

**Sygn. akt. I C 149/22**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 marca 2023 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni - I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: asesor sądowy Mateusz Berent

Protokolant: Agnieszka Bronk-Marwicz

po rozpoznaniu w dniu 6 marca 2023 r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w G.

przeciwko A. M. (1)

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w G. na rzecz pozwanego A. M. (1) kwotę 8.117 zł (osiem tysięcy sto siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu;

III. nakazuje pobrać od powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 6.306,92 zł (sześć tysięcy trzysta sześć złotych dziewięćdziesiąt dwa grosze) tytułem wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa.

**Sygn. akt I C 149/22**

## UZASADNIENIE

**I.**

### **(żądanie i podstawa faktyczna pozwu)**

1. Powódka Wspólnota Mieszkaniowa (...) w G. wystąpiła z powództwem przeciwko A. M. (1), żądając zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kwoty 70.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wydania wyroku do dnia zapłaty.

2. W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że pozwany w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zawarł z nią w dniu 27 sierpnia 2008 r. umowę nr (...) zmienioną aneksem z dnia 28 sierpnia 2008 r., której przedmiotem było m.in. wykonanie docieplenia budynku i stropodachu, odgrzybienie i zagrunowanie oraz pomalowanie ścian szczytowych budynku powodowej wspólnoty przy ul. (...) w G.. Pozwany miał wykonać powyższe prace przy użyciu własnych materiałów. Za wykonane prace pozwany otrzymał wynagrodzenie w umówionej wysokości. Po pewnym czasie ujawniły się wady wymienionych prac. Podczas spotkania stron w dniu 30 lipca 2013 r. ujawniono następujące wady: na elewacji północnej – narastanie glonów na powierzchni elewacji, istnienie odbarwienia farby koloru ciemnego, na elewacji południowej – istnienie odbarwienia farby koloru ciemnego na ścianach, na elewacji zachodniej – miejscowe porastania glonów, występowanie niezamalowanej plamy (attyka), występowanie spękań wyprawy elewacyjnej na ścianie balkonu mieszkania nr (...), na elewacji wschodniej – istnienie odbarwień farby koloru ciemnego na ścianach oraz występowanie zacieków, na nadbudowie – istnienie odbarwień ściany, a także istnienie

odbarwień na cokole. Pozwany zobowiązał się usunąć ww. wady do dnia 30 września 2013 r. W ww. terminie pozwany nie wykonał jednak prac poprawkowych, a w odpowiedzi na wezwanie powoda wskazał jedynie, że zwrócił się z pismem do producenta farb, gdyż – jego zdaniem – przyczyną porostania elewacji glonami i powstania plam oraz odbarwień była niewłaściwa jakość farb. Dalsza korespondencja stron nie przyniosła oczekiwanego przez powoda skutku.

(pozew k. 2-5)

## **II.**

### **(stanowisko pozwanego)**

3. Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości.

4. Pozwany podniósł, że wykonał prace zgodnie z umową, a protokół końcowy został podpisany bez uwag. Pozwany wskazał, że nie jest jego winą wystąpienie glonów i wykwitów na ścianach budynku. Po spotkaniu w dniu 20 lipca 2013r. pozwany ustalił, że naprawi część wad wskazanych w pkt 6, 8, a co do wykwitów to skontaktuje się z firmą (...), która jednak nie zajęła stanowiska. Po ustaleniach z zarządem powodowej wspólnoty pozwany wysłał pieniądze na poczet usunięcia wad. Po naprawieniu i ponownym pomalowaniu prace zostały odebrane przez pozwanego w dniu 15 września 2009 r. bez uwag. Jednocześnie, pozwany podkreślił, że rodzaj i właściwości farb ustala inwestor z projektantem.

(odpowiedź na pozew k. 37-38)

## **III.**

5. Wyrokiem z dnia 29 stycznia 2021 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 281/15 Sąd Rejonowy w Gdyni oddalił powództwo, a także ustalił, że koszty procesu w całości ponosi powód, pozostawiając szczegółowe rozliczenie referendarzowi sądowemu.

(wyrok SR w Gdyni z dnia 29 stycznia 2021r., k. 701)

6. Od powyższego wyroku apelację wywiodła strona powodowa, zaskarżając go w całości i wnosząc o jego zmianę i uwzględnienie powództwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

7. W wyniku rozpoznania apelacji powoda, wyrokiem z dnia 28 stycznia 2022 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt I XVI C 573/21 Sąd Okręgowy w Gdańsku uchylił zaskarżony wyrok, zniósł postępowanie w zakresie czynności podjętych w dniu 29 stycznia 2021 r. i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Gdyni, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za instancję odwoławczą.

8. Sąd II instancji uznał, że skład sądu był sprzeczny z przepisami prawa i postępowanie było dotknięte nieważnością w zakresie czynności procesowych podjętych przez sędziego po dniu powołania go na stanowisko sędziego Sądu Okręgowego w Gdańsku, bez koniecznej delegacji Ministra Sprawiedliwości.

(apelacja powoda, k. 724-752, wyrok SO w Gdańsku z dnia 28 stycznia 2022r. k. 795 wraz z uzasadnieniem, k. 801-810)

## **IV.**

### **Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

9. W dniu 27 sierpnia 2008 r. pomiędzy powodem Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) (jako zamawiającym) a pozwanym A. M. (1) prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Firma (...) A. M. (1) w G. została zawarta umowa nr (...), na podstawie której powód zlecił pozwanemu do wykonania prace w budynku przy ul. (...) w G. polegające na dociepleniu budynku oraz dociepleniu stropodachu.

10. Zgodnie z umową materiały potrzebne do wykonania ww. prac wykonawca miał zakupić na swój własny koszt.
11. Podstawą wykonania umowy był projekt budowlany ocieplenia ścian zewnętrznych z kolorystyką budynku mieszkalnego wielorodzinnego dostarczony przez powoda.
12. Nadzór na robotami mieli prowadzić kierownik budowy oraz inspektor nadzoru budowlanego L. N. (§ 1).
13. Prace remontowe miały zostać wykonane w okresie od 15 września 2008r. do 15 grudnia 2008 r. (§ 2 ust. 1).
14. W trakcie realizacji przedmiotu umowy dokonywane miały być odbiory techniczne i odbiór robót zanikowych, potwierdzone protokołami odbioru, poprzedzające odbiór końcowy – ostateczny (§ 6 ust. 1). Odbiór końcowy – ostateczny, z którego sporządzony zostanie protokół odbioru końcowego miał stanowić potwierdzenie zakończenia realizacji przedmiotu umowy (§ 6 ust. 2).
15. Wykonawca gwarantował, że przedmiot umowy wykonany zostanie dobrze jakościowo, zgodnie z warunkami określonymi normami i przepisami prawa oraz sztuką budowlaną (§ 7 ust. 1).
16. Wykonawca udzielił powodowi gwarancji i rękojmi na wykonane przez siebie prace przez okres 60 miesięcy, licząc od daty sporządzenia odbioru końcowego przedmiotu umowy (§ 7 ust. 2).
17. Wszelkie ewentualne wady i usterki ujawnione w okresie gwarancji i rękojmi miały być przez wykonawcę usuwane nieodpłatnie i niezwłocznie. Za niezwłoczność – w rozumieniu umowy – uważa się termin 14 dni od dnia powiadomienia wykonawcy o ujawnionej usterce czy wadzie (§ 7 ust. 3).
18. W przypadku nieusunięcia wad w ww. terminie zamawiający był uprawniony do zlecenia usunięcia wad i usterek osobie trzeciej, na koszt i ryzyko wykonawcy (§ 7 ust. 4).
19. W przypadku wystąpienia wad okres gwarancji i rękojmi przedłuża się o czas jaki upłynie od dnia zgłoszenia wady wykonawcy do dnia usunięcia wady potwierdzonej pisemnie przez zamawiającego (§ 7 ust. 5).

(dowód: umowa nr (...) z dnia 27 sierpnia 2008r. k. 17-20)

20. W następnym dniu strony podpisały aneks nr (...) do ww. umowy, rozszerzając zakres prac o wymianę opierzeń na budynku, odgrzybienie, zagruntowanie oraz pomalowanie ścian szczytowych, ocieplenie ścian podłużnych z zastosowaniem styropianu o grubości 14 cm, ocieplenie ścian logii balkonów z zastosowaniem styropianu o grubości 5 cm, a na ściankach zewnętrznych logii na całej wysokości budynku styropianem o grubości 8 cm, wykonanie przybudówki na XI kondygnacji w wełnie o grubości 12 cm, zdjęcie betonowych balustrad i montaż nowych poręczy, montaż na 2/3 długości balustrady poliwęglanu w ramce, oczyszczenie i malowanie barier balkonowych, montaż kapinosów na czołach balkonów, montaż kominków wentylacyjnych na dachu, wykonanie cokołu (siatka, tynk, malowanie w kolorze elewacji), przełożenie opaski wokół budynku, a także wykonanie przybudówki (siatka, tynk, malowanie w kolorze elewacji).

(dowód: aneks nr (...) z dnia 28 sierpnia 2008r. k. 21-22)

21. Zgodnie z częścią opisową projektu budowlanego docieplenia ścian zewnętrznych z kolorystką - faktura tynku miała być rustykalna, wykonana przy pomocy Atlas C. R.-200. Kolory tynku przyjęto na podstawie palety barw S. – G. Weber T.: kolor podstawowy – płaszczyzna główna (...), kolor nr 2 – ściany przy balkonach, płyty balkonowe, wnętrza loggi, płyty osłonowe balustrad – (...), kolor nr 3 – ciemny – cokół, poziom poddasza, elementu stalowe balustrad balkonów, opierzenia – (...).

