

Sygn. akt: I C 1351/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 października 2015 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Małgorzata Sachajczuk-Puławska

Protokolant: Elżbieta Skrzypniak

po rozpoznaniu w dniu 1 października 2015 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. O.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w W.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda J. O. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. kwotę 364,41 zł (trzysta sześćdziesiąt cztery złote czterdzieści jeden groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1351/11

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym do Sądu Okręgowego w Krakowie dnia 29 kwietnia 2011 roku powód J. O., reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł o zasądzenie od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. kwoty 227.901,99 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego radcy prawnego według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że w dniu 23 sierpnia 2010 roku zawarł z pozwanym Umowę o wykonanie robót budowlanych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. (...) w W., fakturował wykonane prace i otrzymywał należność każdorazowo po wykonaniu częściowych robót. Powód wyjaśnił, iż w dniu 10 lutego 2011 roku po wcześniejszym zgłoszeniu wykonanych prac inspektor nadzoru ze strony pozwanego A. W. dokonała bezusterkowego odbioru dokonanych prac, a następnie powód wystawił dwie faktury VAT na kwoty w wysokości stanowiącej równowartość wykonanych i bezusterkowo odebranych prac budowlanych. Powód podniósł, iż pozwana nie dokonała zapłaty należności wynikających z tych faktur (k. 2-5 pozwu).

Dnia 9 maja 2011 roku Sąd Okręgowy w Krakowie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, sygn. akt I Nc 153/11 (k. 24 nakaz zapłaty)

W sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 31 maja 2011 roku pozwany Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych. Strona pozwana potwierdziła, że zawarła z powodem umowę o roboty budowlane i podała, iż do końca 2010 roku współpraca z powodem układała się bez zastrzeżeń. Natomiast 10 lutego 2011 roku powód przedstawił do odbioru

prace w zakresie remontu balkonów i docieplenia budynku jedynie w obecności inspektora nadzoru budowlanego, nie informując uprzednio zarządu pozwanej o planowanym terminie odbioru wbrew umowie stron, co zdaniem pozwanej było wynikiem wykonania tych prac niezgodnie z projektem. Wspólnota Mieszkaniowa wyjaśniła również, iż odmówiła przyjęcia powyższych faktur i uzależniła płatność za wykonane prace od ponownego odbioru prac w obecności przedstawicieli zarządu pozwanej. Wskazała również, iż powód wystawił kolejną fakturę nr (...) za te same prace, w której błędnie zawyżył wartość prac na 166.625,64 zł, a następnie, przyznając swój błąd, powód wystawił kolejną fakturę nr (...) na kwotę 119.999,88 zł. Pozwany zaznaczył, iż pomiędzy stronami pojawił się spór co do sposobu mocowania balustrad balkonowych oraz wykonania daszków nad X pięciem i wejściem do klatki (k. 29-35 sprzeciw).

Postanowieniem z dnia 13 czerwca 2011 roku, sygn. akt I C 153/11, Sąd Okręgowy w Krakowie przekazał rozpoznanie sprawy do tutejszego Sądu (k. 98 postanowienie)

W piśmie złożonym dnia 10 września 2012 roku (data stempla pocztowego) powód ograniczył żądanie pozwu w ten sposób, iż wniósł o zasądzenie kwoty 148.658,62 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania według norm prawem przepisanych (pismo powoda k. 356-376). Zaś w piśmie złożonym dnia 12 listopada 2012 roku (data prezentaty) powód cofnął oświadczenie zawarte w powyższym piśmie w przedmiocie ograniczenia żądania pozwu i oświadczył, iż podtrzymuje w całości swe pierwotne żądanie zgłoszone w pozwie gdyż uzyskaną kwotę ostatecznie zaliczył - wobec braku odmiennej dyspozycji ze strony pozwanej w tytule wpłaty „inventaryzacja robót budowlanych zgodnie z Umową nr (...) i aneksem nr (...)” (por. k. 417) - na poczet wymagalnej należności objętej wystawioną przez siebie fakturą VAT nr (...) z dnia 28.03.2011 roku. (pismo powoda k. 442-454).

Wobec stanowiska strony powodowej w przedmiocie zaliczenia kwoty 81.922 zł na poczet faktury nr (...) cofającego uprzednio zaliczenie tejże kwoty na poczet dochodzonego roszczenia pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podnosiła, iż zaliczenie powyższej kwoty na fakturę nr (...) jest niemożliwe wobec braku protokołu odbioru prac, które miałyby obejmować przedmiotową fakturę, braku dowodu zaksięgowania jej przez powoda i odprowadzenia podatku VAT w kwocie 12.342,64 zł. wobec zniszczenia tej faktury przez powoda w obecności członków zarządów pozwanej i pracowników administracji pozwanej a przede wszystkim wobec zapłaty za roboty dociepleniowe faktycznie wykonane i odebrane przez pozwaną protokołem z dnia 28 marca 2011 roku i w ślad za tym protokołem wystawioną przez powoda fakturą nr (...) z dnia 29.03.2011r uregulowaną przez Wspólnotę Mieszkaniową w wysokości 119.999,88 zł. (protokół rozprawy k.389-394)

