

sygn. akt XV C 413/12

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 stycznia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący SSO Małgorzata Misiurna

Protokolant sekr. sąd. Katarzyna Ignacek

po rozpoznaniu w dniu 21 grudnia 2017r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa L. B. i J. M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w S.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli ewentualnie zapłatę

I. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w S. na rzecz powodów L. B. i J. M. solidarnie kwotę 377.616,59 zł ( trzysta siedemdziesiąt siedem tysięcy sześćset szesnaście złotych i 59/100 ) z odsetkami ustawowymi od dnia 31 lipca 2012r. do dnia 31 grudnia 2015r. , z dalszymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty;

II. oddala żądanie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli i zapłatę w pozostałym zakresie;

III. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 5332,54 zł ( pięć tysięcy trzysta trzydzieści dwa złote i 54/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. przyznaje ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku na rzecz radcy prawnego T. U. z Kancelarii Radcy Prawnego w S. wynagrodzenie w kwocie 7200 zł ( siedem tysięcy złotych) powiększone o należny podatek od towarów i usług tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce L. B. przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu;

V. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku:

- z roszczenia zasądzzonego w pkt I wyroku na rzecz powodów J. M. i L. B. kwotę 22.775,13 zł ( dwadzieścia dwa tysiące siedemset siedemdziesiąt pięć złotych i 13/100 ) oraz

- od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w S. kwotę 4142,31 zł ( cztery tysiące sto czterdzieści dwa złote i 31/100)- tytułem zwrotu wydatków na wynagrodzenia biegłych sądowych.

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 20 stycznia 2011r. (data stempla pocztowego, k. 30) powodowie L. M., która w trakcie procesu zmieniła nazwisko na B. oraz J. M. wnieśli o zobowiązanie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w S. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powstałego poprzez przebudowę części strychu na lokal mieszkalny o powierzchni około 200m<sup>2</sup>, położonego w S. przy ulicy (...) i sprzedaży tego lokalu za cenę równą

nakładom poniesionym na wykonane prace, a w związku z tym dokonania zmiany udziałów właścicieli poszczególnych lokali w częściach wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego działki objętych księgą wieczystą KW (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Sopocie. Powodowie domagali się także kosztów procesu.

W uzasadnieniu swojego żądania powodowie wywiedli, że w dniu 19 października 2007r. strony zawarły przed notariuszem K. B. w S. umowę przedwstępną ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży. Powodowie wskazali, że w §3 umowy zobowiązali się wykonać własnym kosztem i staraniem, zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją projektową oraz decyzją o pozwoleniu na budowę określone w tej umowie prace, w określonym terminie, zaś pozwana zobowiązała się, po dokonaniu przez powodów prac i przebudowy wymienionych w tym paragrafie oraz po spełnieniu dodatkowych warunków wymienionych w umowie, ustanowić odrębną własność nowo - powstałego lokalu ustalając, że jego jedynymi właścicielami będą powodowie i sprzedać im ten lokal za cenę równą nakładom poniesionym na wykonane prace, a w związku z tym dokonać zmiany udziałów właścicieli poszczególnych lokali w częściach wspólnych budynku i prawie użytkowania wieczystego działki objętych księgą wieczystą KW (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Sopocie. Powodowie wskazali, że w dniu 27 kwietnia 2008r. zgłosili roboty budowlane na wymianę pokrycia dachowego, wymianę opierzeni, wymianę blach, rur spustowych i przemurowanie kominów, na co w ustawowym terminie nie zgłoszono zastrzeżeń, pomimo, że jak się okazało budynek wpisany był do rejestru zabytków. Na skutek działań podjętych przez jednego z członków Wspólnoty prace uległy znacznemu opóźnieniu, gdyż Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w S. w dniu 22 września 2008r. wydał decyzję nakazującą powodom zaniechanie dalszych robót budowlanych polegających na remoncie, przebudowie i nadbudowie części budynku przy ulicy (...) w S.. Powodowie nie mogli więc dotrzymać terminów ujętych w umowie, a w dniu 20 lutego 2009r. strony dokonały zmiany umowy z dnia 19 października 2007r., dodając między innymi §20, w którym to powodowie zobowiązali się do wykonania dodatkowych prac, między innymi płotu okalającego nieruchomość oraz krat zabezpieczających zewnętrzne otwory piwniczne i wejście do studzienki odpływowej. Powodowie zaznaczyli, że prace objęte umową z dnia 19 października 2007r. zostały wykonane, ponieważ remont suszarni został wykonany w dniu 30 listopada 2008r., remont dachu w dniu 3 września 2009r., a remont klatki schodowej w dniu 6 lutego 2010r. Jednak w dniu 12 maja 2010r. pozwana odstąpiła od umowy z dnia 19 października 2007r. w przedmiocie ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, i wniosła o opuszczenie i opróżnienie do dnia 20 maja 2010r. części nieruchomości, należącej do Wspólnoty i wydanie zajmowanych bez tytułu prawnego pomieszczeń. W dniu 21 maja 2010r. przy pomocy wynajętej przez nią firmy ochroniarskiej doprowadziła do samowolnego naruszenia posiadania powodów, uniemożliwiając im wejście na teren posesji. Zdaniem powodów w okolicznościach niniejszej sprawy odstąpienie od umowy było niedopuszczalne. Powodowie wskazali też, że uzyskali pozwolenie na budowę, posiadają wypis z rejestru gruntów oraz rzut kondygnacji, na której znajdować się będzie przedmiotowy lokal. Nie posiadają jedynie zaświadczenia o samodzielności lokalu, albowiem wobec bezprawnego pozbawienia ich posiadania przedmiotowych pomieszczeń przez pozwanych nie mają możliwości kontynuowania prac adaptacyjnych oraz remontu.

Powyżej zaprezentowane stanowisko zostało podtrzymane przez pierwotnie ustanowionego dla obojga powodów pełnomocnika z urzędu w piśmie procesowym z dnia 2 kwietnia 2012r. (k. 125-126).

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz obciążenie powodów kosztami procesu.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwana podniosła, że zawarta przez strony umowa nazwaną umową przedwstępną ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży składała się co najmniej z 2 umów, tj. umowy o roboty budowlane oraz umowy przyrzeczenia odwołującą się do dyspozycji z art. 389 k.c. Pierwszą, podstawową z tych umów była umowa o roboty budowlane, w której powodowie zobowiązali się do wykonania określonych robót w terminach określonych w przedmiotowej umowie. Pozwana, zaś zobowiązała się do ustanowienia odrębnej własności nowo - powstałego lokalu (tj. strychu, o którym mowa powyżej) i sprzedania powodom tego lokalu za cenę równą nakładom poniesionym na wykonane prace remontowe, czyli warunkiem niezbędnym i koniecznym skuteczności tej drugiej umowy - przeniesienia własności części nowo powstałego lokalu - był moment prawidłowego wykonania i zakończenia robót budowlanych przez powodów. Tymczasem powodowie wykonywali zlecone im prace budowlane z dużym opóźnieniem, jak również z licznymi, istotnymi wadami, dopuszczając się tym samym wielu uchybień w

toku prowadzonego remontu. Okoliczności te potwierdza wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku wydane w sprawie sygn. akt IC 671/10. Wobec powyższych uchybień pozwana przez swojego pełnomocnika wystosowała wezwanie do ostatecznego zakończenia robót w terminie do dnia 20 kwietnia 2010r. z zastrzeżeniem odstąpienia od umowy. Pomimo tego powodowie nie wywiązali się ze swojego zobowiązania w określonym terminie, wobec czego pozwana odstąpiła od umowy pismem z dnia 12 maja 2010r.

Pismem procesowym z dnia 5 lipca 2012r. (k. 132-136v) pełnomocnik powoda J. M. (z wyboru) rozszerzył powództwo w ten sposób, że oprócz zgłoszonego w pozwie roszczenia, zgłosił żądanie ewentualne na wypadek nie uwzględnienia roszczenia zawartego w pozwie, i wniósł o zasądzenie od pozwanej solidarnie na rzecz powodów solidarnie kwoty 2.000.000zł wraz z odsetkami liczonymi od dnia 13 maja 2010r. do dnia zapłaty. Ewentualnie na wypadek nieuwzględnienia powyższych żądań wniósł o zasądzenie od pozwanej solidarnie na rzecz powodów solidarnie kwoty 150.460zł z odsetkami liczonymi od dnia 1 stycznia 2010r. do dnia zapłaty oraz o wydanie przez Sąd upoważnienia do nakazania pozwanej zaniechania podejmowania czynności mających na celu uniemożliwienie powodom wykonywania prac budowlanych zgodnie z treścią umowy z dnia 19 października 2007r. Żądanie dotyczące zasądzenia od pozwanej solidarnie na rzecz powodów solidarnie kwoty 2000000zł wraz z odsetkami liczonymi od dnia 13 maja 2010r. powód oparł o treść art. 639 k.c., wskazując, że wynagrodzenie przysługujące powodom z tej podstawy określić należy jako równowartość zysku jaki powodowie osiągnęliby na przedmiotowej transakcji, gdyby została ona sfinalizowana zgodnie z założeniami umowy z dnia 19 października 2007r. Wynagrodzenie to stanowić więc powinno honorarium, jakie otrzymać mieli powodowie za sprzedaż nowego lokalu mieszkalnego powstałego z przebudowy strychu, tj. 120000zł, powiększonego o poniesione przez powodów nakłady wynoszące, według powodów około 800.000zł. Powodowie podnieśli, że ponieśli szkodę z tytułu niewykonania zobowiązania spowodowanego bezprawnym odstąpieniem od umowy z dnia 19 października 2007r., a jej wysokość to rzeczywista strata będąca równowartością nakładów poniesionych przez powodów na poczet przeprowadzonych robót budowlanych, czyli 800.000zł oraz utracone korzyści – w wysokości 120000zł, łącznie 2000000zł.

