

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 29 września 2017 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi:

1. upoważnił powoda Wspólnotę Mieszkaniową (...) położonej w Ł. przy ulicy (...) do wykonania następujących prac remontowych budynku mieszkalnego położonego w Ł. przy ulicy (...):

a) zdemontowania istniejących obróbek pasa rynnowego od strony zachodniej i wschodniej budynku;

b) zdemontowania – zerwania na około 50 cm od okapu starego pokrycia dachowego;

c) uzupełnienia brakujących warstw izolacji termicznej przy ścianach szczytowych wraz z zabezpieczeniem ich przed możliwością stopienia podczas wygrzewania papy;

d) oczyszczenia podłoża betonowego połączenia dachowej, wyrównania nierówności masą szpachlową cementową reparacyjną o wysokich parametrach szczepnych;

e) wykonania gruntowania podłoża emulsją niewpływającą negatywnie na styropian;

f) zamontowania w strefie okapowej blachy – pasa podrynnowego, haków ocynkowanych do zawieszania rynny z blachy ocynkowanej o średnicy 150 mm oraz blachy pas okapowy – haki powinny być wpuszczone w podłoże na grubość haków;

g) wykonania i zamontowania rynien zgodnie z normą PN\_61/b- (...) „Roboty Blacharskie budowlane z blachy stalowej ocynkowanej i cynkowej”;

h) wykonania dwuwarstwowych pokryć systemowych pasa okapowego i ogniomuru z papy termozgrzewalnej (na włókninie poliestrowej) składającej się z papy podkładowej (min 42 mm grubości) oraz papy wierzchniego krycia (min. 5,2 mm grubości) o wysokich parametrach wytrzymałościowych na włókninie poliestrowej i grubości 5,2 mm, gramaturze ponad 6500 G/m<sup>2</sup> i wytrzymałości na siłę zrywającą wzdłuż i w poprzek min. (...) N. ,

w zakres których wchodzić będą prace przygotowawcze, właściwe prace remontowe oraz prace końcowe na koszt pozwanego K. P. do kwoty 21.950,09 złotych;

2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;

3. zasądził od pozwanego K. P. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w Ł. przy ulicy (...) kwotę 582,70 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

4. nakazał pobrać od powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w Ł. przy ulicy (...) na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi kwotę 237,55 złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

5. nakazał pobrać od pozwanego K. P. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi kwotę 237,55 złotych tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych;

6. nakazał zwrócić na rzecz pozwanego K. P. ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi kwotę 67,39 złotych tytułem niewykorzystanej zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego uiszczonej przez pozwanego w dniu 5 listopada 2015 roku i zaksięgowanej pod poz. (...)/ (...).

Wyrok ten zapadł na podstawie ustaleń faktycznych, z których wynika, że strony łączyły dwie umowy o roboty budowlane, zawarte 10 czerwca 2010 roku. Umowy obejmowały remont pokrycia dachu i docieplenie stropodachu budynku Wspólnoty. W umowach zastrzeżono gwarancję, która umożliwiła powodowi usunięcie wad we własnym zakresie na koszt wykonawcy, jeśli ten nie usunie wad w uzgodnionym czasie.

Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, przede wszystkim na podstawie opinii biegłego z zakresu budownictwa, że umówione roboty budowlane zostały nienależycie wykonane, co otworzyło drogę do skorzystania przez powoda z uprawnień gwarancyjnych. Powód nie potrzebował wprowadzić upoważnienia sądowego do wykonania niezbędnych prac. Mógł jednak o nie wystąpić. Dzięki temu dla powoda otwiera się droga do ubiegania się w postępowaniu egzekucyjnym o wyłożenie przez pozwanego środków potrzebnych do sfinansowania usunięcia wad.

Apelację od powyższego wyroku w zakresie uwzględniającym powództwo oraz obciążającym pozwanego kosztami tymczasowo poniesionymi przez Skarb Państwa, złożył pozwany.

