

**Sygn. akt I C 1196/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 marca 2016 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR Aleksandra Konkel

**Protokolant: staż. Judyta Pukownik**

po rozpoznaniu w dniu 29 lutego 2016 w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa A. P.

przeciwko (...) w likwidacji w G., (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w (...) w G., (...) spółce akcyjnej w (...) w G.

o zapłatę

I. umarza postępowanie w stosunku do (...) w likwidacji w G.;

II. zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w (...) w (...) w G. solidarnie na rzecz A. P. kwotę 40.402,59 zł (czterdzieści tysięcy czterysta dwa złote pięćdziesiąt dziewięć groszy) wraz z odsetkami od dnia 5 lutego 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r. w wysokości odsetek ustawowych oraz od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty w wysokości ustawowych odsetek za opóźnienie;

III. kosztami procesu obciąża solidarnie (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w (...) w (...) w G., pozostawiając szczegółowe ich rozliczenie referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt I C 1196/13

## UZASADNIENIE

Powódka A. P. domagała się zasądzenia od pozwanych (...) w likwidacji w G. (dalej jako: (...) s.k.a.), (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w (...) w (...) w G. solidarnie kwoty 40.402,59 złotych. W uzasadnieniu wskazała, że zawarła z pozwaną (...) Sp. z o.o. s. k. a. w G. (obecnie (...) s. k. a. w likwidacji w G.) umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) w G.. K. odwiedzała plac budowy, gdzie - dzięki posiadanej wiedzy technicznej - zaobserwowała szereg nieprawidłowości związanych ze sposobem wykonania lokalu i wskazywała na błędy dotyczące m.in. wykonania izolacji lokalu. W reakcji na powyższe informowano powódkę, że wynika to z częściowego zaawansowania prac budowlanych i na końcowym etapie całość budynku zostanie wykonana w sposób prawidłowy. Dnia 17 listopada 2009 r. powódka zawarła umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży. W niespełna miesiąc od nabycia lokalu zaczęły ujawniać się liczne usterki spowodowane wadliwą technologią wykonania lokalu. W wyniku żądań powódki usunięcia wad i usterek (...) s.k.a. ograniczył się jedynie do usunięcia widocznych skutków tychże. Wady i usterki wykonania pokryć dachowych ujawniły się na terenie całego kompleksu budynków wybudowanego przez (...) s.k.a. zimą 2011 r. kiedy to doszło do masowego zalewania mieszkań osiedla (...). Na zlecenie wspólnoty mieszkaniowej dokonana została przez Katedrę Podstaw Budownictwa i (...) Politechniki (...) ekspertyza, w której stwierdzono, że przyczyną przeciekania dachów i

