

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 13 kwietnia 2016 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi oddalił powództwo A. S. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul.(...) w Ł. o zapłatę, zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3417 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania, nakazał zwrócić stronie pozwanej kwotę 400 złotych tytułem nadpłaconej zaliczki na wynagrodzenie biegłego i nakazał pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi kwotę 624,65 złotych tytułem brakującej części kosztów wynagrodzenia biegłego sądowego.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

powód A. S. prowadzi jednoosobową działalność gospodarczą pod firmą (...), której przedmiotem jest m.in. prowadzenie prac remontowo-budowlanych. Wspólnota Mieszkaniowa (...) położonej w Ł. przy ul. (...) złożyła ofertę na wykonanie prac remontowych w budynku należącym do Wspólnoty, polegających na remoncie 6 balkonów od strony ulicy, według technologii podobnej do zastosowanej podczas wcześniejszego remontu innych balkonów w budynku, znajdujących się od strony podwórza. Na powyższą ofertę odpowiedział powód, przedstawiając kosztorys ofertowy opiewający na kwotę 27.448,48 zł.

Koszt prac remontowych analogicznych do wynikających z oferty, wykonanych w tożsamej technologii w budynku pozwanej w 2011 roku przez firmę (...) na balkonach znajdujących się od strony podwórza, wyniósł 10.463,34 zł.

Pozwana zaakceptowała kosztorys ofertowy przedstawiony przez A. S. w części dotyczącej zakresu rzeczowego robót, nie przyjęła natomiast zaproponowanej przez powoda ceny za powyższe prace. W ocenie osób działających w imieniu Wspólnoty, dokonywanej poprzez porównanie z kosztami analogicznych prac wykonywanych w budynku w przeszłości, złożona przez powoda propozycja cenowa była zbyt wysoka. W związku z powyższym, administrator pozwanej Wspólnoty zaproponował powodowi, aby ten obniżył cenę przy zachowaniu tożsamego zakresu rzeczowego robót jak w pierwotnym kosztorysie. W wyniku negocjacji powód dokonał przekalkulowania zaproponowanego wynagrodzenia ustalając je na kwotę 12.960 zł.

W dniu 8 sierpnia 2013 roku A. S. jako wykonawca zawarł ze Wspólnotą Mieszkaniową (...) położonej w Ł. przy ul. (...) umowę nr (...), której przedmiotem było wykonanie remontu sześciu balkonów od strony wschodniej budynku położonego przy ul. (...) w Ł.. Zgodnie z § 1 ust. 1 umowy, w ramach zamówionych prac powód zobowiązał się do:

- a) odspojenia luźnych części tynku na płytach balkonowych i ich bocznych, oczyszczenia z rdzy elementów stalowych balkonów;
- b) wykonania na siatce nowych tynków na spodzie płyty oraz oszpałdowania oczyszczonych elementów stalowych wraz z zabezpieczeniem antykorozyjnym (8 sztuk);
- c) otynkowania bocznych, wstawienia listwy z kapinosem oraz zagruntowaniem żywicą epoksydową;
- d) zerwania starych wylewek i wykonania izolacji poziomej z folii w płynie F. pod nową wylewką;
- e) wykonania nowych wylewek na balkonach oraz ułożenia płytek gresowych mrozoodpornych wraz z cokolikami;
- f) oczyszczenia i pomalowania barierki balkonów (8 szt.);
- g) uprzątnięcia placu budowy i wywiezienia odpadów budowlanych do utylizacji;
- h) wykonania i uzgodnienia z WIR projektu organizacji ruchu i zabezpieczenia robót;

i) zawarcia umowy na zajęcie pasa drogowego oraz dokonania stosownych opłat.

Przedmiotem zleconych prac była także renowacja dwóch dalszych balkonów, polegająca na pomalowaniu barierek oraz spódów płyt. Szczegółowy zakres rzeczowy wszystkich robót został wskazany w ofercie (§1 ust. 2 umowy).

