

Sygn. akt: I C 454/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 marca 2021 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Rafał Kubicki
Protokolant:	sekretarz sądowy Agnieszka Grandys

po rozpoznaniu w dniu 25 lutego 2021 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) L. B. w O.

przeciwko (...) sp. z o.o. w W.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej (...) sp. z o.o. w W. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) L. B. w O. kwotę 1.031.617,45 zł (milion trzydzieści jeden tysięcy sześćset siedemnaście złotych czterdzieści pięć groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za okres od 17 stycznia 2018 r. do dnia zapłaty,

II. oddala powództwo w pozostałej części,

III. nakazuje:

a) zwrócić powódce Wspólnocie Mieszkaniowej (...) L. B. w O. ze Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Olsztynie) kwotę 2.976,19 zł (dwa tysiące dziewięćset siedemdziesiąt sześć złotych dziewięćnaście groszy) tytułem niewykorzystanej części zaliczki,

b) ściągnąć od pozwanej (...) sp. z o.o. w W. na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Olsztynie) kwotę 22.670 (dwadzieścia dwa tysiące sześćset siedemdziesiąt) złotych tytułem części opłaty od pozwu, od której powódka była zwolniona,

IV. zasądza od pozwanej (...) sp. z o.o. w W. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) L. B. w O. kwotę 12.405,22 zł (dwanaście tysięcy czterysta pięć złotych dwadzieścia dwa grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za okres od dnia uprawomocnienia się tego orzeczenia o kosztach do dnia zapłaty.

sędzia R. K.

I C 454/18

UZASADNIENIE

Wspólnota Mieszkaniowa (...) L. B. ul. (...)

w B. wniosła o zasądzenie od (...) sp. z o.o. w G. (spółka ta w toku sprawy bezspornie zmieniła siedzibę na W. – k. 1928) kwoty 2.275.471 zł tytułem odszkodowania za nienależyte wykonanie umów sprzedaży lokali w budynku mieszkalnym nr (...) - z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za okres od 17 stycznia 2018 r. do dnia zapłaty. W uzasadnieniu wskazano, że pozwana jako inwestor na podstawie notarialnych umów dokonała wyodrębnienia i sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz członków powodowej wspólnoty i że po zasiedleniu ujawniły się niedogodności m.in. w postaci:

- 1) wadliwego wykonania obróbek blacharskich krawędzi balkonów powodującego korozję elewacji i wilgocenie płyt balkonowych z przenikaniem wilgoci do mieszkań,
- 2) wadliwego wykonania izolacji poziomej i ocieplenia płyt balkonowych powodującego zawilgocenie ścian zewnętrznych wewnątrz mieszkań,
- 3) wadliwego wykonania obróbek blacharskich attyk na dachu, powodującego przedostawanie się wody pod pokrycie papowe dachu,
- 4) wadliwego i niezgodnego z Polską Normą docieplenia ścian zewnętrznych,
- 5) wadliwego wykonania elewacji budynków poprzez zastosowanie wyprawy niezgodnej z dokumentacją – chłonej wilgoć, przyspieszającej porost mchów i pojawienie się grzybów,
- 6) wadliwego wykonania spadków na dachach powodującego zastoiska wody po opadach, korozję papy i przedostawanie się wody pod papę,
- 7) wadliwego wykonania odprowadzenia wody z tarasów użytkowanych przez właścicieli ostatnich kondygnacji,
- 8) wadliwego osadzenia drzwi balkonowych i dużych okien – brak właściwego ocieplenia i izolacji, powodujący zawilgocenie ścian zewnętrznych,
- 9) braku właściwego wykonania tarasów – luźne i odspojone płyty ceramiczne lica płyt balkonowych oraz złe wyprofilowanie spadku w kierunku płyt, powodujące stałe zawilgocenie szlichty cementowej, jej degradację i odspajanie płytek,
- 10) wadliwego zamontowania wyrzutni stacji wentylatorów na dachu, powodujące zakłócenia w pracy wentylacji grawitacyjnej lokali w budynku (...),
- 11) braku zamontowania okapników lub daszków nad oknami ostatniej kondygnacji, powodujące spływanie wody po oknach i ościeżnicach, powodujące ich korozję i wypaczenia,
- 12) wadliwego zamontowania klapy dymowej i wjazdu na dachu w klatce budynku (...).

Wady te były wielokrotnie zgłaszane przez zarządcę wspólnoty już w 2008 r., lecz pozwana wybiórczo dokonywała nieskutecznych prób napraw niektórych ze zgłaszanych usterek i zwykle naprawy powodowały tylko chwilowy zanik wad. Powódka zleciła więc wykonanie opinii technicznej celem **określenia wad:**

- 1) **płyt balkonowych,**
- 2) **tarasów, dachu,**
- 3) **elewacji,**

a także kosztów ich usunięcia i zgodnie z prywatną opinią rzeczoznawcy - inż. J. J. (1) **koszt usunięcia tych wad wynosi łącznie 3.845.000 zł** i kwota ta stanowi łączną wysokość poniesionej szkody na podstawie art. 471 k.c.,

opisanej jako wysokość nakładów potrzebnych do usunięcia wad. Legitymację swą uzasadniła faktem, że właściciele poszczególnych lokali w obu budynkach, którym łącznie przysługują udziały w wysokości (...) w części nieruchomości wspólnej, przenieśli na powódkę wierzytelności przysługujące im wobec pozwanego **z tytułu szkody powstałej w nieruchomości wspólnej** w związku z nienależytym wykonaniem przez pozwaną umowy sprzedaży. Dochodzona pozew kwota stanowi odpowiednio do ww. stosunku 59,18% kosztów usunięcia stwierdzonych wad.