problemów termicznych jest wadliwe wykonanie dachów przez dewelopera. Do września 2011 r., na skutek negocjacji podjętych przez wspólnotę mieszkaniową (której członkiem jest powódka) z A. doszło do czynności poprawienia sposobu wykonania dachów. Ponieważ powódka zdecydowanie negatywnie oceniła wykonywane przez A. prace, po kolejnym wezwaniu A. do naprawienia wad i usterek, zdecydowała się na własny koszt i ryzyko usunąć wady wykonania części połączeń dachowych nad swoim mieszkaniem w listopadzie 2011r. Prace te sprawiły, że mieszkanie powódki uzyskało właściwości wymagane od lokalu mieszkalnego. Powódka ograniczyła prace do dachów skośnych, bo zgodnie ze stanowiskiem wspólnoty A. nie zakończył prac na dachach płaskich i istniała szansa, że zostaną one zrealizowane prawidłowo. Po zakończeniu tych prac, powódka oceniła, iż ponownie stanowiły one jedynie prace kosmetyczne, nie wpływające na rzeczywiste źródła wad i usterek jej mieszkania. Powódka poinformowała A., że żąda przeprowadzenia prawidłowego remontu, co pozostało bez reakcji. W związku z tym powódka zdecydowała się usunąć wady wykonania lokalu oraz pozostałych części połączeń dachowych. Łączny koszt sporządzenia przedmiotowych prac, w tym sporządzenia dokumentacji i prac zabezpieczających i porządkowych wyniósł 40.402,59 złotych. W toku usuwania usterek potwierdziło się stanowisko powódki odnośnie wadliwego wykonania lokalu przez A., wobec czego powódka zwróciła się do niej oraz podmiotów odpowiedzialnych z nią solidarnie o zapłatę poniesionych kosztów, jednak bezskutecznie.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o orzeczenie o kosztach postępowania według norm przepisanych. Zakwestionowała powództwo tak co do zasady jak i wysokości, wskazując, iż wiarygodność powódki nie istnieje, gdyż dachy w lokalu powódki zostały wykonane prawidłowo zarówno pod względem konstrukcji, jak i wykonania. Zdaniem strony pozwanej przyczyną zalewania mieszkań w Osiedlu (...) przy ul. (...) (w tym w budynku oznaczonym numerem (...)) nie była ich wada konstrukcyjna, tylko niewłaściwa konserwacja dachów przez administrację osiedla przejawiająca się dopuszczeniem do zalegania liści, igliwia i innych zanieczyszczeń w systemie odprowadzającym wodę z dachów (rynny, rury spustowe etc.), co spowodowało gromadzenie się wody z topniejącego śniegu i jej późniejsze zamarzanie. Tworzące się z tego powodu jezory lodowe i czopy śniegu powodowały także degradację połączeń dachowej. Pozwana, która była wówczas jedynie jednym z członków Wspólnoty Mieszkaniowej, nie miała ani obowiązku, ani możliwości samodzielnego działania w zakresie konserwacji ww. dachów. Mimo tego zdecydowała się we własnym zakresie i na własny koszt podjąć prace konserwatorskie dachów i naprawić powstałe w nich uszkodzenia. Ponieważ administracja osiedla w dalszym ciągu nie przeprowadzała właściwie prac konserwacyjnych, pojawiały się kolejne przecieki, za które zarówno administracja, jak i mieszkańcy osiedla bezzasadnie obarczali odpowiedzialnością (...) s.k.a. Pozwana, mając na względzie mieszkańców osiedla dotkniętych zalaniem w okresie zimowym, mimo iż nie miała takiego obowiązku, zdecydowała się we własnym zakresie i na własny koszt podjąć prace konserwatorskie dachów i naprawić powstałe w nich uszkodzenia. Administracja dopuściła do wykonania takich prac również innego wykonawcę – firmę (...), która była odpowiedzialna za zniszczenie połączeń dachowej w wyniku przeprowadzanych przez nią prac odśnieżania i udrażniających. Zarówno zarząd wspólnoty mieszkaniowej, jak i jej administrator wiedzieli, że aby zapobiec zalewaniom należy dbać o właściwy stan techniczny dachów i przygotowywać je należytego utrzymania w sezonie zimowym, jednakże nie podejmowali działań w tym zakresie. Efektem były kolejne zalania w listopadzie 2010 r. Sytuacja pogorszyła się w grudniu z uwagi na trudne warunki atmosferyczne (obfite opady, bardzo niskie temperatury). Pozwana ponownie wykonała prace odśnieżające i udrażniające w miejsce zobowiązanej do tego wspólnoty mieszkaniowej. Z uwagi na fakt, że wspólnota mieszkaniowa podjęła kroki prawne celem wystąpienia przeciwko (...) s.k.a. na drogę sądową, pozwana zawarła ze Wspólnotą Mieszkaniową porozumienie w przedmiocie wykonania prac modernizacyjnych dachów, mających na celu ułatwienie w ich utrzymaniu. W sezonie zimowym 2011/2012 administracja zapewniała drożność systemów odprowadzania wody i do ponownych zalań nie doszło. Mimo wykonania prac modernizacyjnych, powódka – początkowo także wbrew woli wspólnoty – wykonała prace nad swoim lokalem we własnym zakresie. Prace wykonane przez powódkę nie były konieczne i nie wynikały z wadliwości dachu nad tym lokalem. Niezależnie od faktu, że sporny dach nie miał wady podlegającej gwarancji lub rękojmi, w związku z czym pozwana odpowiedzialności nie ponosi, powódka nie była – zdaniem pozwanej – uprawniona do wykonania tych prac, które dotyczyły części wspólnych nieruchomości. Na prace takie powódka powinna była mieć zgodę wspólnoty i organów nadzoru budowlanego, w przeciwnym razie jej działania, jako bezprawne, nie mogą korzystać z ochrony prawnej.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 17 listopada 2009 r. powódka zawarła z (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółką komandytowo-akcyjną z siedzibą w G. umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu mieszkalnego o numerze (...), znajdującego się w budynku położonym w G., przy ul. (...), na podstawie której to umowy nabyła własność tego lokalu wraz z prawem własności do (...).000.000 części nieruchomości wspólnej.

/ **dowód:** akt notarialny – k. 179-186 /

Lokal powódki usytuowany jest na ostatniej kondygnacji budynku. Część lokalu znajduje się pod dachem płaskim a część pod skośnym. W należącym do powódki lokalu w grudniu 2009 r. doszło do zalania sypialni, przecieki powtarzały się w styczniu i lutym 2010r. Przecieki rozprzestrzeniły się też na inne pomieszczenia w mieszkaniu powódki. Przecieki charakteryzowały się dużą intensywnością, woda „lała się strumieniami”. Ponadto, następowało zawilgocenie ścian w salonie, małej sypialni, w przedpokoju. Przez całą zimę sezonu 2010/2011 przecieki się powtarzały. W okresie zimowym mieszkanie powódki było wychłodzone temperatura oscylowała w granicach 12-17 stopni C.. Ściana przy łóżku wewnątrz mieszkania miała 4 stopnie C..