Stosownie do § 5 i 9 ust. 1 umowy, za wykonanie wspomnianych prac strony ustaliły wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie 12.960 zł, płatne w terminie 30 dni od dnia odbioru robót. Strony zastrzegły, że ceny użytych materiałów i wykorzystanego sprzętu nie mogą przekraczać średnich cen przyjętych z zeszytów (...) aktualnych na dzień złożenia oferty, zaś w przypadku użycia przez A. S. materiałów i sprzętu nieujętych w tych zeszytach rozliczenie miało nastąpić na podstawie zaakceptowanych przez pozwanego rachunków zakupu. Termin rozpoczęcia prac został określony na dzień 19 sierpnia 2013 roku, zaś termin ich zakończenia przewidziano na 15 września 2013 roku (§ 2 umowy). Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa zobowiązała się odbioru końcowego przedmiotu umowy w ciągu 7 dni od daty potwierdzenia przez inspektora nadzoru zakończenia robót i sprawdzenia kompletności tj. oferty ryczałtowej i faktury.

Zasadniczy zakres robót przewidzianych powyższą umową odpowiadał zakresowi robót wynikającemu z kosztorysu ofertowego. W kosztorysie tym, w porównaniu z postanowieniami umowy, rozbudowano i uszczegółowiono zakres robót rozbiórkowych, oczyszczania elementów żelaznych i robót izolacyjnych.

Przedstawiciele pozwanej nie wskazywali A. S., z jakich konkretnie materiałów budowlanych ma on korzystać podczas remontu, nie wskazali także konkretnych, preferowanych producentów tych materiałów.

A. S. rozpoczął umówione prace na przełomie sierpnia i września 2013 roku, informując o tym fakcie administratora pozwanej. Na okoliczność wejścia przez powoda na roboty nie został sporządzony żaden dokument, administrator nieruchomości przekazał jedynie powodowi klucze do budynku oraz zapewnił dostęp do źródła prądu i wody.

Przedstawiciel administratora pozwanego przed rozpoczęciem prac polecił ustnie A. S., aby wykonał remont opisanych w umowie balkonów „tak, jak zostały zrobione balkony od strony podwórza”.

Wszystkie prace remontowe wynikające z zawartej umowy wykonywali wyłącznie podwykonawcy pracujący na podstawie umów zawartych z A. S., za wyjątkiem malowania dwóch ostatnich balkonów, które wykonali pracownicy powoda, w tym T. K..

Przebieg prac wykonywanych przez powoda był sporadycznie kontrolowany przez przedstawicieli (...) lub E. M. oraz członków zarządu wspólnoty - K. R. i L. B.. M. K. zgłaszał uwagi odnośnie robót bezpośrednio do wykonawcy, ponieważ powołany kierownik robót nie przebywał na terenie inwestycji. M. K. był zaniepokojony tym, że prace nie są prowadzone w sposób ciągły.

Część elementów żelaznych balustrady balkonowej przed malowaniem wierzchnim nie została przez powoda odpowiednio oczyszczona z rdzy i innych nieczystości. Ponadto nie wszystkie elementy żelazne zostały zabezpieczone farbą antykorozyjną.

W dniu 10 października 2014 roku na terenie nieruchomości należącej do pozwanego odbyło się spotkanie, w którym uczestniczyli przedstawiciele (...) i M. K. oraz powód A. S.. Podczas tego spotkania E. M. i M. K. zwrócili uwagę powodowi, że nie wszystkie prace zostały wykonane zgodnie z wynikającym z umowy zakresem rzeczowym. Stwierdzone niezgodności polegały zasadniczo na obłożeniu płyty balkonowej styropianem, podczas gdy w miejsce styropianu powinny być zastosowane tynki cienkowarstwowe, a także na niezamocowaniu jednego z kapinosów, niedofugowaniu terakoty oraz niedomalowaniu barierek. Ponadto powód został wówczas poinstruowany o konieczności poliniowania belek, to jest zabezpieczenia ich przed korozją oraz oszpaldowania (obłożenia cegłą). A. S. zobowiązał się do poprawienia zaistniałych usterek. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej wyraził zgodę na usunięcie wad przez powoda, ponieważ ewentualne odstępienie od umowy rodziłoby koszty ponownego wykonania prac na balkonach (z jednoczesną rozbiórką okładziny styropianowej) przez podmiot zewnętrzny.

Powód częściowo usunął usterki zgłoszone przez pozwanego, poprawiając fugi terakoty, mocując brakujący kapinos oraz domalowując barierki. A. S. nie usunął natomiast z balkonu zamontowanych uprzednio styropianów.