Ostatecznie strony podtrzymały swoje stanowiska tj. powód żądanie pozwu podnosząc, iż zasada i wysokość roszczenia dochodzonego pozwem wynika przede wszystkim z dokumentów, w szczególności z umowy ustanawiającej procedurę odbiorową oraz z protokołów odbioru prac, podpisanych przez upoważnionego do tego przedstawiciela pozwanej w osobie inspektora nadzoru inwestorskiego, zaś pozwany wywodził jak dotychczas, wnosząc o częściowe umorzenie postępowania na skutek zapłaty w toku procesu przez niego na rzecz powoda kwoty 81.922 zł, wnosząc w pozostałej części o oddalenie roszczenia pozwu jako nieuzasadnionego i nieudowodnionego. (protokół rozprawy k.860 i załącznik do protokołu rozprawy k. 845-852)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 23 sierpnia 2010 roku pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w W. zawarła z powodem J. O., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) z siedzibą w L., Umowę nr (...), na mocą której powód zobowiązał się do wykonania, zgodnie z załączonym projektem, w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. (...) w W. następujących robót budowlanych: ocieplenia elewacji, ocieplenia stropodachu wentylowanego, kompleksowego remontu balkonów wraz z wykonaniem izolacji przeciwwilgociowej, wymiany okien wskazanych w projekcie, wymiany drzwi wyjściowych na dach klatki pierwszej. Szczegółowy zakres przedmiotu umowy określała dokumentacja projektowa, tj. projekt budowlany nr (...) docieplenia budynku oraz remontu balkonów budynku, wykonany w maju 2010 roku przez architekta B. B., przedmiar robót oraz audyt energetyczny wykonany w listopadzie 2009 roku. Termin rozpoczęcia robót ustalono na dzień zawarcia umowy. Strony ustaliły wynagrodzenie ryczałtowe

za wykonanie przedmiotu umowy w wysokości 1.346.485,90 zł + VAT, tj. kwotę brutto 1.460.000 zł. Ustalona kwota wynagrodzenia zawierała dopłatę w wysokości 27.000 zł wynikającą z zamówienia płyty T. o grubości 10 mm barwionej obustronnie oraz dopłatę za wykonanie zadaszania nad balkonami w kwocie 41.000 zł. Pozwana wspólnota miała powołać inspektora nadzoru inwestorskiego, który uprawniony był do wydawania powodowi poleceń związanych z jakością i ilością robót, które były niezbędne do prawidłowego oraz zgodnego z umową wykonania jej przedmiotu. Inspektor nadzoru nie był uprawniony do podejmowania w imieniu zamawiającego decyzji niosących skutki finansowe powodujące zwiększenie wynagrodzenia powoda. Strony ustaliły, iż powód obowiązany był powiadomić pozwaną wspólnotę na 3 dni przed terminem, kiedy roboty zanikające lub ulegające zakryciu będą gotowe do odbioru, a przedstawiciel pozwanej powinien w ustalonym terminie stawić się w celu odbioru robót. Powód miał zawiadomić pozwaną wspólnotę o osiągnięciu gotowości do odbioru końcowego przedmiotu umowy na nie mniej niż 7 dni przed planowanym terminem zakończenia robót, a pozwana była obowiązana do dokonania odbioru w ciągu 14 dni od powiadomienia przez powoda o usunięciu ewentualnie stwierdzonych wad. Wynagrodzenie dla powoda miało być wypłacane w transzach po dokonaniu protokolarnych odbiorów częściowego wykonania robót, zgłoszonych z trzydniowym wyprzedzeniem, zgodnie z harmonogramem rzeczowo-finansowym przedstawionym przez wykonawcę. Powód zobowiązał się m. in. do wykonania przedmiotu umowy zgodnie z dokumentacją, zasadami wiedzy technicznej i przepisami prawa. Powód zobowiązał się również do wykonania robót dodatkowych nie wykazanych w projekcie, które okazały się niezbędne dla prawidłowego wykonania umowy pod warunkiem potwierdzenia konieczności przez inspektora nadzoru. Wynagrodzenie za roboty dodatkowe miało zostać ustalone na podstawie kosztorysu powykonawczego. Powód obowiązany był również do wykonania niezbędnych rysunków warsztatowych, a w szczególności montowania balustrad i zadaszania nad balkonami. W przypadku nieusunięcia wad w określonym przez pozwanego terminie, pozwana wspólnota była umocowana, po uprzednim zawiadomieniu powoda, do zlecenia usunięcia wad osobie trzeciej na koszt powoda i opłacenia wynagrodzenia osoby trzeciej z kwoty wniesionego zabezpieczenia. Wysokość zabezpieczenia została ustalona na kwotę 146.000 zł odpowiadającą 10% ceny brutto. Dnia 23 sierpnia 2010 roku powód odebrał projekt docieplenia budynku (k. 573-582 – kserokopia umowy, k. 583 – pokwitowanie).

Roboty budowlane prowadzone były pod kierownictwem R. M. i pod nadzorem inspektora nadzoru inwestorskiego A. W.. Kierownik budowy R. M. zgłaszał zakończenie poszczególnych etapów inspektorowi ze strony pozwanego. Dziennik budowy był prowadzony na bieżąco przez kierownika budowy. (k.79-85) Jakościowy odbiór robót dokonywany był na podstawie protokołów podpisywanych przez kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego. Z tytułu odebranych robót, w tym prac dociepleniowych i remontu balkonów, na podstawie faktur powoda nr (...), (...), (...), (...) pozwany wypłaciła powodowi najpierw łączną kwotę 855.313,20 zł brutto (k. 657, 662, 667,671 – kserokopie faktur VAT, k. 659-660, 664-665, 669-670, 673-67 – kserokopie protokołów odbioru, k. 675 – potwierdzenie wykonania transakcji, k. 736-737 – zeznania świadka R. M., k. 795-797 – zeznania świadka A. W.).

