

**Sygn. akt I C 809/12**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

23 kwietnia 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I. Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Rafał Cieszyński

Protokolant Ewelina Kiałka

po rozpoznaniu na rozprawie 18 kwietnia 2013 r. we W.

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...)

przeciwko (...) Spółka z o.o. z siedzibą we W.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...) na rzecz pozwanego (...) Spółki z o.o. z siedzibą we W. kwotę 3.617 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 3.600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

III. obciąża Skarb Państwa brakującą opłatą od rozszerzonego powództwa.

**Sygn. akt I C 809/12**

## UZASADNIENIE

Pozwem z 31 sierpnia 2010 r. powód Wspólnota Mieszkaniowa „(...)” nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...) domagała się zasądzenia od pozwanego (...) Spółki z o.o. z siedzibą we W. kwoty 42.793,44 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu żądania pozwu wskazał, iż powodową Wspólnotę tworzą właściciele lokali mieszkalnych wyodrębnionych i sprzedanych przez pozwanego. Powód dalej wskazywał, iż w obrębie nieruchomości wspólnej zostały ujawnione liczne wady o istotnym charakterze, w postaci wadliwej instalacji wentylacyjnej w budynkach, uszkodzeń elewacji, ubytków tynków zewnętrznych w obrębie budynków, ubytków nietrwałych rynien oraz obróbek blacharskich dachów w obrębie budynków, wadliwych głowic balkonowych z kamienia naturalnego, braku systemowej listwy kapinosowej w każdym z budynków, ubytków drewnianych elementów elewacji budynków, ubytków w powłokach lakierniczych poręczy i krat, niekompletnych balustrad, wadliwych odpowietrzeń pionów kanalizacyjnych w budynkach, wadliwie wykonanej z kostki (...) nawierzchni wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, brakujących listew w pergolach wejściowych do budynków, likwidacji wszystkich widocznych końcówek przewodów i kabli elektrycznych, niepodłączonych do żadnej instalacji, uzupełnienia osprzętu instalacji niskoprądowych. Wady te zgłoszone zostały pozwanemu, który nie tylko potwierdził je w treści sporządzonej notatki, a także w korespondencji z powodem ale również zobowiązał się do ich niezwłocznego usunięcia, w powołanych przez siebie terminach, co jednak nie nastąpiło. Wartość ujawnionych wad w obrębie nieruchomości wspólnej powoda, których usunięcie obciąża pozwanego, stanowi kwotę nie mniejszą niż 68.966,07 zł. Właściciele lokali powodowej Wspólnoty podjęli 23 sierpnia 2010 r. uchwałę na podstawie, której upoważnili zarząd do zawarcia umów przelewu z właścicielami poszczególnych

lokali obejmujących roszczenia o obniżenie ceny sprzedaży lokali mieszkalnych. W oparciu o powołaną uchwałę powód nabył od właścicieli lokali reprezentujących udział w wysokości 6205/10000 wierzycielności związane z przysługującymi im roszczeniami o obniżenie ceny sprzedaży lokali mieszkalnych o równowartość ujawnionych wad. O przelewie pozwany zawiadomiony został pismem z 30 sierpnia 2010 r.

W odpowiedzi na pozew z 16 lutego 2011 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych, zarzucając, iż powództwo pozbawione jest podstaw, zważywszy, iż zgodnie z protokołem przekazania lokal mieszkalny wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej został wydany P. C. (1)27 kwietnia 2007 r., w świetle czego 27 kwietnia 2010 r. doszło do wygaśnięcia uprawnień z rękoi temu nabywcy lokalu. Podniesiony zarzut odnosi się także do nabywców lokali w osobach M. T.i B. K., których uprawnienia z tytułu rękoi wygasły przed datą zawarcia umowy cesji oraz przed datą skierowania pozwu na drogę sądową. W ocenie pozwanego bezzasadnym jest także żądanie wywodzone z umowy przelewu wierzycielności A.K., która kupiła lokal od (...) Spółki z o.o., nie zaś pozwanego, tymczasem rękoi to system odpowiedzialności dotyczący relacji pomiędzy kupującym, a sprzedającym. Pozwany także zarzucił, iż w zakresie zgłoszonych wad w postaci wadliwego wykonania nawierzchni z kostki (...), to termin, w tym przypadku wynosił rok, bowiem wada ta nie stanowi wady budynku, konsekwencją czego jest wygaśnięcie roszczeń z tego tytułu na długo przed zawarciem umów przelewu. Ten zarzut, to jest rocznego terminu do wygaśnięcia uprawnień, pozwany podniósł również, co do rzekomego braku wystarczającej liczby kamer. Pozwany zarzucił także niedochowanie aktów staranności, w postaci terminowego zawiadomienia o wadzie. Wskazał więc, iż nawet gdyby przyjąć, iż w nieruchomości wspólnej istniały wady – czemu stanowczo zaprzecza – to ich notyfikacja nastąpiła po upływie zawitego miesięcznego terminu. Pozwany dalej twierdził, iż w zakresie wad w postaci niekompletnej balustrady ani powód, ani żaden z właścicieli samodzielnych lokali, którzy zawarli umowy cesji, nigdy nie dokonali zgłoszeń o takich wadach. Z uwagi na powyższe powód nie może dochodzić roszczenia w tej części. W zakresie wskazywanych przez powoda wad w postaci brakującej listwy w pergolach wejściowych do budynku, likwidacji wszystkich widocznych końcówek przewodów i kabli elektrycznych niepodłączonych do żadnej instalacji, niekompletnej i niesprawnej instalacji antenowej, braku monitoringu terenu, pozwany zarzucił, iż zgłoszenia o wadzie dokonała jedynie (...) Spółka z o.o.wymieniając te wady w załączniku do notarialnej umowy sprzedaży z 08 lipca 2008 r. Dobrodziejstwo tego aktu staranności nie może zatem przenosić się na innych cedentów. Co zaś tyczy się nabywcy lokalu (...)to wady wymienione w załączniku numer 14 zostały usunięte przez pozwanego, co zostało potwierdzone protokołem usunięcia wad, stwierdzonym podpisami obu stron 31 lipca 2008 r. W zakresie natomiast opisywanych przez powoda wad w postaci wadliwych głowic balkonowych z kamienia naturalnego, braku systemowej listwy kapinosowej w każdym z budynków, jak również ubytków nietrwałych rynien oraz obróbek blacharskich dachów w obrębie budynków pozwany zarzucił, że zgłoszone zostały dopiero przez zarządcę Wspólnoty w protokole z corocznego przeglądu za 2009 r., nie zaś z zachowaniem miesięcznego terminu, co wyłącza możliwość dochodzenia roszczenia w ramach niniejszego postępowania. Niezależnie od dotychczas podniesionych zarzutów natury formalnej – prowadzących do utraty uprawnień z tytułu rękoi – pozwany zaprzeczył, by nieruchomość wspólna była obciążona wadami na które wskazuje powód, jak również alby nieprawidłowości wskazywane przez powoda stanowiły wady wynikające z nienależytego wykonania umowy. Zaprzeczył także jakoby uznał swoją odpowiedzialność w zakresie wad powołanych przez powoda.