Powód zdecydował się na zamontowanie styropianu na balkonach, ponieważ w jego ocenie takie wykonanie robót było szybsze, a wygląd balkonów ładniejszy.

Na skutek obłożenia balkonów styropianem, administrator nieruchomości należącej do pozwanej Wspólnoty nie mógł ocenić prawidłowości wykonania oczyszczenia i zabezpieczenia antykorozyjnego elementów stalowych płyty balkonowej, ponieważ zostały one zakryte założonym styropianem.

Przed dniem 31 stycznia 2014 roku powód nie zgłaszał przedstawicielom pozwanej wspólnoty mieszkaniowej usunięcia wszystkich zgłoszonych usterek oraz gotowości do oddania robót.

Z perspektywy wiedzy technicznej dotyczącej prawidłowego prowadzenia robót budowlanych, prace wykonane przez powoda dotknięte były następującymi wadami:

a) brakiem oczyszczenia elementów konstrukcyjnych żelaznych (dźwigarów) płyt balkonowych z korozji oraz brakiem wypełnienia siatką tych elementów przed wyszpaldowaniem zaprawą cementową;

b) brakiem właściwego oczyszczenia z nalotów korozji i innych nieczystości pasa dolnego żelaznej balustrady balkonowej.

A. S. wyłożył płytami styropianu dwie płyty konstrukcyjne, która to czynność nie została wyszczególniona ani w kosztorysach ani w umowie. Przy niewłaściwym, słabym mocowaniu styropianu od spodu płyty balkonowej umiejscowienie tego styropianu może spowodować jego odspojenie, a w związku z tym przyspieszenie korodowania elementów stalowych płyty balkonowej.

Przy właściwym oczyszczeniu elementów metalowych z występującej korozji i uprzednio nałożonych materiałów antykorozyjnych, a także użyciu właściwego materiału, w okresie 18 miesięcy po powyższych czynnościach nie mogą powstać nowe ogniska korozyjne. Wykonane odkrywki elementów metalowych konstrukcji balkonów wykazały znaczne naloty korozji. Były to naloty stare, nieoczyszczone przez położeniem tynku na tych elementach. Podobne wadliwości korozyjne wykazały odkrywki przeprowadzone w pasie dolnym płaskownika balustrady. Spostrzeżone wady wykonanych robót świadczą o niezachowaniu przez powoda wymogów określonych w warunkach technicznych wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych. Stwierdzenie przez inwestora wadliwości wykonanych prac w zakresie elementów stalowych dźwigarów płyt balkonowych mogło nastąpić jedynie przed położeniem przez powoda na balkonie płyt styropianowych i tynku.

Wykonując prace remontowe balkonów budynku należącego do pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, powód wykorzystał materiały budowlane odpowiednie dla robót tego rodzaju.

Stwierdzone wady robót wykonanych przez powoda mają charakter istotny dla zabezpieczenia postępowania korozji elementów stalowych balkonów, a tym samym wydłużenia okresu zadowalającego stanu technicznego tych elementów. Dla uzyskania zamierzonego przez pozwanego celu remontu balkonów należy obecnie obić tynk od spodu i z bocznych krawędzi płyt balkonowych w miejscach, gdzie tynk został odparzony, oczyścić dźwigary stalowe z korozji, wykonać odpowiednie zabezpieczenie antykorozyjne, założyć siatkę i otynkować, oczyścić balustrady balkonowe z nałożonej farby, dokładnie oczyścić balustrady z występującej korozji i nałożyć na nie farbę antykorozyjną.

W dniu 7 stycznia 2014 r. A. S. dokonał wraz ze swym pracownikiem T. K. jednostronnego odbioru końcowego wykonanych prac remontowych. W protokole jednostronnego odbioru końcowego wskazano, że ujawnione wady, stwierdzone na podstawie odbioru robót z dnia 10 października 2013 roku, zostały poprawione do dnia 15 października 2013 roku, wobec czego w ocenie powoda roboty zostały wykonane zgodnie z umową oraz spełniają wymogi stawiane przez zamawiającego. Jakość wykonanych robót określono jako dobrą.

Powód nie przekazał pozwanemu dokumentacji związanej z uzyskaniem pozwolenia z Zarządu Dróg i (...) w Ł. na zajęcie pasa drogowego.

