

sygn. akt XXIV C 1200/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 18 października 2019 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXIV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia del. Joanna Szekowska – Krym

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Katarzyna Rzeszotarska

po rozpoznaniu w dniu 2 października 2019 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...), D.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

o zapłatę

1. Zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...), D. kwotę 120.413,31 (sto dwadzieścia tysięcy czterysta trzysta 31/100) złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od:

a) kwoty 119.310 (sto dziewiętnaście trzysta dziewięć) złotych od dnia 20 listopada 2017 r. do dnia zapłaty;

b) kwoty 1.103,31 (jeden tysiąc sto trzy 31/100) złotych od dnia 1 lutego 2018 r. do dnia zapłaty;

2. Oddała powództwo w pozostałym zakresie;

3. Zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...), D. kwotę 11.444 (jedenaście tysięcy czterysta czterdzieści cztery) złote tytułem zwrotu kosztów procesu.

sygn. akt XXIV C 1200/17

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 20 listopada 2017 r. powódka Wspólnota Mieszkaniowa (...) D. wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwoty 120.524,01 złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu roszczenia powódka podała, że kwota dochodzona pozwem stanowi odszkodowanie za nienależyte wykonanie zobowiązania przez pozwaną wynikającego z umowy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym przy ul. (...) w D., których wyodrębnienie i sprzedaż doprowadziło do powstania powodowej Wspólnoty. Szkoda w nieruchomości Wspólnoty objawia się brakiem możliwości korzystania przez mieszkańców nieruchomości z urządzenia zabawowego, które zgodnie z dokumentacją projektową powykonawczą winno być zamontowane przez dewelopera. Wartość szkody odpowiada wartości urządzenia zabawowego określonego w tej dokumentacji ustalonej przez powódkę u przedstawiciela producenta tego typu urządzeń. Powodowa Wspólnota wskazała również, że jej legitymacja do dochodzenia

niniejszego roszczenia wynika z umów cesji wierzytelności zawartych pomiędzy Wspólnotą o właścicielami wszystkich lokali mieszkalnych wchodzących w skład Wspólnoty. (pozew – 2-4).

Pozwana (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. w odpowiedzi na pozew z dnia 23 lutego 2018 r. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana podniosła przede wszystkim zarzut braku legitymacji procesowej czynnej po stronie Wspólnoty. W ocenie pozwanej powódka nie wykazała, aby właściciele lokali przelali na nią roszczenia odszkodowawcze. Uchwała Wspólnoty, na podstawie której Zarząd Wspólnoty został upoważniony do zawierania z właścicielami lokali umów cesji wierzytelności z tytułu wad wspólnych nieruchomości oraz uchwała upoważniająca Zarząd do wystąpienia przeciwko deweloperowi z roszczeniami wynikającymi z wad i usterek nieruchomości wspólnej nie dawały Wspólnocie uprawnienia do wytoczenia powództwa o odszkodowanie. Brak urządzeń na placu zabaw nie może być utożsamiany z wadą bądź usterką. Ponadto wytoczenie niniejszego powództwa stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd w rozumieniu art.22 ustawy o własności lokali, a zatem do podjęcia przez zarząd Wspólnoty tej czynności potrzebna jest uchwała wyrażająca zgodę na dokonanie czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zwykły zarząd w formie prawem przypisanej. Skoro nie została podjęta uchwała o udzieleniu zarządowi pełnomocnictwa do wytoczenia niniejszego powództwa to zarząd wspólnoty nie mógł sam dokonać takiej czynności ani też udzielić w tym celu skutecznego pełnomocnictwa. Pozwana podniosła także, że powódka nie wykazała też, z jakiej podstawy wywodzi obowiązek dewelopera w postaci zapewnienia urządzenia zabawkowego opisanego w pozwie. Projekt wykonawczy, na który powódka powołała się w pozwie nie jest źródłem zobowiązania pozwanej, ponieważ nie stanowi dokumentacji budowy w świetle ustawy – Prawo Budowlane, nie może więc być zakwalifikowany jako dokumentacja powykonawcza. Projekt wykonawczy jest jedynie dokumentem pomocniczym, ma na celu m.in. oszacowanie kosztów budowy. Podstawą realizacji obiektu budowlanego jest projekt budowlany. Zgodność obiektu budowlanego z projektem architektonicznym – budowlanym sprawdza organ nadzoru budowlanego. Wobec uzyskania pozwolenia na użytkowanie w 2014 r. należy stwierdzić, że pozwana spółka wykonała wszystkie założenia projektu budowlanego. Okoliczność, że decyzje zatwierdzające projekt budowlany i udzielające pozwoleń na budowę osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego przewidywały plac zabaw jest irrelevantna dla dochodzenia roszczenia odszkodowawczego. Żaden z projektów budowlanych nie przewidywał urządzeń na placu zabaw. Pomiędzy deweloperem a nabywcami lokali nie istniała żadna więź obligacyjna, która zobowiązywałaby pozwaną do wyposażenia placu zabaw w urządzenie wskazane przez powódkę (odpowieź na pozew – k.43-48).