22. Przyjęty system ocieplania budynku ścian zewnętrznych polegał na umocowaniu do istniejących ścian od strony zewnętrznej warstwowego układu, złożonego z płyt styropianowych i wykonaniu na nich cienkiej wyprawy tynkarskiej, na podkładzie z warstwy zaprawy klejącej, zbrojonej siatką z włókna szklanego, a także przewidywała mocowanie płyt

styropianowych za pomocą kleju, z zastosowaniem dodatkowych łączników – kołków plastikowych z dyblem. Projekt zakładał możliwość zmiany przyjętego systemu, z zachowaniem projektowanej metody lekkiej mokrej.

23. W projekcie wskazano, że przed przystąpieniem do ocieplenia ścian należy sprawdzić jej powierzchnię, oczyścić szczotką drucianą i zmyć wodą, w razie potrzeby naprawić i uzupełnić ubytki. Nadto, wskazano, że całą powierzchnię płyt należy w celu wyrównania przeszlirować packami ściernymi, a siatkę z włókna szklanego należy przyklejać na styropianie po 24-36 godzinach, przy bezdeszczowej pogodzie i umiarkowanej temperaturze.

24. Wyprawy elewacyjne można było wykonywać po minimum 3 dniach od naklejenia siatki, w temperaturach nie niższych od 5 #C, przy pogodzie suchej i bezwietrznej.

25. Projekt budowlany został zatwierdzony decyzją Prezydenta Miasta G. z dnia 27 czerwca 2008 r.

26. Szczegółowe rozwiązania dotyczące przedsięwzięć termomodernizacyjnych zostały zawarte w audycie energetycznym wykonanym w maju 2007 roku, który przewidywał ocieplenie zewnętrznych ścian budynku warstwą styropianu M 20 grubości 13 cm, metodą lekką mokrą systemu Atlas S., uzyskując współczynnik przenikania ciepła dla ścian zewnętrznych  $U = 0,23 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ . Docieplenie ścian poprzecznych przy balkonach zaprojektowano warstwą styropianu grubości 8 cm, nadto dla uzyskania jednorodnej nawierzchni na całej elewacji elementy szczytowe ścian poprzecznych przy balkonach miały być obłożone warstwą styropianu 2-3 cm. (...) przewidywał także docieplenie stropodachu wentylowanego metodą wdmuchiwania granulatem z wełny mineralnej do grubości 15 cm, osiągając współczynnik przenikania ciepła  $U = 0,21 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ .

(dowód: projekt budowlany docieplenia ścian zewnętrznych z kolorystką budynku mieszkalnego wielorodzinnego k. 225-253, decyzja o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę k. 324, audyt energetyczny k. 254-323, przesłuchanie w charakterze powoda członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej M. W., płyta CD k. 536)

27. Przedmiotowa inwestycja była finansowana przez powoda z kredytu bankowego oraz premii termomodernizacyjnej.

(dowód: przesłuchanie w charakterze powoda członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej M. W., płyta CD k. 536)

28. Wcześniej pozwany wykonywał prace termomodernizacyjne w budynku wielomieszkaniowym przy ul. (...) położonym w sąsiedztwie budynku powodowej wspólnoty mieszkaniowej. W okresie kilku lat po zakończeniu ww. remontu, na ścianach zewnętrznych tego budynku, w szczególności na ścianie północnej, nie wystąpiły żadne ślady zacieków lub glonów. Elewacja budynku przy ul. (...) – po termomodernizacji – nie była myta ani konserwowana.

(dowód: zeznania świadka A. J., płyta CD k. 495, zeznania świadka L. N. płyta CD k. 495, zeznania świadka B. R., płyta CD k. 862)

29. W dniu 15 września 2008r. doszło do protokolarnego przekazania pozwanemu placu budowy.

(dowód: protokół przekazania placu budowy, k. 335)

30. Pozwanemu został udostępniony projekt budowlany oraz audyt energetyczny. Pozwany nie zgłaszał żadnych wad projektowych.

(dowód: zeznania świadka A. J. płyta CD k. 115 i 495, przesłuchanie w charakterze powoda członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej M. W. płyta CD k. 536)

31. W dacie przystąpienia pozwanego do prac remontowych ściana północna budynku przy ul. (...) była już ocieplona styropianem położonym na zlecenie poprzedniego właściciela budynku tj. (...) Państwowych Spółki Akcyjnej z siedzibą

w W. około 10 lat wcześniej. W chwili przystąpienia pozwanego do prac ściana północna była zabrudzona, lecz nie była porośnięta glonami. Na poziomie pierwszego piętra była jedynie zniszczona elewacja.

(dowód: zeznania świadka L. N., płyta CD k. 495, przesłuchanie w charakterze powoda członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej M. W., płyta CD k. 536)

32. Pozwany zaproponował powodowi wykonanie przedmiotu umowy przy zastosowaniu farb marki B..

(dowód: zeznania świadka A. J., płyta CD k. 115 i 495, zeznania świadka L. N., płyta CD k. 495, przesłuchanie w charakterze powoda członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej M. W., płyta CD k. 536)

33. Pozwany A. M. (1) był autoryzowanym wykonawcą firmy (...) sp. z o.o.

(dowód: certyfikat, k. 159)

34. Inspektor nadzoru L. N. stwierdził, że wszystkie używane przez pozwanego materiały posiadały wymagane atesty i zostały dopuszczone do użytku.

(dowód: zeznania świadka L. N., płyta CD k. 115 i 495)

35. W trakcie prac remontowych pozwany wykonał czynności polegające m.in. na: dwukrotnym umyciu ściany północnej od góry, jej odgrzybieniu, zerwaniu uszkodzonej warstwy elewacji na poziomie parteru i piętra (do 3 m), odbudowie uszkodzonego fragmentu za pomocą siatki i tynku, a następnie pomalowaniu ściany. Nowa siatka została przyklejona na istniejącą siatkę.

36. Na żądanie inwestora pozwany nie wymieniał warstwy styropianu na całej powierzchni ściany i nie kładł nowego styropianu o właściwościach określonych w projekcie budowlanym i audycie energetycznym, lecz jedynie odbudował uszkodzony fragment za pomocą siatki.

(dowód: zeznania świadka L. N., płyta CD k. 495, przesłuchanie pozwanego A. M. (1), płyta CD k. 536)

37. Pozwany pomalował ścianę farbą silikonową firmy (...). Nie malował ścian dwa razy tego samego dnia.

(dowód: zeznania świadka R. H., płyta CD k. 82 i 495, zeznania świadka Ł. K., płyta CD k. 536, przesłuchanie pozwanego A. M. (1), płyta CD k. 536)

38. Pozwany nie zastrzegł obowiązku okresowego mycia ściany.

(dowód: zeznania świadka L. N., płyta CD k. 495, przesłuchanie pozwanego A. M. (1), płyta CD k. 536)

39. Żaden z członków zarządu powodowej wspólnoty mieszkaniowej ani też inspektor nadzoru nie żądał wstrzymania prac ze względu na warunki atmosferyczne. Kierownik budowy również nie domagał się wstrzymania prac.

(dowód: zeznania świadka L. N., płyta CD k. 495, przesłuchanie w charakterze powoda członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej M. W., płyta CD k. 536)

40. W trakcie robót wspólnota składała reklamację, wskazując na wystąpienie zacieków na ciemnych elementach. Pozwany usunął ww. wady, dokonując ponownego przemalowania.

(dowód: zeznania świadka A. J., płyta CD k. 115, zeznania świadka L. N., płyta CD k. 495)

41. Prace były wykonywane pod nadzorem przedstawiciela B.. Po zgłoszeniu reklamacji producent dostarczył na budowę farbę F1 do usunięcia zacieków.

(dowód: zeznania świadka Ł. K., płyta CD k. 536, przesłuchanie pozwanego A. M. (1) płyta CD k. 543)

42. Pismem z dnia 18 lutego 2009 r. inspektor nadzoru L. N. powiadomił pozwanego, że dokonanie odbioru końcowego nie jest możliwe z uwagi na ponowne wystąpienie dużej ilości wykwitów i zacieków na powłokach malarskich elewacji budynku i wskazał, że odbiór zostanie dokonany dopiero po usunięciu wad.

(dowód: pismo z dnia 18 lutego 2009r. k. 39, zeznania świadka L. N. płyta CD k. 495)

43. W dniu 27 lutego 2009 r. pozwany przełał na rachunek powodowej wspólnoty mieszkaniowej kwotę 30.000 zł na poczet usunięcia wad.

(dowód: potwierdzenie przelewu k. 42)

44. Do wykonania prac poprawkowych pozwany skierował alpinistę. Poprawki obejmowały ścianę północną, wschodnią i zachodnią. Alpinista umył ściany wodą.

(dowód: przesłuchanie w charakterze powoda członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej M. W., płyta CD k. 536 i 543, przesłuchanie pozwanego A. M. (1), płyta CD k. 536)

45. Powód reprezentowany przez członków zarządu A. J. i M. W., zarządcę nieruchomości oraz inspektora nadzoru L. N. oraz pozwany podpisali protokół odbioru końcowego, stwierdzając, iż roboty zostały wykonane z usterkami pozwalającymi na eksploatację zgodnie z przeznaczeniem w postaci: wykwitów na ścianach na całej wysokości. Termin usunięcia wad ustalono na dzień 30 kwietnia 2009 r. Pozwany udzielił powodowi 60 – miesięcznej gwarancji na wykonane prace.

(dowód: protokół odbioru końcowego, k. 344)

46. W dniu 15 września 2009 r. powód reprezentowany przez członków zarządu A. J. i M. W. oraz inspektora nadzoru L. N. oraz pozwany podpisali protokół odbioru końcowego, stwierdzając, iż roboty zostały wykonane zgodnie z umową i bez usterek.