Odpowiadając na pozew, pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości, zarzucając powódce, że nie rozróżnia wad budynkowych (które pozwana kwestionuje) od wad w poszczególnych kilku lokalach (które były usuwane na bieżąco). Lokatorzy samodzielnie układali płytki balkonowe i odpowiedzialność za ewentualne szkody z tym związane ponoszą oni lub wykonawcy tych prac. Pozwana odniosła się krytycznie do poszczególnych zarzutów pozwu, wskazując w ogólności, że sporne budynki są położone w pobliżu lasu, a przez to są narażone na wzmożoną wilgoć wywołującą porost mchów, za co pozwana nie odpowiada. Zanegowała występowanie grzybów na elewacji. Przyznała, że miejscowo na dachu występują purchle papy, ale jest to wynikiem tego, że wspólnota nie dokonywała należytej oględzin dachu i nie zareagowała w odpowiednim czasie działaniami, które mogłyby zapobiec perforacji papy. Uszkodzenia powstały już po upływie okresu gwarancji, dlatego powinny być naprawione przez wspólnotę. Ewentualne uszkodzenia na tarasach powstały w wyniku tego, że lokatorzy ustawili na nich nieuporządkowane i niezabezpieczone przed wiatrem wyposażenie, zamontowali antenę satelitarną do komina za pomocą stalowych dybli, przechodzących przez warstwę papy. Aranżacja tarasu wykonana przez lokatora uniemożliwia skuteczne odprowadzenie wody. Projekt nie przewidywał daszków ani okapników nad ostatnią kondygnacją i ich zastosowanie nie było potrzebne. Wystąpiły przypadki wadliwego montażu kilku okien powodujące ich wypaczenie, ale wady zostały usunięte, podobnie jak uszkodzenie klapy dymowej i wylazu na dachu. Podsumowując, pozwana stwierdziła, że powódka wystąpiła z roszczeniem bezzasadnym albo z uwagi na brak winy pozwanej, albo z uwagi na fakt, że lokatorzy sami przyczynili się do szkody, zaś usterki zawinione przez pozwaną zostały usunięte. Ponadto – jednak bez uzasadnienia – pozwana podniosła zarzut przedawnienia.

Odpowiadając na to, powódka wskazała w piśmie procesowym z 31.01.2019 r., że wszystkie wytknięte wady dotyczą części wspólnych budynku, choć mają wpływ na poszczególne lokale mieszkalne. Podkreśliła, że umowy przelewu wierzytelności odszkodowawczych zawarła wyłącznie z tymi osobami, które były pierwotnymi lokatorami w budynkach, tzn. które nabyły prawa do lokali od pozwanej. Dla odparcia zarzutu przedawnienia dodała, że początek 10-letniego okresu przedawnienia należy liczyć najwcześniej od daty wyodrębnienia pierwszego lokalu, tj. od 18 lipca 2018 r. Ponieważ pozew wniesiono 16 lipca 2018 r., do przedawnienia nie doszło.

Uzasadnienie faktyczne i prawne:

We wstępie ustalenia bezspornego wymaga, że umowy przelewu wierzytelności odszkodowawczych powódka zawarła wyłącznie z tymi osobami, które były pierwotnymi lokatorami w budynkach, tzn. które nabyły prawa do lokali od pozwanej. oraz że wyodrębnienie pierwszego lokalu nastąpiło 18 lipca 2018 r., a pozew wniesiono 16 lipca 2018 r. (twierdzenia powódki zawarte w replice do odpowiedzi na pozew, niekwestionowane przez pozwaną).

Jest bezsporne, że członkowie powodowej wspólnoty zawarli z pozwanym umowy deweloperskie, których przedmiotem było ustanowienie odrębnej własności i sprzedaż lokali w budynkach wielorodzinnych nr (...) przy ul. (...) w B. (odpis księgi wieczystej (...) k. 89-204).

Szczegółowe ustalenie dat zawarcia tych umów jest bezcelowe, skoro było to istotne wyłącznie dla celu oceny zarzutu przedawnienia i wystarczające było ustalenie (bezsporne) pierwszej daty. Ustalenie dokładnej treści umów również nie było istotne dla rozstrzygnięcia, skoro pozwana nie wywodziła z treści umów żadnych poważnych twierdzeń ani argumentów, zarzucając jedynie lokatorom niewłaściwe korzystanie z ich lokali, balkonów, tarasów i dachu.

Budynki zostały wykonane w 2008 r. W dniu 23.04.2008 r. wydana została decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w O. o pozwoleniu na warunkowe użytkowanie zespołu tych budynków (k. 84). Niedługo po oddaniu mieszkań do użytkowania lokatorom (jeszcze w 2008 r.) pozwany zaczął otrzymywać od nich zgłoszenia szeregu

usterek w zakresie objętym pozwem (pisma i maile ze zdjęciami - k. 205-371). Bezsporne jest również wydanie w listopadzie 2017 r. na zlecenie zarządcy budynków nr (...) - Zakładu (...)

w O. opinii technicznej pt. „Określenie wad wykonawczych płyt balkonowych, tarasów, dachu i elewacji w budynkach przy ul. (...) w O.”, sporządzonej przez inż. J. J. (1) (k. 374-409) z wynikami wartości usunięcia wad i usterek odpowiednio: 1.455.000 zł i 2.390.000 zł.

Jest też bezsporne, że następujący lokatorzy - strony umów zawartych

z pozwanym złożyli powódce oświadczenia o dokonaniu na nią cesji (przelewu) wierzytelności, której przedmiotem jest usunięcie wad wykonawczych przez pozwaną oraz odszkodowanie z tytułu zastępczego usunięcia wad w nieruchomości wspólnej: D. P. (1), M. F. (1), M. W. (1), T. R., D. i A. S. (1), A. i K. K. (1), I. i C. Z., E. i P. F., M. i E. K. (1), D. K., A. M. (1), A. i A. L., K. M., A. i W. A., A. i M. S., A. S. (2) (S.), J. D. (1), A. R. (1), M. J., M. i K. H., B. S. (1) i P. S., E. i E. W., M. M. (3), K. G. (1) i P. G., E. i D. D. (2), M. W. (2) i J. W., S. J., A. Ż., D., M. i R. K. (2), R. i B. L. (1), D. G., M. R. (1), P. B., T. i B. D., K. i K. Król, H. i J. R. (1), M. E. (1), M. E. (2), R. T., T. S., M. F. (2), W. i B. S. (2), A. i E. C., M. R. (2), K. i J. D. (2), A. C. i R. C., M. W. (3), S. D.

