

Olsztyn 18.01.2022r.

OPINIA BIEGŁEGO SĄDOWEGO Z ZAKRESU BUDOWNICTWA

Dotyczy sprawy V GC [REDACTED]/20 z powództwa [REDACTED]
[REDACTED], przeciwko [REDACTED] o zapłatę.

- I. Dopuszczyć dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa na okoliczność:
 1. istnienia usterek,
 2. czasu ich powstania,
 3. nieprawidłowego usunięcia przez pozwaną,
 4. przyczyn powstania usterek.

1.5.Ekspertyzy i opinie opracowane w innych podobnych sprawach.

[REDACTED]
Biegły Sądu Okręgowego w Olsztynie

Olsztyn 18.01.2022r.

Sygn.akt: V GC [REDACTED]/20

OPINIA BIEGŁEGO SĄDOWEGO Z ZAKRESU BUDOWNICTWA

Opracowana na zlecenie Sądu Okręgowego w Olsztynie, V Wydział Gospodarczy z dnia 01.12.2021r., zgodnie z postanowieniem Sądu z dnia 22 listopada 2021r..

Dotyczy sprawy V GC [REDACTED]/20 z powództwa [REDACTED]
[REDACTED], przeciwko [REDACTED] o zapłatę.

Temat opinii(wynikający z postanowienia Sądu):

- I. Dopuszczyć dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa na okoliczność:
 1. istnienia usterek,
 2. czasu ich powstania,
 3. nieprawidłowego usunięcia przez pozwaną,
 4. przyczyn powstania usterek.

1.0. Podstawa opracowania.

1.1. Akta sprawy V GC [REDACTED]/20.

1.2. Stosowne przepisy Prawa Budowlanego (Ustawa z dnia 7.07.1994 wraz z zmianami).

1.3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 w sprawie warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.75/2002, POZ.690).

„Warunki techniczne wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych” opracowane przez Instytut Techniki Budowlanej na zlecenie Ministerstwa Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa – wydawnictwo W-wa Arkady + stosowne normy budowlane.

1.5. Ekspertyzy i opinie opracowane w innych podobnych sprawach.

1.6. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej nr 430 z dnia 2 marca 1999r. (Dziennik Ustaw Nr 43 z dnia 14 maja 1999r.).

....

5.0. Wnioski końcowe.

Przed odpowiedzią na pytania Sądu zawarte w postanowieniu z dnia 22 listopada 2021r., biegły chciałby przedstawić istotne informacje, które w ocenie sporządzającego niniejszą opinię, dadzą pełniejszy obraz na jakiej podstawie została dokonana analiza zgromadzonego materiału dowodowego, w wyniku której sporządzono w wnioskach końcowych odpowiedzi na pytania Sądu.

Ponadto biegły chciałby wnieść kilka informacji w zakresie prawidłowo prowadzonego procesu inwestycyjnego przy pracach budowlanych, które w niniejszej sprawie są zasadnicze w celu właściwego zrozumienia i oceny niniejszej sprawy.

Prawidłowo przygotowany proces inwestycyjny budowlany w głównej mierze polega na przygotowaniu kilku zasadniczych punktów, a mianowicie:

- kompletnej dokumentacji budowlanej, określającej w sposób przejrzysty i czytelny zarówno rodzaj materiałów służących do wykonania poszczególnych zakresów prac, jak i ich konkretne usytuowanie – umiejscowienie,
- uzyskanie pozwolenia na budowę lub dokonanie czynności zgłoszenia do stosownego organu państwowego
- wyznaczeniu kompetentnych i umocowanych zgodnie z prawem budowlanym osób funkcyjnych na budowie: kierownik budowy, inspektor nadzoru,
- wybór profesjonalnego wykonawcy,
- wyznaczenie realnego czasu wykonania przedmiotu umowy,
- przeznaczenie odpowiednich środków finansowych na wykonanie przedmiotu umowy,

- współpracy pomiędzy stronami, czyli zamawiającym i wykonawcą, opartej na chęci zakończenia z sukcesem wyznaczonego zadania inwestycyjnego, bez której nie ma możliwości wykonania jakiegokolwiek inwestycji z pozytywnym wynikiem.