W uzasadnieniu zaś żądania zapłaty kwoty 150460zł z odsetkami liczonymi od dnia 1 stycznia 2010r. do dnia zapłaty oraz wydania przez Sąd upoważnienia do nakazania pozwanej zaniechania podejmowania czynności mających na celu uniemożliwienie powodom wykonywania prac budowlanych zgodnie z treścią umowy z dnia 19 października 2007r. powód wskazał, że zgodnie z zawartym przez powodów aktem notarialnym z dnia 7 maja 2008r. z M. P. i R. P., powodowie zobowiązali się po uprzednim dokonaniu przebudowy strychu położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w S., wydać M. P. i R. P. do dnia 31 grudnia 2009r. lokale mieszkalne powstałe w wyniku przebudowy oraz do dnia 30 czerwca 2010r. zawrzeć z nimi umowę przyrzeczonej sprzedaży tych lokali. W przypadku zwłoki wydania tych lokali, powodowie zobowiązali się do zapłaty kary umownej na ich rzecz w wysokości 0.02% - liczonej od kwoty 1200000zł począwszy od dnia 1 stycznia 2010r. M. P. i R. P. wystąpili przeciwko powodom na drogę postępowania sądowego z tytułu zapłaty kar umownych.

Pismem procesowym z dnia 6 lipca 2012r. (k. 107-107v) pierwotnie ustanowiony dla obojga powodów pełnomocnik z urzędu dla powódki L. B. poparł twierdzenia i wnioski dowodowe z pisma z dnia 5 lipca 2012r.

Pozwana Wspólnota w piśmie z dnia 6 sierpnia 2012r. (k. 167-169) wskazała, że nie pozostawała i nie pozostaje w żadnych stosunkach cywilno - prawnych z M. P. i R. P., a zatem trudno znaleźć podstawę, dla której żądanie w tym zakresie miałyby pozostawać w jakimkolwiek adekwatnym związku przyczynowo - skutkowym ze zgłoszonym roszczeniem, a wywód pełnomocnika powoda dotyczący instytucji umowy o dzieło nie może znaleźć zastosowania w niniejszej sprawie, albowiem pozwana wyczerpując procedurę z art. 491 k.c. w dniu 12 maja 2010r. odstąpiła od umowy. Skoro tak, to nie może być mowy o wyliczeniu po stronie powodowej swego roszczenia w oparciu o proponowane przez pełnomocnika powoda przepisy, lecz o rzeczywisty nakład środków zaangażowanych przez powodów na budowie u pozwanej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Gmina M. S. jest właścicielką nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...), stanowiącej działkę numer (...), obszaru 682m<sup>2</sup>, dla której w Sądzie Rejonowym w Sopocie prowadzona jest księga wieczysta Kw (...). W budynku położonym przy tej ulicy znajduje się łącznie 17 lokali, w tym 3 niewyodrębnionych należących do Gminy M. S. oraz 14 wyodrębnionych lokali mieszkalnych, z którymi związane są udziały w częściach wspólnych budynku i w prawie użytkownika wieczystego działki, objętej księgą wieczystą Kw (...). Mieszkańcy budynku położonego przy ulicy (...) w S. tworzą Wspólnotę Mieszkaniową. Budynek położony przy ulicy (...) w S. jest wpisany do rejestru zabytków. Częścią wspólną przedmiotowego budynku jest między innymi strych, położony na trzecim piętrze budynku.

Wspólnota Mieszkaniowa uchwałą numer (...) z dnia 29 marca 2006r. postanowiła sprzedać w drodze przetargu, z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe, część wspólną w postaci strychu, Inwestorowi, który przedstawi najlepszą ofertę, za cenę nie mniejszą niż pokrywającą całkowity koszt remontu dachu, przy zachowaniu części strychu na suszarnię. Zarząd Wspólnoty dnia 3 września 2007r. dokonał wyboru Inwestora wyłonionego w drodze przetargu w osobie L. M., obecnie B. i określił warunki udostępnienia jej części strychu w celu przebudowy na cele mieszkalne, sporządzając na tę okoliczność Protokół.

W dniu 19 października 2007r. powodowie oraz członkowie zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) W. W. i W. S. zawarli w formie aktu notarialnego, sporządzonego przez notariusza K. B. przedwstępłą umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży. Na podstawie tej umowy powodowie zobowiązali się wykonać własnym kosztem i staraniem, zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją projektową oraz decyzją o pozwoleniu na budowę, pod nadzorem osoby uprawnionej, przez nich zatrudnionej:

1) w terminie najpóźniej do dnia 30 listopada 2008r. remont kapitalny dachu, w zakres którego wchodziły:

- wymiana pokrycia dachowego na nową dachówkę glazurowaną;
- wymiana opierzenia, orywnowania i rur spustowych budynku z czego opierzenia i rynny z blachy tytan - cynk, rury spustowe blacha powlekana;
- wymiana łąty i kontr – łąty;
- ułożenie folii paroprzepuszczalnej;
- wykonanie przemurowania kominów ponad połacią dachową (cegła klinkierowa);
- zamontowanie wyłazu dachowego, stopni kominarskich;
- zadaszenie i orywnowanie lokalu nr 6a;

2) w terminie najpóźniej do dnia 30 października 2008r. remont suszarni, polegający na:

- wykonaniu deskowania podłogi;
- wymianie stolarki;
- obudowaniu skosów płytą;
- wykonaniu instalacji elektrycznej;
- wyburzeniu ściany pomiędzy suszarnią a pralnią; -
- zamontowaniu drzwi przeciwpożarowych (2 sztuki);

3) w terminie najpóźniej jednego miesiąca przed zakończeniem stanu surowego zamkniętego nowo - powstałego lokalu, remonty klatek schodowych, w zakres którego wchodzić miało:

- cokolowanie ścian;
- malowanie lamperii,
- malowanie tralek i poręczy,
- malowanie schodów,
- wymiana stolarki okiennej,

4) w terminie najpóźniej do dnia 30 listopada 2008r. wykonanie izolacji pionowej i poziomej, polegającej na:

- odgrzybianiu ścian,
- wykonaniu otworów w ścianach i wypełnieniu ich preparatem ISOLIT,
- wykonaniu nowych tynków,
- wykonaniu izolacji murów styrobitem,
- ociepleniu ścian styropianem 3 cm,
- wykonaniu opaski betonowej szerokości 50cm,

5) w terminie najpóźniej do dnia 30 listopada 2008r. wykonanie odwodnienia według projektu wodno-kanalizacyjnego,

6) w terminie najpóźniej do dnia 30 grudnia 2009r. przebudowy udostępnionej im części strychu na lokal mieszkalny, o powierzchni około 200m<sup>2</sup> mierzonej na poziomie podłogi bez potrażeń. W. W. i W. S. działając w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości w S. przy ulicy (...) w przedmiotowej umowie zobowiązali się, po dokonaniu przez L. M. – aktualnie B. i J. M. prac i przebudowy, o których mowa powyżej oraz po spełnieniu przez nich następujących warunków:

- a) uzyskania ostatecznej decyzji o zatwierdzeniu projektu architektoniczno- budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę,
- b) uzyskania zaświadczenia o samodzielności nowo - powstałego lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali,
- c) przedstawienia rzutu kondygnacji budynku, na której znajdować się będzie przedmiotowy lokal, a nadto opisu lokalu, z określeniem przynależnego do tego lokalu udziału w częściach wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego działki - zawierającego dane niezbędne do założenia dla tego lokalu księgi wieczystej,
- d) przedstawienia wypisu z rejestru gruntów, wraz z wyrysem z mapy ewidencyjnej, dotyczących działki nr (...), obszaru 682 m<sup>2</sup>,

w terminie jednego miesiąca od dnia uzyskania ostatniego z wymaganych dokumentów, ale nie później niż do dnia 31 stycznia 2010r. ustanowić odrębną własność nowo - powstałego lokalu ustalając, że jego jedynymi właścicielami będą powodowie na prawach wspólności ustawowej i sprzedać im ten lokal za cenę równą nakładom poniesionym na wykonane prace, opisane w § 3 ust. 1 pkt 1-5 umowy, a w związku z tym dokonać zmiany udziałów właścicieli

poszczególnych lokali w częściach wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego działki, objętych księgą wieczystą Kw (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Sopocie.

