

Sygn. akt I ACa 816/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 marca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Marta Sawicka (spr.)
Sędziowie:	SSA Dariusz Rystał SSA Edyta Buczkowska - Żuk
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 20 lutego 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy al. (...), ul. (...) w S.

przeciwko B. A.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 19 sierpnia 2013 r., sygn. akt I C 994/11

***I oddala apelację,***

***II zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.***

***SSA D. Rystał SSA M. Sawicka SSA E. Buczkowska-Żuk***

Sygn. akt I ACa 816/13

## UZASADNIENIE

Powódka - Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), (...) w pozwie z dnia 26 września 2011 r. wniosła przeciwko pozwanej B. A., prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą (...) Firma Handlowo – Usługowo – Budowlana o zasądzenie kwoty 158.768,14 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i o zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana B. A., prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą (...) Firma Handlowo – Usługowo – Budowlana w odpowiedzi na pozew z dnia 16 lutego 2012 r. uzupełnionym oświadczeniem złożonym na rozprawie w dniu 01 sierpnia 2013 r. wniosła o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w podwójnej wysokości.

Wyrokiem z dnia 19 sierpnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanej B. A. na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) kwotę 111.365,60 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 27 września 2011 roku aż do dnia zapłaty; w punkcie II. oddalił powództwo w pozostałym zakresie; w punkcie III. zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej zwrot całości poniesionych kosztów postępowania w zakresie uwzględnionego roszczenia pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie Referendarzowi Sądowemu Sądu Okręgowego w Szczecinie.

Powyższe rozstrzygnięcie oparto na następujących ustaleniach i wnioskach:

Pozwana B. A. prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą (...) Firma Handlowo – Usługowo – Budowlana udzieliła P. G. (1) pełnomocnictwa załatwiania wszelkich spraw związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą pod nazwą (...), w tym do podpisywania umów na wykonawstwo ogólnobudowlane.

Uchwałą nr (...) z dnia 12 lutego 2007 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości w S. przy Alei (...) i ulicy (...) wyraziła zgodę na ustanowienie odrębnej własności lokalu lub lokali mieszkalnych, powstałych w wyniku adaptacji powierzchni strychowej budynku w części przy ulicy (...), Al. (...) o łącznej powierzchni mierzonej po podłodze około 160,6 metrów kwadratowych i sprzedaży lokalu lub lokali na rzecz P. G. (1), za cenę 77.000 zł. Oprócz wkładu finansowego (ceny) nabywca miał dokonać wkładu rzeczowego w postaci remontu klatek schodowych, wymiany okien, naprawy tynku, pomalowania balustrad, ścian i sufitów, w zakresie określonym w kosztorysie stanowiącym załącznik do tego aktu.

Wspólnota wyraziła zgodę na zmianę wysokości udziałów w prawach do nieruchomości wspólnej (wieczystym użytkowaniu gruntu i własności wspólnych części budynku), powstałą w następstwie ustanowienia odrębnej własności lokalu lub lokali mieszkalnych, a także na zawarcie przez Zarząd przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu lub lokali. Uchwała została podjęta jednogłośnie.

W dniu 26 lutego 2007 r. została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową obejmującą prawo wieczystego użytkowania gruntu i własności budynku położonego w S. przy Alei (...) i ulicy (...) reprezentowaną przez M. B. i B. W., a P. G. (1). Wedle ustaleń Sądu Okręgowego na podstawie § 2 ust. 1 i 2 tej umowy M. B. i B. W. w imieniu reprezentowanej Wspólnoty Mieszkaniowej zobowiązali się sprzedać P. G. (1) prawo własności lokalu lub lokali mieszkalnych powstałych w wyniku adaptacji pomieszczenia o przeznaczeniu niemieszkalnym, których łączna powierzchnia mierzona po podłodze wynosi około 160 m<sup>2</sup> znajdującego się w budynku położonym w S. przy ulicy (...), róg ulicy (...).

Przyrzeczoną umowę sprzedaży strony zobowiązały się zawrzeć najdalej w terminie do 30 czerwca 2008 r. Cena wynosiła 77.000 zł, przy założeniu równowartości 479,45 zł za jeden metr kwadratowy powierzchni lokalu i nabywca zobowiązał się cenę tę zapłacić w terminie do dnia 10 lipca 2007 r. (§ 3 ust. 1 umowy). Zgodnie z treścią § 3 ust. 1 tej umowy strony postanowiły, że oprócz wkładu finansowego (ceny) nabywca dokona wkładu rzeczowego w postaci remontu klatki schodowej, wymiany okien, naprawy tynku, pomalowania balustrad, ścian i sufitów, w zakresie określonym w kosztorysie stanowiącym załącznik do tego aktu. Termin wykonania ww. prac określono do 15 czerwca 2007 r.

W dniu 1 marca 2007 r. została zawarta umowa Nr (...) pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową nr (...) nieruchomości położonej przy al. (...) ul. (...) – działającej z upoważnienia Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej reprezentowanej przez Zarząd (...) i Wspólnotami Mieszkaniowymi (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. przy ul. (...), zwaną w dalszej części umowy „ZAMAWIAJĄCYM”, a (...) reprezentowaną przez P. G. (1) zwanym dalej „Wykonawcą”

Na podstawie § 1 ust. 1 tej umowy jej treść jest następująca: Zamawiający zlecił, a Wykonawca przyjął do wykonania roboty dekarско – blacharskie na budynkach przy al. (...), ul. (...) polegające na: rozbiórce pokrycia dachowego i pokrycie dachu dachówką ceramiczną (uzgodnioną z konserwatorem zabytków), rozebraniu kominów i wymurowaniu z cegieł, licowanie cegłami licówkami, wymianie obróbek blacharskich, wymianie łączenia dachu pod pokrycie dachówką. Szczegółowy zakres robót zgodnie z załączonym kosztorysem. Na wykonanie robót zamiennych konieczna była zgoda Zamawiającego, rozliczenie robót zamiennych miało odbywać się kosztorysami różnicowymi.

Termin rozpoczęcia robót ustalono na dzień 01 marca 2007 r., a termin zakończenia robót ustalono na dzień 15 czerwca 2007 r. (§ 2 ust. 1 umowy). Stosownie do treści § 3 ust. 2 tej umowy Wykonawca zobowiązał się wykonać przedmiot umowy zgodnie ze sztuką budowlaną i przez pracowników o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych. Zgodnie z ust. 3 paragrafu 3 umowy Wykonawca ponosił pełną odpowiedzialność odszkodowawczą w stosunku do Zamawiającego i osób trzecich z tytułu szkód wyrządzonych przy wykonywaniu niniejszej umowy.