Realizacja zadania inwestycyjnego polegającego wykonaniu robót drogowych wraz ciągami pieszymi, gdzie warstwę ścieralną stanowi kostka betonowa gr.8cm ułożona na podbudowie, wymagała przede wszystkim przygotowania stosownej dokumentacji budowlanej gdzie byłyby wyszczególnione takie elementy jak: materiały do wykonania nawierzchni, lokalizację i warunki użytkowania, rodzaj nawierzchni. Wymienione elementy składowe dokumentacji budowlanej to minimum warunków jakie powinny być wykonane,

aby prawidłowo wykonać zadanie inwestycyjne jakim jest budowa dróg dojazdowych, manewrowych i parkingów w niniejszym przypadku.

Zgodnie z zapisami Umowy nr [REDAKTOWANO] z dnia 11.05.2015r., wykonawca miał obowiązek wykonania powierzonych prac zgodnie § 14, który brzmi następująco, cyt.:

”

...

§ 14

1. PODWYKONAWCA oświadcza, że wykonane i zgłoszone do odbioru poszczególne części przedmiotu umowy będą odpowiadały jakościowo Polskim Normom Budowlanym, WT oraz zostały wykonane ustawą – zasadami sztuki budowlanej i wiedzą techniczną.”.

Z uwagi na powyższe, wykonawca miał obowiązek wykonania prac budowlanych zgodnie z zasadami opisanymi w niniejszej opinii, w pkt.2.4. Podstawowe zasady wykonania nawierzchni z kostki betonowej, tj.:

- Zapoznanie się dokumentacją budowlaną.

W przypadku gdy teren gdzie ma być wykonana nawierzchnia z kostki betonowej lub innego rodzaju materiału budowlanego objęty jest pozwoleniem na budowę, występuje obligatoryjny obowiązek zapoznanie się z projektem budowlanym w szczególności z warunkami gruntowymi w miejscu realizacji nawierzchni: ciągów pieszych, dróg, parkingów, placów manewrowych.

- Zapoznanie się z terenem gdzie ma być wykonana nawierzchnia z kostki betonowej.

Pierwszą czynnością obligatoryjną przed wykonaniem prac budowlanych związanych z wykonaniem nawierzchni jest zapoznanie się terenem budowy: ukształtowanie terenu, istniejąca zabudowa, uzbrojenie terenu, rodzaj występujących gruntów, konieczność wymiany gruntu, itp..

- Niwelacja terenu.

Wyrównywanie powierzchni gruntu rodzimego po procesie korytowania oraz ukształtowaniu tej powierzchni zgodnie z niweletą przyszłego parkingu/placu manewrowego.

Po wykonaniu niwelety terenu przed przystąpieniem do wykonywania podbudowy, występuje konieczność sprawdzenia stanu technicznego gruntu, pod kątem współczynników zagęszczenia. Badanie współczynników zagęszczenia należy wykonać sprzętem specjalistycznym, który służy do tego celu.

W przypadku gdy po pomiarze współczynników wyniki zagęszczenia będą zbyt niskie poniżej wartości dopuszczalnych, wystąpi konieczność wymiany gruntu lub dogęszczenia do wartości zgodnych z warunkami technicznymi.

Po wykonaniu czynności technicznych wymienionych powyżej, w przypadku gdy występowałby rozbieżności lub niezgodności dokumentacji budowlanej z stanem rzeczywistym terenu budowy w zakresie warunków gruntowych lub występowałby uzasadnione wątpliwości wykonawcy co do rozwiązań projektowych lub stanu technicznego gruntu rodzimego lub gruntu nasypowego po pracach budowlanych, wykonawca był zobowiązany do wystąpienia do zamawiającego w formie stosownych zapytań.