(dowód: protokół odbioru końcowego z dnia 15 września 2009 r., k. 41)

47. Powód uiszczył pozwanemu wynagrodzenie za wykonane roboty w całości.

(dowód: zeznania świadka A. J., płyta CD k. 115, faktury VAT, k. 336-341, protokół rozliczenia, k. 342-343)

48. Pismem z dnia 17 czerwca 2013 r. zarządca wspólnoty wezwał pozwanego do usunięcia w terminie do dnia 31 lipca 2013 r. usterek, w tym m.in. do pomalowania i usunięcia zagrzybienia na ścianie północnej, usunięcia „zielonej narośli” powstałej na ścianie północnej.

(dowód: pismo z dnia 17 czerwca 2013 r. wraz z dowodem doręczenia, k. 349-351)

49. W dniu 30 lipca 2013 r. doszło do spotkania członka zarządu powodowej wspólnoty M. W., inspektora nadzoru L. N., pozwanego oraz administratora w sprawie ujawnionych wad i usterek związanych z wykonaniem ocieplenia budynku. Po oględzinach budynku, sporządzono protokół, w którym wskazano następujące wady:

- na elewacji północnej – porastanie glonów na powierzchni elewacji, istnienie odbarwienia farby koloru ciemnego,
- na elewacji zachodniej – miejscowe porastania glonów, pęknięcie wyprawy elewacyjnej na ścianie balkonu mieszkania nr (...), występowanie niezamalowanej plamy na ścianie (attyka),
- na elewacji południowej – istnienie odbarwienia farby koloru ciemnego na ścianach,
- na elewacji wschodniej – istnienie odbarwień farby koloru ciemnego na ścianach oraz występowanie zacieków,

- na nadbudowie – istnienie odbarwień ściany,
- na cokole - istnienie odbarwień,
- niewłaściwe osadzenie parapetów zewnętrznych w mieszkaniach nr (...),
- nieskończona naprawa opierzenia (czapka attyki).

50. Pozwany zobowiązał się do usunięcia ww. usterek w terminie do 30 września 2013 r.

(dowód: protokół z dnia 30 lipca 2009r. k. 23-24, przesłuchanie w charakterze powoda członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej M. W., płyta CD k. 536, przesłuchanie pozwanego A. M. (1), płyta CD k. 536)

51. Na ścianie północnej glony zaczęły pojawiać się od dołu elewacji, tj. od miejsca, gdzie pozwany wcześniej wykonywał prace naprawcze elewacji. Miejsce wykonywania tych prac zwieńcza widoczna na elewacji biała rysa.

(dowód: przesłuchanie w charakterze powoda członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej M. W., płyta CD k. 536 i 543)

52. Po zakończeniu prac remontowych powód nigdy nie zlecał mycia elewacji.

(dowód: przesłuchanie w charakterze powoda członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej M. W., płyta CD k. 536, przesłuchanie w charakterze powoda członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej R. M., płyta CD k. 543)

53. Pismem z dnia 11 kwietnia 2014 r. pełnomocnik powódki wezwał pozwanego do wykonania prac związanych z usunięciem wad stwierdzonych protokołem z dnia 30 lipca 2013r. w terminie 30 dni od doręczenia wezwania. W odpowiedzi, pismem z dnia 12 maja 2014 r. pozwany poinformował, że w związku ze zgłoszoną reklamacją wysłał pismo do B. i oczekuje na odpowiedź. W dniu 26 maja 2014 r. pozwany skierował do (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. pismo, wnosząc się o ustosunkowanie się do zgłoszonej przez powoda reklamacji w terminie 7 dni.

(dowód: pismo powoda z dnia 11 kwietnia 2014r. wraz z dowodem nadania i dowodem doręczenia k. 25-27, pismo pozwanego z dnia 12 maja 2014r. k. 28, pismo pozwanego z dnia 26 maja 2014r. k. 40)

54. Inwestor nie przygotował się należycie do realizacji inwestycji albowiem nie dochował należytej staranności przy podpisywaniu umowy z wykonawcą poprzez: brak klauzuli w umowie o konieczności mycia elewacji w okresie 2-3 lat po zakończeniu robót, w tym brak zwrócenia szczególnej uwagi na najbardziej zacienioną stronę północną; nakazanie wykonawcy odstąpienia od przestrzegania pełnej technologii firmy (...) (brak wymiany styropianu z powierzchni całej ściany północnej i wykonanie tylko częściowego ocieplenia tej ściany), co skutkowało odmową udzielenia przez producenta pięcioletniej gwarancji; brak kontroli realizacji robót przez inspektora nadzoru; nieprzestrzeganie procedur odbioru końcowego robót poprzez brak żądania od wykonawcy atestów na wbudowane materiały, oświadczenia o wykonaniu robót zgodnie z dokumentacją i sztuką budowlaną oraz procedur koniecznych w okresie gwarancyjnym.

55. Prace związane z modernizacją cokołu i przybudówki zostały przez pozwanego wykonane niewadliwie.

56. Przyczyną powstania zacieków i odbarwienia elewacji były czynniki niezależne (kwaśne deszcze, zacienienie strony północnej, algi, glony) jak i nieprzestrzeganie procedur technologicznych w okresie gwarancji. Warunki pogodowe były monitorowane przez inspektora nadzoru i przedstawiciela dostawcy materiału.

57. Prac związanych z malowaniem należało dokonywać w temperaturze minimum 5 #C w trakcie prac i 48 godzin po ich zakończeniu. Nie było potrzeby zastosowania osłon na rusztowaniach. Do usunięcia glonów wystarczyło dwukrotne mycie ściany, dwukrotna konserwacja i dwukrotne pomalowanie. Do odgrzybienia można było zastosować parę wodną

pod ciśnieniem. Częściowe odwarstwienie mogło świadczyć o zastosowaniu złego materiału lub o mechanicznych uszkodzeniach. Położenie kilku warstw farby nie powodowało braku przepuszczalności.

58. Zleceniodawca nie zastrzegł w umowie, że żąda zastosowania warstwy silikatowej. Każda warstwa farby powinna być sucha dopiero po jej wyschnięciu można było nakładać następną. Wybór technologii i materiałów należał wyłącznie do inwestora. Możliwe było dokładne nałożenie preparatu wálkiem malarskim. Dodawanie preparatów biobójczych do farb elewacyjnych wpływa dodatnio na poziom biocydów.

59. Powstanie wykwitów było skutkiem zaniechania mycia i impregnacji. Prawdopodobnie elewacja północna nie miała warstwy silikatowej, czego skutkiem jest brak ochrony przed porastaniem. Stosowanie domieszki silikatu powoduje, że malowana powierzchnia jest bardziej odporna na zanieczyszczenia.

60. W przypadku zamalowania wykwitów przez wykonawcę, ujawnienie wad nastąpiłoby już po 3-4 miesiącach.

61. Koszt usunięcia wad strony północnej wynosi 33.440,40 zł netto, zaś wad nadbudówki i cokołu 4.800,60 zł netto.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa K. W. (1) k. 607-614 wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi k. 658-659, 876-879 oraz ustną opinią uzupełniającą, płyta CD k. 935)

### ***Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd zważył co następuje:***

#### **V.**

62. Po uchyleniu przez Sąd II instancji wyroku z dnia 29 stycznia 2021 roku i przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania, Sąd doszedł do przekonania o konieczności uzupełnienia materiału dowodowego zebranego w niniejszej sprawie. Przede wszystkim, wobec licznych zarzutów formułowanych przez powódkę, konieczne było dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej biegłego sądowego z zakresu budownictwa po przeprowadzeniu przez niego oględzin budynku, którego dotyczyło roszczenie. Nadto, Sąd uwzględnił wniosek dowodowy powódki o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka B. R., a także zobowiązał osobę trzecią tj. (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, a następnie (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (następcę prawnego B.), do przedstawienia znajdujących się w ich posiadaniu kopii dokumentów związanych z wykonywaniem przez pozwanego prac dociepleniowych i elewacyjnych budynku powodowej wspólnoty mieszkaniowej, niemniej żaden ze wskazanych podmiotów nie był jednak w posiadaniu żądanych dokumentów.

63. W wyniku przeprowadzonego postępowania dowodowego Sąd dokonał ustaleń faktycznych zbieżnych z ustaleniami stanowiącymi podstawę faktyczną wyroku Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 29 stycznia 2021 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 281/15.

64. Oceniając wiarygodność uzupełnionego materiału dowodowego, Sąd uznał, że nie ma żadnych podstaw do kwestionowania autentyczności i mocy dowodowej przedłożonych przez strony dokumentów szczegółowo wymienionych w ustaleniach stanu faktycznego. Podkreślić należy, iż przedmiotowe dokumenty zostały podpisane, co pozwala na jednoznaczne ustalenie osoby ich wystawcy, a nadto nie noszą one żadnych śladów przerobienia, podrobienia, czy innej manipulacji, stąd nie ma żadnych podstaw, aby uznać, że zostały stworzone wyłącznie na potrzeby niniejszego postępowania. Zresztą żadna ze stron nie wносиła zastrzeżeń co do ich autentyczności. Tym samym na podstawie ww. dowodów Sąd był w stanie poczynić stanowcze ustalenia odnośnie treści stosunku prawnego łączącego strony, a także przebiegu realizacji umowy oraz korespondencji stron po wykonaniu umowy związanej ze zgłaszaniem i usuwaniem wad i usterek.

