

Sygn. akt I C 1506/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 09 listopada 2018 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący SSO Kinga Kubuj

Protokolant Ewa Kopec

po rozpoznaniu w dniu 29 października 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

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

przeciwko (...) sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w W.

o zapłatę

I. zasądza od (...) sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. kwotę 448.116,24 (czteryście czterdzieści osiem tysięcy sto szesnaście złotych i 24/100) złotych wraz z odsetkami od kwoty:

a) 222.271,82 (dwieście dwadzieścia dwa tysiące dwieście siedemdziesiąt jeden złotych i 82/100) złotych w wysokości ustawowej liczonymi od dnia 14 września 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z dalszymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,

b) 222.744,17 (dwieście dwadzieścia dwa tysiące siedemset czterdzieści cztery i 17/100) złotych w wysokości ustawowej za opóźnienie liczonymi od dnia 25 lutego 2017 r. do dnia zapłaty;

c) 3100,24 zł (trzy tysiące sto i 24/100) złotych w wysokości ustawowej za opóźnienie liczonymi od dnia 12 października 2017 r. do dnia zapłaty;

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

III. ustala, że koszty sądowe obciążają pozwanego w całości i poleca referendarzowi sądowemu szczegółowe ich wyliczenie.

Sygn. akt I C 1506/12

UZASADNIENIE

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od (...) sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w W. (dawniej: Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Handlowo – Usługowe (...) sp.j. R. B., K. D., P. Ł., W. Ł., A. Ł.) kwoty 222.271,82 zł wraz odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pisma powódka wskazała, że pozwany wybudował przy ul. (...) w W. wielorodzinny budynek mieszkalny. Po zakończeniu prac budowlanych i przekazaniu dokumentacji technicznej komisja kontrolna stwierdziła szereg nieprawidłowości w realizacji inwestycji, m.in. wady i uszkodzenia na klatkach schodowych, w garażu, w pomieszczeniach technicznych i na ogrodzeniu. Wady te powstały na skutek nieprawidłowego wykonania budynku (niezgodnie z projektem budowlanym) oraz użycia przez dewelopera materiałów nieodpowiedniej jakości. Przeprowadzona ekspertyza stanu technicznego obiektu wykazała liczne usterki wymagające natychmiastowej

naprawy (m.in. zawilgocenia, nieuszczelnienie dylatacji, niewłaściwe odwodnienie). O powyższym powódka poinformowała pozwanego wzywając go jednocześnie do usunięcia wad fizycznych wybudowanej nieruchomości. Pozwany do chwili obecnej nie wykonał tego świadczenia. W ocenie powódki wszystkie wskazane w ekspertyzie usterki są objęte trzyletnim okresem rękojmi. Żądanie z tytułu rękojmi powódka uzasadniła tym, że każdy z właścicieli lokali w ww. budynku zawarł z pozwanym umowę na budowę obiektu wraz z lokalami mieszkalnymi oraz ustanowienia odrębnej własności tych lokali, a następnie ich sprzedaży. Termin rękojmi w odniesieniu do poszczególnych mieszkań uzależniony był od daty ich wydania, co następowało każdorazowo z dniem zawarcia umów sprzedaży. Terminy te nie mogły rozpocząć swojego biegu wcześniej niż przed dniem wyodrębnienia pierwszego lokalu. Zdaniem powódki terminy rękojmi zostały niewątpliwie zachowane. Do oceny dochodzonych przez nią roszczeń będzie miał zastosowanie art. 560 § 3 k.c. przewidujący możliwość obniżenia ceny w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad. Powódka podniosła, że zakres obniżenia ceny z tytułu istnienia wad odpowiada kosztom prac i napraw związanych z ich usunięciem. Łączny koszt napraw powódka wyceniła na kwotę 283.908,32 zł, a mając na względzie liczbę zawartych umów cesji z właścicielami lokali i wartość ich udziału w nieruchomości wspólnej (78,29%), domagała się w tym postępowaniu zapłaty kwoty 222.271,82 zł. Swoją legitymację procesową wywodziła zaś z faktu nabycia od właścicieli lokali uprawnień do dochodzenia roszczeń objętych tym pozwem. Z ostrożności procesowej powódka wskazała na alternatywną podstawę prawną uzasadniającą uwzględnienie jej żądań, tj. art. 471 k.c. Wspólnota mieszkaniowa poniosła bowiem szkodę w postaci wad nieruchomości, które znacznie obniżają jej wartość, a pomiędzy tą szkodą i zawinionym zachowaniem pozwanego istnieje związek przyczynowo – skutkowy (pozew – k.5 – 27).