Przedstawicielem Zamawiającego w odniesieniu do robót objętych umową był Inspektor Nadzoru – D. L.. Obowiązki inspektora nadzoru inwestorskiego określały art. 25 i 26 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. Reklamacje następowały poprzez skierowanie pisemnego roszczenia do jednej ze stron umowy (§ 4 umowy). Na podstawie § 5 ust. 1 umowy w razie nienależytego wykonania przedmiotu umowy strony miały sporządzić protokół, określający wady wykonywanych prac, a Zamawiający miał wyznaczyć termin ich usunięcia.

Stosownie do treści § 6 ust. 1 niniejszej umowy za wykonanie przedmiotu umowy strony ustaliły wynagrodzenie w kwocie 129.615,11 zł + VAT, uzgodnionej przez strony na podstawie oferty cenowej Wykonawcy. Strony postanowiły, że rozliczenie Wykonawcy nastąpi fakturą końcową po wykonaniu i odbiorze robót przez Zamawiającego przy udziale przedstawicieli wspólnoty mieszkaniowej (§ 6 ust. 2 umowy).

Odbiór robót miał zostać dokonany w terminie 7 dni od daty pisemnego zgłoszenia zakończenia robót Zamawiającemu na adres korespondencyjny Wspólnoty Mieszkaniowej tj. S., ul. (...) (§ 6 ust. 3 umowy). Wykonawca zobowiązał się do wystawienia faktury w terminie 14 dni od daty zakończenia i odbioru przedmiotu umowy (§ 6 ust. 4 umowy).

Zgodnie z treścią § 8 ust. 1 i 2 tej umowy Wykonawca udzielił Zamawiającemu gwarancji na przedmiot umowy, stanowiła ona rozszerzenie odpowiedzialności Wykonawcy z tytułu rękojmi za wady. Okres gwarancji trwa – 10 lat od daty wykonania i odbioru robót.

Aneks nr (...) do umowy nr (...) na wykonanie robót dekarско – blacharskie na budynkach przy ul. (...), ul. (...) strony zmieniły treść umowy w zakresie wykonania robót dekarско – blacharskich w części dotyczącej rodzaju zastosowanej dachówki ujętej w kosztorysie ofertowym do Umowy nr (...) z dnia 1 marca 2007 r. na dachówkę karpiońską. Strony zmieniły również wynagrodzenie ofertowe określone w § 6 umowy z kwoty 129.615,11 zł + VAT o kwotę 99.715,89 zł + VAT. Łączne wynagrodzenie za przedmiot umowy wynosiło 229.331,38 zł + VAT.

Z uwagi na opóźnienie związane z oczekiwaniem na przyznanie dotacji z programu (...) zmieniono termin zakończenia robót na dzień 30 października 2007 r. Pozostałe postanowienia umowy nie uległy zmianie. Wymianę pokrycia dachu wykonał T. M. jako podwykonawca pozwanej.

Sąd Okręgowy ustalił, że pismem z dnia 30 października 2007 r. P. G. (1) w imieniu B. A., prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą (...) Firma Handlowo – Usługowo – Budowlana zgłosił zarządcy powodowej wspólnoty mieszkaniowej - (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. przy ul. (...) do odbioru wykonanie prac dekarских na dachu przy ul. (...).

W dniu 7 listopada 2007 r. zebrała się komisja w sprawie odbioru robót dekarско – blacharskich wykonanych przez (...) Firma Handlowo – Usługowo – Budowlana w obiekcie przy ul. (...), (...) na podstawie umowy Nr (...) z dnia 01 marca 2007 roku. W skład komisji weszli: przedstawiciele zarządcy powódki - Zarząd (...) i Wspólnotami Mieszkaniowymi (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. przy ul. (...) – I. C. oraz Inspektor D. L., P. G. (1) – wykonawca oraz M. B. - przedstawiciel

wspólnoty mieszkaniowej. Odbiór powyższych robót nastąpił przy udziale H. M. - przedstawiciela Urzędu Miasta w S. w związku z częściowym finansowaniem tych prac z programu (...).

Komisja po dokonanych oględzinach oceniła dobrze roboty budowlane wykonane przez wykonawcę pod względem technicznym, a zakres wykonanych robót był zgodny z ustaleniami. Komisja stwierdziła również dotrzymanie czasu wykonania robót na dzień 30 października 2007 r.

(...) Firma Handlowo – Usługowo – Budowlana z siedzibą w I. w dniu 14 listopada 2007 r. wystawiła powódce fakturę VAT nr (...) w kwocie 245.384,58 zł w związku z wykonaniem remontu dachu budynku mieszkalnego na ul. (...) zgodnie z umową. Powódka Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), (...) uiściła przelewem powyższą kwotę pieniężną w dniu 20 listopada 2007 r.

(...) Firma Handlowo – Usługowo – Budowlana z siedzibą w I. w dniu 14 listopada 2007 r. złożyła oświadczenie o potrąceniu z faktury (...) za prace dekarские na ul. (...), (...) kwotę 77.000 zł zgodnie z aktem notarialnym nr (...) z dnia 26 lutego 2007 r.

Po wykonanych pracach remontowych dachu przez pozwaną dochodziło do zalania mieszkań znajdujących w budynku mieszkalnym w S. przy ul. (...) i al. (...)

Pismem z dnia 24 września 2010 r. powódka wezwała pozwaną do usunięcia licznych wad i usterek ujawnionych, a dotyczących wykonania umowy Nr (...) z dnia 01 marca 2007 r. w terminie do dnia 10 listopada 2010 r. W odpowiedzi na powyższe pismo pozwana pismem z dnia 15 listopada 2010 r. uznała część usterek i wyraziła gotowość do ich usunięcia w terminie do 20 grudnia 2010 r. Ponadto pozwana poinformowała powódkę, iż rzeczy takie, jak ławy kominiarskie, likwidacja wszelkich anten zostały wykonane i odebrane poprzez podpisanie bez zastrzeżeń protokołu odbioru.

W maju 2011 r. na zlecenie powódki została sporządzona opinia techniczna domu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) i al. (...) przez inżyniera J. K., który stwierdził liczne wady powstałe na skutek wykonanych prac remontowych dachu przez pozwaną.

W dniu 14 lipca 2011 r. doszło do spotkania pomiędzy przedstawicielami powodowej wspólnoty mieszkaniowej, a P. G. (1) pełnomocnikiem pozwanej, które zainicjowane zostało otrzymaniem przez pełnomocnika pozwanej wezwania go zapłaty kwoty 160.400,51 zł z tytułu kosztów usunięcia usterek stwierdzonych przez rzeczoznawcę i określonych kosztorysem. Strony ustaliły, że po zapoznaniu się z powyższymi dokumentami przez P. G. (1) spotkają się one ponownie w dniu 19 lipca 2011 r. o godzinie 14.00.

Pełnomocnik pozwanej – P. G. (1) nie przybył na umówione spotkanie. Pozwana pismem z dnia 02 września 2011 r. uznała żądanie powódki za bezzasadne.