Skarżący podniósł następujące zarzuty:

- niezbadania istoty sprawy poprzez:

a) niezbadanie czy doszło do wykonania przez pozwanego łączących strony umów z dnia 10 czerwca 2010 r. uznając, iż jest to okoliczność nieistotna dla rozstrzygnięcia (str. 25 uzasadnienia wyroku), choć od ustalania tej okoliczności są uzależnione roszczenia powoda oraz obowiązki gwaranta, bowiem zgodnie z art. 480 § 1 k.c. roszczenie o wykonanie zastępcze przysługuje wyłącznie w przypadku niewykonania zobowiązania, zaś uprawnienia z tytułu gwarancji przysługują wyłącznie po wykonaniu i odebraniu robót,

b) niezbadanie przez Sąd Rejonowy zgłaszanych przez pozwanego okoliczności wyłączających jego odpowiedzialność;

- naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów i błędne ustalenie stanu faktycznego, na skutek wywiedzenia ze zgromadzonego materiału dowodowego wniosków z niego niewynikających, a mianowicie:

a) poprzez nieuprawnione przyjęcie, że pozwany miał obowiązek zerwania wszystkich warstw papy, aż do płyty stropowej i położenia nowych oraz zerwania wszystkich obróbek blacharskich, skoro zgodnie z kosztorysem do umowy prace obejmowały „Rozbiórkę pokrycia z papy” na pow. 48 m (pierwsza i następna warstwa) (pkt 2 i 3 kosztorysu) oraz „Rozebranie obróbek blacharskich pasa nadrynnowego z blachy nie nadającej się do użytku” na pow. 39 m (pkt 4 kosztorysu). Naruszenie to wywarło istotny wpływ na wynik sprawy, ponieważ powód został upoważniony, na koszt pozwanego, do zerwania wszystkich warstw papy, aż do płyty stropowej i wszystkich obróbek blacharskich, a zatem do prac, które w ogóle nie były objęte umową,

b) poprzez nieuprawnione przyjęcie wbrew treści obu umów (§ 8 ust. 4 umowy), że powód ma prawo dochodzić na drodze sądowej upoważnienia do wykonania prac na koszt pozwanego, mimo że prawo takie przysługiwało mu bez upoważnienia Sądu,

c) poprzez nieuprawnione przyjęcie, że łączna wartość prac, do wykonania, których uprawniony został powód wynosi 21.950,09 zł, choć Sąd

w zakresie części prac oddalił żądanie powoda, tymczasem kwota 21.950,09 zł stanowi równowartość wszystkich prac dochodzonych pozwem;

- naruszenia art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez oparcie orzeczenia na opinii biegłego, która jest błędna i wewnętrznie sprzeczna, na co pozwany wskazywał w trakcie postępowania przed Sądem Rejonowym,

w szczególności biegły bezpodstawnie i wbrew treści umowy przyjął, że obowiązkiem pozwanego było zerwanie wszystkich warstw papy i obróbek blacharskich, tymczasem zgodnie z umową pozwany miał zerwać tylko dwie stare warstwy papy i obróbki nie nadające się do użytku;

- naruszenia art. 321 § 1 k.p.c. poprzez wydanie orzeczenia ponad żądanie wskazane w pozwie, polegającego na upoważnieniu powoda do wykonania tylko części prac jakich domagał się w pozwie, ale do kwoty 21.950,09 zł, czyli do kwoty stanowiącej równowartość wszystkich prac jakich domagał się powód;

- naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie

i niewyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa, w konsekwencji pozbawiając pozwanego wiedzy z jakiego powodu Sąd upoważnił stronę powodową do wykonania zastępczego, choć jak Sąd sam stwierdził, podstawą orzeczenia nie jest art. 480 k.c., czyli przepis na podstawie którego powód dochodzi roszczenia;

- naruszenia art. 577 § 1 k.c. w brzmieniu z dnia 10 czerwca 2010 r. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, iż dopuszczalne jest stosowanie

w niniejszej sprawie przepisu art. 577 k.c. w drodze analogii, choć uprawnienia gwarancyjne powoda zostały uregulowane w § 8 każdej z umów z dnia