65. Dokonując ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie Sąd nie oparł się natomiast na dowodzie z prywatnej opinii sporządzonej na zlecenie strony powodowej przez E. C.. Zwrócić bowiem należy uwagę, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowany jest pogląd, że złożone do akt ekspertyzy opracowane na zlecenie stron należy traktować jedynie jako wyjaśnienia stanowiące poparcie stanowisk stron. Nawet gdy są one sporządzane przez stałego biegłego sądowego, nie stanowią dowodu, o którym mowa w art. 278 i nast. k.p.c. Gdy więc zachodzi potrzeba wyjaśnienia



okoliczności sprawy wymagających wiadomości specjalnych, sąd powinien dopuścić dowód z opinii biegłego na podstawie właściwych przepisów kodeksu postępowania cywilnego (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 12 kwietnia 2002 r., I CKN 92/00, z dnia 8 listopada 1988 r., II CR 312/88, i z dnia 11 czerwca 1974 r., II CR 260/74). Jeżeli zatem strona dołącza do pisma procesowego ekspertyzę pozasądową i powołuje się na jej twierdzenia i wnioski, ekspertyzę tę należy traktować jako część argumentacji faktycznej i prawnej przytaczanej przez stronę. Gdy strona składa ekspertyzę z intencją uznania jej przez sąd za dowód w sprawie, wówczas istnieją podstawy do przypisania jej także znaczenia dowodu z dokumentu prywatnego (art. 245 k.p.c.). Pozasądowa opinia rzeczoznawcy jako dokument prywatny stanowi jedynie dowód tego, że osoba, która ją podpisała wyraziła zawarty w niej pogląd, nie korzysta natomiast z domniemania zgodności z prawdą zawartych w niej twierdzeń (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 2001 r., I PKN 468/00, OSNP 2003 r. Nr 8, poz. 197).

66. Wobec zakwestionowania przedłożonej przez powódkę prywatnej opinii przez pełnomocnika strony przeciwnej, dla wyjaśnienia rozbieżnych stanowisk stron konieczne stało się dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego. Zważywszy należy, iż biegły K. W. (1) w swojej opinii nie podzielił wniosków sformułowanych przez E. C.. Tym samym, uznając zasadniczo opinię biegłego K. W. (1) za prawidłową i miarodajną do wyrokowania, Sąd odmówił przyznania wiarygodności prywatnej opinii przedłożonej przez stronę powodową.

67. Z podobnych przyczyn, przy ponownym rozpoznawaniu sprawy, za nieprzydatne do rozstrzygnięcia sprawy Sąd uznał zeznania autorki ww. ekspertyzy tj. świadka E. C.. W swoich zeznaniach świadek bowiem podtrzymała zawarte w ww. prywatnej ekspertyzie twierdzenia odnośnie wad i usterek, w tym stwierdziła m.in. że prace były przez pozwanego najprawdopodobniej wykonywane w nieodpowiednich warunkach atmosferycznych. Powyższa okoliczność jednak nie znajduje potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym. Z okoliczności sprawy nie wynika również, aby w trakcie prac wykonawca używał niewłaściwych materiałów, mało tego w świetle zeznań świadka L. N. należało wręcz uznać, że zastosowane przez pozwanego materiały zostały zaakceptowane przez inwestora.

68. Podobnie jak przy poprzednim rozpoznawaniu sprawy – Sąd nie znalazł podstaw do odmowy wiary zeznaniom świadków G. C., R. H., S. K., Ł. K.. W ocenie Sądu zeznania wymienionych osób były szczere, wewnętrznie spójne, a częściowo znalazły potwierdzenie w innych dowodach, które Sąd uznał za niewątpliwie wiarygodne. Zeznania te dotyczyły głównie przebiegu prac wykonywanych przez pozwanego, rodzaju zastosowanych przez wykonawcę materiałów, a także wykonywania poprawek pogwarancyjnych.

69. Przechodząc do oceny zeznań poszczególnych osób należy wskazać, że świadek R. H. wskazał, że pozwany początkowo używał farby silikonowej zewnętrznej, co koreluje z zeznaniami pozwanego. Z kolei, z zeznań świadka Ł. K. wynikało, że przy usuwaniu usterek zastosowano farbę F1, co również znalazło potwierdzenie w zeznaniach pozwanego A. M. (1). Nadto, należało mieć na względzie, że zeznania wymienionych świadków co do rodzaju użytych farb korelują z opinią biegłego sądowego K. W. (1), który zwrócił uwagę, że prace były wykonywane pod nadzorem (...), który stale monitorował wykonywanie prac zgodnie z technologią producenta. Z kolei, zeznania świadka S. K. dotyczyły wykonywania poprawek pogwarancyjnych dotyczących opierzenia oraz parapetów i w tym zakresie Sąd nie dopatrzył się żadnych sprzeczności z pozostałym materiałem dowodowym. Natomiast, świadek G. C. wskazała na czym polegały wady, jednocześnie wyjaśniając, że pozwany usunął wszelkie usterki, poza glonami.

70. Jedynie częściowo przydatne do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy były zeznania świadka A. J.. Świadek bowiem uczestniczyła bowiem tylko w zawieraniu umowy, a także odbiorze robót i nie dysponowała szczegółową wiedzą co do przebiegu prac, w szczególności nie miała wiedzy w jakich warunkach atmosferycznych były one wykonywane. A. J. potwierdziła natomiast, że farby firmy (...) zaproponował pozwany, a także wskazała, że wykonawca nie zgłaszał żadnych zastrzeżeń czy uwag do projektu, co zresztą nie było pomiędzy stronami sporne.

71. Ustalenia faktyczne w niniejszej sprawie Sąd oparł także na zeznaniach świadka L. N., który z ramienia powodowej wspólnoty mieszkaniowej pełnił funkcję inspektora nadzoru inwestorskiego. Zeznania tegoż świadka były szczególnie istotne w kontekście zarzutów strony powodowej o prowadzeniu prac w nieodpowiednich warunkach

atmosferycznych, co – wedle powoda – miało stanowić jedną z głównych przyczyn powstałych wad. Tymczasem świadek L. N. wskazał, że w trakcie wykonywania prac panowały odpowiednie warunki atmosferyczne (00:17:46).

72. Dodatkowo zeznania L. N. były przydatne do rozstrzygnięcia kwestii rzekomej wadliwości materiałów budowlanych zastosowanych przez wykonawcę przy realizacji umowy. Świadek zeznał bowiem, że zastosowany przez wykonawcę rodzaj farby odpowiadał wymaganiom inwestora (12 stycznia 2016r., 00:21:07), a także zeznał, że sprawdził, czy farby te mają wymagane atesty a pozwany przedstawił mu dokumenty potwierdzające dopuszczenie tych farb do użytku (rozprawa z tej samej daty, od 00:19:46). L. N. zeznał również, że w trakcie prac remontowych ustalił, że farby zawierają środek antyglonowy (18 października 2018r., 00:11:48). Generalnie zeznania świadka korelują z zeznaniami pozwanego, a także opinią biegłego sporządzoną przez biegłego K. W. (1).

73. Dokonując oceny wiarygodności i przydatności zeznań świadka B. R. należało mieć na względzie, że świadek zamieszkał w budynku przy ul. (...) w G. dopiero w 2015 roku, stąd nie był naocznym świadkiem prowadzonych przez pozwanego prac termomodernizacyjnych budynków przy ul. (...), ani też nie miał wiedzy odnośnie wyglądu obu budynków zarówno przed przystąpieniem do prac modernizacyjnych, jak też bezpośrednio po remoncie. Nadto, należało mieć na względzie, że świadek nie wiedział, czy obie inwestycje były wykonywane na podstawie podobnych projektów budowlanych, przy zastosowaniu takich samych technologii, ani też czy zakres prac w obu przypadkach obejmował wszystkie ściany zewnątrz obu budynków. Świadek nie miał także wglądu do umowy zawartej pomiędzy stronami. Tym samym zeznania tegoż świadka mogły być przydatne jedynie do określenia podejmowanych przez wspólnotę mieszkaniową, której jest członkiem, prac konserwacyjnych oraz do ustalenia stanu budynku przy ul. (...) po roku 2015.

74. Przechodząc natomiast do oceny dowodu z przesłuchania stron, wskazać należy, że Sąd zasadniczo nie znalazł podstaw do odmowy przyznania waloru wiarygodności zeznaniom pozwanego A. M. (1) w celu ustalenia przebiegu realizacji umowy.

75. Zważyć bowiem należy, iż zeznania pozwanego korelują z treścią zeznań świadków, które uznano za niewątpliwie wiarygodne, a częściowo dotyczą okoliczności, które w ogóle nie były kwestionowane przez stronę przeciwną.

76. Jeśli chodzi o zakres wykonywanych prac to pozwany wskazał, że w odniesieniu do ściany północnej wykonywane przez niego prace polegały na dwukrotnym umyciu ściany, jej odgrzybieniu, pomalowaniu, a także na naprawie fragmentu ściany, przy czym na żądanie inwestora, nie wymieniał warstwy styropianu na całej powierzchni ściany i nie kładł nowego styropianu o właściwościach określonych w projekcie i audycie energetycznym, lecz jedynie odbudował uszkodzony fragment za pomocą siatki. Powyższa okoliczność korelowała z zeznaniami świadków.

77. Za zgodne z pozostałym materiałem dowodowym należało uznać zeznania pozwanego dotyczące rodzaju użytej farby, a także warunków atmosferycznych w jakich przebiegały prace oraz zakresu wykonanych prac poprawkowych.

78. Za wiarygodnością zeznań pozwanego przemawia także fakt, że A. M. (1) potwierdził także fakty dla niego niekorzystne, jak wystąpienie pewnych wad, które zostały przezeń uznane na etapie przedprocesowym, a także nie poinformowanie powoda o obowiązku okresowego mycia i konserwacji ścian zewnętrznych budynku przy ul. (...).