Sąd Okręgowy ustalił, że prace polegające na remoncie dachu w nieruchomości przy ul. (...), (...) objęte umową Nr (...) zostały wykonane przez pozwaną niezgodnie ze sztuką budowlaną. W szczególności wadliwie wykonane zostały wszystkie prace związane z robotami blacharskimi, to jest obróbkami blacharskimi gzymsów (pasów nad i podrynnowych), rynien, rur spustowych oraz obróbkami taśmą W. kominów i wywiewek wentylacyjnych. Pozwana nie wykonała również spoinowania ścian kominów z cegły i miejscowo wadliwie wykonane zostało również pokrycie dachu dachówką ceramiczną.

Podał Sąd, że w świetle powyższego zakres prac związanych z usunięciem usterek w wykonanych robotach objętych umową przedstawia się następująco:

- należy dokonać wymiany na nowe i prawidłowo wykonane obróbki blacharskie gzymsów (pasa nad i podrynnowego), obróbki kominów oraz wywiewek wentylacyjnych,

- należy dokonać przełożenia pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej w pasie przy obróbkach blacharskich nadgzymsowych, przy kominach oraz w miejscach stwierdzonych wad ułożenia (odsunięcia się dachówki przy koszu itp.),
- należy zaspoinować kominy oraz olicować powierzchnie kominów wymurowanych z cegły pełnej,
- należy naprawić więźbę dachową z uwagi na bezpieczeństwo użytkowania,
- należy poprawić regulację z wyprowadzeniem prawidłowych spadków istniejących rynien, które w trakcie wymiany pasów podrynnowych należy przełożyć oraz wymienić skorodowane rury spustowe.

Koszt robót remontowych nie wykonanych przez pozwaną, a ujęte w kosztorysie budowlanym inwestorskim do umowy Nr (...) z dnia 01 marca 2007 r. wynosi kwotę 17.648,85 zł.

Sąd ustalił, że koszt robót remontowych, które należałoby wykonać w celu doprowadzenia stanu technicznego więźby dachowej i pokrycia dachu na obiekcie przy ul. (...), (...) w S. do zgodności do umowy Nr (...) z dnia 01 marca 2007 r. i załączonym do umowy kosztorysem inwestorskim wynosi kwotę 111.365,60 zł.

Po dokonaniu powyższych ustaleń, Sąd Okręgowy uznał, że powództwo Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), (...) oparte na regulacjach odnoszących się do umów o roboty budowlane wedle art. 647 k.c. w zw. z art. 658 k.c. jest w przeważającej części zasadne.

Przypomniał Sąd Okręgowy, że powódka swoje roszczenie wywodziła z umowy o roboty budowlane z dnia 01 marca 2007 r. zawartej z pozwaną (...) z siedzibą w I.. Przedmiotem tej umowy było przeprowadzenie przez pozwaną robót dekarstwo – blacharskich na budynkach przy al. (...), ul. (...) polegające na: rozbiórce pokrycia dachowego i pokrycie dachu dachówką ceramiczną (uzgodnioną z konserwatorem zabytków), rozebraniu kominów i wymurowaniu z cegieł, licowanie cegłami licówkami, wymianie obróbek blacharskich, wymianie łączenia dachu pod pokrycie dachówką. Szczegółowy zakres robót określony został zgodnie z załączonym kosztorysem.

Wskazał Sąd, że zgodnie z treścią art. 647 k.c. przez umowę o roboty budowlane wykonawca zobowiązuje się do oddania przewidzianego w umowie obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i z zasadami wiedzy technicznej, a inwestor zobowiązuje się do dokonania wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem robót, w szczególności do przekazania terenu budowy i dostarczenia projektu, oraz do odebrania obiektu i zapłaty umówionego wynagrodzenia. Stosownie zaś do treści art. 658 k.c. przepisy niniejszego tytułu stosuje się odpowiednio do umowy o wykonanie remontu budynku lub budowli.

Zdaniem Sądu zebrany w sprawie materiał dowodowy wskazuje, że strony łączyła umowa o remont budynku, będącego własnością powódki i w związku z dyspozycją przepisu art. 658 k.c. do tego rodzaju umowy stosuje się odpowiednio przepisy regulujące umowę o roboty budowlane. Za pośrednictwem przepisu art. 656 § 1 k.c. do skutków opóźnienia się przez wykonawcę z rozpoczęciem robót lub wykończeniem obiektu albo wykonywania przez wykonawcę robót w sposób wadliwy lub sprzeczny z umową, do rękojmi za wady wykonanego obiektu, jak również do uprawnienia inwestora do odstąpienia od umowy przed ukończeniem obiektu stosuje się odpowiednio przepisy o umowie o dzieło, to jest art. 635, 636 i 637, a poprzez art. 638 także przepisy o rękojmi przy sprzedaży. Sąd Okręgowy wskazał na orzeczenie Sądu Najwyższego z 3 października 2000 r., wydane w sprawie o sygn. akt I CKN 301/00 OSNC 2001/4/58, zgodnie z którym jeżeli roboty budowlane zostały wykonane wadliwie, inwestor może realizować uprawnienia wynikające z rękojmi (art. 637 w związku z art. 656 k.c.) lub roszczenia odszkodowawcze na zasadach ogólnych (art. 471 k.c.). Wybór uprawnień wynikających z rękojmi nakłada na niego obowiązek wykazania, które konkretne roboty obciążone są wadą. W myśl natomiast przepisu art. 637 k.c. jeżeli dzieło ma wady, zamawiający może żądać ich usunięcia, wyznaczając w tym celu przyjmującemu zamówienie odpowiedni termin z zagrożeniem, że po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu nie przyjmie naprawy. Przyjmujący może odmówić naprawy, gdyby wymagała nadmiernych kosztów (§ 1). Gdy wady usunąć się nie dadzą albo gdy z okoliczności wynika, że przyjmujący zamówienie nie zdoła ich usunąć w czasie odpowiednim, zamawiający może od umowy odstąpić, jeżeli wady są istotne;

jeżeli wady nie są istotne, zamawiający może żądać obniżenia wynagrodzenia w odpowiednim stosunku. To samo dotyczy wypadku, gdy przyjmujący zamówienie nie usunął wad w terminie wyznaczonym przez zamawiającego (§ 2).

Sąd Okręgowy podał, że nie jest sporne na gruncie niniejszej sprawy, iż przedmiotem umowy zawartej przez strony był remont dachu, której uszczegółowienie znalazło miejsce w kosztorysie stanowiącym załącznik do tej umowy. Stosownie do treści tego kosztorysu budowlano inwestorskiego przedmiotem umowy była rozbiórka pokrycia z dachówki wraz z rozebraniem konstrukcji więźby dachowej i pokryciem dachu dachówkami ceramicznymi oraz montażem rur spustowych oraz kominów. Prace te miały być wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną i przez pracowników o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych. W konsekwencji uznał Sąd, że powyższy stosunek cywilnoprawny łączący strony zawierał podstawowe elementy umowy o roboty budowlane.