Czynności obligujące wykonawcę do wystąpienia z zapytaniami skierowanymi do zamawiającego w celu doprecyzowania kwestii technicznych wykonania zakresu prac objętych umową, opisują następujące punkty, cyt.:

”

§ 1

...

3. Szczegółowy zakres robót PODWYKONAWCY przedstawia dokumentacja techniczna dostarczona przez INWESTORA. W przypadku rozbieżności w w/w dokumentach parametrów technicznych, użytkowych, funkcjonalnych lub jakościowych decyduje rozwiązanie wskazane przez INWESTORA.

...

§ 3

1. INWESTORA zobowiązany jest dostarczyć lub udostępnić PODWYKONAWCY na określony zakres robót dokumentację techniczną, o której mowa w § 1 ust.4.

2. Stwierdzone błędy w dokumentacji technicznej w trakcie realizacji robót PODWYKONAWCA będzie zgłaszał INWESTOROWI na piśmie w terminie 3 dni. INWESTOR będzie zobowiązany do zajęcia stanowiska w ciągu 14 dni od daty zgłoszenia i określenia sposobu wykonania robót. W przypadku niezgłoszenia błędów we wskazanym terminie strony przyjmują, że dokumentacja techniczna jest prawidłowa.

3. Jakiegokolwiek odstępstwo PODWYKONAWCY od opracowanej dokumentacji wymagać będzie zgody na piśmie INWESTORA i zapisu w dzienniku budowy Autora dokumentacji technicznej, o której mowa w § 1 ust. 4 oraz inspektora nadzoru.

...

§ 5

1. *PODWYKONAWCA ustala własnego Kierownika robót w osobie: [REDACTED]*
2. *Kierownik robót PODWYKONAWCY jest zobowiązany do stałego nadzoru nad prowadzonymi pracami i podległymi pracownikami, w tym w szczególności w zakresie przestrzegania przepisów BHP.*

...

§ 7

1. *PODWYKONAWCA będzie informował pisemnie INWESTORA i Inspektora Nadzoru o konieczności wykonania robót dodatkowych i zamiennych w terminie 7 dni od daty stwierdzenia konieczności ich wykonania. Brak zawiadomienia powoduje, że roboty te będą wykonane na koszt PODWYKONAWCY.*

...

§ 14

1. *PODWYKONAWCA oświadcza, że wykonane i zgłoszone do odbioru poszczególne części przedmiotu umowy będą odpowiadały jakościowo Polskim Normom Budowlanym, WT oraz zostały wykonane ustawą – zasadami sztuki budowlanej i wiedzą techniczną.*

... ”,(k.10-13, k.200-202).

Niezbędne zatem było wykonanie badanie gruntów – współczynników zagęszczeń, w celu zbadania podłoża gruntowego: gruntu rodzimego, gruntu nasypowego, pod kątem możliwości przenoszenia obciążeń użytkowych od warstw, które są wbudowane w warstwy utwardzonej nawierzchni tj. piasku, podbudowy z kruszywa, podsypki cementowo-piaskowej, warstwy ścieralnej z kostki betonowej.

Analiza materiału dowodowego w zakresie Dziennika budowy nr 90/2014, tom: I,II,III,IV,V oraz korespondencja pomiędzy stronami nie daje podstaw do wniosku, iż wykonawca występował do zamawiającego z zapytaniami dotyczącymi stanu technicznego gruntu rodzimego lub nasypowego, na którym miały być wykonane końcowe prace brukarskie.

Podsumowując w ocenie biegłego zgodnie z zasadami technicznymi wykonywania prac brukarskich, wykonawca był zobowiązany do wykonywania wszelkich prac budowlanych objętych zakresem umowy, na prawidłowo zagęszczonym gruncie.

W niniejszym przypadku wykonawca nie miał prawa wykonywania prac brukarskich na nieprawidłowo przygotowanych warstwach gruntu – warstwach geotechnicznych.

