

Sygn. akt XXIV C 1316/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXIV Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Jacek Tyszka

Protokolant: protokolant sądowy Beata Klimek

po rozpoznaniu w dniu 17 października 2014 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W.

przeciwko (...) SA w W.

o zapłatę

1. zasądza od (...) SA w W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. kwotę 316.199,28 zł (trzysta szesnaście tysięcy sto dziewięćdziesiąt dziewięć złotych i dwadzieścia osiem groszy) wraz z odsetkami ustawowymi od 27 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. zasądza od (...) SA w W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. kwotę 24.043,58 zł (dwadzieścia cztery tysiące czterdzieści trzy złote i pięćdziesiąt osiem groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;
4. nakazuje pobrać od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. na rzecz Skarbu Państwa (kasy Sądu Okręgowego w Warszawie) kwotę 860,02 zł (osiemset sześćdziesiąt złotych i dwa grosze) tytułem brakujących kosztów sądowych;
5. nakazuje pobrać od (...) SA w W. na rzecz Skarbu Państwa (kasy Sądu Okręgowego w Warszawie) kwotę 1.403,18 zł (tysiąc czterysta trzy złote i osiemnaście groszy) tytułem brakujących kosztów sądowych.

Sygn. akt XXIV C 1316/12

## UZASADNIENIE

Pozwem z 27 grudnia 2012 roku Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. wniosła o zasądzenie od (...) SA w W. kwoty 510.374,42 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że pozwana w ramach prowadzonej działalności gospodarczej wybudowała budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami użytkowymi i garażami na nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Następnie pozwana ustanowiła odrębną własność lokali i dokonała ich sprzedaży wraz z przynależnymi im udziałami w nieruchomości wspólnej. W trakcie użytkowania nieruchomości ujawniły się w niej liczne wady fizyczne, związane z niewłaściwym wykonaniem prac budowlanych. Wszystkie pojawiające się wady były na bieżąco zgłaszane pozwanej. Co do części z nich pozwana deklarowała chęć naprawy, jednakże wykonane przez nią prace nie zlikwidowały źródła problemów, w pozostałym zaś zakresie nie podjęła żadnych

działań. Fakt występowania usterek w części wspólnej nieruchomości został potwierdzony w wykonanych na zlecenie powódki obowiązkowych przeglądach budowlanych z 2011 i 2012 roku. Szacunkowy koszt wykonania niezbędnych napraw, na podstawie zleconych ekspertyz, powódka określiła na kwotę 775.440 zł brutto. Powódka dochodziła pozewem kwoty stanowiącej 65,82% tej sumy, tj. 510.374,42 zł, bowiem właściciele lokali reprezentujący taką część udziałów w nieruchomości wspólnej, dokonali na rzecz wspólnoty cesji przysługujących im wierzytelności.

Jako podstawę roszczenia powódka wskazała na art. 471 k.c. i wynikającą z niego odpowiedzialność kontraktową pozwanej za występujące w nieruchomości wady. Nadto powódka powołała się na art. 560 § 1 k.c., umożliwiający kupującemu domaganie się obniżenia ceny sprzedaży rzeczy posiadającej wady (k. 2-17 - pozew).

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o jego oddalenie oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W pierwszym rzędzie pozwana podniosła zarzut nieskuteczności umów cesji wierzytelności wskazując, że uprawnienie z art. 560 § 1 k.c. nie przeszło na powódkę. Nadto pozwana wskazała, że w niniejszej sprawie doszło do wygaśnięcia uprawnień z tytułu rękojmi, bowiem nie został zachowany, wynikający z art. 563 § 1 k.c., miesięczny termin zgłoszenia wad jak również nie były one zgłaszane przez wszystkich właścicieli lokali, którzy dokonali przelewu wierzytelności na rzecz powódki. Pozwana podkreśliła także, że umowy sprzedaży zostały zawarte w wyniku realizacji wcześniejszych umów przedwstępnych, których przedmiotem było wybudowanie budynku oraz zobowiązanie do ustanowienia własności lokali i ich sprzedaży i to z tychże umów mogłyby ewentualnie wynikać roszczenia powódki. W oparciu o umowy przedwstępne pozwana wydawała lokale od początku 2009 roku dlatego też roszczenie powódki przedawniło się. Pozwana zaprzeczyła również jakoby w chwili wydania nieruchomości istniały w niej jakiegokolwiek wady oraz by nie zachowała należytej staranności w trakcie procesu inwestycyjnego. Nadto mając na uwadze, że budynek jest użytkowany od blisko 4 lat, w ocenie pozwanej wskazane przez powódkę usterki powstały wskutek niewłaściwej eksploatacji (k. 938-942 - odpowiedź na pozew)

W toku procesu strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

Na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego na wniosek stron Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

(...) SA w W. w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej zajmuje się inwestycjami budowlanymi. Jedną z nich była budowa budynku na będącej własnością (...) SA nieruchomości przy ul. (...) w W. składającej się z działek nr (...), dla których prowadzono księgi wieczyste nr (...). W okresie od 2006 do 2008 roku (...) SA zawierała przedwstępne umowy sprzedaży, na podstawie których zobowiązywała się do wybudowania budynku wielofunkcyjnego, składającego się z 12 kondygnacji (w tym 11 nadziemnych) na przedmiotowej nieruchomości, oraz ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży na rzecz nabywców wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej i miejscem postojowo - garażowym (bezsporne, k. 982-996 - odpis (...) SA, k. 1177 - 2316 - umowy przedwstępne).