W odpowiedzi na pozew (...) sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w W. wniósł o oddalenie powództwa. Pozwany wskazał, że nie uchyla się od odpowiedzialności za wady, które mogły ujawnić się w budynku mieszkalnym położonym przy ul. (...) w W., zakwestionował jednak zakres wad wymienionych w pozwie, jak i ich wycenę. Spółka podjęła również współpracę z powódką celem usunięcia usterek, które pojawiły się w częściach wspólnych nieruchomości. Pozwany również stwierdził, że uprawnienia powódki z tytułu rękojmi za wady części wspólnych już wygasły (odpowiedź na pozew – k.830 – 835; pismo z 21.03.2016 r. – k.949 – 950).

W piśmie z dnia 26 czerwca 2015 r. powódka zmodyfikowała swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie i wniosła o zasądzenie od pozwanego kwoty 184.332,96 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od tej kwoty od dnia modyfikacji powództwa do dnia zapłaty oraz odsetek ustawowych od kwoty 222.271,82 zł od dnia wniesienia powództwa do dnia jego modyfikacji. Powódka podniosła, że zmiana żądania wynika z podjętych przez pozwanego działań zmierzających do usunięcia części wad budynku. Spółka dokonała bowiem napraw uszkodzeń dachu (19.291,16 zł), usterek na poziomie garażu podziemnego o wartości 65.872,45 zł, ogrodzenia (45.606,30 zł), klatek schodowych (18.128,02 zł) i pomieszczeń technicznych (4.373,34 zł). Łączna wartość napraw wyniosła zatem 153.271,27 zł. Pozostałe zaś usterki powódka wyceniła na kwotę 130.636,96 zł, a ponadto już po wniesieniu powództwa ujawnione zostały kolejne, których wartość nie przekracza kwoty 72.440 zł (pismo z 25.06.2015 r. – k.884 – 886).

Pismem z dnia 20 stycznia 2017 r. powódka rozszerzyła powództwo w ten sposób, że wniosła o zasądzenie na swoją rzecz kwoty 445.015,99 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty. W ocenie powódki pozwany jest zobowiązany do zapłaty kwoty 480.578,82 zł, a wobec nabycia przez wspólnotę mieszkaniową uprawnień do dochodzenia tych roszczeń w udziale 92,60%, modyfikacją pozwu objęto wyłącznie kwotę 445.015,99 zł (pismo z 20.01.2017 r. - k.1128 – 1129).

Pismem z dnia 11 października 2017 r. powódka rozszerzyła powództwo w ten sposób, że wniosła o zasądzenie na swoją rzecz kwoty 448.116,24 zł (tj o kwotę 3100,24 zł) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty (k. 1457), albowiem zaszła potrzeba wykonania dalszych prac z uwagi na zawilgocenie klatek schodowych na poziomie -1.

Na dalszym etapie postępowania strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę nr 508/ (...)/07 z dnia 10 lipca 2007 r. wydanej przez Prezydenta (...) W., zmienionej decyzją nr (...) z dnia 23 października 2009 r., pozwany (...) sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w W. wybudował na nieruchomości położonej przy ul. (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębem 4-06-30, budynek, w którym znajduje się 51 lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi i garażem podziemnym o łącznej powierzchni 2.384,77 m². W dniu 3 grudnia 2009 r. została wydana decyzja o pozwoleniu na użytkowanie tego budynku nr (...), sprostowana następnie postanowieniem z dnia 7 grudnia 2009 r. nr III (...). Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy (...) w W. prowadzi księgę wieczystą nr (...) (dowód: odpis KW (...) – k.28 – 71; decyzja (...) – k.673; postanowienie (...) – k.674).

