

Sygn. akt II C 1756/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Łodzi, w II Wydziale Cywilnym,

w składzie: Przewodniczący: SSO Mariola Kaźmierak

Protokolant: sekr. sąd. Dorota Jankiewicz

po rozpoznaniu w dniu 7 kwietnia 2014 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa I. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) położonej w Ł. przy ul. (...)

o 172.409 zł.

1. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w Ł. przy ul. (...) na rzecz I. S. kwotę 40.287,47 zł (czterdzieści tysięcy dwieście osiemdziesiąt siedem złotych, czterdzieści siedem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 30 listopada 2012 roku do dnia zapłaty ;

2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

3. zasądza od I. S. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w Ł. przy ul. (...) kwotę 704,93 zł. (siedemset cztery złote, dziewięćdziesiąt trzy grosze) z tytułu zwrotu kosztów procesu;

4. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi:

A. od I. S. kwotę 2.552,77 zł.(dwa tysiące pięćset pięćdziesiąt dwa złote, siedemdziesiąt siedem groszy),

B. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w Ł. przy ul. (...) kwotę 779,83 zł (siedemset siedemdziesiąt dziewięć złotych, osiemdziesiąt trzy grosze)

- z tytułu nie uiszczonych wydatków.

Sygnatura akt II C 1756/12

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 30 listopada 2012 roku , powódka I. S. prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą H. Przedsiębiorstwo (...) kol. (...), (...)-(...) L., wniosła o zasądzenie od Wspólnoty Mieszkaniowej z siedzibą w Ł. przy ul. (...) kwoty 172.408,07 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, w tym :

- kwoty głównej 107.121,07 zł tytułem zapłaty należności za usługi wskazane w fakturze VAT nr (...) z dnia 14 lipca 2011 r.
- kwoty 18.415 zł stanowiącej skapitalizowane odsetki ustawowe od wskazanej wyżej kwoty głównej za okres od dnia 5 sierpnia 2011 r. do dnia 30 listopada 2011 r.

- kwoty 46.972 zł tytułem zapłaty kary umownej w wysokości 20 % wynagrodzenia umownego brutto oraz o zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów procesu , w tym kosztów zastępstwa procesowego według obowiązujących norm.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że strony łączyła umowa o roboty budowlano-montażowe z 22.09.2010 r., której przedmiotem było wykonanie remontu dachu zabytkowej kamienicy przy ul. (...) w Ł.. Prace zostały podzielone na dwa etapy i miały trwać w okresie od 25 października 2010 r. do 30 czerwca 2011 r. Za wykonanie prac w ramach I etapu powódka otrzymała wynagrodzenie w kwocie 70.654 brutto . Drugi etap prac dotyczył remontu połaci dachowej od strony ulicy. Do jego przeprowadzenia niezbędne było uzyskanie zezwolenia na zajęcie pasa drogowego (ustawienie rusztowań). Powódka zgłosiła projekt do Wydziału (...) Urzędu Miasta Ł. , który został zaakceptowany przez Komendę Miejską Policji w Ł. i Zarząd (...), Zezwolenie nie zostało jednak wydane z uwagi na brak pozwolenia na budowę dla prac dekarских na dachu. Prace nie mogły być kontynuowane, wykonano je jedynie w części. W związku z tym, pismem z dnia 1 lipca 2012 r. powódka zgłosiła wykonane prace do odbioru, wnosząc o wyznaczenie przez pozwanego jego terminu pod rygorem dokonania odbioru jednostronnego. Z uwagi na odmowę dokonania odbioru, powódka dokonała odbioru jednostronnego , sporządziła kosztorys powykonawczy i w dniu 14 lipca 2012 r. wystawiła fakturę VAT nr (...) na kwotę 107.121,07 zł.

Pozwana nie uiściła należności z w.w. faktury , a po wezwaniu do zapłaty poinformowała na piśmie, że nie uznaje roszczeń powódki. Mimo prób rozwiązania sporu na drodze polubownej, strony nie osiągnęły porozumienia. W rezultacie, powódka odstąpiła od umowy i w dniu 8.10.2012 r. wezwała pozwaną do zapłaty kary umownej.

(pozew k. 2-7)

W odpowiedzi na pozew z dnia 4 lutego 2013 r. strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych .

Zdaniem strony pozwanej, to powódka miała obowiązek uzyskać zezwolenia na zajęcia pasa chodnika w celu ustawienia rusztowań i nie wywiązała się z niego, co spowodowało zaniechanie dalszych prac remontowych. Pozwany przekazał powódce wszelkie dokumenty niezbędne do uzyskania zezwolenia. W tej sytuacji, zdaniem pozwanego, nie istniały podstawy umożliwiające powódce odstąpienie od umowy z powodu okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi pozwany.

(odpowiedź na pozew k. 101-118)

W toku procesu stanowiska stron nie uległy zmianie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Powódka I. S. prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą „ Przedsiębiorstwo (...), którego przedmiotem działalności są m.in. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych .

(wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej k. 11-12)

W dniu 7 marca 2008 r. Prezydent Miasta Ł. wydał decyzję nr (...), w której zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na wykonanie robót budowlanych na nieruchomości przy ul. (...) w Ł. zgodnie z projektem budowlanym architekta A. S. i H. L., w ramach którego zawarte były postanowienia dotyczące prac dekarских – projekt remontu dachu w punkcie 3.11. części opisowej projektu oraz na rysunkach. Decyzja stała się ostateczna w dniu 2 maja 2008 r.

(decyzja nr (...)k. 38-39)

Zgodnie z punktem 3.11 opisu technicznego projektu, należało zrekonstruować pierwotne pokrycie połaci mansardowej . W tym celu należało : zdemontować istniejące poszycie dachy, po zdjęciu pokrycia należało dokonać

oceny stanu technicznego konstrukcji dachowej oraz stanu technicznego deskowania, dokonać niezbędnych napraw, pokryć dach ceramiczną dachówką karpiówką w układzie 2 x w koronkę, zamocować odrestaurowane okucia stalowe i wykonać nowe obróbki blacharskie z blachy cynkowo – tytanowej. W uwagach zawarto spostrzeżenie, że pokrycie ceramiczną dachówką – karpiówką w układzie 2 x w koronkę ogranicza się tylko do frontowej części dachu (mansardowy układ dachu). Od strony podwórza, gdzie dach jest 3-spadowy, można wykonać pokrycie dachowe z blachy cynkowo – tytanowej gr. 0,5 mm.

