

Sygn. akt I C 1326/09

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 czerwca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Siedlcach Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Małgorzata Chomiuk

Protokolant st. sekr. sąd. Iwona Bierkat

po rozpoznaniu w dniu 29 maja 2015 r. w Siedlcach sprawy

z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w M.

przeciwko (...)

o zapłatę

I. Zasądza od (...) na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w M. kwotę 93.598,94 zł (dziewięćdziesiąt trzy tysiące pięćset dziewięćdziesiąt osiem zł dziewięćdziesiąt cztery gr) z ustawowymi odsetkami od dnia 01.01.2009 r do dnia zapłaty,

II. W pozostałej części powództwo oddala,

III. Zasądza od (...) na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w M. kwotę 13.378,25 zł (trzynaście tysięcy trzysta siedemdziesiąt osiem zł dwadzieścia pięć gr) tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C 1326/09

UZASADNIENIE

Wspólnota Mieszkaniowa (...) w M. wniosła o zasądzenie od (...) na jej rzecz kwoty 99.652,52 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 01.01.2009 r do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego na jej rzecz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu swego powództwa Wspólnota wskazała, iż w drodze cesji wierzytelności nabyła od większości członków (poza trzema lokalami) tejże Wspólnoty przysługujące im m.in. prawa i roszczenia o odszkodowania w związku z wadami części wspólnych budynku położonego w M. przy ul. (...) i o zastępcze wykonanie napraw w związku z nienależytym wykonaniem części wspólnych tegoż budynku, a wynikające z umów sprzedaży zawartych przez członków Wspólnoty z pozwanym. Wybudowany przez stronę pozwaną budynek przy ul. (...) w M. ma liczne wady części wspólnych budynku. Są to:

- wadliwy montaż świetlika niezgodny z zaleceniami producenta – koszt naprawy 12.000 zł brutto,
- trwałe uszkodzenie powłoki ścian na II i III piętrze po licznych zaciekach ze świetlika – koszt naprawy 10.0000 zł brutto,
- stałe zawilgocenie południowej ściany budynku, którego efektem są typowe plamy grzyba i plamy wilgoci – koszt naprawy 43.142,40 zł brutto,
- przemarzanie kanału wentylacyjnego, powodujące drastyczne obniżenie temperatury w pomieszczeniach we w mieszkaniach kilku pionów budynku – koszt naprawy 29.280 zł brutto,

- niewłaściwy montaż rynien oraz fartuchów powodujący zacieki na ścianach zewnętrznych, które to w efekcie niszczą substancję budynku – koszt naprawy 10.700 zł brutto,

- uszkodzenia dachu poprzez częste wchodzenie podczas nieudanych prób naprawy świetlika – koszt naprawy 4.280 zł brutto. Powód wskazał, iż szkodą jest także konieczność wydatkowania środków pieniężnych na pomoc prawną na etapie przesądowym w łącznej kwocie 1.793,40 zł. Tym samym łączna kwota szkody wszystkich członków Wspólnoty wyniosła 111.195,80 zł. Ponieważ jednak troje członków Wspólnoty nie przeniosło swoich praw i roszczeń na Wspólnotę wartość żądanej od pozwanego kwoty została pomniejszona o ułamek odpowiadający sumie ich udziałów w nieruchomości wspólnej, który w stosunku do obliczonej szkody stanowi 10,381% i wynosi kwotę 11.543,28 zł. Powód wskazał, iż dochodzi swoich roszczeń o zasady ogólne tj. art. 471 k.c. Zdaniem powoda pozwany jako profesjonalista zajmujący się budową oraz przeniesieniem własności tak wybudowanych lokali zobowiązał się do prawidłowego tj. bez wad, wykonania umowy. Wady zaistniałe w przedmiotowym budynku oraz w poszczególnych lokalach wskazują na to, iż nie można mówić o prawidłowym wykonaniu umowy przez pozwanego. Powód wskazał, iż pomiędzy stronami toczyła się obszerna korespondencja, w której pozwany nie zaprzeczał, że wystąpiły wskazane wyżej wady, błędnie jednakże twierdząc, że powstały one poprzez niewłaściwe używanie wyodrębnionych lokali przez samych członków Wspólnoty. Część wad pozwany uznał, ale nie potrafił ich naprawić Powód wezwał pozwanego do poniesienia kosztów naprawy pismem z dnia 31.12.2008 r. Zakreślony w piśmie termin upłynął jednak bezskutecznie. Powód domagał się również zasądzenia na jego rzecz od pozwanego kosztów wywołanych próbą ugodową, ponieważ pozwany nie stawiał się na posiedzenie pojednawcze przed Sądem Rejonowym w Mińsku Mazowieckim.