10 czerwca 2010 r., a ponadto art. 638 § 2 k.c. w brzmieniu z dnia 10 czerwca 2010 r. nie przewidywał stosowania do umów o roboty budowlane przepisów

o gwarancji;

- naruszenia art. 577 § 1 k.c. w zw. z art. 353<sup>1</sup> k.c. w brzmieniu z dnia 10 czerwca 2010 r. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, iż powodowi przysługuje w ramach roszczeń gwarancyjnych prawo do wykonania zastępczego na podstawie orzeczenia sądu (art. 480 k.c.), choć prawo takie nie wynika ani z treści art. 577 k.c. stosowanego w drodze analogii, ani z treści § 8 ust. 4 umów, a wręcz przeciwnie z treści § 8 ust. 4 obu umów wynika prawo powoda do wykonania zastępczego bez orzeczenia sądu, a następnie do obciążenia pozwanego poniesionymi kosztami, co oznacza, że domaganie się przez powoda upoważnienia do wykonania zastępczego przed sądem jest bezpodstawne, gdyż dysponuje on takim prawem wprost z umowy;

- naruszenia art. 480 k.c. poprzez jego błędną wykładnię, bezpodstawne zastosowanie, w sytuacji, gdy przepis ten może zostać zastosowany wyłącznie w przypadku niewykonania umowy, a nie nienależytego jej wykonania, tymczasem obie umowy zawarte między stronami zostały wykonane, zgłoszone do odbioru, odebrane bezusterkowo przez Wspólnotę przy udziale Inspektorów nadzoru działających z ramienia (...), co zostało udokumentowane protokołami odbioru, a następnie rozliczone przez Wspólnotę, która uiściła pozwanemu całe umówione wynagrodzenie, brak było zatem podstaw do zastosowania tego przepisu, co z resztą Sąd jednoznacznie stwierdził w treści uzasadnienia wyroku (strona 24 uzasadnienia wyroku akapit 4), a mimo to upoważnił powoda do wykonania prac na koszt pozwanego.

W konkluzji pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w zakresie punktów 1, 3 oraz 5 i oddalenie powództwa. Ewentualnie, wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu Rejonowego w zakresie punktów 1, 3 oraz 5 i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji. Pozwany sformułował ponadto wniosek o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie, dopuszczenie

i przeprowadzenie dowodów z dokumentacji fotograficznej na okoliczność nieszczelności pokrycia dachowego, pęknięć ścian w okolicy pasa rynnowego na nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł., a także

o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

**Sąd okręgowy zważył, co następuje:**

apelacja jest bezzasadna.

Na wstępie rozważań należy wskazać, że Sąd II instancji rozpoznając apelację, ocenił stan faktyczny ustalony przez Sąd I instancji jako prawidłowy i zgodny z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym, a w konsekwencji na podstawie art. 382 k.p.c. przyjął jego ustalenia za własne. Sąd Rejonowy zgodnie z przepisami k.p.c. przeprowadził postępowanie dowodowe, ustalając stan faktyczny w sposób bardzo szczegółowy.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. należy podkreślić, że jego skuteczne postawienie wymaga wykazania, iż sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. To bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98, publ. program komp. LEX nr 322031). Stwierdzić także należy, że jeżeli z 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 dawały się wysnuć 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.