W 2009 roku inwestycja została zakończona i (...) SA przystąpiła do wydawania lokali nabywcom, natomiast na przestrzeni 2010 roku zawarła z nabywcami umowy przyrzeczone ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży. Pozwana spółka zawierając wspomniane umowy oświadczała, że zbudowała na działce przy ul. (...) w W. budynek mieszkalny wielorodzinny, w którym znajdują się samodzielne lokale mieszkalne i niemieszkalne i uzyskała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie tego obiektu oraz zaświadczenie o samodzielności lokali w nim się znajdujących. Zgodnie z treścią zawartych umów sprzedaży zarząd nieruchomością wspólną został powierzony (...) SA. Na mocy uchwały nr(...) z 30 marca 2011 roku Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. zmieniła sposób zarządu nieruchomością wspólną - powierzając go Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej składającemu się z osób fizycznych (bezsporne, k. 20-23 - protokół zebrania członków Wspólnoty Mieszkaniowej, k. 997-1176 - protokoły odbioru lokali, k. 117-696 - umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i ich sprzedaży, umowy sprzedaży lokalu).

W toku użytkowania budynku przy ul. (...) w części będącej nieruchomością wspólną ujawniły się następujące wady i usterki wykonawcze:

1. brak zabezpieczeń antypanicznych w klatce A i B - zgodnie z przepisami prawa w przypadku, gdy piwnica znajduje się poniżej poziomu gruntu, konieczne jest umieszczenie przegród, które uniemożliwiają przypadkowe zejście do piwnic ewakuujących się z budynku osób;
2. brak regulatorów grzejników - zgodnie z przepisami prawa urządzenia odbierające ciepło z instalacji ogrzewczej powinny być zaopatrzone w regulatory ciepła.  
Z obawy przed uszkodzeniem lub kradzieżą 6 sztuk zaworów termostatycznych znajdujących się w części wspólnej nieruchomości zostało zdemontowanych przy czym konserwatorowi budynku przekazano jedynie 4 głowice;
3. brak daszków o odpowiednich wymiarach - zgodnie z przepisami prawa wejścia do budynku o wysokości powyżej dwóch kondygnacji, przeznaczone na pobyt ludzi, powinny być osłonięte daszkiem o szerokości co najmniej 1 m większej od szerokości drzwi oraz o wysięgu / głębokości 1,5 m. Daszki znajdujące się nad wejściami do klatek schodowych A i B miały 1,6 m szerokości (przy drzwiach o szerokości 1,4 m) oraz wysięg wynoszący 0,8 m;
4. spękania tynków na klatkach schodowych i korytarzach piętrowych w postaci:  
a) pojedynczych spękań i zarysowań - powstałych w wyniku ugięć płyt stropowych, na których zostały posadowione ścianki, które pokrywają się z uszkodzeniami powstałymi w spoinach murów oraz miejscach łączenia różnych materiałów np. betonu z cegłą; b) siatki spękań na dużych powierzchniach ścian pokrywającej się z przebiegiem spoin - spowodowane ugięciem płyt stropowych i małą wytrzymałością zaprawy w spoinach; c) odpadnięcia tynku na dużej powierzchni ścian spowodowane słabą przyczepnością tynku do podłoża;
5. zawilgocenia w klatkach schodowych A i B na poziomie -1 - na ścianach w przedsionku ppoż., przedsionku windowym i na samych klatkach schodowych - spowodowane kapilarnym podciąganiem wody zalegającej w warstwie podposadzkowej pomieszczeń; podejmowane próby napraw nie zakończyły się sukcesem bowiem nie odcięto źródła dopływu wody;
6. ślady zawilgocenia tynku podmurówki przy władzie dachowym w klatce schodowej A spowodowane nieszczelnym mocowaniem włazu do wmurowanego i otynkowanego cokołu powodującym przeciekanie wody;
7. niekompletne posadzki na ostatniej kondygnacji w klatce schodowej A - brak płytek wzdłuż części ścian oraz na cokolikach posadzek; posadzka w tych miejscach nigdy nie była ułożona;
8. odspojone cokoliki na wszystkich kondygnacjach klatek schodowych A i B w korytarzach prowadzących do poszczególnych lokali;
9. niedokończone roboty przy drzwiach do pomieszczeń technicznych na 11 piętrze i przy drzwiach wyjściowych na dach na 8 piętrze (klatka schodowa A) - niewykonany tynk przy ościeżnicy drzwi; konieczne jest skucie nierówności, wykonanie gładzi, przeszlifowanie i pomalowanie;
10. uszkodzenia posadzki (odspojenia cokolików i płytek) w pomieszczeniu węzła cieplnego wynikające z zawilgoceń podłoża, niewykończona studzienka schładzająca;
11. zawilgocenia biegnące po linii pochylni na styku z zewnętrzną ścianą budynku, powstające wskutek spływu wody opadowej po płycie zjazdu do garażu (pod kostką brukową) przy jednoczesnym braku skutecznej izolacji przeciwwodnej;
12. zawilgocenia dolnych fragmentów ścian zewnętrznych i wewnętrznych w części garażowej wynikające z przeciekania i migracji wody w warstwach podposadzkowych; pomimo wykonywanych napraw problem nadal występuje;