W odpowiedzi na pozew (...) wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jego rzecz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu swego stanowiska wskazał, iż powód będący Wspólnotą Mieszkaniową nie mógł skutecznie nabyć roszczeń objętych pozwem i tym samym nie może dochodzić ich w tym procesie na swoją rzecz. Roszczenia właścicieli lokali z tytułu naprawienia szkody spowodowanej wadami fizycznymi części wspólnej nabytych lokali mieszkalnych nie mieszczą się w granicach zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej. Roszczenie objęte niniejszym pozwem nie ma związku z zarządzaniem nieruchomością wspólną i nie mieści się w granicach zdolności prawnej powoda. Pozwany zakwestionował także skuteczność zawarcia umów przelewu praw i roszczeń załączonych do pozwu, w tym także roszczeń objętych pozwem. Prawem, które z mocy ustawy może nabyć wspólnota nie jest roszczenie odszkodowawcze wynikające z treści art. 471 k.c. związane z wadami nieruchomości wspólnej. Zdaniem pozwanego skuteczne nabycie przez powoda na podstawie umowy cesji wierzytelności zawartej z właścicielami lokali wymaga uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na przyjęcie przelewu praw i roszczeń przez wspólnotę mieszkaniową jako czynności przekraczającej zwykły zarząd. Uchwała właścicieli powinna także udzielać zarządowi wspólnoty pełnomocnictwa do zawarcia umowy cesji wierzytelności od właścicieli lokali. Powód nie przedłożył takich uchwał, nie wskazał także na ich podjęcie w umowach cesji, a zatem nie doszło do skutecznego nabycia przez powoda od właścicieli lokali roszczeń z art. 471 k.c. Ponadto pozwany wskazał, iż z treści umów przelewu nie wynika w sposób niebudzący wątpliwości czy ich przedmiotem były roszczenia z art. 471 k.c. czy roszczenia oparte na przepisie art. 566 k.c. Przy czym w umowach cesji właściciel lokali oświadczyli nieprawdę, że ich roszczenia objęte umowami są wymagalne, ponieważ zostały one zgłoszone do pozwanego dopiero niniejszym pozwem. Pozwany wskazał również, iż umowy cesji zawarte z powodem przez pełnomocników właścicieli lokali nie są skuteczne ponieważ nie dołączono do nich przewidzianych prawem pełnomocnictw obejmujących upoważnienie do zawarcia umowy cesji. Ponadto powód nie przedłożył uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę, aby Wspólnota Mieszkaniowa wystąpiła na drogę sądową z roszczeniami objętymi pozwem. Pozwany wskazał, iż roszczenia powoda są także bezzasadne ze względów merytorycznych. Pozwany zakwestionował istnienie wskazanych przez powoda wad i stwierdził, że sprzedane przez niego lokale mieszkalne w budynku przy ul. (...) nie mają wad, które wymagałyby ich usunięcia. Wskazywane przez powoda okoliczności świadczą o nieprawidłowej eksploatacji lokali przez ich właścicieli. Zdaniem pozwanego lokale mieszkalne zostały wybudowane zgodnie ze sztuką budowlaną.

Sąd ustalił, co następuje:

Właściciele lokali znajdujących się w budynku przy ul. (...) w M. tworzą Wspólnotę Mieszkaniową (...) (okoliczność bezsporna).

(...) prowadzi działalność gospodarczą pod firmą P.H.U. K. – K. K. z siedzibą w M.. (zaświadczenie k. 266 – 267) Jako właściciel lokali mieszkalnych położonych w budynku wielorodzinnym przy ul. przy ul. (...) w M. (...) zawarł z obecnymi właścicielami poszczególnych lokali umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokali. (odpis z księgi wieczystej ki. 13 – 26, umowy k. 28 – 177)

Po oddaniu budynku do użytkowaniu ujawniły się w nim wady uniemożliwiające właściwe korzystanie z budynku przez jego mieszkańców. Wadliwy montaż świetlika, niezgodny z zaleceniami producenta spowodował trwale uszkodzenie powłoki ścian na II i III piętrze po licznych zaciekach wody po opadach deszczu. Wystąpiło stałe zawilgocenie południowej ściany budynku, w efekcie czego na ścianie pojawiły się plamy grzyba i plamy wilgoci. Przemarzanie kanału wentylacyjnego powodowało znaczne obniżenie temperatury w pomieszczeniach w c w mieszkaniach kilku pionów budynku. Niewłaściwy montaż rynien oraz fartuchów powodował zacieki na ścianach zewnętrznych. Podczas podejmowanych przez pracowników pozwanego prób naprawy świetlika doszło do uszkodzenia dachu. (zdjęcia k. 220 – 237, protokoły usterek k. 245 – 248, protokół przeglądu stanu technicznego budynku k. 257 – 258, zeznania świadków: M. M. (1) k. 344v - 346v, K. M. k. 346v – 348, Z. S. k. 348, K. S. k. 379v – 380, M. K. k. 572v – 573, P. K. k. 573 – 573v, T. M. k. 573v, A. P. k. 574 – 574v, protokół z rocznej kontroli stanu technicznego budynku k. 371 - 374)