79. Zdaniem Sądu ponownie rozpoznającego niniejszą sprawę jedynie w części na wiarę zasługują zeznania członka zarządu powodowej wspólnoty mieszkaniowej M. W.. Powyższa ocena jest następstwem sprzeczności, jakie wystąpiły pomiędzy zeznaniami przedstawiciela powódki a innymi dowodami, które - w ocenie Sądu - były wiarygodne.

80. Podkreślić należy, iż M. W. w swoich zeznaniach wskazywał, że w trakcie wykonywania prac termomodernizacyjnych przez pozwanego występowały opady deszczu ze śniegiem, a ściana zewnętrzna, na której były prowadzone prace, nie była zabezpieczona przed opadami za pomocą folii ochronnej. Należy jednak zauważyć, że zeznania członka zarządu powodowej wspólnoty pozostają w sprzeczności z zeznaniami świadka L. N., który z ramienia powódki pełnił funkcję inspektora nadzoru inwestorskiego. Świadek ten bowiem zeznał, że w trakcie wykonywania

prac pogoda była „przyzwoita” i nie zgłaszał z tego względu żadnych zastrzeżeń, w szczególności nie domagał się wstrzymania prac.

81. Zdaniem Sądu – w odróżnieniu od przedstawiciela powódki – świadek N. nie miał interesu w składaniu zeznań na korzyść pozwanego, albowiem nie pozostawał z nim w bliskich relacjach towarzyskich, zawodowych czy gospodarczych. Jednocześnie, inspektor nadzoru inwestorskiego jest osobą, która z racji wykonywanej funkcji często przebywała na terenie budowy i miała sposobność dokładnego przyglądania się postępowi prac remontowych, a także posiada niezbędną wiedzę techniczną konieczną do oceny należytego wykonywania prac. Nadto, składając zeznania na niekorzyść powódki, świadek mógł narazić się na odpowiedzialność kontraktową z uwagi na łączący go z nią stosunek prawny. Wszystkie te okoliczności przemawiają za tym, by walor wiarygodności przyznać zeznaniom świadka L. N., a nie zeznaniom przedstawiciela powódki.

82. Zdaniem Sądu, o wiarygodności zeznań przedstawiciela powódki nie może przesądzać złożona do akt sprawy dokumentacja zdjęciowa. Na przedstawionych fotografiach nie widać bowiem zalegających zwałów śniegu (są co najwyżej fragmenty błota pośniegowego), co generalnie wyklucza występowanie ujemnych czy nawet niskich temperatur. Zeznania te pozostają także sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego i zasadami logiki, skoro – wedle zeznań przedstawiciela powódki - prace były wykonywane w nieodpowiednich warunkach, niezgodnych z zasadami przewidzianymi w projekcie budowlanym, to zastanawiający jest brak jakiegokolwiek reakcji powódki, która np. nie zażądała wstrzymania prac. Strona powodowa na potwierdzenie swoich zeznań o niewłaściwych warunkach pogodowych nie przedstawiła żadnych wiarygodnych dowodów (np. opinii (...)).

83. Kolejna sprzeczność pomiędzy zeznaniami M. W. a pozostałym materiałem dowodowym dotyczyła występowania odbarwień w zasadzie na wszystkich ścianach budynku, co jego zdaniem wynikało z niewłaściwie wykonanych prac przez pozwanego. Przedstawiciel powódki relacjonował, że odbarwienia występowały na przestrzeni kilku lat, jednak - w ocenie Sądu - po upływie znacznego okresu czasu nie sposób zweryfikować, co było przyczyną zmiany kolorów. Co jednak istotniejsze, zarówno opinia złożona przez biegłego K. W. (1), jak i częściowo opinia biegłego A. M. (2), nie potwierdzają występowania odbarwień czy innych wadliwości w tak znacznym rozmiarze, jak wywodził przedstawiciel powodowej wspólnoty mieszkaniowej. Nadto, opinia biegłego W. nie wskazuje, aby przyczyną odbarwień były niewłaściwie wykonane prace przez pozwanego.

84. Zważyć należy, iż w toku niniejszego postępowania Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa. Spośród dwóch opinii przeprowadzonych w toku niniejszej sprawy za wiarygodny i przydatny do rozstrzygnięcia dowód - mimo pewnych mankamentów - Sąd ostatecznie uznał opinię sporządzoną przez biegłego K. W. (1). Natomiast, jedynie częściowo Sąd oparł ustalenia faktyczne na podstawie opinii pierwszego z biegłych A. M. (2). Zważyć bowiem należy, iż mimo zobowiązania biegły M. nie ustosunkował się do wszystkich zarzutów zgłaszanych przez strony, przez okres wielu miesięcy nie reagował na kolejne ponaglenia Sądu, w związku z czym jego opinię należało uznać za niekompletną.

85. Z tego względu, opinię sporządzoną przez biegłego M. należało uznać za przydatną do wyrokowania tylko w zakresie, w jakim korelowała ona z innymi dowodami zebranymi w niniejszej sprawie, w szczególności z opinią drugiego z biegłych.

86. Dokonując natomiast oceny przydatności opinii biegłego K. W. (1), należało mieć na względzie, że sporządzenie opinii przez biegłego było utrudnione, albowiem miał on ocenić poprawność wykonanych przez pozwanego prac elewacyjnych i termomodernizacyjnych po upływie kilkunastu lat od ich wykonania.

87. Nie ulega wątpliwości, że w międzyczasie zewnętrzne ściany budynku były poddawane ciągłemu oddziaływaniu czynników zewnętrznych, co niewątpliwie miało wpływ na ich stan w dacie sporządzenia opinii. Nadto, co nie było sporne pomiędzy stronami, od czasu zakończenia prac przez pozwanego ściany nie były poddawane żadnym zabiegom pielęgnacyjnym, co tylko potęgowało ich degradację. W tym stanie rzeczy – ustalenie przyczyn występowania glonów i zagrzybień na elewacji budynku było znacznie utrudnione.

88. Zdaniem Sądu, dla rozstrzygnięcia powyższej kwestii mało przydatne było przeprowadzenie oględzin, niemniej – z uwagi na podnoszone przez stronę powodową zarzuty - Sąd zobowiązał biegłego do ich przeprowadzenia z udziałem stron. W toku niniejszego postępowania, Sąd również zobowiązał biegłego do ustosunkowania się do opinii poprzedniego biegłego A. M. (2) oraz prywatnej ekspertyzy przygotowanej na zlecenie powódki przez E. C., czego również domagała się strona powodowa. Podkreślić należy, iż w opiniach uzupełniających biegły W. generalnie odniósł się do najważniejszych tez postawionych przez poprzedniego biegłego, a także rzeczoznawcę budowlanego, który sporządził opinię na etapie przedprocesowym na zlecenie powódki.

89. Biegły K. W. (1) odniósł się do tak kluczowych zagadnień podnoszonych przez wymienionych powyżej ekspertów jak: warunki atmosferyczne, w jakich były wykonywane prace przez pozwanego, występowanie odbarwień czy niedomalowań na poszczególnych ścianach zewnętrznych budynku, wpływ lokalizacji budynku na degenerację budynku czy odstępianie od technologii producenta. W tym zakresie wyjaśnienia biegłego należało uznać za logiczne i przekonujące, a także znajdujące pokrycie w innych dowodach. Należy również zauważyć, że opinia biegłego W. koreluje częściowo z wnioskami przedstawionymi przez biegłego A. M. (2). Biegły M. – podobnie jak biegły W. – również nie stwierdził istotnych zmian na innych elewacjach aniżeli ściana północna, a także uznał, że występowanie glonów jest naturalną konsekwencją usytuowania przedmiotowego budynku przy ul. (...). Zatem, po rozważeniu całokształtu zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego, należało uznać, że opinia biegłego K. W. (1) jest na tyle jednoznaczna, że pozwala Sądowi na dokonanie stanowczych ustaleń odnośnie odpowiedzialności pozwanego w kontekście obu wskazanych przez powódkę podstaw.

90. Oceniając przydatność opinii biegłego W., należy wyjaśnić, że brak było podstaw do uwzględnienia złożonego przez stronę powodową wniosku o wyłączenie tego biegłego. Główną podstawą zgłoszenia tego wniosku był komentarz biegłego związany z zainicjowaniem przez powódkę postępowania karnego w sprawie złożenia przez biegłego fałszywej opinii w niniejszej sprawie. Zdaniem Sądu, taka okoliczność nie mogła jednak stanowić podstawy do wyłączenia biegłego na tym etapie postępowania. Opinia biegłego – niekorzystna dla strony powodowej – została sporządzona już przy poprzednim rozpoznawaniu sprawy przez Sąd I instancji. Na obecnym etapie postępowania biegły jedynie uzupełniał wcześniejszą opinię, ustosunkowując się do zarzutów zgłoszonych przez stronę powodową i w całości podtrzymał tezy swojej pierwotnej opinii. Skoro opinia została sporządzona na długo przed złożeniem przez powódkę zawiadomienia o popełnieniu przestępstwa przez biegłego, a K. W. (1) nie zmienił swoich wniosków, to fakt wszczęcia postępowania karnego nie miał żadnego wpływu na stanowisko biegłego i dochowanie przez niego bezstronności, wymaganej od biegłych, zgodnie z treścią składanego przez nich przyrzeczenia przy objęciu funkcji.