Zatem za wszelkie prace budowlane w przedmiotowej sprawie odpowiada pozwana, gdyż miała obowiązek przed przystąpieniem do swoich prac, sprawdzenia stanu technicznego podłoża na którym miałyby wykonać prace brukarskie.

W przypadku wątpliwości w zakresie rozwiązań projektowych, technicznych lub jakichkolwiek innych, pozwana miała obowiązek zwrócenia się do zamawiającego w celu uzupełnienia dokumentacji, dogęszczenia warstw gruntu lub innych zagadnień technicznych, takich jak np. przebiegu uzbrojenia, gdzie na pewno występuje grunt zasypowy.

W sposób szczególny biegły zwraca uwagę Sądu i stron, iż wymienione czynności przygotowawcze w zakresie przystąpienia do wykonywania prac brukarskich to standard, który obowiązuje każdego wykonawcę prac budowlanych.

Niestety bardzo często jest to aspekt pomijany przez wykonawców, co skutkuje problemami w postaci wad i usterek w wykonanych pracach budowlanych, które są objęte okresem gwarancyjnym.

Podsumowując biegły chciałby wnieść istotną informację dla Sądu, iż odpowiedzi w pkt.I. oraz w pkt.II., poniżej w zakresie przyczyn powstania usterki, gdzie biegły opisuje, iż przyczyną postania usterki jest brak prawidłowego zagęszczenia warstw podbudowy, nawierzchni z kostki betonowej, obciążają wykonawcę - pozwaną.

Biegły uznał również za stosowne wnieść, iż miał duży problem z odpowiedzią na postawione pytania przez Sąd zgodnie z postanowieniem z dnia 22.11.2021r., gdyż podczas oględzin okazało się, iż część usterek w wykonanych pracach brukarskich przez pozwaną zostało naprawionych po oględzinach poprzedniego biegłego mgr inż. [REDAKTOWANE]
[REDAKTOWANE] przez powoda, co zostało potwierdzone w protokołach z oględzin.

Z uwagi na powyższe biegły aby dać Sądowi pełny obraz informacji, w odniesieniu do postanowionych pytań zgodnie z postanowieniem, postanowił przedstawić odpowiedzi zgodnie z poniższymi punktami:

1.) I. Istniejące usterki w wykonanych pracach brukarskich na dzień 04.01.2022r. – oględziny,

2.) II. Brak usterek w wykonanych pracach brukarskich na dzień 04.01.2022r. – oględziny.
Brak dowodu materialnego na istnienie usterek w pracach brukarskich,

gdzie należy traktować odpowiedzi opisane w pkt.I., jako ustalenia biegłego końcowe, natomiast odpowiedzi opisane w pkt.II., jako jedynie materiał dodatkowy – uzupełniający, dający szerszy pogląd na realizację napraw gwarancyjnych przez pozwaną oraz występowanie usterek, gdzie nie ma dowodu materialnego na istnienie usterek w pracach

brukarskich na dzień 04.01.2022r., lecz występowały w dniu 15.04.2021r., oględzin biegłego mgr inż. [REDACTED].

Końcowa analiza dotycząca, została dokonana w oparciu o:

- a.) pkt. 2.1. niniejszej opinii - analizę zeznań świadków oraz stron, pod kątem odpowiedzi na pytania Sądu zawartych w postanowieniu z dnia 22 listopada 2021r.;
- b.) pkt.2.2.niniejszej opinii - dokumenty formalno - prawne na podstawie których był realizowany proces inwestycyjny, jak również materiały dokumentujące, wymianę korespondencji pomiędzy stronami sporu sądowego(na podstawie akt sprawy) oraz ich analiza, pod kątem odpowiedzi na pytania Sądu zawartych w postanowieniu z dnia 22 listopada 2021r.;
- c.) pkt.2.3. niniejszej opinii - opinię techniczną złożoną do akt sprawy oraz jej analizy, pod kątem odpowiedzi na pytania Sądu zawartych w postanowieniu z dnia 22 listopada 2021r.;
- d.) pkt.2.4. niniejszej opinii – podstawowych zasad wykonywania nawierzchni z kostki betonowej, pod kątem odpowiedzi na pytania Sądu zawartych w postanowieniu z dnia 22 listopada 2021r.;
- e.) pkt.2.5. niniejszej opinii - Dziennik budowy nr 90/2014, tom: I, II, III, IV, V, złożony do akt sprawy oraz jego analizę, pod kątem odpowiedzi na pytania Sądu zawartych w postanowieniu z dnia 22 listopada 2021r.;
- f.) pkt.2.6. niniejszej opinii – projekt budowlany złożony do akt sprawy oraz jego analizę, pod kątem odpowiedzi na pytania Sądu zawartych w postanowieniu z dnia 22 listopada 2021r.;
- g.) pkt.2.7.niniejszej opinii – Umowę nr [REDACTED] z dnia 11.05.2015r. oraz jej analizę, pod kątem odpowiedzi na pytania Sądu zawartych w postanowieniu z dnia 22 listopada 2021r.;
- h.) pkt. 3.0. niniejszej opinii - omówienie ustaleń z oględzin przeprowadzonych w dniu 04.01.2022r.;

Sąd postanowił dopuścić dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa na okoliczność:

1. istnienia usterek,
2. czasu ich powstania,
3. nieprawidłowego usunięcia przez pozwaną,
4. przyczyn powstania usterek.

I. Istniejące usterki w wykonanych pracach brukarskich na dzień 04.01.2022r. - oględziny.

1.) Zapadnięcie nawierzchni drogi dojazdowej - parkingów na krańcu nawierzchni garażu podziemnego przy budynku nr [REDACTED]

Odpowiedź na pytanie Sądu:

1. Usterka istnieje.

Na dzień oględzin tj. 04.01.2022r., stwierdzono występowania usterek w wykonanych pracach brukarskich przez pozwaną.

Usterka występuje w postaci zapadnięcia nawierzchni z kostki betonowej na powierzchni ok. 4,5m² - 6,0m². Dokonany przez biegłego pomiar szczelinomierzem wskazuje na zaniżenia miejscowe na powierzchni kostki betonowej w zależności od miejsca pomiaru wynosi 18mm-21mm.

Zapadnięcie występuje również w zakresie krawężników drogowych stanowiących krawędź drogi dojazdowej do budynku nr [REDACTED]

Aktualny stan techniczny drogi dojazdowej - nawierzchni parkingu w miejscu zaniżenia miejscowego przedstawia dokumentacja fotograficzna będącą integralną częścią opinii jako Załącznik nr 1, zdjęcie nr:19,20,21,22,23,24,25,26.

2. Czas powstania usterki.

Na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy można wnioskować, iż zgłoszenie usterki, a co za tym idzie zbliżona data powstania usterki to **04.10.2019r.**

Dowodem materialnym podanej daty powstania usterki tj. 04.10.2019r., jest notatka służbowa z dnia 04.10.2019r., dotycząca usterek na terenie inwestycji [REDACTED] [REDACTED]

Notatka zawiera istotną informację w zakresie niniejszej opinii, cyt.:

„ Ustalono co następuje:

Zgłaszane wcześniej przez wspólnotę [REDAKTOWANO] usterki na chodnikach i drogach nie zostały usunięte w całości. Do usunięcia pozostały następujące rzeczy:

...

6. Poprawienie wjazdu na parking nad garażem podziemnym [REDAKTOWANO].

Do notatki służbowej dołączono najprawdopodobniej dokumentację zdjęciową, która jest niestety mało czytelna, **(k.33-37)**.

Wnieść również należy, iż zgodnie z oświadczeniem strony pozwanej usterka nie była zgłaszana w wezwaniach gwarancyjnych do napraw.

3.Sposób usunięcia usterki przez pozwaną.