/ **dowód:** przesłuchanie powódki – k.774, k.777, k.576-577; zeznania świadka Z. Ł. – k. 601-603; zeznania świadka S. C. – k. 603-604; zeznania świadka J. K. – k. 604-606; zeznania świadka A. M., k.606-607/

Powódka w dniu 13 stycznia 2010 r. wystosowała do (...) sp. z o. o. zgłoszenie reklamacyjne wnosząc o naprawienie szkód w ramach gwarancji. Zgłoszenie dotyczyło trzech usterek, które wystąpiły w nabytym przez nią lokalu w okresie od 23 grudnia 2009r. do 12 stycznia 2010r. w postaci przecieków w sypialni ze ścianą skośną, przedpokoju oraz cieknięcia wody z sufitu podwieszanego, które zdaniem powódki spowodowane były nieszczelnością izolacji pokrycia dachowego, nieprawidłowością izolacji termicznej i parowej. Kolejną zgłoszoną przez powódkę usterką był brak izolacji przeciwwodnej i termicznej na fragmencie poddasza nieużytkowego, głęboka bruzda o długości ok. 45 cm i szerokości ok. 15 cm, w której pozostawiono szereg odpadów pobudowlanych, a także worek gipsu pozostawiony za kaloryferem. Dodatkowo powódka wskazała, iż przeciekająca przez dach woda zalewa mieszkanie znajdujące się piętro niżej, pod mieszkaniem powódki.

W dniu 23 września 2010 r. powódka wystosowała zgłoszenia do A., w których prosiła o wyjaśnienie oraz usunięcie problemu z pleśniejącymi fugami między płytkami położonymi na balkonie swojego lokalu oraz pionowych i ukośnych spęknięć ścian w mieszkaniu.

Kolejne zgłoszenie wystosowała powódka w dniu 9 grudnia 2010 r., wskazując na brak usunięcia przez A. przyczyny reklamowanej usterki w postaci przecieków w sypialni i przedpokoju, oraz wezwała A. do podjęcia działań mających na celu usunięcie rzeczywistej przyczyny przecieków, sprawdzenia stanu technicznego izolacji termicznej oraz wymiany zawilgoconej wełny mineralnej wraz z odtworzeniem rozebranych sufitów w obrębie całego mieszkania, a także usunięcia skutków dotychczasowych przecieków (zacieków na ścianach i suficie).

W reakcji na zgłaszanie usterki pracownicy dewelopera przychodzili do lokalu powódki i wykonywali prace mające usunąć skutki wad lokalu, nie usuwając przyczyn.

/ **dowód:** zgłoszenia reklamacyjne – k. 187-191 wraz z dokumentacją zdjęciową, k.684696; przesłuchanie powódki – k.774, k.777, k.576-577; zeznania świadka J. K. (2), k.672-674; zeznania świadka A. S., k.712-715/

Firma (...) przedstawiła w dniu 17 grudnia 2010 r. raport z pomiarów termowizyjnych, z którego wynika, że elewacja budynku nr (...) przy ul. (...) w G. jest niedokładnie wykonana, a ściany są niedocieplone.

/ **dowód:** raport z pomiarów termowizyjnych – k. 54-90/

W celu określenia przyczyn zawilgocenia ścian i sufitów w mieszkaniach ostatnich kondygnacji budynków Osiedla (...) Wspólnota Mieszkaniowa zamówiła w Katedrze Podstaw Budownictwa i (...) Politechniki (...) opinię. Zgodnie, z tą

opinią, sporządzoną w marcu 2011 r., przyczyną zawilgocenia ścian i sufitów w mieszkaniach ostatnich kondygnacji jest niestaranne i nieprawidłowe wykonanie dachów.

/ **dowód:** orzeczenie techniczne wraz z załącznikami – k. 95-149; zeznania świadka A. M., k.606-607; zeznania świadka S. C. – k. 603-604/

Na zlecenie powódki sporządzone zostało przez rzeczoznawcę budowlanego E. G. orzeczenie techniczne dotyczące stanu technicznego połączenia dachowej nad mieszkaniem przy ul. (...) w G.. W, sporządzonym w kwietniu 2011r., orzeczeniu technicznym stwierdzono, że wykonane pokrycie dachów płaskich i stromych jest mało staranne. Nie została zapewniona swobodna wentylacja przestrzeni nad i pod wiatroizolacją, co skutkuje zawilgoceniem izolacji termicznej. W miejscach zawilgocenia izolacji termicznej powstają mostki termiczne powodujące topnienie śniegu na połączeniu dachowej i w konsekwencji do zamarzania wody w rynnach i rurach spustowych skutkując ich zalodzeniem i zaczopowaniem. Wzajemne połączenie segmentów rur spustowych wykonane jest niezgodnie z instrukcją stosowania (połączenie na blachowkręty).

/ **dowód:** kopia orzeczenia technicznego mgr inż. E. G.- k. 150-178/

Deweloper we własnym zakresie zlecał ekspertyzy mające na celu ustalenie przyczyn przecieków. Nie stwierdzono w nich istnienia wad projektowych ani wykonawczych dachu, jako przyczynę przeciekania wskazując brak dostatecznego przewietrzenia połączenia dachowych oraz zalodzenie rynien i zaleganie śniegu na dachach. Deweloper przeprowadził modernizację dachów mającą na celu zwiększenie przewietrzania połączenia dachowych.