Pismem przygotowawczym z 28 czerwca 2011 r. powód rozszerzył żądanie pozwu domagając się od pozwanego łącznie kwoty 87.889,61 zł wraz z ustawowymi odsetkami od wskazanych w tym piśmie kwot i dat oraz zasądzenie kosztów procesu. Powód wyjaśnił, iż żądanie dalszej kwoty 42.392,70 zł wynika z kolejnych wad fizycznych, które w ostatnim czasie ujawnione zostały w obrębie nieruchomości wspólnej, w budynkach (...)oraz pozostałych budynkach, powołane szczegółowo w protokołach przeglądu technicznego z 08 marca 2011 r. oraz 10 maja 2011 r. Nadto wskazał, iż powód nabył wierzycielności związane z roszczeniami o obniżenie ceny sprzedaży od tworzących ją właścicieli lokali reprezentujących udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 6597/10000.

Postanowieniem z 13 lipca 2011 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu we Wrocławiu (art. 17 pkt 4 k.p.c.).

Postanowieniem z 03 października 2011 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu uchylił postanowienie z 13 lipca 2011 r. oraz zarządził zwrot pisma powoda z 28 czerwca 2011 r.

Pismem przygotowawczym z 19 kwietnia 2012 r. powód rozszerzył żądanie pozwu domagając się od pozwanego łącznie kwoty 87.889,61 zł wraz z ustawowymi odsetkami od wskazanym w tym piśmie kwot i dat oraz zasądzenie kosztów procesu.

Postanowieniem z 19 kwietnia 2012 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu we Wrocławiu (art. 17 k.p.c.).

Pismem przygotowawczym z 15 lutego 2013 r. pozwany wnosząc o oddalenie rozszerzonego powództwa, zakwestionował w pierwszym rzędzie zasadność twierdzeń powoda, jakoby doszło do ujawnienia się w nieruchomości wspólnej kolejnych wad, które obciążają pozwanego, a które zostały opisane w protokołach przeglądu techniczno-budowlanego 08 marca 2011 r. oraz 10 maja 2011 r. Pozwany zakwestionował zasadność i prawidłowość załączonych do powołanego pisma dokumentów, to jest protokołów przeglądów techniczno-budowlanego opracowanego bez udziału i wiedzy pozwanego. Podniósł zarzut wygaśnięcia uprawnień powoda do dochodzenia tego żądania, wskazując iż uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają po upływie roku, a gdy chodzi o wady budynku – po upływie trzech lat, licząc od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana. Powód rozszerzył żądanie pozwu 19 kwietnia 2012 r., a zatem po upływie trzyletniego terminu rękojmi. W świetle bowiem umów sprzedaży zawartych pomiędzy pozwanym, a członkami Wspólnoty którzy dokonali przelewu wierzytelności [ (...), P. C. (1), M. T., B. K., A. P. i A. K. (nabyła lokal wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej od (...) wraz z przelewem na nią uprawnień w zakresie rękojmi)] wszystkie z umów zostały zawarte w 2008 r. potwierdzając w swojej treści, że na datę zawarcia umów przedmiot umów był już wydany. Zatem ujawnione kolejne wady opisane w protokołach przeglądu z marca i maja 2011 r., jako dochodzone po upływie trzyletniego terminu, to jest po wygaśnięciu uprawnień z rękojmi, podlega oddaleniu. Nadto pozwany zarzucił, iż żądanie zapłaty wynikające z przelewu roszczenia o obniżenie ceny sprzedaży przez A. P. i M. Ł. [dalsza kwota 2.703,47 zł] nie jest uzasadnione z uwagi na fakt wydania cedentom lokalu 20 kwietnia 2007 r., w świetle powyższego już 20 kwietnia 2010 r. doszło do wygaśnięcia uprawnień z rękojmi przysługujących wyżej wymienionym nabywcom lokalu, a w konsekwencji także powodowi. Pozwany zakwestionował także stanowisko powoda, zgodnie z którym początek biegu terminu uprawnień z rękojmi za wady ujawnione w obrębie nieruchomości wspólnej należy liczyć dopiero od konstytutywnego wpisu prawa odrębnej własności do księgi wieczystej. Wskazał, iż każdego z nabywców łączyła umowa przedwstępna zawarta w trybie art. 9 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, zaś w każdej z tych umów strony uregulowały zagadnienie odbioru lokalu i wydania przedmiotu umowy oraz postanowiły, że bieg terminu rękojmi rozpoczyna się z chwilą sporządzenia protokołu odbioru lokalu.