Z tytułu wykonanych prac powód wystawił na rzecz pozwanego fakturę VAT z dnia 27 stycznia 2014 r., opiewającą na 12.960 zł. Pismem z dnia 27 stycznia 2014 r. (doręczonym pozwanemu w dniu 31 stycznia 2014 r.) A. S. wezwał pozwanego do zapłaty wynagrodzenia za wykonane prace remontowe w kwocie określonej na fakturze w terminie do 26 lutego 2014 r.

Ustosunkowując się do wysuniętego przez powoda żądania zapłaty wynagrodzenia, administrator nieruchomości należącej do pozwanej wspólnoty ((...) sp. z o.o. w Ł.) oświadczył, iż wobec nienależytego wykonania przez

A. S. umowy łączącej strony powodowi nie przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za przeprowadzone prace. Wskazał, iż pomimo wystosowania żądania w tym zakresie, A. S. nie przedstawił pozwanej wspólnocie kosztorysu powykonawczego, nie wykazał, aby zastosowano zgodną z umową technologię robót, a także nie dostarczył umowy o zajęcie pasa drogowego.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo nie może zostać uwzględnione.

W ocenie Sądu pierwszej instancji łączącą strony umowę należało zakwalifikować jako umowę o dzieło. Sąd Rejonowy podkreślił, iż celem zleconego powodowi remontu balkonów budynku należącego do pozwanej Wspólnoty było nie tylko nadanie im korzystniejszych walorów estetycznych, lecz przede wszystkim konserwacja elementów wpływających na trwałość i bezpieczeństwo użytkowania całej konstrukcji. Pozwanej zależało na modernizacji remontowanych balkonów wykonanej w taki sposób, aby zwłaszcza elementy konstrukcyjne położone z dala od warstwy wierzchniej nie musiały być

Na skutek zaniedbań powoda powyższy cel remontu, a przez to zawarcia umowy, nie został zrealizowany. Powód zaniechał bowiem m.in. oczyszczenia elementów konstrukcyjnych żelaznych płyt balkonowych z korozji, a nadto przed wyszpałdowaniem nie wypełnił ich siatką. Wskutek niezgodnego z umową przykrycia elementów balkonów styropianem, pozwana Wspólnota nie miała też możliwości weryfikacji jakości prac wykonanych w tym zakresie. Wadliwość prac prowadzonych przez powoda przejawiała się także w nieoczyszczeniu z nalotów korozji i innych nieczystości pasa dolnego żelaznej balustrady balkonowej.

Na skutek niewłaściwej realizacji umowy przez powoda, w okresie kilkunastu miesięcy od zakończenia prac na żelaznych dźwigarach konstrukcji balkonów można zaobserwować ogniska korozji. Zgodnie z oceną biegłego, usunięcie zaistniałych wad wymaga przeprowadzenia szeregu prac na elementach, do których dostęp jest obecnie utrudniony ze względu na ich położenie pod warstwami wierzchnimi. Dla usunięcia wad konieczne jest m.in. obicie tynku od spodu i z bocznych krawędzi płyt balkonowych, oczyszczenie dźwigarów stalowych z korozji i zabezpieczenie ich przed korozją, wreszcie założenie siatki i ponowne otynkowanie. Oznacza to, że usunięcie wad dzieła wykonanego przez powoda wymaga przeprowadzenia inwazyjnych prac budowlanych wiążących się zapewne ze znaczącymi kosztami.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, charakter stwierdzonych wad w kontekście celu umowy oraz pracochłonność ich usunięcia przesądzają o uznaniu tych wadliwości za istotne. Wobec istotności owych wad roszczenie A. S. z tytułu wykonania dzieła nie stało się wymagalne w rozumieniu art. 642 § 1 k.c. Powód zgłosił wprawdzie pozwanej gotowość przekazania dzieła, które jednak jako dalece niepełnowartościowe nie przedstawia dla zamawiającego wartości użytkowej określonej treścią i celem zawartej umowy. Roszczenie powoda - jako niewymagalne - nie mogło zostać uwzględnione w toku niniejszego procesu, co skutkowało oddaleniem powództwa przez Sąd Rejonowy.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art.98 k.p.c. uwzględniając wynik postępowania.