Na dzień oględzin w dniu 04.01.2022r., usterka istnieje – nie została usunięta przez pozwaną.

Biegły stwierdził, iż pozwana wykonała jedynie „zabieg kosmetyczny”, w zakresie zaniżenia miejscowego krawężnika ścinając górną krawędź krawężnika znajdującego się po lewej stronie patrząc w kierunku miejsc postojowych, czego dowodem materialnym jest dokumentacja zdjęciowa – **Załącznik nr 1, zdjęcie nr: 23,24.**

4.Przyczyny powstania usterki.

Przyczyną powstania usterki jest brak prawidłowego zagęszczenia warstw podbudowy, nawierzchni z kostki betonowej.

Należy stwierdzić, iż zgodnie z oświadczeniem strony pozwanej podczas oględzin w dniu 04.01.2022r., usterka występuje na styku łączenia gruntu rodzimego wraz z warstwami zagęszczonymi i stropu garażu podziemnego.

W ocenie biegłego istnieje duże prawdopodobieństwo, iż usterka istnieje zgodnie z wskazaniem strony pozwanej w miejscu łączenia gruntu rodzimego i stropu garażu podziemnego.

Z uwagi na powyższe wykonawca nawierzchni powinien ze szczególną starannością wykonać prace brukarskie, gdyż jest to miejsce łączenia dwóch elementów konstrukcji budowlanych tj. ściany i stropu garażu podziemnego oraz warstw gruntu rodzimego wraz z warstwami które stanowią podbudowę.

2.) Zapadnięcie nawierzchni z kostki betonowej – dwa wjazdy na teren osiedla.

Odpowiedź na pytanie Sądu:

1. Usterka istnieje.

Na dzień oględzin tj. 04.01.2022r., stwierdzono występowanie usterek w wykonanych pracach brukarskich przez pozwaną przy wjeździe nr 2 na teren osiedla.

Wjazd jest zlokalizowany po prawej stronie patrząc od strony ulicy [REDAKTOWANE] – dojazd do budynku [REDAKTOWANE]

Usterka występuje w postaci zapadnięcia miejscowego nawierzchni z kostki betonowej na powierzchni $0,7\text{m} \times 1,3\text{m} = 0,91\text{m}^2$.

Dokonany przez biegłego pomiar szczerinomierzem wskazuje na zaniżenia miejscowe ok. 10,5mm.

Aktualny stan techniczny nawierzchni ciągu pieszego przedstawia dokumentacja fotograficzna będąca integralną częścią opinii jako Załącznik nr 1, zdjęcie nr: 5,6.

2. Czas powstania usterki.

W ocenie biegłego na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy nie można stwierdzić w jakim okresie powstała usterka zapadnięcia nawierzchni z kostki betonowej, gdyż brak jest na to dowodu materialnego w postaci zgłoszenia usterki w formie pisemnej dla pozwanej.

Wnieść również należy, iż zgodnie z oświadczeniem strony pozwanej podczas oględzin, usterka nie była zgłaszana w wezwaniach gwarancyjnych do napraw.

3.Sposób usunięcia usterki przez pozwaną.

Na dzień oględzin w dniu 04.01.2022r., usterka istnieje – nie została usunięta przez pozwaną.

4.Przyczyny powstania usterki.

Przyczyną postania usterki jest brak prawidłowego zagęszczenia warstw podbudowy, nawierzchni z kostki betonowej.

3.) Niewłaściwe wysokości stopni terenowych.

Odpowiedź na pytanie Sądu:

1. Usterka istnieje.

Na dzień oględzin tj. 04.01.2022r., stwierdzono występowanie usterek w wykonanych pracach brukarskich przez pozwaną przy schodach zewnętrznych zlokalizowanych przy budynku [REDAKTOWANE]

Na podstawie dokonanych pomiarów stwierdzono zaniżenie pierwszego stopnia – krawężnika w wartościach 2,5cm – 2,7cm (pomiar szczelinomierzem) w odniesieniu do płaszczyzny poziomej na długości 1,2mb.