(projekt architektoniczny – segregator załączony do akt sprawy, fragment dotyczący dachu – k. 138, rysunki k. 148,149)

W dniu 24 stycznia 2008 r. - Wojewódzki Konserwator Zabytków w Ł. wydał pozwolenie na prowadzenie prac konserwatorskich ściśle według przedłożonego opracowania projektowego. Termin wykonania decyzji wynosił trzy lata od daty wydania . Nieruchomość przy ul. (...) w Ł. jest bowiem wpisana do rejestru zabytków nieruchomych województwa (...).

(decyzja znak (...) - k. 157 , k. 284)

W dniu 22 września 2010 r. strony zawarły umowę o wykonanie robót budowlano- montażowych . Zgodnie z jej treścią , powódka miała wykonać roboty związane z inwestycją pod nazwą „Remont dachu na budynku przy ul. (...) w Ł.” w dwóch etapach określonych w załączniku nr 1 do umowy. Termin rozpoczęcia prac ustalono na 25 października 2010 r., natomiast planowane zakończenie robót na 30 czerwca 2011 r. Za wykonanie przedmiotu umowy strony ustaliły wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości 217.000 brutto plus podatek VAT. Rozliczenie za wykonane prace miało nastąpić na podstawie faktur wystawianych po zakończeniu i odebraniu przez Zamawiającego prac zgodnie z Załącznikiem Nr 1. Faktura miała zostać wypłacona przez Zamawiającego w terminie 21 dni na rachunek bankowy Wykonawcy (§ 4 ust. 1 umowy). Podstawą do wystawienia końcowej faktury miał być protokół odbioru przedmiotu umowy podpisany przez przedstawicieli stron oznaczonych w § 13 , tj. Kierownika budowy , Inspektora Nadzoru i przedstawicieli Zleceniodawcy (§ 4 ust. 4 umowy).

Zgodnie z postanowieniami umowy:

- w § 2 ust. 2 powódka zobowiązana została niezwłocznie powiadomić pozwanego o okolicznościach mogących wpłynąć na opóźnienie lub zakłócenie realizacji przedmiotu umowy;

- zgodnie z § 6 ust. 2 Umowy, realizacja robót miała być prowadzona zgodnie z projektem architektów A. S. i H. L.,

- w § 6 ust. 3 wskazano, iż w przypadku konieczności ustawienia rusztowań na ul. (...), powódka będzie zobowiązana do wykonania projektu zajęcia chodnika i zgłoszenia go do Wydziału (...) w Urzędzie Miasta Ł.. Wszelkie opłaty za zajęcie chodnika miał ponosić Zamawiający.

- § 9 ust. 1 - odbiór robót według załącznika nr 1 będzie dokonany przez Zamawiającego niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 dni od daty zgłoszenia gotowości do odbioru – protokołem podpisanym przez Inspektora Nadzoru, Kierownika Budowy i przedstawiciela Zamawiającego, stanowiącym podstawę do wystawienia faktury ;

- § 9 ust. 2 - przystąpienie do odbioru końcowego przedmiotu umowy od Wykonawcy przez Zamawiającego powinno nastąpić nie później niż w terminie 7 dni od zawiadomienia przez Wykonawcę o gotowości do odbioru. Odbiór końcowy powinien być potwierdzony protokołem odbioru przedmiotu umowy podpisanym przez Inspektora Nadzoru, Kierownika Budowy i przedstawiciela Zamawiającego ;

- § 11 ust. 2 lit a – Zamawiający jest zobowiązany do zapłaty Wykonawcy kary umownej w wysokości 20 % wynagrodzenia brutto w razie odstąpienia Wykonawcy od umowy z przyczyn , które ponosi Zamawiający .

Według § 12 ust. 3 Wykonawca może odstąpić od umowy, jeżeli :

- a. Zamawiający nie będzie się mógł wywiązać z zobowiązań umownych,
- b. Zamawiający będzie zalegał z płatnościami należnymi Wykonawcy dłużej niż 21 dni.

Odstąpienie od umowy przez Wykonawcę z przyczyn wskazanych w § 12 ust. 3 Strony traktują jako odstąpienie z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Zamawiający .

Z mocy umowy, Przedstawicielem Zamawiającego był zarządca nieruchomości – A. M. , Kierownikiem Budowy i przedstawicielem ze strony Wykonawcy był A. K..

(umowa o wykonanie robót budowlano-montażowych z 22.09.2010 r. k. 14-23, załącznik nr 1 – zakres prac remontowych k. 24-25, kosztorysy ofertowe k. 63-71, 72-75)

Według zakresu prac (załącznika nr 1 do umowy) etap I miał obejmować następujące czynności :

protokólne przekazanie Wykonawcy obiektu do remontu,

organizację zaplecza budowy, a w szczególności : montaż rusztowań od strony dziedzińca, montaż systemu asekuracji indywidualnej, montaż rusztowań wokół kominów i komunikacyjnych ciągów, remont kominów, a w szczególności: skucie odparzonych tynków, skucie górnych warstw cegły do miejsc występowania pęknięć oraz ich ponowne przemurowanie, położenie nowych tynków, montaż obróbek blacharskich – czapek kominowych i siatek stalowych wentylacyjnych, malowanie kominów farbą silikatową (kolor uzgodniony z wojewódzkim konserwatorem zabytków), montaż nowych blach dociskowych (ocynk) uszczelniających w miejscach na styku papa-komin, remont połączeń dachowych od strony podwórka , w szczególności: wyczyszczenie połączenia dachowej z zanieczyszczeń, przygotowanie podłoża istniejącego pokrycia papowego w zakresie naprawy poprzez ścięcie wszelkich nierówności, usunięcie pęcherzy, wyrównanie dachu papą podkładową, przesmarowanie istniejącej papy Burkolitem lub Izohan Izobud Br., pokrycie dachu papą nawierzchniową termozgrzewalną firmy (...) z szarą podsypką o grubości 5,2 mm (lub innej papy uzgodnionej ze Zleceniodawcą), obróbki blacharskie (z blachy ocynkowanej) wraz z systemem rynnowo – spustowym , a w szczególności : wymiana pasa pod i nad – rynnowego, wymiana rynny wraz z wymianą haków oraz naprawa koryt dachowych (jeżeli występują) , wymiana blachy na ogniomurach, napraw uszkodzonych gzysów i ogniomurów.