Powodowie pod wymienionymi warunkami i w podanym terminie zobowiązali się ustanowić odrębną własność nowo - powstałego lokalu i za wskazaną cenę lokal ten kupić. W. W. i W. S. działając w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości w S. przy ulicy (...) zobowiązali się wydać powodom część strychu będącą przedmiotem umowy w terminie najpóźniej do dnia 22 października 2007r., przy czym strony zobowiązały się sporządzić na tę okoliczność protokół.

Własnym kosztem i staraniem powodowie mieli też uzyskać wszelkie zezwolenia i dokumenty niezbędne do realizacji prac remontowych i adaptacyjnych.

W § 11 umowy strony ustaliły, że Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości w S. przy ulicy (...) nie może uzależniać ustanowienia odrębnej własności nowo - powstałego lokalu i jego sprzedaży od spełnienia dodatkowych zobowiązań, niż wynikające z umowy. W umowie strony postanowiły też, że za przekroczenie terminów wymienionych w umowie, Inwestorzy - powodowie zobowiązani będą do zapłaty Wspólnocie Mieszkaniowej kary umownej w wysokości po 300zł dziennie, a w przypadku przeciągającej się procedury administracyjnej związanej z inwestycją, wstrzymaniem prac remontowych przez członków Wspólnoty, Zarząd Wspólnoty wraz z Inwestorami ustali nowe terminy wykonania prac na rzecz Wspólnoty i nowy termin zakończenia inwestycji, bez płacenia przez Inwestorów kar umownych określonych wyżej.

Sporządzenie projektu architektoniczno – budowlanego zmiany sposobu użytkowania poddasza powódka zleciła architektowi I. G., która przygotowała go w dniu 4 października 2008r.

Dowód: wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku w sprawie I C 671/10 z dnia 02.02.2011r. wraz z uzasadnieniem, k. 250-263 tych akt oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku w sprawie I ACa 179/12 z dnia 08.05.2012r. wraz z uzasadnieniem, k. 346 i k. 354-365 tych akt; projekt architektoniczno – budowlany, k. 6-7; dokumenty znajdujące się w aktach sprawy Sądu Okręgowego w Gdańsku I C 671/10, w szczególności prywatna opinia W. G.; wypis z rejestru gruntów, k. 10-11v; umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z dnia 19.10.2007r., k. 12-23; zeznania informacyjne powódki L. B. (poprzednio M.) na rozprawie w dniu 4 grudnia 2012r., k. 278-286.

W dniu 7 maja 2008r. powodowie zawarli z M. C. – P. i R. P. przedwstępną umowę sprzedaży, powołując się na przedwstępną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży zawartą z pozwaną Wspólnotą w dniu 19 października 2007r.

W umowie z M. C. – P. i R. P. powodowie oświadczyli, że dopuszczają możliwość powstania dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych, których łączna powierzchnia użytkowa wynosić będzie 175 m<sup>2</sup>, zamiast jednego lokalu, o którym mowa w umowie z dnia 19 października 2007r. Przedmiotową umowę powodowie zobowiązali się sprzedać, pod warunkiem ustanowienia odrębnej własności tego lokalu lub tych lokali i założenia dla niego lub dla nich księgi wieczystej M. C. – P. i R. P. lokal mieszkalny lub dwa lokale, który lub które zostaną wyodrębnione z księgi wieczystej Kw (...) wraz z prawami związanymi z własnością, za cenę 1200000zł. Strony postanowiły, że kwota ta stanowić będzie cenę łączną także w przypadku gdy przedmiotem umowy będą dwa lokale.

Dowód: przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 07.05.2008r., k. 141-154.

Strych na ul. (...) w S. był pierwszym, który powódka adaptowała w celu sprzedaży. Na rzecz innych podmiotów nie prowadziła robót remontowo – budowlanych w tym samym czasie .

Dowód: pisma zarządców nieruchomości i z Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta S., k. 719-724.

Przed przystąpieniem do prac remontowych powodowie wpłacili na rachunek bankowy Wspólnoty kwotę kaucji 30.000zł na poczet pokrycia mogącej wystąpić szkody.

Dowód: umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z dnia 19.10.2007r., k. 12-23; częściowo zeznania powódki L. B. na rozprawie w dniu 21 grudnia 2017r., k. 1512-1520 (czas od 00:06:44 do 00:43:47).

Po podpisaniu umowy z dnia 19 października 2007r., powodowie przystąpili do jej wykonania. W tym celu podpisali z prywatnymi wykonawcami umowy na wykonanie instalacji elektrycznej, sanitarnej i grzewczej w budynku, z którymi nie do końca się rozliczyli. Materiały do wykonania remontu powodowie zakupywali częściowo sami w hurtowniach, na działalność gospodarczą prowadzoną przez powódkę, a częściowo zakupu w zakresie remontu hydraulicznego kupował je wykonawca.

W pierwszej kolejności powodowie zlecili remont dachu, które to prace rozpoczęły się na początku 2008r., po ich zgłoszeniu w Wydziale Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta S.. Jednak roboty te zostały wstrzymane przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w S., który w dniu 11 sierpnia 2008r. wydał postanowienie wstrzymujące prowadzenie przez powodów robót budowlanych wykonywanych na poddaszu i dachu oraz nałożył na nich obowiązek przedstawienia w terminie 30 dni ekspertyzy technicznej dotyczącej wykonywanych robót budowlanych.

W dniu 22 września 2008r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w S. wydał decyzję, na podstawie której nakazał powodom zaniechanie dalszych robót budowlanych polegających na remoncie, przebudowie i nadbudowie części przedmiotowego budynku, wobec nieuzyskania przez nich, przed przystąpieniem do prowadzenia robót budowlanych w zakresie wymiany dachówki, wykonywania remontu poddasza polegającego na montażu płyt gipsowo – kartonowych i układaniu w miejscu desek podłogowych płyt OSB wymaganej zgody właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków oraz pozwolenia na budowę organu administracji architektoniczno – budowlanej. Pozwolenie na budowę powodowie otrzymali w lutym 2009r.

Przy wykonywaniu instalacji centralnego ogrzewania z montażem pieca dwufunkcyjnego pojawiły się też problemy z dostępem do kanalizacji do mieszkania na strychu, gdyż właściciel mieszkania znajdującego się pod strychem nie chciał udostępnić swojego mieszkania celem założenia odpowiednich rur kanalizacyjnych. Innych przeszkód w wykonawstwie ze strony właścicieli mieszkań w przedmiotowej Wspólnocie wykonawcy, z którymi powodowie mieli podpisane umowy, do czasu odstąpienia od umowy z dnia 19 października 2007r. nie doświadczyli.

Dowód: dziennik budowy, k. 197-216; zawiadomienie o zamierzonym przystąpieniu do wykonania robót budowlanych z dnia 23.04.2008r., k. 243-244v; zgłoszenie robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę, k. 232; pisma powódki, k. 234-237; zestawienie kosztów budowy wraz z umowami zawartymi przez powodów o wykonawstwo, k. 318-672 i k. 898-901; pismo wykonawcy robót, k. 682; częściowo zeznania informacyjne powódki L. B. (poprzednio M.) na rozprawie w dniu 4 grudnia 2012r., k. 278-286; częściowo zeznania powódki L. B. na rozprawie w dniu 21 grudnia 2017r., k. 1512-1520 (czas od 00:06:44 do 00:43:47); zeznania świadka Z. K. na rozprawie w dniu 4 grudnia 2012r., k. 278-286; zeznania świadka M. B. na rozprawie w dniu 4 grudnia 2012r., k. 278-286; zeznania świadka A. F. na rozprawie w dniu 4 grudnia 2012r., k. 278-286; zeznania świadka M. H. na rozprawie w dniu 7 marca 2013r., k. 683-686 (czas od 00:11:34 do 00:21:51); zeznania świadka A. N. na rozprawie w dniu 7 marca 2013r., k. 683-686 (czas od 00:22:21 do 00:27:29); zeznania świadka Z. L. na rozprawie w dniu 9 lipca 2013r., k. 736-739 (czas od 00:10:45 do 00:31:10); zeznania świadka L. laska na rozprawie w dniu 9 lipca 2013r., k. 736-739 (czas od 00:31:10 do 00:44:35); zeznania członka zarządu pozwanej Wspólnoty A. W. na rozprawie w dniu 21 grudnia 2017r., k. 1512-1520 (czas od 01:04:18 do 01:39:29); wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku w sprawie I C 671/10 z dnia 02.02.2011r. wraz z uzasadnieniem, k. 250-263 tych akt oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku w sprawie I ACa 179/12 z dnia 08.05.2012r. wraz z uzasadnieniem, k. 346 i k. 354-365 tych akt.

W dniu 20 lutego 2009r. członkowie zarządu pozwanej Wspólnoty i powódka zawarli aneks do umowy z dnia 19 października 2007r., zgodnie z którym dodano do przedmiotowej umowy §20, na podstawie którego powodowie zobowiązali się do rozpoczęcie współpracy z nowym inspektorem nadzoru wskazanym przez pozwaną J. R. i wypłacanie mu co miesiąc 2500 zł wynagrodzenia wykonania w terminie najpóźniej do dnia 30 października 2009r. własnym kosztem i staraniem, w porozumieniu ze Wspólnotą i właściwym konserwatorem zabytków płotu okalającego

nieruchomość przy ulicy (...), jako rekompensatę za rozpoczęcie i prowadzenie budowy niezgodnie z przepisami prawa budowlanego

Dowód: oświadczenia w formie aktu notarialnego z dnia 20.02.2009r., k. 24-27.