W toku robót remontowo-budowlanych powstała konieczność wykonania prac dodatkowych. Jedną z takich prac było wykonanie remontu balkonów, w zakresie nie ujętych w kosztorysie ofertowym. Wobec tego w dniu 18 listopada 2010 roku strony zawarły Aneks nr (...) do niniejszej Umowy o roboty budowlane nr (...) z dnia 23 sierpnia 2010 roku. Do przedmiotu robót dodano naprawę i docieplenie płyt balkonowych od spodu, styropianem o grubości 8 cm oraz pokrycie tynkiem silikatowym w kolorze białym, a nadto wymianę okien piwnicznych, okien w pomieszczeniach gospodarczych na parterze oraz okien w maszynowniach dźwigów, nie wykazanych w projekcie budowlanym nr (...) (łącznie 12 sztuk), zamurowanie otworów okiennych pod schodami klatki I i II oraz zamontowanie barierki balkonowych w kolorze ciemnobrązowym. W związku ze zmianą przedmiotu umowy wynagrodzenie ryczałtowe powoda zostało podwyższone do kwoty 1.457.943,93 zł + 7% VAT, tj. 1.560.000 zł brutto. Stosownie do zapisów przedmiotowej Umowy nr (...) z dnia 23.08.2010 roku i Aneksu nr (...) zawartego 18 listopada 2010 roku powód zobowiązany był m.in. do wykonania kompleksowego remontu balkonów a pkt. 2 tejże Umowy informował powoda, iż szczegółowy remontu balkonów określone zostały w projekcie budowlanym (...). Z tym, że §4 pkt. 2 Umowy zobowiązywał również powoda do wykonania niezbędnych projektów warsztatowych balustrad balkonowych, które to rysunki przed ich realizacją miały być przedstawione projektantowi oraz pozwanemu jako zamawiającemu celem uzgodnienia oraz zaakceptowania ich przed przystąpieniem do prac. Strona powodowa w dniu 23 sierpnia 2010 roku podpisała

oświadczenia stanowiące załącznik nr (...) do Umowy, w którym potwierdziła odbiór projektu zawierający opis i szczegóły przedmiotu umowy autorstwa architekta B. B.. W projekcie montażu balustrad podana została przez projektanta propozycja ich montowania, natomiast nie było rysunku technicznego, który miał przedstawić powód jako wykonawca przed przystąpieniem do montażu balustrad (k. 643 – Aneks nr (...), k. 809-812 – zeznania świadka P. R.).

Początkowo współpraca pomiędzy przedsiębiorstwem powoda a pozwaną wspólnotą mieszkaniową przebiegała pomyślnie i bez zastrzeżeń. Powód powiadamiał pozwanego o zamiarze przekazania wykonanych prac, a odbioru tych robót dokonywała ze strony pozwanego inspektor nadzoru inwestorskiego A. W.. Niewykłuczone, że niekiedy uczestniczyli w tym członkowie zarządu pozwanego. (zeznania świadka R. M. k.736-737 i k.795-797 zeznania świadka A. W.)

Problemy we współpracy rozpoczęły się w trakcie remontu balkonów. Konflikt pomiędzy stronami dotyczył sposobu mocowania balustrad. Zdaniem pozwanego należało wykonać mocowanie chemiczne, zaś pracownicy powoda dokonali zamocowania mechanicznego około 20 balustrad przy pomocy kołków rozporowych, co spowodowało uszkodzenie, rozwarstwienie płyt balkonowych (k. 809-812 – zeznania świadka P. R., k. 832-833 – zeznania świadka M. C.). Zgodnie ze sporządzonym przez powoda kosztorysem ofertowym ogólna wartość robót remontowych w odniesieniu do balkonów wynieść miała 243.272,19 zł (k. 337 – kserokopia kosztorysu ofertowego).

Inspektor nadzoru inwestorskiego A. W. początkowo zezwoliła powodowi na rozpoczęcie remontu balkonów ale ponieważ powód nie dostarczył rysunków roboczych, więc wstrzymała w dniu 4 lutego 2011 roku prace związane z montażem balustrad. Wobec tego dnia 4 lutego 2011 roku pozwana wspólnota zgłosiła powodowi usterki oraz wady występujące podczas prac remontowo-budowlanych, wzywając powoda do ich usunięcia w terminie 7 dni (k. 291 – zgłoszenie usterek).

Rysunki robocze powód dostarczył dnia 10 lutego 2011 roku. Wówczas pojawiły się jednakże rozbieżności co do sposobu montażu balustrad balkonowych pomiędzy inspektorem nadzoru a kierownikiem budowy, wskutek czego prace przy balkonach zostały ponownie wstrzymane (k. 82 – kserokopia dziennika budowy, k. 795-797 – zeznania świadka A. W.).