i G. D., H. R., P. i C. L., M. B., R. S., A. M. (2), M. K., K. i K. B. (1), K. K. (3) i J. K. (1), D. P. (2), M. P., A. i W. (...), (...), K. i J. K. (2), A. S. (3), J. R. (2) i J. R. (3), R. i P. C., B. K. (1), A. Z. (1), A. R. (2), U. K., (...), B. L. (2), A.

i K. B. (2), A. T., B. i J. B. (1), P. i R. K. (3), B.

i W. S., K. K. (4), K. i Ł. W., M. i S. P., S. i E. H., E. K. (2), J. B. (2), P. i M. W. (4), M. i J. N., R. M., A. i P. W., W. i M. W. (5), M. i A. J., T. (...), R. i B. K. (2), Z. i K. K. (6), M. i G. I., I. K., A.

i K. B. (3), K. i Z. K., Ł. K., J. A., A. i K. B. (4), A. Z. (2) i J. Z., (...) Ż.-G. i W. G., K. G. (2) i W. G., S. i T. K., P. M., J. Z. Z. (2), M. W. (6), K. F., R. i E. Ś., J. i D. D. (4), D. L.. Pod każdym oświadczeniem znajduje się oświadczenie powodowej wspólnoty, reprezentowanej przez zarząd, o przyjęciu danej wierzytelności (odpisy dokumentów k. 1416-1528). Pozwana nie kwestionowała, i jest to bezsporne bez potrzeby weryfikacji, że przelewu dokonali w ten sposób lokatorzy posiadający udziały łącznie (...) w części nieruchomości wspólnej i że pozostają oni do całości w stosunku 59,18%.

Na okoliczność wad spornych budynków i wysokości kosztów ich usunięcia Sąd zasięgnął pisemnej opinii biegłego sądowego z listy Sądu Okręgowego w Olsztynie K. P., a wskutek zarzutów stron – opinii uzupełniających (pisemnych: k. 1707, 1801 i ustnych). Biegły dokonał oględzin nieruchomości, w tym odkrywek w dachach budynków, i wydał zleczone opinie. Na tej podstawie ustalił, że:

1) Dachy:

W obu budynkach występują wady: pokrycie dachowe z papy termozgrzewalnej nie zachowuje szczelności, a izolacja termiczna ze styropianu jest nasiąknięta wodą, znacznie tracąc właściwości izolacji cieplnej. Wynika to z wad robót pozwanej – wadliwego ułożenia papy. Naprawa wymaga rozbiórki wszystkich warstw pokrycia dachów i ponownego wykonania z nowych materiałów. Wymagana jest też rozbiórka ocieplenia ścian attyki z papą i obróbkami i odtworzenie robót z nowych materiałów. Braku właściwego zgrzania papy nie da się uzasadnić niewłaściwym użytowaniem lub brakiem właściwych przegładów okresowych budynków.

Nie posiadają dobrych spadków, zostały wykonane źle jeśli chodzi o wszystkie warstwy. Konieczne jest rozebranie ich wszystkich i wykonanie spadku. To wszystko powinno być obliczone jednocześnie, a nie podwójnie. Biegły wycenił w opinii wymianę obróbek blacharskich attyk, ponieważ papa z dachu jest wywinięta nad attyki i włożona pod obróbkę (poz. 3 kosztorysu: rozebranie obróbek blacharskich i założenie nowych).

Brak szczelności pokrycia dachowego wynika z robót pozwanej – wadliwego ułożenia papy termozgrzewalnej. Składanie materiałów przez lokatorów na dachu jest nieprawidłowe, ale nie miało wpływu na powstanie szkody – nie da się tym usprawiedliwić wadliwego zgrzania papy. W trakcie przeglądów nie są dokonywane odkrywki ani na dachu ani na balkonach. Dach na pierwszy rzut oka nie wyglądał źle – dopiero odkrywka ujawniła wadę. Nieistotne jest też to, kiedy to wadliwe ułożenie papy zostało odkryte. Woda jest na całej powierzchni dachu, styropian jest nasiąknięty wodą, która przemieszcza się swobodnie między płytami styropianowymi. Wg relacji biegłego do połaci dachu nie są przymocowane żadne anteny. Być może są przymocowane do kominów, ale to nie ma żadnego wpływu na wady połaci.

2) Tarasy:

Usytuowane są w budynku (...) od strony lasu, przynależą do lokali mieszkalnych nr (...) i 30. Pod nimi jednak usytuowane są dalsze lokale, dlatego wady tarasów należy traktować jako wady części wspólnych budynków.

W zakresie tarasu lokalu nr (...) (M. F. (1)) biegły przeprowadził oględziny w trybie pilnym, bez zawiadamiania stron procesu, ponieważ otrzymał informację, że lokatorka właśnie przeprowadza remont. Wg stanu na dzień oględzin pracownicy skuli około 7 m² szlichty cementowej z płytkami i na tej podstawie biegły ustalił, że odpływ wody był zabetonowany, powodując spiętrzenie wody w czasie opadów i zalewanie mieszkania. Biegły widział też, jak zdjęto następnie całą szlichtę cementową, ustalił, że całe ocieplenie styropianowe było zatopione, a po wyjęciu styropianu woda ustabilizowała się na poziomie 10 cm. Oględziny lokalu nr (...), znajdującego się pod tarasem, ujawniły, że ściany zewnętrzne i wewnętrzne są zalane.

Taras lokalu nr (...) został wcześniej wyremontowany, a właściciel okazał biegłemu zdjęcia z czasu remontu, z których wynika, że jego stan był analogiczny.

Wniosek: pozwana wykonała wadliwie izolację przeciwwodną tarasów. W celu naprawy należy rozebrać wszystkie warstwy posadzkowe tarasów i wykonać je ponownie z nowych materiałów.

Niezasadne jest stanowisko pozwanego, że otwory odpływowe z tarasów zostały zabetonowane w czasie układania płytek przez lokatorów, ponieważ do układania płytek nie używa się zaprawy cementowej.

Pod tarasami są stropy, a pod nimi mieszkania, dlatego tarasy są częściami wspólnymi.

Wadą jest nieszczelna izolacja tarasów, dlatego bez znaczenia jest, czy lokatorzy wykonywali zabiegi pielęgnacyjne na tarasach. Warstwa izolacji była przykryta szlichtą i właściciele nie mieli możliwości uszkodzenia tej izolacji, wyjąwszy nieracjonalny i niewykazany przypadek, że ktoś specjalnie przewiercał strop.