W dniu 30 listopada 2009r. powódka złożyła do Prezydenta Miasta S. wniosek o wydanie pozwolenia na budowę – remontu klatek i holi w przedmiotowym budynku. Decyzją Prezydenta Miasta S. z dnia 5 stycznia 2010r. numer (...) udzielono powódce pozwolenia na wykonanie robót budowlanych polegających na remoncie klatek schodowych oraz holi-sieni w budynku mieszkalnym wpisanym do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora zabytków w G. pod numerem (...). Natomiast decyzją Prezydenta Miasta S. z dnia 13 stycznia 2010r. zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę polegającą na adaptacji poddasza na dwa mieszkania.

Wobec dalszego nieterminowego wykonywania umowy przez powodów, pozwana Wspólnota pismem z dnia 17 marca 2010r. wyznaczyła im ostateczny termin zakończenia robót na dzień 20 kwietnia 2010r., zawiadamiając, że po jego upływie pozwana odstąpi od umowy.

Dowód: wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku w sprawie I C 671/10 z dnia 02.02.2011r. wraz z uzasadnieniem, k. 250-263 tych akt oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku w sprawie I ACa 179/12 z dnia 08.05.2012r. wraz z uzasadnieniem, k. 346 i k. 354-365 tych akt; decyzja Prezydenta Miasta S. z dnia 05.01.2010r., k. 8-9; pismo z dnia 17.03.2010r., k. 78-79.

Pismem z dnia 12 maja 2010r. pełnomocnik pozwanej odstąpił od umowy z dnia 19 października 2007r. w przedmiocie ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży. W piśmie tym wezwano jednocześnie powodów o opuszczenie i opróżnienie do dnia 20 maja 2010r. części nieruchomości należącej do Wspólnoty i wydanie zajmowanych bez tytułu prawnego pomieszczeń. Po okresie wskazanym w przedmiotowym piśmie powodowie nie byli już wpuszczani na teren nieruchomości położonej przy ulicy (...) w S..

Po odstąpieniu od przedmiotowej umowy pozwana Wspólnota poniosła koszty związane z naprawami dachu oraz awaryjnym usuwaniu zacieków i wymianą rur spustowych. Łączna wartość tych prac wynosi 23505,49zł netto, a z podatkiem VAT w wysokości 7% 25150,87zł.

Dowód: pismo z dnia 12.05.2010r., k. 28; częściowo zeznania informacyjne powoda J. M. na rozprawie w dniu 16 listopada 2011r., k. 95-97; częściowo zeznania powoda J. M. na rozprawie w dniu 21 grudnia 2017r., k. 1512-1520 (czas od 00:43:47 do 01:00:14); pismo, k. 155; faktury VAT, k. 308-312; opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa i kosztorysowania A. K., k. 1206-1377.

Wobec nie wykonywania przez powodów remontu w terminach przewidzianych w umowie z dnia 19 października 2007r. pozwana wystąpiła przeciwko nim do tut. Sądu z pozwem o zapłatę kwoty 92700zł tytułem kary umownej wynikającej z tej umowy. Wydany na skutek sprzeciwu od nakazu zapłaty w sprawie I Nc 381/09 z dnia 21 października 2009r. uwzględniającego roszczenie Wspólnoty Mieszkaniowej, prawomocnym wyrokiem w sprawie I C 671/10 z dnia 2 lutego 2011r. uwzględniono żądanie Wspólnoty, wobec ustalenia, że powodowie nie wykonali przyjętego na siebie zobowiązania w terminie.

Dowód: wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku w sprawie I C 671/10 z dnia 02.02.2011r. wraz z uzasadnieniem, k. 250-263 tych akt oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku w sprawie I ACa 179/12 z dnia 08.05.2012r. wraz z uzasadnieniem, k. 346 i k. 354-365 tych akt.

W piśmie z dnia 17 kwietnia 2011r. pozwana Wspólnota zawiadomiła powodów, że poczynione przez nich nakłady na przedmiotową nieruchomość wyniosły 88931,19zł, jednak należność ta zostanie przez pozwaną uznana przez potrącenie należnych Wspólnocie Mieszkaniowej kwot wynikających z wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku w sprawie I C 671/10 i dodatkowo kwoty 60000zł, o które zamierza wystąpić, a stanowiącą kary umowne za dalsze okresy.



Dowód: pismo z dnia 17.04.2011r., k. 82.

Powodowie w wykonaniu umowy z dnia 19 października 2007r. zamiast jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni 200m<sup>2</sup> wykonali prace budowlane w celu utworzenia dwóch odrębnych lokali mieszkalnych, jednak roboty budowlane nie zostały dokończone, nie posiadają zaświadczenia o samodzielności lokali.

W przedmiotowej nieruchomości zostały przeprowadzone prace remontowe dachu wraz z opierzeniami, klatek schodowych, prace adaptacyjno - remontowe na poddaszu oraz zabiegi techniczne związane z izolacją ścian piwnicznych budynku. Wykonane przez powodów prace posiadają szereg usterek. Z wad widocznych, po stronie zewnętrznej budynku wymienić należy:

- nieprawidłowości w wykonaniu robót dekarских,
- nieprofesjonalne wykonanie opasek wokół budynku,
- brak ogrodzenia posesji.

Po stronie wewnętrznej budynku w ramach usterek wymienić należy:

- liczne plamy pozalśniowe,
- łuszcząca się na skutek wcześniejszego zawilgocenia farba,
- wykwyty pleśni,
- pęknięcia płyt kartonowo-gipsowych w miejscach ich łączenia,
- pęknięcia wzdłuż linii podziałowych powierzchni z płyt kartonowo-gipsowych
- niedokończone roboty we wszystkich branżach.

Preliminowany zakres robót związanych z naprawą dachu (podlegających bezwzględnej naprawie), z uwzględnieniem stawek i narzutów aktualnych w I kwartale 2017r. przyjętych dla profesjonalnych firm wykonawczych wynosi 64923,03zł brutto.

Dowód: dokumenty znajdujące się w aktach sprawy Sądu Okręgowego w Gdańsku I C 671/10, w szczególności prywatna opinia W. G.; częściowo zeznania powódki L. B. na rozprawie w dniu 21 grudnia 2017r., k. 1512-1520 (czas od 00:06:44 do 00:43:47); opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa i kosztorysowania A. K., k. 1206-1377; rachunek nr (...), k. 638; ustne wyjaśnienia biegłego A. K. na rozprawie w dniu 24 października 2017r., k. 1462-1470 (czas od 00:10:16 do 02:00:26).

Wartość robót budowlano – montażowych wykonanych przez powodów, bez wad i usterek wynosi 430690,49zł netto według biegłego K. .

Bezspornie L. B. i J. M. wpłacili na rzecz pozwanej Wspólnoty kaucję w wysokości 30000zł przy rozpoczęciu robót-fakt ten przyznała pozwana. Powodowie zapłacili też 7000zł za nadzór inwestorski- według biegłego K. potwierdzenie tego faktu wynika z dokumentacji przedłożonej przez powodów .

Dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa i kosztorysowania A. K., k. 1206-1377; ustne wyjaśnienia biegłego A. K. na rozprawie w dniu 24 października 2017r., k. 1462-1470 (czas od 00:10:16 do 02:00:26).

W dniu 23 października 2017r. powodowie zawarli z M. C. – P. i R. P. umowę o przelew wierzytelności. W umowie tej powodowie oświadczyli, że przysługuje im w stosunku do Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S., z tytułu nakładów poniesionych na tę nieruchomość wierzytelność w wysokości 80000zł, która jest przedmiotem

postępowania sądowego w niniejszej sprawie. Umową tą powodowie zbyli na rzecz M. C. – P. i R. P. przedmiotową wierzytelność, tytułem częściowego zaspokojenia ich roszczeń wynikających z zawartej pomiędzy stronami umowy z dnia 7 maja 2008r.

Wśród postanowień umowy wymieniono, że cesjonariusz - M. C. – P. i R. P. zawiadomią na piśmie dłużnika o dokonanej cesji.

Dowód: umowa o przelew wierzytelności, k. 1460-1461.

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, wnioski wywodząc głównie w oparciu o dokumenty urzędowe, dokumenty prywatne oraz niezakwestionowaną ostatecznie przez żadną ze stron procesu opinię biegłego sądowego z zakresu budownictwa i kosztorysowania A. K..