/ **dowód:** zeznania świadka A. S., k.712-715; zeznania świadka M. D. (1), k.709-712; zeznania świadka W. J., k.715-716; zeznania świadka E. Z., k.751, k.753; zeznania świadka M. N., k.751-753; zeznania świadka M. D. (2), k.773-774, k.777; przesłuchanie R. S., k.774, k.777; pismo A. z dnia 22.12.2010r., k.425-428; pismo A. z dnia 16.03.2011r., k.437-439; ekspertyza techniczna M. N., k.440-459/

Pismem z dnia 5 maja 2011 r. powódka wniosła o obniżenie ceny lokalu o 62.672,21 zł z uwagi na wykryte wady w postaci nieprawidłowej izolacji dachu, wskazując na konieczność przeprowadzenia remontu, którego koszt oszacowany został na kwotę 43.400,98 zł netto (53.383,21 zł brutto) i wezwała (...) sp. z o. o. sp. k. w G. o zapłatę tej kwoty do dnia 6 maja 2011 r.

/ **dowód:** pismo powódki z 5.05.2011 r. wraz z potwierdzeniem nadania – k. 91-94; kosztorys prac remontowych w lokalu powódki, k.29-43/

W dniu 3 listopada 2011 r. powódka poinformowała (...) Sp. z o. o., że wobec braku usunięcia przez dewelopera wadliwości pokrycia dachowego na dachu skośnym, przystępuje do naprawy pokrycia nad swoim lokalem w celu uniknięcia powstania dalszych szkód wewnątrz lokalu wynikających z wadliwego pokrycia dachowego. Pozwana w odpowiedzi na wezwanie powódki z dnia 03.11.2011r. do usunięcia wad, wskazała, iż wszelkie prace z tym związane zostały przez nią wykonane.

/ **dowód:** pismo powódki z dn. 3.11.2011 r. – k. 25, pismo pozwanej z dn. 7.11.2011 r. – k. 23-24; przesłuchanie powódki – k.774, k.777, k.576-577 /

W listopadzie 2011 r. powódka przeprowadziła remont części dachu nad swoim lokalem (dachu skośnego), co spowodowało zniknięcie przecieków w części mieszkania znajdującej się pod nim, nadal jednak występowały przecieki pod częścią dachu płaskiego.

/ **dowód:** przesłuchanie powódki – k.774, k.777, k.576-577/

Powódka w dniu 20 września 2011 r. zawarła ze Wspólnotą porozumienie, zmienione aneksem z dnia 23 stycznia 2012 r., w wyniku którego uzyskała zgodę na przeprowadzenie na własny koszt remontu części wspólnych nieruchomości – dachu nad lokalem powódki oraz części dachu nad klatką schodową 77c. Remont miał zostać przeprowadzony w

zakresie ograniczonym do dachu płaskiego. Prace miały zostać rozpoczęte 1 marca 2012 r., a zakończone 30 kwietnia 2012 r.

/ **dowód:** aneks do porozumienia – k. 240-241; przesłuchanie powódki – k.774, k.777, k.576-577; korespondencja A. ze Wspólnotą Mieszkaniową, k.523-528 /

W dniu 30 stycznia 2012 r. powódka zgłosiła roboty budowlane w zakresie remontu dachu płaskiego.

/ **dowód:** zgłoszenie z załącznikami – k. 243-246/

Pismem z dnia 26 marca 2012 r. powódka poinformowała (...) sp. z o. o., iż w związku z zakończeniem się okresu zimowego i brakiem naprawy dachu, w celu uniknięcia powstania dalszych szkód wewnątrz lokalu wynikających z wadliwego pokrycia dachowego, przystępuje do naprawy pokrycia dachowego na dachu płaskim nad lokalem nr (...). Powódka poinformowała także, iż z powodu braku reakcji na zgłoszone przez nią wadliwe wykonanie płytek na balkonie (spleśniałe fugi) przystępuje również do naprawy tego elementu.

/ **dowód:** pismo z dnia 26 marca 2012 r. wraz z dowodem nadania i doręczenia – k. 247-250/

W reakcji na powyższe, pozwana A. poinformowała, że odpowiedź w temacie dachów płaskich została przesłana do wspólnoty mieszkaniowej osiedla pismem z dnia 16 lutego 2012 r., natomiast w sprawie warstw wykończeniowych balkonów prace wykonawcze ruszą na wiosnę 2012 r.

/ **dowód:** pismo z dnia 27 marca 2012 r. – k. 216/

Pismem z dnia 14 czerwca 2012 r. A. poinformowała powódkę oraz wspólnotę, że balkon przynależny do mieszkania powódki znajduje się na liście usterkowej, wg której realizowane będą prace naprawcze na przełomie czerwca i lipca.