Strona powodowa w niniejszym postępowaniu wniosła o zasądzenie od pozwanej kwoty 158.768,14 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty w związku z ujawnieniem szeregu nieprawidłowości związanych z usterkami dachu. Zdaniem powódki skutkiem takiego wykonania prac jest między innymi powstawanie zawilgocenia i pleśni w pomieszczeniach na poddaszu i na IV piętrze, jak również dostawanie się wody z opadów atmosferycznych do wnętrza budynku. Powoduje to zagrzybienie ścian, co jest bardzo niebezpieczne dla mieszkających na poddaszu członków Wspólnoty. Według strony powodowej podstawą prawną jej żądania jest art. 471 k.c., gdyż w przedmiotowej sprawie nie może budzić wątpliwości fakt powstania szkody po jej stronie, a jest nią niewątpliwie koszt naprawy dachu, czyli przywrócenia go do stanu, w jakim powinien on zostać wydany w momencie odbioru prac w dniu 7 listopada 2007 r.

Z kolei pozwana B. A. wskazała, iż przedmiot umowy został wykonany w taki sposób, że doszło do odbioru wykonanych prac i w jej ocenie powódka nie wskazała na istnienie związku przyczynowo – skutkowego pomiędzy wykonaniem robót przez pozwaną, a skutkiem w postaci niedomagań konstrukcji dachowej.

Sąd Okręgowy dokonując ustaleń faktycznych dotyczących źródła wykonywania prac remontowych przez pozwaną, w imieniu której czynności podejmował umocowany do tego P. G. (1), stwierdził, iż strony łączyła umowa o roboty budowlane, która związana była z zawartą w dniu 26 lutego 2007 r. przedwstępną umową sprzedaży, na podstawie której powódka zobowiązała się sprzedać P. G. (1) prawo własności lokalu lub lokali mieszkalnych powstałych w wyniku adaptacji pomieszczenia o przeznaczeniu niemieszkalnym znajdującego się w budynku położonym w S. przy ulicy (...), róg ulicy (...). Zgodnie z treścią § 3 ust. 1 tej umowy strony postanowiły, że oprócz wkładu finansowego (ceny) nabywca dokona wkładu rzeczowego w postaci remontu klatki schodowej, wymiany okien, naprawy tynku, pomalowania balustrad, ścian i sufitów, w zakresie określonym w kosztorysie stanowiącym załącznik do tego aktu.

Sąd Okręgowy uznał, że pozwana B. A. ponosi odpowiedzialność za niewykonanie i nienależyte wykonanie remontu domu mieszkalnego, będącego własnością powódki jako wykonawca robót budowlanych. Dokładna analiza materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie prowadzi do wniosku, iż prace remontowe w imieniu pozwanej wykonywał jej pełnomocnik P. G. (2), który w zakresie wymiany pokrycia dachu posłużył się pracami T. M.. Powyższa okoliczność została potwierdzona przez wszystkie osoby zeznające w niniejszej sprawie. W związku z tym za ustalony należy uznać fakt wykonywania czynności budowlanych przez P. G. (1) w imieniu pozwanej B. A..

W kwestii dotyczącej zakresu wykonywanych prac remontowo – dekarских dachu budynku mieszkalnego powódki Sąd dokonał oceny stanu faktycznego oraz ich wartości, a także stwierdzonych wad i usterek na podstawie całości przedstawionego przez strony materiału dowodowego. Materiał w postaci dokumentacji zaprezentowanej przez strony oraz opinii biegłego Sąd ocenił jako w pełni wiarygodny. Sąd czyniąc ustalenia w tym zakresie oparł się przede wszystkim na opinii A. M. (1) - biegłego sądowego z zakresu budownictwa, którą uznał po jej uzupełnieniu za w pełni przekonującą. Po pierwsze, opinia powyższa została sporządzona przez kompetentną osobę, dysponującą odpowiednią wiedzą specjalistyczną i doświadczeniem zawodowym. Po drugie, biegły sporządzając opinię oparł się na całokształcie zebranego w sprawie materiału dowodowego, dokonując jego szczegółowej analizy w kontekście tezy dowodowej wynikającej z postanowienia Sądu o przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego. Po trzecie, opinia biegłego jest jasna, a wnioski w niej zawarte zostały logicznie i wyczerpująco uzasadnione. Biorąc pod uwagę powyższe

okoliczności, Sąd uznał opinię biegłego za w pełni przekonywującą, szczególnie, iż w pisemnej opinii uzupełniającej biegły A. M. (1) w sposób wyczerpujący i rzeczowy ustosunkował się do zarzutów stron oraz udzielił odpowiedzi na pytanie, które początkowo po sporządzeniu pierwszej opinii nadal budziły wątpliwości stron.

Sąd dał również wiarę materiałowi dokumentarnemu oraz zeznaniom świadków: J. K., A. O., A. C., K. P., P. G. (1), T. M., D. L., B. W., M. B., H. M., I. C. oraz zeznaniom pozwanej B. A. oraz zeznaniom reprezentującego powódkę – M. K.. W ocenie Sądu ustalony stan faktyczny w przedmiotowej sprawie był w przeważającym zakresie bezsporny, a kwestią budzącą największe wątpliwości stron była ocena prawna skutków technicznego odbioru robót przez powódkę oraz ocena wykonanych prac remontowych przez pozwaną.

Decydujące znaczenie dla rozstrzygnięcia miała zdaniem Sądu opinia biegłego sądowego, albowiem wnioski tej opinii przyjęte przez Sąd za własne stanowiły podstawę uwzględnienia powództwa w części. Zdaniem Sądu stwierdzenie biegłego są prawdziwe w zakresie ustalenia, że prace wykonane przez pozwaną zostały wykonane niezgodnie ze sztuką budowlaną. W szczególności wadliwie wykonane zostały wszystkie prace związane z robotami blacharskimi, to jest obróbkami blacharskimi gzymsów (pasów nad i podrynnowych), rynien, rur spustowych oraz obróbkami taśmą W. kominów i wywiewek wentylacyjnych. Pozwana nie wykonała również spoinowania ścian kominów z cegły i miejscowo wadliwie wykonane zostało również pokrycie dachu dachówką ceramiczną. W świetle powyższego Sąd Okręgowy wskazał, że zakres prac związanych z usunięciem usterek w wykonanych robotach objętych umową przedstawia się następująco: należy dokonać wymiany na nowe i prawidłowo wykonane obróbki blacharskie gzymsów (pasa nad i podrynnowego), obróbki kominów oraz wywiewek wentylacyjnych, należy dokonać przełożenia pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej w pasie przy obróbkach blacharskich nadgzymsowych, przy kominach oraz w miejscach stwierdzonych wad ułożenia (odsunięcia się dachówki przy koszu itp.), należy zaspoinować kominy oraz olicować powierzchnie kominów wymurowanych z cegły pełnej, należy naprawić więźbę dachową z uwagi na bezpieczeństwo użytkowania, należy poprawić regulacją z wyprowadzeniem prawidłowych spadków istniejących rynien, które w trakcie wymiany pasów podrynnowych należy przełożyć oraz wymienić skorodowane rury spustowe.