W latach 2010 - 2011 pozwany sukcesywnie wyodrębniał i sprzedawał mieszkania znajdujące się w powyższym budynku. Pierwszą umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu zawarto w dniu 15 czerwca 2010 r. (lok.nr 3), zaś ostatnią - dnia 19 grudnia 2011 r. (lok.nr 40). Wydanie tych lokali w posiadanie kupujących, jak i przeniesienie na ich rzecz uprawnień do korzystania i współposiadania nieruchomości wspólnej, następowało najpóźniej w dniu zawarcia powyższych umów. Właściciele lokali mieszkalnych położonych przy ul. (...) w W. tworzą wspólnotę mieszkaniową. Początkowo zarząd nieruchomością wspólną powierzono w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l. pozwanemu. Następnie uchwałą nr 1/2011 z dnia 21 czerwca 2011 r., zaprotokołowanej notarialnie, dokonano zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną na zarząd wynikający z art. 20 u.w.l. Po podjęciu uchwały nr 1/2011 została zawarta umowa ze spółką trudniącą się zawodowo administrowaniem i zarządzaniem nieruchomościami wspólnymi (dowód: umowa o administrowanie – k.174 – 185; uchwała nr 1/2011 – k.194 – 196; protokół wydania lokalu - k.204).

Od 2011 r. zaczęły ujawniać się wady fizyczne poszczególnych lokali, które były przez członków wspólnoty zgłaszane pozwanemu. W dniu 17 sierpnia 2011 r. pozwany protokolarnie przekazał powódce budynek położony przy ul. (...) w W.. Strony sporządziły wówczas protokół z przeglądu technicznego nieruchomości. Powódka przyjęła nieruchomość z zastrzeżeniami co do części wspólnych (elewacja, garaż, dach, plac zabaw). Pozwany zobowiązał się przeprowadzić niezbędne naprawy, świadczenia tego jednak nie wykonał. Pismem z dnia 19 grudnia 2011 r. powódka wezwała zatem pozwanego do usunięcia wad fizycznych nieruchomości zgodnie z protokołem sporządzonym w sierpniu 2011 r. Następnie w dniu 27 lutego 2012 r. powódka wezwała pozwanego do uszczelnienia szybu windowego. Pozwany przystąpił do wykonywania prac. W 2012 r. strony ponownie sporządziły protokół, w którym stwierdzono wciąż istniejące wykwyty wilgoci w podziemiach klatki B, wykwyty po zaciekach i łuszczenie farby po dylatacji, zapadnięte korytka uniemożliwiające konserwacje oraz brak wierzchniego wykończenia muru oporowego wjazdu do garażu. W kwietniu 2012 r. zgłoszono pozwanemu wady polegające na ocieraniu się skrzydła drzwi wewnętrznych o podłogę na klatce i brak możliwości dalszej regulacji mechanizmem korygującym (dowód: korespondencja – k.136 – 140; protokół z 17.08.2011 r. – k.186 – 187; pismo z 19.12.2011 r. – k.188 – 189; pismo z 27.02.2012 r. – k.190; pismo z 2.04.2012 r. – k.191; protokół z 2012 r. – k.193).

W listopadzie 2012 r., na podstawie podjętej w dniu 22 lutego 2012 r. uchwały nr 9/2012, powódka zleciła Centrum (...) sp. z o.o. przeprowadzenie pełnej ekspertyzy celem ustalenia istnienia wad i uszkodzeń w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w W.. Po wizji lokalnej stwierdzono szereg nieprawidłowości wynikających z faktu niepoprawnego wykonania przez spółkę poszczególnych elementów budynku, tj. liczne zawilgocenia na ścianach garażu podziemnego, przecieki na dylatacjach, nieszczelności na stropach, pęknięcia posadzki i ścian, uszkodzenia elewacji, brak właściwej izolacji i wentylacji. Centrum (...) sp. z o.o. przedstawiło orientacyjny kosztorys napraw wad i uszkodzeń budynku (dowód: opinia techniczna – k.72 – 131; pisma z 7.10.2012 r. i 11.10.2012 r. – k.133 – 135; kosztorys – k.141 – 173; uchwała nr 9/2012 – k.678).