/ **dowód:** pismo z dnia 14 czerwca 2012 r. – k. 242/

Powódka zleciła sporządzenie opinii w sprawie występowania wycieków wody ze stropów najwyższej kondygnacji w budynku przy ul. (...). Rzecznik Z. Ł. (2) wykonał w czerwcu 2012 r. opinię, w której stwierdził, iż wycieki te spowodowane są nieprawidłowym i niezgodnym ze sztuką budowlaną wykonaniem dachu. Z tytułu sporządzenia przedmiotowej opinii powódka poniosła koszt w wysokości 1.230 zł.

/ **dowód:** opinia mgr inż. Z. Ł. (2) wraz z załącznikami – k. 192-206, faktura VAT – k. 215; zeznania świadka Z. Ł. (2), k.602-603/

Wadliwość wykonania dachów budynków osiedla (...) stwierdzona została przez biegłego sądowego J. K. (3) w opinii sporządzonej na zlecenie Sądu Rejonowego w Gdyni w sprawie IC 1236/12.

/dowód: kopia opinii, k.559-564; zeznania świadka J. K. (3), k.601-602/

Remont części płaskiej dachu został przez powódkę wykonany w porozumieniu ze Wspólnotą Mieszkaniową, po zakończeniu prac modernizacyjnych wykonanych przez dewelopera i po uprzednim ustaleniu, że nie są one wystarczające dla osiągnięcia celu w postaci usunięcia wszelkich stwierdzonych wad i usterek. Prace przeprowadzone przez stronę pozwaną spowodowały ustanie zalań sąsiadujących z lokalem powódki lokali na ostatniej kondygnacji budynku nr (...), jakkolwiek na osiedlu (...) zalania wciąż się zdarzały. Ponadto, prace przeprowadzone przez stronę pozwaną nie doprowadziły do poprawy warunków termicznych w lokalach – zimą wciąż istniał problem z ich ogrzaniem.

/**dowód:** przesłuchanie powódki – k.774, k.777, k.576-577; zeznania świadka S. C. (2) – k. 603-604; zeznania świadka J. K. – k. 604-606; zeznania świadka A. M., k.606-607/

Remont dachu powódka przeprowadziła od wewnątrz swojego lokalu, celem zminimalizowania kosztów. Prace remontowe w lokalu trwały od kwietnia do czerwca 2012r. na czas ich trwania powódka wraz z rodziną wyprowadziła się z lokalu. Prace, których przebieg powódka dokumentowała, obejmowały remont części płaskiej dachu, a nadto usuwanie usterek w lokalu (nieszczelności pod parapetami i progiem balkonu, montaż płytek na balkonie, zasłonięcie pęknięcia konstrukcyjnego ściany w salonie), usuwanie śladów zalania, prace wykończeniowe konieczne po przeprowadzonym remoncie (szpachlowanie, malowanie). Koszt związany z remontem poniesiony przez powódkę, obejmujący również koszt wykonania opinii technicznej diagnozującej przyczynę przecieków, usługę transportową, magazynową oraz sprzątanie po remoncie wyniósł 40.402,59 zł.

/ **dowód:** przesłuchanie powódki – k.774, k.777, k.576-577; dokumentacja fotograficzna, k.250; zeznania świadka R. K., k.607; zeznania świadka R. R., k.74, k.753; faktury, k.207-208, k.210, k.212-215; protokoły odbioru, k. 11 maja 2012 r. k. 209, k.211/

W czerwcu 2013r. na zlecenie Wspólnoty Mieszkaniowej „Osiedle (...)” Katedra Podstaw Budownictwa i (...) Politechniki (...) dokonała badań termowizyjnych powierzchni dachów osiedla celem dokonania oceny jakości cieplnej dachów. W efekcie przeprowadzonych badań stwierdzono, że izolacja termiczna dachów płaskich została wykonana nieprawidłowo.

/ **dowód:** sprawozdanie z termowizji wraz z załącznikami, k.283/

Przypadki niedrożności lub zamrażania rynien i rur spustowych dachu skośnego nie mają związku z zamakaniem i wychładzaniem usytuowanego wyraźnie wyżej dachu płaskiego. Ocieplenie dachu płaskiego było wykonane w dwóch warstwach – cieńszej, częściowo nieciągłej ułożonej na folii paraizolacyjnej i grubszej, staranniej podwieszanej pod pokryciem, nad przestrzenią intensywnie wentylowaną powietrzem zewnętrznym; przepona paroszczelna posiadała liczne przerwy w ciągłości, co skutkowało wykraplaniem się znacznej ilości pary wodnej w dolnej warstwie ocieplenia oraz na spodzie pokrycia, nad górną warstwą ocieplenia. Skropliny wilgoci z wełny mineralnej miały możliwość niekontrolowanego przenikania do wnętrza budynku. Nieciągłość izolacji termicznej, mała grubość części faktycznie będącej ociepleniem oraz znaczne zawilgocenie tej izolacji powodowały większe od akceptowalnych straty ciepła. Okoliczności te stanowią przyczynę ujawniania się negatywnych zjawisk w mieszkaniu powódki, w części związanej ze zrealizowanymi przez A. rozwiązaniami dachu płaskiego. Przyczyną zaistnienia wad w lokalu powódki jest nieprawidłowości w zaprojektowaniu i wykonaniu budynku. Powódka, wspólnota mieszkaniowa ani administrator budynku nie przyczynili się do powstania wad w lokalu A. P..