W konsekwencji zdaniem biegłego sądowego, którego stanowisko Sąd w pełni podzielił koszt robót remontowych, które należałoby wykonać w celu doprowadzenia stanu technicznego więźby dachowej i pokrycia dachu na obiekcie przy ul. (...), (...) w S. do zgodności z umową Nr (...) z dnia 1 marca 2007 r. i załączonym do umowy kosztorysem inwestorskim wynosi kwotę 111.365,60 zł.

Zdaniem Sądu zarzuty powódki w części dotyczącej wadliwości wykonanych prac uznać należy za całkowicie uzasadnione, co znalazło potwierdzenie w treści opinii biegłego sądowego.

Uznał Sąd, że na gruncie przedmiotowej sprawy nie można zgodzić się z pozwaną B. A., która wskazała na prawidłowe wykonywanie robót budowlanych, o czym świadczyć ma protokolarny odbiór robót przez powódkę w dniu 7 listopada 2007 r. i jedynie wystąpienie małych nedoróbek, skoro zebrany materiał dowodowy wskazuje na występowanie licznych wad i usterek.

Ponadto, jak wynika z zeznań świadków: A. O. i D. L., a przede wszystkim samego pełnomocnika pozwanej – P. G. (1) był on wielokrotnie wzywany do usunięcia wad zgłoszonych przez powódkę. Tym samym pozwana miała pełną świadomość występujących nieprawidłowościach powstałych na skutek błędnie przeprowadzonych prac remontowych.

W związku z występowaniem licznych wad i usterek w budynku powódki na skutek prac remontowych przeprowadzonych przez pozwaną Sąd rozważył kwestię roszczenia przysługującego powódcie z tytułu nienależytego wykonania umowy przez B. A.. W ocenie Sądu Okręgowego, zarzut ten okazał się być o tyle zasadny, iż rzeczywiście pozwana wykonała prace budowlane w sposób niezgodny ze sztuką budowlaną. O tym między innymi świadczą liczne wady wskazane w opinii biegłego sądowego. W/w wady, usterki i nedoróbki nie pozwalały na bezpieczne użytkowanie lokalu.

W ocenie Sądu pierwszej instancji należy zatem przyjąć, iż wartość robót remontowych, które należałoby wykonać w celu doprowadzenia stanu technicznego więźby dachowej i pokrycia dachu na obiekcie przy ul. (...), (...) w S. wyniosła kwotę 111.365,60 zł i dlatego kwotę tę Sąd zasądził na rzecz strony powodowej od pozwanej.

Sąd Okręgowy przechodząc do oceny zarzutów pozwanej o odbiorze technicznym przez powódkę robót remontowych przyjął, iż zgodnie z treścią § 8 ust. 1 i 2 umowy z dnia 01 marca 2007 r. pozwana jako wykonawca udzieliła powódce gwarancji na przedmiot umowy, stanowiła ona rozszerzenie odpowiedzialności wykonawcy z tytułu rękopisami za wady. Okres gwarancji trwa – 10 lat od daty wykonania i odbioru robót. Reasumując powódka była uprawniona do żądania usunięcia istniejących wad na podstawie powyższego uregulowania umownego w związku z treścią art. 656 § 1 k.c. i art. 638 k.c. oraz art. 556 § 1 k.c.

Zdaniem Sądu zasadą powszechnie przyjętą w prawie cywilnym, a uregulowaną w art. 481 § 1 k.c. jest możliwość żądania przez wierzyciela odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego liczone od daty wymagalności roszczenia. Biorąc pod uwagę fakt, iż powódka wzywała pozwaną już w dniu 06 lipca 2011 r. do zapłaty kwoty 160.400,51 zł w związku z występującymi wadami dachu, to wedle Sądu Okręgowego przyjąć należy, że pozwana już w dniu 2 września 2011 r. pozwana miała świadomość odnośnie wysuniętego żądania zapłaty wystosowanego przez powódkę. Tym samym powództwo o zapłatę odsetek ustawowych od dnia wniesienia pozwu Sąd uznał za w pełni uzasadnione, z tego względu pozwana B. A. popadła w opóźnienie z dniem 26 września 2011 r. i po tej dacie należały się stronie powodowej odsetki ustawowe.

W konsekwencji Sąd uwzględnił żądanie w przeważającej części, to jest zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 111.365,60 zł (pkt I wyroku)., oddalając powództwo w pozostałym zakresie ( pkt II wyroku).

W pkt. III wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 108 k.p.c., iż zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej zwrot całości poniesionych kosztów postępowania w zakresie uwzględnionego roszczenia pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie Referendarzowi Sądowemu Sądu Okręgowego w Szczecinie.

Powyższy wyrok zaskarżyła apelacją pozwana zarzucając:

-błąd w ustaleniach faktycznych stanowiących podstawę orzeczenia przejawiający się w uznaniu, iż strony zawarły umowę o roboty budowlane, której przedmiotem poza elementami wymienionymi w § 1 umowy nr (...) tj.: rozbiórką pokrycia dachowego i pokrycie dachu dachówką licówką, rozebraniem kominów i wymurowaniu z cegieł, licowanie cegłami licówkami, wymianą obróbek blacharskich, wymianą łączenia dachu pod pokrycie dachówką była również wymiana elementów nośnych i konstrukcyjnych dachu, w sytuacji gdy w sprawie strona powodowa nie przedłożyła jakichkolwiek dokumentów z których wynikałby fakt zmiany przedmiotu umowy nr (...) poprzez rozszerzenie zakresu prac również na roboty związane z wymianą konstrukcji nośnej dachu;

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego prowadzącą do ustalenia, iż strony łączyła umowa o przedmiocie nie odpowiadającym jej treści,
- naruszenie prawa materialnego art. 658 k.c. poprzez zakwalifikowanie stosunku zobowiązaniowego łączącego strony jako umowy o wykonanie remontu budynku i zastosowanie wobec tego regulacji dotyczącej umowy o roboty budowlane podczas gdy zakres prac uzasadniał przyjęcie, że strony łączyła umowa o dzieło,
- naruszenie prawa materialnego art. 65 k.c. poprzez dokonanie błędnej wykładni oświadczeń woli stron umowy polegającej na przyjęciu, iż strona pozwana była zobowiązana do dokonania prac wykraczających poza zakres umowy (...).