W etapie II zaplanowano do wykonania:

remont połączenia dachowej (od strony ulicy), w szczególności: wyczyszczenie połączenia dachowej z zanieczyszczeń, przygotowanie podłoża istniejącego pokrycia papowego w zakresie naprawy poprzez ścięcie wszelkich nierówności, usunięcie pęcherzy, wyrównanie dachu papą podkładową, przesmarowanie istniejącej papy Burkolitem lub Izohan Izobud Br., pokrycie dachu papą nawierzchniową termozgrzewalną firmy (...) z szarą podsypką o grubości 5,22 mm (lub innej papy uzgodnionej ze Zleceniodawcą) ,montaż uchwytów przed zsuwaniem się śniegu z dachu budynku frontowego od strony ulicy, naprawa uszkodzonych gzysów i ogniomurów, miejscowa wymiana deskowania w połączeniu dachowej (w zależności od potrzeb) wraz ze wzmocnieniem konstrukcji więźby dachowej (zakres do uzgodnienia),

obróbki blacharskie wraz z systemem rynnowo – spustowym , a w szczególności: wymiana pasa pod i nad-rynnowego, wymiana rynny wraz z wymianą haków oraz naprawa koryt dachowych (jeżeli występują) , wymiana blachy na ogniomurach , mansardzie i tzw. „bawolego oka”, wymiana całego systemu rur spustowych z uchwytami . W wszystkie obróbki i inne elementy z blachy muszą być z blachy cynkowo – tytanowej. Zaplanowano także zgłoszenie do odbioru przez Zleceniodawcę, wizje lokalną na dachu, wykonanie dokumentacji foto, prace porządkowe – wywóz odpadów poremontowych, protokólne przekazanie Zleceniodawcy obiektu po remoncie

(załącznik nr 1 do umowy z 22.09.2010 r. – zakres prac remontowych k. 24-25)

Pozwany zdecydował , że na dachu zostanie położona papa , a dachówka – karpiówka przewidziana w projekcie architektonicznym - ewentualnie później – po uzyskaniu środków finansowych . Na taką zmianę zgodził się konserwator zabytków.

(zeznania S. S. (1) – protokół rozprawy z 7.04.2014 r. – 00:33:51)

Wykonawca przed rozpoczęciem prac zapoznał się z projektem technicznym remontu i kolorystyki elewacji budynku przy ul. (...) w Ł. z października 2007 roku oraz z decyzjami z 24.01.2008 r. i 7.03.2008 r. , które były załączone do dokumentacji budowy (zeznania S. S. (1) – protokół rozprawy z dnia 7.04.2014 r. – 00:30:09, zeznania A. M. – protokół rozprawy z 00:59:51, 01:08:57, 01:09:53)

Przed rozpoczęciem robót budowlanych powódka nie zgłaszała pozwanemu zastrzeżeń co do niekompletności dokumentacji

(zeznania S. S. (1) – protokół rozprawy z dnia 7.04.2014 r. –00:36:01).

Wykonawca przystąpił do prac z opóźnieniem w stosunku do planowanego terminu - w połowie marca 2011 r.

(zeznania H. S. – protokół rozprawy z 04.12.2013 r. – 00:13:32, pismo z 14.06.2011 r. od Zarządcy nieruchomości do pełnomocnika powódki – k. 150-151)

Po zakończeniu I etapu robót i odbiorze wykonanych prac, pozwany dokonał zapłaty za roboty kwoty 70.654 zł na podstawie faktury nr (...) z dnia 20.04.2011 r. wystawionej przez powódkę .

(faktura VAT nr (...) z 20.04.2011 r. – k. 26, potwierdzenie przelewu k. 27)

W ramach II etapu prac powódka była zobowiązana do ustawienia rusztowań na ul. (...). Wymagało to uzyskania zezwolenia na zajęcie pasa ruchu , wydanego przez Zarząd Dróg i (...).

Pozwana Wspólnota udzieliła powódcie pełnomocnictwa do złożenia wniosku o wydanie zezwolenia na zajęcie pasa ruchu w związku planowanymi pracami remontowo – budowlanymi kamienicy przy ul. (...).

(zeznania H. S. – protokół rozprawy z 4.12.2013 r. – 00:38:23).

W dniu 19 kwietnia 2011 r. powódka – działając w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) - złożyła stosowny wniosek do Zarządu Dróg i (...) o wydanie zezwolenia na zajęcie pasa ruchu. W dniu 21 kwietnia 2011 r. projekt czasowej organizacji ruchu został zatwierdzony przez policję.

W dniu 2 maja 2011 r. projekt uzyskał akceptację inspektora z Wydziału (...) Zarządu Dróg i (...).

(wniosek o wydanie zezwolenia na zajęcie pasa drogowego wraz z projektem czasowej organizacji ruchu z 19.04.2011 r. k. 28-32)

Zgodnie z informacją zawartą w piśmie Zarządu Dróg i (...) z dnia 24 października 2011 r., powódka nie otrzymała zezwolenia na zajęcie pasa ruchu z uwagi na brak wymaganego przepisami załącznika w postaci dokumentu upoważniającego do rozpoczęcia robót zgodnie z wymogami art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 7.07.1994 r. Prawo budowlane, tj. decyzji o pozwoleniu na budowę dla prac dekarских dachu .

(pismo z (...) do pełnomocnika powódki z 24.10.2011 r. k. 33-34)

Decyzja o odmowie udzielenia zezwolenia na zajęcie pasa drogowego w związku planowanymi pracami remontowo – budowlanymi kamienicy przy ul. (...).

nie została formalnie nigdy wydana.

(bezsporne)

Prace wyszczególnione w II etapie zostały przez powódkę wykonane w części. Ze względu na nieuzyskanie przez powódkę zezwolenia, w dniu 11 maja 2011 r. roboty zostały przerwane, o czym powódka poinformowała pozwanego w piśmie z dnia 16 maja 2011 r.