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

27 marca 2008 r. B. K. i J. K. zawarli z (...) Spółką z o.o.z siedzibą we W.umowę sprzedaży samodzielnego lokalu mieszkalnego numer jeden położonego na pierwszej kondygnacji budynku przy ulicy (...)wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 346/10000. Nadto strony oświadczyły, iż wydanie przedmiotu umowy na rzecz strony kupującej już nastąpiło, jak również, że 14 października 2005 r. zawarły przedwstępną umowę sprzedaży, na podstawie której zostali zameldowani w lokalu będącym przedmiotem umowy. Lokal mieszkalny wydany został kupującemu 31 maja 2007 r. Przekazujący do czasu podpisania aktu notarialnego zobowiązał się usunąć następujące usterki: wykonać taras zewnętrzny, poprawki elewacji budynku.

(dowód: umowa przedwstępna k. 260-273

umowa z 28 marca 2008 k. 35 – 45

aneks do umowy z 26 czerwca 2008 r. k. 46-48

protokół przekazania lokalu k. 249-250)

24 kwietnia 2008 r. M. T.zawarł z (...) Spółką z o.o.z siedzibą we W.umowę sprzedaży samodzielnego lokalu mieszkalnego numer jeden położonego na pierwszej kondygnacji budynku przy ulicy (...)wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 390/10000. Nadto strony oświadczyły, iż wydanie przedmiotu umowy na rzecz strony kupującej już nastąpiło.

(dowód: umowa z 24 kwietnia 2008 k. 49 – 55

aneks do umowy z 25 czerwca 2008 r. k. 56-58)

24 kwietnia 2008 r. P. C. (1)zawarł z (...) Spółką z o.o.z siedzibą we W.umowę sprzedaży samodzielnego lokalu mieszkalnego numer jeden położonego na pierwszej kondygnacji budynku przy ulicy (...)wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 393/10000. Nadto strony oświadczyły, iż wydanie przedmiotu umowy na rzecz strony kupującej już nastąpiło. Lokal mieszkalny wydany został kupującym 27 kwietnia 2007 r. Umowę przedwstępną strony zawarły 27 września 2005 r.

(dowód: umowa przedwstępna k. 290-302

umowa z 28 marca 2008 k. 59 – 65

aneks do umowy z 26 czerwca 2008 r. k. 66-68

protokół przekazania lokalu k. 251-252)

18 marca 2008 r. A. P.i M. Ł.zawarli z (...) Spółką z o.o.z siedzibą we W.umowę sprzedaży samodzielnego lokalu mieszkalnego numer jeden położonego na pierwszej kondygnacji budynku przy ulicy (...)wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 392/10000. Nadto strony oświadczyły, iż wydanie przedmiotu umowy na rzecz strony kupującej już nastąpiło. Lokal mieszkalny wydany został kupującym 20 kwietnia 2007 r. Umowę przedwstępną strony zawarły 16 września 2005 r.

(dowód: umowa przedwstępna k. 415-425

umowa z 18 marca 2008 k. 316-326

aneks do umowy z 25 czerwca 2008 r. k. 327-329

protokół przekazania lokalu k. 427-428)

08 lipca 2008 r. (...) Spółka z o.o. z siedzibą we W. zawarła z (...) Spółką z o.o. z siedzibą we W. umowę sprzedaży:

- samodzielnego lokalu mieszkalnego numer jeden położonego na pierwszej kondygnacji budynku przy ulicy (...)wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 346/10000,

- samodzielnego lokalu mieszkalnego numer dwa położonego na trzech kondygnacjach budynku przy ulicy (...)wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 421/10000,

- samodzielnego lokalu mieszkalnego numer jeden położonego na pierwszej kondygnacji budynku przy ulicy (...)wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 392/10000,
- samodzielnego lokalu mieszkalnego numer dwa położonego na trzech kondygnacjach budynku przy ulicy (...)wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 517/10000,
- samodzielnego lokalu mieszkalnego numer jeden położonego na pierwszej kondygnacji budynku przy ulicy (...)wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 349/10000,
- samodzielnego lokalu mieszkalnego numer dwa położonego na trzech kondygnacjach budynku przy ulicy (...)wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 424/10000,
- samodzielnego lokalu mieszkalnego numer dwa położonego na trzech kondygnacjach budynku przy ulicy (...)wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 423/10000,
- samodzielnego lokalu mieszkalnego numer dwa położonego na trzech kondygnacjach budynku przy ulicy (...)wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 522/10000,
- samodzielnego lokalu mieszkalnego numer jeden położonego na pierwszej kondygnacji budynku przy ulicy (...)wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 346/10000, - samodzielnego lokalu mieszkalnego numer dwa położonego na trzech kondygnacjach budynku przy ulicy (...)wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 423/10000, - samodzielnego lokalu mieszkalnego numer jeden położonego na pierwszej kondygnacji budynku przy ulicy (...)wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 392/10000,
- samodzielnego lokalu mieszkalnego numer dwa położonego na trzech kondygnacjach budynku przy ulicy (...)wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 521/10000. Nadto strony oświadczyły, iż wydanie przedmiotu umowy na rzecz strony kupującej już nastąpiło, jak również, że termin rękojmi za wady przedmiotu umowy, licząc od daty protokolarnego przekazania przedmiotu umowy.

