

**Sygn. akt XXV C 1236/12**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny w składzie:

**Przewodniczący: SSO Janina Dąbrowiecka**

Protokolant: Stażysta Bożena Odrowąż

po rozpoznaniu w dniu 20 kwietnia 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. oraz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.**  
przeciwko **(...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.**

### **o nakazanie**

1. zasądza od (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 1.213.155,32 zł (jeden milion dwieście trzysta pięćdziesiąt pięć złotych 32/100) netto;
2. oddala powództwo Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. w pozostałym zakresie;
3. zasądza od (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 592.092,92 zł (pięćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące dziewięćdziesiąt dwa złote 92/100) netto;
4. oddala powództwo Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. w pozostałym zakresie;
5. zasądza od (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 33.966 zł (trzydzieści trzy tysiące dziewięćset sześćdziesiąt sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
6. zasądza od (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 30.793 zł (trzydzieści tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt trzy złote) tytułem zwrotu kosztów procesu;
7. oddala wnioski powodów o zastosowanie sześciokrotności wysokości stawki minimalnej.

**Sygn. akt XXV C 1236/12**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29 sierpnia 2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. wniosła przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. (od 31.12.2012 r. (...) Sp. z o.o.) o:

1. nakazanie pozwanej obniżenia ceny nieruchomości położonej w W. przy Al. (...) o kwotę 4.000.000 zł, w związku z występowaniem wad części wspólnych nieruchomości tj.:
  - a) naprawę nieprawidłowo ocynkowanych rur instalacji wodnej oraz wszelkich usterek, jakie powstały w wyniku tej wady, np. popękane rury, przecieki na instalacji, perforacje na długich odcinkach rur,

b) naprawę wadliwego systemu cyrkulacji wodnej opomiarowania instalacji wodnej, powodującą niemożność prawidłowego rozliczenia zużycia wody ciepłej,

c) naprawę zapadniętej posadzki w garażu,

i nakazanie pozwanej zapłaty na rzecz powódki kwoty 4.000.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Ewentualnie,

2. nakazanie pozwanej naprawienia szkody na rzecz powódki poprzez naprawę wad części wspólnych nieruchomości położonej przy Al. (...) w sposób i w terminach wskazanych przez powódkę na podstawie art. 363 § 1 k.c. tj.:

a) naprawę nieprawidłowo ocynkowanych rur instalacji wodnej oraz wszelkich usterek jakie powstały w wyniku tej wady np. popękane rury, przecieki na instalacji, perforacje na długich odcinkach rur,

b) naprawę wadliwego systemu cyrkulacji i opomiarowania instalacji wodnej, powodującą niemożność prawidłowego rozliczenia zużycia wody ciepłej,

c) naprawę zapadniętej posadzki w garażu.

Ewentualnie,

3. nakazanie pozwanej naprawienia szkody poprzez zasądzenie na rzecz powódki od pozwanej odszkodowania w wysokości 4.000.000 zł w związku z występowaniem wad części wspólnych nieruchomości położonej przy Al. (...) w W. wskazanych w punkcie 1, wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,

4. zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania według spisu kosztów, a w braku przedstawienia spisu, według norm prawem przepisanych oraz sześciokrotności kosztów zastępstwa procesowego.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, w maksymalnej wysokości przewidzianej normami przepisnymi. Pozwana wniosła o zawiadomienie przy pozwanych (...) S.A. oraz T. T., prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą (...) o toczącym się procesie i wezwaniu przy pozwanych do udziału w sprawie. Pozwana wniosła również o połączenie do łącznego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia z niniejszą sprawą spraw przeciwko P. z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) oraz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) toczących się pod sygn. XXV C 1238/12 i XXV C 1239/12.

W sprawie o sygn. akt XXV C 1238/12 pozwem z dnia 29 sierpnia 2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. wniosła przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. (od 31.12.2012 r. (...) Sp. z o.o.) o:

1. nakazanie pozwanej obniżenia ceny nieruchomości położonej w W. przy Al. (...) o kwotę 1.000.000 zł, w związku z występowaniem wad części wspólnych nieruchomości tj.:

a) naprawę nieprawidłowo ocynkowanych rur instalacji wodnej oraz wszelkich usterek, jakie powstały w wyniku tej wady, np. popękane rury, przecieki na instalacji, perforacje na długich odcinkach rur,

b) naprawę wadliwego systemu cyrkulacji wodnej opomiarowania instalacji wodnej, powodującą niemożność prawidłowego rozliczenia zużycia wody ciepłej,

c) naprawę zapadniętej posadzki w garażu

i nakazanie pozwanej zapłaty na rzecz powódki kwoty 1.000.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Ewentualnie,

2. nakazanie pozwanej naprawienia szkody na rzecz powódki poprzez naprawę wad części wspólnych nieruchomości położonej przy Al. (...) w W. w sposób i w terminach wskazanych przez powódkę, tj.:

a) naprawę nieprawidłowo ocynkowanych rur instalacji wodnej oraz wszelkich usterek, jakie powstały w wyniku tej wady, np. popękane rury, przecieki na instalacji, perforacje na długich odcinkach rur,

b) naprawę wadliwego systemu cyrkulacji i opomiarowania instalacji wodnej, powodującą niemożność prawidłowego rozliczenia zużycia wody ciepłej,

c) naprawę zapadniętej posadzki w garażu.