(pismo powódki do pozwanej Wspólnoty z 16.05.2011 r. k.37)

Przed przerwaniem prac, pozwana nie zgłaszała powódce żadnych zastrzeżeń co do jakości i sposobu ich wykonania.

(zeznania powódki – protokół rozprawy z 7.04.2014 r. – 00:11:39)

W związku z przerwą w robotach, powódka pismem z dnia 3 czerwca 2011 r. wezwała pozwaną Wspólnotę do podjęcia natychmiastowych działań w celu uzyskania wymaganych pozwoleń i usunięcia przeszkód uniemożliwiających kontynuowanie robót.

(pismo do pozwanej Wspólnoty z 3.06.2011 r. – k. 40)

Strony rozpoczęły spotkania w celu wyjaśnienia zaistniałej sytuacji oraz znalezienia sposobów jej rozwiązania. Wobec utraty mocy dotychczasowych pozwoleń, przedstawiciele Wspólnoty, w trybie pilnym wystąpili o wydanie nowych.

Jedno ze spotkań odbyło się w dniu 30 czerwca 2011 roku. W tym dniu pozwany chciał wręczyć powódce nowo uzyskane dokumenty formalno-prawne (nowa decyzja o pozwoleniu na budowę z 09 czerwca 2011 r. oraz pozwolenie na prowadzenie prac konserwatorskich z 20 maja 2011 r.) jednak powódka odmówiła ich przyjęcia. Pozwany wysunął propozycję przedłużenia terminu na wykonanie robót . Powódka oznajmiła, że nie dokończy prac jeśli nie zostanie jej zapłacone dalsze wynagrodzenie.

(zeznania S. S. (1) – protokół rozprawy z 07.04.2014 r. -00:24:47, decyzja z dnia 20 .05.2011 r. nr (...) - pozwolenie na prace przy zabytku k. 155,

decyzja nr (...) - pozwolenie na budowę z 29.06.2011 r. – k. 156)

W dniu 1 lipca 2011 r. powódka zgłosiła gotowość do końcowego odbioru robót i dokonała go jednostronnie w dniu 14 lipca 2011 r. Pismem z dnia z dnia 8 lipca 2011 r., pozwany poinformował powódkę , że udział przedstawicieli pozwanego w czynnościach odbiorowych w proponowanym przez powódkę dniu nie jest możliwy i nie wyraża zgody na odbiór. Protokół końcowy odbioru został pozwanej przesłany pismem z 21 lipca 2011 r. wraz z kosztorysem powykonawczym za część wykonanych prac II etapu robót.

Do protokołu załączono fakturę VAT nr (...) za część wykonanych prac II etapu robót, opiewającą na kwotę 107.121,07 zł brutto.

(pismo do pozwanej z 1.07.2011 r. – k. 50 , pismo do powódki z 8.07.2011 r. – k. 158-159, maile k. 160-163, protokół odbioru końcowego robót budowlanych z 14 .07.2011 r. – 58-59. pismo z 21.07.2011 r. k. 56-57, kosztorys powykonawczy k. 76-79, faktura VAT nr (...) k.80)

W piśmie z dnia 17 sierpnia 2011 r. pełnomocnik pozwanej wskazał, że remont dachu jest uwzględniony w projekcie technicznym (w pkt 3.11 opisu technicznego) oraz i w związku z tym przedłożone przez nią pozwolenie na wykonanie robót budowlanych - decyzja nr (...)z dnia 7 marca 2008 r. - jest pozwoleniem obejmującym remont dachu . W piśmie tym pozwana stanęła nadto na stanowisku, że obowiązek uzyskania zezwolenia na zajęcie pasa drogowego obciąża powódkę. Pełnomocnik pozwanego we wzmiankowanym piśmie wskazał również , iż wszelkie elementy konieczne do uzyskania pozwolenia zostały przekazane powódce. Pozwany wysłał decyzje konserwatora i pozwolenia na budowę pełnomocnikowi powódki za pośrednictwem poczty elektronicznej w październiku 2011 r.

(pismo do powódki z 17.08.2011 r. – k. 41-43, wiadomość e-mail do pełnomocnika powódki z 11.10.2011 r. k. 160-161, 162-163)

Pozwany nie uznał jednostronnego odbioru robót przez powódkę, a w konsekwencji nie dokonał zapłaty kwoty wynikającej z faktury nr (...). W związku z tym, dnia 22 sierpnia 2011 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 107.121.07 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 5 sierpnia 2011 r. do dnia zapłaty

(wezwanie do zapłaty z dnia 22 sierpnia 2011 r. k. 82)

Pismem z dnia 6 września 2011 r. pełnomocnik pozwanego nie uznał roszczenia powódki .

(pismo pozwanego z dnia 6 .08. 2011 r. – k. 83-84)

Pismem z dnia 2 września 2012 r. powódka odstąpiła od umowy na podstawie § 2 pkt 3 a i b oraz w dniu 10 października 2012 r. – powołując się na § 11 pkt 2 a umowy , wezwała pozwanego do zapłaty kary umownej w wysokości 46.872,00 zł.

(odstąpienie od umowy z dnia 2 .09. 2012 r. k. 88 , wezwanie do zapłaty kary umownej z dnia 10.10.2012 r. k. 89-90, potwierdzenie odbioru k. 91)

Roboty związane z wykonaniem umowy nie zostały zakończone i znajdują się w takim stanie w jakim były w chwili opuszczenia frontu robót przez powódkę.

(zeznania S. S. (1) – protokół rozprawy z 7.04.2014 r. – 00:01:01)

Powódka w ramach remontu kamienicy przy ul/. (...)wykonała następujące prace:

- wykonanie zastaw zabezpieczających (tylko dla etapu I)
- wykonanie pokrycia dachu papą (etap I i II) ,
- ustawienie rusztowania od wewnętrznego podwórka (tzw. oficyny) – etap I ,
- zamontowanie siatki zabezpieczającej ustawionego rusztowania (etap I)
- wykonanie części pomostów (tylko etap I).
- prace naprawcze w postaci m.in. odtworzenia stanu poprzedniego rynien i obróbek blacharskich , co nie wyeliminowało wad (zacieki występują w mieszkaniach zarówno od strony ulicy, jak i od strony A. S., ale geneza ich powstawania jest złożona):
- wykonawca wykonał naprawę poszycia papą termozgrzewalną (podkładową i nawierzchniową) ,
- przemurowanie kominów i ich otynkowanie (ponad dachem) oraz wykonanie przy nich obróbek blacharskich (ogniomurów i kominów) – etap I ,
- wymiana trzech rur spustowych (wszystkie od strony oficyny)
- wymiana elementów konstrukcji więźby dachowej (miecze, krokwie, słupy) – etap I,
- wymiana rynien od strony podwórka .