Ponadto występuje brak prostoliniowości pierwszego stopnia, składającego się z dwóch krawężników od długości 100cm i 41,5cm.

Przesunięcie pomiędzy dwoma krawężnikami pierwszego stopnia wynosi 4,5mm.

Aktualny stan techniczny pierwszego stopnia schodów przy budynku [REDAKTOWANE] przedstawia dokumentacja fotograficzna będąca integralną częścią opinii jako Załącznik nr 1, zdjęcie nr: 7,8,9,10.

2. Czas powstania usterki.

Na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy można wnioskować, iż zgłoszenie usterki, a co za tym idzie zbliżona data powstania usterki to **21.05.2018r.**

Dowodem materialnym podanej daty powstania usterki tj. 21.05.2018r., jest pismo z dnia 21.05.2018r. od Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej [REDAKTOWANE] w formie zgłoszenia usterek dot. chodnika na posesji Wspólnoty przy ul. [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] gdzie zawarty jest następujący opis, cyt.:

„

...

3. niewłaściwie wykonany ostatni stopień w wejściu do budynku [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] strony garaży”, (k.16).

3.Sposób usunięcia usterki przez pozwaną.

Na dzień oględzin w dniu 04.01.2022r., usterka istnieje – nie została usunięta przez pozwaną w zakresie stopnia pierwszego schodów zewnętrznych.

Pozostała części schodów: stopni i podstopni zgodnie z oświadczeniem strony pozwanej i powodowej została naprawiona.

Strona powodowa wniosła oświadczenie podczas oględzin, iż sama we własnym zakresie dokonywała napraw schodów.

Strona pozwana wniosła oświadczenie podczas oględzin, iż usterki były naprawiane przez nią i zostały przyjęte do użytkowania.

4.Przyczyny powstania usterki.

Przyczyną powstania usterki jest brak prawidłowego zagęszczenia warstw podbudowy nawierzchni schodów zewnętrznych zarówno pod kostkę betonową, jak i pod obrzeża betonowe.

Należy stwierdzić, iż wykonawca schodów powinien ze szczególną starannością wykonać prace brukarskie - schody, gdyż jest to miejsce łączenia elementów konstrukcji budowlanych – murów oporowych z elementami schodów w postaci podbudowy, kostki betonowej, obrzeży betonowych.

4.) Zapadnięcie nawierzchni parkingów nad garażem podziemnym na powierzchni ok. 50m² - przy budynku nr 19A.

1. Usterka istnieje.

Na dzień oględzin tj. 04.01.2022r., stwierdzono występowania usterek w wykonanych pracach brukarskich przez pozwaną.

Usterka występuje w postaci zapadnięcia nawierzchni z kostki betonowej na powierzchni ok. 1,7m x – 2,7m= 4,59m².

Dokonany przez biegłego pomiar szczerinomierzem wskazuje na zaniżenia miejscowe ok. 21mm.

Usterka występuje w bezpośredniej bliskości schodów zewnętrznych, co może powodować niekontrolowany spływ wody opadowej na schody powodując uszkodzenia poprzez penetrację wody w warstwy podbudowy.

Ponadto występują zaniżenia miejscowe w przestrzeni miejsc parkingowych do 0,5cm.

Aktualny stan techniczny nawierzchni parkingu w miejscu zaniżenia miejscowego przedstawia dokumentacja fotograficzna będąca integralną częścią opinii jako Załącznik nr 1, zdjęcie nr: 27,28,29.

2. Czas powstania usterki.

Na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy można wnioskować, iż zgłoszenie usterki, a co za tym idzie zbliżona data powstania usterki to **30.07.2019r.**

Dowodem materialnym podanej daty powstania usterki tj. 30.07.2019r., jest Protokół z przeglądu gwarancyjnego z dnia 30.07.2019r., dotyczący usterek na terenie inwestycji przy ul. 