Ewentualnie,

3. nakazanie pozwanej naprawienia szkody poprzez zasądzenie na rzecz powódki od pozwanej odszkodowania w wysokości 1.000.000 zł w związku z występowaniem wad części wspólnych nieruchomości położonej przy Al. (...) w W. wskazanych w punkcie 1, wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,

4. zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania według spisu kosztów, a w braku przedstawienia spisu, według norm prawem przepisanych oraz sześciokrotności kosztów zastępstwa procesowego.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, w maksymalnej wysokości przewidzianej normami przepisnymi. Pozwana wniosła o zawiadomienie przypozywanych (...) S.A. oraz (...) o toczącym się procesie i wezwanie przypozywanych do udziału w sprawie. Pozwana wniosła również o połączenie do łącznego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia z niniejszą sprawą spraw przeciwko P. z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) oraz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) toczących się pod sygn. XXV C 1236/12 i XXV C 1239/12.

Postanowieniem z dnia 19 grudnia 2012 r. postanowiono na podstawie art. 219 k.p.c. połączyć sprawę XXV C 1238/12 ze sprawą XXV C 1236/12 do łącznego rozpoznania i orzekania.

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

Pozwana w latach 2002-2005 prowadziła na nieruchomości gruntowej dla której założona została księga wieczysta nr (...) inwestycję budowy osiedla (...), w wyniku której wybudowane zostały m.in. budynki zabudowy mieszkaniowej położone w W. przy Al. (...), dla których powstała Wspólnota Mieszkaniowa (...) (Al. (...)) oraz (...) (Al. (...)). Inwestycja realizowana była na podstawie projektu budowlanego przygotowanego przez Projektanta na zlecenie Dewelopera. Projekt wykonawczy instalacji wody zimnej i ciepłej, przeciwpożarowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej został przygotowany przez spółkę (...) Sp. z o.o., która była podwykonawcą Projektanta. Generalnym Wykonawcą inwestycji była spółka (...) (dzienniki budowy, k. 1218-1293 akt XXV C 1238/12, Projekt wykonawczy instalacji wody zimnej i ciepłej, przeciwpożarowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, k. 1139-1151).

W dniu 11 lipca 2005 r. pozwana zawarła z R. Ł., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) umowę o zarządzanie nieruchomością. Na mocy umowy o zarządzanie pozwana przekazała Zarządcy do zarządzania w całości osiedle (...). Na Zarządcę został nałożony szereg obowiązków, m.in.: utrzymywanie w należyтым stanie porządku i czystości urządzeń budynków, dokonywanie bieżącej konserwacji i napraw nieruchomości wspólnych oraz zapewnianie usuwania awarii i ich skutków. Zarządcy zostały przekazane ogólne zasady funkcjonowania osiedla, stanowiące integralną część umowy o zarządzanie. W ogólnych zasadach funkcjonowania osiedla ustanowiony został regulamin porządku osiedla (umowa o zarządzanie nieruchomościami z dnia 11.07.2005 r., k. 52-57).

Po zakończeniu budowy budynków nr (...), w dniu 10 maja 2006 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego (...) wydał decyzję nr (...) w przedmiocie udzielenia pozwolenia na użytkowanie budynków. Dla budynku nr (...) w dniu 29

czerwca 2005 r. przeprowadził kontrolę, w wyniku której wydał decyzję nr (...) (decyzja (...) nr (...) z dnia 10.05.2006 r., k. 304-305, decyzja (...) nr (...) z dnia 1.07.2005 r., k. 198-199 akt XXV C 1238/12).

Odnosnie budynku przy Al. (...), w dniu 24 października 2005 r. pozwana zawarła pierwszą, w odniesieniu do budynku przy Al. (...), umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży. Wydanie pierwszego lokalu kupującemu nastąpiło w dniu 2 sierpnia 2005 r. wydanie ostatniego sprzedanego lokalu w budynku nastąpiło w dniu 24 kwietnia 2007 r., zgodnie z umową z dnia 11 czerwca 2007 r. (umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży z dnia 24.10.2005 r., rep. A Nr (...), k. 173-184 akt XXV C 1238/12, umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży z dnia 11.06.2007 r., rep. A Nr (...), k. 1477-1489 akt XXV C 1238/12).