Opisane wyżej orzeczenie zaskarżył apelacją powód zarzucając Sądowi pierwszej instancji :

naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na wynik sprawy tj.:

1. art.233 k.p.c.

a) przez dowolną ocenę materiału dowodowego polegającą na:

- ustaleniu nieprawidłowego zakresu przedmiotowego umowy łączącej powoda z pozwaną, a w konsekwencji uznania, iż prace powoda wykonane zostały wadliwie,

- sprzecznym z zasadami doświadczenia życiowego ustaleniu, iż zakres przedmiotowy kosztorysu ofertowego jest tożsamy z zakresem umowy zawartej przez strony opiewającej na ponad połowę niższą kwotę,

b) przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegające na braku właściwej kontroli dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa lądowego inż.S. S. (1) i ograniczenie się do bezkrytycznego przyjęcia wniosków opinii pomimo tego, iż opinia jest oparta na nieprawidłowych ustaleniach,

2.art.207 § 6 k.p.c. przez dopuszczenie sprekludowanego dowodu z dokumentów pozostających bez związku z prowadzonym postępowaniem, a w konsekwencji odniesienie zakresu umowy powoda do zakresu wynikającego z tych dokumentów, które nie były znane powodowi.

W uzasadnieniu apelacji skarżący wskazał m.in,iż Sąd pierwszej instancji ustalając stan faktyczny pominął występujące w opinii biegłego rozbieżności dotyczące zakresu ustalonych przez strony prac remontowych. W ocenie skarżącego, błędnie przyjęto w opinii, że roboty miały polegać m.in. na zerwaniu starych tynków z płyt balkonowych, podczas gdy w umowie powód zobowiązał się jedynie do wykonania prac polegających na odspojeniu luźnych tynków. Błędnie określony przedmiot umowy doprowadził do niewłaściwej oceny, iż wykonane przez powoda dzieło dotknięte jest wadami. Ewentualne wady dzieła nie mogą bowiem być rozpatrywane w oderwaniu od przedmiotu umowy, zaś wady wskazane przez biegłego wykraczają poza zakres prac, które wykonać miał powód.

Pierwotny kosztorys przedstawiony przez powoda opiewał na kwotę 27448,48 złotych i obejmował kompleksowy remont balkonów. Z uwagi na brak środków finansowych po stronie pozwanej Wspólnoty zakres robót i wynagrodzenia został ograniczony w drodze negocjacji i ostatecznie znalazło to wyraz w ustaleniu, że przedmiotem robót będzie „odspojenie luźnych tynków”.

Skarżący podniósł, iż zasadniczy zakres robót ujętych w umowie – przy uwzględnieniu, iż jej przedmiotem było usunięcie tylko „luźnych” tynków, został przez powoda wykonany, co wynika również z opinii biegłego, który to wniosek Sąd Rejonowy pominął nieprawidłowo oceniając materiał dowodowy.

W ocenie skarżącego niesłuszne jest także postrzeganie mankamentu remontu balkonów w montażu płyt styropianowych, ponieważ biegły nie stwierdził żadnych nieprawidłowości związanych z mocowaniem tych płyt. Powszechnie znane są przy tym dobre właściwości izolacyjne styropianu, podobnie jak zwiększona wilgotność wynikająca z parowania oddziałująca szczególnie na balkony na najniższym poziomie, gdzie płyty zostały zastosowane.

Powód podniósł nadto, że Sąd I instancji naruszył dyspozycję art. 207 § 6 k.p.c. dopuszczając spóźniony dowód z dokumentacji dotyczącej remontu innych balkonów, niezwiązanej przy tym z przedmiotowym postępowaniem. Dokumentacja ta nie została powodowi udostępniona przez stronę pozwaną przed przystąpieniem do wykonania umowy.

Skarżący wskazał, iż wykonał umowę, co w istocie potwierdza opinia biegłego, a w związku z tym należna jest mu zapłata, której nie otrzymał. Wobec tego oddalenie powództwa narusza pewność obrotu prawnego i powoduje oczywistą szkodę po stronie powoda.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie na rzecz powoda kwoty 12 960 złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 27 lutego 2014 roku do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania, jak również o zasądzenie na rzecz powoda kosztów postępowania odwoławczego.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest uzasadniona.

W pierwszej kolejności należy zaznaczyć, iż Sąd Okręgowy podziela prawidłowe ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji i przyjmuje je za własne.

Podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art.233 k.p.c. nie jest uzasadniony. Zgodnie z powołanym przepisem ocena dowodów powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania, wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wniosku i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego, które wyznaczają granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysunąć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

W rozpoznawanej sprawie dokonana przez Sąd Rejonowy ocena dowodów jest zgodna z kryteriami wskazanymi w powołanym przepisie i nie można zarzucić jej nielogiczności bądź sprzeczności z zasadami doświadczenia życiowego.

Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił przedmiot prac, określonych w umowie stron z dnia 8 sierpnia 2013 roku wskazując jednocześnie, że zakres robót opisanych w tym dokumencie odpowiadał zakresowi wynikającemu z kosztorysu ofertowego. W kosztorysie tym – w porównaniu z postanowieniami umowy, rozbudowano i uszczegółowiono zakres robót rozbiórkowych, oczyszczania elementów żelaznych i robót izolacyjnych. Sąd Rejonowy ustalił także, iż negocjacje prowadzone z powodem przed podpisaniem umowy dotyczyły wyłącznie kosztów, a nie zakresu przedmiotowego umowy jak podnosi apelujący. Nie znajduje przy tym potwierdzenia w materiale dowodowym twierdzenie powoda, że z obniżeniem ceny wiązać się miało znaczące zmniejszenie zakresu prac w stosunku do opisanego w kosztorysie. W szczególności wersja ta jest sprzeczna z zeznaniami świadków : E. M. i M. K., którzy zgodnie zeznali, że przedmiotem negocjacji z powodem przed zawarciem umowy był wyłącznie koszt prac remontowych. Strona pozwana oceniła bowiem, że proponowana przez powoda kwota wynagrodzenia za wykonanie remontu balkonów - wynosząca ponad 27 000 złotych, jest zbyt wysoka w porównaniu z kosztem poprzedniego remontu balkonów znajdujących się w tym samym budynku od strony podwórka, który w 2011 roku wyniósł 10.463,34 zł. Jak prawidłowo ustalił Sąd pierwszej instancji, powód zgodził się obniżyć pierwotnie proponowane wynagrodzenie do 12 960 złotych. Brak jednak przekonujących dowodów na to, iż strony jednocześnie dokonały opisywanej przez powoda zmiany zakresu przedmiotowego prac remontowych określonego w kosztorysie.

Skarżący – zarzucając Sądowi Rejonowemu niewłaściwą ocenę materiału dowodowego, w tym niewłaściwą kontrolę opinii biegłego, skupia się wyłącznie na wybranych stwierdzeniach z tej opinii, pomijając pozostały materiał dowodowy, w szczególności treść samej umowy oraz powołanych wyżej zeznań świadków. Należy bowiem zauważyć, iż przedmiotem umowy wskazanym w §1 ust.1 było nie tylko „odspojenie luźnych tynków”, ale także „oczyszczenie z rdzy elementów stalowych balkonów” oraz wykonanie „oszpaldowania oczyszczonych elementów stalowych wraz z zabezpieczeniem antykorozyjnym”. Nie ulega wątpliwości, że ustalenia Sądu dotyczące występowania istotnych wad dzieła zostały poczynione nie dlatego, że powód nie dokonał skucia wszystkich tynków na remontowanych balkonach, ale przede wszystkim w związku ze stwierdzeniem występowania ognisk korozji na metalowych elementach balkonów

świadczących o nienależyтым wykonaniu postanowień umowy dotyczących oczyszczenia z rdzy elementów stalowych balkonów i wykonania zabezpieczenia antykorozyjnego. Niewłaściwie oczyszczone zostały także balustrady balkonów.

Opinia biegłego inż. S. S. (1) była uzupełniana w formie pisemnej, jak również ustnej, także w związku z kwestionowaniem wniosków wynikających z opinii przez stronę powodową. Jak wyjaśnił biegły w opinii ustnej złożonej podczas rozprawy w dniu 30 marca 2015 roku, dla usunięcia korozji nie zawsze jest konieczne usunięcie całości tynku z elementu konstrukcyjnego. Podkreślił jednak, że w miejscach, w których tynk nie odstaje od elementu, trzeba zrobić małą odkrywkę, żeby stwierdzić, w jakim stanie jest element metalowy. Dopiero po takim sprawdzeniu można ocenić, czy dany element wymaga oczyszczenia z korozji.