Po otrzymaniu odpisu ekspertyzy technicznej powódka w dniu 7 listopada 2012 r. wezwała przedsiębiorcę do usunięcia wszelkich wad fizycznych objętych tą opinią (dowód: wezwanie z 7.11.2012 r. – k.192).

W dniu 22 listopada 2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. podjęła uchwałę nr 13/2012 w sprawie wyrażenia zgody i upoważnienia zarządu wspólnoty do występowania na drogę postępowania sądowego przeciwko poprzednikowi prawnemu pozwanego z tytułu roszczeń za wady budowlane oraz uchwałę nr 15/2012 w sprawie

upoważnienia zarządu do zawierania z członkami Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w imieniu i na rzecz wspólnoty umów cesji roszczeń przysługujących członkom wspólnoty w stosunku do spółki (...) z tytułu wad fizycznych istniejących w nieruchomości. Na powyższe uchwały głosowało 58% właścicieli lokali za ich przyjęciem. Na dzień zawarcia umów cesji członkami zarządu powodowej wspólnoty mieszkaniowej byli: I. G., K. P., P. M., K. Ś.. Cesje zostały podpisane w imieniu powódki przez I. B. – G. i P. M.. Powódka nabyła roszczenia przysługujące poszczególnym współwłaścicielom na podstawie umów cesji co do (...), a zatem w zakresie ponad 92% udziałów (dowód: protokół komisji skrutacyjnej – k.197; uchwała nr 2/2011 – k.198, k.1004; protokół z zebrania – k.199; uchwała nr 13/2012 – k.200; oświadczenie członków zarządu o zawartych cesjach – k.205 – 206, k.887; cesje wraz z aktami notarialnymi i księgami wieczystymi – k.207 – 672, k.888 – 895, k.1130 – 1131, k.1152 – 1178, k.1182 – 1184 – kopia pozostała w aktach).

W toku niniejszego procesu strony podjęły rozmowy ugodowe. W dniu 16 maja 2013 r. w siedzibie pozwanego odbyło się spotkanie przedstawicieli spółki (...) z zarządem powódki, na którym ustalono powołanie grupy roboczej do oceny stanu technicznego nieruchomości i zweryfikowania ekspertyzy zleconej przez wspólnotę mieszkaniową. Powódka wyraziła wolę zakończenia sporu, o ile pozwany wykonana umówione prace naprawcze. W dniu 27 czerwca 2013 r. strony uzgodniły sposób usuwania wad w budynku, pozwany zaś przystąpił do realizacji porozumienia (dowód: protokół z 16.05.2013 r. – k.836; protokół z 27.06.2013 r. – k.837; korespondencja stron – k.838 - 840).

Do 2015 r. pozwany usunął wady w zakresie zawilgocenia na ścianach, wykończenia ściany przy bramie wjazdowej do garażu, uszczelnienia na stropach nad garażem podziemnym, zabezpieczenia kostki brukowej zjazdu, usunięcia zastoiny wody w otworach na murkach oporowych zjazdu do garażu, uzupełnienia koszy zabezpieczających otwory wpustów odwodnienia dachu, zamontowania krutek na otworach wentylacyjnych i ich odmurowanie, obróbki blacharskiej na dachu, naprawy kostki brukowej drogi dojazdowej do garażu, usunięcie pęknięć na ścianach klatek schodowych, wypełnienia fug połączeń cokolików z posadzkami oraz szczelin na stopniach, montażu płytek na części cokołowej w pomieszczeniu śmietnika, uszczelnienia płytki cokoliku z posadzką, usunięcia pęknięć w wózkowni, wykonania wentylacji w pomieszczeniu przyłącza wody (dowód: zeznania świadka Ł. T. – k.922 - 924; zeznania świadka M. B. (1) – k.924 – 925; zeznania świadka R. S. – k.925 – 926; okoliczności przyznane; lista wykonanych napraw – k.1113 - 1115).