Nadto pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia dochodzonego niniejszym powództwem.

W oparciu o powyższe zarzuty pozwana wniosła o:



1. zmianę zaskarżonego wyroku Sądu Okręgowego Wydział I Cywilny z dnia 19 sierpnia 2013 r. wydanego w sprawie prowadzonej pod sygnaturą akt I C 994/II poprzez oddalenie powództwa w całości;

2. zasądzenie od powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych;

3. zwolnienie pozwanej od obowiązku ponoszenia kosztów sądowych w całości;

ewentualnie:

4. zwolnienie pozwanej od obowiązku ponoszenia kosztów sądowych w części;  
ewentualnie wnoszę o:

5. uchylenia zaskarżonego orzeczenia w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Szczecinie celem ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację pozwanej, powódka postuluwała jej oddalenie oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie, a argumentacja w niej zaprezentowana nie mogła doprowadzić do weryfikacji zaskarżonego orzeczenia w oczekiwanym przez skarżącą kierunku.

W obecnie obowiązującej procedurze cywilnej, zgodnie z art. 378 § 1 k.p.c. Sąd rozpoznaje sprawę w granicach apelacji; w granicach zaskarżenia bierze jedynie z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. Powinność rozpoznania sprawy w granicach apelacji oznacza, między innymi, nakaz wzięcia pod uwagę, rozważenia i oceny wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków. Sąd odwoławczy rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest jednakże związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego. Oznacza to, że bez względu na stanowisko stron oraz zakres zarzutów - powinien zastosować właściwe przepisy prawa materialnego, a więc także usunąć ewentualne błędy prawne sądu pierwszej instancji, niezależnie od tego, czy zostały one wytknięte w apelacji. Dla postępowania apelacyjnego znaczenie wiążące mają natomiast tylko takie uchybienia prawu procesowemu, które zostały przedstawione w apelacji i nie są wyłączone spod jego kontroli na podstawie przepisu szczególnego (por. art. 380 k.p.c.). Sąd odwoławczy rozstrzyga bowiem o zasadności roszczenia zgłoszonego w pozwie oraz o zasadności zarzutów zgłoszonych w apelacji. Na gruncie rozpoznawanej sprawy skarżąca nie zarzuciła nieważności postępowania, a Sąd Odwoławczy z urzędu jej nie stwierdził.

Zarzuty apelacji ogniskują się wokół kwestii związanej z błędną oceną Sądu co do zakresu i charakteru umowy o nr (...). Mianowicie wywodzi pozwana, że nie nastąpiło rozszerzenie prac również na roboty związane z wymianą konstrukcji nośnej dachu. W ocenie skarżącej Sąd dokonał wadliwej wykładni oświadczeń woli stron polegającej na przyjęciu, że strona pozwana była zobowiązana do dokonania prac wykraczających poza zakres umowy, czym naruszył Sąd art. 65 k.c. Z kolei błąd Sądu Okręgowego w ustaleniach faktycznych stanowiących podstawę orzeczenia przejawiał się w przyjęciu, iż strony zawarły umowę o roboty budowlane, której przedmiotem poza elementami wymienionymi w § 1 umowy nr (...) tj.: rozbiórką pokrycia dachowego i pokrycie dachu dachówką licówką, rozebraniem kominów i wymurowaniu z cegieł, licowanie ceglami licówkami, wymianą obróbek blacharskich, wymianą łączenia dachu pod pokrycie dachówką była również – jak podnosi pozwana- wymiana elementów nośnych i konstrukcyjnych dachu, w sytuacji gdy w sprawie strona powodowa nie przedłożyła jakichkolwiek dokumentów, z których wynikałby fakt zmiany przedmiotu umowy nr (...) poprzez rozszerzenie zakresu prac również na roboty związane z wymianą konstrukcji nośnej dachu. Podniosła skarżąca, że Sąd naruszył art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego prowadzącą do ustalenia, iż strony łączyła umowa o przedmiocie nie odpowiadającym jej treści. Nadto Sąd wedle skarżącej wadliwie zakwalifikował stosunek

zobowiązaniowy jako umowę o roboty budowlane, a nie umowę o dzieło ze względu na zakres prac, tym samym naruszył treść art. 658 k.c. Dodatkowo pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia.

Odnosząc się do zarzutu pozwanej wadliwego zakwalifikowania robót przez nią wykonanych do umowy o roboty budowlane, zamiast do umowy o dzieło pierwszorzędnie zwrócić należy uwagę na to, że zarzut ten pozwana sformułowała po raz pierwszy w apelacji. Podczas postępowania przed Sądem Okręgowym sama przyznawała, że łączyła ją z powódką umowa o roboty budowlane, na co wskazuje implicite treść odpowiedzi na pozew. Nie uszło bowiem uwadze Sądu Apelacyjnego, że pozwana postulowała przeprowadzenie dowodów na okoliczność m.in. wykonania umowy o roboty budowlane zgodnie z istniejącym planem oraz sztuką budowlaną, a na wstępie uzasadnienia podała, że bezsporne są kwestie związane z faktami zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży jak również umowy o roboty budowlane (vide: odpowiedź na pozew na k. 101, 102). Na zakończenie wprost wskazała pozwana, że strony łączyła umowa o roboty budowlane ( k. 103). Powyższe wskazuje, że zatem sama pozwana nie miała wówczas wątpliwości co do tego, że zakres prac objętych umową, ogólnie rzecz ujmując polegający na naprawie dachu, był o takim zasięgu, że prace te można było zakwalifikować do umów o roboty budowlane, a nie do umowy o dzieło, jak domaga się tego pozwana w obecnie prezentowanym w apelacji stanowisku. Zresztą to, że strony zawarły umowę o roboty budowlane wynika choćby z samej umowy: po pierwsze z terminologii stron umowy ( choć nie do końca konsekwentnie): wykonawca, którym była zwana pozwana i inwestor w odniesieniu do powódki ( § 9 ust. 2 umowy), po wtóre z faktu ustanowienia kierownika budowy, wynagrodzenia z tytułu nadzoru inwestorskiego, przekazania placu budowy w dniu 1 marca 2007 r. ( § 2 ust. 2 umowy), odebrania obiektu i zapłatę wynagrodzenia ( § 6 ust. 3,6 i 7 umowy) co charakteryzuje umowy o roboty budowlane wedle art. 647 k.c., a wreszcie z treści § 12, w którym w sprawach nieuregulowanych w umowie strony przewidziały, że mają zastosowanie właściwe przepisy kodeksu cywilnego i prawa budowlanego.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 22 września 1972 r. o sygn.. akt I CR 338/72 (opubl. LEX nr 7135), przepisów dotyczących umów o roboty budowlane nie stosuje się do remontu odrębnych pomieszczeń w budynkach, które stanowią rodzaj umowy o dzieło. Stanowisko to podzielić można przy zastosowaniu kryterium wielkości remontowanej części i zakresu robót, przyjmując, że remont mniejszych lokali lub pomieszczeń stanowi przedmiot umowy o dzieło. Słusznie zauważyła powódka w odpowiedzi na apelację, że takiego kryterium nie sposób jednak przyjąć na gruncie przedmiotowej sprawy, albowiem zakres prac, jakie miała wykonać pozwana, nie można zakwalifikować do umowy o dzieło. Zasadniczym bowiem kryterium rozróżnienia umowy o dzieło i umowy o roboty budowlane jest ocena realizowanej inwestycji stosownie do wymagań ustawy prawo budowlane (por. wyrok SN z 25.03.1998 r., o sygn. akt. II CKN 653/97), a które to przepisy miały również zastosowanie w toku wykonywanych przez pozwaną prac, co strony same przewidziały w umowie ( § 12 umowy).