Zgodnie z pismem producenta (...) S. A. we W., jedynie poprawne mocowanie balustrad mogło nastąpić „od góry” płyty balkonowej, a mocowanie balustrady od czoła płyty balkonowej, które zostało przyjęte przez powoda, okazało się błędnym rozwiązaniem, gdyż płyta ma grubość 10 cm i przez to zbyt małe odległości od krawędzi w znacznym stopniu redukują nośność całego połączenia. Zdaniem producenta mocowanie balustrad w układzie złożonym „od góry” i od czoła” jest również błędnym rozwiązaniem, gdyż kotwy mocowane w płaszczyźnie płyty zniszczą strukturę betonu i istnieje niebezpieczeństwo, że kotwy będą nachodziły na siebie (k. 497 – kserokopia pisma (...) S. A.).

Dnia 10 lutego 2011 roku inspektor nadzoru inwestorskiego A. W. dokonał odbioru części robót w postaci docieplenia budynku, nie zgłaszając uwag w tym zakresie, a jakość robót została określona jako dobra (k. 17 - protokół odbioru robót).

W dniu 10 lutego 2011 roku powód wystawił dwie faktury VAT: nr (...) na kwotę 124.402,35 zł brutto (115.187,37 zł netto) za remont balkonów i fakturę nr (...) na kwotę 103.499,68 zł brutto (95.833 zł netto) tytułem robót elewacyjnych – docieplenia budynku wraz z robotami towarzyszącymi. Jako podstawę wystawienia faktur wskazano w ich treści protokół odbioru z dnia 10 lutego 2011 roku. Pozwana wspólnota nie uiściła kwot ujętych w powyższych fakturach (k. 20, k. 21 – kserokopia faktur).

Pismem z dnia 17 marca 2011 roku powód zgłosił pozwanej do odbioru roboty elewacyjne powyżej cokołu budynku na dzień 22 marca 2011 roku, lecz w związku z brakiem możliwości odbioru prac powód przesunął termin na 28 marca 2011 roku. Pismem z tego samego dnia powód zażądał od pozwanej udzielenie gwarancji zapłaty za dotychczas wykonane

prace w wysokości wynagrodzenia pozostającego do zapłaty pod rygorem odstąpienia od Umowy z winy wspólnoty mieszkaniowej (k. 522 – pismo powoda, k. 679 – zgłoszenia odbioru prac).

W dniu 28 marca 2011 roku inspektor nadzoru A. W. dokonała ponownego odbioru ocieplenia budynku , nie zgłaszając uwag. Wartość wykonanych robót oszacowana została na 111.111 zł netto. Na podstawie protokołu odbioru z dnia 28 marca 2011 roku powód wystawił dwie faktury VAT: fakturę nr (...) z dnia 28.03.2011r na kwotę 166.625,64 zł brutto (154.283 zł netto) tytułem robót elewacyjnych na budynku i fakturę nr (...) z dnia 29.03.2011r na kwotę 119.999,88 zł (111.111 zł netto) tytułem ocieplenia ścian zewnętrznych budynku wraz z kolorystyką. Pozwana zapłaciła powodowi w dniu 5 kwietnia 2011 roku na podstawie faktury nr (...) i protokołu z dnia 28 marca 2011r kwotę 119.999,88 zł brutto (111.111 zł netto) . Faktura VAT nr (...) nie została uregulowana albowiem została podarta przez powoda na spotkaniu z zarządem pozwanej wspólnoty w dniu 29 marca 2011r. (k. 328-329 – kserokopia protokołu odbioru, k. 427 – kserokopia faktury VAT nr (...), k. 428 – zestawienie operacji, k. 710 faktura nr VAT nr (...), k. 809-812 – zeznania świadka P. R., k. 829-832 – zeznania świadka J. C.).

Dnia 4 kwietnia 2011 roku strony porozumiały się co ustalenia sposobu mocowania balustrad balkonowych , z tym ,że powód zażądał dodatkowego wynagrodzenia za demontaż balustrad, które wcześniej zamontował niezgodnie z projektem (k. 345-346 – kserokopia porozumienia).

W pismach z dnia 29 marca 2011 roku i z dnia 7 kwietnia 2011 roku powód wezwał pozwaną wspólnotę do przedłożenia projektu kompleksowego remontu balkonów twierdząc ,że brak dokumentacji uniemożliwia mu zakończenie prac budowlanych (k. 523-525 – kserokopie pism).

W dniu 4 maja 2011 roku strony porozumiały się co do wydłużenia terminu prac związanych z remontem balkonów do 30 czerwca 2011 roku, przyjęcia przez pozwaną wspólnotę kosztorysu ofertowego powoda na remont balkonów na kwotę 180.000 zł (korekta według nowego projektu). Strony ustaliły, że przegrody balkonowe z płyty T. będą obustronne, barwione w kolorze ochry, opaszą zostanie zakończona po usunięciu rusztowań, schody wejściowe i poręcze zostaną wyremontowane po usunięciu rusztowania, a po wstawieniu nowych drzwi zewnętrznych gwarancja na elewację nie zostanie utracona. Powód oświadczył, że wycofa bądź wycofał żądanie gwarancji zapłaty z dniem 4 maja 2011 roku (k. 642 – porozumienie z dnia 4 maja 2011 roku).