Otwory odpływowe z tarasów zostały zabetonowane w czasie wylewania przez pracowników pozwanej szlichty cementowej, a nie w czasie układania płytek, ponieważ do układania płytek nie używa się zaprawy cementowej. Wytykana przez powódkę różnica w koszcie naprawy tarasu przy lokalu Pani F. w zestawieniu z poniesionym kosztem (23.995,12 zł) nie jest tak duża – biegły ustalił kosztorysowo kwotę 15.770,83 zł jako wartość netto. Koszt poniesiony faktycznie mógł dotyczyć, a tego nie wiemy, prac wykonanych w innym standardzie niż wykonany pierwotnie, ponadto mógł zostać oparty na stawkach odbiegających od średnich z S.. Wygląd odkrywki jednego z tarasów biegły stwierdził naocznie – w czasie wykonywania napraw przez lokatora mieszkania przylegającego do tarasu, zaś drugiego tarasu – na podstawie dokumentacji zdjęciowej okazanej biegłemu przez lokatora z czasów wcześniejszej naprawy.

Sąd podziela wywód biegłego, że źródła te – w połączeniu z bogatym doświadczeniem zawodowym biegłego – stanowią wystarczający i przekonujący dowód niewłaściwego wykonania robót przez pozwaną w tym zakresie.

3) Balkony:

Biegły dokonał odkrywki w balkonach lokali nr (...) budynku 2A i nr (...) budynku (...). Na tej podstawie stwierdził, że:

- pozwana nie wykonała wymaganej podposadzkowej izolacji termicznej ze styropianu, a tylko izolację styropianową od spodu i od czoła płyt balkonowych, co powoduje, że na styku pomieszczeń mieszkalnych z płytami balkonowymi następuje przemarzanie,

- izolacja przeciwwodna z papy termozgrzewalnej została ułożona bez zachowania szczelności na styku ze stolarką, w wyniku czego woda opadowa z balkonu wpływa pod posadzki pomieszczeń mieszkalnych, powodując ich wypaczenie, a w wyniku podciągania kapilarnego ściany ulegają zawilgoceniu, co prowadzi do wykwitów oraz do zagrzybienia,

- papa termozgrzewalna powinna być układana na szlachie spadkowej, a nie bezpośrednio na wylanej w poziomie płycie betonowej – w wyniku tego błędu papa kieruje wodę w stronę budynku zamiast na zewnątrz,

- obróbki krawędziowe balkonów zostały zamontowane w poziomie bezpośrednio do płyt balkonowych, a powinny być zamontowane na szlachie spadkowej, ponadto podczas ocieplania płyt balkonowych od czoła końce obróbek krawędziowych zostały podniesione (wypchnięte styropianem) do góry, w efekcie czego obróbki nie odprowadzają wody na zewnątrz, tylko kierują wodę w stronę szlichty cementowej

i wyprawy elewacyjnej, dlatego na obróbkach pojawiły się miejscowe ogniska korozji,

a na elewacji wzdłuż linii balkonów powstały zacieki i odmrożenia tynku. Naprawa wymaga rozebrania wszystkich posadzek balkonów i wykonania ponownie z nowych materiałów.

Niezasadne jest stanowisko pozwanej, że wady płyt balkonowych spowodowane są niewłaściwym użytkowaniem i wykończeniem balkonów przez lokatorów oraz brakiem staranności w przeglądach okresowych budynków, ponieważ izolację przeciwwodną balkonów, która nie zachowuje szczelności, wykonała pozwana, ponadto pozwana przemilcza w zastrzeżeniach do opinii głównej, że nie wykonała izolacji termicznej płyt balkonowych, a braku tego nie da się wytłumaczyć niewłaściwym użytkowaniem czy brakiem przeglądów.

Izolację przeciwwodną wykonała pozwana. Nie wykonała izolacji termicznej (styropianowej) płyt balkonowych (co wywołuje przemarzanie mieszkań), a tego nie da się wytłumaczyć niewłaściwym użytkowaniem przez lokatorów ani brakiem przeglądów okresowych. Sposób ułożenia płytek jest nieistotny. Ułożenie płytek nie ma wpływu na sposób ułożenia izolacji. Mech na balkonach nie ma żadnego wpływu na wadę. Bariereki balkonowe są mocowane do płyty balkonowej, a nie do elewacji, więc nie ma potrzeby ponownego osadzania tych barierki. Spodów płyt balkonowych nie trzeba szpachlować ani malować.

4) Elewacje:

Biegły wykonał odkrywkę elewacji w budynku (...), która wykazała, że grubość styropianu jest zgodna z projektem. Projekt przewidywał zastosowanie tynku cienkowarstwowego akrylowego, trudno ustalić, jaki tynk został wykonany. Elewacje obu budynków uległy degradacji w wyniku wadliwego wykonania płyt balkonowych, które kierują wodę w stronę elewacji tworząc liczne zacieki i miejscowe odspojenia tynku elewacyjnego. Naprawa wymaga mycia elewacji, miejscowego uzupełnienia tynku cienkowarstwowego, gruntowania i malowania ścian farbą elewacyjną.

Pozwana słusznie zauważa, że płyty balkonowe wykonane są ze spadkiem na zewnątrz, ale przemilcza w zastrzeżeniach do opinii głównej, że obróbki krawędziowe takiego spadku nie posiadają i przez to woda opadowa kierowana jest w stronę elewacji. Izolacja z papy również kieruje wodę w stronę budynku.

Woda z płyt balkonowych jest kierowana w stronę elewacji, w wyniku czego doszło do jej degradacji. Płyty balkonowe są wykonane ze spadkiem na zewnątrz budynku, ale obróbki krawędziowe wykonane przez pozwaną takiego spadku nie posiadają, a przez to woda kierowana jest w stronę elewacji, podobnie jak przez izolację z papy ułożoną na płytach balkonowych. Woda wcieka do mieszkań, powodując zawilgocenia ścian i pęcznienie posadzek drewnianych. Zastosowanie najtańszego tynku elewacyjnego – akrylowego nie jest błędem. Kosztorys biegłego przewiduje pokrycie tego tynku farbą elewacyjną, co jest wystarczające dla usunięcia zacieków i poprawy hydrofobowości. Elewację trzeba odświeżyć na całej powierzchni – wynikiem musi być jednolita elewacja. Dbanie o elewację na bieżąco nie zapobiegłoby konieczności całkowitego odnowienia. Żadne przytwierdzone do elewacji urządzenia nie mają wpływu na wnioski opinii biegłego. Z opinii wynika, że sam sposób wykonania elewacji (docieplenie, wyprawa) nie miał wpływu na szkody wymienione w pozwie.