Apelacja tak wymaganych zarzutów nie przedstawia i nie wykazuje, aby ocena dowodów oraz oparte na niej wnioski były dotknięte powyższymi uchybieniami. Znacząca część zarzutów postawionych w kontekście sposobu oceny materiału dowodowego w ogóle nie dotyczy sposobu zbudowania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia (temu służy ocena materiału dowodowego). Do tej grupy zagadnień należą konsekwencje prawne umownego uprawnienia do wykonania zastępczego i zagadnienie wartości robót w odniesieniu do granic żądania. Kluczowe znaczenie dla oceny ustalonych faktów miała z pewnością opinia biegłego. Opinia ta posłużyła do oceny zakresu obowiązków umownych wykonawcy i stwierdzenia ich nienależytego wykonania. Tym zagadnieniom Sąd Rejonowy poświęcił wiele uwagi. Analiza materiału dowodowego pod tym kątem jest szczegółowa i wielowątkowa. Wnioski wywiedzione w ramach tej analizy pozostają w zgodności z zasadami doświadczenia życiowego i są logiczne. Były podstawy do uznania opinii biegłego za profesjonalną, w pełni przydatną dla rozstrzygnięcia. Nie ma potrzeby powtarzania tych słusznych wywodów Sądu I instancji, które Sąd odwoławczy w całości podziela. Warto tylko podkreślić, że pozwany jako profesjonalista nie może zwolnić się od odpowiedzialności argumentując, że zapisy umowy można odczytywać w oderwaniu od wymogów sztuki budowlanej i dekarckiej. Również w tym zakresie Sąd Rejonowy przeprowadził szczegółową, zasługującą na pełną akceptację, analizę zapisów umowy i okoliczności podawanych przez pozwanego w ramach dowodu z przesłuchania stron.

Dla oczyszczenia przedpola dla dalszych rozważań, wskazać trzeba, że chybiony jest zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. W tym miejscu zachodzi potrzeba wyjaśnienia, że zarzut naruszenia wskazanego przepisu może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych okolicznościach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu całkowicie uniemożliwia dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia w stopniu uniemożliwiającym poddanie go ocenie instancyjnej. W niniejszej sprawie sytuacja taka jednakże nie zachodzi. Sąd Okręgowy nie dostrzegł bowiem uchybień w procedowaniu Sądu I instancji uzasadniających zarzut naruszenia powołanego przepisu. Zawarte w uzasadnieniu rozważania i podstawa prawna rozstrzygnięcia pozwalają w pełni zrekonstruować tok rozumowania Sądu Rejonowego, a zatem eksponowane przez skarżącego rzekome niedostatki uzasadnienia, nie mogły skutkować wzruszeniem zaskarżonego orzeczenia z tego powodu

Myli się apelujący wskazując na brak wskazania materialnej podstawy rozstrzygnięcia. Stanowisko Sądu Rejonowego jest czytelne: doszło do nienależytego wykonania zobowiązania, co dawało powodowi uprawnienie do skorzystania z

zastrzeżonej umownie gwarancji. Umowy pozwalały na odwołanie się uprawnień takiego, jak wynikające z art. 480 k.c. Trzeba prześledzić prawidłowość tego rozumowania.

W świetle opinii biegłego, którą słusznie uznano za rzetelnie przygotowaną i wiarygodną, nie ma wątpliwości, że naprawę i docieplenie dachu wykonano wadliwie. Mamy więc do czynienia z nienależytym wykonaniem zobowiązania. Rozważania Sądu Rejonowego o możliwości potraktowania okoliczności sprawy w kontekście niewykonania zobowiązania miały charakter teoretyczny i niestety zaciemniły obraz sprawy. Sąd I instancji wskazał tylko, że roszczenie powoda byłoby zasadne zarówno przy niewykonaniu (art. 480 k.c.), jaki w przypadku nienależytego wykonania zobowiązania (umowa). Pozwany bezspornie udzielił powodowi gwarancji, co wynika wprost z § 8 umów, przewidujących usunięcie wad na koszt wykonawcy. Takie zastrzeżenie umowne jest w pełni dopuszczalne. Trzeba pamiętać, że stosunek gwarancji ma charakter umowny i podlega zasadzie swobody umów z art. 353<sup>1</sup> k.c., co oznacza, że treść zobowiązania gwaranta może być, co do zasady, określona swobodnie. Warunki gwarancji mogą odbiegać od regulacji kodeksowej. Przepis art. 577 k.c. ma bowiem charakter dyspozytywny (szerzej zobacz: orzeczenie Sądu Najwyższego z 10 stycznia 2000 r., III CKN 270/99, L.). Nie ma więc żadnych przeszkód prawnych do uznania, że na wypadek nienależytego wykonania zobowiązania pozwany w umowie skutecznie zgodził się na przyznanie powodowi uprawnień do usunięcia wad na koszt wykonawcy. Tym samym uprawnienie analogiczne do zastępczego wykonania z art. 480 § 1 k.c. zostało przez strony przewidziane