Pismem z dnia 12 maja 2011 roku powód odstąpił od umowy z pozwaną , w związku z - jak twierdził- bezskutecznym upływem terminu do udzielenia mu przez pozwaną gwarancji zapłaty za wykonane roboty budowlane. Pozwana wspólnota oświadczyła, iż wobec zawartego w z dnia 4 maja 2011 roku porozumienia, w którym jej zdaniem powód cofnął żądanie gwarancji, wspólnota uznała odstąpienie od umowy za bezskuteczne .

W dniu 14 maja 2011 roku pozwana wypowiedziała Umowę (...) z 23.08.2010r, wskazując, że przyczyną odstąpienia jest wykonanie przez powoda tej Umowy w sposób sprzeczny z jej postanowieniami oraz załączonym projektem budowlany oraz wadliwie w zakresie nieprawidłowego sposobu mocowania balustrad balkonowych do płyt balkonowych polegająca na zastosowaniu przez powoda niewłaściwych z Umową i projektem kołków rozporowych zamiast kotew chemicznych mocujących (. k. 544 - pismo powoda z dnia 12 maja 2011 roku, k. 545 – pismo pozwanej z dnia 13 maja 2011 roku, k. 564 – odstąpienie od umowy).

Powód 16 maja 2015 roku przystąpił do demontażu rusztowania zostawiając niezabezpieczone balkony bez balustrad . (k. 560- kserokopia notatki służbowej, k. 829-832 – zeznania świadka J. C.).

Pismem z dnia 17 maja 2011 roku pozwana wspólnota wezwała powoda do sporządzenia szczegółowego protokołu inwentaryzacji wykonanych robót, zabezpieczenia przerwanych robót oraz do usunięcia zgłoszonych usterek w terminie do 19 maja 2011 roku, usunięcia z terenu budowy urządzeń zaplecza ora przywrócenie terenu budowy do stanu poprzedniego, a także zgłoszenie dokonania odbioru przerwanych robót oraz zabezpieczających (k. 351 – pismo pozwanej z dnia 17 maja 2011 roku).

Celem dokonania ostatecznego rozliczenia powoda z prac wykonanych i odebranych zgodnie z Umową stron oraz wskazania wadliwie wykonanych robót wspólnota mieszkaniowa dokonała wizji lokalnej zawiadamiając powoda o terminie jej przeprowadzenia na dzień 19 maja 2011 roku. Pomimo zawiadomienia powód nie stawiał się. Na podstawie dokonanej wizji lokalnej i sporządzonego protokołu inwentaryzacyjnego w dniu 20 maja 2011 roku przez samego pozwanego wykonane przez powoda bezusterkowo prace zostały wycenione na kwotę 1.057.233 zł brutto. Ponieważ powód za wykonane i odebrane prace otrzymał od pozwanej wcześniej wynagrodzenie w wysokości 975.313,08 zł brutto / wcześniej 855.313,20 zł plus 119.999,88 zł na podstawie faktury (...) 29.03.2011r, a zatem pozostała różnica w kwocie 81.922,00 zł do zapłaty. I tę kwotę pozwany przekazał powodowi w dniu 31 maja 2011 roku. (k. 123 i 151 – potwierdzenie wykonania operacji)

Równocześnie w ww protokole inwentaryzacyjnym z dnia 20 maja 2011 roku strona pozwana potwierdziła niedokończenie niektórych prac – niewykonanie remontu balkonów, jedynie 4% wykonania obróbek blacharskich, brak kratki wentylacyjnej, brak wyprawy marmolitu w cokole, niewykonanie robót towarzyszących z pkt 8 poz. 38 kosztorysu ofertowego, niewymienienie stolarki okiennej w pomieszczeniach gospodarczych i maszynowniach. (k. 154-160 – kserokopia inwentaryzacji robót).

Po opuszczeniu nieruchomości pozwanej wspólnoty przez pracowników powoda, zarządca wspólnoty wynajął wykonawcę zastępczego – firmę (...) i zlecił mu zabezpieczenie balkonów i dokończenie remontu balkonów z mocowaniem balustrad, co zostało właściwie i należyście wykonane (d. k. 809-812 – zeznania świadka P. R., 829-832 – zeznania świadka J. C.).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów dokumentów, których prawdziwość nie została zakwestionowana przez strony postępowania, zeznań świadków R. M. (k. 736-737), A. W. (k. 795-797), P. R. (k. 809-812), J. C. (k. 829-832), M. C. (k. 832-833), A. D. (k. 853-854) oraz przesłuchania stron: powoda J. O. (k. 855-857) i za pozwanego członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. – S. O. (k. 857-860).

Zeznaniom świadka J. C. sąd nie dał wiary co do okoliczności, iż przy każdym częściowym odbiorze prac miał być i był obecny członek zarządu pozwanej wspólnoty. Zeznania świadka pozostają w tym zakresie w sprzeczności z zeznaniami pozostałych świadków kierownika R. M. i inspektora A. W., którzy osobiście uczestniczyli w odbiorach prac, jak również z przedłożonymi dokumentami – protokołami odbioru. Również Umowa o roboty budowlane nie przewidywała, że przy odbiorze konieczna będzie obecność członków zarządu pozwanej wspólnoty, lecz jedynie jej przedstawiciel. Zgodnie z Umową powód miał jedynie zawiadomić pozwaną o planowanym odbiorze robót. Nie zachodziły przy tym przeszkody, aby członkowie zarządu brali udział w tych czynnościach, zamieszkiwali oni bowiem na terenie remontowanego bloku mieszkalnego. Przyjętą między stronami praktyką było jednakże to, iż odbioru dokonywała w imieniu pozwanego inspektor nadzoru inwestorskiego A. W. bez udziału członków zarządu.