13. niewłaściwe spadki posadzek oraz ich nierówności w pomieszczeniach technicznych - służące do odprowadzania wody wypusty mają zbyt mały spadek, występujące w posadzce zagłębienia skutkują pojawianiem się zastoin wody;
14. zawilgocenia oraz wykwity solne przy klatkach schodowych oraz wzdłuż linii odwadniających w garażu na styku korytek i posadzki, których źródłem jest przedostawanie się wody do warstwy pomiędzy posadzką i płytą fundamentową, oraz z nieszczelnych połączeń korytek oraz przez perforacje służące do zbierania wody;
15. spękania posadzki w garażach oraz uszkodzenia powierzchniowe posadzek, nieszczelne wypełnienia spoin na skutek ugięć płyty stropowej i błędów wykonawczych; usterki występowały nadal pomimo wykonanych wcześniej napraw;
16. pęknięcia stropu występujące nad garażem, pomimo wykonywanych napraw, od momentu przekazania budynku do użytkowania; przez powstałe w tych miejscach rysy przedostaje się woda; pojawiają się zacieki solne;
17. przecieki w miejscach przejść instalacyjnych z uwagi na brak odpowiedniego uszczelnienia, w szczególności przy ciągach kanalizacyjnych;
18. występowanie korozji na elementach stalowych konstrukcji zadaszania zjazdu do garażu, wynikające z ich niewłaściwego zabezpieczenia;
19. zacieki na elewacji przy zjeździe do garażu i na żelbetowej płycie nad zjazdem, braki w pionowej izolacji przeciwwodnej; pod nawierzchnią zjazdu, wykonaną z kostki brukowej przez piaskową warstwę przepuszczalną przepływa woda - wskutek podciągania kapilarnego wody uszkodzeniu uległa zaprawa tynkarska ściany przylegającej do pochylni; woda przedostaje się również przez ścianę zewnętrzną pochylni z uwagi na wspomnianą niewłaściwą izolację; pomimo przeprowadzanych napraw problem nadal występuje;
20. zapadająca się nawierzchnia kostki brukowej dróg wewnętrznych powodująca powstawanie kolein po pojazdach samochodowych, których występowanie jest niedopuszczalne - drogi wewnętrzne pełnią jednocześnie funkcję dróg pożarowych, a zatem powinny być przystosowane do dużych obciążeń; usterka wynikała z niewłaściwej gęstości podsypki pod nawierzchnią drogi;
21. korozja elementów ogrodzenia, wykonanego przy realizacji inwestycji budowlanej, od zachodniej i północnej strony nieruchomości;
22. pęknięcia podmurówki ogrodzenia i odspojenia zaprawy tynkarskiej powstałe wskutek braku odpowiedniego zabezpieczenia bloczków betonowych, z których zbudowana była podmurówka co skutkowało jej niszczeniem w wyniku oddziaływania czynników atmosferycznych;
23. brak zabezpieczeń antykorozyjnych na ościeży bram garażowych skutkujący powstaniem korozji w dolnych partiach tych elementów konstrukcyjnych, szczególnie narażonych na niszczenie i wymagających specjalnego zabezpieczenia, które powinno było zostać wykonane przed wbudowaniem bram;
24. zawilgocenia na elewacji na poziomie 6 i 7 piętra - na czołach balkonów i ścianach przylegających do balkonów - wynikające z niewłaściwej obróbki blacharskiej;
25. nieprawidłowości na łączeniach pokrycia dachowego na dachu wyższym i niższym - brak właściwego wytopu lepiku w tychże miejscach;
26. korozja podstaw zwodów poziomych instalacji odgromowej;
27. złuszczenia farby na ścianach attykowych oraz na ścianie nadbudówki spowodowane zawilgoczeniami ścian;

28. brak zabudowy rury kanalizacyjnej w prześwicie bramowym; rura zabezpieczona jest jedynie izolacją termiczną i folią aluminiową, brak zabudowania naraża instalację na uszkodzenia;

29. brak możliwości otwarcia okna dymowego z uwagi na stalową balustradę usytuowaną w jego bezpośredniej bliskości;

30. niewykonanie dwóch włączników do zbiornika wody deszczowej, przewidzianych w dokumentacji projektowej;

31. brak awaryjnego (ręcznego) otwierania bramy garażowej co uniemożliwia korzystanie z garażu w przypadku awarii instalacji czy też odcięcia dostaw energii elektrycznej.

Łączny koszt usunięcia powyższych wad wyniósł 480.400 zł.