Łączna wartość wszystkich prac (z etapu I i II) , które wykonała firma (...) przy remoncie dachu budynku położonego w Ł. przy ul. (...), obliczona w oparciu o stawki i ceny materiałów kosztorysu ofertowego i obmiary sprawdzające podczas wizji lokalnej, wynosi 105.376,38 zł. brutto, co stanowi około 47 % wartości kosztorysu ofertowego.

Wykonawca nie wykonał pełnego zakresu umowy. Zarówno w etapie I , jak i w etapie II , Wykonawca wykonał prace dotyczące nowego pokrycia dachu papą termozgrzewalną . W etapie II nie wykonał pokrycia ogniomuru, mansardy i tzw. bawolego oka blachą cynkowo – tytanową oraz nie wymienił rur spustowych (od strony ulicy) . Zatem rzeczywisty zakres prac, które wykonał powód obejmuje etap I umowy (bez naprawy ogniomurów) i z etapu II tylko pokrycia tej części dachu od strony ulicy papą termozgrzewalną (160 m²), napraw kominów i wywózkę materiału rozbiórkowego . Szacunkowa wartość prac etapu Ii wynosi 17.750 zł brutto (ok. 6 % kosztorysu ofertowego). Kosztorys ofertowy etapu II nie zawierał pozycji dotyczących naprawy gzymsów (załącznik do umowy taki zakres przewidywał) oraz kalkulacji na wymianę obróbek blacharskich na blachę cynkowo – tytanową (ogniomur, mansarda i tzw. bawole oko).

W kosztorysie powykonawczym zawartych jest wiele nieścisłości, które powodują, że nie może ona stanowić o rozliczeniu końcowym zawartej przez strony umowy (np. poz 3 – powódka podała 100 % obmiaru ofertowego, chociaż już musiała uwzględnić fakt, że część pokrycia było rozliczone w poprzedniej fakturze. Zatem cały załączony kosztorys powinien być zweryfikowany pod kątem już zapłaconych prac (objętych fakturą nr (...) z 20.04.2011 r.).

W kalkulacji, którą wykonała firma (...), prace związane z pokryciem gzymsu, mansardy i ogniomuru od strony ul. (...) blachą cynkowo – tytanową , zamieniono na wykonanie blachy ocynkowanej. W katach sprawy brak jest informacji o przyczynie zmiany tych materiałów oraz brak jest zgody projektanta na taką czynność (zamianę na gorszy jakościowo materiał), brak jest również zgody na pokrycie dachu papą termozgrzewalną. Załączony do akt projekt stoi w sprzeczności z zawartą między stronami umową, gdyż umowa obejmuje wykonanie remontu dachu przez pokrycie go papą zgrzewalną, a projekt takiej informacji nie zawiera . Dach oficyny miał być również pokryty blachą cynkowo –tytanową.

(opinia pisemna biegłego z zakresu budownictwa ogólnego K. W.k. 218-238, ustna opinia uzupełniająca – protokół rozprawy z4.12.2013 r. - 00:40:25)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, opinii biegłego oraz na podstawie zeznań świadków, w jakim korespondują one z dokumentami.

W pierwszej kolejności , należy podkreślić , że na wiarę zasługiwały zapewnienia pozwanej Wspólnoty, że powódka przed rozpoczęciem prac remontowych zapoznawała się z projektem. Tym samym Sąd omówił wiary zeznaniom męża powódki, który w jej imieniu zawierał umowę i zajmował się jej realizacją. Trudno wyobrazić sobie sytuację, w której firma trudniąca się zawodowo prowadzeniem robót budowlanych podejmuje się pracy bez żadnego planu. Projekt i załączone do niego decyzje o pozwoleniu na budowę i konserwatorska musiał być jej znany już przed zawarciem umowy, wszak w jej § 6 ust. 2 stanowi, że realizacja robót będzie prowadzona zgodnie z konkretnym projektem. Firma powódki składała przecież określoną ofertę. Trudno przyjąć do wiadomości, że oferta ta, zawierająca konkretne dane i wymiary , była sporządzana bez żadnych dokumentów.

Wiarygodne są również zapewnienia pozwanego, że zakres prac ustalony w umowie z 22.09.2010 r. został zaaprobowany przez konserwatora zabytków. Wprawdzie brak jest odrębnej decyzji w tym przedmiocie , ale doświadczenie życiowe wskazuje , że gdyby strona pozwana zdecydowała się na zlecenie prac remontowych wykraczających poza projekt bez zgody konserwatorskiej, Wojewódzki Konserwator Zabytków w Ł. podjąłby działania zapobiegające dalszym pracom, co jednak nie miało miejsca. Co więcej, została wydana w dniu 20 maja 2011 r. kolejna decyzja zezwalająca na pracy przy zabytku , a zatem organ nie miał zastrzeżeń do prac do tej pory wykonanych.

Niewiarygodne są zeznania świadka S. a także powódki jakoby to na pozwanej spoczywał ciężar uzyskania pozwolenia na zajęcie pasa drogowego. Przeczą bowiem temu oprócz zapisów umownych, czyny strony powodowej, która o uzyskanie takowego wystąpiła.

Sąd pominął opinię rzeczoznawcy H. W. złożoną jako że jest to opinii prywatna , sporządzona na zlecenie strony pozwanej, co rzutuje na ocenę jej obiektywności oraz wobec faktu, że Sąd dysponuje opinią biegłego do spraw budownictwa sporządzoną na potrzeby procesu przez biegłego sądowego.