Po ujawnieniu się wad w przedmiotowym budynku zarówno poszczególni członkowie Wspólnoty jak i zarządca występujący w imieniu Wspólnoty zwracali się do pozwanego o usunięcie wad. Pozwany nie znalazł podstaw do usunięcia wad. Jako przyczyny wychłodzenia ścian z przewodami wentylacyjnymi wskazał nawiew zimnego powietrza przez kominy wentylacyjne do pomieszczeń na skutek nieużywania przez mieszkańców funkcji rozszczelnienia okien dla napływu do mieszkania powietrza z zewnątrz jako warunku koniecznego dla prawidłowego funkcjonowania wentylacji mieszkań. W zakresie złego stanu obróbki blacharskiej pozwany wskazał na niewłaściwą eksploatację budynku. Zalegający zimą śnieg w rynnach, zwisające sople lodu nie usuwane przez zarządcę budynku powodować miały, zdaniem pozwanego, niszczenie obróbek blacharskich. Pozwany podjął jedynie próby naprawy świetlika, jednak nie przyniosły one oczekiwanego efektu. W zakresie pozostałych zarzutów pozwany kwestionował swoją odpowiedzialność za powstałe szkody. (pisma k. 241- 256, k. 259 – 261, k. 292- 293, k. 295 – 296, k. 297, k. 298 – 299, k. 300, k. 301 – 302, k. 303, k. 307, k. 310 – 311, k. 312, protokół k. 313, zeznania świadków: W. N. k. 348 – 349v, S. O. k. 349v)

W drodze umowy cesji praw i roszczeń Wspólnota Mieszkaniowa (...) nabyła od większości członków tejże Wspólnoty przysługujące im m.in. prawa i roszczenia o odszkodowanie w związku z wadami części wspólnych budynku położonego w M. przy ul. (...) i o zastępcze wykonanie napraw w związku z nienależytym wykonaniem części wspólnych tegoż budynku, a wynikające z umów ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokali zawartych przez członków Wspólnoty z pozwany. (umowy cesji k. 178 – 219)

Umowa cesji zawarta pomiędzy Wspólnotą a właścicielami lokalu nr (...) J. C. i M. C. posiadającymi udział (...) części wspólnej budynku została podpisana przez A. W. z powołaniem się na pełnomocnictwo, które jednak nie zostało dołączone do przedmiotowej umowy. (umowa cesji k. 186 – 187) Jak wynika z umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży A. W. przystąpiła do aktu jako pełnomocnik w imieniu i na rzecz J. C.. (umowa k. 57 – 62)

Umowa cesji zawarta pomiędzy Wspólnotą a właścicielką lokalu nr (...) J. O. posiadającą udział (...) części wspólnej budynku została podpisana przez pełnomocnika B. Z. (1). Pełnomocnictwo, jednak nie zostało dołączone do przedmiotowej umowy. (umowa cesji k. 192 – 193)

Właściciele trzech lokali nie przenieśli swoich praw i roszczeń na Wspólnotę. Byli to: C. i E. małżonkowie S. posiadający udział (...) części wspólnej budynku, J. i H. małżonkowie B. posiadający udział (...) części wspólnej budynku, A. i M. małżonkowie W. posiadający udział (...) części wspólnych budynku. (okoliczność bezsporna, wykaz właścicieli k. 27)

W dniu 28.12.2007 r Wspólnota Mieszkaniowa wystąpiła do Sądu Rejonowego w Mińsku Mazowieckim z wnioskiem o zawezwanie (...) do próby ugodowej. (wniosek k. 264 – 265) P. nie przyniosła pożądanego efektu. Na posiedzenie nie stawił się pozwany. W jego imieniu stawił się pracownik, który nie został przez Sąd dopuszczony do udziału w sprawie w charakterze pełnomocnika. (protokół z posiedzenia jawnego z dnia 6 lutego 2008 - akta sprawy I Co 31/08 SR w Mińsku Mazowieckim)

Pismem z dnia 02.12.2008 r Wspólnota skierował do pozwanego ostateczne wezwanie do wykonania napraw w częściach wspólnych budynku albo zapłaty kwoty stanowiącej obniżenie ceny w wysokości 129.402,40 zł. w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31.12.2008 r. (pismo k. 262 – 263)

Z uwagi na istniejący konflikt pomiędzy stronami Wspólnota poniosła koszty konsultacji prawnej w wysokości 1.061,40 zł oraz 488 zł . (faktury k. 237- 238)

Sąd zważył, co następuje:

Wspólnota mieszkaniowa działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku. (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r. III CZP 65/2007 , OSNC 2008/7-8 poz. 69). Jednocześnie z treści przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali wynika, iż zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej została ograniczona do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem (administrowaniem) nieruchomością wspólną. Uregulowania te pozwalają na przyjęcie stanowiska, że wspólnota mieszkaniowa może być podmiotem praw i obowiązków związanych jedynie z zarządzaniem nieruchomością wspólną. Dochodzenie roszczeń dotyczących wad fizycznych bądź prawnych, jakie ma nieruchomość wspólna nie może zostać zaliczone do związanych z zarządzaniem tą nieruchomością. Źródłem tych roszczeń jest bowiem umowa wyodrębnienia i sprzedaży lokalu zawarta między dotychczasowym właścicielem nieruchomości, z której wyodrębnia się lokal, a nabywcą lokalu. Tym samym wspólnota mieszkaniowa nie ma legitymacji czynnej do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej w stosunku do sprzedawcy odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba że właściciel lokalu przelewał na nią te roszczenia. (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2004 r. III CZP 48/2004 , OSNC 2005/9 poz. 153) Za wyrażeniem poglądu o dopuszczalności zawarcia umów przelewu wskazanych wierzytelności na rzecz wspólnoty, przemawia związek przenoszonych roszczeń właścicieli z nieruchomością wspólną (chodzi bowiem o wady fizyczne nieruchomości wspólnej), a także uproszczenie i usprawnienie dochodzenia w postępowaniu sądowym, przez jeden podmiot, czyli wspólnotę, rozproszonych, z uwagi na wielość uprawnionych właścicieli, roszczeń.

W tym miejscu wskazać też należy ,iż w odniesieniu do dochodzenia roszczeń z tytułu wad fizycznych nieruchomości wspólnej podejmowanie uchwał przez wspólnotę mieszkaniową upoważniających do podejmowania określonych czynności w tym zakresie jest bezprzedmiotowe z tego względu, że nie jest to w ogóle sprawa związana z zarządzaniem nieruchomością wspólną na tle ustawy o własności lokali. Wspólnota mieszkaniowa, aby mogła skutecznie dochodzić roszczeń z tego tytułu musi mieć legitymację materialną, a tę stwarza przelew roszczeń każdego ze współwłaścicieli nieruchomości wspólnej (każdego właściciela lokalu). Każdemu z nich przysługuje bowiem „częstkowe” uprawnienie do dochodzenia tych roszczeń, określone wielkością udziału w nieruchomości wspólnej, zaś źródłem tych roszczeń jest umowa sprzedaży lokalu. Roszczenie odszkodowawcze - jako świadczenie podzielne - może być dochodzone przez każdego ze współwłaścicieli nieruchomości wspólnej w części, którą określa jego udział w tej nieruchomości. (Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 15 października 2008 r. I CSK 118/2008, LexPolonica nr 2780238)

Przelew jest umową, z mocy której wierzyciel-cedent przenosi na nabywcę-cesjonariusza wierzytelność przysługującą mu wobec dłużnika. Zgoda dłużnika na jej zawarcie jest potrzebna tylko wtedy, gdy w umowie łączącej wierzyciela z dłużnikiem wyłączono możliwość przeniesienia wierzytelności na osobę trzecią. Umowa może być w zasadzie zawarta w dowolnej formie. W wyniku przelewu przechodzi na nabywcę ogół uprawnień przysługujących dotychczasowemu wierzycielowi, który zostaje wyłączony ze stosunku zobowiązaniowego, jaki go wiązał z dłużnikiem. Każda wierzytelność (pieniężna i niepieniężna), jeżeli jest zbywalna, może być przedmiotem przelewu, chyba że zakazuje tego ustawa, umowa bądź sprzeciwia się temu właściwość zobowiązania. Dopuszczalna jest cesja wierzytelności przyszłych,

tj. takich, które w chwili ich przeniesienia nie istnieją, a mają powstać w przyszłości. Skuteczne jest także zbycie wierzytelności nieoznaczonej dokładnie w umowie przelewu, jeżeli można ją określić na podstawie treści stosunku zobowiązaniowego, z którego wynika (wyrok SN z 5 listopada 1999 r., III CKN 423/98, LexisNexis nr (...)) .

W przedmiotowej sprawie zdecydowana większość właścicieli lokali zawarła z powodową Wspólnotą umowy cesji praw i roszczeń. Wspólnota Mieszkaniowa (...) nabyła przysługujące właścicielom poszczególnych lokali mieszkalnych m.in. prawa i roszczenia o odszkodowanie w związku z wadami części wspólnych budynku położonego w M. przy ul. (...) i o zastępcze wykonanie napraw w związku z nienależytym wykonaniem części wspólnych tegoż budynku, a wynikające z umów ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokali zawartych przez członków Wspólnoty z pozwanym. W umowach wskazano udziały przysługujące poszczególnym właścicielom lokali w częściach wspólnych budynku, które były przedmiotem cesji. Wprawdzie w umowie nie sprecyzowano podstawy prawnej roszczeń odszkodowawczych będących przedmiotem cesji jednak nie można uznać, aby wymóg taki był konieczny do uznania skuteczności zawartej umowy. Wierzytelność została jednoznacznie określona w umowie cesji i obejmuje wszystkie służące poszczególnym właścicielom roszczenia odszkodowawcze związane z wadami fizycznymi budynku. Trudno uznać, aby wolą stron było wprowadzanie ograniczeń w tym zakresie.