Natomiast w dniu 10 października 2006 r. pozwana sprzedała pierwszy lokal i związany z nim udział w częściach wspólnych budynku przy Al. (...). Wydanie pierwszego lokalu kupującemu nastąpiło w dniu 25 lipca 2006 r. Zgodnie z umową z dnia 8 maja 2009 r., wydanie kupującemu ostatniego sprzedanego lokalu w budynku nastąpiło natomiast w dniu 8 grudnia 2008 r., (odpis księgi wieczystej nr (...), k. 85-174, odpis księgi wieczystej nr (...), k. 175-303, umowa ustanowienia odrębnej własności (pierwszego) lokalu mieszkalnego i sprzedaży lokalu oraz Przedwstępna Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego (garażu) i sprzedaży udziału w tym lokalu z dnia 10 października 2006 roku, repertorium A Nr (...), k. 34-51, umowa ustanowienia odrębnej własności (ostatniego) lokalu niemieszkalnego i sprzedaży lokalu oraz umowa sprzedaży udziału w lokalu niemieszkalnym (garażu) z dnia 8 maja 2009 r., Repertorium A Nr (...), k. 1896-1919).

#### Wadliwa cyrkulacja: wadliwe ocynkowanie rur instalacji ciepłej wody.

W trakcie użytkowania wspólnotowych budynków zaczęły stopniowo ujawniać się wady części wspólnych nieruchomości. Wady w obrębie części wspólnych były systematycznie sygnalizowane i zgłaszane pozwanej zarówno przez Zarządcę jak i przez samych mieszkańców. Mieszkańcy począwszy od wydania im lokali (2006/2007 r.) składali wnioski o naprawę cyrkulacji wodnej znajdującej się na nieruchomości zwracając uwagę na brak ciepłej wody, bądź bardzo długi okres oczekiwania na nią, wskazywali na zabarwioną wodę oraz żądali stosownych rekompensat z tytułu nienależenie poniesionych opłat za wodę. Mimo korespondencji stron i podejmowania prób usunięcia wady i kolejnych regulacji problemy z cyrkulacją powracały (pismo pozwanej do zarządcy z dnia 16.07.2007 r., k. 982-984, pismo zarządcy do pozwanej z dnia 20.07.2007 r., k. 985-986, e-mail zarządcy do pozwanej z dnia 4.03.2008 r., k. 992-993, pismo zarządcy do pozwanej z dnia 29.05.2008 r., k. 1001-1002, pismo pozwanej do zarządcy z dnia 22.08.2008 r., k. 1003-1004, pismo zarządcy do pozwanej z dnia 30.07.2008 r., k. 1008-1009, pismo pozwanej do zarządcy z dnia 1.09.2008 r., 1010-1011, pismo pozwanej do zarządcy z dnia 17.09.2008 r., k. 1013-1014, pismo zarządcy do pozwanej z dnia 17.09.2008 r., k. 1016-1024, pismo zarządcy do pozwanej z dnia 8.10.2008 r., k. 1030-1035, pismo pozwanej do zarządcy z dnia 4.11.2008 r., k. 1043-1044, pismo pozwanej do zarządcy z dnia 12.11.2008 r., k. 1045-1056, pismo zarządcy do pozwanej z dnia 24.11.2008 r., k. 1057-1059, pismo A. I. do pozwanej z dnia 8.01.2009 r., k. 1065, pismo zarządcy do pozwanej z dnia 28.04.2009 r., k. 1099-1100, pismo zarządcy do pozwanej z dnia 9.04.2010 r., k. 1132-1133, pismo zarządcy do pozwanej z dnia 13.09.2010 r., k. 1156, pismo zarządcy do pozwanej z dnia 8.10.2010 r., k. 1184-1195, pismo pozwanej do zarządcy z dnia 11.02.2011 r., k. 1217-1219, pismo zarządcy do Prezesa pozwanej z dnia 22.02.2011 r., k. 1220-1228, e-mail z dnia 18.01.2011 r., k. 1216, pismo zarządcy do pozwanej z dnia 22.05.2012 r., k. 1232-1234, zgłoszenia usterek przez lokatorów, k. 1235-1380).

Wspólnota Mieszkaniowa zleciła uprawnionym osobom przeprowadzenie przeglądów stanu technicznego nieruchomości, w wyniku których stwierdzono szereg wad i usterek oraz niezgodności stanu faktycznego z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi. Powołani przez pozwaną specjaliści stwierdzili, że instalacja ciepłej wody nadaje się w krótkim czasie do wymiany, gdyż z uwagi na przyczyny korozji ilość perforacji będzie stale narastać, wskazano także, iż instalacja powinna zostać wymieniona na instalację plastikową bądź ze stali kwasoodpornej. Instalacja natomiast została wykonana z rurociągów stalowych ocynkowanych (opinia wykonana przez firmę (...) z dnia 2.10.2009 r. oraz z dnia 1.12.2010 r., k. 1184-1195).