Całokształt okoliczności faktycznych pozwala przyjąć, że to po stronie powódki brak było woli dokończenia prac, mimo uzyskania przez stronę pozwaną nowych pozwoleń i przedłużenia terminu zakończenia robót do końca 2011 r. i innych ustępstw, o których mowa w piśmie z 8.07.2011 r. Kolejność działań pozwala na przyjęcie, że to Wspólnota dążyła za wszelką cenę do ukończenia robót, a powódka nie była do tego skłonna. Natychmiast bowiem, po uzyskaniu wiadomości o tzw „utracie mocy” dotychczasowych pozwoleń, Wspólnota uzyskała nowe, mimo iż to na skutek spóźnionego rozpoczęcia robót przez powódkę doszło do takiej sytuacji.

Wyjaśnienia, przyczyn takiego stanu rzeczy przedstawione przez powódkę i H. S., nie są wiarygodne, jeśli weźmie się pod uwagę okoliczność, że powódka nie wystąpiła nawet do Zarządu Dróg i (...) o wydanie decyzji odmownej, od której mogłaby się odwołać. Powoływanie się zaś na brak, w dotychczasowym pozwoleniu, prac na dachu uznać należy za nieporozumienie. W znanym powódce projekcie remontu, roboty te były bowiem ujęte. Gdyby nawet przyjąć, że pracownik Zarządu Dróg, odpowiedzialny za wniosek o zajęcie pasa rzeczywiście dokonał takiej interpretacji, że pozwolenie nie obejmuje swym zakresem robót na dachu, to powódka działając z korzyścią na rzecz inwestora, winna za wszelką cenę to wyjaśnić. Żądać pisemnej decyzji, czy też wyjaśnień przez przełożonego. Tymczasem w aktach brak jest jakiegokolwiek na to dowodu.

Sąd uznał za zgodne z rzeczywistością zeznania S. S. (1), że podczas spotkania z powódką w dniu 30 czerwca 2011 r. usiłował przekazać powódce i jej mężowi nowo-wydane decyzje z 20 maja i 29 czerwca 2011 r., które umożliwiały ponowne zwrócenie się do Zarządu Dróg i (...) w Ł. o zezwolenie na zajęcie pasa drogowego. Tę okoliczność potwierdza treść pisma pozwanego do powódki z dnia 8.07.2011 r., będące odpowiedzią na pismo zgłaszające gotowość do odbioru robót.

Zakres wykonanych prac oraz ich wartość Sąd ustalił w oparciu o opinie pisemną biegłego do spraw budownictwa, której to strony nie zakwestionowały.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest częściowo zasadne.

Źródłem sporu w sprawie niniejszej była interpretacja postanowień § 6 ust. 3 umowy z dnia 22 września 2010 r. oraz ustalenie, czy posiadane przez pozwanego i przekazane powódce dokumenty były wystarczające do uzyskania zezwolenia na zajęcia pasa drogowego w kontekście odpowiedzialności za niedotrzymanie postanowień umowy i skuteczności odstąpienia od niej przez stronę powodową oraz zasadności żądania kary umownej, jak również zakres prac wykonanych przez powódkę i wysokość należnego jej z tego tytułu wynagrodzenia.

Z uwagi na pewną niejasność, jaka pojawiła się w opinii ustnej biegłego K. W., na wstępie należy wyjaśnić, że zgodnie z art. 29 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, pozwolenia na budowę nie wymaga wykonywanie robót budowlanych polegających na remoncie istniejących obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych, z wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

Przez remont zaś – wedle art. 3 pkt 8 Prawa budowlanego - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

Nie ulega zaś wątpliwości – w ocenie Sądu – że zakres robót przewidzianych w projekcie i umowie stron wykaczał poza bieżącą konserwację i wymagał uzyskania pozwolenia na budowę, ponieważ budynek przy ul. (...) jest wpisany do rejestru zabytków.

Prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia

na prowadzenie tych robót, wydane przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków (art. 39 ust. 1 Prawa budowlanego) . Pozwana takim pozwoleniem również dysponowała.

Treść § 6 ust. 3 umowy między stronami została sformułowana w sposób nasuwający wątpliwość i rodzący komplikacje prawne. Bezsprzeczne jest, iż zgodnie z § 6 ust. 3 Umowy, w przypadku konieczności ustawienia rusztowań na ul. (...), powódka była zobowiązana do wykonania projektu zajęcia chodnika i zgłoszenia go do Zarządu Dróg i (...).

Sformułowanie umowy wprost nie przewiduje obowiązku uzyskania zezwolenia na zajęcie pasa drogowego przez Wykonawcę, jednak w ocenie Sądu , fakt uzyskania pełnomocnictwa od Wspólnoty i złożenie wniosku o uzyskanie zezwolenia zrodziły po stronie powódki obowiązek uzyskania zezwolenia i powódka w istocie podjęła się uzyskania w imieniu Zamawiającego zgody organu zajęcia pasa chodnika , a co za tym idzie – była zobligowana dołączyć do niego niezbędne dokumenty.

Zdaniem Sądu, dokumenty te zostały przekazane powódce przez Zamawiającego, a odpowiedzialność za ich niedostarczenie do Zarządu Dróg i (...) i niezyskanie zezwolenia na ustawienie rusztowań od strony ul. (...), spoczywa na stronie powodowej.

Zgodnie z postanowieniami § 1 ust. 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 1 czerwca 2004 r. w sprawie określenia warunków udzielania zezwoleń na zajęcie pasa drogowego (Dz.U.2004, Nr 140, poz. 1481), do wniosku, o zajęcie pasa należy załączyć:

- a. szczegółowy plan sytuacyjny w skali 1:1.000 lub 1:500, z zaznaczeniem granic i podaniem wymiarów planowanej powierzchni zajęcia pasa drogowego, a w przypadku umieszczenia reklamy - z podaniem jej wymiarów;
- b. zatwierdzony projekt organizacji ruchu, jeżeli zajęcie pasa drogowego wpływa na ruch drogowy lub ogranicza widoczność na drodze albo powoduje wprowadzenie zmian w istniejącej organizacji ruchu pojazdów lub pieszych;
- c. projekt organizacji ruchu związany z robotami prowadzonymi w pasie drogowym powinien określać sposób zabezpieczenia tych robót zgodnie z wymogami bezpieczeństwa ruchu drogowego;

W przypadku zajęcia pasa drogowego w celu prowadzenia robót do wniosku, o którym mowa powyżej, należy dołączyć dodatkowo:

1. ogólny plan orientacyjny w skali 1:10.000 lub 1:25.000 z zaznaczeniem zajmowanego odcinka pasa drogowego oraz informację o sposobie zabezpieczenia robót, jeżeli nie jest wymagany projekt organizacji ruchu;
2. oświadczenie o posiadaniu ważnego pozwolenia na budowę obiektu umieszczanego w pasie drogowym lub o zgłoszeniu budowy lub prowadzonych robót właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej.