Nadal nie została jednak wykonana warstwa hydroizolacyjna na powierzchni płyty konstrukcyjnej żelbetowej. Pod warstwą posadzki betonowej w odkrywcę znajduje się nadto woda gruntowa, co przy braku wykonanej hydroizolacji poziomej i podniesieniu się stanu wód, zagraża pojawieniu się wody w garażach. Posadzka powinna być skuta i wykonana ponownie. Kolejną wadą jest wykonanie przez pozwanego robót budowlanych na dachu niezgodnie z projektem i niezgodnie ze sztuką budowlaną, wskutek czego na połąci dachowej po każdym opadzie atmosferycznym pojawiają się rozlewiska wodne. Dach pokryto papą termozgrzewalną w sposób niestaranny, wpusty dachowe nie wyposażono we właściwe kosze systemowe zabezpieczające je przed zanieczyszczeniami. Na wierzchu murów oporowych osłaniających pochylnię wjazdową do garaży podziemnych wykonano tynk mozaikowy zamiast obróbki blacharskiej, co jest niewłaściwą metodą dla płaszczyzn poziomych narażonych na zamakanie. W przypadku obrzeży tarasów, balkonów i podokienników zewnętrznych niepoprawnie wykonano wpusty w fasadę budynku, co skutkuje zaciekami i pęknięciami w ich obszarze. Elementy te nie spełniają technicznych wymogów. Naprawa podokienników zewnętrznych będzie polegała na ich wymianie, a ich wadliwa konstrukcja może utrudniać utrzymanie warstwy izolacji termicznej w stanie suchym i stanowi zagrożenie dla prawidłowego funkcjonowania połączenia okna z murem. Pozwany nie otynkował pasa o szerokości 20 cm na poziomie parteru po robotach naprawczych związanych z ciągiem pieszo-jezdnym, jak również nie wykonał pionowej dylatacji budynku. W pomieszczeniach przyłącza wody i separatora brak jest wentylacji. Stan metalowego ogrodzenia wykonanego na granicy działki od strony północnej wymaga dokładnego zabezpieczenia antykorozyjnego. Pozwany wadliwie wykonał tarasy od strony wschodniej nad trzecim piętrzem, wobec czego w lokalach położonych pod nimi pojawiły się przecieki i zawilgocenia. Przebarwienia, jakie pojawiły się od spodu płyt balkonowych nie są wynikiem nieszczelności izolacji balkonowych, lecz powstały na skutek podciekania wody z uwagi na źle wyprofilowane i nieprawidłowo osadzone obróbki blacharskie. Przewody wentylacji grawitacyjnej nie są elementem konstrukcyjnym budynku, służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu (każdy

lokal ma niezależny indywidualny pion), a zatem ujawnienie się ewentualnych wad w tych ciągach wentylacyjnych nie dotyczy nieruchomości wspólnej budynku. Wadą obciążającą pozwanego jest jednak nieuprawniona przeróbka wewnętrzna lokalu nr (...) polegająca na przeniesieniu kuchni z miejsca pierwotnego do pokoju, wykonując w nim wentylację łącznikiem poziomym przez pomieszczenie łazienki do przewodu wentylacyjnego usytuowanego w grupie kominowej przeznaczonej dla obsługi pomieszczeń łazienek. Dodatkowo do pomieszczenia łazienki lokalu nr (...) wykonano łącznikiem poziomym przez przedpokój podłączenie wentylacji z grupy kominowej pierwotnie przewidzianej dla obsługi pomieszczenia kuchni. Poza powyższymi usterkami stan techniczny instalacji sanitarnych w budynku jest dobry i pozwala na dalsze ich użytkowanie. Stwierdzono jednak nieprawidłowości w zakresie odwodnienia dachu, wentylacji pomieszczenia separatora i wodomierza, montażu zaworu w szachcie instalacyjnym oraz jego brak na odgałęzieniu instalacji hydrantowej, braku w zaworach regulacji instalacji cyrkulacji ciepłej wody modułu umożliwiającego przeprowadzenie dezynfekcji instalacji. Pozwany nie posiada również dokumentacji powykonawczej instalacji wodno-kanalizacyjnej (dowód: opinia instytutu - branża budowlana i sanitarna – k.1024 – 1086, k.1212 - 1217).