Protokół z przeglądu gwarancyjnego zawiera następujący opis usterek w zakresie prac wykonanych przez pozwaną, cyt.:

„ [REDACTED] [REDACTED]

- miejscowo zapadnięta nawierzchnia górnego parkingu ”,(k.27).

3.Sposób usunięcia usterki przez pozwaną.

Na dzień oględzin w dniu 04.01.2022r., usterka istnieje – nie została usunięta przez pozwaną.

4.Przyczyny powstania usterki.

Przyczyną powstania usterki jest brak prawidłowego zagęszczenia warstw podbudowy, nawierzchni z kostki betonowej.

5.) Opaski żwirowe przy budynku nr [REDACTED] – uzupełnienie kruszywa oraz demontaż i ponowny montaż obrzeży betonowych stanowiących krawędź opaski.

1. Usterka istnieje.

Na dzień oględzin tj. 04.01.2022r., stwierdzono występowanie usterek w wykonanych pracach brukarskich przez pozwaną – opaski żwirowe.

Usterka występuje w postaci ubytków ok. 2cm-3cm w opasce żwirowej przy budynku nr 19A od strony ogródków działkowych, które wymagają uzupełnienia.

Aktualny stan techniczny opaski żwirowej przy ul. [REDACTED] [REDACTED] w Olsztynie przedstawia dokumentacja fotograficzna będąca integralną częścią opinii jako Załącznik nr 1, zdjęcie nr: 11,12,13,14,15,16,17.

2. Czas powstania usterki.

Na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy można wnioskować, iż zgłoszenie usterki, a co za tym idzie zbliżona data powstania usterki to **30.07.2019r..**

Dowodem materialnym podanej daty powstania usterki tj. 30.07.2019r., jest Protokół z przeglądu gwarancyjnego z dnia 30.07.2019r., dotyczący usterek na terenie inwestycji przy ul.

[REDACTED] [REDACTED]

Protokół z przeglądu gwarancyjnego zawiera następujący opis usterek w zakresie prac wykonanych przez pozwaną, cyt.:

„ [REDACTED] [REDACTED]

...

- cokół pod balkonem (od strony działek) – do uzupełnienia kruszywo, gdyż widoczna jest izolacja ścian fundamentowych budynku”,(k.26-27).

3.Sposób usunięcia usterki przez pozwaną.

Na dzień oględzin w dniu 04.01.2022r., usterka istnieje – nie została usunięta przez pozwaną, w stopniu bezusterkowym.

Zgodnie z oświadczeniem strony pozwanej podczas oględzin, kruszywo zostało uzupełnione w 2019r. i aktualnie wymaga uzupełnienia.

4.Przyczyny powstania usterki.

Przyczyną powstania usterki jest brak prawidłowego zagęszczenia warstw podbudowy – gruntu znajdującego się bezpośrednio pod opaskami żwirowymi.

....

Przedstawiając opinię w przedmiotowej sprawie zastrzegam wobec stron, że ostateczne decyzje podejmuje Sąd po rozważeniu wszystkich okoliczności oraz po dokonaniu oceny wiarygodności zebranego materiału dowodowego.

Załącznik nr 1.



Zdjęcie nr 1. Miejscowe zapadnięcie przy wjeździe nr 2 do budynków wielorodzinnych przy ul. [REDACTED]



Zdjęcie nr 2. Domiar miejscowego zapadnięcia przy wjeździe nr 2 do budynków wielorodzinnych przy ul. [REDACTED] – pomiar szczelinomierzem wskazuje ok. 10,5mm.



Zdjęcie nr 3. Domiar zaniżenia w płaszczyźnie poziomej stopnia przy schodach zewnętrznych zlokalizowanych przy budynku ul. [REDACTED]



Zdjęcie nr 4. Widok zapadnięcia nawierzchni dojazdowej do miejsc postojowych zlokalizowanych nad garażem podziemnym przy budynku wielorodzinnym ul. [REDACTED] – lewa strona patrząc w kierunku miejsc parkingowych.