Natomiast w opinii Instytutu (...) z grudnia 2007 r. we wnioskach końcowych stwierdzono, iż „zaprojektowane i zastosowane systemy pomiarów zużycia c.w. w lokalach mieszkalnych wszystkich przedmiotowych budynków nie mogą spełnić swojego podstawowego zadania, jakim jest rzetelne rozliczenie rozbioru c.w. przez poszczególne lokale mieszkalne. Powodem tego jest niefrasobliwe pominięcie podstawowych różnic w rozbiorach c.w. i przepływach cyrkulacyjnych c.w. oraz własnościach pomiarowych urządzeń do realizacji tych pomiarów (wodomierzy), co zawarto w powyższej analizie technicznej.” Zostało to także potwierdzone w uzupełniającej opinii technicznej z maja 2010 r. wykonanej przez Instytut (...) (opinia Instytutu (...) z grudnia 2007 r. ((...)) wraz z opinią uzupełniającą z maja 2010 r., k. 1513-1518).

Pozwana mimo zobowiązania się do naprawy wady i twierdzenia, iż „po zakończeniu regulacji systemu cyrkulacji w lokalach, cyrkulacja będzie działała prawidłowo, odczyty liczników ciepłej wody lokali powinny wskazywać prawidłowe zużycia” nie wywiązała się ze swoich obowiązków (protokół ze spotkania z dnia 2.04.2009 r., k. 1419-1420).

Mimo powyższego i mimo zleconych ekspertyz pozwana kwestionowała jej winę w wadliwym systemie instalacji wody ciepłej spowodowanej m.in. zastosowaniem rur ocynkowanych (protokół ze spotkania z dnia 1.03.2011 r., k. 1428-1431).

Pozwana winą za wadliwe funkcjonowanie instalacji wody ciepłej obarczała Zarządcę oraz konserwatora, mimo, iż mieszkańcy od roku 2006/2007 skarżą się na spadek jakości wody, jak i długi okres oczekiwania na ciepłą wodę (najczęściej od 5 do 10 minut). Pomimo przeprowadzanych regulacji, w dalszym ciągu Zarządcy były zgłaszane wady i usterki dotyczące wody.

#### Spadki posadzki garażowej.

Kolejnymi ujawnionymi wadami na nieruchomościach były wady w garażu polegające na spadkach posadzki garażowej i wadliwych odwodnieniach liniowych. Wady te zostały ujawnione tuż po wydaniu nieruchomości poszczególnym właścicielom. Zarówno powódka jak i poszczególni właściciele lokali informowali pozwaną o występujących wadach, a pozwana uznała wadę i zobowiązała się do jej naprawienia (korespondencja stron procesu, k. 975-1234, zgłoszenia usterek przez lokatorów, k. 1235-1380).

W dniu 12 września 2006 r. został przeprowadzony przegląd techniczny po pierwszym roku eksploatacji budynku nr (...), zaś w dniu 19 listopada 2007 r. został sporządzony protokół z rocznego przeglądu gwarancyjnego budynków nr (...), który odbył się w dniach 19 - 26 listopada 2007 r. W trakcie w/w przeglądów ujawnione zostały wady posadzki w lokalach garażowych, które zostały odnotowane w protokole (protokół z przeglądu technicznego z dnia 12.09.2006 r., k. 1577-1580 akt XXV C 1238/12, protokół z rocznego przeglądu gwarancyjnego z dnia 19.11.2007 r., k. 1432- 1435).

Ponadto, w latach 2010 i 2011 r. Zarządca zlecał spółce (...) dokonanie oceny stanu technicznego posadzek w garażach, ich spadków oraz odwodnień liniowych. Podczas wizji lokalnej przeprowadzonej przez (...) również odnotowano uszkodzenia, które zostały wskazane w punkcie 7 Opinii Technicznej z dnia 14 marca 2010 r. dla budynku nr (...) oraz punkcie 6 Opinii Technicznej z dnia 8 grudnia 2011 r. dla budynków nr (...). Jednocześnie w Opiniach Technicznych stwierdzono, że posadzki w garażach zostały wadliwie wykonane w sposób odbiegający od założeń projektowych (opinia techniczna(...)z dnia 14.03.2010 r., k. 720-737 akt XXV C 1238/12, opinia techniczna (...)z dnia 8.12.2011 r., k. 1157-1178).