Umowę przedwstępną strony zawarły 23 listopada 2005 r. Lokale mieszkalne wydane zostały kupującemu 31 sierpnia 2007 r.

Strony oświadczyły także, iż przedmiot umowy ma wady fizyczne wyszczególnione w załączniku numer 14. Wszystkie wady opisane w załączniku numer 14 zostały usunięte w terminie, to jest do 31 lipca 2008 r.

(dowód: umowa przedwstępna k. 274-289

umowa z 28 marca 2008 k. 69-111

wykaz robót niezbędnych do wykonania z powodu usterek stwierdzonych w trakcie przeglądu w dniu 7 lipca 2008 k. 112

protokół k. 246-247

protokół przekazania lokali k. 429-430)

26 stycznia 2009 r. A. Kzawarła z (...) Spółką z o.o.z siedzibą we W.umowę sprzedaży samodzielnego lokalu mieszkalnego numer jeden położonego na pierwszej kondygnacji budynku przy ulicy (...)wraz z udziałem w części nieruchomości wspólnej wynoszącym 392/10000.

(dowód: umowa z 26 stycznia 2009 r. k. 113-133)

Pismem z 07 kwietnia 2009 r. Zarządca nieruchomości wspólnej zgłosił wykonawcy nieruchomości (...) Spółce z o.o. z siedzibą we W., że stwierdzone w przeglądzie z sierpnia 2008 r. wady i usterki nie zostały do 06 kwietnia 2009 r. oraz w grudniu 2009 r. usunięte. Nadto wezwał do usunięcia wad.

(dowód: pismo z 07 kwietnia 2010 r. k. 146

pismo z 04 grudnia 2009 r. k. 145)

Pismem z 29 kwietnia 2010 r. i 21 maja 2010 r. Zarządca nieruchomości wspólnej zgłosił wykonawcy nieruchomości (...) Spółce z o.o. z siedzibą we W. istnienie stwierdzonych wad i usterek.

(dowód: pismo z 29 kwietnia 2010 r. k. 142

pismo z 21 maja 2010 r. wraz z załącznikami k. 134-141)

Pismem z 09 czerwca 2010 r. (...) Spółka z o.o. z siedzibą we W. wskazał, iż uzupełnił brakujące elementy wykładziny drewnianej włącznie z pomalowaniem bejca, uruchomił system monitoringu, który poprzednio działał w niedostateczny sposób. W przedmiocie malowania rdzewiejących części balustrad – wniósł o przesunięcie terminu na 30 lipca; naprawa fragmentów części drogowych – do 30 lipca 2010 r. (zakres obejmie naprawę wysadzonej wokół studzienek kostki granitowej oraz uszkodzonych fragmentów nawierzchni kostki betonowej, a także naprawę uszkodzonych płytek ceramicznych na spocznikach wejściowych.

(dowód: pismo z 09 czerwca 2010 k. 148

pismo z 15 kwietnia 2010 r. k. 149)

Umową z 23 sierpnia 2010 r. cedent – R. C. przeniósł na cesjonariusza – Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...) pod tytułem darmym wierzytelność o obniżenie ceny sprzedaży, przysługującą mu z tytułu rękojmi i gwarancji udzielonej na nieruchomość wspólną budynku we W. ulicy (...) oraz otaczającą go infrastrukturę przez (...) Spółkę z o.o. z siedzibą we W., które to uprawnienia wynikają z umowy o ustanowienie i sprzedaż prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego numer (...). Zawiadomienie o cesji (...) Spółka z o.o. z siedzibą we W. otrzymała 31 sierpnia 2010 r.

(dowód: umowa cesji k. 165-166

pismo z 30 sierpnia 2010 r. k. 170-171)

Umową z 20 sierpnia 2010 r. cedent – M. T. przeniósł na cesjonariusza – Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...) pod tytułem darmym wierzytelność o obniżenie ceny sprzedaży, przysługującą mu z tytułu rękojmi i gwarancji udzielonej na nieruchomość wspólną budynku we W. ulicy (...) oraz otaczającą go infrastrukturę przez (...) Spółkę z o.o. z siedzibą we W., które to uprawnienia wynikają z umowy o ustanowienie i sprzedaż prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego numer 64b. Zawiadomienie o cesji (...) Spółka z o.o. z siedzibą we W. otrzymała 31 sierpnia 2010 r.

(dowód: umowa cesji k. 167-168

pismo z 30 sierpnia 2010 r. k. 170-171)

Umową z 23 sierpnia 2010 r. cedent – (...) Spółka z o.o. z siedzibą we W. przeniósł na cesjonariusza – Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...) pod tytułem darmym wierzytelność o obniżenie ceny sprzedaży, przysługującą mu z tytułu rękojmi i gwarancji udzielonej na nieruchomość wspólną budynku we W. ulicy (...) oraz otaczającą go infrastrukturę przez (...) Spółkę z o.o. z siedzibą we W., które to uprawnienia wynikają z umowy o ustanowienie i sprzedaż prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych numer (...). Zawiadomienie o cesji (...) Spółka z o.o. z siedzibą we W. otrzymała 31 sierpnia 2010 r.