W ocenie Sądu nie można uznać za skutecznie zawarte umów cesji dotyczących roszczeń właścicieli lokali nr (...) w przedmiotowym budynku. Umowy te zostały zawarte przez pełnomocników występujących w imieniu właścicieli lokali. Do umów nie dołączone zostały jednak pełnomocnictwa, z których wynikałoby uprawnienie osób zawierających umowę do przeniesienia praw i roszczeń w imieniu właścicieli lokali na powodową wspólnotę. W umowach nie zostały nawet opisane te pełnomocnictwa. W przypadku umowy zawartej pomiędzy Wspólnotą a właścicielami lokalu nr (...) J. C. i M. C. posiadającymi udział (...) części wspólnej budynku tych ostatnich reprezentowała A. W. z powołaniem się na pełnomocnictwo, które jak wynika z umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży dotyczyło tylko działań w imieniu i na rzecz J. C.. Umowa cesji zawarta pomiędzy Wspólnotą a właścicielką lokalu nr (...) J. O. posiadającą udział (...) części wspólnej budynku została podpisana przez pełnomocnika B. Z. (1), bez powołania się na jakiegokolwiek pełnomocnictwa w tym zakresie. Mając na uwadze powyższe za uzasadnione uznać należy stanowisko strony pozwanej w zakresie braku ważności i skuteczności dokonanego przelewu praw i roszczeń na powodową Wspólnotę przez tych właścicieli lokali mieszkalnych.

W przedmiotowej sprawie przedmiotem przelewu były roszczenia właścicieli lokali związane z nienależytym wykonaniem części wspólnych budynku wynikające z zawartych pomiędzy właścicielami lokali a pozwanym umów ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokali.

Zgodnie z treścią art. 471 k.c. dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. W przypadku powstania stosunku zobowiązaniowego wierzyciel ma prawo oczekiwać, że dłużnik spełni obciążające go świadczenie. Jeżeli to nastąpi, zobowiązanie zostaje wykonane i jako takie wygasa. Niespełnienie świadczenia oznacza niewykonanie zobowiązania. Natomiast przy nienależytym wykonaniu zobowiązania świadczenie jest wprawdzie spełnione, lecz nie jest ono prawidłowe, gdyż odbiega w większym lub mniejszym stopniu od świadczenia wymaganego. Następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania jest powstanie szkody. Pomiedzy niewykonaniem lub wykonaniem nienależytym a wyrządzoną szkodą musi istnieć normalny związek przyczynowy.

W przedmiotowej sprawie strona powodowa wskazywała, iż po oddaniu budynku do użytkowania i zawarciu przez właścicieli poszczególnych lokali z pozwanym umów ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokali w budynku ujawniły się wady fizyczne. Wady te powodowały określone szkody w częściach wspólnych budynku. Na poparcie swoich twierdzeń powodowa Wspólnota przedstawiła dowody w postaci dokumentacji fotograficznej, nagrania video, a także dowód z zeznań świadków. Z zeznań M. M. (1) (k. 344v – 346v) wynika, iż w przedmiotowym budynku wystąpiło szereg wad konstrukcyjnych. W szczególności świetlik w dachu budynku był niewłaściwie zamontowany, w efekcie podczas opadów deszczów zalewane były ściany budynku. Świetlik był kilkakrotnie naprawiany przez firmę pozwanego jednak bez rezultatów. W czasie wykonywanych napraw pracownicy pozwanego zniszczyli dach budynku.

W okresie zimowym w pomieszczeniach wc spadały temperatury na górnych piętrach budynku, związane to było z przebiegiem szybu wentylacyjnego, występowało skraplanie wody na ścianach przylegających do tego szybu. Po opadach deszczu występowało przelewanie wody w rynnach, podciekanie po ścianach i oknach. W okresie zimowym woda zamarzała. Naprawy rynny również nie przyniosły rezultatu. Zeznania te potwierdził świadek K. M. (k. 346v – 348). Dodatkowo wskazał on od strony południowej budynku odpada tynk akrylowy, co jest spowodowane ściekającą po elewacji woda podczas opadów. W części mieszkań z uwagi na zawilgocenie ścian pojawiło się zagrzybienie. Świadek Z. S. (k. 348) potwierdził występowanie w budynku wad opisanych wyżej, a nadto zeznał, iż zimą w jego mieszkaniu ściana, przy której przebiega szyb wentylacyjny zamarza. Świadek K. S. (k. 379v – 380) wskazała, iż w jej mieszkaniu z uwagi na zawilgocenie ściany od strony południowej doszło do zagrzybienia. W efekcie pokój wymaga remontu. W pozostałym zakresie potwierdziła występowanie wad, o jakich w swoich zeznaniach mówili wyżej opisani świadkowie. Z zeznań świadków M. K. (k. 572v – 573), P. K. (k. 573 – 573v), T. M. (k. 573v), A. P. (k. 574 – 574v) wynika, iż w ich mieszkaniach w pomieszczeniach wc lub innych do których przylega kanał wentylacyjny zimą ściana przemarza i wilgotniej, pojawia się na niej zagrzybienie, w pomieszczeniach tych znacznie spada temperatura. Dzieje się tak niezależnie od rozszczelnienia okien w mieszkaniu. Zeznania tych świadków uznać należy za wiarygodne. Są one zgodne ze sobą, logicznie się uzupełniają. Znajdują ponadto potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym zebrany w toku niniejszej sprawy, w szczególności w dokumentacji fotograficznej, treści opinii biegłych z zakresu budownictwa sporządzonych na potrzeby niniejszej sprawy.