Biegły odniósł się ponadto do zastrzeżeń strony powodowej, wymagających osobnego omówienia. Biegły podkreślił, że pozew obejmuje wady dachów, tarasów, balkonów i elewacji. Niezależnie od tego wskazał, że w kosztorysie uwzględnił zawilgocenie ścian przy oknach i drzwiach balkonowych – jako spowodowane wadami wykonania balkonów. Wyjaśnił też różnicę między przyjętym przez niego kosztem usunięcia wad tarasu na 15.770,83 zł a kosztem rzeczywiście podniesionym przez lokatorkę M. F. (1) 23.995,12 zł – tym że swojego ustalenia dokonał na podstawie cen średnich rynkowych, ponadto podana kwota 15.770,83 zł została wskazana jako kwota netto, do której należy doliczyć podatek VAT. Kosztorys sporządzono na podstawie cen średnich z wydawnictwa (...).

Biegły odparł też zarzut, że nie uwzględnił koszty utylizacji gruzu – wskazując, że na pozycje: 60 i 72 kosztorysu.

Nieuwzględnienie kosztu wymiany płytek balkonowych uzasadnił tym, że okładzina z płytek nie stanowi części wspólnej nieruchomości – objętej sporem. Drzwi balkonowe i okna, a także płytki na balkonach nie są częściami wspólnymi.

W tym zakresie Sąd dodaje, że podziela argumentację biegłego, opierając się przez analogię na uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego w 21.11.2013 r. (III CZP 65/13), z którego wynika, że fragmenty elewacji budynku powstałe w następstwie całkowitego lub częściowego zamurowania otworów okiennych lokalu mieszkalnego stanowią część nieruchomości wspólnej, a nie lokalu. W ujęciu cywilistycznym wmurowanie cegieł w otwory skutkuje tym, że stają się częściami składowymi nieruchomości wspólnej, a to oznacza, że czynność polegająca na całkowitym bądź częściowym zamurowaniu otworów stanowi bezpośrednią ingerencję w nieruchomość wspólną.

Ponadto aby sprawdzić prawidłowość osadzenia tych okien i drzwi trzeba by dokonać odkrywek przynajmniej w dwóch mieszkaniach – wykuć ościeża wokół, sprawdzić jakie zastosowano kotwy i o jakim rozstawie, jakie wykonano uszczelnienie wokół ościeżnicy – dotyczy to 3 ościeży każdego okna (2 boczne i 1 górna) i parapetu (w przypadku drzwi balkonowych będzie to dotyczyć posadzki). Biegły wyraził na rozprawie grudniowej słuszną wątpliwość, czy ktokolwiek z lokatorów na to się zgodzi, a pełnomocnik powódki na kolejnych terminach rozprawy nie wskazywał takiej gotowości, przez co można uznać, że jej nie ma.

Do tych ustaleń Sąd dodaje – odnosząc się do zarzutu pozwanej o wybiórczym dokonaniu odkrywek przez biegłego – że oczywiście postępowanie dowodowe w tej sprawie nie mogłoby polegać na zniszczeniu odkrywkami posadzek na wszystkich balkonach w obu budynkach. Należy zachować rozsądek i umiar. Skoro dwa balkony zbadane przez biegłego (z obu budynków) wykazały wady wykonawcze, należy uznać, że wadami dotknięte są wszystkie. Przeciwny wniosek mógłby być wyciągnięty tylko wówczas, gdyby pozwana wskazywała i wykazywała, że technologia na innych balkonach była inna.

Wyjaśnił, że usunięcie wad nie wymaga odtworzenia terenów zielonych wokół budynku, które miałyby ulec uszkodzeniu w wyniku ustawienia rusztowań, ponieważ wbrew wywodom powódki prace naprawcze nie wymagają użycia sprzętu ciężkiego. Koszty utrzymania zaplecza budowy zawarł w kosztach ogólnych kosztorysu.

Właz nie był przedmiotem kalkulacji przedprocesowej, nie wchodził w skład szkody skalkulowanej na 3.845.000 zł, nie był też wskazywany biegłemu w czasie oględzin.

Kłapa oddymiająca została naprawiona przez pozwaną, więc biegły nie doliczał jej do kosztorysu (wniosek biegłego na rozprawie k. 1876, niekwestionowany). Powódka nie zakwestionowała (a składała replikę - pismo z 31.01.2019 r.) twierdzenia pozwanej (z odpowiedzi na pozew k. 1351), że usterka dotycząca klapy dymowej i wylazu na dach została usunięta przez firmę (...), a obecnie kłapa jest zamocowana prawidłowo i służy jako wylaz na dach i jako kłapa dymowa zgodnie z przeznaczeniem.

Nie można przyjmować, że do naprawy balkonów stawiać się będzie jedno rusztowanie, a do naprawy elewacji inne, dlatego biegły przyjął jedną pozycję: rusztowanie.

Biegły nie badał kosztu usunięcia wad instalacji centralnego ogrzewania, ponieważ nie było to przedmiotem powództwa. Rolą biegłego nie jest poszukiwanie wszystkich wad budynku, a tylko weryfikacja tych, które zostały wskazane. Dodatkowo Sąd wskazuje, że instalacja CO nie była przedmiotem pozwu ani przedmiotem żadnego pisma procesowego ani oświadczenia na rozprawie. Stała się wyłącznie fragmentem tezy dowodowej powódki dotyczącej opinii uzupełniającej biegłego. Teza dowodowa powódki, zwłaszcza reprezentowanej przez radcę prawnego w procesie związanym

z inwestycją budowlaną, nie może skutecznie zastąpić prawidłowo sformułowanego stanowiska procesowego jako rozszerzenie podstawy faktycznej powództwa. Dodatkowo należy wskazać, że biegły z tych samych względów pominął kwestię wadliwego zamontowania na dachu wyrzutni stacji wentylatorów.

