

Sygn. akt: I C 762/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2020 r.

Sąd Okręgowy w Bydgoszczy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Rafał Szurka
Protokolant:	protokolant Magdalena Korcyl

po rozpoznaniu w dniu 7 grudnia 2020 r. w Bydgoszczy na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w B.

przeciwko (...) Przedsiębiorstwu (...) z siedzibą w B.

o zapłatę

- zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 88.006,95 zł (osiemdziesiąt osiem tysięcy sześć złotych 95/100) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 31 lipca 2017 roku do dnia zapłaty,
- zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 5.400 zł. (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,
- obciąża Skarb Państwa kosztami sądowymi.

Sygn. akt: I C 762/17

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 31 lipca 2017 r. powódka, Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w B., wniosła o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kwoty 88.006,95 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 34 zł.

W uzasadnieniu strona powodowa podała, że w lipcu 2009 r. zleciła przeprowadzenie audytu remontowego nieruchomości przy ul. (...) w B.. W wykonanym na zlecenie audycie stwierdzono, że ogólny stan konstrukcyjny budynku jest dobry i zarekomendowano ocieplenie budynku. W opinii tej nie wykazano ażeby istniały jakiegokolwiek wady konstrukcyjne budynku uniemożliwiające docieplenie i wykonanie elewacji budynku. Następnie sporządzony został projekt budowlany, na podstawie którego wykonane miały zostać renowacja elewacji frontowej budynku, docieplenie ścian podwórza i kolorystyki budynku. Po uzyskaniu pozwolenia na budowę, powodowa wspólnota wybrała pozwaną spółkę jako wykonawcę na podstawie przedstawionej przez nią oferty. W dniu 18 września 2009 r. strony zawarły umowę, ustaliły zakres prac i wynagrodzenie ryczałtowe. Odbiór końcowy miał miejsce w dniu 31 sierpnia 2010 r. Powódka uregulowała wszystkie należności względem pozwanej.

W 2011 r. na elewacji od strony frontowej nieruchomości i od podwórza zaczęły pojawiać się pęknięcia. W kolejnych protokołach stwierdzano kolejne wady, w tym zaleganie wody na balkonach, ubytki farby na elewacji, ubytki tynków. Strony sporządziły kolejny protokół, w którym ustalono termin usunięcia wad. Strona pozwana wskazywała w piśmie z dnia 1 września 2015 r., że okres gwarancji się zakończył oraz że prace w zakresie elewacji zostały wykonane zgodnie z projektem oraz umową. Zobowiązała się jednak do dokonania prac polegających na pomalowaniu parapetów oraz wykonania pozostałych obróbek blacharskich.

W ocenie powódki przyczyną powstałych w budynku wad jest niewłaściwe wykonanie przez stronę pozwaną umowy, co spowodowało powstanie po stronie powodowej szkody. Pozwana jako profesjonalista winna zauważyć i poinformować o ewentualnych wadach uniemożliwiających prawidłowe wykonanie prac. Strona pozwana nie uczyniła jednak tego. Powódka powołała się również na treść art. 651 k.c., zgodnie z którym jeżeli dostarczona przez inwestora dokumentacja, teren budowy, maszyny lub urządzenia nie nadają się do prawidłowego wykonania robót albo jeżeli zajdą inne okoliczności, które mogą przeszkodzić prawidłowemu wykonaniu robót, wykonawca powinien niezwłocznie zawiadomić o tym inwestora. Niewykonanie tego obowiązku informacyjnego przez pozwaną prowadzi w ocenie powódki do powstania odpowiedzialności odszkodowawczej wykonawcy względem inwestora.

Strona powodowa przedłożyła do pozwu kosztorys, zgodnie z którym prace zmierzające do usunięcia wad elewacji frontowej powstałych na skutek nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwaną pochłoną środki w wysokości od 61.015,74 zł do 69.354,92 zł, zaś elewacji od strony podwórza w wysokości 25.515,21 zł. Dochodzona niniejszym pozwem kwota stanowi sumę pierwszej z podanych wartości oraz ostatniej. Na żądanie pozwu składa się również kwota w wysokości 1.476 zł tytułem naprawienia szkody, jaką poniosła powodowa wspólnota w związku ze zleceniem wykonania prywatnej opinii.

W odpowiedzi na pozew z dnia 31 października 2017 r. pozwana, (...) Przedsiębiorstwo (...) z siedzibą w B., wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania według norm przepisanych.

Strona pozwana zakwestionowała żądanie powódki, zarówno co do zasady jak i co do wysokości. Pozwana potwierdziła fakt zawarcia między stronami umowy na wykonanie remontu m.in. elewacji budynku powódki. Pozwana wskazała również, że jest faktem powszechnie znanym, że nie ma takiej kamienicy w śródmieściu B., w której wszystkie elementy konstrukcyjne są prawidłowe. Dalej wskazała, że projekt budowlany, na podstawie którego pozwana sporządziła ofertę został zmodyfikowany,

a zakres prac rozszerzony. Zdaniem strony pozwanej niezgodne ze stanem faktycznym są twierdzenia strony powodowej dotyczące terminu zakończenia prac objętych umową, albowiem obiór końcowy nastąpił w dniu 7 maja 2010 r., a nie jak wskazano w pozwie w dniu 31 sierpnia 2010 r. Pozwana udzieliła gwarancji na wykonane przez siebie roboty na okres 5 lat licząc od daty podpisania końcowego protokołu odbioru. Okres ten upłynął zaś w dniu 7 maja 2015 r. Zawarta między stronami umowa reguluje tryb postępowania stron w przypadku stwierdzenia wad w przedmiocie umowy w okresie gwarancji. Zgodnie z tymi zapisami, jeżeli pozwana nie usunie wad stwierdzonych w okresie gwarancji w wyznaczonym terminie, powódka winna zastosować przewidziane umową kary umowne lub wyznaczyć dodatkowy termin ich usunięcia lub zlecić usunięcie wad osobom trzecim na koszt pozwanej spółki. Zapisy te winny mieć zastosowanie w pierwszej kolejności. Pozwana wskazała również, że w jej ocenie wszelkie wady prawidłowo zgłoszone przez powódkę zostały usunięte w wyznaczonym terminie.