Łączny koszt usunięcia wad i usterek w branży budowniczej wyniesie 327.509,70 zł, zaś w branży sanitarnej 63.204,79 zł. Powyższe kwoty stanowią różnicę między wartością nieruchomości budynkowej wolnej od wad a wartością tej nieruchomości uwzględniającą ich istnienie. Nie jest jednak możliwe określenie wartości rynkowej samej nieruchomości wspólnej, nie jest ona bowiem przedmiotem obrotu rynkowego (dowód: opinia instytutu - branża budowlana i sanitarna – k.1024 – 1086).

Na przełomie września i października 2017 roku wykonano prace izolacyjne na poziomie -1 z uwagi na powstałe zawilgocenia w szybach windowych i związane z tym awarie wind (k. 1458-1467). Za wykonanie tych prac został wystawiona faktura na kwotę 3348,00 zł .

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych do akt, powołanych wyżej, które w całości uznał za wiarygodne i które okazały się być niezbędne do ustalenia stanu faktycznego oraz na okoliczności uznane przez Sąd za bezsporne, bowiem albo zostały przez strony wprost przyznane, bądź też nie zostały zaprzeczone. Sąd jednak nie uwzględnił dokumentów znajdujących się na kartach: k. 675 - 677, k.679 – 693, k.727 – 763, k.820 – 822, k.986 – 996, k.1145 - 1147 uznając je za zbędne (dokumenty te zostały złożone przez strony celem rozpoznania wniosków o zwolnienie od kosztów sądowych lub o zabezpieczenie bądź też związane były z wniesionym środkiem odwoławczym). Przesłuchani świadkowie Ł. T., M. B. (1) i R. S. potwierdzili okoliczności związane z podjętymi przez strony rozmowami dotyczącymi usuwania wad nieruchomości wspólnej, przystąpieniem przez pozwanego do prac naprawczych oraz zakresu zrealizowanych napraw. Na podstawie zeznań świadków nie można jednak sformułować twierdzenia, iż pozwany zaspokoił roszczenie strony powodowej, ani też – że wspólnota mieszkaniowa zawarła ugodę, wedle której kwota 25.000 zł wyczerpywała jej dalsze żądania z tytułu rękojmi. Sąd pominął przy tym dowód z uzupełniającego przesłuchania Ł. T., M. B. (2) i R. S.. Wniosek ten pozwany zgłosił dopiero w piśmie z dnia 9 marca 2017 r., nie wyjaśnił jednak przyczyn, dla których niezbędne było ponowne złożenie przez tych świadków zeznań, ani też nie wykazał tego, że przeprowadzenie ww. dowodu nie było wcześniej możliwe. Ponadto biorąc pod uwagę okoliczności, na jakie mieliby zeznawać ci świadkowie, tzn. związane z wykonywaniem prac budowlanych, zaakceptowaniem ich przez powódkę i prowadzeniem z nią rozmów ugodowych, należało uznać – wobec treści tezy dowodowej będącej podstawą przesłuchania świadków na rozprawie w dniu 4 stycznia 2016 r. - nie stanowią one nowych faktów i twierdzeń, a nawet gdyby za takie je uznać - to jako spóźnione podlegałyby pominięciu.

Na uwzględnienie zasługiwały wnioski zawarte w opinii biegłych sądowych, którym Sąd dał wiarę w całości i podzielił przedstawioną w nich argumentację. Opinie sporządzone w niniejszej sprawie zostały wykonane przez osoby dysponujące odpowiednią wiedzą specjalistyczną i doświadczeniem zawodowym. Zdaniem Sądu, opinie te są logiczne, spójne, przekonujące, obiektywne, rzetelne, zgodne z zasadami wiedzy specjalistycznej. Opinie nie były kwestionowane, strony wносиły wyłącznie o uszczegółowienie zawartych w nich wniosków, co biegli uczynili, sporządzając opinię uzupełniającą, w której rzeczowo odnieśli się do zadawanych pytań i jasno uzasadnili swoje

stanowisko. Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności Sąd uznał opinie wydane w przedmiotowej sprawie za w pełni przekonywujące.