Świadców powołani przez stronę pozwaną przeczyli twierdzeniom strony powodowej. Świadek W. N. (k. 348 – 349v) wskazał, iż zajmował się w imieniu pozwanego usterekami zgłaszanymi przez stronę powodową w przedmiotowym budynku. Zdaniem świadka wada związana z montażem świetlika została skutecznie usunięta. Klatki schodowe zostały pomalowane. Również rynna została naprawiona. Zdaniem świadka stan elewacji budynku nie wskazuje na występowanie wad opisywanych przez Wspólnotę. W zakresie natomiast wad wentylacji, świadek wskazał na niewłaściwe korzystanie z mieszkań przez członków wspólnoty. Również świadek S. O. (k. 349v) wskazał, iż wada związana z montażem świetlika została skutecznie usunięta. Zacieki na ścianach klatki schodowej zostały zamalowane po wykonanej naprawie świetlika. Zaprzeczył również, aby podczas naprawy świetlika pracownicy usuwający wadę wchodzili na dach i dokonali zniszczeń tego dachu. Zeznania tych świadków są wiarygodne jedynie w zakresie twierdzeń dotyczących podejmowania określonych działań naprawczych przez pozwanego. Natomiast w zakresie skuteczności tych napraw czy braku występowania innych wad w budynku zeznania te nie znajdują potwierdzenia w ustaleniach poczynionych przez biegłych sądowych sporządzających opinie w przedmiotowej sprawie. W tym zakresie zeznania świadków uznać należy za niewiarygodne.

Z treści opinii biegłego z zakresu budownictwa B. Z. (2) (k.415 – 424, k. 486 - 492, k. 527 - 534) wynika, że w budynku przy ul. (...) w M. wystąpiły wady w postaci: wadliwego pomimo licznych napraw montażu świetlika nad klatką schodową, powodującego przecieki deszczu przy większych opadach i ulewach, zalewanie ścian wewnętrznych na II i III piętrze powodowane przeciekającym świetlikiem, zawilgocenie południowej ściany budynku w efekcie czego występują plamy wilgoci oraz inne wykwity, wadliwy montaż rynien oraz fartuchów powodujący zacieki na ścianach zewnętrznych, a w zimie zwisające sople i liczne oblodzenia, uszkodzenie pokrycia dachowego, polegające na powyginaniu i odkształcaniu blachy trapezowej powstałych na skutek częstego wchodzenia na dach ekipy remontującej świetlik. Jednocześnie biegły stwierdził, iż kanały wentylacyjne oraz kanały wentylacyjne kominowe wykonane zostały prawidłowo. Zdaniem biegłego obniżenie temperatury w pomieszczeniach lokali mieszkalnych spowodowane jest zbyt szczelnymi oknami i brakiem napływu powietrza z zewnątrz. Przy braku wymiany powietrza zimne powietrze jako cięższe od ciepłego jest zasysane kanałami wentylacyjnymi do pomieszczeń, powstaje podciśnienie i kanały wentylacyjne nie spełniają swojej roli.

Z opinii biegłego z zakresu budownictwa J. G. (1) (k. 688 – 707, k.825 – 840, k. 873 - 886) wynika, iż część robót budowlanych związanych z realizacją elementów konstrukcyjno - budowlanych części wspólnych przedmiotowego budynku mieszkalnego przez pozwanego została wykonana wadliwie, niezgodnie z warunkami technicznymi ich wykonania i odbioru oraz niezgodnie ze sztuką budowlaną i istniejącą dokumentacją projektową. Biegły stwierdził wady pokrycia dachowego, występowanie w części powierzchni dachu nieszczelności, co powoduje