Pozwana dokonywała poszczególnych napraw, które jednak nie przyniosły trwałych efektów i posadzki w garażach nadal były wadliwe. W opiniach technicznych z dnia 14 marca 2010 r. oraz z dnia 8 grudnia 2011 r. stwierdzono:

- miejscowe uszkodzenia posadzki,
- liczne niecki i wgłębienia w posadzce gromadzące wodę,
- odwrotne spadki posadzki umiejscowione szczególnie przy ścianach powodując ich zawilgocenie,

- miejscowe zamocowanie korytek ściekowych powyżej poziomu posadzki co uniemożliwia spływ wody do odwodnienia,
- w wielu miejscach posadzka garażowa nie ma w ogóle wykonanych spadków, co uniemożliwia spływ wody do wykonanego odwodnienia,
- brak wykonania korytek w niektórych ciągach jezdnych co, przy braku spadków posadzek dodatkowo sprzyja gromadzeniu dużych zastoin wodnych.

Pozwana wielokrotnie zobowiązywała się do naprawy spadków w garażach i wad z tym związanych. Między innymi w protokole z dnia 1 marca 2011 r. zadeklarowała wykonanie prac naprawczych z zakresie likwidacji spadków posadzki przeciwnych do kierunku odpływu wody i doprowadzenia posadzki do zgodności z projektem, naprawy pęknięć, uszczelnienia koryt odwodnienia linowego itd. Zobowiązanie do naprawy pozwana potwierdziła także podczas spotkania z powódką z dnia 28 czerwca 2011 r. (protokół ze spotkania w sprawie obsługi serwisowej z dnia 1.03.2011 r., k. 1428-1431).

Wspólnota Mieszkaniowa każdorazowo, niezwłocznie po przekazaniu protokołów, orzeczeń technicznych, opinii wykazujących wady części wspólnych nieruchomości wzywała pozwaną do usunięcia wszelkich usterek, niezgodności w nich wyszczególnionych i doprowadzenia nieruchomości do stanu zgodnego z dokumentacją i obowiązującymi przepisami. Niektóre z wad zostały przez Wspólnotę Mieszkaniową odkryte przed dokonaniem przeglądów - wady te również były zgłaszane przez Wspólnotę pozwanej niezwłocznie po ich wykryciu. Część drobnych wad była przez pozwaną usuwana po ich zgłoszeniu.

W celu zapewnienia prawidłowej realizacji naprawy, w dniu 20 czerwca 2012 r. Deweloper zawarł z Zarządcą porozumienie. W porozumieniu powódka oświadczyła, że rozbieżność stanowisk w sprawach związanych z usuwaniem wad doprowadziła Wspólnotę Mieszkaniową do podjęcia kroków zmierzających do wniesienia przeciwko P. pozwu o usunięcie wad. W celu jednak zakończenia zaistniałego sporu, strony porozumienia podjęły rozmowy, w wyniku których ustaliły zakres prac naprawczych do wykonania przez Dewelopera. Zakres prac naprawczych obejmował wszystkie wady garażu zgłoszone Deweloperowi i został precyzyjnie określony w załączniku 1 do porozumienia (porozumienie z dnia 20 czerwca 2012 r., k. 1389-1411).

W wykonaniu porozumienia Deweloper przystąpił do prac naprawczych, w wyniku których wszystkie wady w garażu zostały usunięte zgodnie z zakresem prac naprawczych określonym przez strony w porozumieniu. Dokonany został odbiór tych robót i podpisany protokół odbioru końcowego przez Dewelopera i Zarządcę. Stosowne wpisy zostały dokonane w Dzienniku Budowy (komplet dokumentów dotyczących prac naprawczych w garażu: protokół odbioru końcowego, dziennik prac naprawczych, rzut garażu z naniesionym zakresem robót, oświadczenie (...) Sp. z o.o., protokoły częściowego odbioru robót, karty techniczne, aprobaty, deklaracje zgodności, k. 1995-2055, opinia na temat prawidłowości i kompletności prac naprawczych posadzek w garażach budynków przy Al. (...) w W., k. 2616-2634).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie twierdzeń zawartych w pismach procesowych obydwu stron oraz dokumentów powołanych powyżej.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka T. G. (k. 2419-2420) oraz zeznaniom Z. O. (k. 2424). Sąd dał również wiarę zeznaniom świadka J. G. (k. 2421-2423) oraz B. D. (k. 2423). Zeznania w/w świadków były szczegółowe i logiczne, zeznawali spontanicznie, w jednoznaczny sposób wskazując na okoliczności co do których posiadali informacje. Zeznania pokrywają się również z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym oraz potwierdzają wnioski zawarte w opiniach biegłych sądowych.