W toku postępowania nie został przy tym przez powoda złożony wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. W tych okolicznościach Sąd Rejonowy słusznie ocenił, iż opinia złożona przez biegłego S. jest rzetelna i wartościowa.

Odnosząc się do zarzutów apelacji dotyczących zamontowania płyt styropianowych podkreślić trzeba, że – niezależnie od powszechnie znanych walorów tego materiału, umieszczenie płyt styropianowych pod płytami balkonów nie było przewidziane w umowie i nie zostało uzgodnione ze stroną pozwaną, która akurat tego rodzaju wykończenia balkonów sobie nie życzyła. Nie ma zatem znaczenia, czy płyty te zostały założone prawidłowo. Strona pozwana słusznie przy tym wskazywała, iż zamontowanie płyt styropianowych uniemożliwiło sprawdzenie, czy roboty na tych balkonach zostały wykonane zgodnie z umową.

Bezpodstawny jest również zarzut naruszenia art.207 § 6 k.p.c. przez dopuszczenie sprekludowanego dowodu z dokumentów pozostających bez związku z prowadzonym postępowaniem, a w konsekwencji odniesienie zakresu umowy powoda do zakresu wynikającego z tych dokumentów, które nie były znane powodowi. Kosztorys ofertowy remontu balkonów wykonanego w tożsamej technologii w budynku pozwanej w 2011 roku przez firmę (...) nie był podstawą ustaleń Sądu Rejonowego dotyczących zakresu umowy łączącej strony w przedmiotowym procesie. Dowód ten posłużył jedynie do ustalenia, jaki był koszt remontu balkonów przeprowadzonego przez inną firmę w 2011 roku w związku z zeznaniami świadków, którzy wskazywali, iż przedstawiony przez powoda koszt wykonania remontu został przez Wspólnotę oceniony jako zawyżony. Podstawą dokonania takiej oceny przez stronę pozwaną przed zawarciem umowy był właśnie koszt wykonania robót przez (...). Zakres prac zleconych powodowi – co już wyżej wskazano, został przez Sąd pierwszej instancji ustalony przede wszystkim na podstawie umowy z dnia 8 sierpnia 2013 roku i kosztorysu sporządzonego przez powoda.

Rację ma skarżący co do tego, iż zasadniczo wykonał prace określone w umowie. Przyczyną dla której powództwo zostało oddalone nie było jednak niewykonanie umowy, lecz jej wadliwa realizacja prowadząca do tego, iż wykonane dzieło ma na tyle istotne wady, że nie przedstawia dla zamawiającego wartości użytkowej wynikającej z celu umowy. Sąd pierwszej instancji nie przyjął, iż powodowi nie należy się wynagrodzenie za wykonaną pracę. Wskazał natomiast, iż nie stanie się ono wymagalne, dopóki nie zostaną usunięte istotne wady dzieła. Przywołać należy w tym miejscu pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 17 kwietnia 2015 roku sygn.akt III CZP 8/15, iż zgodnie z art. 643 k.c., zamawiający ma obowiązek odbioru dzieła tylko takiego, które przyjmujący zamówienie wydaje mu zgodnie ze swym zobowiązaniem. Nie można uznać, nawet przy ograniczeniu się do reguły wykładni językowej, aby zamawiający miał obowiązek odebrania dzieła, o którym mowa w art. 643 k.c., i zapłaty wynagrodzenia (art. 642 § 1 k.c.) w razie wydania mu dzieła z wadami istotnymi, a więc takimi, które uniemożliwiają korzystanie z niego zgodnie z przeznaczeniem lub sprzeciwiają się wyraźnie umowie. Charakter tych wad jest bowiem tego rodzaju, że dzieło nimi dotknięte nie jest wydane przez przyjmującego zamówienie zgodnie z podjętym zobowiązaniem, od czego jest uzależniona wymagalność roszczenia o zapłatę wynagrodzenia.

Wobec bezzasadności podniesionych w apelacji zarzutów, na podstawie art.385 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację. O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art.98 k.p.c. uwzględniając wynik postępowania. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika strony pozwanej określone zgodnie z § 2 pkt 5

oraz § 10 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 poz.1800).