Wśród niezakwestionowanych przez żadną ze stron postępowania dokumentów urzędowych, którym w związku z powyższym przyznano domniemanie płynące z art. 244§1 k.p.c., wymienić należy przede wszystkim wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku w sprawie I C 671/10 z dnia 2 lutego 2011r. zasądający na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w S. od L. M. – aktualnie B. i J. M. kwotę 92700zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 18 września 2010r. do dnia zapłaty tytułem kary umownej przewidzianej umową z dnia 19 października 2007r. za to, że powodowie nie wykonali przyjętego na siebie zobowiązania w terminie. Apelacja od przedmiotowego wyroku została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Gdańsku w sprawie I ACa 179/12 z dnia 8 maja 2012r. Dokumenty te wraz z uzasadnieniami do tych wyroków miały kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszego sporu, albowiem na ich podstawie ustalono, że prace wykonywane przez powodów były opóźnione nie z winy pozwanej, jak to podnosili powodowie, a opóźnienie to było spowodowane wyłącznie niewłaściwym postępowaniem samych powodów.

Do dokumentów prywatnych zaliczyć należało w szczególności wszelką korespondencję prowadzoną pomiędzy stronami oraz przede wszystkim prywatną opinię złożoną przez obie strony procesu do sprawy I C 671/10, sporządzoną przez W. G., która w swych konkluzjach odpowiada sporządzonej na potrzeby niniejszego procesu, niezakwestionowanej ostatecznie przez żadną ze stron opinii biegłego z zakresu budownictwa i kosztorysowania A. K..

Sąd ocenił wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału (art. 233 § 1 k.p.c.).

Dowód z dokumentów wyżej wymienionych został przeprowadzony na rozprawie w dniu 21 grudnia 2017r.

W toku procesu Sąd dopuścił też dowód ze świadków będących wykonawcami na zlecenie powodów instalacji elektrycznej, sanitarnej i grzewczej na strychu budynku w S. przy ul. (...) w osobach: Z. K., M. B., A. F., M. H.. Świadkowie ci oprócz A. F. zeznali, że wszystkie prace zostały przez nich wykonane, jednak Sąd miał na uwadze okoliczność, że to oni byli wykonawcami zleconych im prac, więc zeznania te w tym zakresie potraktował z pewną dozą ostrożności, także z tego względu, że przeczyły one opinii biegłego z zakresu budownictwa i kosztorysowania A. K..

Świadek Z. K. potwierdził w swoich zeznaniach, że nie otrzymał od powódki całości umówionego wynagrodzenia i zeznania te Sąd ocenił jako wiarygodne, gdyż były zgodne z pozostałym zebrany w sprawie materiałem dowodowym.

Świadek M. B. potwierdził, że przy wykonywaniu instalacji z zakresu hydrauliki mieli jedynie problem z dostępem do kanalizacji, gdyż jeden z mieszkańców nie wyraził zgody na udostępnienie swojego mieszkania do założenia odpowiednich rur kanalizacyjnych. Świadek wskazał też, że z mieszkańcami budynku nie miał w ogóle kontaktu. Z tego względu twierdzenia powodów, że to przez niektórych właścicieli lokali w przedmiotowym budynku byli w opóźnieniu z pracami remontowymi jawią się jako podnoszone jedynie dla potrzeb niniejszego procesu.

Zeznania świadka A. F. Sąd ocenił jako wiarygodne, gdyż korelowały z zebrany w sprawie materiałem dowodowym. Potwierdził on, że problemy z wejściem na budowę pojawiły się dopiero po odstąpieniu przez pozwaną od umowy

z dnia 19 października 2007r., co utwierdziło Sąd w przekonaniu o niezasadności twierdzeń powodów odnośnie przyczyn w opóźnieniach wykonywanych przez nich prac.

Świadek M. H. w swych zeznaniach potwierdził okoliczność, że powódka nie rozliczyła się z zatrudnionymi przez siebie wykonawcami do końca, gdyż i on nie otrzymał pełnego – umówionego wcześniej wynagrodzenia.

Sąd przesłuchał w toku procesu także świadka A. N., który zajmował się wywożeniem gruzu z miejsca, gdzie przeprowadzane były prace remontowo - budowlane, jednak nie widział on przedmiotu remontu, z tego też względu jego zeznania nie wniosły nic istotnego w rozstrzygnięcie przedmiotowego sporu. Potwierdził on jedynie, że nie otrzymał od powódki całości umówionego wynagrodzenia, a w tym zakresie jego zeznania były zgodne z zeznaniami pozostałych świadków –wykonawców robót remontowych przy (...)w S., dlatego też zasługiwały na przyznanie im waloru wiarygodności w tej części.

Świadek L. L., który także był wykonawcą przedmiotowej inwestycji wskazał, że w momencie, gdy on kończył współpracę z powodami prace na nieruchomości nie były zakończone.

Zeznania świadka Z. L. – właściciela lokalu mieszkalnego przy (...)w S. Sąd uznał za wiarygodne, gdyż korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym i potwierdziły także przyznawane przez powodów okoliczności, że prace przez nich wykonywane posiadały wady.

W niniejszej sprawie Sąd dopuścił też dowód z przesłuchania powódki L. B. i powoda J. M. oraz członka zarządu pozwanej Wspólnoty – przesłuchanych w charakterze stron postępowania.

Zeznania powódki Sąd jedynie częściowo ocenił jako wiarygodne, w zakresie, w którym wskazywała ona, że pozwana w trakcie prac nie wyłożyła żadnych pieniędzy na prace remontowe i wносиła o wpłatę kwoty 30000zł tytułem kaucji, gdyż zeznania te pozostają zgodne z postanowieniami umowy z dnia 19 października 2009r. Pozwana przyznawała też, że wykonane przez powodów prace posiadały wady, o jakich wspominali biegli w sporządzonych opiniach. W pozostałej części zeznania powódki pozostawały niezgodne z zebrany materiał dowodowy, więc Sąd odmówił im waloru wiarygodności. Sąd nie dał wiary w szczególności twierdzeniom powódki, gdy wskazywała, że powodowie nie uzyskali od pozwanej informacji, że budynek przy (...)w S. jest wpisany do rejestru zabytków, gdyż przeczy temu przede wszystkim akt notarialny z dnia 19 października 2007r. oraz oświadczenie z dnia 20 lutego 2009r., w którym powodowie zobowiązali się do wykonania w terminie najpóźniej do dnia 30 października 2009r. własnym kosztem i staraniem, w porozumieniu ze Wspólnotą i właściwym konserwatorem zabytków-plotu okalającego nieruchomość przy ulicy (...), jako rekompensatę za rozpoczęcie i prowadzenie budowy niezgodnie z przepisami prawa budowlanego. Twierdzenia powodów, że opóźnienia w wykonywanych przez nich pracach spowodowane były przez działania wspólnoty Sąd także ocenił jako nieprawdziwe, gdyż przeczy temu zeznania świadków, które oceniono jako wiarygodne oraz oświadczenie z dnia 20 lutego 2009r., którym powodowie zobowiązali się do wykonania dodatkowych prac, jako rekompensatę za rozpoczęcie i prowadzenie budowy niezgodnie z przepisami prawa budowlanego. Sąd zważył, że twierdzenia powodów w tym zakresie pozostają także sprzeczne z doświadczeniem życiowym, albowiem gdyby opóźnienia w pracach remontowo - budowlanych spowodowane były przez pozwaną Wspólnotę, powodowie nie przyjęliby na siebie dodatkowego zobowiązania. Z powyższych względów nie zasługiwały też na uwzględnienie twierdzenia powodów jakoby w okolicznościach niniejszej sprawy nie było podstaw do odstąpienia przez pozwaną od umowy. Na uwzględnienie nie zasługiwały też wyliczenia powódki, co do nakładów poniesionych na nieruchomość przy (...)w S., o czym szerzej będzie jeszcze mowa w dalszej części uzasadnienia.

Powód J. M. przyznawał wprost, że nie posiada szczegółowej wiedzy na temat prowadzonej przez jego żonę inwestycji w budynku przy (...)w S., gdyż sprawami remontowymi zajmowała się jego żona – powódka, nie on. Dlatego też jego zeznania nie wniosły nic istotnego w rozstrzygnięcie niniejszego sporu.

Zeznania członka zarządu pozwanej Wspólnoty jako zgodne z zebrany materiał dowodowy, który Sąd ocenił jako wiarygodne, zostały ocenione jako rzetelne, spójne i logiczne.

Walog wiarygodności Sąd przyznał opinii sporządzonej w niniejszej sprawie przez biegłego sądowego z zakresu budownictwa i kosztorysowania A. K., zarówno tej pisemnej głównej oraz uzupełniającej, jak i ustnym wyjaśnieniom (na rozprawie w dniu 24 października 2017r., k. 1462-1470). Przedstawione przez biegłego opinie w ocenie Sądu zostały sporządzone w sposób rzetelny i z wykorzystaniem specjalistycznej wiedzy. Biegły skrupulatnie przeprowadził wywód myślowy, dokonując przy tym wnikliwej analizy dokumentacji znajdującej się w aktach sprawy oraz oględzin budynku, którego dotyczy spór. Tok rozumowania przedstawiony przez biegłego należało uznać za logiczny, a nadto konsekwentny. Powyższym opiniom Sąd dał wiarę w całości, albowiem biegły w sposób szczegółowy przedstawił okoliczności, jakie stały się podstawą wniosków w nich wskazanych, odwołując się do konkretnych faktów. Biegły dysponował również odpowiednią wiedzą i doświadczeniem predestynującym go do wydania przedmiotowych opinii. Wnioski wyciągane przez biegłego uznać należało za zgodne z zasadami logicznego rozumowania i wiedzy zawodowej. Biegły udzielił rzetelnej odpowiedzi na pytania Sądu, wyjaśnił dokładnie przyczynę swojego stanowiska. Opinie biegłych sądowych, tak jak inne dowody podlegają ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., jednakże odróżniają je szczególne kryteria oceny. Należą do nich zgodność przedstawionych wniosków z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Sąd dokonując oceny przedmiotowej opinii posiłkował się właśnie wskazanymi kryteriami. Sąd wziął także pod uwagę okoliczność, że przedmiotowa opinia, po złożeniu ustnych wyjaśnień i sporządzeniu opinii uzupełniającej nie została zakwestionowana przez strony niniejszego procesu, a pozwana wprost wskazywała, że opinii nie kwestionuje, a zgłasza jedynie do potrącenia kwotę w łącznej wysokości 90073,90zł, tytułem poniesionych przez wspólnotę nakładów koniecznych, wskazane w piśmie z dnia 3 lipca 2017r. (k. 1418-1419).