(dowód: umowa cesji k. 169

pismo z 30 sierpnia 2010 r. k. 170-171)

Umową z 16 sierpnia 2010 r. cedent (...) Spółka z o.o. z siedzibą we W. przeniósł na cesjonariusza A. K., będącego obecnym właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego we W. przy ulicy (...) wierzytelność przeciwko (...) Spółce z o.o. z siedzibą we W. o obniżenie ceny sprzedaży lokalu, przysługującą cedentowi z tytułu rękojmi udzielonej na nieruchomość wspólną obejmującą budynki we W. przy ulicy (...).

(dowód: umowa cesji k. 157)

Umową z 01 lutego 2010 r. cedent – A. P. i M. Ł. przenieśli na cesjonariusza – Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...) pod tytułem darmym wierzytelność o obniżenie ceny sprzedaży, przysługującą mu z tytułu rękojmi i gwarancji udzielonej na nieruchomość wspólną budynku we W. ulicy (...) oraz otaczającą go infrastrukturę przez (...) Spółkę z o.o. z siedzibą we W., które to uprawnienia wynikają z umowy o ustanowienie i sprzedaż prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego numer (...). Zawiadomienie o cesji (...) Spółka z o.o. z siedzibą we W. otrzymała 31 sierpnia 2010 r.

(dowód: umowa cesji k. 315

pismo z 30 sierpnia 2010 r. k. 170-171)

***W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowym zważył, co następuje:***

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszym postępowaniu powód wystąpił z powództwem domagając się zasądzenia ostatecznie kwoty 87.889,61 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od wskazanych w piśmie z 19 kwietnia 2012 r. dat i kwot. Podstawą żądania powoda był fakt wadliwości zgłaszany przez administratora nieruchomości wspólnej w związku z prowadzonymi okresowo przeglądami technicznymi budynków. Swoje roszczenia powód wywodził z rękojmi za wady fizyczne rzeczy, powołując się na żądanie obniżenia ceny sprzedaży lokali mieszkalnych, a także twierdząc, iż wartość wskazanych wad stanowi kwotę nie mniejszą niż 133.226,65 zł [68.966,07 + 64.260,58 zł].

Przechodząc zatem do istoty spornego zagadnienia, zważyć należy, iż istotę instytucji rękojmi reguluje treść art. 556 § 1 k.c. Zgodnie z powołanym przepisem sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego, albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niepełnym (rękojmia za wady fizyczne). Nadto sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana stanowi własność osoby trzeciej albo jeżeli jest obciążona prawem osoby trzeciej; w razie sprzedaży praw sprzedawca jest odpowiedzialny także za istnienie praw (rękojmia za wady prawne). Odpowiedzialność ustawowa sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady sprzedanej rzeczy ma charakter absolutny. Oznacza to, że sprzedawca nie może się z niej zwolnić i obciążony jest nią niezależnie od tego czy

spowodował wadliwość rzeczy i czy ponosi on z tego tytułu jakąkolwiek winę. Sprzedawca ponosi odpowiedzialność nawet jeżeli nie wiedział, iż rzecz jest wadliwa.

Stosownie do treści art. 560 § 1 k.c. jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny. Powód wystąpił z drugim ze wskazanych żądań. W myśl art. 560 § 3 k.c., jeżeli kupujący żąda obniżenia ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej, obniżenie powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem wad istniejących. Ciężar tego wykazania spoczywa na kupującym (art. 6 k.c.) (por. teza do wyroku Sądu Najwyższego z 28 listopada 2007 r., sygn. akt V CNP 124/07; LEX numer 483295).

W miejscu podkreślenia wymaga, iż w obecnym kształcie procesu cywilnego bardzo mocno podkreśla się jego kontrydiktoryjny charakter, czego wyrazem jest przede wszystkim dyspozycja art. 232 k.p.c., określająca obowiązek stron do wskazywania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne, co z kolei jest potwierdzeniem reguły art. 6 k.c., wyznaczającej sposób rozłożenia ciężaru dowodu. Przepis art. 6 k.c. ma charakter generalny, jednak podkreślić należy, iż ciężar dowodu w polskim procesie cywilnym wiąże się z obowiązkiem twierdzenia i obowiązkiem dowodzenia tych wszystkich okoliczności, które mogą być, stosownie do art. 227 k.p.c., przedmiotem dowodu. Wynika stąd, iż powód musi udowodnić fakty tworzące jego prawo, a pozwany fakty, które przeszkodziły powstaniu prawa powoda lub je zniweczyły.