Z ostrożności procesowej pozwana wskazała, że pkt 7 protokołu z wykonania przeglądu gwarancyjnego z dnia 19 sierpnia 2011 r. został zmodyfikowany dla potrzeb pozwu. Pozwana usunęła do dnia zwrotu kaucji gwarancyjnej usterki zapisane w pkt 1-6 tego protokołu. Usterki zapisane w protokole z dnia 16 listopada 2011 r. również zostały przez nią usunięte.

Całość remontu została wykonana na podstawie dokumentacji sporządzonej przez profesjonalnego i uznanego projektanta, pod nadzorem inspektorów technicznych posiadających uprawnienia budowlane ze strony zarządcy nieruchomości. Zgodność wykonania prac z dokumentacją techniczną i stanem faktycznym potwierdzona jest wpisami

w dzienniku budowy. Powódka nie wносиła nigdy w okresie gwarancji żadnych uwag co do jakości zastosowanych materiałów. Pozwana zakwestionowała również treść prywatnej opinii dotyczącej oceny jakości wykonanych robót oraz kosztorysu, który niespójny jest z zakresem kwestionowanych robót.

W dalszym toku postępowania strony podtrzymywały swoje stanowiska zaprezentowane w pozwie i w odpowiedzi na pozew. Na rozprawie w dniu

7 grudnia 2020 r. pełnomocnik powódki z ostrożności procesowej wniósł dodatkowo – w przypadku oddalenia powództwa – o zastosowanie art. 102 k.p.c.

Sąd ustalił, co następuje:

W lipcu 2009 r. powódka Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w B. zleciła przeprowadzenie audytu remontowego nieruchomości położonej przy ul. (...) w B.. (...) wykonany został przez mgr inż. T. W..

W audycie stwierdzono, że ogólny stan konstrukcyjny budynku jest dobry i zarekomendowano, w celu zmniejszenia zapotrzebowania na ciepło w budynku, ocieplenie tego budynku. Z audytu nie wynika, aby w budynku istniały wady konstrukcyjne uniemożliwiające wykonanie docieplenia czy renowacji elewacji.

Dowód: audyt remontowy budynku /k. 23-40v/.

Powódka zleciła J. M. sporządzenie projektu budowlanego. Wykonany przez niego projekt obejmował renowację elewacji frontowej budynku, docieplenie ścian podwórza i kolorystyki budynku. Jako uzupełnienie projektu sporządzono w lipcu 2009 r. charakterystykę energetyczną budynku, którą wykonali mg inż. T. W. oraz mgr inż. arch. P. Z..

Dowód: projekt budowlany z dnia 12 lutego 2008 r. /k. 41-57/,

charakterystyka energetyczna obiektu budowlanego z dnia 16 lipca 2009 r. /k. 59-66/,

zeznania świadka J. M. /k. 380v-381 od 00:15:10 do 00:35:29/.

Powódka uzyskała na przeprowadzenie określonych projektem prac pozwolenie na wykonanie robót budowlanych decyzją nr (...).

Dowód: decyzja nr (...) /k. 58-58v/.

Powódka spośród uzyskanych ofert wybrała jako wykonawcę prac pozwaną (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w B. (obecnie w likwidacji). W konsekwencji strony zawarły umowę nr (...) w dniu 18 września 2009 r., na mocy której pozwana zobowiązała się za wynagrodzeniem ryczałtowym do wykonania określonych w umowie prac tj. wykonania remontu elewacji frontowej i ocieplenia ścian elewacji od strony podwórza z wymianą okien piwnicznych, remont fosy i ogrodzenia budynku bez stalowego wykończenia. Zgodnie z umową cena remontu elewacji oraz ocieplenia ścian od strony podwórza z wymianą okien i okratowania wyniosła 206.000 zł (§ 9 ust. 1 pkt 1 umowy). Strony w § 15 ustaliły również odpowiedzialność odszkodowawczą w formie kar umownych za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań wynikających z umowy. Zastrzeżono również prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość kar umownych. Termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy strony ustaliły na dzień 30 kwietnia 2010 r.

Dowód: oferta pozwanej z dnia 10 września 2009 r. /k. 68-81/,

umowa nr (...) z dnia 18 września 2009 r. wraz z aneksem do umowy /k. 82-85/.

W dniu 21 września 2009 r. powódka przekazała pozwanej spółce plac budowy. W toku inwestycji prowadzono dziennik budowy.

Dowód: protokół z przekazania-przejęcia placu budowy z dnia 21 września 2009 r. /k. 86-86v/,

dziennik budowy wydany w dniu 18 września 2009 r. /k. 87- 99/,

zeznania świadka A. S. /k. 381-382 od 00:35:29 do 00:57:44/,

zeznania świadka B. W. (1) /k. 382-383v od 00:57:44 do 01:37:13/.

Pozwana wykonała prace określone umową, a ich zakończenie i odbiór końcowy miał miejsce w dniu 31 sierpnia 2010 r. Natomiast w dniu 7 maja 2010 r. nastąpił odbiór części robót w postaci remontu elewacji frontowej i docieplenia ścian od strony podwórza, jak również remont ogrodzenia, fosa i zejścia do piwnicy budynku. Powódka uregulowała wobec pozwanej wszystkie wymagane należności stwierdzone fakturami VAT wystawianymi przez wykonawcę.

Dowód: protokół końcowy odebranych robót budowlanych z dnia 31 sierpnia 2010 r. /k. 100/,

faktura VAT nr (...) z dnia 7 maja 2010 r. /k. 251/,

protokół odbioru wykonanych robót budowlano-montażowych

z dnia 7 maja 2010 r. /k. 252-253/,

zeznania świadka B. W. (1) /k. 382-383v od 00:57:44 do 01:37:13/,

przesłuchanie za powódkę K. W. /k. 400-401 od 00:05:02 do 00:34:36/,

przesłuchanie za pozwaną M. G. /k. 401-402 od 00:34:36 do 01:10:42/.

W dniu 19 sierpnia 2011 r. sporządzono protokół, w którym wskazano m.in. na powstanie pęknięć elewacji od strony frontowej budynku i od podwórza oraz innych wad, które pozwana zobowiązała się naprawić tj. obróbki blacharskie na parapetach.