Wymiana dachu dotyczy na tyle istotnych elementów budynku, bez których zachowanie substancji budynku mogłoby nie nastąpić. Skoro tak, z uwagi na elementy objęte umową stron, w sprawie stosować należało przepisy odnoszące się do umów o wykonanie remontu budynku, a tym samym o roboty budowlane wedle art. 647-658 k.c. w zw. z art. 656 § 1 k.c. w zw. z 638 k.c. w zw. z art. 556 § 1 k.c.

Tym samym pogląd o wadliwym zakwalifikowaniu umowy łączącej strony jako umowy o roboty budowlane, a ściślej o remont budynku okazał się chybiony i jawi się jako uczyniony jedynie na użytek postępowania apelacyjnego.

Jednocześnie odnosząc się do zarzutu przedawnienia roszczenia wskazać należy, że okazał się on również wadliwy. Przypomnieć wypada, że powódka domagała się zapłaty kwoty 158.768,14 zł określonej żądaniem pozwu, stanowiącej szkodę z tytułu konieczności dokonania własnym sumptem naprawy dachu, w zastępstwie pozwanej, która winna wykonać powyższe w oparciu o zapisy umowy z dnia 1 marca 2007 r. nr (...), a od czego się uchylała.

Tymczasem strony ustaliły w umowie termin gwarancji na 10 lat od daty wykonania i odbioru robót ( vide: § 8 ust. 1 i 2 umowy na k. 19) , który nastąpił w dniu 7 listopada 2007 r. Skoro powództwo wytoczono w dniu 26 września 2011 r. ( k.77), upływ terminu do dokonania zapłaty za wykonanie zastępcze jeszcze nie upłynął, a tym samym do przedawnienia nie doszło. Nadto, nawet przy przyjęciu, że nie nastąpiło wydłużenie gwarancji w umowie ( czego Sąd

Apelacyjny nie czyni), uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne budynku wygasają po upływie lat trzech, licząc od dnia kiedy rzecz została kupującemu wydana ( art. 568 § 1 k.c. w zw. z art. 638 k.c.). W dniu 7 listopada 2007 r. (k. 24) nastąpił odbiór techniczny robót, a zatem termin wygaśnięcia uprawnień z tytułu rękojmi nastąpił w dniu 7 listopada 2010 r. W dniu 24 września 2010 r. powódka wezwała pozwaną do usunięcia licznych wad i usterek związanych z wykonaniem umowy nr (...) ( k. 29-30). Tym samym nawet przed upływem terminu trzyletniego inwestor zawiadomił wykonawcę o wadzie.

W dalszej części rozważań zauważyć należy, że w postępowaniu pierwszoinstancyjnym linia obrony pozwanej polegała na tym, że wedle pozwanej powódka nie może domagać się kwoty dochodzonej pozwem z uwagi na fakt podpisania protokołu odbioru końcowego wykonanych robót, czym miała potwierdzić jakość wykonanych prac. W postępowaniu apelacyjnym kwestii tej pozwana już nie podnosi, koncentrując się na tym, że zakres prac objętych umową nie obejmował naprawy konstrukcji dachu, a zatem nie może ponosić pozwana odpowiedzialności za wykonanie robót, które nie były przewidziane zakresem umowy, czym Sąd miał naruszyć art. 65 k.c. oraz jednocześnie dokonać błędnych ustaleń faktycznych. Tymczasem stwierdzić trzeba, iż stanowisko Sądu Okręgowego w zakresie ustaleń faktycznych oraz oceny prawnej jest prawidłowe, a Sąd Apelacyjny je podziela i uznaje za własne bez konieczności powtarzania. Do naruszenia treści art. 65 k.c. odnoszącego się do wykładni oświadczeń woli nie doszło.

W istocie zarzut pozwanej dokonania błędnych ustaleń faktycznych, a zatem oparty na treści art. 233 § 1 k.p.c. okazał się chybiony. Nie można mówić o naruszeniu tego przepisu, jeżeli zgromadzony materiał dowodowy sąd ocenił zgodnie z zasadami logicznego myślenia oraz doświadczenia życiowego. Skuteczność tego zarzutu zależy od wykazania, że doszło do uchybienia wskazanym zasadom oceny wiarygodności i mocy dowodów. Nie może on sprowadzać się jedynie do polemiki ze stanowiskiem sądu pierwszej instancji, lecz winien wskazywać, jaki konkretnie dowód sąd błędnie uznał za wiarygodny i mający moc dowodową albo za niewiarygodny i niemający mocy dowodowej oraz w czym przy tej ocenie przejawia się naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów. Treść apelacji nie zawiera takich wywodów, które przedstawiałyby jurydyczne argumenty podważające prawidłowość rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego.

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Okręgowego w ustaleniach faktycznych stanowiących podstawę orzeczenia co do zakresu łączącej strony umowy, przejawiających się w uznaniu, iż strony zawarły umowę o roboty budowlane, której przedmiotem były elementy wymienione w § 1 umowy nr (...) oraz aneksu do niej wraz z kosztorysem inwestorskim tj. m.in.: rozbiórka pokrycia dachowego i pokrycie dachu dachówką licówką, rozebranie kominów i wymurowaniu z cegieł, licowanie cegłami licówkami, wymiana obróbek blacharskich, wymiana łączenia dachu pod pokrycie dachówką. Wbrew twierdzeniom pozwanej Sąd Okręgowy nie stwierdził, że przedmiot umowy obejmował wymianę elementów nośnych i konstrukcyjnych dachu, lecz jedynie naprawę więźby dachowej, wedle choćby zapisu § 3 ust. 2 umowy, wedle której wykonawca zobowiązał się wykonać przedmiot umowy zgodnie ze sztuką budowlaną (k.17). Nie sposób bowiem wywodzić, że przedmiot umowy zostanie wykonany zgodnie ze sztuką, jeśli w przypadku uszkodzeń więźby w konsekwencji nie dojdzie do jej naprawy, bowiem bezpieczeństwo użytkowania nie zostanie zachowane.

