częściowego odbioru prac k. 22-32;
- przesłuchanie P. P. na rozprawie dnia 15.10.2013 roku;
- przesłuchanie M. K. na rozprawie dnia 15.10.2013 roku;
- przesłuchanie K. S. na rozprawie dnia 15.10.2013 roku;
- opinia budowlana z dnia 23.11.2013r. mgr inż. Z. G. k. 108-109;
- uzupełniająca opinia budowlana mgr inż. Z. G. na rozprawie dnia 11.02.2013 roku;

Przy ocenie materiałów sprawy Sąd kierował się zasadą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w art. 233 § 1 kpc. Sąd oparł się na zeznaniach stron, które zeznawały w sposób logiczny i rozsądny, a różniły się jedynie w zakresie oceny odpowiedzialności za wady fizyczne malowania wykonanego przez pozwanego. Sąd uznał za w pełni miarodajną opinię biegłego sądowego rzeczoznawcy budowlanego mgr inż. Z. G., który wskazał, że prace zostały wykonane przez pozwanego błędnie. Przyczyną wystąpienia przebarwień i odchodzenia farby był fakt nieusunięcia rdzy przez pozwanego przed malowaniem, zgodnie z zaleceniami (...). Podnoszone przez strony wątpliwości zostały wyjaśnione w drodze opinii uzupełniającej. W ocenie Sądu nie miał zasadniczego znaczenia fakt, iż biegły nie wszedł osobiście na dach, a dokonał oględzin z pewnej odległości (z poddasza). Strona pozwana nie kwestionowała faktu, iż przyczyną wystąpienia wad fizycznych było nieusunięcie rdzy. Powołanie kolejnego biegłego jest niecelowe, gdyż okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie zostały wyjaśnione przez biegłego sądowego Z. G. i brak podstaw do nieuzasadnionego przedłużania i podrażania procesu. Sąd oparł się również na dowodach z dokumentów, w szczególności na umowie z dnia 07.09.2009 roku i aneksie do niej oraz korespondencji stron. Dokumenty stanowiące podstawę stanu faktycznego w niniejszej sprawie Sąd uznał za w pełni miarodajne, nadto nie były one kwestionowane przez żadną ze stron.

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo Wspólnoty Mieszkaniowej (...) Wspólnej przy ul. (...) w C. należało uwzględnić w przeważającej części, a mianowicie do kwoty 73.671 zł. W niniejszej sprawie bezspornym było, że strony zawarły umowę z dnia 07.09.2009 roku, na podstawie której pozwany zobowiązał się do wykonania konserwacji powierzchni dachu oraz wymiany rynien w budynku mieszkalnym stanowiącym własność powódki. Przedmiot umowy był odbierany częściami, ostatni etap robót został odebrany protokołem z dnia 20.10.2010 roku, powódka uiściła pozwanemu wynagrodzenie w łącznej kwocie 86.671,82 zł. Bezsporny był także fakt wystąpienia wad fizycznych konserwacji powierzchni dachu w budynku powódki. Wady te polegały na przebijaniu rdzy przez warstwę malowania, a także odchodzeniu farby w miejscach, w których rdza nie została usunięta. Wskazane wady fizyczne wystąpiły niemalże na całej powierzchni

malowania. Przedmiotem rozpoznania w sprawie nie były nieszczelności połączenia rynien oraz rur spustowych, które również wykonywał pozwany, jako że odpowiedzialność za owe wady ponosi powódka, która nie zamontowała barier przeciwniegowych, nadto naprawiła we własnym zakresie rynny i rury spustowe. Również powyższa okoliczność nie była sporną między stronami. Kwestią sporną w niniejszej sprawie była odpowiedzialność za powstałe wady fizyczne w usługach świadczonych przez pozwanego. K. S. w toku procesu twierdził bowiem, iż zlecone mu prace wykonał należycie i nie powinien być obciążony karą umowną.

W przedmiotowej sprawie podstawą odpowiedzialności pozwanego jest umowa zawarta między stronami dnia 07.09.2009 roku. W § 4 umowy z dnia 07.09.2009 roku określono, iż pozwany udzielił powódce 5-cio letniej gwarancji na roboty objęte umową i w tym zakresie ponosi odpowiedzialność za wady fizyczne zmniejszające wartość użytkową, techniczną i estetyczną wykonanych robot, na zasadach określonych w art. 577 i n. kc. Sąd uznał za w pełni miarodajną opinię biegłego sądowego rzeczoznawcy budowlanego mgr inż. Z. G., który stwierdził że pozwany nienależycie wykonał zlecone mu prace konserwatorskie. Pozwany mianowicie nie usunął rdzy z blachy ocynkowanej, która pokrywała dach budynku powódki przy ul. (...) w C., co było bezpośrednią przyczyną wystąpienia przebarwień i odchodzenia farby. Pozwany przed malowaniem jedynie zmył powierzchnię blachy wodą z preparatem S. i spłukał wodą. Działanie to było niewystarczające, a nadto sprzeczne z wytycznymi (...), której użyto do pokrycia dachu. Jak wskazano w karcie technicznej farby Ś., podłoże powinno być suche, bez kurzu, zatłuszczeń, śladów rdzy i innych zanieczyszczeń. Zardzewiałe powierzchnie powinny być oczyszczone z rdzy za pomocą szczotek drucianych lub papieru ściernego. Pozwany zatem niewłaściwie przygotował powierzchnię dachu do malowania i w rezultacie nienależycie wykonał swoje zobowiązanie wynikające z umowy stron.