Dowód: protokół z wykonania przeglądu gwarancyjnego z dnia 19 sierpnia 2011 r. /k. 101, 356/,

zeznania świadka B. W. (1) /k. 382-383v od 00:57:44 do 01:37:13/,

przesłuchanie za powódkę K. W. /k. 400-401 od 00:05:02 do 00:34:36/,

przesłuchanie za pozwaną M. G. /k. 401-402 od 00:34:36 do 01:10:42/.

W dniu 16 września 2011 r. sporządzono kolejny protokół, w którym stwierdzono wady objawiające się zaleganiem na balkonach wody.

Dowód: protokół z dnia 16 września 2011 r. /k. 102/.

Powódka zwróciła pozwanej kaucję gwarancyjną w dniach 27 stycznia 2011 r., 10 listopada 2011 r. oraz 28 listopada 2011 r.

Dowód: wyciągi z rachunku bankowego pozwanej /k. 247-249/,

zeznania świadka B. W. (1) /k. 382-383v od 00:57:44 do 01:37:13/.

W dniu 21 sierpnia 2013 r. sporządzono protokół, w którym stwierdzono i ustalono usunięcie wad m.in. poprzez uzupełnienie ubytków farby na elewacji oraz ubytków tynków.

Dowód: protokół z dnia 21 sierpnia 2013 r. /k. 103/.

W dniu 24 kwietnia 2014 r. sporządzono kolejny protokół, w którym stwierdzono niewykonanie ponownego malowania parapetów i części elewacji, z których odchodziła farba oraz uzgodniono termin usunięcia tych wad.

Dowód: protokół usterek gwarancyjnych z dnia 24 kwietnia 2014 r. /k. 104/.

Pismem z dnia 23 lipca 2015 r. powódka skierowała do pozwanej zawiadomienie o przeglądzie gwarancyjnym. W efekcie spotkania sporządzono protokół w dniu 28 lipca 2015 r., gdzie stwierdzono szereg wad prac wykonanych przez wykonawcę i zobowiązano pozwaną do ich usunięcia m.in. malowanie parapetów i elementów blacharskich rynien i rur spustowych, pęknięcia na balkonach, pęknięcia tynków.

Dowód: pismo powódki z dnia 23 lipca 2015 r. /k. 105/,

protokół z dnia 22 lipca 2015 r. /k. 106/,

protokół z dnia 28 lipca 2015 r. /k. 107/.

Pismem z dnia 10 sierpnia 2015 r. powódka wskazała pozwanej wady konieczne do usunięcia. W odpowiedzi na przedmiotowe pismo, pozwana pismem z dnia 1 września 2015 r. wskazała na upływ okresu, na który udzielono gwarancji (5 lat) oraz na to, że prace w zakresie elewacji zostały wykonane zgodnie z projektem oraz umową. Wskazano również, że wady stwierdzone w piśmie powoda z dnia 10 sierpnia 2015 r. dotyczą konstrukcji budynku, a nie elewacji i prac wykonywanych przez pozwaną spółkę. Pozwana wskazała również, że nie wycofuje się z zobowiązania pomalowania parapetów oraz wykonania pozostałych obróbek blacharskich, jednakże dopiero po wyjaśnieniu pozostałych kwestii spornych. Pismem z dnia 1 października 2015 r. powódka wezwała pozwaną do pomalowania obróbek blacharskich. W dniu 9 listopada 2015 r. skierowała natomiast kolejne wezwanie o tożsamej treści. W odpowiedzi, pozwana pismem z dnia 13 listopada 2015 r. wskazała, że wykona prace związane z malowaniem obróbek blacharskich, jednakże zostaną one wykonane wiosną, gdyż wówczas będą warunki atmosferyczne pozwalające na prowadzenie takich prac.

Dowód: pismo powódki z dnia 10 sierpnia 2015 r. /k. 108-110/,

pismo pozwanej z dnia 1 września 2015 r. /k. 111-112/,

pismo powódki z dnia 1 października 2015 r. /k. 113/,

pismo powódki z dnia 9 listopada 2015 r. /k. 114/,

pismo pozwanej z dnia 13 listopada 2015 r. /k. 115/,

notatka służbowa z dnia 29 grudnia 2010 r. /k. 250/.

W dniu 5 stycznia 2016 r. odbyło się spotkanie, w którym brali udział przedstawiciele stron. Ze spotkania sporządzono protokół, w którym wspólnota przedstawiła swoje oczekiwania tj. usunięcia pęknięć tynku elewacji frontowej oraz naprawa w postaci usunięcia stwierdzonych usterek. Przedstawiciele wykonawcy stwierdzili, że pozwana nie jest w stanie usunąć pęknięć tynku i nie przyjęli propozycji ugodowych wspólnoty. Pismem z dnia 21 stycznia 2016 r.

powódka proponowała pozwanej polubowne zakończenie sporu, jednakże pozwana pismem z dnia 1 marca 2016 r. nie przyjęła propozycji powódki.

Dowód: protokół z dnia 5 stycznia 2016 r. /k. 116/,

pismo powódki z dnia 21 stycznia 2016 r. /k. 117-118/,

pismo powódki z dnia 12 lutego 2016 r. /k. 119/,

pismo pozwanej z dnia 1 marca 2016 r. /k. 120/.

Pismami z dnia 14 kwietnia 2016 r. oraz z dnia 3 czerwca 2016 r. powódka wezwała pozwaną do usunięcia wad robót budowlanych. Pozwana nie udzieliła na te pisma odpowiedzi.

Dowód: pismo powódki z dnia 14 kwietnia 2016 r. /k. 121-122v/,

pismo powódki z dnia 3 czerwca 2016 r. /k. 123-123v/.

W dniu 20 lipca 2016 r. inspektor techniczny C. G. dokonał oględzin nieruchomości, podczas których stwierdził szereg pęknięć, które w jego ocenie spowodowane są użyciem przez wykonawcę mało elastycznego materiału lub wadą wykonawczą.

Dowód: protokół z dnia 20 lipca 2016 r. /k. 124/,

zeznania świadka C. G. /k. 380-380v od 00:04:44 do 00:15:10/.