W przypadku lokali przeznaczonych na stały pobyt ludzi konieczne jest zapewnienie możliwości utrzymania w tych pomieszczeniach odpowiednich warunków, w tym temperatury powietrza, temperatury poszczególnych powierzchni, wilgotności, braku wykraplania się wilgoci. Przedłużanie się sytuacji niespełnienia przez lokal któregoś z tych wymagań, względnie powtarzanie się takiej sytuacji w kolejnych latach może stanowić podstawę do uznania, że intensywność i rozłożenie w czasie skutków wad mogło stanowić zagrożenie dla zdrowia użytkownika lokalu.

Decyzja powódki o przeprowadzeniu remontu dachu płaskiego i sposobie jego przeprowadzenia była racjonalna technicznie i ekonomicznie. Brak wykonania prac naprawczych spowodowałyby zwiększenie się szkody. Poniesione przez powódkę koszty rzędu 40.403 zł odpowiadają wartości uzasadnionych nakładów koniecznych do poniesienia w celu usunięcia przyczyn występowania negatywnych zjawisk w lokalu powódki w części związanej z wadami dachu płaskiego i usunięciem pozostałych wad (z wyłączeniem dachu skośnego). Żadne czynności podjęte przez powódkę z procesie usuwania wad lokalu nie były zbędne.

/ **dowód:** opinia biegłego sądowego w zakresie budownictwa R. G. wraz z ustną opinią uzupełniającą, k.805-830, k.878/

**Sąd zważył, co następuje:**

Stan faktyczny w przedmiotowej sprawie Sąd ustalił na podstawie dokumentów i kopii dokumentów przedłożonych przez strony do akt sprawy, opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa R. G. oraz zeznań świadków i przesłuchania stron postępowania. Podstawą ustaleń były również dokumentacja zdjęciowa zapisana w formie elektronicznej na płycie CD. Jakkolwiek opinie prywatne złożone do akt sprawy miały jedynie walor dokumentów prywatnych i stanowiły poparcie stanowiska składających je stron, ich treść okazała się nie bez znaczenia dla dokonania ustaleń w takim zakresie, w jakim znalazły potwierdzenie w treści opinii biegłego sądowego R. G..

Sąd za wiarygodne uznał zeznania świadków oraz stron w zakresie stwierdzonych przez powódkę wad lokalu, ich zgłaszania jak również podejmowanych w związku z tym przez dewelopera czynności naprawczych. Sąd oddalił wnioski strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka P. K. z uwagi na brak wskazania aktualnego adresu świadka, na który możliwe było by jego wezwanie. Zeznań natomiast świadka T. G. Sąd nie uwzględnił konstruując stan faktyczny, zważywszy, że świadek – z uwagi na zły stan zdrowia – nie uczestniczył w inwestycji i procedurze naprawczej. Jakkolwiek świadek, jako przedsiębiorca, był jednym z podwykonawców, de facto kwestią tą zajmował się jego ojciec. Z przytoczonych względów zeznania wskazanego świadka Sąd uznał za nieistotne dla rozstrzygnięcia. Zeznania świadków zawnioskowanych przez stronę pozwaną zasadniczo zmierzały do wykazania, że przyczyną powstania wad w lokalu powódki w postaci przecieków były zaniedbania ze strony Wspólnoty Mieszkaniowej i nie miały związku z jakością wykonania przez dewelopera prac, przy czym świadkowie opierali się w swych zeznaniach na wynikach ekspertyzy zleconej przez dewelopera.

Zważywszy, że geneza wad lokalu stanowiła kwestię sporną pomiędzy stronami a okazała się kluczową dla rozstrzygnięcia, zaś jej ustalenie wymagało wiadomości specjalnych, Sąd ustalił ją w oparciu o opinię biegłego R. G.. Sąd w pełni podzielił wnioski zawarte w opiniach złożonych przez biegłego, tak pisemnej jak i ustnej opinii uzupełniającej, mając na względzie, iż są one jasne, a przeprowadzony wywód stanowiący ich uzasadnienie jest logiczny. W tym stanie rzeczy Sąd uznał opinie biegłego za rzetelne, zważywszy również, że osoba je sporządzająca posiada odpowiednią wiedzę i kwalifikacje w dziedzinie, w zakres której wchodził przedmiot opiniowania w niniejszej sprawie.

Zeznania przesłuchanych w sprawie świadków zawnioskowanych przez obie strony pozwalają stwierdzić, że powódka zgłaszała deweloperowi wady wykonania lokalu, które spotykały się z reakcją w postaci prób usunięcia skutków wystąpienia tychże wad- bezskutecznych ze względu na brak usunięcia przyczyn ich występowania.