w umowie dla nienależytego wykonania zobowiązania. Tylko w takim kontekście Sąd Rejonowy przywołał art. 480 k.c. Sąd ten nie twierdził, że art. 480 k.c. stanowi materialną podstawę rozstrzygnięcia, a więc nie można mówić o zarzucanym przez apelującego nieprawidłowym zastosowaniu tego przepisu w niniejszej sprawie. Trzeba też podkreślić, że umownemu rozszerzeniu gwarancji nie stał na przeszkodzie przywołany w apelacji art. 638 § 2 k.c. w brzmieniu z dnia 10 czerwca 2010 r., który nie przewidywał stosowania do umów o roboty budowlane przepisów o gwarancji. Unormowanie to dotyczyło uprawnień ustawowych i miało charakter dyspozytywny, a więc dający możliwość rozszerzenia w drodze umowy.

Nie ma racji skarżący, że zaistniały jakiegokolwiek okoliczności wyłączające jego odpowiedzialność. Do absurdalnych wniosków prowadzi argumentacja o wyłączeniu odpowiedzialności wykonawcy wskutek udziału w procesie realizacji robót inspektora nadzoru, który odbierał prace. Ten sposób rozumowania bezpodstawnie eliminuje odpowiedzialność wykonawcy za wady ukryte i wprowadza nieznaną ustawie przesłankę wyłączenia odpowiedzialności wykonawcy za własne działania i zaniechania, gdy funkcjonował nadzór inwestorski. Wadliwość wykonania zobowiązania wynika z materiału dowodowego sprawy (co zostało omówione wyżej). Nie ma też wątpliwości, że powód skorzystał z uprawnień gwarancyjnych w terminie. Przeciągający się proces sądowy nie pozbawia uprawnionego roszczenia, które zostało zgłoszone pod osąd w odpowiednim czasie.

Wbrew zarzutowi apelacji istniała możliwość ubiegania się o sądowe upoważnienie do wykonania zastępczego, chociaż uprawnienie umowne pozwala na usunięcie wad bez takiego upoważnienia. Sąd I instancji trafnie zauważył, że wierzyciel, który w postępowaniu sądowym otrzymał upoważnienie do wykonania czynności na koszt dłużnika może - na podstawie art. 1049 § 1 zd. drugie k.p.c. - żądać przyznania mu przez sąd sumy potrzebnej do wykonania tej czynności. W tym zakresie odwołano się do przekonującego stanowiska Sądu Najwyższego, które zostało wyrażone w uchwale z 17 lutego 2016 roku, III CZP 106/15 (OSNC 2017 nr 2, poz. 13). Taka wykładnia art. 1049 § 1 k.p.c. zapewnia wierzycielowi możliwość faktycznej realizacji wykonania zastępczego, gdy podmiot ten nie dysponuje środkami na realizację swego uprawnienia. Powód miał więc interes prawny w dochodzeniu sądowego upoważnienia do usunięcia wad, gdyż tylko w ten sposób mógł uzyskać tytuł wykonawczy upoważniający do ubiegania się o przyznanie sumy potrzebnej do wykonania czynności.

Nie doszło do zarzucanego naruszenia art. 321 k.p.c. Roszczenie powoda było wyznaczone zakresem prac i ich wartością. Kwestionowane rozstrzygnięcie pozostaje w tych granicach. Zakres prac do wykonania jest mniejszy niż określony w pozwie, ale w świetle opinii biegłego wystarczający do prawidłowego wykonania zobowiązania. Według biegłego wartość tych prac jest większa niż kwota określona w pozwie, ale Sąd Rejonowy

– związany zakresem żądania – poprzestał na kwocie wskazanej przez powoda. Zasady te zostały precyzyjnie wyłożone w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i nie ma potrzeby powtarzania ich w całości.

Z tych wszystkich względów, na podstawie art. 385 k.p.c., apelacja podlegała oddaleniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. Wynagrodzenie pełnomocnika powoda wynika z § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r.

w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 265).