W toku procesu Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu instalacji sanitarnej mgr inż. P. G. na okoliczność ustalenia czy dopuszczalne i zgodne z przepisami prawa i zasadami sztuki budowlanej było zastosowanie w instalacji wodnej w budynkach mieszkalnych przy al. (...) oraz przy al. (...) w W., w okresie projektowania i wykonania instalacji tj. w latach 2004-2005, rur stalowych ocynkowanych; czy w instalacji ciepłej wody w budynkach mieszkalnych przy

al. (...) oraz przy al. (...) w W. występuje zjawisko korozji rur, a jeśli tak, jaka jest jego przyczyna; czy w budynkach mieszkalnych przy al. (...) oraz przy al. (...) w W. zastosowano prawidłowe (zgodne z przepisami i sztuką budowlaną) rozwiązania w zakresie cyrkulacji ciepłej wody, jeżeli nie, to na czym polegają nieprawidłowości oraz czy w okresie zasiedlania budynku mieszkalnego wielorodzinnego ewentualne problemy z cyrkulacją ciepłej wody użytkowej są zjawiskiem typowym i dopuszczalnym, niezależnym od prawidłowości projektu wykonawczego instalacji wodnej oraz jej wykonania.

Sąd dopuścił również dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność ustalenia czy prace naprawcze dotyczące posadzki garażu w budynkach mieszkalnych przy al. (...) oraz przy al. (...) w W., wskazane w załączniku 1 do Porozumienia z dnia 20 czerwca 2012 r. pomiędzy pozwaną a powódką 1 oraz w załączniku 1 do Porozumienia z dnia 20 czerwca 2012 r. pomiędzy pozwaną a powódką 2, przeprowadzone na zlecenie pozwanej, zostały wykonane prawidłowo i czy dotyczyły wszystkich usterek posadzki w garażu wskazanych w powyższych załącznikach.

Sąd dał wiarę w/w opiniom i posłużył się nimi w trakcie rekonstrukcji stanu faktycznego niniejszej sprawy. Obie opinie zostały sporządzone w sposób rzeczowy, rzetelny oraz przekonujący w oparciu o wiedzę fachową, przez kompetentną osobę, posiadającą odpowiednie w tym kierunku specjalistyczne wykształcenie i wieloletnie doświadczenie zawodowe. Opinie są jasne i logiczne, poparte przekonującymi wyjaśnieniami biegłych, z obszernym i wyczerpującym uzasadnieniem.

Sąd pominął wniosek dowodowy z przesłuchania w charakterze świadków właścicieli lokali nr (...) w budynku przy Al. (...), lokali nr (...), w budynku przy Al. (...) oraz lokali nr (...) w budynku przy Al. (...) na okoliczność zawarcia umów cesji roszczeń z tytułu rękojmi, pomiędzy pierwotnymi właścicielami lokali a obecnymi, bowiem zmierzał jedynie do przedłużenia postępowania, nie miał natomiast znaczenia dla merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd oddalił również wniosek dowodowy z przesłuchania w charakterze strony R. Ł. (k. 2668).

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do kwestii legitymacji czynnej powódek, wskazać należy, że w celu uzyskania legitymacji czynnej do dochodzenia roszczeń, powodowe wspólnoty podpisały z właścicielami ułamkowych części w nieruchomości wspólnej umowy cesji. Na mocy tych umów na powódki zostały przelane roszczenia odszkodowawcze właścicieli lokali w związku z występowaniem wad części wspólnych nieruchomości nabytych od pozwanej. W ocenie Sądu powódki uzyskały zatem legitymację czynną do dochodzenia scedowanych roszczeń.

Zgodnie z art. 556 k.c. sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę fizyczną lub prawną (rękojmia). Kupujący ma uprawnienie z tytułu rękojmi do żądania obniżenia ceny, usunięcia wady, wymiany rzeczy na wolną od wad oraz odstąpienia od umowy, ale tylko w przypadku, gdy wada nie jest nieistotna. Sposób reklamacji wybiera kupujący.

Podkreślić należy, że wystarczającą przesłanką faktyczną tego rodzaju odpowiedzialności, która powstaje już po wykonaniu świadczenia z umowy przez sprzedawcę, jest ustalenie, że wydana i odebrana przez kupującego rzecz wykazuje cechy kwalifikujące ją w danym stosunku prawnym jako rzecz wadliwą. Okolicznością uzasadniającą powstanie odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi jest zatem istnienie wady rzeczy.

Na uwzględnienie nie zasługiwało powództwo o nakazanie obniżenia ceny nieruchomości w związku z występowaniem wad części wspólnych. Powódki nie wykazały bowiem jakie ceny lokali zostały uzgodnione w poszczególnych umowach sprzedaży, spadku ich wartości w związku z istnieniem wad w części wspólnej nieruchomości, jak również nie wskazały sposobu obliczenia wartości obniżenia poszczególnych cen ustalonych za te lokale w umowach sprzedaży. Niezależnie od powyższego, nie było właściwie możliwości wykazania obniżenia wartości lokali z uwagi na wskazane wady. Nie każdy właściciel lokalu mieszkalnego bowiem musi być posiadaczem garażu podziemnego, ażeby na wartość jego

lokalu miała wpływ zapadnięta posadzka w garażu. Nie zostało również wykazane w toku procesu jaką skalę przyjmują rozbieżności w obliczaniu opłat za zużycie ciepłej wody. Powódki nie wskazały, ile winny wynosić prawidłowo zmierzone opłaty dla każdego z lokali, a zatem nie wiadomo o ile zostają one zawyżone lub zaniżone.