Powódka zleciła wykonanie badania jakości robót budowlanych wykonanych przez pozwaną. Badanie przeprowadzone przez mgr inż. S. D. (1) potwierdziło m.in. że zużycie techniczne budynku jest wyższe od przyjętego dla okresu od wykonania remontu oraz że wady mogą wpłynąć zarówno na trwałość, jak i wygląd budynku. Powódka poniosła koszt sporządzenia ww. opinii w kwocie 1.476 zł.

Dowód: opinia na temat oceny jakości wykonanych robót remontowych elewacji frontowej budynku mieszkalnego z dnia 26 października 2016 r. /k. 125-179/,

faktura VAT nr (...) z dnia 31 października 2016 r.
/k. 203/,

zeznania świadka S. D. (2) /k. 369v-370 od 00:04:55 do 00:33:46/.

Powódka zleciła firmie zewnętrznej sporządzenie kosztorysu obejmującego remont elewacji frontowej oraz od strony podwórza.

Dowód: kosztorys /k. 180-202/.

Mieszkańcy remontowanej nieruchomości po remoncie zaobserwowali w swoich mieszkaniach liczne niedoskonałości i usterki takie jak np. nieprawidłowo wykonane parapety czy wilgoć wewnątrz mieszkań.

Dowód: zeznania świadka B. W. (2) /k. 370-370v od 00:33:46 do 00:46:35/,

zeznania świadka D. R. /k. 370v-371 od 00:46:35 do 00:55:42/,

zeznania świadka A. S. /k. 381-382 od 00:35:29 do 00:57:44/.

Wykonane przez pozwaną roboty remontowe w nieruchomości powódki posiadają liczne wady i usterki, które dotyczą:

a) od strony podwórza:

- ubytków w powłoce, łuszczącej się farby, słabej przyczepności powłoki do blachy przy parapetach zewnętrznych;
- ubytków w powłoce, łuszczącej się farby, słabej przyczepności powłoki do blachy przy rurach spustowych oraz rynnach;
- trzech niewielkich pęknięć elewacji w rejonie odpływów dwóch balkonów piętra pierwszego,

b) od strony frontowej:

- ubytków w powłoce, łuszczącej się farby, słabej przyczepności powłoki do blachy przy parapetach zewnętrznych;
- ubytków w powłoce, łuszczącej się farby, słabej przyczepności powłoki do blach przy rurach spustowych oraz rynnach;
- ubytków w powłoce, łuszczącej się farby, słabej przyczepności powłoki do blach przy obróbkach blacharskich dachów i balkonów;
- wyprysków, spęznienia i wykwitów przy powierzchni ścian przyziemia na fosie;
- pęknięcia tynków ściany przy zakończeniach parapetów;
- pęknięć poziomych w poziomie kształtowników stalowych zatopionych w murze przez ścianach obu frontonów;
- całej elewacji frontowej w zakresie zarysowań i pęknięć;
- występowania tzw. głuchych tynków na elewacji frontowej.

Elewacja (poza wątpliwościami co do wykonania elementów blaszanych) została wykonana zgodnie z projektem budowlanym i umową. Zastosowane dla jej wykonania materiały były w zasadzie zgodne z dokumentacją projektową.

Jedną z przyczyn uszkodzeń tynków na wysokości ok. 3 m nad poziomem dna fosy jest silne zawilgocenie ściany zewnętrznej budynku.

W wyniku tego zawilgocenia doszło do uszkodzeń tynków na balkonie pierwszego piętra budynku. Zaniechanie wykonania izolacji balkonów oraz izolacji przeciwwodnej fosy miało znaczący wpływ na pojawiające się miejscowo pęknięcia tynku na elewacji frontowej.

Niewłaściwe przygotowanie podłoża jest główną przyczyną problemów z powłokami malarskimi na elementach z blachy ocynkowanej. Niewłaściwy materiał użyty do wykonania tynków zewnętrznych spowodował powstanie wad w zakresie tynków elewacji frontowej. Przyczynami powyższego mogły być również: niewłaściwa technologia wykonania mieszanki cementowo-wapiennej, jak i samych robót, niewłaściwa technika prowadzonych prac tynkarskich, niewłaściwe warunki atmosferyczne podczas wykonywania prac, niezastosowanie dodatków i domieszek wskazanych podczas prac w warunkach zimowych, wykonanie warstwy szpachlowej na starym tynku (ok. 50% ściany).

Przyczynami powyższego nie były: ruchy budynku związane z przenoszonymi drganiami od pojazdów, poważniejsze prace ziemne w niedalekim sąsiedztwie, czy podtopienie budynku.

Elewacja frontowa i od strony podwórza zostały wykonane zgodnie

z projektem budowlanym i umową, ale nie w zgodzie ze sztuką budowlaną. Zastosowane materiały nie spełniają funkcji odpowiedniej elastyczności i izolacyjności.

Łączny koszt prac naprawczych szacuje się na kwotę 78.684,39 zł netto (elewacja tylna – blacha ocynkowana, pęknięcia; elewacja frontowa – izolacje, blacha ocynkowana, tynk). Obecnie wartość tych prac wzrosła szacunkowo od 2 do 6% w porównaniu z datą wydania opinii.

Dowód: pisemna opinia biegłego z zakresu budownictwa T. S. z grudnia 2018 r. /k. 435-496/,

pisemna opinia uzupełniająca biegłego z zakresu budownictwa T. S. z maja 2019 r. /k. 528-546/,

ustna opinia uzupełniająca biegłego z zakresu budownictwa T. S. złożona na rozprawie w dniu 20 listopada 2019 r. /k. 573-573v od 00:02:53 do 00:22:44/.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych przez strony w toku postępowania, wiarygodnych zeznań świadków, opinii biegłego z zakresu budownictwa oraz przesłuchania stron postępowania. Sąd uznał wyżej wskazane dowody za wiarygodne oraz przydatne dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy.

Zeznania przesłuchanych w sprawie świadków w osobach J. M., A. S., B. W. (1), C. G., S. D. (2), B. W. (2) i D. R. uznał Sąd za wiarygodne w całości. Zeznania świadków były spójne, logiczne, wypowiedziane w sposób spontaniczny i nieprzymuszony, a nadto korespondujące z pozostałym materiałem dowodowym zebrany w przedmiotowej sprawie.