Na podstawie § 1 ust. 1 umowy Zamawiający zlecił, a Wykonawca przyjął do wykonania roboty dekarstwo – blacharskie na budynkach przy al. (...), ul. (...) polegające na: rozbiórce pokrycia dachowego i pokrycie dachu dachówką ceramiczną (uzgodnioną z konserwatorem zabytków), rozebraniu kominów i wymurowaniu z cegieł, licowanie cegłami licówkami, wymianie obróbek blacharskich, wymianie łączenia dachu pod pokrycie dachówką. Jak zauważył Sąd Okręgowy strony zgodnie w umowie postanowiły jednocześnie, że szczegółowy zakres robót jest zgodny z załączonym kosztorysem ( vide: kosztorys na k. 113-129). Pozwana przed Sądem Okręgowym nie kwestionowała, że uszczegółowienie przedmiotu umowy znajdowało się w kosztorysie stanowiącym załącznik do umowy. Zauważyć należy, że przedstawiony kosztorys zawiera nie tylko szacowane wynagrodzenie lecz przede wszystkim szczegółowy zakres prac i w oparciu o nie dokonana wycena ich wartości. Wartość robót została natomiast określona przez inwestora, czyli powódkę na kwotę 245.384,58 zł i zawiera wynagrodzenie za wykonanie takich prac jak choćby rozebranie konstrukcji więźb dachowych – ołacenie dachu (k. 114).

Znamienne jest, że pozwana kwestionuje istnienie kosztorysu na dzień zawierania umowy nr (...), a już w okresie późniejszym wiedzy o jego istnieniu nie podważa. Z drugiej też strony zaprzecza, jakoby przedstawiony kosztorys istniał na dzień sporządzania umowy, a nie podaje jaki to inny kosztorys strony łączył wedle zapisu jej § 1. To, że kosztorys został sporządzony wynika zaś wprost z umowy. Skoro pozwana nawet nie starała się wykazać wedle art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. istnienia innego kosztorysu, o którym mowa w umowie, którego zakres prac byłby odmienny od przedstawionego przez pozwaną, nic nie stało na przeszkodzie w przyjęciu – jak uczynił to Sąd Okręgowy, że strony łączył kosztorys znajdujący się na k. 113-127, a pozwana miała o nim wiedzę co najmniej od chwili podpisania aneksu do umowy. Świadczy o tym dodatkowo okoliczność, że strony ustaliły w aneksie wynagrodzenie na kwotę 229.331,38 zł + VAT (k.21), natomiast z kosztorysu wynagrodzenie wynika na kwotę 245.384,58 zł z uwzględnieniem VAT (k.127), a zatem jest zbliżone. Z umowy wynagrodzenie ustalono na kwotę 129.615,11 zł + VAT (k.18). Biegły w opinii uzupełniającej wskazał na roboty konieczne do wykonania w celu doprowadzenia stanu technicznego robót dekarских do zgodności z umową nr (...) z dnia 1 marca 2007 r. i kosztorysem inwestorskim ( k. 409-414), a zakresy obu kosztorysów są zbliżone. Zresztą pozwana nawet nie stara się wykazać, jakoby zakresy te były odmienne.

Znamienne jest przy tym, że przecież kosztorys inwestorski wespół z opinią biegłego A. M. (2) wskazują na brak wykonania prac, które pozwana winna wykonać, a czego nie uczyniła ( vide: załącznik nr 1 do opinii na k. 405-406), z czym pozwana nawet nie próbuje polemizować w apelacji. Kosztorys wedle opinii biegłego zawiera również roboty remontowe, które należałoby wykonać w celu doprowadzenia stanu technicznego więźby dachowej i pokrycia dachu do zgodności z umową i załączonym doń kosztorysem inwestorskim ( załącznik nr (...) do opinii na k. 409-414) na łączną kwotę 111.355,60 zł. Jak wyjaśnił biegły zakres prac ujęty w kosztorysie nazwanym kosztorysem na roboty naprawcze stanowiącym załącznik nr 4 do opinii dodatkowej-upełniającej nie jest ujęty w żadnym z opracowanych kosztorysów do umowy i dwóch opinii. Jest to koszt naprawy konstrukcji więźby dachowej i membrany foliowej tj. robót remontowych budowlanych wynikający z ujawnionych uszkodzeń więźby dachowej na łączną kwotę 5.404,81 zł (vide: opinia uzupełniająca na k. 404,422-426). Porównanie zakresu ww. kosztorysu stanowiącego załącznik nr 4 wskazuje, że nie stanowi on integralnej części kosztorysu na roboty konieczne wedle załącznika nr 2 (k. 409-412).

W kontekście powyższego chybione jest twierdzenie pozwanej, jakoby wadliwie ustalił Sąd Okręgowy, że elementem umowy były prace związane z wymianą konstrukcji nośnej dachu. Skarżąca formułując taki zarzut w istocie kwestionuje rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego nie tylko w zakresie obowiązku rzekomej „wymiany konstrukcji nośnej dachu” (czego Sąd pierwszej instancji nie stwierdził), ale też obowiązku dokonania niezbędnych poprawek, do czego skarżąca już się w żaden sposób nie odnosi. Zatem apelacji pozwanej nie sposób przyznać waloru komplementarności, co samoistnie pozbawia ją możliwości uwzględnienia apelacji.

Sąd Okręgowy w oparciu o opinię biegłego, w istocie niekwestionowaną przez pozwaną w apelacji prawidłowo ustalił wadliwe prace wykonane przez pozwaną oraz zakres niewykonanych prac (k. 511-512), a wartość tych robót remontowych, które należałoby wykonać w celu doprowadzenia stanu technicznego więźby dachowej i pokrycia dachu na obiekcie wedle umowy oraz kosztorysu inwestorskiego uznał w wysokości 111.365,60 zł. W żadnym razie wartość robót nie stanowi wartości za roboty „hipotetyczne”, skoro obowiązek ich wykonania wynikał z umowy i aneksu do niej wraz z kosztorysem inwestorskim. W sprawie strona powodowa na dowód dochodzonej kwoty przedłożyła oprócz umowy nr (...) również aneks do niej, a co istotne kosztorys na wykonanie remontu dachu, który opiewał na kwotę 292.298,26 zł.

Z tych wszystkich względów rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego jest prawidłowe, stąd należało orzec w oparciu o art. 385 k.p.c. jak w punkcie I. sentencji wyroku.

Sąd Apelacyjny zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego pełnomocnika, o czym orzeczono w punkcie II. sentencji na podstawie § 12 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 roku, Nr 163, poz. 1349 ze zm.).

SSA D.Ryśtał SSA M.Sawicka SSA E.Buczowska-Żuk