W ocenie Sądu również powództwo o nakazanie pozwanej naprawienia szkody poprzez naprawę wad części wspólnych nieruchomości nie zasługiwało na uwzględnienie. Co się tyczy kwestii posadzek w lokalach garażowych, wskazać należy, iż pozwana naprawiła już na podstawie porozumienia pomiędzy stronami wady występujące w lokalach garażowych. Jak stwierdził biegły B. W. w opinii na temat prawidłowości i kompletności prac naprawczych posadzek w garażach budynków przy Al. (...) w W., wszystkie wady w garażu zostały usunięte zgodnie z zakresem prac naprawczych określonym przez strony w porozumieniu. W tym zakresie powództwo było zatem bezzasadne.

Odnosnie naprawy przez pozwaną nieprawidłowo ocynkowanych rur instalacji wodnej oraz wszelkich usterek, jakie powstały w wyniku tej wady, należy podkreślić, że na nieruchomościach przy Al. (...) stalowe rury były ocynkowane w sposób prawidłowy. Biegły do spraw instalacji sanitarnych w opinii sporządzonej w rozpoznawanej sprawie stwierdził również, że samo zastosowanie stalowych rur ocynkowanych było zgodne z techniką hydrauliczną. Rury jednak uległy zniszczeniu na skutek nieprawidłowego z nich korzystania i zanieczyszczeń chemicznych znajdujących się w wodzie. Nie można jednak stwierdzić, aby rury te były ocynkowane nieprawidłowo, a tym samym, aby to nieprawidłowe ocynkowanie rur doprowadziło do powstania usterek.

Biorąc pod uwagę powyższe, brak jest podstaw do uznania, aby wady wskazane przez powódki istniały, gdyż jedna z nich została już naprawiona, zaś druga w ogóle nie stanowi wady. Nie można było zatem uznać za zasadne roszczenia powódek opartego na przepisach o rękojmi za wady.

Stosownie do 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.

Przepis powyższy znajduje zastosowanie w stosunkach między wierzycielem i dłużnikiem, którzy są stronami określonego stosunku zobowiązaniowego. Odpowiedzialność kontraktowa dłużnika powstaje, jeżeli spełnione zostaną następujące przesłanki: 1) szkoda wierzyciela w postaci uszczerbku majątkowego; 2) szkoda musi być spowodowana niewykonaniem lub nienależycie wykonanym zobowiązaniem przez dłużnika; 3) związek przyczynowy między faktem nienależytego wykonania lub niewykonania zobowiązania a poniesioną szkodą. Ciężar dowodu istnienia wyżej wymienionych przesłanek, w świetle art. 6 k.c. spoczywa na wierzycielu jako osobie, która z tychże faktów wywodzi skutki prawne (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 19 lutego 2013 r., I ACa 717/12). Musi on zatem najpierw udowodnić istnienie ważnego zobowiązania o określonej treści, w stosunku do którego czyni dłużnikowi zarzuty jego naruszenia. To jednak dłużnik, broniąc się przed zarzutem niewykonania lub nienależytego zobowiązania, powinien przedstawić dowód spełnienia świadczenia. Odpowiedzialność dłużnika z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania została ukształtowana na zasadzie winy. W art. 471 k.c. zawarte jest jednak domniemanie, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło wskutek okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 27 marca 2013 r., I ACa 35/13).

Całokształt przepisów tytułu „wykonanie zobowiązań i skutki ich niewykonania” uzasadnia zapatrywanie, że uzasadnieniem odpowiedzialności dłużnika jest niezachowanie należytej staranności, a więc w konsekwencji odpowiada on za winę w postaci niedbalstwa. Standard należytej staranności wymaganej od dłużnika w wykonaniu zobowiązania określa art. 355 k.c., zważyć jednak trzeba, że wobec dłużników będących przedsiębiorcami należy przy spełnianiu zobowiązania oczekiwać staranności wynikającej z zawodowego charakteru ich działalności.