W dokumentacji projektowej nie było okapników nad ostatnią kondygnacją ani daszków. Ich istnienie nie jest wymogiem sztuki budowlanej. Ich brak nie powinien wywoływać szkód. Woda deszczowa i tak spływa po elewacji i po stolarnie okiennej

i drzwiowej i to zjawisko normalne. Tyle że stolarka powinna zachować szczelność,

a nie zachowuje - w wyniku innych wad, których dopuściła się powódka na płytach balkonowych.

Podsumowując, biegły ustalił koszt usunięcia wad pierwotnie na 1.717.619,90 zł brutto. Ponieważ w toku sprawy zaszła potrzeba aktualizacji opinii w celu ustalenia kosztorysu wg stanu właściwego dla zamknięcia rozprawy, biegły wydał ostatnią opinię uzupełniającą (k. 1886), w której zaktualizował kosztorys do stawek rynkowych z IV kwartału 2020 r. i w wyniku tego podał wartość netto 1.614.061,07 zł i brutto 1.743.185,96 zł. Wynik ten koryguje ponadto jedyny błąd, jakiego dopuścił się pierwotnie biegły – chodzi o cenę zaprawy C..

W ocenie Sądu powództwo jest zasadne, choć zawyżone, a wynika to z ustaleń poczynionych na podstawie opinii biegłego sądowego.

Roszczenia nie są przedawnione. Rację ma powódka, wskazując (k. 1404), że ogólny 10-letni termin przedawnienia (art. 118 k.c.) liczyć należy najwcześniej od pierwszego wyodrębnienia lokalu (18 lipca 2008 r), a pozew wniesiono 16 lipca 2018 r.

Co do dowodów, Sąd za aprobatą stron rozpoczął postępowanie od zasięgnięcia opinii biegłego, co okazało się trafną decyzją, ponieważ biegły z użyciem wiedzy specjalnej odpowiedział na wszystkie zagadnienia objęte powództwem i na wszystkie zarzuty objęte odpowiedzią na pozew. Po otrzymaniu opinii powódka cofnęła pismem procesowym z 9 lipca 2020 r. wniosek o przesłuchanie części świadków wymienionych w pozwie, podtrzymując wnioski dowodowe w pozostałym zakresie.

Z góry zastrzec trzeba, że przesłuchanie świadka J. J. (1) było niecelowe, ponieważ występował on w roli przedprocesowego rzeczoznawcy działającego na zamówienie powódki, dlatego nie powinien wypowiadać się na okoliczności zarezerwowane w procesie dla roli biegłego sądowego. Rozbieżności pomiędzy jego ekspertyzą a opinią biegłego sądowego nie powinny być rozstrzygane poprzez konfrontowanie zeznań rzeczoznawcy z opinią biegłego, zwłaszcza w sytuacji, gdy – jak w tej sprawie – biegły sądowy z powodzeniem odpiera zasadniczo wszystkie zastrzeżenia stron do swej opinii. Co do pozostałych świadków powódki, a także wszystkich świadków pozwanej, a także przesłuchania stron pominięcie wniosków dowodowych nastąpiło z tej przyczyny, że wobec kategoriycznych, popartych wiedzą specjalną stwierdzeń biegłego, które w ocenie Sądu są wyjątkowo spójne i logiczne (przez to wiarygodne), nawet ewentualne złożenie przez te osoby zeznań zgodnych

z twierdzeniami stron nie miałyby znaczenia dla rozstrzygnięcia, ponieważ odnośnie do powódki niezgodność opinii biegłego z jej stanowiskiem wyraża się w dwóch tylko aspektach: określeniu zakresu przedmiotowego opinii (o czym mowa będzie później) oraz zastosowaniu niższych stawek jednostkowych w kosztorysie niż chciałaby tego powódka. Wobec tego zeznania przedstawicieli powódki i jej świadków nie zmieniłyby nic w przyjęciu przez Sąd za podstawę ustaleń faktycznych wniosków opinii biegłego. Co do świadków pozwanej i zeznań przedstawicieli pozwanej podobnie

– biegły odrzucił zastrzeżenia pozwanej z samego założenia, wskazując jednoznacznie, że ustalone wady wynikają z jej wad wykonawczych, a nie z ewentualnych zaniedbań lokatorów wynikających z użytkowania budynku (nawet jeśli do nich doszło) i nie

z ewentualnych zaniedbań pozwanej w zakresie przeglądów okresowych budynku (nawet jeśli do nich doszło). Nie ma więc żadnego znaczenia to, o czym pisze pozwana w pkt II uzasadnienia pisma procesowego z 9 lipca 2020 r. o zakresie przekazywanej powódce dokumentacji technicznej, przekazywanych jej informacji oraz wytycznych, a także o spostrzeżeniach i wnioskach z „wizji lokalnych” i przeglądów, natomiast ocena stanu budynków to już wyłączna domena opinii biegłego. Nie mają też znaczenia takie okoliczności jak negocjacje z mieszkańcami, a także proces i efekt dotychczasowych prac mających na celu usunięcie usterek, ponieważ bezspornie opinia biegłego sądowego odzwierciedla stan faktyczny już po staraniach pozwanej idących w kierunku usunięcia usterek.

Wszystko to sprawie, że dowody przytoczone przy ustaleniach faktycznych są dowodami wystarczającymi, a pozostałe (z obu stron) zostały pominięte jako nieistotne. Nie było potrzeby dalszego uzupełniania opinii biegłego ani też zasięganie opinii innego biegłego czy instytutu, skoro dotychczasowe opinie zostały ocenione przez Sąd jako wiarygodne i pełne.