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie powódka ostatecznie domagała się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanego kwoty 445.015,99 zł wraz odsetkami ustawowymi. Swoje roszczenie opierała na treści art. 560 § 3 k.c. w brzmieniu sprzed dnia 25 grudnia 2014 r., tj. sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 30 maja 2014 r. o ochronie praw konsumentów, tj. na żądaniu obniżenia ceny w takiej proporcji do ceny wynikającej z umowy, w jakiej wartość rzeczy z wadą pozostaje do wartości rzeczy bez wady. Wspólnota mieszkaniowa podała również alternatywną podstawę prawną dochodzonego pozwem roszczenia – art. 471 k.c. wskazując na istnienie przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej spółki deweloperskiej. Pozwany nie kwestionował przy tym swojego obowiązku uczynienia zadość żądaniom powódki, potwierdził istnienie wad w częściach wspólnych budynku, wyraził jednak sprzeciw co do przedstawionego przez wspólnotę mieszkaniową zakresu ustalonych usterek oraz ich wycenę.

Zgodnie z art. 566 § 1 k.c., w brzmieniu sprzed dnia 25 grudnia 2014 r., tj. sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 30 maja 2014 r., o ochronie praw konsumentów, jeżeli z powodu wady fizycznej rzeczy sprzedanej kupujący odstępuje od umowy albo żąda obniżenia ceny, może on żądać naprawienia szkody poniesionej wskutek istnienia wady, chyba że szkoda jest następstwem okoliczności, za które sprzedawca nie ponosi odpowiedzialności. W ostatnim wypadku kupujący może żądać tylko naprawienia szkody, którą poniósł przez to, że zawarł umowę, nie wiedząc o istnieniu wady; w szczególności może żądać zwrotu kosztów zawarcia umowy, kosztów odebrania, przewozu, przechowania i ubezpieczenia rzeczy oraz zwrotu dokonanych nakładów w takim zakresie, w jakim nie odniósł korzyści z tych nakładów. Natomiast na mocy § 2 art. 566 k.c., powyższe przepisy stosuje się odpowiednio, gdy kupujący żąda dostarczenia rzeczy wolnych od wad zamiast rzeczy wadliwych albo usunięcia wady przez sprzedawcę.

Art. 566 k.c. wprowadza dwa reżimy odpowiedzialności odszkodowawczej – odpowiedzialność w ramach rękojmi oraz ogólną odpowiedzialność kontraktową z art. 471 k.c. Ta pierwsza obejmuje jedynie negatywny interes umowy, przy czym dochodzone odszkodowanie z tego tytułu musi łączyć się z równoległą realizacją któregoś z uprawnień z rękojmi – tak więc wymaga również dopełnienia warunków, od jakich to zależy (akty staranności), i zachowania terminu z art. 568 k.c. W ramach tej drugiej odpowiedzialności należy wykazać powstanie szkody, jej rozmiar, oraz związek przyczynowy między wadą rzeczy a powstaniem tej szkody. Sprzedawca ma natomiast szansę uwolnienia się od zapłaty odszkodowania, jeśli wykaze, że nienależyte wykonanie umowy (świadczenie rzeczy wadliwej) było następstwem przyczyn, za które on nie ponosi odpowiedzialności. Należy przy tym wskazać, iż kupujący, który utracił uprawnienia z tytułu rękojmi może dochodzić od sprzedawcy naprawienia szkody, spowodowanej wadą fizyczną rzeczy na ogólnych zasadach odpowiedzialności dłużnika za nienależyte wykonanie zobowiązania - art. 471 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 04.01.1979 r., II CR 1/79). Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, utrata uprawnień z tytułu rękojmi na skutek upływu terminów przewidzianych w art. 563 i art. 568 k.c. nie powoduje utraty roszczeń odszkodowawczych, o których mowa w art. 566 § 1 zdanie pierwsze k.c. (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 07.09.1969r., III CZP 120/68, OSNCP 1970/12 poz. 218). Przepis art. 566 k.c. zawiera normę kolizyjną wskazującą na możliwość wykorzystania przez kupującego roszczeń odszkodowawczych na zasadach ogólnych, niezależnie od wykonania uprawnień z rękojmi, a więc od tego, czy uprawnienia z tego tytułu mu przysługują czy też wygasły.