Sąd uznał także za budzące poważne wątpliwości co do rzetelności twierdzenia powoda z uwagi na ich niespójność, nieprecyzyjność, niezgodność z innymi dowodami.

Sąd uznał za wiarygodne dowody z dokumentów zgromadzone w aktach sprawy, albowiem, w ocenie Sądu, w toku postępowania nie ujawniła się żadna okoliczność, która podważyłaby wiarygodność tych dowodów.

Sąd obowiązany pominął w swoich rozważaniach opinie prywatne dr inż. L. H. (k. 364-376) i inż. A. Ł. (k. 515-518), sporządzone na zlecenie powoda J. O.. Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem Sądu Najwyższego (por. orzeczenie z dnia 29 września 1956 r., sygn. akt 3 CR 121/56 OSN 1958/I, poz. 16; wyrok z dnia 11 grudnia 1997 r., sygn. akt I CKN 385/97, LEX nr 50530) sporządzona na piśmie na polecenie strony i złożona do akt sądowych opinia biegłego, choćby nim był stały biegły sądowy, nie może być traktowana jako dowód w procesie. Z tych samych względów Sąd pominął również w swoich rozważaniach ekspertyzę techniczną sporządzoną na zlecenie pozwanej wspólnoty mieszkaniowej przez dr inż. L. K., mgr inż. G. M. oraz mgr inż. K. K. (k. 161-204).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest bezzasadne i jako takie podlega oddaleniu.

Stosownie do treści 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.

Bezspornym jest, iż Umową nr (...) z dnia 23.08.2010 roku i Aneksiem nr (...) do tej Umowy z dnia 18.11.2010 roku powód zobowiązał się do wykonania robót remontowo-budowlanych budynku przy ulicy (...) w W. zgodnie z załączonym projektem budowlanym nr (...). Przedmiotem tych robót było min. ocieplenie budynku i kompleksowy remont balkonów z montowaniem balustrad . B. też stosownie do zapisów w/w Umowy po wykonaniu kolejnych etapów prac powód zachowując procedury określone w niniejszej umowie miał przedstawiać zarządowi pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej protokoły odbioru , które po zaakceptowaniu przez nich wskazanych i wykonanych robót stanowiły podstawę do wystawiania przez powoda faktur za wykonana i odebraną pracę. / par 3 pkt. 4 Umowy stron/

Jak wynika z poczynionych ustaleń faktycznych powód nie wykonał wszystkich robót do których się zobowiązał bowiem przedwcześnie zszedł z budowy ,a poza tym powód wadliwie rozpoczął remont balkonów i jego nie ukończył.

Z przeprowadzonego postępowania dowodowego wynika, iż powód otrzymałby od pozwanego za zleczone na podstawie Umowy i Aneksu nr (...) oraz wykonane prawidłowo roboty wynagrodzenie ogólnie w wysokości 1.560.000 zł brutto . Natomiast powód otrzymał od pozwanej wspólnoty zapłatę tylko za prawidłowo wykonane prace i odebrane zgodnie z prawidłowymi protokołami odbioru - łącznie wynagrodzenie w kwocie 975.313,08 zł brutto , czyli większość ustalonego wynagrodzenia.

Poza sporem jest iż powód przedstawił stronie pozwanej faktury nr (...) na podstawie prawidłowych protokołów odbioru i za to mu zapłacono 855.313,20 zł brutto .

W następnej kolejności wystawione zostały przez powoda faktury będące przedmiotem niniejszego sporu na podstawie zakwestionowanego protokołu z 10 lutego 2011 roku tj. faktura (...) na kwotę 124.402,35 zł brutto za remont balkonów i faktura nr (...) na kwotę 103.499,64 zł brutto tytułem robót elewacyjnych – docieplenia budynku , w sumie obie faktury na kwotę 227.901,99 zł , stanowiąca roszczenie pozwu.

Następnie powód wystawił na podstawie protokołu odbioru z dnia 28 marca 2011 roku fakturę nr (...) dnia 28.03.2011r na kwotę 166.625,64 zł , która potem podarł w obecności w obecności członków zarządu i przedstawicieli administracji (opis spotkania k.811) . W związku z powyższym przedłożenie do akt sprawy w załączniku 3 do pisma procesowego powoda z dnia 07 listopada 2013 roku kopii ww faktury nr (...) i potwierdzonej przez pełnomocnika powoda za zgodność (zresztą zupełnie nieczytelnej faktury) prawidłowo strona pozwana zakwestionowała. Nadto słusznie podnosząc , iż powód nie mógł zaliczyć zapłaconej w toku procesu przez pozwaną wspólnotę kwoty 81.922 zł. na poczet faktury nr (...) , która nie istniała w obrocie od momentu jej zniszczenia przez powoda i wystawienia faktury (...) w dniu 29.03.2011r . Zwłaszcza iż faktura nr (...) na kwotę 119.999,88 zł brutto za docieplenie budynku została powodowi zapłacona przez strona pozwaną .

Nadto bezsporne jest ,że w dniu 31 maja 2015 roku wspólnota mieszkaniowa zapłaciła powodowi jeszcze 81.922 zł na podstawie protokołu inwentaryzacyjnego wszystkich wykonanych prawidłowo robót powoda sporządzonego w dniu 20 maja 2011 roku .