przeciekanie, zalewanie ściany i okien, niestaranny montaż blach fałdowych, zniszczone na przeważającej powierzchni dachu pokrycie (pogięta i porysowana blacha trapezowa oraz pozostałe części dachu) spowodowane chodzeniem po niezabezpieczonym pokryciu dachowym pracowników wykonujących prace związane z uszczelnianiem przeciekającego pokrycia i świetlika dachowego, niewłaściwe zamontowanie rynien dachowych, powodujące zalewanie elewacji budynku, wykonanie świetlika dachowego niezgodnie z warunkami technicznymi, co powoduje zalewanie wewnętrznych ścian klatki schodowej, występowanie widocznych zacieków na III piętrze budynku spowodowanych nieuszczelnnością świetlika, uszkodzenia tynków strukturalnych na południowej i południowo - zachodniej ścianie budynku, spowodowane brakiem wykonania gruntowania warstwy zbrojącej oraz zalewaniem wodami opadowymi, ułożenie obróbki blacharskiej w odwrotnym kierunku na gzymsie ściany południowej, co dodatkowo powoduje zawilgocenie i niszczenie tynków zewnętrznych. W tym zakresie opinia biegłego J. G. jest zgodna z opinią biegłego B. Z.. Różnica w stanowisku biegłych dotyczy wentylacji oraz występowania zjawiska ciągu wstecznego w wentylacji w przedmiotowym budynku. Z opinii biegłego J. G. wynika, iż wentylacja grawitacyjna w budynku mieszkalnym nie działa prawidłowo. Budynek został przekazany przez pozwanego do użytkowania jako przeszczelniony z niedziałającą wentylacją grawitacyjną przy zamkniętych oknach. Przyczyną tego jest wykonanie w budynku za niskich kanałów wentylacyjnych odprowadzających powietrze z pomieszczeń wc zlokalizowanych na III piętrze budynku, niezgodne z warunkami technicznymi zamontowanie w lokalach mieszkalnych okien i drzwi balkonowych z PCV wykonanych jako szczelne (nierozszczelnione), nie posiadających nawiewników, przy jednoczesnym braku takich nawiewników w lokalach mieszkalnych. W efekcie koniecznym jest montaż nawiewników okiennych w oknach wszystkich lokali mieszkalnych oraz podwyższenie trzech kominów wentylacyjnych i wyposażeniem zlokalizowanych w nich kanałów wentylacyjnych w nasady kominowe opisane przez biegłego w opinii. Biegły wykonał ocenę Sąd uznał opinię J. G. w tym zakresie za w pełni wiarygodną i miarodajną. Biegły szczegółowo uzasadnił swoje stanowisko, odniósł je do obowiązujących warunków i norm technicznych. Zdaniem Sądu w tym zakresie opinia J. G. jest bardziej przekonująca niż opinia B. Z.. Mając zatem na uwadze zeznania świadków – mieszkańców przedmiotowego budynku oraz opinię J. G. Sąd uznał za wykazaną wadę dotyczącą istniejącej w budynku wentylacji.

W tym miejscu wskazać należy, iż biegły J. G. nie stwierdził, aby uszkodzenia rynien, rur spustowych i obróbek blacharskich spowodowane były zalegającym na dachu śniegiem, nieusuwanym oblodzeniem. W tym miejscu wskazać należy, iż biegły J. G. w swojej opinii drobiazgowo opisał roboty budowlane związane z realizacją elementów konstrukcyjno - budowlanych części wspólnych przedmiotowego budynku mieszkalnego, a wykonane przez pozwanego wadliwie, niezgodnie z warunkami technicznymi ich wykonania i odbioru oraz niezgodnie ze sztuką budowlaną i istniejącą dokumentacją projektową. Biegły wskazał też, iż konsekwencją tego jest konieczność wykonania przez powodową Wspólnotę określonych prac remontowo – naprawczych, które również dokładnie zostały opisane przez biegłego w opinii jako niezbędne do prawidłowego korzystania z budynku. Wykonanie tych robót będzie wiązało się z koniecznością poniesienia przez powodową Wspólnotę kosztów tych napraw. Uwzględniając powyższe ustalenia Sąd uznał stanowisko powoda w zakresie występowania wad szczegółowo opisanych w pozwie za w pełni udowodnione. Wykazane także zostały wszystkie przesłanki określone w treści art. 471 k.c. warunkujące żądanie powoda. Pozwany nie wykazał natomiast, aby nienależyte wykonanie przez niego zobowiązania było następstwem okoliczności, za które odpowiedzialności nie ponosi.

Wartość szacunkowych kosztów napraw biegły B. Z. określił na kwotę 80.122,40 zł, a po odliczeniu udziałów w części wspólnej właścicieli lokali, którzy nie zawarli ze Wspólnotą umów cesji na kwotę 71.789,70 zł. Natomiast biegły J. G. wartość robót budowlanych poprawkowych niezbędnych do wykonania w celu usunięcia stwierdzonych wad i usterek w robotach budowlanych określił na kwotę 126.333,36 zł. Mając zatem na uwadze wartość określoną w opinii biegłego J. G. żądanie pozwu uznać należy za całkowicie uzasadnione.

Powód wskazywał, iż łączna wartość szkody wszystkich członków Wspólnoty została przez niego wyceniona na 111.195,80 zł. Kwota ta mieści się w wartości szkody wyliczonej przez biegłego J. G.. Tym samym za zasadne Sąd uznał żądania powoda w zakresie kosztów:

- wadliwego montażu świetlika – koszt naprawy 12.000 zł brutto,
- trwałego uszkodzenia powłoki ścian na II i III piętrze po licznych zaciekach ze świetlika – koszt naprawy 10.0000 zł brutto,
- zawilgocenia południowej ściany budynku – koszt naprawy 43.142,40 zł brutto,
- wadliwego wykonania wentylacji – koszt naprawy 29.280 zł brutto,
- niewłaściwego montażu rynien powodującego zacieki na ścianach zewnętrznych – koszt naprawy 10.700 zł brutto,
- uszkodzenia dachu poprzez częste wchodzenie podczas nieudanych prób naprawy świetlika – koszt naprawy 4.280 zł brutto.