W sprawie niniejszej powódki dochodziły zapłaty odszkodowania od pozwanej z tytułu niewywiązania się przez pozwaną z zawartych umów sprzedaży. W ocenie Sądu powódki udowodniły istnienie szkody w postaci wadliwej cyrkulacji wodnej oraz systemu opomiarowania ciepłej wody. Mieszkańcy już od ok. 10 lat składali wnioski o naprawę w/w wad i skarżyli się na nienależnie poniesione opłaty za ciepłą wodę. Zarówno z opinii biegłego P. G., jak i z



opinii sporządzonych na zlecenie strony powodowej stwierdzono, że rury pod kątem korozyjnym nie nadają się do dalszej eksploatacji i w krótkim czasie niezbędna będzie wymiana całej instalacji. Również zastosowane systemy pomiarów zużycia ciepłej wody w lokalach mieszkalnych wszystkich przedmiotowych budynków nie spełniają swojej podstawowej roli, jaką jest rzetelne wskazywanie poboru ciepłej wody przez poszczególne lokale mieszkalne. Jest to spowodowane pominięciem różnic w pomiarach i przepływach cyrkulacyjnych ciepłej wody, a także własnościami pomiarowymi wodomierzy. Mieszkańcy budynków skarżą się również na długi okres oczekiwania na ciepłą wodę, żądając rekompensaty kosztów poniesionych za wodę ciepłą podczas faktycznego korzystania z zimnej. Niewątpliwie zatem powódki wykazały istnienie szkody w zakresie instalacji wodnej.

W ocenie Sądu powódki udowodniły również, że szkoda została spowodowana przez pozwaną oraz, że istniał związek przyczynowy pomiędzy szkodą a niewykonaniem przez pozwaną zobowiązania. To bowiem pozwana, jako inwestor budowy nieruchomości winna dochować wszelkiej staranności, aby upewnić się, że budynek był zgodny z projektem wykonawczym. Projekt powinien zaś spełniać wszelkie normy prawne przewidziane w odpowiednich przepisach oraz uwzględniać zasady logiki. Jeżeli zatem od początku wiadoma była okoliczność, że właścicielom poszczególnych lokali nie można narzucić wyboru materiału, z którego winni mieć wykonane instalacje w lokalach, tzn. aby nie zawierały one elementów miedzianych, to projekt powinien uwzględnić wszystkie opeje, również, że właściciele zdecydują się na instalacje miedziane, które doprowadzą do szybkiej korozji rur stalowych ocynkowanych.

Biegły P. G. w opinii z lutego 2015 r. wskazał, że w przedmiotowych nieruchomościach mają miejsce istotne wady: zniszczona instalacja oraz brak możliwości rzetelnego rozliczenia zużytej wody dla każdego lokalu. Jedynym zaś dającym gwarancję usunięcia wad sposobem jest naprawa i wymiana instalacji. Wymianę instalacji dla nieruchomości przy Al. (...) biegły wycenił na kwotę 592.092,92 zł, Al. (...) – 406.472,48 zł i Al. (...) – 806.682,84 zł. Powyższe stawki Sąd uznał za uzasadnione odszkodowanie dla powódek z tytułu odpowiedzialności kontraktowej pozwanego.

Nie zasługiwało na uwzględnienie roszczenie odszkodowawcze powódek z tytułu wad posadzki garażowej. Biegły sądowy wykonujący opinię w sprawie wad co prawda wskazał, że należy zwiększyć grubość otuliny stali zbrojeniowej w miejscach rdzy. Powódki jednak nie zgłaszały uwag po odbiorze robót mających na celu usunięcie wszystkich zgłoszonych wad, w związku z czym biegły stwierdził, że wszystkie wady posadzki garażowej objęte porozumieniem zostały usunięte zgodnie z porozumieniem stron.

Reasumując, powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części roszczenia odszkodowawczego związanego z wymianą instalacji w zakresie kwoty łącznej 1.805.248,24 zł netto. W pozostałej części podlegało oddaleniu.

Konsekwencją powyższego rozstrzygnięcia było orzeczenie o kosztach procesu, o których Sąd orzekł zgodnie z art. 100 k.p.c. w zw. art. 108 § 1 k.p.c.

Odnosząc się do powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...), suma wydatków powódki wyniosła 113.217 zł, natomiast suma wydatków pozwanej opiewała na 7.234 zł. Biorąc pod uwagę, że strona powodowa wygrała w 30%, pozwana zaś wygrała w 70%, należało zasądzić na rzecz powódki kwotę 33.966 zł.

W zakresie kosztów Wspólnoty Mieszkaniowej (...) łączny koszt procesu wyniósł 57.217 zł, zaś pozwanej 7.234 zł. Powódka wygrała w 59%, a zatem należało zasądzić na jej rzecz kwotę 30.793 zł.

Wysokość kosztów zastępstwa prawnego stron Sąd ustalił w oparciu o § 6 pkt 7 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 brak było jakichkolwiek powodów do zastosowania sześciokrotności stawki minimalnej o jaką wnioskował pełnomocnik powódek. Nie uzasadniał tego ani nakład pracy pełnomocnika powódek jak również charakter niniejszej sprawy. Niemniej w ocenie Sądu właśnie charakter sprawy uzasadniał przyznanie kosztów zastępstwa prawnego w odniesieniu do każdej z powódek.