Co do opinii sporządzonej przez biegłą sądową z zakresu budownictwa i kosztorysowania B. K. (1) wskazać należy, że wyliczyła ona nakłady powodów na kwotę 567765,97zł brutto, zaznaczając przy tym, że prace wykonane przez powodów były obciążone licznymi wadami i usterkami, które należy usunąć, a ich koszt wyliczyła na kwotę 264179,96zł brutto. Dodatkowo biegła wyliczyła, że koszt prac naprawczych zleconych na obiekcie wraz z ofertą na naprawę opierzeni na kwotę 27957,96zł brutto. Strona powodowa podczas ostatniej rozprawy wniosła o to, by uwzględnić dowód z opinii uzupełniającej biegłej K. z dnia 7.07.2015r. k. 1049-1081 przy wyliczeniu wartości poniesionych przez nich nakładów na nieruchomości przy (...) w S., aczkolwiek Sąd zważył, że ona jest mniej korzystna dla strony powodowej, bo po odjęciu od nakładów kosztów usunięcia wad, wysokość nakładów dla powodów wyniosłaby 274630,05zł. Sąd miał także na uwadze, że przedmiotowa opinia została zakwestionowana właśnie przez powodów, to oni żądali zmiany tezy dowodowej i dopuszczenia dowodu z opinii kolejnego biegłego sądowego z zakresu budownictwa i kosztorysowania według cen z maja 2008r. Nadto Sąd zważył, że biegły sądowy A. K. w celu udzielenia rzetelnej odpowiedzi na tezę dowodową wykonał obmiary, na podstawie których mógł stworzyć kosztorysy. Dysponował też dziennikiem budowy znajdującym się w sprawie I C 671/10, zatem w ocenie Sądu jego opinia jest rzetelniejsza i dokładniejsza niż biegłej B. K. (1). Z tych względów Sąd przyjął konkluzje i wartości z opinii biegłego sądowego A. K..

Bezsporną okolicznością w niniejszej sprawie był fakt, że powodowie zawarli z pozwaną umowę z dnia 19 października 2007r. w formie aktu notarialnego, nazwaną „umową przedwstępną ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży”. Niesporną okolicznością było także to, że ww. umowa składała się w istocie z dwóch umów, w tym z umowy o roboty budowlane. Niesporne było też niewykonanie przez powodów prac remontowo – budowlanych, do których zobowiązali się umową z dnia 19 października 2007r., jak również zasadność dochodzenia przez powodów nakładów dokonanych na nieruchomości położoną przy ulicy (...) w S..

Spór w niniejszej sprawie koncentrował się na tym, kto ponosi winę za wskazane opóźnienia oraz w konsekwencji dotyczył zasadności odstąpienia przez pozwaną Wspólnotę od umowy z dnia 19 października 2007r. Ogniskował się także wokół wysokości poczynionych przez powodów nakładów na przedmiotową nieruchomość.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że Sąd podzielił wywód strony pozwanej, jakoby umowa z dnia 19 października 2007r. zawarta w formie aktu notarialnego, nazwaną „umową przedwstępną ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży” jest w istocie umową o roboty budowlane oraz umową przyrzeczenia, odwołującą się do dyspozycji

z art. 389 kc. Pierwszą, podstawową z tych umów była umowa o roboty budowlane, w której powodowie zobowiązali się do wykonania określonych robót:

- remontu kapitalnego dachu do dnia 30 listopada 2008r.,
- remontu klatek schodowych w terminie najpóźniej jednego miesiąca przed zakończeniem stanu surowego zamkniętego nowo - powstałego lokalu,
- wykonania izolacji pionowej i poziomej do dnia 30 listopada 2008r.,
- wykonania odwodnienia według projektu wodno - kanalizacyjnego do dnia 30 listopada 2008r.,
- oraz przebudowy części strychu na lokal mieszkalny do 30 grudnia 2009r.

Pozwana Wspólnota zobowiązała się do ustanowienia odrębnej własności nowo - powstałego lokalu (tj. na części strychu, o którym mowa powyżej) i sprzedania powodom tego lokalu, za cenę równą nakładom poniesionym na wykonane prace remontowe. W ocenie Sądu nie ulega przy tym najmniejszej wątpliwości, że warunkiem niezbędnym i koniecznym skuteczności umowy przeniesienia własności części nowo - powstałego lokalu - był moment prawidłowego wykonania - zakończenia robót budowlanych przez powodów. Okoliczność, że powodowie wykonywali zlecone im prace budowlane z dużym opóźnieniem, jak również z licznymi, istotnymi wadami, dopuszczając się tym samym wielu uchybień w toku prowadzonego remontu zostały potwierdzone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Gdańsku, wydanym w sprawie IC 671/10, w którym zasądzono na rzecz pozwanej kwotę 92700zł tytułem kary umownej. Apelacja od tego orzeczenia została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Gdańsku w sprawie I ACa 179/12 z dnia 8 maja 2012r. W uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego odnaleźć także można wzmiankę o uchybieniach, jakich dopuścili się powodowie przy realizacji umowy, jak choćby podjęcie robót budowlanych bez pozwolenia na budowę oraz okoliczność, że powodowie nie zainicjowali postępowania zmierzającego do przedłużania terminów zakończenia remontu. Zatem podnoszone przez pełnomocnika powoda J. M. zarzuty (które poparła też powódka), wyrażone w piśmie procesowym z dnia 5 lipca 2012r. (k. 132-136v), a dotyczące winy pozwanej za niewykonanie w terminie całości prac określonych umową z dnia 19 października 2007r. i podziału na inwestora i wykonawcę przedmiotowego zamierzenia remontowo – budowlanego, w kontekście art. 365 i 366 k.p.c. uznać należy za niezasadne. W zakresie tym wskazać bowiem trzeba, że moc wiążąca orzeczenia sądu, o której mowa w art. 365 k.p.c., charakteryzuje się dwoma aspektami. Pierwszy z nich odnosi się do faktu istnienia orzeczenia, drugi zaś, przejawia się w mocy wiążącej, jako określonym walorze prawnym rozstrzygnięcia (osądzenia) zawartego w treści orzeczenia. Istota mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia sądu wyraża się w tym, że także inne sądy, inne organy państwowe, a w przypadkach przewidzianych w ustawie także inne osoby, muszą brać pod uwagę fakt istnienia i treść prawomocnego orzeczenia sądu. Choć, co do zasady, nie wiążą sądu cywilnego ustalenia i oceny dokonane w uzasadnieniu wyroku innego sądu cywilnego, nie uzasadnia to jednak ignorowania stanowiska zajętego przez sąd cywilny w uzasadnieniu sprawy. W praktyce oznacza to, że moc wiążąca prawomocnego orzeczenia zapadłego między tymi samymi stronami w nowej sprawie o innym przedmiocie polega na zakazie dokonywania ustaleń i ocen prawnych sprzecznych z osądzoną sprawą (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 10 lipca 2017r., I ACa 65/17). Dodatkowo też, ponownie należy zauważyć, że twierdzenia powodów o braku ich winy w opóźnieniach w wykonaniu łączącej strony umowy z dnia 19 października 2007r. jest sprzeczne z doświadczeniem życiowym i zasadami logiki, albowiem kolejną umową z dnia 20 lutego 2009r. powodowie w ramach rekompensaty za rozpoczęcie i prowadzenie budowy niezgodnie z przepisami prawa budowlanego przyjęli na siebie dodatkowe zobowiązanie, w postaci wykonania płotu okalającego nieruchomości przy ulicy (...) w S..

W tych też okolicznościach, skoro niekwestionowaną przez żadną ze stron okolicznością było, że umowa z dnia 19 października 2007r. była między innymi umową o roboty budowlane, to wobec opieszałości strony powodowej w jej wykonaniu i wezwaniu powodów pismem z dnia 17 marca 2010r. do ostatecznego terminu zakończenia robót na dzień 20 kwietnia 2010r., z informacją, że po jego upływie pozwana odstąpi od zawartej umowy, odstąpienie od umowy dokonane przez pozwaną Wspólnotę pismem z dnia 12 maja 2010r. nie było posunięciem bezprawnym, jak podnoszą to powodowie, gdyż przepisy art. 487–497 k.c. nie mają zastosowania do umów przedwstępnych, a nie do umów o

roboty budowlane. Sąd przy tym podzielił wywody powodów odnośnie braku zastosowania w niniejszej sprawie art. 394 k.c.