Obok wskazanych wad, na nieruchomości wspólnej występowały również inne usterki, które jednakże zostały usunięte lub też były wynikiem niewłaściwej eksploatacji:

1. niedomykanie się samozamykaczy - wynikało ze stosowania przez mieszkańców blokad, które uniemożliwiały samoczynne zamykanie się drzwi, co spowodowało osłabienie sprężyn;

2. zawilgocenia w klatce schodowej A na 8 piętrze - powstały wskutek nieszczelności wywołanej wykonaniem prac przy adaptacji witryny przez właściciela lokalu nr (...);

3. zacieki na elewacji powstały na stykach balkonów z wyprawą tynkarską i związane były z wadliwie wykonaną obróbką blacharską, która została wymieniona i obecnie wada nie występuje;

4. wykończenie ościeży witryny zostało poprawione i nie stanowi przyczyny powstawania zawilgoceń ścian;

5. awaria instalacji do podgrzewania zjazdu do garażu nastąpiła pomiędzy czerwcem 2011 roku i styczniem 2012 roku, a zatem nie została ona wadliwie wykonana.

Brak było usterek w zakresie:

1. samozamykaczy drzwi - były one zamontowane;

2. zaworu pływakowego zbiornika ppoż. - był on w pełni sprawny;

3. awaryjnego opróżniania zbiornika ppoż. - możliwość taka nie była przewidziana w dokumentacji projektowej (k. 980 - wezwanie - regulacja drzwi ppoż., k. 981 - protokół odbioru, k. 943-979 - protokoły usunięcia usterek, k. 2404-2520 - opinia Ośrodka (...), k. 2576-2580 - opinia uzupełniająca Ośrodka (...)).

O wadach stwierdzonych na podstawie obserwacji mieszkańców, zarządcy nieruchomości, jak i w oparciu o wyniki zleconych w 2011 roku i 2012 roku kompleksowych ogólnobudowlanych przeglądów stanu technicznego obiektu i jego otoczenia, Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. informowała inwestora (...) SA. Strony korespondowały ze sobą, ustalały terminy wspólnych spotkań; W." SA częściowo podjęła się dokonania napraw, które jednakże często nie usuwały źródła powstawania wad. Uchwałą nr (...) z 29 grudnia 2011 roku Wspólnota Mieszkaniowa udzieliła Zarządowi pełnomocnictwa do wystąpienia przeciwko (...) SA z roszczeniem z tytułu występujących na nieruchomości wspólnej wad i związanych z tym kosztów niezbędnych do ich usunięcia. Na podstawie zawieranych w lutym i marcu 2012 roku umów, właściciele lokali, reprezentujący udziały w nieruchomości wspólnej w łącznej wysokości 65,82%, dokonali na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej cesji przysługujących im roszczeń odszkodowawczych oraz z tytułu rękojmi związanych z wystąpieniem wad fizycznych nieruchomości wspólnej. Na podstawie będących w jej posiadaniu ekspertyz, Wspólnota Mieszkaniowa określiła koszt tychże napraw na kwotę 743.400 zł i wezwała (...) SA do jej zapłaty pismem z 19 marca 2012 roku, doręczonym 22 marca 2012 roku w terminie do 29 marca 2012 roku (k. 740-742 - wezwanie do usunięcia wad, k. 743-748 - wezwanie do usunięcia wad wraz z protokołem, k. 749 - informacja od

administracji, k. 750 - informacja od Zarządu, k. 758, 764, 771 - zgłoszenia usterek, k. 760, 762 - pisma zarządcy nieruchomości, k. 772 - pismo Zarządu, k. 776-778, 779, 780, 781, 782 - pisma (...) SA, k. 791-846 - umowy cesji, k. 849-852 - wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru, e-protokół rozprawy z 5 czerwca 2013 roku - zeznania świadków M. D., W. D., R. W.).

(...) SA nie ustosunkowała się do żądania Wspólnoty Mieszkaniowej i nie wpłaciła wskazanej w wezwaniu kwoty w żadnej części (bezsporne).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie złożonych do akt sprawy dokumentów, które uznał za wiarygodne albowiem ich treść i autentyczność nie budziły wątpliwości i nie była kwestionowana przez strony.