Sąd uznał także za uzasadnione twierdzenie powoda, iż szkodą jest także konieczność wydatkowania przez powodową Wspólnotę środków pieniężnych na pomoc prawną na etapie przesądowym w związku z istniejącym pomiędzy stronami sporem. W ocenie Sądu za uzasadnione uznać należy w tym zakresie żądanie w kwocie 1549,40 zł, wynikającej ze złożonych faktur na kwoty 1061,40 zł i 488 zł. Kwota 244 zł jest to kwota wynikająca z zastępstwa procesowego powoda w toku postępowania mediacyjnego i została ona rozliczona w części dotyczącej kosztów procesu w przedmiotowej sprawie. Brak jest podstaw do uznania za zasadne podwójnego liczenia tej kwoty. Tym samym łączna kwota szkody wszystkich członków Wspólnoty wyniosła 110.951,80 zł. Ponieważ jednak troje członków Wspólnoty nie przeniosło swoich praw i roszczeń na Wspólnotę wartość żądanej od pozwanego kwoty została pomniejszona o ułamek odpowiadający sumie ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Również w zakresie właścicieli dwóch lokali, co do których Sąd uznał nieskuteczność i nieważność zawartej umowy cesji, wartość żądanej od pozwanego kwoty została pomniejszona o ułamek odpowiadający sumie ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Łącznie udziały ww. właścicieli lokali w stosunku do obliczonej szkody stanowią 15,64% i wynoszą kwotę 17.352,86 zł. O tę kwotę została pomniejszona łączna kwota szkody wynosząca 110.951,80 zł, co dało kwotę 93.598,94 zł uwzględnioną przez Sąd w wyroku. W pozostałej części powództwo jako nieuzasadnione podlega oddaleniu.

Sąd uwzględnił stanowisko powoda w zakresie żądanych odsetek od tak określonej kwoty. Powód wezwał pozwanego do poniesienia kosztów naprawy stwierdzonych wad w budynku pismem z dnia 02.12.2008 r, w którym wyznaczył termin do zapłaty do dnia 31.12.2008 r. Pismo to pozwany otrzymał i odmówił zapłaty wskazanej tam kwoty. Tym samym żądanie zasądzenia odsetek od dnia 1.01.2009 r uznać należy za uzasadnione w świetle art. 455 k.c.

Mając na uwadze powyższe ustalenia Sąd orzekł jak w wyroku. Ponieważ powództwo zostało uwzględnione w 94% Sąd z mocy art. 100 k.p.c. włożył na pozwanego obowiązek zwrotu wszystkich kosztów procesu poniesionych przez powoda w toku przedmiotowej sprawy. Na koszty te składają się: kwota uiszczonych opłat sądowych, uiszczony koszt wynagrodzenia biegłego sądowego oraz wynagrodzenie pełnomocnika. Wysokość tego wynagrodzenia została ustalona zgodnie z § 2 ust.1 i § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. W ocenie Sądu charakter sprawy i wkład pracy pełnomocnika powoda w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia uzasadnia podwyższenie wynagrodzenia pełnomocnika powoda o kwotę 1.800 zł i ustalenie go w wysokości 5.400 zł, powiększonej o opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Jednocześnie Sąd uwzględnił kwotę 244 zł poniesioną jako koszty pełnomocnika powoda w toku postępowania mediacyjnego, a wynikającą z przedłożonej faktury w tym zakresie i kwotę 40 zł z tytułu poniesionej przez powoda opłaty w tym postępowaniu. Sąd uznał argumentację powoda w zakresie żądania zasądzenia kosztów postępowania o zawezwanie do próby ugodowej za uzasadnioną. Zgodnie bowiem z treścią art. 186 § 2 k.p.c. jeżeli przeciwnik bez usprawiedliwienia nie stawi się na posiedzenie, Sąd na żądanie wzywającego, który wniósł następnie w tej sprawie pozew, uwzględni koszty wywołane próbą ugodową w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie. Pozwany nie stawił się na posiedzenie Sądu Rejonowego w Mińsku Mazowieckim, a osoba, która stawiła się w jego imieniu nie miała pełnomocnictwa do zastępowania pozwanego w tej sprawie. Wobec powyższego nie można uznać, aby pozwany

dochował staranności i jego niestawiennictwo na rozprawie było usprawiedliwione. Po zsumowaniu wszystkich kosztów poniesionych przez stronę powodową powstała kwota łączna 13.378,25 zł, uwzględniona w wyroku.