W replice na odpowiedź na pozew powódka podniosła, że wiedzę o tym, jakie urządzenie ma być na placu zabaw powódka uzyskała z dokumentacji otrzymanej o dewelopera. Decyzja o zatwierdzeniu projektu budowlanego nie zawierała wyspecyfikowania każdego elementu wyposażenia nieruchomości, gdyż takie dane zawarte były w projekcie wykonawczym, który jest załącznikiem do decyzji o pozwoleniu na budowę. Zmiana w zakresie proporcji placu zabaw w żaden sposób nie wpływała na możliwość posadowienia zaprojektowanego urządzenia. (pismo powoda – k.71-72).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. prowadzi działalność m.in. w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

W dniu 10 maja 2006 r. Starosta (...) wydał decyzję nr (...), w której zatwierdził projekt budowlany oraz udzielił pozwolenia na budowę osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego na działkach (...) w obrębie D. przy ul. (...) gm. O.. (decyzja – k.55-57)

W dniu 8 grudnia 2008 r. powyższa decyzja została zmieniona i zatwierdzono zamienny projekt budowlany (decyzja – k.58-60).

4 lipca 2012 r. decyzją nr (...) po raz kolejny zmieniono decyzję nr (...) zatwierdzając zamienny projekt budowlany (decyzja – k.61- 63). Kolejny projekt budowlany zmieniono decyzją nr (...) z dnia 9 maja 2013 r. (k.63-65). Zatwierdzony w ten sposób projekt budowlany przewidywał, że na terenie zespołu zabudowy wielorodzinnej miał

się znajdować plac zabaw o powierzchni 8mx8m (projekt budowlany – k.68). Taką powierzchnię placu zabaw uwzględniono również w dokumentacji powykonawczej złożonej przez dewelopera do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego Powiatu (...) w O. wraz z wnioskiem o wydanie pozwolenia na użytkowanie budynku powodowej wspólnoty (pismo PINB – k.206-207).

Sporządzony w maju 2012 r. projekt wykonawczy przewidywał, że na placu zabaw, którego powierzchnię określono jako 7mx12m miało być zainstalowane urządzenie (...) (projekt wykonawczy – k.11-13).

W 2014 r. ramach zadania inwestycyjnego „Osiedle (...)” pozwana spółka wybudowała w ramach I etapu budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. (...) w D.. Na skutek wyodrębnienia i sprzedaży lokali doszło do powstania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) D. (okoliczność bezsporna).

Osoby nabywające lokale mieszkalne mieszczące się w budynku nr (...) przy ul. (...) w D. podpisując z pozwaną spółką umowy deweloperskie przy zawieraniu tych umów otrzymywały prospekty informacyjne, które stanowiły załączniki do umów oraz składały oświadczenie, że zapoznały się między innymi z okazanymi przy podpisaniu umowy dokumentami (umowa deweloperska – k.149-152). Prospekt informacyjny przewidywał istnienie placu zabaw (prospekt – k.153-156).

Część właścicieli lokali podejmując decyzję o zakupie mieszkania na „Osiedlu (...)” w D. miała na uwadze fakt, że na terenie osiedla znajduje się plac zabaw. Sprzedaż części lokali miała miejsce w okresie, kiedy budynek mieszkalny był już oddany do użytku i na placu zabaw zostało zamontowane urządzenie zabawowe. (zeznania świadków: Ł. Z. – k.192, A. K. – k.192, J. K. – k.193, M. K. – k.230-231, M. M. (1) – k.231).