Istotne znaczenie dla ustalenia okoliczności faktycznych sprawy miał także przeprowadzony w toku postępowania dowód z opinii instytutu - Ośrodka (...) w przedmiocie wypowiedzenia się na temat czy w budynku przy ul. (...) w W. pojawiły się po jego wybudowaniu usterki, wymienione w pozwie, a jeśli tak, to jaka była przyczyna ich powstania i kiedy się ujawniły, oraz czy usterki te miały charakter wad wynikłych z niewłaściwego wykonania budynku, a także oszacowania kosztu ich naprawienia (materiały i robocizna). Złożona w powyższym zakresie przez instytut opinia, została sporządzona w sposób rzetelny i fachowy, a wyprowadzone z niej wnioski pozwalały na ocenę stanu nieruchomości wspólnej budynku przy ul. (...) w W. oraz umożliwiły określenie kosztów niezbędnych do wykonania napraw. Tak samo należało ocenić sporządzoną przez instytut opinię uzupełniającą, która w rzeczowy i logiczny sposób odnosiła się do sformułowanych przez pozwaną zastrzeżeń do pierwotnej opinii i dokładnie wyjaśniała zakres prac ujętych w kosztorysach. Nie odnosząc się w tym miejscu do każdej z uwag pozwanej, jedynie tytułem przykładu wskazać trzeba, że prace polegające na wyrównaniu powierzchni podłoża pod posadzką, niewątpliwie wymagają jej uprzedniego zdjęcia, celem uzyskania dostępu do przedmiotu prac, zatem podnoszenie zarzutu, że czynność ta nie powinna być ujęta w kosztorysie było bezzasadne. Podstawą kwestionowania treści opinii nie mógł być również fakt rzekomego uniemożliwienia przedstawicielom pozwanej wzięcia udziału w oględzinach - nie jest bowiem wymagane, by biegłemu w trakcie przeprowadzania czynności asystowały strony. Wypada także zaznaczyć, że w tym zakresie pozwana wykazywała daleko idącą niekonsekwencję - z jednej bowiem strony twierdziła, że nie może merytorycznie odnieść się do treści opinii gdyż nie mogła zapoznać się ze stanem faktycznym nieruchomości, z drugiej zaś strony zaprezentowała wyczerpujący wywód dotyczący genezy powstania spękań tynków na klatkach schodowych i korytarzach piętrowych, wskazując przykładowo, że „wiele uszkodzeń tynku miało charakter mechaniczny, polegający na uderzeniach materiałów gabarytowych w czasie transportu podczas wykańczania mieszkań i mebli w czasie przeprowadzek”. Niezależnie od powyższego wskazać trzeba, że - w ocenie Sądu - zarzut ten był nietrafny również z tego względu, że usterki znajdowały się w części wspólnej nieruchomości przy ul. (...), a pozwana przez około 2 lata od daty oddania budynku w użytkowanie sprawowała nad nim zarząd powierzony, nadto nadal jest właścicielem niesprzedanych jeszcze lokali, niewątpliwie zatem miała pełny dostęp do nieruchomości wspólnej i posiadała wiedzę na temat jej stanu technicznego. Nie podlegał również uwzględnieniu zarzut jakoby przy sporządzaniu opinii biegły miał sugerować się wypowiedziami konserwatora budynku, który jest pracownikiem działającym na zlecenie powódki. Przede wszystkim nie można konserwatora budynku utożsamiać ze stroną powodową, jak robi to strona pozwana. Wypada także zaznaczyć, że przykładowo w odniesieniu do wskazywanego przez stronę pozwaną pkt 7 ppkt 15 opinii, biegły na podstawie oświadczenia konserwatora stwierdził, że zawór pływakowy jest sprawny, w związku z czym wbrew stanowisku powódki w tym zakresie nie istnieje konieczność dokonania napraw - nie można zatem stwierdzić czemu z powyższego ustalenia, ostatecznie korzystnego dla pozwanej, wywodzi ona zarzuty i kwestionuje bezstronność opinii. Wypada także zaznaczyć, że w ocenie Sądu niektóre z formułowanych przez pozwaną zarzutów wynikały z nie dość dokładnej lektury opinii. Odwołując się po raz kolejny do usterek dotyczących uszkodzeń tynku na klatkach schodowych i korytarzach piętrowych wskazać trzeba, że w toku oględzin stwierdzono także brak przyczepności tynku do podłoża. W takiej sytuacji konieczne jest zabicie całej warstwy tynku przed przystąpieniem do napraw, bowiem próby manipulacji przy rysach i ich wypełnienia, w przypadku gdy tynk nie przylega do podłoża mogłyby skutkować jego odpadnięciem. W odniesieniu do ujętych w kosztorysach, kosztów prac, które pozwana kwestionowała jako zawyżone, zauważyć należy, że na koszt ten składa się nie tylko usunięcie skutków usterek np. w postaci zacieków, ale również w miarę możliwości ich przyczyn. Koszty określone przez pozwaną niejednokrotnie tej pozycji nie uwzględniają,

co oczywiście obniża ich cenę, ale nie rozwiązuje problemu. W krótkim horyzoncie czasowym daje to oszczędność, jednakże brak usunięcia przyczyn spowoduje ponowne powstanie zniszczeń w przyszłości. Z ujawnionego stanu faktycznego wynikało, że tak właśnie przebiegało wykonywanie robót przez pozwaną - jak stwierdzono w treści opinii niektóre z wad były poddane powierzchniowej naprawie, która nie usuwała przyczyn ich powstania, co skutkowało ich ponownym ujawnieniem. Niewątpliwie jednakże przez koszty napraw stwierdzonych wad, które miała oszacować zlecona przez Sąd opinia, należało rozumieć kwoty pozwalające na rzeczywiste usunięcie problemów, a nie tylko przejściowe poprawienie sytuacji w nieruchomości wspólnej. Sąd nie podzielił także zapatrywania pozwanej, jakoby przedmiotowa opinia nie wyjaśniała dostatecznie przyczyn powstania poszczególnych wad. Pomimo lakoniczności niektórych fragmentów opinii na podstawie jej treści możliwe jest stwierdzenie, jaka była przyczyna powstania każdej z wad. Przykładowo w pkt 8 ppkt 19 wskazano, że pęknięcia stropu garażu występują od chwili przekazania budynku do użytkowania - niewątpliwie zatem wynikały one z błędów wykonawczych. Z kolei inne pozycje nie wymagały żadnego komentarza - przykładowo stwierdzenie w kilka lat po oddaniu budynku do użytkowania znacznej korozji na podstawach zwodów poziomych instalacji odgromowej - czyli elementach znajdujących się na zewnętrznej części elewacji, które powinny być właściwie zabezpieczone przed działaniem czynników atmosferycznych, niewątpliwie wskazuje na niewłaściwe ich wykonanie, a biegły jako posiadający wiedzę specjalistyczną władny był dokonać takiej oceny.