Odnosnie wynagrodzenia za wykonanie ocieplenia budynku, stwierdzić należy, iż zostało ono w całości powodowi wypłacone. W pierwszej kolejności należy zauważyć, że samo wystawienie faktury nie uprawnia do żądania zapłaty . Jak wynika bowiem z akt sprawy podstawą do faktury powoda miał być prawidłowo sporządzony protokół rzeczowo-finansowy odbioru robót jak ten z dnia 28 marca 2011 roku (k. 471-472) , zaś protokół z dnia 10 lutego 2011 roku (k. 492) nie spełniał takich wymogów . Poza tym , zdaniem Sądu protokół z 28 marca 2011 roku w istocie stanowi

skorygowany protokół z dnia 10 lutego 2011 roku wobec ponownego odbioru tych samych prac , a zatem obydwie dotyczą tych samych robót dociepleniowych . Podkreślić w tym miejscu należy ,że strona powodowa nie wykazała aby po dniu 10 lutego 2011 roku kiedy sporządzono protokół prowadzone były dalsze prace w zakresie docieplenia i malowania elewacji. Nadto do spornej faktury nr (...) na kwotę 103.499,64 zł dotyczącej docieplania budynku i w związanym z nią protokole z dnia 10 lutego 2011 roku w rubryce nr 9, a więc rubryce określającej stan wykonanych robót na dzień ich odbioru jest wpisana kwota 807.735,00 zł netto , zaś w rubryce nr 10 stan poprzednio wskazanych prac tj. protokołu z dnia 10 grudnia 2010 r w przedmiocie odbioru prac dotyczących docieplania budynku powód wskazał kwotę 711.902,00 zł. Zatem do zapłaty pozostała kwota 103.499,64 zł brutto , której zapłaty zażądał ponownie powód w tym procesie. Sporna faktura (...) jak również protokół z dnia 10 lutego 2011 roku z uwagi na zastrzeżenia członków zarządu wspólnoty nie zostały przez pozwaną przyjęte albowiem, jak już wyżej ustalono, zgodnie z zapisami umowy członkowie zarządu nie zostali powiadomieni o wykonaniu robót i planowanym terminie ich przekazania do odbioru do czego powód był zobowiązany zgodnie z warunkami umowy tj. § 3 pkt. 3 i 4 umowy i co czynił wcześniej . Ponieważ powód wyraził zgodę na propozycję ponownego odbioru tych samych prac dociepleniowych , toteż w dniu 28 marca 2011 roku za protokołem nastąpił ponowny odbiór wykonanych przez powoda tych samych prac, przy czym wówczas odebrano jedynie ocieplenie ścian powyżej cokołu natomiast co do wykonania stropodachu, okien, ścian cokołu oraz robót dodatkowych pozwana wspólnota zgłosiła zastrzeżenia i prace te nie zostały odebrane. Za odebrane już prawidłowo prace dociepleniowe powód wystawił pozwanej wspólnocie kolejną fakturę nr (...) dnia 29.03.2011 r na kwotę 119.999,88 zł brutto tj. wyższe wynagrodzenie niż jest na fakturze nr (...) z 10.02.2011 r/ na 103.499,64 zł brutto / i to pozwana zapłaciła w dniu 05 kwietnia 2011 roku.

W ocenie Sądu wystawiona w dniu 28 marca 2011 roku faktura VAT nr (...) oraz wystawiona w dniu 29 marca 2011 roku faktura nr (...) dotyczą również tych samych prac – docieplenia i malowania elewacji . Wskazuje na to zarówno fakt, iż zostały wystawione na podstawie tego samego protokołu odbioru z dnia 28 marca 2011 roku , jak też okoliczność, iż powód nie domagał się zapłaty za fakturę nr (...) i podarł ten dokument w obecności zarządu pozwanej wspólnoty. Wprawdzie obie te faktury są na inne kwoty ale ta druga wydaje się być skorygowaną ze 166.625,64 zł brutto na 119.999,88 zł brutto po zastrzeżeniach pozwanego . Poza tym te same prace dotyczące remontu elewacji – docieplenia, zostały ujęte , jak wykazano wyżej, we wcześniejszej fakturze nr (...) z 10.02.2011 r teraz objętej sporem .