W początkowym okresie funkcjonowania Wspólnoty Mieszkaniowej zarząd nieruchomością wspólną sprawowany był przez dewelopera. Uchwałą z dnia 18 grudnia 2015 r. wybrano członków Zarządu spośród członków właścicieli lokali a następnie zlecono administrowanie nieruchomością spółce (...). (uchwała – k.8, zeznania członków zarządu wspólnoty – k.242-243).

W wyniku dokonanego przez pracownika nowego administratora przeglądu urządzeń znajdujących się na nieruchomości Wspólnoty ustalono, że urządzenie zabawowe zainstalowane na placu zabaw może być tylko użytkowane jedynie na cele domów jednorodzinnych oraz, że nie ma odpowiedniego atestu. Właściciele lokali zgłaszali również zastrzeżenia, że urządzenie nie jest odpowiednio przymocowane do podłoża, co powoduje niebezpieczeństwo. O powyższym zawiadomiono dewelopera. Skutkiem zgłoszenia zastrzeżeń do urządzeń znajdujących się na placu zabaw było ich usunięcie przez przedstawicieli dewelopera (zeznania członków zarządu wspólnoty – k.242-243).

W dniu 11 kwietnia 2016 r. właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w D. podjęli uchwałę nr (...), na podstawie której upoważnili zarząd wspólnoty do zawarcia umów z właścicielami lokali umów cesji wierzytelności, na podstawie których wspólnota przejmie prawo do dochodzenia roszczeń cywilnoprawnych od dewelopera (...) sp. z o.o. z tytułu odpowiedzialności za wady fizyczne w częściach wspólnych nieruchomości (uchwała –k.26). W tym samym dniu podjęto uchwałę nr (...), na podstawie której upoważniono zarząd do wystąpienia w imieniu wspólnoty z roszczeniami przeciwko ww. developerowi oraz upoważniono zarząd do zawarcia umowy z pełnomocnikiem profesjonalnym i udzielenia mu pełnomocnictwa do reprezentowania interesów wspólnoty (uchwała – k.27).

Pismem z dnia 15 września 2016 r. Wspólnota Mieszkaniowa wezwała pozwaną spółkę do usunięcia usterek między innymi wymiany urządzenia zabawowego na urządzenie opisane w projekcie wykonawczym (okoliczność bezsporna).

W dniu 3 marca 2017 r. doszło do spotkania przedstawicieli Wspólnoty i dewelopera oraz odbioru usunięcia usterek z wyjątkiem urządzenia zabawowego (protokół z odbioru – k.19).

Po tym spotkaniu przedstawiciele Wspólnoty w imieniu Wspólnoty (cesjonariusza) zawarli w właścicielami lokalu wchodzących w skład Wspólnoty (cedentami) umowy przelewu wierzytelności z tytułu rękojmi za wady fizyczne części

wspólnej nieruchomości położonej w D. przy ul. (...) także odszkodowania „w sytuacji gdyby zobowiązany z rękojmi nie wywiązał się z obowiązków wynikających z ustawowej rękojmi za wady” (umowy – k.73-148).

W dniu 4 września 2017 r. Wspólnota Mieszkaniowa wezwała pozwaną spółkę do wyposażenia placu zabaw w urządzenie opisane w dokumentacji powykonawczej (pismo z 4 września 2017 r. – k.20).

Pismem z dnia 10 kwietnia 2017 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. odmówiła dostarczenia nowych urządzeń na plac zabaw Wspólnoty (pismo z 10 kwietnia 2017 r. – k.21).

29 maja 2017 r. powódka wezwała pozwaną do należytego wykonania umów zawartych z właścicielami lokalu (pismo – k.22).

22 lipca 2017 r. powodowa Wspólnota wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 119.310 złotych tytułem równowartości wyposażenia placu zabaw pod rygorem wszczęcia postępowania sądowego (pismo – k.23).

Pozwana odmówiła spełnienia świadczenia (pismo z 11 sierpnia 2017 r. – k.24).