Również wyjaśnienia złożone za powódkę przez K. W. i za pozwaną przez M. G. były co do zasady wiarygodne i spójne z pozostałym materiałem dowodowym zebrany w przedmiotowej sprawie. Sąd odmówił jednak wiarygodności wyjaśnieniom M. G. w zakresie w jakim wskazywała, że w protokole z dnia 19 sierpnia 2011 r. dodano w późniejszym czasie pkt 7, którego w jej ocenie nie było podczas spisywania treści protokołu. Powyższe było niezgodne z pozostałym materiałem dowodowym zebrany w sprawie, w postaci zeznań świadków i opinii biegłego, na podstawie których należało także ustalić, że wada w pracach wykonanych przez pozwaną dotyczyła także wskazanego punktu w protokole. W ocenie Sądu pozostały materiał dowodowy pozwalała na dokonanie ustalenia także w tym zakresie. W tym zakresie zatem zeznania tych osób przyczyniły się do uzupełnienia materiału dowodowego zebranego w sprawie.

Z tych samych powodów, które wskazano wyżej, Sąd na podstawie art. 235² § 1 pkt 2 k.p.c. pominął dowód z opinii biegłego z zakresu badania dokumentów. W ocenie Sądu nawet gdyby przyjąć, że pkt 7 został umieszczony w protokole z dnia 19 sierpnia 2011 r. w późniejszym czasie niż dzień jego spisywania, albowiem stan budynku po remoncie wynika z treści innych dowodów. Dlatego Sąd uznał, że przeprowadzenie tego dowodu byłoby niecelowe.

Za w pełni wiarygodną uznał Sąd natomiast pisemną opinię biegłego z zakresu budownictwa T. S. (jak również pisemną i ustną opinię uzupełniającą) na okoliczność ustalenia jakości i wadliwości prac wykonanych przez pozwaną spółkę na podstawie umowy z dnia 18 września 2009 r. na nieruchomości przy ul. (...)

w B.. W ocenie Sądu sporządzone przez biegłego opinie w pełni odpowiadały tezie dowodowej, wykonano je z wysokim stopniem szczegółowości oraz przy zachowaniu zasad wiedzy i sztuki. Biegły po analizie dokumentacji zgromadzonej w aktach sprawy (w tym dokumentacji technicznej) oraz wykonanej osobiście wizji lokalnej dokonał starannego opisu budynku oraz wykonanych przez stronę pozwaną prac. Wymienił wszelkie zaobserwowane i stwierdzone nieprawidłowości, określił ich prawdopodobne przyczyny, ocenił jakość użytego materiału, wykonanych prac oraz ich

zgodność zarówno z projektem, jak i z zasadami sztuki budowlanej. Biegły dokonał również oszacowania kosztów w zakresie prac koniecznych do wykonania celem usunięcia stwierdzonych wad. W opiniach uzupełniających biegły odpowiedział na wątpliwości, uwagi i pytania obu stron postępowania.

Sąd zważył, co następuje:

Żądanie powódki zasługiwało w całości na uwzględnienie.

Powódka wносиła o zasądzenie od pozwanej kwoty 88.006,95 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty z tytułu odszkodowania za niewłaściwe wykonanie prac remontowych w nieruchomości położonej przy u. Z. 13 w B., która to kwota odpowiada w jej ocenie koniecznym do poniesienia kosztom usunięcia wszelkich wad stwierdzonych po wykonaniu przez pozwaną spółkę prac remontowych.

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. Natomiast art. 658 k.c. stanowi, iż przepisy dotyczące umowy o roboty budowlane stosuje się odpowiednio do umowy o wykonanie remontu budynku lub budowli.

Powódka wykazała, że wypełniła swoje obowiązki związane z zawartą umową. Przekazała bowiem jako inwestor obiekt pozwanej spółce, przedkładając również stosowny projekt budowlany sporządzony przez profesjonalistę. Po zakończeniu remontu odebrała zaś obiekt i uiściła pełne, ustalone wynagrodzenie. W okresie gwarancyjnym niejednokrotnie zgłaszała wykonawcy stwierdzane przez siebie wady i usterki.

Prezentując swoje stanowisko, strona pozwana ograniczyła się w zasadzie do kilku zarzutów. Przede wszystkim wskazała, że faktem powszechnie znanym jest, iż w śródmieściu B. nie ma takiej kamienicy, której wszystkie elementy konstrukcyjne są prawidłowe.

Z powyższym nie można się zgodzić, albowiem z audytu remontowego przedłożonego przez stronę powodową wynika, że stan konstrukcji budynku przed remontem był dobry, a pozwana nie przedstawiła w tym zakresie dowodu przeciwnego, wobec czego nie można tym twierdzeniom przyznać waloru prawdziwości. Pozwana odbierając obiekt do wykonania prac nie wskazała w protokole złego stanu budynku.

Jednocześnie pozwana spółka podniosła, że powódka nie mogła zgłosić przedmiotowego roszczenia, albowiem zgodnie z treścią zawartej pomiędzy stronami umowy pozwana udzieliła gwarancji na wykonane przez siebie roboty na okres 5 lat. Tymczasem odbiór końcowy prac nastąpił w jej ocenie w dniu 7 maja 2010 r. (a nie jak wskazano w pozwie w dniu 31 sierpnia 2010 r.). Okres ten upłynął więc w dniu 7 maja 2015 r. i powódka nie może już dochodzić żądań dotyczących tych robót. Uzasadniając powyższe, pozwana wskazała, że załączony do pozwu protokół odbioru końcowego z dnia

31 sierpnia 2010 r. dotyczy zakończenia wszystkich prac zawartych w audycie remontowym i oprócz elewacji wykonanej przez pozwanego obejmuje też prace instalacyjne wykonane przez inną formę. Ponadto zdaniem pozwanej z umowy wynika, że w przypadku stwierdzenia jakichkolwiek wad w przedmiocie umowy w okresie gwarancji, należy zgłosić je pozwanej, która winna je usunąć, a w przypadku nieusunięcia ich

w wyznaczonym terminie, powódka winna zastosować kary umowne lub wyznaczyć dodatkowy termin ich usunięcia lub zlecić usunięcie wad osobom trzecim na koszt pozwanego.