91. W związku z tym, na podstawie art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 i 4 k.p.c. oraz art. 286 k.p.c. Sąd pominął wnioski strony powodowej o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii uzupełniającej oraz opinii innego biegłego (w tym także w zakresie aktualizacji kosztów przyjętych w poprzednich opiniach), uznając, że zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy, w tym opinia biegłego K. W. (1), jest wystarczający do rozstrzygnięcia sprawy. W szczególności wskazać należy, iż wobec niewykazania zasady odpowiedzialności pozwanego, bezprzedmiotowe było prowadzenie postępowania dowodowego w przedmiocie wysokości poniesionej przez powódkę szkody, o co wносиła powołując się na zmianę poziomu cen usług i materiałów budowlanych, jaka nastąpiła od momentu poprzedniej wyceny. Wobec powyższego dalsze uzupełnianie opinii, czy też dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego skutkowałoby jedynie przewlekłością postępowania, a strony jedynie narażało na znaczne koszty.

## **VI.**

92. Po ponownym rozpoznaniu sprawy i uzupełnieniu materiału dowodowego Sąd doszedł do podobnych wniosków, co Sąd I instancji orzekający w przy pierwotnym rozpoznaniu sprawy.

### **(rozstrzygnięcie)**

93. Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

94. Zważyć należy, iż powódka w dalszym ciągu swoje roszczenie wywodziła z gwarancji udzielonej jej przez pozwanego, wskazując, że wady ujawniły się w okresie gwarancji. Zważyć należy, iż przepisy normujące umowę o dzieło ani umowy o roboty budowlane nie zawierają regulacji dotyczącej gwarancji jakości, brak też stosownego odesłania do przepisów o gwarancji jakości dotyczącej umowy sprzedaży. Ta niewątpliwa luka w prawie winna być wypełniona przez zastosowanie per analogiam legis przepisów art. 577 i nast. k.c., o ile same postanowienia umowy gwarancji dostatecznie określonych zdarzeń nie regulują (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 14 lipca 2016 r., I ACa 492/16, L.). Zważyć należy, iż w niniejszym przypadku poprzez analogię należy zastosować przepisy obowiązujące przed dniem 25 grudnia 2014 r. Zgodnie bowiem z art. 51 ustawy z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (Dz.U. z 2020 r. poz. 287) do umów zawartych przed dniem wejścia w życie tej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. Wedle poprzednio obowiązującego brzmienia art. 577 § 1 k.c. w wypadku gdy kupujący otrzymał od sprzedawcy dokument gwarancyjny co do jakości rzeczy sprzedanej, poczytuje się w razie wątpliwości, że wystawca dokumentu (gwarant) jest obowiązany do usunięcia wady fizycznej rzeczy lub do dostarczenia rzeczy wolnej od wad, jeżeli wady te ujawnią się w ciągu terminu określonego w gwarancji.

95. Zważyć należy, iż zgodnie z zawartą przez strony umową o roboty budowlane wykonawca gwarantował, że przedmiot umowy wykonany zostanie dobrze jakościowo, zgodnie z warunkami określonymi normami i przepisami prawa oraz sztuką budowlaną. Wykonawca udzielił powodowi gwarancji na wykonane przez siebie prace przez okres 60 miesięcy, licząc od daty sporządzenia odbioru końcowego przedmiotu umowy. Wszelkie ewentualne wady i usterki ujawnione w okresie gwarancji miały być przez wykonawcę usuwane nieodpłatnie i niezwłocznie, przy czym za niezwłoczność – w rozumieniu umowy – uważa się termin 14 dni od dnia powiadomienia wykonawcy o ujawnionej usterce czy wadzie. W przypadku wystąpienia wad okres gwarancji przedłuża się o czas jaki upłynie od dnia zgłoszenia wady wykonawcy do dnia usunięcia wady potwierdzonej pisemnie przez zamawiającego. W świetle zawartej umowy udzielona przez stronę pozwaną gwarancja dotyczyła jakości wykonanych prac, a także dochowania norm wynikających z przepisów prawa oraz wymagań sztuki budowlanej.

96. Należy mieć na względzie, że w myśl poprzednio obowiązującego przepisu art. 578 k.c. jeżeli w gwarancji inaczej nie zastrzeżono, odpowiedzialność z tytułu gwarancji obejmuje tylko wady powstałe z przyczyn tkwiących w sprzedanej rzeczy. W umowie strony nie uregulowały powyższej kwestii w sposób odmienny.

97. Jak wskazuje się w orzecznictwie z cytowanego powyżej przepisu wynika domniemanie faktyczne, że wady powstały z przyczyn tkwiących w sprzedanej rzeczy (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 grudnia 1988 r., III CZP 48/88, OSN 1989, Nr 3, poz. 36). W tej sytuacji przyjmuje się, że mutatis mutandis ciężar dowodu obciąża nie inwestora, lecz wykonawcę. Stawia to wykonawcę jako gwaranta w dość trudnej sytuacji, gdyż to on musi wykazać, że wady rzeczy wynikają z przyczyn niezależnych od niego. Gwarant zwolni się z odpowiedzialności gwarancyjnej, jeśli uda mu się w szczególności wykazać, iż wada wynikła z przypadku, z winy osoby trzeciej, niewłaściwego użytkownika rzeczy, braku odpowiedniej konserwacji, nieprawidłowego korzystania lub obsługi (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 2 grudnia 2004 r., I ACA 940/04, OSA w K. 2005, Nr 2, poz. 6).

98. W pierwszej kolejności wyjaśnić należy, że wbrew twierdzeniom strony pozwanej, bez znaczenia pozostaje bezusterkowy odbiór końcowy prac dokonany w dniu 15 września 2009 r. Jak bowiem wskazuje się w orzecznictwie z uwagi na udzieloną gwarancję, kwestia odbioru i ewentualnej oceny przez inwestora stanu wykonania zleconych robót nie ma żadnego znaczenia. Przy gwarancji odpowiedzialność wykonawcy (dzieła) robót zachodzi bowiem bez względu na jakiegokolwiek akty staranności ze strony zamawiającego, w tym szczególnie sprawdzenie jakości wykonania (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 27 września 2013 r., I ACa 820/13, L.).

99. Po ponownym rozpoznaniu sprawy, w oparciu o cały zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd uznał, że nie ma podstaw do przypisania pozwanemu odpowiedzialności z tytułu gwarancji jakości. Rozpatrując kwestię odpowiedzialności wykonawcy na podstawie przepisów o gwarancji jakości należy zwrócić uwagę, że pozwany co prawda zobowiązał się względem powódki do usunięcia stwierdzonych usterek do dnia 30 września 2013 roku, jednakże nie można z tegoż zobowiązania wywodzić odpowiedzialności pozwanego z tytułu gwarancji obejmującej obowiązek zapłaty dochodzonej sumy pieniężnej. Z treści protokołu sporządzonego w dniu 30 lipca 2013 r. wynika

jedynie obowiązek wykonania określonych prac przez pozwanego. Niewykonanie wskazanych prac nie skutkowało jednak konwersją roszczenia o wykonanie prac w roszczenie o zapłatę. Skoro obowiązki gwarancyjne pozwanego obejmowały wyłącznie nieodpłatne usunięcie stwierdzonych wad i usterek, zaś pozwany zobowiązał się do usunięcia tych usterek, to brak jest podstaw do stwierdzenia, aby po stronie powódki powstało roszczenie o zapłatę wyłącznie z uwagi na treść złożonego przez wykonawcę oświadczenia. Ustalenie, czy po stronie powódki powstało roszczenie o zapłatę wymagało stwierdzenia, że przedmiotowe prace zostały wykonane wadliwie. Oświadczenie pozwanego nie mogło tym samym stanowić samoistnej podstawy ww. roszczenia.

100. Przechodząc do kwestii wadliwości wykonanych przez pozwanego prac w kontekście roszczenia opartego na przepisach o gwarancji jakości, zważyć należy, iż pomiędzy stronami nie było sporu, że na ścianie północnej budynku wielorodzinnego przy ul. (...) w G., która była objęta przedmiotem umowy, ujawniły się glony, niemniej – w ocenie Sądu – nie ma dostatecznych dowodów potwierdzających, że wada ta była wynikiem wykonanych przez pozwanego nieprawidłowo prac.

101. Należy zwrócić uwagę, że roboty termomodernizacyjne na ścianie północnej budynku przy ul. (...) zostały wykonane według innej technologii aniżeli przewidziana w projekcie budowlanym oraz audycie energetycznym. Załączony do akt sprawy projekt budowlany docieplenia ścian zewnętrznych przewidywał bowiem położenie styropianu o odpowiednich parametrach na całej powierzchni ściany północnej, tymczasem – co było niesporne – powódka świadomie zrezygnowała z wykonania całościowej termomodernizacji ściany i zleciła wykonawcy tylko zerwanie uszkodzonej warstwy elewacji na poziomie parteru i piętra (do 3 m), odbudowę uszkodzonego fragmentu za pomocą siatki i tynku, a następnie pomalowaniu ściany. Zważyć należy, iż nowa siatka została przyklejona na istniejącą siatkę. Członek zarządu powodowej wspólnoty mieszkaniowej M. W. wskazywał, że od tego właśnie miejsca postępowała degradacja ściany. Jeśli przyczyną porostania ściany glonami było zastosowanie do odbudowy uszkodzonego fragmentu elewacji o właściwościach gorszych niż przewidziane w projekcie, to odpowiedzialność za taki stan rzeczy winna ponosić powódka, która świadomie i celowo odstąpiła od realizacji projektu w pełnym zakresie. Wykonany ostatecznie zakres prac przez pozwanego był tylko i wyłącznie skutkiem decyzji inwestora. Co ważne, jak wynika z opinii biegłego K. W. (1) odstąpienie przez powódkę od technologii producenta spowodowało, że (...) sp. z o.o. nie udzieliła gwarancji, która byłaby przez nią udzielona w wypadku zastosowania się do technologii tej firmy przy realizacji prac.