Przed wezwaniem do zapłaty powódka ustaliła u przedstawiciela producenta urządzenia (...), że cena tego urządzenia wraz z montażem i transportem wynosi 97.897 złotych netto (brutto 120.413,31 złotych) (korespondencja elektroniczna – k.25).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentacji zgromadzonej w aktach sprawy, której wartości dowodowej strony nie zakwestionowały a Sąd również nie miał ku temu podstaw. Podstawę ustaleń stanowiły również zeznania świadków oraz członków zarządu powodowej wspólnoty. Osoby te zgodnie podały, że istnienie placu zabaw na osiedlu powódki było istotną okolicznością braną pod uwagę przez mieszkańców wspólnoty przy podejmowaniu decyzji o zakupie mieszkania oraz, że wynikała ona z treści prospektu dołączonego do umów deweloperskich a także z informacji przedstawicieli dewelopera. Sąd dał wiarę zeznaniom świadków oraz przedstawicieli powódki uznając je za wiarygodne i spójne.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

Pierwszą kwestią sporną wymagającą rozstrzygnięcia była kwestia legitymacji powodowej wspólnoty od wystąpienia z niniejszym powództwem. Powódka twierdziła, że jej umocowanie do wniesienia powództwa o odszkodowanie wynika z umów cesji zawartych pomiędzy zarządem działającym w imieniu Wspólnoty a właścicielami lokali. Pozwana kwestionując legitymację do dochodzenia odszkodowania twierdziła, że wytoczenie powództwa jako czynność przekraczająca zwykły zarząd wymaga podjęcia uchwały wyrażającej zgodę na tę czynność oraz udzielającej pełnomocnictwa zarządowi do wytoczenia przedmiotowego powództwa.

Analizując zarzut strony pozwanej w pierwszej kolejności należało wskazać, że ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2019.737 j.t. dalej jako „u.w.l.”) nie definiuje pojęcia czynności zwykłego zarządu oraz czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. W art. 22 ust 1 i 2 wskazano, że czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie. Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. W art. 22 ust. 3 ustawy zostały przykładowo wymienione czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu.

Należy jednak wskazać, że w wyroku z dnia 15 października 2008 roku (I CSK 118/08, nie publ.), Sąd Najwyższy, orzekając w sprawie, w której wspólnota dochodziła od sprzedawcy lokali roszczeń, związanych z wadami budynku, stwierdził, że niezależnie od tego, czy dana czynność zostaje zaliczona do czynności zwykłego zarządu (art. 22 ust. 1 u.w.l.), czy też przekraczających zwykły zarząd nieruchomością wspólną (art. 22 ust. 2 u.w.l.), wspólnota

mieszkaniowa może być tylko i wyłącznie podmiotem praw i obowiązków, związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną, a dochodzenie roszczeń dotyczących wad fizycznych bądź prawnych, jakie ma nieruchomość wspólna, nie sposób zaliczyć do związanych z zarządzaniem tą nieruchomością. Jednocześnie Sąd wskazał, że 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 przelał na nią te roszczenia (tak Sąd Najwyższy w uchwałach z dnia 23 września 2004 roku, III CZP 48/04, OSNC z 2005 roku, nr 9, poz. 153, z dnia 21 grudnia 2007 roku, III CZP 65/07, Legalis numer 90107 i z dnia 29 stycznia 2014 roku, III CZP 84/13, Legalis numer 748857).

Z przedstawionego stanowiska judykatury wynika, że dochodzenie roszczeń dotyczących wad fizycznych nieruchomości wspólnej nie należy do czynności związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną, a więc nie leży w granicach zdolności prawnej wspólnoty. Roszczenia te przysługują indywidualnie każdemu z właścicieli, albowiem ich źródłem są umowy sprzedaży lokalu. Jednocześnie jednak, Sąd Najwyższy przyjął możliwość dochodzenia tych roszczeń, gdy zostaną one przebrane przez właścicieli na wspólnotę. Źródło tego uprawnienia wynika z przepisów kodeksu cywilnego a nie ustawy o własności lokali.

Taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie. Na mocy uchwały nr (...) z dnia 11 kwietnia 2016 r. właściciele lokali upoważnili Zarząd Wspólnoty do zawierania z właścicielami lokali umów cesji wierzytelności, na podstawie których nastąpiło przejście przez powódkę prawa do dochodzenia roszczeń cywilnoprawnych od dewelopera – pozwanego z tytułu odpowiedzialności za wady fizyczne w częściach wspólnych nieruchomości. Z kolei na mocy uchwały nr (...) właściciele lokali upoważnili zarząd do wystąpienia przeciwko deweloperowi z roszczeniami powstałymi w związku z występowaniem licznych wad i usterek w nieruchomości wspólnej, w tym do wyboru profesjonalnego pełnomocnika i udzielenia mu pełnomocnictwa.

W załączonych przez pełnomocnika powoda umowach cesji zawartych pomiędzy powodową wspólnotą (za wspólnotę każdorazowo działał zarząd w osobach M. B., M. M. (2) oraz M. S.) właściciele lokali przenieśli nieodpłatnie na rzecz wspólnoty wszelkie wierzytelności istniejące w chwili zawierania umowy oraz mogące powstać w przyszłości na podstawie umowy z tytułu nabycia prawa własności lokalu mieszkalnego lub udziału w lokalu niemieszkalnym (garażu) w nieruchomości przy ul. (...) w D. przysługujące w stosunku do dewelopera – pozwanego z tytułu rękojmi za wady fizyczne części wspólnej nieruchomości. Na mocy umowy przelewu wierzytelności właściciele lokali upoważnili także wspólnotę do dochodzenia od pozwanego odszkodowania, w sytuacji gdyby pozwany nie wywiązał się z obowiązków wynikających z ustawowej rękojmi za wady.

Po dołączeniu przez pełnomocnika powoda umów cesji, dokumenty te nie były kwestionowane przez pozwaną, za wyjątkiem tego, czy nabywcom lokali przysługuje roszczenie odszkodowawcze, w konsekwencji czy mogło być ono przedmiotem cesji (brak istnienia wierzytelności). Zarzut ten będzie przedmiotem dalszych rozważań.

Strona pozwana podniosła również, że przedłożone umowy cesji dotyczą rękojmi, a nie roszczeń odszkodowawczych. Zarzut ten Sąd uznał za niezasadny, gdyż w umowach przeniesienia wierzytelności wskazane jest wprost, że właściciele lokali upoważniają wspólnotę do dochodzenia od pozwanego odszkodowania, w sytuacji gdyby pozwana nie wywiązała się z obowiązków wynikających z ustawowej rękojmi za wady. Wobec niewywiązania się pozwaną ze spełnienia roszczenia z tytułu rękojmi za wady, uprawnienie to pozostaje aktualne, a powodowa wspólnota mogła w imieniu właścicieli lokali dochodzić od pozwanej roszczenia odszkodowawczego.

W oparciu o przedłożoną dokumentację, kierując się dyspozycją przepisu art. 509 k.c. Sąd uznał, że powódka skutecznie wykazała, że nabyła od właścicieli lokali opisaną wyżej wierzytelność.

Mając na uwadze skuteczność nabycia przez powódkę przedmiotowych roszczeń, nadto kierując się okolicznością, że w cytowanym wyżej orzecznictwie, w którym jednolicie dopuszczono możliwość przelewu tych roszczeń należało uznać, że Wspólnota Mieszkaniowa (...) w D. niewątpliwie posiadała legitymację czynną do wystąpienia z roszczeniem odszkodowawczym przeciwko (...) Sp. z o.o. w W..

W następnej kolejności należało zatem przejść do merytorycznej oceny żądania powoda przeciwko pozwanej.

W okolicznościach niniejszej sprawy Sąd nie miał wątpliwości, że brak urządzeń placu zabaw marki (...) typ (...) nr kat. (...), które były przewidziane projektem wykonawczym stanowił wadę w rozumieniu art. 556 k.c., zgodnie z którym sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę fizyczną lub prawną (rękojmia).