W ocenie Sądu zarzut ten jest całkowicie chybiony. Przewidziany sposób usunięcia wad określony w umowie stron nie wyklucza prawa powódki do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na zasadach ogólnych. Zgodnie z art. 471 § 1 k.c., dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik

odpowiedzialności nie ponosi. Na taką podstawę odpowiedzialności pozwanej powoływała się także w toku procesu powodowa Wspólnota.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że wykonane przez spółkę (...) prace remontowe zostały w pewnej części wykonane wadliwie i nie w zgodzie ze sztuką budowlaną, powodując konieczność dokonania stosownych napraw celem przywrócenia ich do odpowiedniego stanu. Rację ma więc w tym zakresie strona powodowa wskazując, że niezależnie od uprawnień gwarancyjnych określonych w umowie, może ona dochodzić swoich roszczeń na podstawie przepisów ogólnych. Z uwagi bowiem na nienależyte wykonanie przez stronę pozwaną jej obowiązków wynikających z umowy stron, powódka poniosła szkodę. W tym wypadku roszczenie zostało zgłoszone we właściwym czasie, albowiem w takiej sytuacji zastosowanie znajdzie art. 118 k.c. regulujący ogólne terminy przedawnienia roszczeń. Zgodnie z brzmieniem ww. przepisu obowiązującego w dniu zawierania przez strony umowy, przedawnienie roszczeń zgłoszonych przez powódkę w pozwie zostało objęte dziesięcioletnim terminem przedawnienia, który w momencie zgłoszenia żądania jeszcze nie upłynął. Wobec powyższego dla sprawy nie mają znaczenia rozważania pozwanej związane z kwestią, który z protokołów odbioru stanowi początkowy termin biegu okresu gwarancyjnego, skoro strona powodowa wyraźnie wskazała na inną podstawę swoich żądań niż gwarancja. Na marginesie wskazać również można, że powódka w okresie gwarancyjnym niejednokrotnie kierowała do pozwanej pismami związane z wykrywanymi przez nią usterkami. W tym czasie strony spotykały się i sporządzały protokoły, w których wskazywano na stwierdzane wady remontowe. Tylko opieszałość pozwanej spowodowała, że część z nich nie została naprawiona w okresie gwarancyjnym (pomimo, że zostały one w tym okresie zgłaszane pozwanej).

Niewątpliwie rację ma natomiast strona pozwana (wynika to również z opinii biegłego), że sporządzony dla spornej inwestycji projekt był obciążony pewnymi wadami. Jednakże powódka, która nie jest profesjonalistą w zakresie robót budowlanych a jedynie inwestorem nieposiadającym specjalistycznej wiedzy w tym zakresie, nie miała obowiązku szczegółowej weryfikacji jego treści. Powierzając innemu podmiotowi wykonanie przedmiotowego projektu miała prawo sądzić, że zostanie on wykonany w sposób odpowiadający aktualnym zasadom sztuki i wiedzy budowlanej. Dlatego ustawodawca przewidując podobne sytuacje, na wykonawcę robót przerzucił obowiązek informowania inwestora o stwierdzonych uchybieniach w zakresie projektu. Zgodnie bowiem z treścią art. 651 k.c., jeżeli dostarczona przez inwestora dokumentacja, teren budowy, maszyny lub urządzenia nie nadają się do prawidłowego wykonania robót albo jeżeli zajdą inne okoliczności, które mogą przeszkodzić prawidłowemu wykonaniu robót, wykonawca powinien niezwłocznie zawiadomić o tym inwestora. W piśmiennictwie wskazuje się wyraźnie, że w sytuacji gdy wykonawca nie dopełnia swojego obowiązku w postaci zgłoszenia nieprawidłowości, ponosi on odpowiedzialność kontraktową obejmującą obowiązek naprawienia szkód, które nie powstałyby, gdyby zachował należyłą staranność (por. np. R. Tanajewska [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, red. J. Ciszewski, P. Nazaruk, Warszawa 2019, art. 651). Zaznaczyć należy, że przesłuchania w sprawie za pozwaną M. G. zeznała, że pozwana nie miała uwag do projektu, było wykonywane to, co projekt przewiduje i dopiero teraz, w toku sprawy, uznała że mogły być zastosowane lepsze materiały, lecz wtedy takie było rozwiązanie (k. 401v akt). Wskazała jednocześnie, że ze strony wykonawcy były propozycje zastosowania izolacji przeciwwodnej, na co powód nie miał wyrazić zgody. Pomimo tego podnieść należy, że pozwana zdecydowała się na wykonanie prac zgodnie z projektem, nie kwestionując go. Z kolei przesłuchany za powódkę K. W. zeznał, że pozwana nie zgłaszała uwag do projektu (k. 400v akt). Ten fragment dowodu potwierdza brak spełnienia po stronie pozwanej obowiązku informacyjnego.

Zgodnie z umową nr (...) z dnia 18 września 2009 r. pozwana zobowiązana była do wykonania remontu elewacji frontowej i ocieplenia ścian elewacji od strony podwórza z wymianą okien piwnicznych, remont fosy i ogrodzenia budynku bez stalowego wykończenia zgodnie z załączonym kosztorysem.

W ocenie Sądu strona powodowa wykazała w toku postępowania, że pozwana nienależycie wykonała zobowiązanie, które ciążyło na niej z mocy umowy zawartej przez strony w dniu 18 września 2009 r. Wykonała ona bowiem prace nie tylko niezgodnie z przedłożonym projektem budowlanym, ale również z umową, przez co doprowadziła do szkody

po stronie powodowej, która polega na konieczności usunięcia licznych wskazanych w pozwie wad. Wady te zostały w sposób szczegółowy określony w opinii biegłego z zakresu budownictwa. Zgodnie z treścią art. 361 § 2 k.c., naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzone. Straty te to koszt, który powódka musi ponieść celem usunięcia stwierdzonych wad, które związane są z nieprawidłowym wykonaniem przez pozwaną spółkę robót budowlanych.