Dodatkowo, w przypadku zajęcia pasa drogowego w celu prowadzenia robót zarządca drogi może zażądać dostarczenia dodatkowych dokumentów, a w szczególności:

- 2.a. projektu budowlanego obiektu umieszczanego w pasie drogowym;
- 2.b. harmonogramu robót prowadzonych w pasie drogowym, zwłaszcza w przypadkach etapowego prowadzenia robót.

Z wniosku załączonego do akt niniejszej sprawy przez powódkę wynika, iż wszystkie wymagane załączniki i oświadczenia zostały do wniosku tego dołączone.

Projekt, na podstawie którego prowadzono roboty, zawierał w sobie postanowienia dotyczące prac na dachu (punkt 3.11 - DACH). Remont dachu kamienicy położonej przy ul. (...) w Ł. był zatem objęty pozwoleniem na budowę - decyzją Prezydenta Miasta Ł. z dnia 7 marca 2008 r.

Zgodnie z postanowieniami art. 37 ust. 1 Prawa budowlanego (t.j. Dz.U.2013, poz. 1409), decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata. Biorąc pod uwagę, iż w przedmiotowej sprawie decyzja stała się ostateczna w dniu 2 maja 2008 r., a roboty rozpoczęto w marcu 2011 r., zachowany był termin na rozpoczęcie prac, w którym pozwolenie na budowę jest ważne.

Nie nastąpiła zatem sytuacja, o której była mowa w pismach strony powodowej, iż pozwolenie straciło ważność, a zatem dalsze prowadzenie prac jest niemożliwe.

Strona pozwana posiadała również w dacie zawierania umowy ważną decyzję obejmującą pozwolenie na wykonywanie prac przy zabytku. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Ł. wydał bowiem taką decyzję w dniu 24 stycznia 2008, określając termin 3 lat na wykonanie prac. Decyzja ta nie ma jednak żadnego wpływu na procedurę wydania pozwolenia na zajęcie pasa drogowego, nie jest wymagana jako załącznik do wniosku ani też nie stanowi przedmiotu jakiegokolwiek oświadczenia podmiotu składającego taki wniosek.

Z powyższych wywodów wynika bezspornie, że powódka w chwili składania wniosku dysponowała ważnymi dokumentami, niezbędnymi do uzyskania pozwolenia, w tym projektem.

Zarzuty powódki nie mogą zostać uwzględnione również ze względu na treść art. 651 k.c., określająca obowiązek sygnalizacyjny Wykonawcy : jeżeli dostarczona przez inwestora dokumentacja, teren budowy, maszyny lub urządzenia nie nadają się do prawidłowego wykonania robót albo jeżeli zajdą inne okoliczności, które mogą przeszkodzić prawidłowemu wykonaniu robót, wykonawca powinien niezwłocznie zawiadomić o tym inwestora.

Strona powodowa , będąca profesjonalistą , w żadnym momencie nie sygnalizowała pozwanemu braków w dokumentacji czy projekcie. Należy zaznaczyć, że września 2010 (podpisanie umowy) do marca 2011 r. (rozpoczęcie prac) miała na dogłębne zapoznanie się z nimi wystarczającą ilość czasu (jeśli nie uczyniła tego wcześniej) .

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, jak również , że przy wykonywaniu umowy o roboty budowlane powódka była zobowiązana działać z najwyższą starannością, której model w stosunku do niej - jako osoby zawodowo trudniącej się wykonywaniem robót budowlanych - jest podwyższony zgodnie z art. 355 § 2 k.c., Sąd uznał, że nie zachodziły określone w umowie przesłanki do odstąpienia przez Wykonawcę od umowy z dnia 22 września 2010 r.

Wszystkie okoliczności związane z nieuzyskaniem przez powódkę zezwolenia na zajęcie pasa ruchu (co uniemożliwiło jej onanie robót II etapu umowy) obciążają tylko ją i nie mogą zostać uznane za podstawy dokonania odstąpienia z powodu okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi Wspólnota, a tym samym – roszczenie o zapłatę kary umownej jest bezzasadne.

Odnosząc się do zarzutu formalnego , sformułowanego przez pozwanego w odpowiedzi na pozew odnośnie nieważności postanowienia umownego odstąpienia od umowy , należy wskazać, że nie zasługuje on na podzielenie.

W judykaturze przyjmuje się , że przepis art. 395 § 1 k.c. mówi, że można zastrzec, iż jednej lub obu stronom umowy przysługiwać będzie w ciągu oznaczonego terminu prawo odstąpienia od umowy. Pojęcie oznaczonego terminu, które pojawia się w tym przepisie należy traktować dość elastycznie, co do sposobu wyznaczenia terminu, a więc nie tylko poprzez wskazanie oznaczonej liczby jednostek czasu czy daty kalendarzowej zamykającej okres, ale także za pomocą określeń przybliżonych np. poprzez wskazanie po wystąpieniu jakiego zdarzenia może ono nastąpić. Przy odstąpieniu od umowy to ostatnie określenie terminu złożenia oświadczenia jest szczególnie uzasadnione, bowiem zwykle to jakies konkretne zdarzenie np. nierozpoczęcie robót i niekontynuowanie ich pomimo wezwania do tego na piśmie, daje taką możliwość stronie umowy.

(patrz: wyrok SA we Wrocławiu z 19.02.2013 r. , I ACa 27/13 , LEX nr 1306103)

Z omawianą sytuacją mamy do czynienia w realiach umowy z 22.09.2010 r. W treści § 12 ust. 3 wskazano wydarzenia, po których nastąpieniu Wykonawcy służyło prawo odstąpienia od umowy, co spełnia wymóg ważności klauzuli z art. 395 § 1 k.c. Okoliczność ta nie ma jednak istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Umowa z dnia 22 września 2010 r. została wykonana częściowo – fakt ten był między stronami bezsporny, przedmiotem sporu był zakres i wartość wykonanych robót. Jednocześnie, należy uznać, że z uwagi na brak woli dokończenia prac przez powódkę, umowa przez fakty dokonane uległa rozwiązaniu, a powódce należy się wynagrodzenie za część wykonanych prac na podstawie art. 654 k.c.