Zarówno w doktrynie, jak też w orzecznictwie przyjmuje się, iż odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy nie zależy od poniesienia przez kupującego szkody, ale od wykazania, że wada spowodowała zmniejszenie wartości lub użyteczności rzeczy. O istnieniu wad decyduje zatem kryterium funkcjonalne, obejmujące przeznaczenie rzeczy i jej użyteczność, a nie kryterium normatywno-techniczne. Wadą jest każda niekorzystna i niezamierzona właściwość wybudowanego obiektu, utrudniająca zgodne z przeznaczeniem korzystanie z niego bądź jego konserwację lub obniżająca jego estetykę albo komfort użytkowników (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 listopada 2007 r., LEX nr 483295; por. wyrok Sadu Najwyższego z dnia 9 marca 2006 r. w sprawie I CSK 147/05, LEX nr 180193, a także Grzegorz Chrabczyński, Adam Heine „Definicja wady budowlanej”, Inżynier budownictwa, marzec 2006 r.).

Niezgodność wyposażenia placu zabaw z normami PN-EN 1176-1:2009, jak też z projektem wykonawczym stanowi wadę w rozumieniu ww. przepisu. Powódka wobec stwierdzenia niezgodności posadowionego urządzenia z projektem wykonawczym oraz okoliczności, że urządzenie może być wykorzystane jedynie w gospodarstwach jednorodzinnych bezskutecznie wezwała pozwaną do usunięcia wad i zastąpienia tego urządzenia – urządzeniem wolnym od wad.

Przypomnieć należy, że deweloper odpowiada za wady lokalu na podstawie przepisów o rękojmi (art. 568 k.c. i nast.), a także przepisów o odszkodowanie z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (art. 471 k.c.)

Jak stwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 30 stycznia 1970 r., sygn. akt III CZP102/69 (OSPika.1971/2/31, OSNC 1970/10/176, NP 1972/3/452, PiP 1971/5/857, NP 1971/6/918) wydanie rzeczy wadliwej stanowi także nienależyte wykonanie zobowiązania (art. 471 k.c.).

Powódka za podstawę roszczenia wskazała art. 471 k.c. zgodnie z którym 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.

Warunkiem powstania odpowiedzialności odszkodowawczej z tytułu art. 471 k.c. jest obok istnienia zobowiązania, niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, powstanie szkody i zaistnienie adekwatnego związku przyczynowego między niewykonaniem zobowiązania a powstałą szkodą.

W niniejszej sprawie strony pozostawały w sporze co do tego, czy ewentualna szkoda zaistniała w majątku właścicieli wspólnoty nastąpiła na skutek nienależytego wykonania zobowiązania pozwanego. Odpowiedzialność kontraktową pozwanego powódka wiązała z brakiem wykonania przez pozwaną zobowiązania, którego źródłem była dokumentacja wykonawcza oraz konspekt informacyjny, który stanowił załącznik do umowy deweloperskiej. Pozwana natomiast kwestionowała zobowiązanie wobec właścicieli lokali do zapewnienia dostępu na placu zabaw do przedmiotowego urządzenia wskazując, że projekt wykonawczy nie stanowi podstawy zobowiązania kontraktowego, w szczególności, że żaden z zatwierdzonych projektów budowlanych nie przewidywał żadnych urządzeń na placu zabaw, a pozwany wykonał należycie swoje zobowiązanie realizacji obiektu zgodnie z projektem budowlanym. Zobowiązanie kontraktowe pozwanego polegało na wykonaniu obiektu zgodnie z ostateczną decyzją nr (...) z dnia 10 maja 2006 r. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego, zmienionej decyzjami z dnia (...) z dnia 8 grudnia 2008 r. (...) z dnia 4 lipca 2012 r. oraz (...) z dnia 9 maja 2013 r. Pozwana podkreślała nadto, że zarówno w umowach deweloperskich, umowach ustanawiających odrębną własność lokali, jak również w dokumentacji budowy oraz dokumentacji powykonawczej na pozwanej nie ustanowiono obowiązku zapewnienia urządzeń placu zabaw marki(...) typ (...) nr kat. (...).

Bezspornym w niniejszej sprawie pozostaje okoliczność, że właściciele lokali oraz pozwany byli związani umową deweloperską. W treści umowy strony oświadczały, że zapoznawały się z prospektem informacyjnym, który stanowi integralną część umowy oznaczony jako załącznik nr 2. Pozwana była również stroną umów sprzedaży. Nabywca lokalu nabywa od dewelopera zarówno wyodrębniony lokal mieszkalny, jak również udział w nieruchomości wspólnej. Przedmiotem takiej umowy jest oznaczona co do tożsamości nieruchomość lokalowa oraz udział w nieruchomości wspólnej.