W swojej opinii biegły wskazał na licznie stwierdzone usterki, związane zarówno z wadami elewacji od strony podwórza, jak i wadami elewacji frontowej. Na elewacji od strony podwórza nieprawidłowości dotyczą parapetów zewnętrznych w zakresie powłok malarskich, gdzie stwierdza się liczne ubytki, łuszczącą się farbę oraz słabą przyczepność powłoki do blach, wady związane z takimi samymi ubytkami w rurach spustowych oraz rynnach, niewielkie pęknięcia w samej elewacji w rejonie odpływów balkonów na pierwszym piętrze. Natomiast w elewacji frontowej biegły stwierdził istnienie nieprawidłowości takich jak ubytki w powłoce i łuszcząca się farba na parapetach zewnętrznych, rurach spustowych i rynnach, wady obróbki blacharskiej dachów i balkonów, występowanie wyprysków, spęczeń i wykwitów na powierzchni ścian przy fosie, pęknięcia tynków ściany przy zakończeniach parapetów, pęknięcia poziome na ścianach obu frontonów, liczne zarysowania i pęknięcia na całej elewacji frontowej.

Stwierdzone wady wynikły po części ze skrótovej i ubogiej dokumentacji stanowiącej projekt renowacji w zakresie remontu elewacji frontowej, co potwierdził zresztą biegły z zakresu budownictwa. Projektant pominął bowiem w treści projektu zagadnienia związane z kwestią izolacji ścian przyziemia, zakres prac związanych z fosą przy elewacji frontowej oraz zejścia do piwnicy. Nie rozpatrzono w projekcie również spraw związanych

z istniejącym już wówczas zawilgoceniem ścian przyziemia

i z niebezpieczeństwami z tym związanymi co do planowania prac elewacyjnych. Z opinii biegłego wynika, że błędne było również przyjęcie

w założeniach co do elewacji frontowej skucia 50% starych tynków a nie całości, czy przyjęcie w założeniach materiałowych do wykonania prac w tak starym budynku najzwyczajszych współczesnych tynków cementowo-wapiennych (kat. III). W ocenie biegłego projekt budowlany w zakresie ściany frontowej nie został wykonany zgodnie ze sztuką budowlaną, więc efektem powyższego jest wykonanie przez pozwaną spółkę w sposób niezgodny ze sztuką prac budowlanych, skoro przecież na wspomnianym projekcie bazowała. Rozważając powyższe, Sąd miał jednak na względzie przytoczone już wyżej w uzasadnieniu okoliczności związane z przepisami Kodeksu cywilnego dotyczącymi odpowiedzialności wykonawcy za niezgłoszenie inwestorowi wszelkich nieprawidłowości związanych z planowaną inwestycją, jak również profesjonalny charakter wykonawcy.

Wskazując na przyczyny wykrytych wad i usterek biegły podał, że:

- prawdopodobną przyczyną problemów związanych z powłokami malarskimi na elementach wykonanych z blachy ocynkowanej jest niewłaściwe przygotowanie przez wykonawcę podłoża,

- jedną z przyczyn uszkodzenia tynków nad poziomem fosy jest silne zawilgocenie ściany zewnętrznej budynku (spowodowane brakiem lub uszkodzeniem izolacji przeciwwilgociowych),

- spękania na elewacji spowodowane zostały zastosowaniem niewłaściwych materiałów tynkarskich – właściwe użycie systemu tynków renowacyjnych zapobiegłoby powstaniu wad w zakresie tynków elewacji frontowej; prawdopodobnymi przyczynami spękań mogły być również niewłaściwa technologia wykonania mieszanki cementowo-wapiennej, jak i samych robót, nieprawidłowa technika prowadzonych prac tynkarskich, niewłaściwe warunki atmosferyczne niepozwalające na prowadzenie tych robót, niezastosowania odpowiednich dodatków i domieszek wskazanych

w warunkach zimowych oraz wykonanie warstwy szpachlowej na startym tynku (ok. 50% ściany). Jednocześnie biegły kategorycznie wykluczył możliwość powstania pęknięć z powodu jakichkolwiek ruchów budynku, prowadzonych w okolicy prac ziemnych czy podtopienia budynku.

Określając zakres koniecznych prac naprawczych i poprawkowych spowodowanych, jak już ustalono, nieprawidłowym wykonaniem zobowiązania lub nie zwróceniem uwagi przez pozwaną spółkę na konieczność wykonania dodatkowych prac (powyższe wbrew twierdzeniom strony pozwanej nie wynika z jakiegokolwiek dokumentu przedłożonego do akt sprawy), biegły wskazał co następuje. Konieczne jest dokonanie m.in. demontażu, chemicznego wyczyszczenia do „gołej” blachy, przygotowanie do malowania oraz dwukrotne pomalowanie i ponowny montaż rur spustowych oraz parapetów - na elewacji od strony podwórza. Natomiast od strony frontu konieczne jest wykonanie izolacji poziomej ściany frontowej i fosi (wykonanie przepony hydrofobowej w ścianie, oczyszczenie dna fosi, wykonanie fasety i powłoki wodoszczelnej), demontaż, oczyszczenie, przygotowanie, dwukrotne malowanie i montaż elementów z blachy ocynkowanej, jak również skucie tynków na ścianie elewacji frontowej, ułożenie specjalistycznego systemu tynków renowacyjnych, dozbrojenie tynku siatką z włókien szklanych, wyszpachlowanie miejsc specjalną szpachlówką C. (...), umycie, zagruntowanie i pomalowanie pozostałej partii tynku specjalistyczną farbą mostkująco-gruntującą oraz dwukrotne pomalowanie całej ściany elewacyjnej farbą silikonową. W przypadku fosi konieczne jest wykonanie nie tylko izolacji poziomej fosi, ale również odkopanie murków oporowych po stronie zewnętrznej fosi, oczyszczenie ich oraz osuszenie ich powierzchni, a następnie wykonanie powłoki wodoszczelnej i dwukrotne pomalowanie farbą silikonową i zasypanie wykopu, a w przypadku wewnętrznej ściany – skucie tynków na całej długości ściany, ułożenie specjalistycznego systemu tynków renowacyjnych C. (...), wyszpachlowanie i dwukrotne pomalowanie całej ściany elewacyjnej farbą silikonową.