Mając na uwadze powyższe pozwana przez swojego pełnomocnika odstąpiła od umowy z dnia 19 października 2007r., wnosząc jednocześnie do opuszczenia i opróżnienia do dnia 20 maja 2010r. części nieruchomości należącej do Wspólnoty.

Powodowie w pozwie domagali się zobowiązania pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w S. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powstałego poprzez przebudowę części strychu na lokal mieszkalny o powierzchni około 200m<sup>2</sup>, położonego w S. przy ulicy (...) i sprzedaży tego lokalu za cenę równą nakładom poniesionym na wykonane prace, a w związku z tym dokonania zmiany udziałów właścicieli poszczególnych lokali w częściach wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego działki objętych księgą wieczystą KW (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Sopocie.

Przedmiotowe żądanie nie zasługiwało na uwzględnienie.

W tym zakresie wskazać należy, że pomijając już okoliczność skutecznego odstąpienia przez pozwaną od umowy z dnia 19 października 2007r., która także miała wpływ na bezzasadność wywiedzionego roszczenia, przedmiot umowy przez powodów nie został wykonany zgodnie z umową ani też wykończony do stanu uzyskania zaświadczenia o samodzielności. Okoliczność ta była niesporna w niniejszym procesie, a nadto wynika ona nie tylko ze sporządzonych i przedstawionych opinii biegłych, ale także zeznań świadków, ale i samych powodów, którzy wskazywali, że jeden z lokali jest ukończony w 90%, drugi natomiast w 40%. Zauważyć też należy, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie doszło do odbioru tych lokali, nie ma pozwolenia na użytkowanie i zaświadczenia o ich samodzielności, czyli w sensie prawnym lokale te nie istnieją, istnieją tylko w sensie technicznym.

Zgodnie zaś z zawartą pomiędzy stronami umową z dnia 19 października 2007r. strony umówiły się na budowę jednego lokalu o powierzchni 200m<sup>2</sup>. W aktach niniejszej sprawy nie ma natomiast żadnego dokumentu, z którego by wynikało, że powodowie mają zezwolenie Wspólnoty na budowę dwóch różnych lokali, o różnej powierzchni. Na pewno nie można uznać za taki dokument przedwstępną umowę sprzedaży z dnia 7 maja 2008r., którą powodowie zawarli z M. C. – P. i R. P., w której powodowie oświadczyli, że dopuszczają możliwość, że zamiast jednego lokalu, o którym mowa w umowie z dnia 19 października 2007r., powstaną dwa samodzielne lokale mieszkalne, których łączna powierzchnia użytkowa wynosić będzie 175m<sup>2</sup>.

Ponieważ lokal o powierzchni 200m<sup>2</sup> w budynku przy ulicy (...) w S. w wyniku podejmowanych przez powodów robót budowlanych nie powstał, gdyż ci, niezgodnie z umową z dnia 19 października 2007r. wykonali dwa lokale, żądanie wywiedzione w pozwie nie jest możliwe do uwzględnienia. Skoro zatem nie istnieje przedmiot umowy, czyli lokal o powierzchni 200m<sup>2</sup> nie było możliwym uwzględnienie roszczenia o zobowiązanie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w S. do złożenia oświadczenia woli.

Mając na uwadze powyższe okoliczności roszczenie to Sąd na podstawie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c. a contrario w punkcie IIgim sentencji wyroku oddalił.

Z tego też względu w grę wchodzi zgłoszone roszczenia ewentualne. Jednak zaakcentować trzeba, że Sąd ocenia poddane pod osąd fakty i nie jest związany tym, że powodowie określili żądanie jako wynagrodzenie za wykonane roboty budowlane w sytuacji gdy doszło do skutecznego wygaśnięcia stosunku zobowiązaniowego łączącego strony, a wartość wykonanych przez powodów prac ustalona została na podstawie wyceny po odstąpieniu inwentaryzacji prac. Sąd nie był więc związany twierdzeniami, że należność wskazana przez powodów przysługuje im jako wynagrodzenie z umowy, tylko faktami, które powodowie przedstawili na uzasadnienie swojego żądania (zob. w tym tonie wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 20 kwietnia 2017r., I ACa 54/17). Mając na uwadze powyższe Sąd ocenił roszczenia powodów stosownie do treści art. 494 k.c.

W przypadku skutecznego odstąpienia od umowy, w myśl art. 494 k.c. obowiązującym w dniu złożenia powodowi oświadczenia o odstąpieniu od umowy (Dz. U. 1964.16.93), strona, która odstępuje od umowy wzajemnej, obowiązana jest zwrócić drugiej stronie wszystko, co otrzymała od niej na mocy umowy; może żądać nie tylko zwrotu tego, co świadczyła, lecz również naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania. Skutkiem odstąpienia od umowy jest uznanie tej umowy za niezawartą *ex tunc*. Wygaśnięcie wskutek odstąpienia od umowy wynikającego z niej stosunku zobowiązaniowego prowadzi bezpośrednio do odpadnięcia *causae* dokonanych przysporzeń. W konsekwencji powstaje konieczność rozliczeń stron, których przedmiotem jest zwrot spełnionego świadczenia. Zasadniczo powinien być on dokonany w naturze (zob. J. Dąbrowa, w: SPC, t. 3, cz. 1, s. 825), i to w stanie niezmienionym, chyba że owa zmiana była konieczna w granicach zwykłego zarządu (zob. T. Wiśniewski, w: G. Bieniek, Komentarz KC, t. 1, 2007, s. 646). Jednak przewidziany w art. 494 k.c., zwrot świadczenia uzyskanego przez zamawiającego na podstawie umowy o roboty budowlane, nie jest możliwy w naturze. Nie ma także instrumentów prawnych skłaniających zamawiającego do wydania go i wykonawcy do jego przyjęcia. W takim wypadku rozliczenie stron umowy, uwzględniające ich interesy, powinno być przeprowadzone przez zwrot równowartości przedmiotu świadczenia w formie pieniężnej. Podstawą tego rozliczenia powinien być kosztorys powykonawczy, określający wartość wykonanych robót, w tym właściwie wykonanych oraz dotkniętych wadami (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2016r., V CSK 678/15).

W okolicznościach niniejszej sprawy niewątpliwie zostało wykazane, że prace wykonane przez powodów posiadały wady i były wykonane niezgodnie ze sztuką budowlaną. Potwierdziły to wszystkie sporządzone w niniejszej sprawie opinie biegłych sądowych – B. K. (2) i A. K.. Konkluzje takie wynikają również z prywatnej opinii sporządzonej W. G., dołączonej przez obie strony procesu do akt sprawy I C 671/10 Sądu Okręgowego w Gdańsku.

Podstawą rozliczenia równowartości przedmiotu świadczenia strony powodowej w niniejszej sprawie, co zostało już wskazane w części uzasadnienia dotyczącej oceny dowodów, była opinia biegłego sądowego A. K., który wyliczył ostatecznie, że wartość robót budowlano – montażowych wykonanych przez powodów wynosi 430690,49zł, wskazując, że kwota ta dotyczy wartości robót wykonanych bez wad i usterek.

Biegły wyliczył też, że koszty prac naprawczych poniesione przez pozwaną Wspólnotę po maju 2010r. wyniosły łącznie 25.150,87zł, zaś koszt prac naprawczych dachu biegły ocenił na kwotę 64.923,03zł brutto.

Biegły wskazał też, że do kwoty kosztorysowej należy doliczyć nakłady poniesione na opracowania dokumentacji projektowej, nadzór inwestorski i konserwatorski. Z dostępnych w aktach sprawy dokumentów można bezdyskusyjnie doliczyć jedynie koszt nadzoru konserwatorskiego w wysokości 7000zł, gdyż w aktach sprawy nie ma dowodu na to, że powodowie zapłacili inspektorowi nadzoru 37500zł. Dlatego też kwotę w wysokości 7000zł należało wliczyć w nakłady poczynione na przedmiotową nieruchomość przez powodów. Sąd zważył dodatkowo, że do kwoty tej trzeba też zaliczyć wpłaconą przez powodów kaucję w wysokości 30000zł, gdyż fakt jej wpłacenia Wspólnota potwierdziła wprost w piśmie procesowym z dnia 26 stycznia 2016r. (k. 1138).

Co do kwoty 18140zł podawanej przez powódkę należy zauważyć, że są to koszty ubezpieczenia budowy, zatem nie można tego wydatku strony powodowej traktować jako nakład na nieruchomość. Było to ubezpieczenie od niebezpieczeństwa wystąpienia szkód w czasie prowadzonych robót, a w czasie robót dachowych rzeczywiście wystąpiły szkody zalaniowe, odszkodowania zaś właścicielom lokali wypłacone zostało właśnie z w/w ubezpieczenia. Również powielane w kolejnych pismach koszty wykonania projektów nie zostały udokumentowane stosownymi umowami i dowodami zapłaty wynagrodzenia na podstawie rachunku czy faktury na nazwisko projektanta – biegły K. zwrócił uwagę na brak w aktach stosownych dokumentów.