Zgodnie z powołanym przepisem, w braku odmiennego postanowienia umowy inwestor obowiązany jest na żądanie wykonawcy przyjmować wykonane roboty częściowo, w miarę ich ukończenia, za zapłatą odpowiedniej części wynagrodzenia.

Zapłata wynagrodzenia ma zawsze charakter świadczenia jednorazowego (M. Gersdorf, Umowa o pracę. Umowa o dzieło. Umowa zlecenia, Warszawa 1993, s. 68). Tego jednorazowego charakteru nie traci ono i wtedy, gdy jego zapłata następuje częściami, w związku z przyjmowaniem kolejnych części robót budowlanych. Stosunek prawny wynikający z umowy o roboty budowlane jest bowiem stosunkiem o charakterze jednorazowym, a nie ciągłym, i nie traci on tego charakteru, w przypadku gdy wykonanie umowy następuje etapami, a zapłata wynagrodzenia dokonywana jest częściami.

Odbiór częściowy i zapłata części wynagrodzenia za roboty budowlane nie rozlicza stron umowy tej części robót ze skutkiem wygaśnięcia w tej części ich zobowiązań i nie pozbawia możliwości całościowego rozliczenia robót po oddaniu całości obiektu przez wykonawcę i przyjęciu przez inwestora. Przyjęcie w umowie określonego w art. 654 k.c. sposobu częściowego rozliczenia robót nie powoduje zmiany zobowiązań stron tej umowy, przedmiotem zobowiązania wykonawcy jest nadal oddanie całości obiektu, a nie jego poszczególnych części. Natomiast przedmiotem zobowiązania inwestora (generalnego wykonawcy) jest odebranie całego obiektu, jego całościowe rozliczenie i zapłata całego umówionego wynagrodzenia. Końcowe (po wykonaniu częściowym i etapowym) rozliczenie robót budowlanych może obejmować już odebrane i rozliczone prace, a inwestor oraz wykonawca mogą przy tym rozliczeniu korygować swoje stanowisko co do już dokonanych rozliczeń częściowych (tak Sąd Najwyższy w wyroku z 26.04.2007 r., sygn. III CSK 366/06, Lex nr 274211).

Ustalenie przez strony w umowie o roboty budowlane wynagrodzenia ryczałtowego, nie sprzeciwia się częściowemu rozliczeniu za rzeczywiste prace wykonane w II etapie. Należy również zwrócić uwagę, że przed 11 maja 2011 r. pozwany nie wysuwał wobec powódki zarzutów wadliwości wykonanych robót.

Ustalając sporne okoliczności co do zakresu i wartości wykonanych przez powódkę prac, Sąd oparł się na opinii biegłego z zakresu budownictwa ogólnego K. W., który wycenił wartość całości robót wykonanych przez firmę (...) (zarówno z etapu I, jak i II) na kwotę 105.3765,38 zł. Od tej ogólnej wyceny należy zatem odjąć kwotę zapłaconą powódce na podstawie faktury nr (...) z 20.04.2011 roku, to jest kwotę 70.654 zł. Powódce z tytułu wykonanych robót budowlanych należy się zatem wynagrodzenie w kwocie **34.722,38 zł**.

Na podstawie art. 481 § 1 k.c. od dnia 7 września 2011 r. (zgodnie z wezwaniem do zapłaty z 22 sierpnia 2011 r.) do wytoczenia powództwa to jest do dnia 30 listopada 2012 roku (za 450 dni), należą się powódce odsetki ustawowe od zasądzonej kwoty 34.722,38 zł, czyli kwota **5.565,09 zł**. Sąd uznał za niezasadne żądanie odsetek od 5 sierpnia 2011 roku jako że pozwana nie była obecna na odbiorze robót i nie otrzymała w tym dniu faktury. Otrzymała ją dopiero po wezwaniu.

Natomiast na zasadzie art. 482 § 1 i art. 481 § 2 k.c., Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki odsetki ustawowe od zasądzonej kwoty 40.287,47 zł od dnia wytoczenia powództwa, tj., od dnia 30 listopada 2012 r.

W pozostałym zakresie, powództwo jako niezasadne, podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 100 k.p.c. (zasada stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu) biorąc pod uwagę, to, że powódka wygrała sprawę w 23,4 % (żądanie pozwu opiewało na kwotę 172.408,07 zł, Sąd zasądził na rzecz powódki łącznie kwotę 40.287,47 zł). Powódka poniosła koszty w łącznej kwocie 13.738 zł., zaś pozwany – 5.117 zł. Łącznie strony poniosły koszty w kwocie 18.855 zł

Na poniesione przez strony koszty złożyły się :

- przez powódkę :

- opłata od pozwu : 8.621 zł
- zaliczka na wynagrodzenie biegłego : 1.500 zł
- wynagrodzenie pełnomocnika 3.600 zł,
- opłata od pełnomocnictwa 17 zł.

- przez pozwanego:

- wynagrodzenie pełnomocnika 3.600 zł,
- opłata od pełnomocnictwa 17 zł,
- zaliczka na wynagrodzenie biegłego : 1.500 zł.

Skarb Państwa poniósł wydatki na wynagrodzenie biegłego w kwocie 3.332,61 zł (3297,15 zł +35,46 zł).

Ponieważ powódka przegrała sprawę w 76,4 % , powinna ponieść koszty procesu w kwocie 14.442,93 zł , Z tego względu , Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 704,93 zł , stanowiącą różnicę między kosztami rzeczywiście poniesionymi (13.738 zł), a kwotą , którą powódka powinna była ponieść biorąc pod uwagę wynik sprawy (14.442,93 zł).

Na zasadzie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. , uwzględniając stopień w jakim każda ze storn uległa w spore , Sąd nakazał pobranie od powódki kwoty 2552,77 zł (76,4 % x 3332,60) , zaś od pozwanej Wspólnoty – kwotę 779,83 zł (3332,60 zł x 23,4 %) tytułem zwrotu nie uiszczonych wydatków , poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.