Zasadę kontrydiktoryjności (sporności) w polskim procesie cywilnym potwierdza nadto norma art. 3 k.p.c., w związku z art. 227 k.p.c. Zgodnie z dyspozycją art. 3 k.p.c. strony i uczestnicy postępowania obowiązani są dokonywać czynności procesowych zgodnie z dobrymi obyczajami, dawać wyjaśnienia co do okoliczności sprawy zgodnie z prawdą i bez zatajania czegokolwiek oraz przedstawiać dowody, a na podstawie art. 232 k.p.c. strony są zobowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne, przy czym Sąd może dopuścić dowód nie wskazany przez stronę. Obecny kształt art. 3 i art. 232 k.p.c., powtarzającego w zasadzie regułę art. 6 k.c., jest przejawem dążenia ustawodawcy do wzmocnienia uprawnień i obowiązków stron w zakresie wskazywania stosunków i okoliczności faktycznych, spornych między nimi, z których wywodzą swoje prawa i na których opierają swe żądania. Skutkiem wyraźnej konstrukcji praw i obowiązków stron w zakresie poszukiwania i przedstawiania dowodów na poparcie swych twierdzeń, jest wyznaczenie sądowi roli polegającej na inspirowaniu stron co do zgłaszania odpowiednich twierdzeń i przedstawiania dowodów na ich poparcie, zamiast faktycznego wykonywania obowiązków procesowych ciężających na stronach. Sąd jako bezstronny arbiter, rozstrzygający istniejący między stronami spór, nie jest zupełnie bezczynny w postępowaniu dowodowym, bowiem może dopuścić dowód nie wskazany przez stronę, co więcej dyspozycja art. 5 k.p.c. obliguje sąd do udzielenia stronom i uczestnikom postępowania, występującym w sprawie bez adwokata lub radcy prawnego, potrzebnych wskazówek co do czynności procesowych oraz pouczenia ich o skutkach prawnych tych czynności i skutkach zaniedbań, w tym także spoczywającym na nich ciężarze dowodu i skutkach nie przedstawienia dowodów na oparcie swych twierdzeń.

Podkreślić należy, iż zasady art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c., nie określają jedynie zakresu obowiązku zgłaszania dowodów przez strony, ale rozumiane muszą być przede wszystkim w ten sposób, że strona która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń, ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu co do tych okoliczności na tej stronie spoczywał. Zaznaczyć należy, iż nie jest rzeczą sądu poszukiwanie za stroną dowodów przez nią nie wskazanych, mających na celu udowodnienie jej twierdzeń, co wyraźnie zaznaczył Sąd Najwyższy w wyroku z 17 grudnia 1996 r. (OSN z 1997 r., poz. 76). Zasadnicza rola Sądu sprowadza się do prawnej i faktycznej oceny materiału dowodowego przedstawionego przez strony. Dopuszczenie dowodów z urzędu jest bowiem prawem, a nie obowiązkiem sądu, z którego to prawa powinien korzystać nader ostrożnie, tak by swoim działaniem nie wspierał żadnej ze stron procesu, a w szczególności nie działał na rzecz strony.

Dla zobrazowania rozważań Sądu w przedmiotowej sprawie, należy zatem prześledzić jak rozkładał się między stronami ciężar dowodu, co dopiero pozwoli ocenić jak strony z obowiązków w tym zakresie się wywiązały i jaki wpływ miało to na ich sytuację procesową. Bezsprzecznie na powodzie spoczywał ciężar dowodu zarówno co do samego istnienia zobowiązania pozwanego, a zatem ustalenia czy przedmiot umowy miał wady, jak też – w przypadku



wykazania wadliwości przedmiotu sprzedaży – wykazania w jakim stosunku wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad.

W niniejszym postępowaniu powód wnioskuje o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność zakresu oraz wartości wad ujawnionych w obrębie nieruchomości wspólnej oraz biegłego z zakresu instalacji i systemów monitoringu na okoliczność wadliwego i niekompletnego wykonania przez pozwanego instalacji telewizyjnej, a także na okoliczność wartości wad w postaci braku pięciu kamer w obrębie instalacji monitoringu.

Postanowieniem Sądu wydanym na rozprawie 25 marca 2013 r. zobowiązano pełnomocnika powoda do uiszczenia w terminie dwóch tygodni zaliczki na koszty opinii biegłego w wysokości 4.000 zł pod rygorem pominięcia czynności związanych z wydatkami [k. 439]. W zakreślonym terminie powód zaliczki nie uiścił.

Jak stanowi norma art. 130<sup>4</sup> § 4 k.p.c. Sąd podejmie czynność połączoną z wydatkami, jeżeli zaliczka zostanie uiszczona w oznaczonej wysokości. Zgodnie z § 5 powołanego przepisu w razie nieuiszczenia zaliczki sąd pominie czynność połączoną z wydatkami.

W świetle powyższego postanowieniem wydanym na rozprawie 18 kwietnia 2013 r. pominął dowód z opinii biegłego [k. 442].

W tym stanie rzeczy powód nie wykazał pierwszej z przesłanek warunkujących odpowiedzialność pozwanego, a to wykazania wadliwości rzeczy sprzedanej. Nadmienić w tym miejscu wypada, iż pozwany kwestionował, że rzecz w postaci budynków oraz infrastruktury nieruchomości wspólnej obciążona jest wadami. Dowodem zaś wadliwości nie mogą być sporządzone wyłącznie przez powoda dokumenty kontroli technicznej, prywatne kosztorysy, czy też załączona dokumentacja fotograficzna.

Wskazać w tym miejscu należy także, iż jak wynika z załącznika numer 14 do umowy sprzedaży z 08 lipca 2008 r. łączącej pozwanego z (...) Spółki z o.o. przedmiot sprzedaży zawierał usterki skutkujące koniecznością wykonania następujących prac: oczyszczenia, uzupełnienia ubytków i ponownego zaimpregnowania wszystkich drewnianych elementów, uzupełnienia brakujących listew w pergolach wejściowych do budynków numer (...), wyrównania terenu przy trasie drewnianym budynku numer (...) w celu likwidacji zbyt dużej różnicy poziomów, likwidacji wszystkich widocznych końcówek przewodów i kabli, które nie są podłączone do jakiegokolwiek instalacji i nie mają przeznaczenia, uzupełnienia brakującego osprzętu kominów ogniowych S., uzupełnienia osprzętu instalacji wysokoprądowych [podłączenie RTV – brak sygnału anteny zbiorczej, brak videofonów, brak monitoringu terenu]. Zgodnie zaś z protokołem z 31 lipca 2008 r. [k. 246] wszystkie wady opisane w powołanym wyżej załączniku zostały usunięte.