Co istotne, z opinii wynika również, że poza błędami i ogólnym brakiem przydatności projektu budowlanego dla spornej inwestycji, część opisanych prac została wykonana przez wykonawcę niezgodnie ze sztuką budowlaną, co także obciąża pozwaną. Zastosowane przez pozwaną materiały nie są właściwe dla tego typu elewacji jaka położona została na spornym budynku. (...) te, na co zwracała uwagę strona powodowa, nie spełniają swoich funkcji a przede wszystkim nie są odpowiednio elastyczne i nie zapewniają stosownej izolacyjności. Zdaniem biegłego winą strony pozwanej jest także wykonywanie prac elewacyjnych w niesprzyjających takim pracom warunkach atmosferycznych tj. w okresie zimowym. Powodem pojawienia się pęknięć tynku może być bowiem także prowadzenie prac tynkarskich w skrajnie niskich temperaturach. Przy niższych temperaturach proces wiązania tynków wydłuża się, w wyniku czego może nawet ulec całkowitemu zatrzymaniu powodując powstanie przebarwień na elewacji.

Wysokość szkody została wykazana przez powódkę również za pomocą opinii biegłego. Biegły przyjął, że koszt wykonania przepony hydrofobowej wyniesie kwotę 4.480 zł netto, wykonanie izolacji poziomej dna fosi – 1.503,11 zł, wykonanie prac na elewacji od strony podwórza – 8.876,26 zł, koszt prac naprawczych i poprawkowych na elewacji frontowej – 55.653,73 zł, wykonanie prac związanych z murkami oporowymi fosi – 6.788,75 zł netto, a prac związanych z naprawą pęknięć elewacji tylnej – 1.382,54 zł. Powyższe zostało uszczegółowione w załączniku nr 6 do opinii uzupełniającej, gdzie biegły zawarł stosowne wyliczenia. Łączny koszt prac naprawczych określił więc biegły na kwotę 78.684,39 zł netto (k. 531 akt).

Powódka żądała łącznej kwoty 88.006,95 zł, opierając się na swoich prywatnych wyliczeniach tj. wskazując, że jej zdaniem remont i naprawa wad elewacji frontowej pochłonie środki w wysokości od 61.015,74 zł (ostatecznie przyjęła tę wartość) do 69.354,92 zł, zaś elewacji od strony podwórza – 25.515,21 zł. Do powyższego doliczyła koszt w wysokości 1.476 zł poniesiony przez nią tytułem zlecenia wykonania prywatnej opinii, który to koszt w rzeczywistości był konieczny do wydatkowania celem uzyskania od pozwanej odszkodowania. Sąd zważył, że do kwoty określonej przez biegłego, która jest wiarygodna, jak również wyliczona w oparciu o szczegółowo opisane i zweryfikowane prace konieczne do wykonania celem usunięcia wad i usterek, należy jeszcze doliczyć podatek VAT w wysokości 8%, co daje łączną kwotę na poziomie 84.979,14 zł. Biegły wyjaśnił również, że obecnie ceny stanowiące podstawę obliczeń dokonanych w opinii wzrosły o ok. 5-6% w porównaniu z datą opinii, co nie było przez strony kwestionowane. Biorąc pod uwagę wszystkie powyższe okoliczności kwota należna stronie powodowej z tytułu odszkodowania przekroczyłaby zgłoszone w pozwie żądanie. Mając na uwadze powyższe oraz treść art. 321 § 1 k.p.c. (zakaz orzekania ponad żądanie), Sąd uwzględnił zgłoszone przez powódkę żądanie w całości.

Reasumując, powodowa Wspólnota Mieszkaniowa wykazała w toku postępowania, że przed rozpoczęciem prac remontowych budynek położony przy ul. (...) w B. był w dobrym stanie ogólnym. Wykonane przez pozwaną spółkę prace były oparte o sporządzony przez profesjonalistę projekt budowlany. Zarówno z zeznań świadków, jak i opinii biegłego wynika, że sporządzony przez J. M. projekt zawierał pewne wady. Jednakże należy mieć na względzie, że pozwana spółka jest profesjonalistą zajmującym się wykonywaniem robót budowlanych oraz remontów i w przypadku stwierdzenia nieprzydatności lub wadliwości przedłożonego jej przez inwestora projektu budowlanego lub zaproponowanych materiałów winna, zgodnie z art. 651 k.c., przedstawić swoje stanowisko powódce. Pozwana nie wykonała powyższego obowiązku, słuszne jest więc w tym wypadku zapatrywanie powódki, że przysługuje jej roszczenie odszkodowawcze.

Mając na względzie pełną odpowiedzialność pozwanej za niewłaściwe wykonanie zobowiązania (i to również mimo zastosowania się do przewidzianych w projekcie budowlanym rozwiązań), jest ona zobowiązana na podstawie przepisów przewidujących odpowiedzialność odszkodowawczą pokryć w pełnej wysokości wysokość szkody poniesionej przez powódkę w bezpośrednim związku z zadaniem przewidzianym umową stron. Na marginesie należy jeszcze raz podkreślić, że pozwana będąc profesjonalistą w zakresie robót budowlanych i prac remontowych zobowiązana była nie tylko do bezrefleksyjnego wykonania zleconych jej prac w oparciu o przedstawiony projekt budowlany, ale również do działania i wykonywania robót w zgodzie z najlepszą swoją wiedzą i sztuką budowlaną, a tak – co wynika z opinii biegłego – nie działała, powodując tym samym powstanie licznych wad i usterek.

Mając na uwadze wszystkie powyższe okoliczności, Sąd na podstawie art. 471 § 1 k.c. w zw. z art. 647 k.c. w zw. z art. 658 k.c., zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 88.006,95 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 31 lipca 2017 r. do dnia zapłaty.

O odsetkach orzekł Sąd na podstawie art. 481 § 1 k.c., za początkowy dzień ich naliczania przyjmując dzień wniesienia pozwu w przedmiotowej sprawie – zgodnie z żądaniem (punkt 1 wyroku).

Zgodnie z treścią art. 98 § 1 k.p.c., strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Dlatego mając na uwadze okoliczność, że powódka wygrała niniejszą sprawę w całości, przy zastosowaniu § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia

22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r., poz. 1804), Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt 2 wyroku).

Jednocześnie z uwagi na zwolnienie obu stron od kosztów sądowych w całości, Sąd obciążył Skarb Państwa kosztami sądowymi (punkt 3 wyroku).