102. W dalszej kolejności należy wskazać, że ściana, na której wystąpiły glony jest położona od strony północnej, a zatem najbardziej narażonej na występowanie tego typu zjawisk. Jak wskazał biegły K. W. (1) elewacja północna jest najbardziej zacieniona, do tego położona w pobliżu lasu, w bezpośrednim sąsiedztwie terenu pokrytego bujną trawą, co sprawia, że jest najbardziej podatna na przyjmowanie pyłów i glonów. W takim miejscu często pojawiają się porosty, mchy, glony, czy też zagrzybienie. Z uwagi zatem na swoje położenie ściana północna była szczególnie narażona na porostanie glonami. Dodatkowym czynnikiem – wedle opinii biegłego – narażającym tę część budynku na porostanie glonami są często występujące w T. kwaśne deszcze. Powyższe czynniki także należało uznać za niezależne od wykonawcy.

103. Z uwagi na szczególne narażenie ściany północnej na porostanie glonami istotne było właściwe użytkowanie oraz należyta konserwacja tej ściany. W tym zakresie powodowa wspólnota mieszkaniowa bez wątplenia nie dochowała należytej staranności. Bezsporne było bowiem, że po zakończeniu prac przez pozwanego, powód nie wykonywał żadnych czynności związanych z utrzymaniem czystości ściany. Jak wynika z zeznań członków zarządu powodowej wspólnoty mieszkaniowej powód nie zamierzał podejmować żadnych czynności konserwacyjnych czy pielęgnacyjnych, oczekując na podjęcie czynności przez pozwanego i zakończenie niniejszej sprawy. Jak natomiast wynika z opinii biegłego z uwagi na szczególne warunki lokalizacyjne, o jakich mowa powyżej, obowiązkiem powoda było utrzymanie powierzchni w czystości i niezbędne było jej mycie środkami grzybobójczymi, glonobójczymi oraz właściwa impregnacja.

104. Biegły wyjaśnił, że w przypadku elewacji mycie i impregnacja konieczna jest co dwa lata. Zwrócił przy tym uwagę, że biocydy zawarte w farbach wypłukują się całkowicie po upływie pięciu lat. Powyższe zaniechania w należyтым

utrzymaniu elewacji mogą tłumaczyć postępującą degradację elewacji. Zwrócić należy uwagę, że protokół dotyczący ujawnionych wad i usterek związanych z wykonaniem ocieplenia budynku został sporządzony w dniu 30 lipca 2013 r., a więc niemal cztery lata po odbiorze końcowym. W tym czasie – zgodnie z opinią biegłego – ściana północna powinna być już dwukrotnie umyta. Zatem, z powyższego wynika, że powód nie dochował należytej staranności w zakresie należytego utrzymania i konserwacji ściany północnej, co również nie stanowi w świetle powołanego powyżej orzecznictwa okoliczności uzasadniających odpowiedzialność wykonawcy z tytułu udzielonej gwarancji jakości.

105. Podkreślić przy tym należy, że obowiązek należytej dbałości o stan budynku nie zależał od należytego poinformowania inwestora przez wykonawcę o konieczności przeprowadzania okresowej konserwacji elewacji. Taki obowiązek wynika choćby z przepisu art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351, t.j. ze zm.), który stanowi, że obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyłym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w ust. 1 pkt 1-7. Zaniechania powódki nie mogą stanowić okoliczności obciążającej pozwanego.

106. W ocenie Sądu nie sposób również uznać, że wady w postaci przebarwień czy odbarwień wynikały z niewłaściwie wykonanych przez pozwanego prac, niezgodnie z udzieloną gwarancją. Jak bowiem wynika z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa K. W. (1) odbarwienia farb powstające z upływem czasu są rzeczą naturalną.

107. Zważyć należy, iż prace malarskie zostały przez pozwanego wykonane prawie 15 lat temu. Na przestrzeni tego czasu niewątpliwie ściany budynku były poddane różnorodnym oddziaływaniom, w szczególności oddziaływaniu promieni słonecznych, czy deszczy, w tym kwaśnych deszczy, o czym również wspominał biegły W. w swojej opinii. Jednocześnie, w świetle zebranego materiału dowodowego nie sposób zarzucić pozwanemu, że zmiana barwy ścian była skutkiem rozcieńczania farby wodą.

108. Z opinii biegłego wynika bowiem, że w przypadku rozcieńczania konieczne byłoby kilkukrotne malowanie powierzchni ściany, albowiem taka rzadsza w swojej konsystencji farba słabiej kryje. Z uwagi na konieczność dochowania terminów umownych (z osobowego materiału dowodowego wynika, że pozwany był ponaglany przez powoda) wydaje się wręcz nieprawdopodobne, aby pozwany stosował tego typu praktyki, wydłużające zakończenie prac (pamiętać należy, iż farby muszą wyschnąć). Nadto, co nie jest bez znaczenia, pozwany wykonywał prace pod nadzorem przedstawiciela producenta farb marki B.. Wbrew temu, co twierdzi strona powodowa, wizyty przedstawiciela B. nie częściej niż co kilka dni były wystarczające do należytej oceny przebiegu prac. Szczegółowo opisana w projekcie budowlanym technologia prac zakładała określoną kolejność poszczególnych czynności, a także czas ich wykonania. Nadto, gdyby pomiędzy kolejnymi wizytami pracownika B. występowały złe warunki pogodowe, to ich wpływ na jakość prac byłby możliwy do stwierdzenia przy okazji kolejnej wizyty. Jak bowiem wskazał biegły W., np. w przypadku wykonywania prac przy padającym deszczu czy śniegu doszłoby do zmycia farby, co byłoby możliwe do stwierdzenia naocznie przez pracownika firmy (...). Podobnie, rzecz by się miała w przypadku pozostałych prac. Nadto, w toku niniejszego postępowania strona powodowa nie zdołała wykazać, że wykonawca – niezgodnie z elementarnymi zasadami sztuki budowlanej – zamalował wykwyty, bez ich uprzedniego usunięcia. Jak bowiem wynika z opinii biegłego K. W. w takim przypadku ujawniłyby się one ponownie w bardzo krótkim czasie, tj. już po 2-4 miesiącach. Bez wątplenia zarzucany przez powódkę wykonawcy sposób wykonania prac remontowych byłby niezgodny z technologią firmy (...), a mając na względzie, że od zachowania technologii producenta zależało udzielenie gwarancji na wykonane prace malarskie, to wątpliwe jest, by pozwany odstąpił od reżimu narzuconego przez firmę (...).

109. Zdaniem Sądu, za nieudowodnione należało uznać twierdzenia powoda w zakresie istnienia wad w postaci zacieków i niedomalowań, a także wadliwie wykonanego cokołu i przybudówki. Opinia biegłego K. W. (1) – mimo przeprowadzenia oględzin z udziałem stron – bowiem nie potwierdziła występowania tego typu wad. Jak już wskazano wcześniej, także biegły M. w swojej opinii nie stwierdził istotnych zmian na innych elewacjach aniżeli ściana północna, a także uznał, że występowanie glonów jest naturalną konsekwencją usytuowania przedmiotowego budynku przy

ul. (...). Reasumując zatem tę część rozważań należało uznać, iż brak jest podstaw do przypisania pozwanemu odpowiedzialności z tytułu udzielonej gwarancji jakości.

110. Zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy nie pozwalał również na przypisanie pozwanemu odpowiedzialności z tytułu nienależytego wykonania umowy na podstawie art. 471 k.c. Zgodnie z treścią tego przepisu 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. Podkreślić należy, że na gruncie art. 471 k.c. wierzyciela obciąża dowód niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, istnienia szkody w określonej wysokości oraz normalnego związku przyczynowego między naruszeniem przez dłużnika więzi zobowiązaniowej a szkodą wyrządzoną wierzycielowi. Wykazanie tych trzech przesłanek aktualizuje możliwość ekskulpacji dłużnika; może on wykazać, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 listopada 2003 r., IV CK 207/02).