Zgodnie z tezą do wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 09 czerwca 2010 r. (sygn. akt I ACa 21/10; LEX numer 1120088) dochodzone na podstawie art. 560 § 1 k.c. roszczenie o obniżenie ceny w przypadku, gdy cena została już zapłacona, realizowane jest poprzez żądanie zapłaty kwoty odpowiadającej różnicy pomiędzy wartością rzeczy wolnej od wad, a wartością obliczoną z uwzględnieniem istniejących wad.

Zauważyć w tej sytuacji należy, iż inicjatywa dowodowa powoda nie zmierzała nawet do wykazania, czy oraz w jakim stopniu istniejące [ewentualnie – powód wadliwości przedmiotu sprzedaży nie wykazał] wady, doprowadziły do obniżenia ceny sprzedaży.

Kupujący, który nie udowodnił, tak wadliwości przedmiotu sprzedaży, jak i w jakim stosunku wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad, nie może skutecznie domagać się obniżenia ceny.

Jak stanowi norma art. 316 § 1 k.p.c. po zamknięciu rozprawy sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy; w szczególności zasądzeniu roszczenia nie stoi na przeszkodzie okoliczność, że stało się ono wymagalne w toku sprawy. Zgodnie z § 2 tego przepisu rozprawa powinna być otwarta na nowo, jeżeli istotne okoliczności ujawniły się dopiero po jej zamknięciu.

Podnoszone w piśmie powoda, złożonym na posiedzeniu w przedmiocie ogłoszenia wyroku, okoliczności, nie stanowiły tych powołanych w art. 316 § 2 k.p.c. [vide teza do postanowienia Sądu Najwyższego z 09 lutego 2012 r. sygn. akt III CSK 160/11 LEX numer 1165078].

W świetle powyższej argumentacji powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Dodatkowo jednakże podnieść należy, iż analizie Sądu podlegało również ustalenie czy powód mógł skutecznie wystąpić z roszczeniem z tytułu rękojmi w świetle treści art. 568 § 1 k.c. oraz art. 563 § 1 k.c. Zgodnie z art. 568 § 1 k.c. uprawnienia kupującego wygasają po upływie roku, a gdy chodzi o wady budynku – po upływie trzech lat, licząc od dnia kiedy rzecz została kupującemu wydana. Wskazane terminy mają charakter terminów zawitych (prekluzyjnych) a ich upływ powoduje bezwzględny skutek w postaci wygaśnięcia uprawnień kupującego. W tym miejscu zaznaczyć należy, iż dłuższy termin, umożliwiający skuteczne wystąpienie z tytułu rękojmi, dotyczy wyłącznie wady budynku, przez rozumieć należy obiekt budowlany, względnie budynek zgodnie z art. 3 pkt 1 i 2 Ustawy z dnia 07 lipca 1994. Prawo budowlane (t.j. Dz. U z 2006 r., nr 156, poz. 1118 z późn. z m.).

W myśl zaś art. 563 § 1 k.c. kupujący traci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia, a w wypadku gdy zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach przyjęte, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca po upływie czasu, w którym przy zachowaniu należytej staranności mógł ją wykryć. Pozwany zarzucił, wskazując każdorazowo datę odbioru lokalu przez poszczególnych właścicieli, że poza (...), żaden z pozostałych właścicieli nie dochował wymaganych aktów staranności.

Jak już wspomniano odpowiedzialność za wady rzeczy jest istocie rzeczy odpowiedzialnością opartą na zasadzie ryzyka, bezwzględna i obiektywna. Powyższe akcentuje się głównie poprzez brak możliwości uwolnienia się od niej poprzez wykazanie braku winy własnej sprzedawcy, czy też winy osoby, którą się posłużył, a nawet poprzez wykazanie braku wiedzy takich podmiotów o wystąpieniu, czy też możliwości wystąpienia wady. Zasadniczą przesłanką odpowiedzialności sprzedawcy względem kupującego jest wykazanie, że przedmiot sprzedaży dotknięty jest wadą fizyczną bądź prawną. Nie ma zatem żadnego znaczenia przy rozpoznawaniu tego rodzaju spraw, czy sprzedawca ponosi winę za stan przedmiotu zakupu, czy też takowej nie można mu przypisać. Konsekwencją nałożenia tak surowej odpowiedzialności na sprzedawcę jest jednak obowiązek kupującego, z uwagi na treść przepisu art. 563 k.c., dochowania określonych aktów staranności. Sprowadza się on do tego, iż kupujący winien, w celu dochodzenia roszczeń z rękojmi za wady, zawiadomić sprzedawcę o wadzie w terminie miesiąca od jej wykrycia. Powyższy termin ma charakter terminu zawitego, a jego upływ powoduje utratę możliwości dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi.