Pozwany został ostatecznie wezwany do dokonania poprawek malarskich dachu pismem z dnia 24.05.2012 roku. Powódka domaga się kary umownej za okres 106 dni od 16.06.2012 do 30.09.2012 roku, tj. od chwili wyznaczenia powodowi ostatecznego terminu do usunięcia wad. Jednakże okres ten winien zostać zgodnie z § 4.5 umowy stron skrócony o 21 dni, które zagwarantowano pozwanemu na usunięcie wad. Dlatego też Sąd uznał zasadność żądania kary umownej za okres 85 dni od 08.07.2012 do 30.09.2012 roku.

W podsumowaniu należy wskazać, iż powódka wykazała wystąpienie wad fizycznych konserwacji powierzchni dachu w budynku powódki przy ul. (...) w C. oraz związek przyczynowy między zawinionym działaniem pozwanego, który nienależycie przygotował powierzchnię dachu do malowania, a wystąpieniem wad fizycznych. Pozwany powinien zatem ponieść odpowiedzialność odszkodowawczą określoną w § 5 1.2 umowy stron, według którego w razie zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji albo rękojmi wykonawca zapłaci karę umowną w wysokości 1% wartości przedmiotu umowy za każdy dzień zwłoki po terminie wyznaczonym przez zamawiającego. Kara umowna została zgodnie z art. 483 § 1 kc zastrzeżona na wypadek nienależytego wykonania przez pozwanego zobowiązania niepieniężnego. Pozwany otrzymał wynagrodzenie w kwocie 86.671,82 zł z czego 1% wynosi 866,72 zł. Powódka właściwie wyliczyła karę umowną za okres 106 dni od 16.06.2012 do 30.09.2012 roku na kwotę 91872,13 zł. Jednakże Sąd przyjął zasadność żądania powódki jedynie za okres 85 dni, tj. od 08.07.2012 do 30.09.2012 roku, gdzie wysokość kary umownej wynosi 73.671 zł. W pozostałej części powództwo należało oddalić w pkt. 2 wyroku. Uwzględnienie w całości roszczenia powódki prowadziłoby do zasądzenia odszkodowania przenoszącego wartość świadczenia wynikającego z umowy stron. Powstanie odpowiedzialności odszkodowawczej z tytułu kary umownej jest niezależne od zaistnienia szkody. Tym niemniej zauważyć wypada, iż na skutek nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwanego powódka poniosła szkodę, jako że wady fizyczne wystąpiły niemalże na całej powierzchni malowania.

Powódka domagała się zasądzenia odsetek ustawowych od dnia 29.12.2012 roku. Sąd zasądził odsetki ustawowe od dnia następnego od dnia skutecznego doręczenia K. S. odpisu pozwu z załącznikami tj. od dnia 26.03.2013 roku przyjmując, iż w tym terminie roszczenie stało się wymagalne. Strona powodowa nie przedstawiła Sądowi dowodu doręczenia pozwanemu pisma z dnia 08.10.2012r. dotyczącego naliczenia kary umownej. Dlatego też zasadnie należy przyjąć, iż dopiero z dniem doręczenia pozwu pozwany powziął wiadomość o istnieniu i wysokości żądania powódki. W pozostałym zakresie Sąd oddalił powództwo o odsetki w pkt. 2 wyroku.

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego K. S. na rzecz powódki kwotę 73.671 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26.03.2013 roku do dnia zapłaty. Sąd w punkcie 3 wyroku zasądził, na podstawie art. 98 kpc, od pozwanego na rzecz powódki, jako strony wygrywającej niniejszy spór, kwotę 5811 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 1217 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego. Sąd w punkcie 4 wyroku na mocy art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28.07.2005 roku (t.j. Dz.U. 2010r.,Nr 90, poz. 594 z późn. zm.) w zw. z art. 98 kpc nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa kwotę 840 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych, a to wynagrodzenia za sporządzenie opinii przez biegłego sądowego.

Sędzia