Sąd za wiarygodne uznał zeznania złożone przez strony. Powódka, głównie z racji posiadanego wykształcenia z zakresu budownictwa, miała szeroką wiedzę na temat genezy przecieków w lokalu. A. P. w sposób wyczerpujący zrelacjonowała przebieg postępowania związanego ze zgłaszaniem wad lokalu, podejmowanymi przez dewelopera próbami ich usunięcia jak też działaniami podjętymi przez powódkę we własnym zakresie. Zeznania te Sąd uznał za szczerze, spójne, logiczne i wyczerpujące, dając im wiarę w całej rozciągłości. Zeznania R. S. – likwidatora pozwanych spółek – Sąd uznał za wiarygodne, przy czym koncentrowały się one głównie na przebiegu czynności podjętych przez dewelopera w kierunku ustalenia przyczyn powstawania przecieków w lokalach osiedla (...).

Sąd pominął dowód z przesłuchania M. S. w charakterze strony pozwanej wobec nieusprawiedliwionego niestawiennictwa tegoż na terminie rozprawy, na który został skutecznie wezwany.

Przechodząc do dalszych rozważań na wstępie wskazać należy, iż postępowanie przeciwko (...) w likwidacji z siedzibą w G. należało umorzyć, o czym, na podstawie art. 355§1 kpc, orzeczono w punkcie I sentencji. Na skutek bowiem wykreślenia wskazanej spółki z rejestru a co za tym idzie utraty przez nią bytu prawnego, wydanie wyroku w stosunku do niej stało się niedopuszczalne.

W pozostałym zakresie powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Poza sporem w sprawie niniejszej było zaistnienie wad w lokalu powódki. Kwestią sporną natomiast były przyczyny powstania wad oraz ustalenie podmiotów odpowiedzialnych za ich zaistnienie.

Stanowisko prezentowane przez stronę pozwaną zmierzało do wykazania, że odpowiedzialność za przeciekanie dachów budynków osiedla (...), w tym również lokalu powódki ponosi administracja osiedla, a to wobec zaniechania wykonania podstawowych prac konserwacyjnych systemu odprowadzania wody z dachów, a nadto zaniechania odśnieżania dachów. Stanowisko to, w świetle ustaleń biegłego zawartych w opinii, nie zasługuje na aprobatę. W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w tym zwłaszcza opinii biegłego R. G., nie ulega wątpliwości, że przyczyną powstałych w lokalu powódki usterek, w tym przeciekania dachów, był nieprawidłowy sposób zaprojektowania i wykonania budynku. W kontekście powyższego podejmowane przez stronę pozwaną próby naprawienia usterek w lokalu powódki spowodowanych przeciekaniem nie mogły doprowadzić i istotnie nie doprowadziły do usunięcia wad, zważywszy, że deweloper nie usunął – kompleksowo – przyczyny a koncentrował się na zwalczaniu skutków.

Jakkolwiek w wyniku działań podjętych przez dewelopera część dachów przestała przeciekać, nie można uznać, że prace przeprowadzone przez powódkę we własnym zakresie były zbędne. Jak bowiem zeznała A. P., naprawa dachów dokonana przez dewelopera nie przelożyła się na poprawę warunków termalnych lokali na poddaszach. Jedyne lokal powódki, na skutek przeprowadzonych na jej zlecenie prac, jest prawidłowo docieplony. Efekt zatem prac strony pozwanej uznać należy za niewystarczający.

Domagając się od strony pozwanej zwrotu poniesionych kosztów remontu powódka wskazywała, iż deweloper nie wywiązał się właściwie z umowy sprzedaży, bowiem lokal nabyty przez powódkę nie nadawał się do zamieszkania. Nie ulega przy tym wątpliwości, iż powódka wielokrotnie interweniowała u strony pozwanej w związku z ujawniającymi się wadami lokalu, żądając ich usunięcia, co jednak okazało się bezskuteczne. Zważyć przy tym należy, iż część negatywnych zjawisk ujawniających się w lokalu powódki (przeciekanie, zbyt niska temperatura) były pochodną wad części wspólnej budynku w postaci dachu. Domagając się usunięcia tychże wad powódka działała w ramach czynności zachowawczych określonych przepisem art.209 kc, działając w tym zakresie za wiedzą i zgodą wspólnoty mieszkaniowej.

W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie ulega wątpliwości, że pozwana (...) sp. z o. o. sp. k.a. w G. jako wykonawca budynku przy ul. (...) w G. nienależycie wykonał swoje zobowiązanie. Na skutek bowiem błędów projektowych i wykonawczych budynek, a w tym również lokal sprzedaży powódce obciążony był wadami, których wystąpienie skutkowało powstaniem szkody po stronie A. P.. W myśl zatem art.471 kc, który stanowi, że dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi, deweloper winien naprawić szkodę wynikłą z nienależytego wykonania zobowiązania poprzez usunięcie zaistniałych wad.