Odnosząc powyższe do przedmiotowej sprawy wskazać należy, że powód uzasadniając twierdzenie w zakresie dochowania terminu zawiadomienia o wadzie powołał się na pisma Administratora z 07 kwietnia 2009 r., 04 grudnia 2009 r., 09 kwietnia 2010 r., 29 kwietnia 2010 r. i 21 maja 2010 r., w których powołując się na okoliczność dokonanych corocznych przeglądów technicznych zawiadamiał pozwanego o stwierdzonych wadliwościach, wzywając do ich usunięcia. Co do zasady wskazać należy, że powzięcie wiadomości o wadach należy wiązać ze sporządzeniem ekspertyzy technicznej dotyczącej stanu budynku. Można założyć, że po sporządzeniu takiej opinii członkowie wspólnoty – właściciele lokali powzięli wiedzę odnośnie stwierdzonych wad. W istocie nie wiemy jednak kiedy dokładnie się to stało. Przede wszystkim odróżnienia wymaga pojęcie wspólnoty mieszkaniowej jako ułomnej osoby prawnej od właścicieli lokali, którzy z mocy prawa tworzą tę wspólnotę. Powód wskazuje w pozwie kiedy wspólnota mieszkaniowa dowiedziała się o wadach budynku (sierpień 2008 r. – pismo z 07 kwietnia 2009 r. k. 146). Niewątpliwie jednak w tej dacie wspólnota mieszkaniowa (rozumiana jako ułomna osoba prawna) nie była jeszcze podmiotem uprawnionym z tytułu rękojmi, skoro przelew roszczeń nastąpił dopiero w sierpniu 2010 r. Jeżeli jednak pozwany podnosi zarzut wygaśnięcia roszczeń z tytułu rękojmi na podstawie art. 563 k.c. – powód winien wykazać kiedy uprawniony dowiedział się o wadach jak i fakt zawiadomienia o nich sprzedawcy w terminie miesiąca. Powód wskazywał daty zawiadomień w powołanych pismach związane z czynnościami kontroli technicznej z sierpnia 2008 r. oraz 2009 r., a następnie marca 2011 r., jako datę powzięcia wiadomości o wadach.

W tym też terminie rozpoczął biec dla członków powodowej wspólnoty termin do złożenia pozwanemu zawiadomienia o wadach o którym mowa w art. 563 k.c. Zdaniem Sądu treść składanych pism zarządcy przy uwzględnieniu treści dołączonych do nich opinii technicznych – co do zasady mogła stanowić zawiadomienie o wadach. Na taki charakter pism wskazuje powód i niewątpliwie taka też była intencja złożenia tych pism. Tyle tylko, że z treści przepisu art. 563 k.c. wynika, że podmiotem uprawnionym do zawiadomienia o wadach jest wyłącznie kupujący. W doktrynie wskazuje się, że zawiadomienie o wadzie jest aktem staranności osoby uprawnionej z tytułu dochodzenia roszczeń z rękojmi. Zatem powyższego nie może zastąpić powzięcie przez sprzedawcę wiedzy o wadzie z innych źródeł aniżeli bezpośrednio od osoby uprawnionej. Poza kupującym osobą, która w świetle przepisów kodeksu cywilnego mogłaby wykonać powyższe uprawnienie, mógłby być pełnomocnik kupującego legitymujący się odpowiednim pełnomocnictwem. W żadnej jednak mierze zawiadomienia o wadzie nie może skutecznie złożyć podmiot trzeci, nie będący stroną stosunku prawnego sprzedaży. Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że powołane przez powoda pisma pochodziły od zarządcy wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...). Zauważyć jednocześnie trzeba, że w chwili sporządzania przedmiotowych pism podmiotami uprawnionymi do dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi za wady byli nadal wyłącznie poszczególni członkowie wspólnoty, którzy samodzielnie, jako nabywcy przedmiotowych lokali byli uprawnieni do zawiadomienia strony pozwanej o wadach budynku. Tymczasem w niniejszej sprawie zawiadomienie o wadach złożył podmiot trzeci, a więc w żaden sposób nie spełnia ono kryteriów przepisu art. 563 k.c. Również za takie zawiadomienie nie sposób uznać wskazywanych przez świadków B. K. [k. 334v], czy P. C. (1) [k. 335 v] rozmów z Prezesem Zarządu pozwanego; w innym zaś zakresie – na przykład składanych pozwanemu zawiadomień – powód tego nie wykazał. W konsekwencji miesięczny termin wynikający z art. 563 k.c. upłynął bezskutecznie, kupujący nie dochowali wymaganych aktów staranności i utracili możliwość dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi. Odnośnie zawiadomienia o wadach, które powód ustalił zgodnie z ekspertyzą z marca 2011 r. [k. 355-364] to również ocenić należało jako spóźnione skoro nie wynika by powód zawiadomił o tym pozwanego, zaś złożone w tym zakresie pismo z 30 czerwca 2011 r. doręczono pozwanemu dopiero 19 sierpnia 2011 r. [k. 363 i 369]. Nie dotyczy to (...), jednakże w tym zakresie, o czym była już mowa, zgłoszone, wady zostały skutecznie usunięte.

Mając powyższe rozważania na względzie, w oparciu o treść cytowanych przepisów, Sąd w punkcie I. sentencji wyroku oddalił powództwo powoda w całości.

Orzeczenie o kosztach procesu, zawarte w punkcie II. wyroku zostało oparte na treści art. 98 k.p.c. W myśl powołanego przepisu strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi, na jego żądanie, koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Wobec powyższego, Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3.617 zł tytułem kosztów procesu, na którą składają się: koszty zastępstwa procesowego, ustalone w oparciu o § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349, z późn. zm.) oraz opłata skarbową w wysokości 17 zł poniesioną od udzielonego w sprawie pełnomocnictwa.

W oparciu o art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. jedn. Dz. U. z 2010 r., nr 90, poz. 594 z późn. zm.) brakującymi kosztami sądowymi obciążono Skarb Państwa, o czym orzeczono w punkcie III. wyroku.

### **Zarządzenie:**

1. odnotować w repertorium;
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda;
3. kalendarz 14 dni.

**29 maja 2013 r.**