111. Naruszenie przez pozwanego więzi zobowiązaniowej wynikającej z zawartej przez strony umowy powódka upatrywała m.in. w zastosowaniu przez pozwanego niewłaściwych materiałów, czy nieprawidłowej technologii prac. Przede wszystkim powódka zarzuciła wykonawcy zastosowanie niewłaściwych preparatów (farb), nienadających się do malowania elewacji. Zdaniem Sądu powyższy zarzut nie znajduje potwierdzenia w zabranym materiale dowodowym. Z zeznań świadka E. C. wynika, że już po upływie ponad 10 lat nie sposób ustalić, jakie preparaty zostały faktycznie zastosowane przy realizacji umowy. Z kolei, z osobowego materiału dowodowego wynika, że pozwany zastosował właściwe produkty. Jak bowiem zeznań świadków Ł. K., R. H., a także zeznań pozwanego najpierw zastosowano farbę silikonową, a następnie, po wystąpieniu wad, farbę F1, specjalnie przygotowaną przez producenta firmę (...). Jak wskazano już powyżej prace były wykonywane pod nadzorem producenta i od zastosowania określonej jakości produktów uzależniona była gwarancja. Stąd też wydaje się mało prawdopodobne, aby pozwany odstępował od technologii producenta. Nadto, świadek L. N. zeznał, że zastosowany przez pozwanego rodzaj farby odpowiadał wymaganiom inwestora, a także jako inspektor nadzoru inwestorskiego sprawdził, czy farby te mają wymagane atesty (zdaniem świadka pozwany przedstawił mu dokumenty potwierdzające dopuszczenie tych farb do użytku). Świadek zeznał również, że w trakcie prac remontowych ustalili, że farby zawierają środek antyglonowy. Podkreślić należy, iż w umowie stron nie zastrzeżono, że do malowania należy zastosować farbę silikatową. Umowa odsyła do projektu, w którym spośród materiałów budowlanych wskazano jedynie Atlas C. R.-200, który jest cienkowarstwowym tynkiem akrylowym, a nie farbą. Rodzaj farby nie został określony ani w projekcie ani w umowie. Jak zeznał pozwany umowa została sporządzona przez administratora wspólnoty. Jak wskazuje się w doktrynie do obowiązków inwestora należy m.in. stworzenie wykonawcy możliwości rozpoczęcia robót budowlanych. W świetle jednak art. 647 k.c. zakres obowiązków inwestora wynika przede wszystkim z właściwych przepisów określających czynności, które muszą być wykonane przez inwestora przed rozpoczęciem robót budowlanych. Podstawowym przepisem określającym obowiązki inwestora jest art. 18 ustawy - Prawo budowlane. W myśl tego przepisu ogólnym obowiązkiem inwestora, którego wypełnienie warunkuje możliwość rozpoczęcia przez wykonawcę robót budowlanych, jest zorganizowanie procesu budowy z uwzględnieniem zasad zawartych w przepisach dotyczących bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Wykonanie tego obowiązku polega w szczególności na zapewnieniu opracowania projektu budowlanego i, stosownie do potrzeb, innych projektów, zapewnieniu objęcia kierownictwa budowy przez kierownika budowy, zapewnieniu opracowania planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, a w przypadkach uzasadnionych wysokim stopniem skomplikowania robót budowlanych lub warunkami gruntowymi, na zapewnieniu nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych – przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych (por. K. Osajda (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, wyd. 27, 2020). W świetle powyższego należało uznać, że odpowiedzialność za przygotowanie niekompletnej dokumentacji projektowej (nieokreślającej m.in. rodzaju farby) ponosi inwestor, a nie wykonawca.

112. Opierając się na prywatnej ekspertyzie sporządzonej przez E. C. powódka wywodziła także, że prace były wykonywane w niewłaściwych warunkach atmosferycznych. W ocenie Sądu powyższy zarzut należało uznać za nieuzasadniony.



113. Jak wynika z zeznań świadka L. N., pełniącego funkcję inspektora nadzoru inwestorskiego w okresie wykonywania prac warunki pogodowe były „przyzwoite”. Biegły W. również zauważył, że prace były monitorowane zarówno przez inspektora nadzoru, jak również przez przedstawiciela producenta materiałów, co również wskazuje, że warunki atmosferyczne były odpowiednie dla zastosowania materiałów producenta B.. Co bezsporne, pozwany wykonywał prace w porze zimowej, jednak z wyjaśnień biegłego wynika, że malowanie można wykonywać przy temperaturze minimum 5 #C. Ponadto, zwrócić należy uwagę, że ani powód ani inspektor nadzoru inwestorskiego nie sygnalizowali, że prace są wykonywane w nieodpowiednich warunkach. W dzienniku budowy nie ma takich zapisów, zresztą potwierdził to świadek L. N..

114. Strona powodowa nie przedstawiła w toku niniejszego postępowania żadnych przekonujących dowodów, które wskazywałyby, że prace były wykonywane w nieodpowiednich warunkach pogodowych, w szczególności nie wniosła o przeprowadzenie dowodu z opinii Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej na okoliczność ustalenia temperatur występujących w okresie realizacji umowy. Natomiast twierdzenia przytoczone w licznych pismach procesowych o występowaniu niskich temperatur stanowią jedynie dywagacje oparte na żadnych wiarygodnych i możliwych do zweryfikowania dowodach. Zdaniem Sądu, wobec coraz bardziej postępujących zmian klimatycznych nie można kategorycznie przyjmować, że w okresie zimowym cały czas występują temperatury poniżej 5 #C. Obecna sytuacja w tym względzie nie odbiega od sytuacji w latach 2008-2009, gdy realizowane były sporne prace elewacyjne i termomodernizacyjne. W ostatnich 20 latach zdarzały się często w porze zimowej dłuższe okresy występowania dodatnich temperatur i braku opadów atmosferycznych. Nadto, jak wskazano przy okazji oceny dowodów, przedstawiona przez stronę powodową dokumentacja fotograficzna nie potwierdza zarzutów co do prowadzenia prac w niewłaściwych warunkach. Na zdjęciach widać tylko resztki śniegu, które mogą występować także, gdy temperatura jest wyższa niż 5 #C. Wobec niewykazania, iż prace były wykonywane w niewłaściwych warunkach atmosferycznych bez znaczenia pozostają podnoszone przez stronę powodową kwestie związane z odpowiedzialnością kierownika budowy, który został ustanowiony przez wykonawcę, a nie inwestora.

115. W świetle opinii biegłego nie sposób również czynić wykonawcy zarzutów w odniesieniu do technologii wykonania prac. Bez znaczenia pozostawało, że pozwany wykonał malowanie kilkoma warstwami farby, gdyż – jak wyjaśnił biegły K. W. – farby elewacyjne nie wchodzi z sobą w reakcje. Przy wykonywaniu prac nie było także konieczności zastosowania osłon na rusztowaniach, co również podnosiła strona powodowa. Nie wykazano również, że druga warstwa farby była nakładana zanim wyschła pierwsza warstwa. Biegły W. wskazał także, że nie stanowiło błędu w sztuce budowlanej nałożenie preparatu wałkiem malarskim ani też wykonywanie prac na wysokości ponad 30 m przy użyciu wyciągu. Zastosowanie takiej techniki umożliwia osiągnięcie zakładanego celu.

116. Na szczególną uwagę zasługuje również zakres wykonywanych prac w odniesieniu do ściany północnej, gdzie niewątpliwie po jakimś czasie ujawniły się wady. Z zebranego materiału dowodowego wynika, że wykonane na tej ścianie prace polegały na dwukrotnym umyciu ściany, jej odgrzybieniu, pomalowaniu, a także na naprawie fragmentu ściany, przy czym na żądanie inwestora, pozwany nie wymieniał warstwy styropianu na całej powierzchni ściany i nie kładł nowego styropianu o właściwościach określonych w projekcie i audycie energetycznym, lecz jedynie odbudował uszkodzony fragment za pomocą siatki. Jak wskazano powyżej, rozpatrując odpowiedzialność pozwanego w świetle przepisów o gwarancji jakości, za odstąpienie od technologii producenta i projektu budowlanego odpowiedzialność ponosi inwestor, który zlecił pozwanemu wykonanie prac w takim węższym zakresie.

117. Bez znaczenie pozostają również podnoszone przez stronę powodową zarzuty oparte na art. 634 k.c., który stanowi, że jeżeli materiał dostarczony przez zamawiającego nie nadaje się do prawidłowego wykonania dzieła albo jeżeli zajdą inne okoliczności, które mogą przeszkodzić prawidłowemu wykonaniu, przyjmujący zamówienie powinien niezwłocznie zawiadomić o tym zamawiającego. W niniejszym przypadku materiały nie były dostarczone przez inwestora, lecz – jak stanowiła umowa zawarta przez strony – materiały potrzebne do wykonania ww. prac wykonawca miał zakupić na swój własny koszt. Natomiast, jak wskazano powyżej, nie ma żadnych dowodów, iż w trakcie wykonywania prac termomodernizacyjnych i elewacyjnych wystąpiły inne przeszkody uniemożliwiające prawidłową realizację umowy, o których wykonawca nie poinformował inwestora.

118. Podobnie, bezskuteczne jest powoływanie się przez powódkę na domniemanie wynikające z art. 556<sup>2</sup> k.c., skoro powódka jako jednostka organizacyjna, o której mowa w art. 33<sup>1</sup> §1 k.c. nie jest konsumentem, zaś wskazany przepis ze względu na względy temporalnych nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie,

119. Mając zatem na względzie wszystkie wskazane powyżej okoliczności należało uznać, że pozwany wykonawca nie dopuścił się żadnych uchybień czy nieprawidłowości przy wykonywaniu przedmiotu umowy, które skutkowałyby wystąpieniem glonów czy pozostałych wad.

120. W konsekwencji, Sąd doszedł do przekonania, że przedmiotowe prace nie były dotknięte wadami, zaś pozwany nie dopuścił się naruszenia obowiązków kontraktowych.

121. W związku z powyższym powództwo podlegało oddaleniu, o czym Sąd orzekł na podstawie art. 577 k.c. per analogiam legis i art. 471 k.c. stosowanych a contrario.

## **VII.**

### ***(koszty procesu)***

122. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 6 i § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od przegrywającej niniejszy spór powódki na rzecz pozwanego kwotę 8.117 zł, na którą składają się opłata za czynności pełnomocnika pozwanego w stawce minimalnej za prowadzenie sprawy przed Sądem I instancji (5.400 zł), opłata za prowadzenie sprawy w postępowaniu apelacyjnym (2.700 zł) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł). W zakresie kosztów nie ma zastosowania art. 98 §1<sup>1</sup> k.p.c. z uwagi na treść art. 9 ust. 6 ustawy z dnia 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2019 r. poz. 1469).

123. Na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 83 ust. 1 i 2 i art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał pobrać od powódki na rzecz Sądu Rejonowego – Skarbu Państwa w G. nieuiszczone koszty wynagrodzenia biegłego, które zostały tymczasowo wypłacone ze Skarbu Państwa w kwocie 6.306,92 zł. Łączny koszt sporządzenia opinii wynosił 8.306,92 zł i do kwoty 2.000 zł został sfinansowany z zaliczek wpłaconych przez stronę powodową.