Wskazać należy w tym miejscu, że jakkolwiek deweloper podejmował działania zmierzające do usunięcia wad, były one nieadekwatne do potrzeb, co wynikało z nietrafnej diagnozy przyczyn przeciekania oraz niskiej temperatury w lokalu powódki. Pomimo wielokrotnych żądań ze strony A. P. co do usunięcia przyczyn negatywnych zjawisk występujących w jej lokalu, wady nie zostały usunięte. Powyższe upoważniało powódkę do wystąpienia do sądu z żądaniem upoważnienia jej do wykonania zastępczego (art.480§1 kc). Z możliwości tej powódka nie skorzystała, bowiem przeprowadzając remont pominęła etap sądowego postępowania o upoważnienie do przeprowadzenia prac naprawczych na koszt dłużnika. Należało zatem ocenić, czy działania powódki były usprawiedliwione w świetle treści art. 480§3 kc, który stanowi, że w wypadkach nagłych wierzyciel może zachowując roszczenie o naprawienie szkody, wykonać bez upoważnienia sądu czynność na koszt dłużnika. Zazwyczaj przyjmuje się, że taką sytuacją nagłą jest sytuacja awaryjna, zagrażająca życiu, zdrowiu lub powstaniem poważnej szkody.

Dokonując oceny zaistnienia przesłanki nagłości należy mieć na względzie przede wszystkim fakt, że w sprawie chodzi o lokal mieszkalny. Zdaniem Sądu przeznaczenie lokalu na stały pobyt ludzi wpływa na znacznie niższy poziom dopuszczalnej tolerancji dla jego wadliwości. Nie sposób również pominąć faktu, że w owym czasie powódka była w ciąży (w dniu (...)) urodziła córkę, co wynika z oświadczenia powódki o stanie rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania. Nie sposób zatem czynić powódce zarzutu, że wyczerpałszy możliwości uzyskania od



dewelopera oczekiwanego rezultatu, w postaci usunięcia wad budynku i lokalu, powódka zdecydowała się na podjęcie odpowiednich działań we własnym zakresie. Oczekiwanie na orzeczenie sądu przełożyć by się mogło bowiem nie tylko na dalszą degradację lokalu (na co wskazał biegły) ale również na negatywne skutki zdrowotne dla powódki i jej rodziny. Faktem notoryjnym jest, że zimny, zawilgocony, zagrzybiony lokal nie jest właściwym miejscem na zamieszkiwanie ludzi, a zwłaszcza kobiet ciężarnych i małych dzieci. Podjęcie przez powódkę zdecydowanych działań było zatem ze wszech miar usprawiedliwione, tym bardziej, że były to działania zaplanowane, racjonalne ekonomicznie i fachowe. Wskazać jednocześnie należy, iż równie racjonalne było połączenie remontu dachu z usuwaniem usterek w samym lokalu, zważywszy, że naprawa dachu wymagała znacznej ingerencji w lokal, a nadto dopiero usunięcie wady dachu nadawało sens usuwaniu ujawnionych w lokalu skutków tej wadliwości – głównie usuwaniu skutków zalań).

Z przytoczonych względów uznać należy, iż powódka zasadnie, na podstawie art. 480§3 kc, wobec sytuacji nagłej, dokonała naprawy dachu budynku usuwając wady tegoż oddziałujące na jej lokal a następnie usunęła wady w samym lokalu. Poniesione w związku z tym koszty stanowią zatem o wysokości szkody, do której naprawienia zobowiązana jest strona pozwana.

Z przytoczonych względów uznawszy roszczenie powódki za zasadne, orzeczono jak w punkcie II sentencji, uwzględniając również żądanie w zakresie odsetek, których zasądzenia strona powodowa domagała się od dnia wniesienia pozwu. Zgodnie z art. 481 § 1 kc, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Zatem żądanie zapłaty odsetek ustawowych od dnia wniesienia pozwu jest w pełni uzasadnione.

W ocenie Sądu, fakt wykreślenia z rejestru spółki (...) s.k.a. w likwidacji w G. nie stoi na przeszkodzie uwzględnieniu powództwa w stosunku do (...) sp. z o. o. w likwidacji w (...) w G.. Odpowiedzialność (...) sp. z o. o. w likwidacji w (...) w G. znajduje uzasadnienie w treści art. 125 ksh, art. 136§3 ksh oraz 31 ksh. Pozwana (...) sp. z o. o. w likwidacji w G. była komplementariuszem (...) sp. z o. o. sp. k.a. w chwili powstania zobowiązania, zaś (...) spółka akcyjna w (...) w G. została komplementariuszem w czasie gdy zobowiązanie istniało /odpis pełny z KRS k-565-567v/.

Na podstawie art. 98 §1 kpc kosztami postępowania obciążona została strona pozwana jako przegrywająca proces, przy czym, na podstawie o art. 108§1 kpc, szczegółowe wyliczenie tych kosztów Sąd pozostawił Referendarzowi sądowemu.

## ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)
4. (...)