W ocenie Sądu , po wystawieniu spornych faktur została przez pozwanego na rzecz powoda uiszczona łącznie kwota 201.921,88 zł brutto , stanowiąca sumę kwoty 119.999,88 zł brutto wynikającej z zapłaconej faktury nr (...) 29.03.2011 r zapłaconej 05 kwietnia 2011 roku oraz kwoty 81.922 zł brutto na podstawie protokołu inwentaryzacji z dnia 20.05.2011 roku , a uiszczonej powodowi przez pozwanego już w toku procesu - dnia 31 maja 2011 roku. Wobec tego różnica między żądaniem powoda z tytułu wystawionych faktur a kwotami zapłaconymi przez stronę pozwana wynosi 25.980,11 zł brutto . Jednakże sporne pozostawało w tym procesie czy powodowi w ogóle przysługuje wynagrodzenie za wykonanie remontu 20 balkonów i złe zamontowanie balustrad . Protokół z dnia 10 lutego 2011 roku odnoszący się do remontu balkonów określił w rubryce nr 9 stan wykonanych robót na dzień jego sporządzenia tj. 183.949,37 zł netto a po potrąceniu już otrzymanej kwoty 68.762 zł z poprzedniego z protokołu dotyczącego balkonów tj. faktury (...) z dnia 10.12.2010 r tj. do zapłaty za wykonane i odebrane prace w dniu 10 lutego 2011 roku pozostałaby kwota 115.187,37 zł netto czyli 124.402,35 zł brutto, na którą to kwotę powód wystawił fakturę nr (...) z 10.02.2011 r. Powyższa faktura została jednak przez pozwaną wspólnotę słusznie zakwestionowana z uwagi na niezgodne z projektem zastosowanie przez powoda mocowań balustrad balkonowych oraz w związku z wykonaniem nieujętych w kosztorysie ofertowym prac dodatkowych . Zarówno zeznania świadków jak strony pozwanej zgodnie wskazują na wadliwe wykonanie balustrad przez powoda. Co więcej, potwierdza to także korespondencja mailowa stron , dokumentacja techniczna , a także ekspertyza wykonana na zlecenie strony pozwanej. Z drugiej strony powód nie udowodnił również, iż w sposób prawidłowy wykonał więcej prac w zakresie remontu balkonów aniżeli wskazana przez pozwanego w protokole inwentaryzacji z dnia 20 maja 2011 roku. Powód nie wykazał również za pomocą właściwych środków dowodowych, iż wadliwy był sam projekt remontu balkonów, w szczególności co do sposobu mocowania balustrady. Sąd obowiązany był przy tym pominąć w swoich rozważaniach opinie prywatne, sporządzone na zlecenie powoda z przyczyn wyżej wymienionych. Ciężar udowodnienia powyższych przesłanek spoczywał na powodzie, z mocy art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. W świetle powyższego stwierdzić należy, że strona powodowa nie wykazała w toku postępowania okoliczności

dotyczących zgodności sposobu zamocowania balustrad zgodnie Umową stron , projektem ani sztuką budowlaną. Wprawdzie w imieniu pozwanej wspólnoty inspektor nadzoru A. W. dokonał odbioru części balkonów za protokołem z 10 lutego 2011 roku lecz nie został on prawidłowo sporządzony , a nadto powód nie zachował procedury powiadomienia zarządu pozwanego o odbiorze tych robót , więc nie mogło to stanowić podstawy do wystawienia faktury przez powoda . Przede wszystkim zaś nie zostało wykazane, iż prace remontowe które powód zafakturował wykonał prawidłowo , a zatem że powodowi należy zapłacić jakiegokolwiek wynagrodzenie za montaż części balustrad. Tym bardziej , że remontu balkonów dokończył wykonawca zastępczy P. P. , gdyż powód zszedł z robót zostawiając balkony bez zabezpieczenia .

Wobec nieudowodnienia przez powoda zakresu prawidłowo wykonanych robót w sposób nie wadliwy , jako bez znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy należało uznać okoliczność, czy na kwestionowanym przez stronę powodową porozumieniu z dnia 4 maja 2011 roku dopisano literę „L” do słowa „wycofa” w odniesieniu do gwarancji zapłaty podnoszonej przez stronę powodową jako rzekomej przyczyny odstąpienia przez powoda od realizacji Umowy .

Sporna między stronami była również kwestia czy członkowie Zarządu pozwanej WM (...) w W. mieli być obecni przy odbiorze prac, czy też odbiór miał być dokonywany jedynie w obecności inspektora nadzoru inwestorskiego . Zdaniem Sądu nie wynikało to z umowy ani praktyki stron . Jak ustalono wyżej zgodnie z postanowieniami Umowy stron o roboty budowlane powód miał jedynie zawiadomić pozwaną o planowanym odbiorze robót , a przyjętą między stronami praktyką było odbieranie robót przez inspektor nadzoru inwestorskiego bez udziału członków zarządu pozwanej .

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 647 k.c. Sąd orzekł, jak w punkcie pierwszym wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., stosując zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu

W przedmiotowej sprawie, pozwany uiścił w toku procesu na rzecz powoda kwotę 81.922 zł. Wobec spełnienia świadczenia na skutek wytoczenia powództwa, w zakresie tejże kwoty powoda należy uznać za stronę wygrywającą proces.

Poniesione przez strony koszty w sprawie wynosiły 26.356,11 zł, w tym po stronie powoda 19.139,11 zł (11.400 zł opłata sądowa od pozwu, 7.200 zł koszty zastępstwa procesowego, 51 zł opłaty skarbowe od pełnomocnictwa, kwota 488,11 zł wypłacona świadkowi z zaliczki uiszczonej przez powoda), a po stronie pozwanej 7.217 zł (7.200 zł koszty zastępstwa procesowego, 17 zł opłata skarbową od pełnomocnictwa).

Powód przegrał sprawę w 74%, a pozwana przegrała sprawę w 26% ($81.922 : 227.901,99 \times 100\% = 26\%$). Pozwana powinna ponieść koszty sądowe w kwocie 6.852,59 zł, poniosła je w wysokości 7.217 zł, należało zatem zasądzić na jej rzecz od powoda kwotę 364,41 zł, o czym Sąd orzekł w punkcie drugim wyroku.

ZARZĄDZENIE

(...)