Reasumując, mając na uwadze powyższe, Sąd do wartości robót wykonanych przez powodów w wysokości 430690,49zł doliczył jeszcze łącznie 37000zł, na którą składały się 7000zł tytułem nakładów poniesionych na nadzór inwestorski oraz 30000zł tytułem wpłaconej kaucji.

Dalej kwotę tę należało pomniejszyć o koszty poniesione przez Wspólnotę, czyli koszty naprawy 25150,87zł brutto (są to poniesione koszty za naprawy już wykonane) oraz koszty naprawy dachu na kwotę 64923,03zł, czyli łącznie kwotę 90073,90zł, która została też przedstawiona do potrącenia przez pozwaną w piśmie z dnia 3 lipca 2017r. (k. 1418-1419). Zatem zwrot równowartości przedmiotu świadczenia strony powodowej w formie pieniężnej winien wynieść łącznie **377616,59zł** ( $430690,49zł + 37000 = 467690,49zł - 90073,90zł = 377616,59zł$ ). O powyższym Sąd orzekł na podstawie wyżej przywołanych przepisów w punkcie Iszym sentencji wyroku.

O odsetkach Sąd orzekła na podstawie art. 481§1 k.c., opierając się tym, że na rozprawie w dniu 31 lipca 2012r. pełnomocnik pozwanej oświadczył, że otrzymał pismo pełnomocnika powoda modyfikujące żądanie powództwa. Dlatego też Sąd uznał, że w okolicznościach niniejszej sprawy przynajmniej od daty tej rozprawy usprawiedliwionym było żądanie odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia. Wobec powyższego ustawowe (za opóźnienie) zasądzono od dnia 31 lipca 2012r., gdyż co najmniej od tego momentu pozwana powinna być świadoma ciężącego na niej obowiązku zapłaty powodom określonej kwoty. Jednocześnie Sąd mając na uwadze, iż przepis art. 481 k.c. został znowelizowany ustawą z dnia 9 października 2015r. (Dz.U. 2015 poz. 1830) o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2016r. – od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie.

Zgłoszone przez powoda J. M. w piśmie z dnia 5 lipca 2012r. żądania ewentualne, poparte także przez powódkę pismem z dnia 6 lipca 2012r., a dotyczące zasądzenia od pozwanej solidarnie na rzecz powodów solidarnie kwoty 2000000zł wraz z odsetkami liczonymi od dnia 13 maja 2010r. do dnia zapłaty, ewentualnie na wypadek nieuwzględnienia tego żądania dotyczące o zasądzenia od pozwanej solidarnie na rzecz powodów solidarnie kwoty 150460zł z odsetkami liczonymi od dnia 1 stycznia 2010r. do dnia zapłaty oraz wydania przez Sąd upoważnienia do nakazania pozwanej zaniechania podejmowania czynności mających na celu uniemożliwienie powodom wykonywania prac budowlanych zgodnie z treścią umowy z dnia 19 października 2007r. nie zasługiwały także na uwzględnienie.

Co do żądanej kwoty 2000000zł godzi się zauważyć, że powód przywoływał jako podstawę jej dochodzenia art. 639 k.c. W uzasadnieniu swojego żądania wskazując, że w takiej wysokości powodowie ponieśli szkodę z tytułu niewykonania zobowiązania spowodowanego bezprawnym odstąpieniem od umowy z dnia 19 października 2007r. Jednak zauważyć w pierwszej kolejności należy, że odstąpienie od umowy dokonane pismem z dnia 12 maja 2010r. było w okolicznościach niniejszej sprawy skuteczne i nie nosiło znamion bezprawności, o czym była już mowa wyżej. Podobnie wyżej też wskazano, że zarówno przeprowadzone w niniejszej sprawie postępowanie dowodowe, jak i z postępowania w sprawie I C 671/10 wynika wprost, że opóźnienia w wykonaniu robót budowlanych spowodowane były przez powodów, a nie przez pozwaną Wspólnotę, jak zarzucają to powodowie. Dlatego też w okolicznościach niniejszej sprawy nie mogła znaleźć zastosowania treść przepisu z art. 639 k.c. Dalej wskazać trzeba też, że stosownie do treści art. 494 k.c. to stronie odstępującej od umowy przysługuje żądanie na zasadach ogólnych naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania. Zatem w okolicznościach niniejszej sprawy roszczenie takie nie przysługuje powodom, jako że nie oni odstąpili od przedmiotowej umowy, a pozwana Wspólnota. Z powyższych przyczyn, na podstawie art. 639 k.c. i 471 k.c. a contrario żądanie to należało oddalić. Rozstrzygnięcie w tym zakresie także znajduje się w punkcie IIgim sentencji wyroku.

Żądanie przez powodów kwoty 150460zł z odsetkami liczonymi od dnia 1 stycznia 2010r. do dnia zapłaty oraz wydania przez Sąd upoważnienia do nakazania pozwanej zaniechania podejmowania czynności mających na celu uniemożliwienie powodom wykonywania prac budowlanych zgodnie z treścią umowy z dnia 19 października 2007r. także w okolicznościach niniejszej sprawy nie mogło zostać uwzględnione. Pozwana nie pozostaje w żadnych stosunkach cywilno – prawnych z M. C. – P. i R. P., zatem nie ma podstaw dla których żądanie w tym zakresie mogłoby zostać uwzględnione.

Roszczenie o wydanie upoważnienia przez Sąd do nakazania pozwanej zaniechania podejmowania czynności mających na celu uniemożliwienie powodom wykonywania prac budowlanych zgodnie z treścią umowy z dnia 19 października



2007r. w okolicznościach niniejszej sprawy pozostawało również bezzasadne. Sąd nie znalazł żadnej podstawy do jego zasądzenia. O oddaleniu tych żądań Sąd rozstrzygnął także w punkcie IIgim sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punktach III-V sentencji wyroku, na podstawie art. 98§1i3 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108§1 k.p.c. Mając na uwadze wysokość zgłoszonego żądania oraz wysokość zasądzzonego roszczenia Sąd wyliczył, że powodowie wygrali jedynie w 19%, a pozwana utrzymała się ze swoim stanowiskiem w 81%. W takim też stosunku należało rozliczyć wszystkie wygenerowane w niniejszej sprawie koszty.

Do celowych kosztów procesu powoda J. M. należało zaliczyć zapłaconą kwotę 600zł opłaty od pozwu oraz wynagrodzenie pełnomocnika z wyboru, ustalone według wartości przedmiotu sporu na kwotę 7217 zł według przepisów § 6 pkt 7) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu ( Dz.U Nr 163 poz. 1348 ze zmianami)

Koszty pozwanej Wspólnoty to zaliczka na pierwszą opinię biegłych w wysokości 1200zł oraz koszty zastępstwa procesowego 7217zł. Porównując zatem stosunek wygranej powodów 19% do wygranej pozwanej 81% i po wzajemnej kompensacji – na rzecz 6817,77 zł – 1485,23 zł = do zasądzenia od powodów na rzecz pozwanej pozostaje kwota 5332,54 zł – o czy rozstrzygnięto w pkt III wyroku.

Powódka L. B. została w całości zwolniona od ponoszenia kosztów sądowych i reprezentował ją pełnomocnik z urzędu radca prawny T. U. – wobec jej oświadczenia ,że koszty nie zostały zapłacone w całości ani w części , sąd przyznał jej wynagrodzenie ze Skarbu Państwa zgodnie z § 15,16 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. 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)

W punkcie V wyroku orzeczono o kosztach sądowych wyłożonych tymczasowo ze Skarbu Państwa na wykonanie opinii w sprawie : łączna suma wydatków na sporządzenie wszystkich opinii wyniosła 28.117,44zł , opinia główna i uzupełniająca ustne wraz z kosztami stawiennictwa na rozprawach wyniosły odpowiednio – biegłej K. łącznie 12.421,19 zł , biegłego K. wynagrodzenia wyniosły łącznie 15696,25 zł – należało uwzględnić zaliczkę pozwanej w wysokości 1200zł = zatem Skarb Państwa wyłożył ostatecznie kwote 26.917,44zł. Stosownie do wyniku procesu sąd kwotę tę rozłożył między strony procesu: pozwana ponosi wydatki w stosunku 19%: 5342,31zł – 1200zł zaliczki = 4142,31 zł różnica zostaje do ściągnięcia ; strona powodowa nie wpłaciła żadnej zaliczki, ponosi koszty opinii w 81% , zatem z całości wydatków w wysokości 28117,44zł jest to kwota 22775,13zł. Zgodnie z art. 113 ust 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. ( tj Dz.U. z 2010r. Nr 90,poz.594 ze zm.) o kosztach sądowych w sprawach cywilnych – koszty nieobciążające przeciwnika sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji nakazuje ściągnąć z zasądzzonego roszczenia na rzecz strony , której czynność spowodowała ich powstanie – o czym rozstrzygnięto w punkcie V wyroku.