Z ustalonego w sprawie stanu faktycznego wynika, że nabywcom nieruchomości lokale oraz nieruchomość wspólna zostały im przedstawione wraz z atrakcyjnym placem zabaw. Dla części nabywców była to istotna okoliczność, warunkująca nabycie konkretnego lokalu.

Sąd miał również na względzie, że znajdowanie się na terenie wspólnoty placu zabaw, a urządzenie do zabaw dla dzieci było posadowione na części wspólnej nieruchomości jak najbardziej zasadnym było przyjęcie przez nabywców lokali, że takie urządzenie jest częścią płaconej ceny nabycia lokalu.

Informacje o placu zabaw zostały również zawarte w projekcie wykonawczym, w którym wskazano skonkretyzowane urządzenie, którego istnienia na placu zabaw nabywcy mieszkań mogli oczekiwać od dewelopera.

Oczywiste jest, że projekt wykonawczy nie jest pojęciem prawa budowlanego, nie stanowi elementu procesu budowlanego w rozumieniu stawy – Prawo budowlane. Projekt wykonawczy stanowi natomiast zestawienie informacji, które precyzują treści zawarte we właściwym projekcie budowlanym. Projekt wykonawczy zawiera dyspozycje techniczne co do tego, jak mają być zrealizowane w praktyce rozwiązania, które przewiduje projekt budowlany. Zawiera on również informacje o parametrach technicznych, o sprzęcie i materiałach, które należy użyć przy realizacji projektu budowlanego.

Nie ma przy tym znaczenia podnoszona przez pozwaną okoliczność, że ustawa Prawo budowlane nie kwalifikuje projektu wykonawczego jako dokumentacji powykonawczej. Choć pogląd ten jest słuszny i Sąd w pełni go podziela, jednak unormowania te nie mają zastosowania do okoliczności niniejszej sprawy. W ocenie Sądu projekt wykonawczy stanowi dowód potwierdzający, że pozwana zobowiązała się wobec nabywców mieszkań do zainstalowania na placu zabaw urządzenia marki (...) typ (...) nr kat. (...). Jest on bowiem elementem dokumentacji powstałej w procesie budowlanym, który uszczegóławiał treść projektu budowlanego i który stanowił element zobowiązania pozwanej spółki. Treść projektu wykonawczego przesądzała bowiem o standardzie mieszkań i osiedla, co miało wpływ zarówno na cenę lokali jak i na decyzje kupujących. Twierdzenie pozwanej, że nabywcy lokali oglądając osiedle widzieli usunięte ostatecznie urządzenie zabawowe a nie urządzenie opisane w projekcie, nie ma wpływu na ocenę roszczenia. Prawdą jest, że kupujący widzieli inne urządzenie niż wskazane w projekcie. Zapoznając się z dokumentacją prowadzoną przez dewelopera oraz na podstawie rozmów z jego przedstawicielami mieli jednak prawo oczekiwać, że zagwarantowane przez spółkę urządzenie zabawowe posiada odpowiednie atesty, parametry odpowiednie dla osiedla wielorodzinnego oraz nie stanowi niebezpieczeństwa dla dzieci. Ponadto projekt wykonawczy nie był objęty tajemnicą, jak cała dokumentacja związana z procesem budowy był dostępny dla każdego. Stąd też ujęcie w nim ściśle określonego urządzenia należało uznać za zobowiązanie dewelopera do zainstalowania go na placu zabaw.

Nie zasługuje również na uwzględnienie zarzut pozwanego w zakresie, w jakim wskazywał on, że o urządzeniach placu zabaw decydował Generalny Wykonawca oraz Architekt, bowiem jak to już zostało wskazane to pozwany jako deweloper zobowiązany był do dostarczenia nabywcom lokali przedmiotowego placu zabaw, na którym znajdowało się oznaczone co do tożsamości urządzenie i to on był stroną umów zawartych w właścicielami lokali i on ponosi odpowiedzialność z tytułu nienależytego wykonania umów.

Wobec powyższego Sąd uznał, że pozwana co do zasady ponosi odpowiedzialność za nienależyte wykonanie zobowiązania poprzez brak zapewnienia na części nieruchomości wspólnej pozwanej wspólnoty urządzeń placu zabaw marki (...) typ (...) nr kat. (...).