Co do ram faktycznych powództwa – powódka wskazała, że łączna wysokość poniesionej szkody to 3.845.000 zł (ograniczona do dochodzonej kwoty tylko wskutek tego, że nie wszyscy lokatorzy przenieśli na wspólnotę swe wierzytelności odszkodowawcze związane z wadami części wspólnych budynków), a suma 3.845.000 zł została ustalona opinią prywatną J. J. (1). Tym samym powódka – reprezentowana przez radcę prawnego – uczyniła przedmiotem powództwa tylko te

z przykładowo wymienionych na s. 3 i 4 pozwu wady budynków, które były przedmiotem opinii przedprocesowej, a rola biegłego sądowego sprowadziła się do weryfikacji prawidłowości opinii przedprocesowej. Wywód uzasadnienia pozwu był jednoznaczny: powódka zleciła wykonanie opinii technicznej celem **określenia wad: płyt balkonowych, tarasów, dachu i elewacji**, a także kosztów ich usunięcia i zgodnie z prywatną opinią rzeczoznawcy - inż. J. J. (1) **koszt usunięcia tych wad wynosi łącznie 3.845.000 zł** i kwota ta stanowi łączną wysokość poniesionej szkody na podstawie art. 471 k.c.

Zgodnie z art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c. pozew powinien zawierać przytoczenie okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie. W przeciwieństwie do podstawy prawnej roszczenia sąd związany jest zakreśloną przez powoda podstawą faktyczną. W świetle art. 187 § 1 k.p.c. powód żądający zasądzenia należności powinien określić kwotę, której dochodzi oraz podać okoliczności faktyczne, na których opiera swoje żądanie, bowiem podane przez powoda okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie pozwalają na określenie podstawy prawnej, na której opiera się roszczenie powoda oraz reżimu odpowiedzialności pozwanego, a tym samym na zakreślenie ram sporu

i kognicji sądu. Wskazane okoliczności faktyczne roszczenia są bowiem podstawą faktyczną uzasadniającą zastosowanie abstrakcyjnej normy prawnej, a proces stosowania przez sąd prawa polega na porównaniu ustalonego stanu faktycznego ze stanem faktycznym podanym w hipotezie określonej normy prawnej, tj. na subsumcji stanu faktycznego sprawy pod określony przepis prawa. Wskazany przez powoda, a następnie ustalony przez sąd, stan faktyczny determinuje zatem zastosowanie normy prawnej i dlatego jest tak istotny dla określenia zakresu poddania sprawy pod osąd sądu (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 20.10.2017 r., I ACa 519/15).

Niniejsza sprawa została wszczęta w 2018 r., a więc przed nowelizacją Kodeksu postępowania cywilnego wprowadzoną w 2019 r. Wywołuje to – wobec braku istnienia przyczyn usprawiedliwiających opóźnienie – konieczność pominięcia na podstawie art. 217 § 2 k.p.c. wszystkich tych podstaw faktycznych roszczenia, których powódka nie wskazała wyraźnie w pozwie.

Przechodząc do oceny sedna sprawy, Sąd zauważa, że przedmiotem sporu nie była treść umów deweloperskich zawartych przez lokatorów dokonujących następnie przelewu spornych wierzytelności na powódkę. Do elementów przedmiotowo istotnych tych umów niewątpliwie należy nie tylko wyodrębnienie lokali mieszkalnych, ale także wybudowanie budynku jako części wspólnej. Niewątpliwie to tej części dotyczy spór. Jedynymi dylematami stojącymi

przed Sądem w tej sprawie były: czy dana wada wystąpiła jako zawiniona przez pozwaną, czy dotyczyła części wspólnej i ile wynosi koszt usunięcia. Treścią umów zawartych między lokatorami a powódką było scedowanie (przelanie) na wspólnotę prawa do dochodzenia na podstawie art. 471 k.c. usunięcia wszelkich wad wykonawczych, a także ewentualnych roszczeń odszkodowawczych z tytułu zastępczego usunięcia wad w nieruchomości wspólnej. Uchwałą nr 7/2016 z 31.03.2016 r. (k. 519-523) powodowa wspólnota mieszkaniowa postanowiła wystąpić z przedmiotowym powództwem na podstawie indywidualnych przelewów wierzytelności. Ważność i skuteczność umów przelewu ostatecznie (po złożeniu przez powódkę oświadczeń lokatorów uzupełnionych o oświadczenie zarządu powódki) nie była kwestionowana przez pozwaną i nie budzi wątpliwości Sądu.

Problematyka takiego przelewu wierzytelności została poruszona w wyroku Sądu Najwyższego z 1 czerwca 2017 r. (I CSK 657/16), w którym przedstawiono następujący słuszny wywód. Wspólnota mieszkaniowa ma ustawowo przyznaną zdolność prawną, nie jest osobą prawną oraz jest jednostką organizacyjną (ma określoną strukturę organizacyjną), a więc odpowiada wymaganiom o jakim mowa

w art. 33¹ k.c. Może ona nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. (art. 6 u.w.l.). Oznacza to, że może być podmiotem praw i obowiązków

w obrębie stosunków cywilnoprawnych, czyli nabywać prawa i zaciągać zobowiązania we własnym imieniu. Zgodnie z tym przepisem czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd wspólnoty samodzielnie, natomiast do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali, wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi wspólnoty pełnomocnictwa do zawierania umów, stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, w formie prawem przewidzianej. Czynności zwykłego zarządu stanowią własne działanie wspólnoty. Choć wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem prawa cywilnego (ułamną osobą prawną), to charakteryzuje się cechami różniącymi ją nie tylko od osób prawnych, ale także od innych osób określonych nieraz mianem ustawowych, w szczególności od handlowych spółek osobowych. Jest to jednostka organizacyjna, której powstanie nie zostało uzależnione od dokonania czynności prawnej; powstaje ex lege z chwilą wyodrębnienia w danej nieruchomości lokalu, którego właścicielem jest inna osoba niż właściciel nieruchomości. Oznacza to, że może ona posiadać majątek odrębny od majątków właścicieli lokali (majątek własny),

w skład którego mogą jednak wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną. Wspólnota mieszkaniowa nie ma legitymacji czynnej do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, związanych

z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, w stosunku do sprzedawcy odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba że właściciel lokalu przelał na nią te roszczenia. Właściciel lokalu może na podstawie umowy przelewu przenieść na wspólnotę mieszkaniową uprawnienia przysługujące mu wobec sprzedawcy lokalu w związku

z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej. W końcu podniósł, że w przypadku sprzedaży odrębnej własności lokalu i związanego z nią udziału w nieruchomości wspólnej, a więc rzeczy oznaczonej indywidualnie, po stronie nabywcy nie powstaje