Co do zasady Sąd uwzględnił również w swoich ustaleniach zeznania świadków M. D., W. D. i R. W., bowiem potwierdzały one ustalenia dokonane na podstawie dokumentów, tj. fakt występowania wad w nieruchomości wspólnej, prowadzenia przez strony rozmów oraz podejmowanych prób napraw części usterek.

Sąd zważył, co następuje.

Na wstępie należało przeprowadzić ocenę skuteczności umów cesji, na podstawie których właściciele lokali reprezentujący 65,82% udziałów w nieruchomości wspólnej scedowali na Wspólnotę Mieszkaniową przysługujące im na podstawie umów roszczenia z tytułu rękojmi oraz roszczenia odszkodowawcze w stosunku do (...) SA związane z wystąpieniem wad fizycznych nieruchomości wspólnej, bowiem okoliczność ta przesądzała o posiadaniu przez powódkę legitymacji do występowania w niniejszej sprawie. Zgodnie z art. 509 § 1 k.c. wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią (przelew), chyba że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania. Powódka złożyła do akt sprawy umowy cesji z właścicielami lokali posiadającymi 65,82% udziałów w nieruchomości wspólnej. Należy zaznaczyć, że niewątpliwie z regulacji dotyczącej instytucji umowy sprzedaży, w szczególności przepisów dotyczących rękojmi za wady (art. 556 - 576 k.c.), wynika, że obowiązkiem sprzedającego jest dostarczenie kupującemu rzeczy zgodnej z umową, zdatnej do użytku z uwagi na jej przeznaczenie, oraz pozbawionej wad zarówno fizycznych jak i prawnych. Na podstawie zawieranych umów o ustanowienie odrębnej własności lokali i ich sprzedaży kupujący nabywali własność lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz stosownym udziałem w nieruchomości wspólnej. Stwierdzić zatem trzeba, że na pozwanej, która występowała w powyższych umowach jako sprzedawca, ciążył obowiązek dostarczenia nabywcom rzeczy zdatnej do użytku i pozbawionej wad, przy czym tyczy się to nie tylko samego lokalu mieszkalnego z pomieszczeniami przynależnymi, ale również nieruchomości wspólnej. Właścicielom lokali, będącym zarazem współwłaścicielami nieruchomości wspólnej przysługują zaś, na podstawie art. 209 k.c., wszelkie roszczenia zmierzające do zachowania wspólnego prawa. W sytuacji występowania wad fizycznych na nieruchomości przysługuje im roszczenie o ich usunięcie skierowane przeciwko podmiotowi, którego działania lub zaniechania były przyczyną powstania tychże wad. Podsumowując ten fragment rozważań należało uznać, że właścicielom lokali w budynku przy ul. (...) w W. przysługiwały roszczenia oznaczone w przedłożonych przez powódową Wspólnotę umowach, zaś ich przelew nie był sprzeczny z ustawą, zastrzeżeniem umownym lub właściwością zobowiązania. Wskazać należy, że kwestia możliwości nabycia przez wspólnotę mieszkaniową roszczeń w omawianym powyżej zakresie w drodze cesji była przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego, który w uchwale z 29 stycznia 2014 roku, III CZP 84/13 (LEX nr 1419278) uznał je za dopuszczalne. Tym samym powódka skutecznie nabyła roszczenia, które dochodziła pozwem, co z kolei oznacza, że posiadała ona legitymację do występowania w niniejszej sprawie.

Zgodnie z 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. Umowa sprzedaży ze swej istoty jest umową dwustronnie zobowiązującą, co oznacza, że każda ze stron jest w zakresie łączącego je stosunku jednocześnie dłużnikiem i wierzycielem. W przypadku sprzedawcy jest on wierzycielem w zakresie żądania zapłaty ustalonej w umowie ceny oraz dłużnikiem w zakresie obowiązku wydania kupującemu rzeczy zdatnej do użytku i pozbawionej wad. Możliwość dochodzenia roszczeń w oparciu o odpowiedzialność kontraktową (art. 471 k.c. i nast.) sprzedawcy, w przypadku wygaśnięcia roszczeń kupującego z tytułu rękojmi została dopuszczona przez Sąd Najwyższy w uchwale z 30 stycznia 1970 roku, III CZP 102/69 (OSNC 1970/10/176). Powyższe stanowisko Sąd Najwyższy podtrzymał w wyroku z 4 stycznia 1979 r., II CR 1/79 (LEX nr 8160) stwierdzając, że roszczenia odszkodowawcze z art. 566 k.c. (w granicach dodatniego i ujemnego interesu), co wynika z treści i celu tego przepisu (ochrona konsumenta), uzupełniają zakres uprawnień nabywcy z tytułu rękojmi. Kupujący, który utracił uprawnienia z tytułu rękojmi może więc dochodzić od sprzedawcy naprawienia szkody, spowodowanej wadą fizyczną rzeczy na ogólnych zasadach odpowiedzialności dłużnika za nienależyte wykonanie zobowiązania (art. 471 k.c.). Dlatego też stwierdzić trzeba, że jakkolwiek w dużej mierze spór stron skupiał się na zagadnieniu przysługiwania powódce uprawnień z tytułu rękojmi (obok kwestii występowania wad i ich charakteru), to w ocenie Sądu nie ulegało wątpliwości, że w takiej sytuacji możliwe było również odwołanie się do ogólnych reguł dotyczących stosunków zobowiązaniowych, czyli wspomnianego art. 471 k.c. W niniejszej sprawie nie było zatem konieczne rozważenie kwestii przysługiwania powódce roszczeń z tytułu rękojmi oraz innych powiązanych z tym zagadnień takich jak np. terminowość zgłaszania ujawnionych wad fizycznych nieruchomości.