W wyniku braku dostarczenia przez pozwaną przedmiotowego urządzenia właściciele lokali ponieśli szkodę w majątku. Ustalając wysokość szkody wskazać trzeba, że odpowiedzialność kontraktowa podlega regułom art. 361 k.c.

Jak stanowi art. 361 § 1 i 2 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynika. W powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono.

Poniesiona przez właścicieli lokali szkoda, z uwagi na powstanie uszczerbku w tym majątku ma charakter majątkowy, a zatem uwarunkowana jest interesem ekonomicznym, którego wartość jest możliwa do wyrażenia w pieniądzu.

Stosownie do art. 361 § 2 granice szkody majątkowej wyznaczają: strata oraz utracone korzyści. Przez pojęcie straty (*damnum emergens*) rozumie się pomniejszenie aktywów lub zwiększenie pasywów. Utracone korzyści (*lucrum cessans*) obejmują wartość aktywów, które nie weszły do majątku wskutek zdarzenia wyrządzającego szkodę, oraz wartość pasywów, które się wskutek tego zdarzenia nie zmniejszyły. Panuje zgoda co do tego, że powinno się tu brać pod uwagę tylko te korzyści, które z wysokim prawdopodobieństwem znalazłyby się w majątku poszkodowanego (Grzegorz Karaszewski, Komentarz do art. 361 Kodeksu cywilnego [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, Ciszewski J. (red.), WKP, 2019).

Wysokość odszkodowania Sąd ustalił w wysokości ceny przedmiotowego urządzenia. W ocenie Sądu w sposób rzetelny wykazano wysokość kosztów zakupu przedmiotowego urządzenia w wysokości 97 897 zł. Powód wskazał, że kwota 120 524,01 zł powstała po dodaniu do kwoty kosztu zakupu urządzenia kwoty podatku VAT. Należy jednak wskazać, że suma kwot 97 897 zł oraz kwoty 22 516,31 zł (uzyskanej według rachunku $97\ 897\ \text{zł} \times 23\%$) stanowi kwotę 120 413,31 zł.

I w tej wysokości żądanie powoda należało uwzględnić. Roszczenie powoda co do kwoty 110,70 zł podlegało natomiast oddaleniu (punkt 2 wyroku).

Strona powodowa wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 119 310 zł. Uzasadnia to żądanie powoda do zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda odsetek ustawowych od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty.

Z istoty roszczenia odszkodowawczego wynika, że jest to roszczenie bezterminowe. Termin spełnienia świadczenia tego rodzaju nie wynika ani z umowy ani z ustawy. Konieczne są zatem czynności zachowawcze uprawnionego. Zatem po myśli art. 455 k.c. powód winien był przed procesem wezwać pozwanego do zapłaty kwoty dochodzonej pozwem, aby powstał stan wymagalności roszczenia, od którego należy liczyć odsetki zwłoki. Należy jednak zauważyć, że w niniejszej sprawie dochodzi od pozwanego kwoty 120 524 zł, a zatem wyższej niż w wezwaniu do zapłaty o kwotę 1 103,31 zł. Wobec braku wezwania do zapłaty pozwanego w tej kwocie należało uznać, że pozwany pozostaje względem powódki w zwłoce w spełnieniu świadczenia od dnia upływu pozwanemu tygodniowego terminu liczonego od dnia doręczenia pozwanemu odpisu pozwu, tj. od dnia 1 lutego 2018 r. (pозew doręczono w dniu 24 stycznia 2019 r.). Tygodniowy termin należało uznać za odpowiedni dla spełnienia przez pozwanego świadczenia. W pozostałym zakresie roszczenie powoda o zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie należało oddalić (pkt 2 wyroku).

O kosztach w punkcie 3 Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na zasądzone koszty w wysokości 11 444 zł złożyły się opłata sądowa w wysokości 6 027 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł oraz wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika powoda w osobie radcy prawnego, którego wysokość (5 400 zł) Sąd ustalił na podstawie Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z dnia 5 listopada 2015 r.).

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w wyroku.

Sędzia del. Joanna Szekowska – Krym

(...)

Sędzia del. Joanna Szekowska – Krym