- w ramach rękojmi - przewidziane w art. 561 § 1 k.c. uprawnienie do żądania dostarczenia zamiast rzeczy wadliwej takiej samej rzeczy wolnej od wad; wyłącza to możliwość dokonania jego cesji na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Nie ma przeszkód do przelania na wspólnotę mieszkaniową pozostałych uprawnień związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, przysługujących nabywcy lokalu wobec jego sprzedawcy, z wyłączeniem również - wspomnianego wcześniej - uprawnienia do odstąpienia do umowy, stanowiącego prawo kształtujące. Zgodnie z art. 3 ust. 2 u.w.l. nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Ta ustawowa definicja nie określa precyzyjnie granicy między nieruchomością wspólną a odrębnym lokalem. W skład nieruchomości wspólnej mogą wchodzić zarówno te części budynku, które są niezbędne do korzystania przez wszystkich właścicieli, jak i takie części nieruchomości, których związek funkcjonalny ze wszystkimi lokalami nie ma tak ścisłego charakteru.

W nieruchomości więc występują wyodrębnione lokale oraz części wspólne, przy czym podział ten, czytelny teoretycznie, w praktyce przysparza niemało problemów. Wystarczy wskazać na ściany zewnętrzne budynku, będące zarazem ścianami lokali, oraz balkony, które niejednokrotnie są częścią zarazem nieruchomości wspólnej oraz wyodrębnionego lokalu. Wyodrębnione lokale nie funkcjonują w próżni, lecz znajdują się w tej nieruchomości i są nierozzerwalnie z nią związane, tak jak udział

w nieruchomości wspólnej stanowi nieodłączny, przymusowy element związany z odrębną własnością lokalu. Lokal, który z mocy przepisu szczególnego może stanowić odrębną nieruchomość, jest częścią budynku. Odrębny lokal jest nierozzerwalnie związany z nieruchomością wspólną, a każdy właściciel lokalu jest zarazem współwłaścicielem części wspólnych. Jeśli w danej sytuacji właściciel lokalu z jakichś względów uzna, że chce przenieść na wspólnotę swoją wierzytelność, związaną z jego udziałem w nieruchomości wspólnej, to wspólnota mieszkaniowa, którą tworzy ogół właścicieli lokali, a więc także ten właściciel, który w wyniku przelewu ogranicza swe prawo, nie tylko, że nie ogranicza pozostałych właścicieli lokali, ale za pośrednictwem wspólnoty mieszkaniowej, czyni im przysporzenie. Od strony więc wspólnoty mieszkaniowej, jako cesjonariusza, sytuacja pozostałych właścicieli na wskutek tej cesji nie ulega pogorszeniu. Można więc było dojść do wniosku, że taki przelew stanowił dla zarządu wspólnoty podstawę do wystąpienia z roszczeniem, mającym na celu nie pogarszanie się stanu nieruchomości wspólnej i ocenić, że przy zawarciu tych umów cesji i wystąpieniu do sądu z powództwem, zarząd podejmował czynności zwykłego zarządu.

Przedstawione wyżej tezy znajdują dokładne zastosowanie w tej sprawie. Oczywiście, wynik obliczeń biegłego z ostatniej opinii uzupełniającej (k. 1884) musiał być skorygowany o wskaźnik procentowy 59,18% - wytyczający zakres przelanych wierzytelności, co dało ostatecznie 1.031.617,45 zł. Przelane na powódkę wierzytelności odszkodowawcze mają oparcie w art. 471 k.c. Spełnione zostały wszystkie przesłanki stosowania tego przepisu: zobowiązanie pozwanej do właściwego wybudowania budynku jako części wspólnej (bezsporne) i niewłaściwe wykonanie tego zobowiązania (wynikające z opinii biegłego sądowego) – będące następstwem okoliczności, za które dłużnik (pозwana) ponosi zawinioną odpowiedzialność. Szkoda mogła być wyrażona przez powódkę dwojako – albo jako roszczenie o zwrot już poniesionego kosztu naprawy, albo jako roszczenie o zapłatę oszacowanego kosztu naprawy. Powódka wybrała tę drugą postać i w tym kierunku sporządzona została opinia stanowiąca podstawę spornych ustaleń faktycznych. Art. 471 k.c. stanowi podstawę prawną zasądzenia części należności głównej i oddalenia powództwa w części zawyżonej. O odsetkach za opóźnienie orzeczono na mocy art. 481 § 1 i 2 k.c., zgodnie z żądaniem pozwu, stosownie do terminu wyznaczonego wezwaniem do zapłaty dołączonym do pozwu.

O kosztach sądowych i kosztach procesu (pkt II i IV wyroku) orzeczono na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych i art. 100 k.p.c. (stosunkowe rozdzielenie), mając na uwadze, że powódka wygrała proces w 45,34%,

a pozwana w 54,66%. Powódka była częściowo zwolniona od kosztów sądowych (opłata od pozwu 50.000 zł) i w tym zakresie Skarb Państwa powinien odzyskać należność od pozwanej w zakresie jej przegranej (45,34%), tj. 22.670 zł. Jednocześnie powódka otrzymała zwrot niewykorzystanej części zaliczki na wynagrodzenie biegłego (2.976,19 zł).

W konsekwencji strony poniosły następujące koszty procesu, których mogą żądać stosownie do swej wygranej:

Powódka: 4.023,81 zł (wykorzystana zaliczka), 50.000 zł (opłata od pozwu), 15.000 zł (wynagrodzenie radcy prawnego wg stawki minimalnej z § 2 pkt 8 rozporządzenia MS w sprawie opłat za czynności radców prawnych) oraz 3.750 zł (także wynagrodzenie za postępowanie zażaleniowe) = 72.773,81 zł x 45,34% = 32.995,64 zł.

Pozwana: 22.670 zł (koszty sądowe do ściągnięcia na rzecz Sądu) i 15.000 zł (wynagrodzenie radcy prawnego wg stawki minimalnej z § 2 pkt 8 rozporządzenia MS w sprawie opłat za czynności radców prawnych) = 37.670 zł x 54,66% = 20.590,42 zł. Różnica z korzyścią dla powódki wynosi 12.405,22 zł.

sędzia Rafał Kubicki