Bezspornym w sprawie było, że pozwana, będąc właścicielem nieruchomości przy ul. (...) w W. przeprowadziła na niej inwestycję budowlaną w postaci budynku wielofunkcyjnego, w którym następnie dokonała wyodrębnienia lokali i ich sprzedaży. Jak już podkreślono na wstępie, z tytułu zawieranych umów sprzedaży na pozwanej ciążył nie tylko obowiązek wydania lokalu wraz z przynależnościami, ale również zapewnienie, by służąca do użytku wszystkich właścicieli nieruchomość wspólna była pozbawiona wad. W tym zakresie odpowiedzialność pozwanej kształtuje art. 474 k.c., zgodnie z którym dłużnik odpowiedzialny jest jak za własne działanie lub zaniechanie za działania i zaniechania osób, z których pomocą zobowiązanie wykonywa, jak również osób, którym wykonanie zobowiązania powierza. Tym samym pozwana odpowiadała także za wady wynikające z działań wykonawcy, z którym łączyła ją umowa o roboty budowlane inwestycji na nieruchomości przy ul (...) w W.. Art. 471 k.c. przewiduje odpowiedzialność odszkodowawczą dłużnika, dlatego też należało odwołać się do jej ogólnych reguł, wynikających z art. 361 § 1 k.c. Konieczne jest zatem łączne stwierdzenie: a) zaistnienia szkody; b) działania lub zaniechania dłużnika; c) adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy punktem a) i b).

W niniejszej sprawie w toku postępowania dowodowego stwierdzone zostało, że część wspólna nieruchomości budynkowej przy ul. (...) w W. posiadała liczne wady w postaci spękanych tynków w korytarzach i na kłatkach schodowych, zacieków i zawilgoceń ścian, odspojień płytek, korozji elementów metalowych etc.

W zakresie wskazanym w części faktycznej uzasadnienia Sąd ustalił, że wady te wynikały z niewłaściwego, niezgodnego ze sztuką budowlaną (np. zapadnięcia się nawierzchni kostki brukowej przy zjeździe do garażu) / przepisami prawa (brak zabezpieczeń antypanicznych) wykonania, niewłaściwego zabezpieczenia poszczególnych elementów konstrukcyjnych (korozja ogrodzenia, ościeżnic bram garażowych), niepełnym zrealizowaniem projektu budowlanego (brak posadzki). Wynika z tego, że wykonawca robót budowlanych na przedmiotowej inwestycji nie dopełnił należytej staranności przy wykonywaniu swego zobowiązania, realizując jego przedmiot w sposób wadliwy. Utrzymywanie się wad w nieruchomości powodować będzie jej dalszą degradację i niszczenie. Konieczne jest zatem ich usunięcie, co nieuchronnie wiąże się z kosztami obciążającymi powodową Wspólnotę, a w konsekwencji ogół właścicieli lokali w budynku przy ul. (...) w W.. Koszty napraw stanowią zatem szkodę właścicieli, którzy mieli prawo oczekiwać, że nieruchomość wspólna w której udziały nabyli wraz z wyodrębnionym lokalem, jest pozbawiona wad. Jak już wskazano, w ocenie Sądu szkoda ta wynikała z działania lub zaniechania pozwanej, bowiem na podstawie cytowanego już art. 474 k.c. odpowiedzialność za jej własne działania i zaniechania zrównana jest z odpowiedzialnością za działania i zaniechania osób, z których pomocą zobowiązanie zostało wykonane, jak również osób, którym wykonanie zobowiązania powierzyła (wykonawcy z umowy o roboty budowlane). Wypada przy tym zaznaczyć, że konstrukcja



art. 471 k.c. wskazuje na domniemanie, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania wynika z winy dłużnika. Zgodnie zatem z zasadą rozkładu ciężaru dowodu (art. 6 k.c.) to na pozwanej ciążył obowiązek wykazania, że za zaistnienie wad, które stwierdzono w toku postępowania, a które stanowiły nienależyte wykonanie zobowiązania, nie ponosiła ona odpowiedzialności. Obowiązki temu nie sprostała, a przedmiotowe domniemanie nie zostało obalone. Zdaniem Sądu nie ulegało wątpliwości, że pomiędzy wskazaną wyżej szkodą a działaniem pozwanej zachodził adekwatny związek przyczynowy - wady nieruchomości wymagają napraw co nieuchronnie wiąże się z koniecznością ich sfinansowania ze środków właścicieli lokali, będących członkami powodowej Wspólnoty. Uznać zatem należało, że spełnione zostały wszystkie przesłanki powstania po stronie pozwanej odpowiedzialności odszkodowawczej za wady fizyczne części wspólnej nieruchomości przy ul. (...) w W., co oznacza, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie co do zasady.

Rozważając zasadność powództwa co do wysokości, w pierwszym rzędzie wskazać trzeba, że z poczynionych przez Sąd ustaleń wynikało, że koszt napraw ujawnionych w toku postępowania dowodowego wad wynosił 480.400 zł. Zważyć jednocześnie należało, że umowy cesji z powódką zawarła część właścicieli lokali reprezentujących udziały w nieruchomości wspólnej w łącznej wysokości 65,82% i w takiej części wspólnota mogła domagać się zasądzenia na swoją rzecz odszkodowania związanego z kosztami koniecznych napraw. Tym samym roszczenie powódki było zasadne w zakresie kwoty 316.199,28 zł (480.400 zł x 0,6582). Za nieuprawnione należało uznać twierdzenia strony powodowej jakoby biegły wyliczył jedynie minimalne koszty - wyliczenia powódki określały ogólną sumę napraw na kwotę 775.440 zł, co przy uwzględnieniu wartości udziałów, których roszczenia reprezentowała powódka dawało kwotę 510.374,42 zł. Jest to kwota istotnie odbiegająca od wartości określonych w opinii i w ocenie Sądu znacznie przeszacowana. Zważyć bowiem należy, że koszty napraw wskazane w opinii pozwalają na efektywne usunięcie przyczyn powstania wad oraz ich skutków. Dlatego też w zakresie przekraczającym kwotę ustaloną przez Sąd w oparciu o opinię instytutu powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W zakresie roszczenia odsetkowego podstawę orzekania stanowił art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. W niniejszej sprawie powódka wystąpiła do pozwanej z żądaniem zapłaty kwoty dochodzonej pozwem pismem z 19 marca 2012 roku, doręczonym 22 marca 2012 roku, określając termin jej zapłaty na 29 marca 2012 roku. Tym samym już od 30 marca 2012 roku pozwana pozostawała w zwłoce ze spełnieniem świadczenia, dlatego też wniosek powódki o przyznanie jej odsetek ustawowych od zasądzzonego roszczenia od dnia wniesienia pozwu (co nastąpiło 27 grudnia 2012 roku) do dnia zapłaty zasługiwał na uwzględnienie w całości.

Ostatecznie należało zatem zasądzić od pozwanej na rzecz powódki kwotę 316.199,28 zł wraz z odsetkami ustawowymi od 27 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty, zaś w pozostałym zakresie, przekraczającym 316.199,28 zł, tj. co do kwoty 194.175,14 zł oddalić powództwo, w związku z czym Sąd orzekł jak w punkcie 1. i 2. wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu art. 98 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c., tj. w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy, przy jednoczesnym stosunkowym rozdzieleniu kosztów pomiędzy strony. W niniejszej sprawie dochodzone przez powódkę roszczenie w kwocie 510.374,42 zł okazało się uzasadnione do kwoty 316.199,28 zł, co oznacza, że powódka wygrała w 62% ( $316.199,28 \text{ zł} / 510.374,42 \text{ zł} \times 100\%$ ) zaś pozwana w 38% ( $194.175,14 / 510.374,42 \text{ zł} \times 100\%$ ) i w takim też wymiarze każdej ze stron przysługiwało od strony przeciwnej roszczenie o zwrot poniesionych kosztów procesu. Na koszty procesu powódki złożyły się opłata od pozwu w kwocie 25.519 zł, koszty opinii instytutu w kwocie 10.467,30 zł, koszty zastępstwa procesowego w kwocie 7.200 (§ 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu) oraz kwota 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Łącznie daje to kwotę 43.203,30 zł (25.519 zł + 10.467,30 zł + 7.200 zł + 17 zł), która podlegała zwrotowi na rzecz powódki w 68% co daje kwotę 26.786,04 zł ( $43.203,30 \text{ zł} \times 0,68$ ). Natomiast koszty poniesione przez pozwaną to koszty zastępstwa procesowego w kwocie 7.200 zł (§ 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu) oraz koszty opłaty

skarbowej pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, łącznie 7.217 zł (7.200 zł + 17 zł). Podlegała ona zwrotowi na rzecz pozwanej w 38% co daje kwotę 2.742,46 zł (7.217 zł x 0,38). Zestawiając tak obliczone kwoty ostatecznie należało przyznać od pozwanej na rzecz powódki tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 24.043,58 zł (26.786,04 zł - 2.742,46 zł) o czym Sąd orzekł w punkcie 3. wyroku.

Jednocześnie w toku postępowania kwota 2.263,20 zł stanowiąca koszt sporządzenia opinii uzupełniającej została tymczasowo pokryta ze środków Skarbu Państwa, a zatem należało nakazać jej pobranie od stron w takim zakresie, w jakim każda z nich przegrała sprawę. Dlatego też tytułem brakujących kosztów sądowych Sąd nakazał pobranie od powódki kwoty 860,02 zł (2.263,20 zł x 0,38) i od pozwanej kwoty 1403,18 zł (2.263,20 zł x 0,62) orzekając jak w punkcie 4. wyroku.