Zgodnie z ówczesnie obowiązującym art. 563 § 1 k.c. kupujący tracił uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, jeżeli nie zawiadomił sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia. Zgodnie z przytoczonym przepisem kupujący traci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, jeżeli nie zawiadomił sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia. Podstawową kwestię stanowi wykładnia pojęcia „wykrycia wady”, który to moment wyznacza kupującemu początek biegu jednomiesięcznego terminu na powiadomienie sprzedawcy o wadzie. W cytowanym przepisie chodzi zatem wyraźnie o moment faktycznego, definitywnego „wykrycia” wady przez kupującego, nie zaś o jego domniemanie, przeczcucia w tym zakresie czy stopień determinacji do stanowczego ustalenia wad. W niniejszej sprawie nie może budzić wątpliwości, iż powódka nie uchybiła jednomiesięcznemu terminowi, o którym mowa w 563 § 1 k.c., bowiem ekspertyza techniczna, na którą w uzasadnieniu pozwu powołała się strona powodowa, została

wykonana w listopadzie 2012 r., natomiast z wezwaniem do usunięcia wad i usterek powodowa Wspólnota wystąpiła do pozwanego już po upływie dwóch dni po otrzymaniu od rzeczoznawcy wyceny wszystkich wad, tj. w dniu 7 listopada 2012 r. Nie można pominąć, że jeszcze w 2011 r. wspólnota mieszkaniowa zgłaszała spółce konieczność dokonania określonych napraw w budynku. Pierwsze uwagi zanotowano w protokole zdawczo - odbiorczym nieruchomości zawierającym przegląd techniczny obiektu. Powódka przyjęła wówczas nieruchomość z zastrzeżeniami co do elewacji, garażu i dachu. Następnie kilkakrotnie wzywała pozwanego do przeprowadzenia niezbędnych napraw (pisma z dnia 19 grudnia

2011 r., 27 lutego 2012 r. z kwietnia 2012 r.). Pozwany nawet nie wykazał, aby o zgłaszanych wówczas usterek został zawiadomiony z uchybieniem jednomiesięcznego terminu.

Pozwany jednak podnosił, że powódka nie zachowała terminów określonych w art. 568 § 1 k.c. dla dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi. Należy wskazać, że w latach 2010 - 2011 pozwany sukcesywnie wyodrębniał i sprzedawał mieszkania znajdujące się w wybudowanym budynku przy ul. (...) w W.. Pierwszą umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu zawarto w dniu 15 czerwca 2010 r. (mieszkanie nr (...)), zaś ostatnią dnia 19 grudnia 2011 r. (mieszkanie nr (...)). Z treści tych umów wynikało, że na dzień ich sporządzenia doszło już do wydania lokali w posiadanie kupujących, jak i przeniesienie na ich rzecz uprawnień do korzystania i współposiadania nieruchomości wspólnej. Powyższe znajduje potwierdzenie choćby w protokole zdawczym podpisanym przez I. B. – G. (k.204), wedle którego odbiór lokalu nastąpił już 29 marca 2010 r., mimo że umowę sprzedaży zawarto dnia 24 czerwca 2010 r. W ocenie Sądu okoliczność ta pozostaje bez znaczenia. Skoro lokal zostaje wydany nabywcy jeszcze przed zawarciem notarialnej umowy sprzedaży, to termin realizacji uprawnień z art. 568 § 1 k.c. rozpoczyna swój bieg dopiero od dnia zawarcia tej umowy. Nabywca lokalu nie ma bowiem możliwości wystąpienia z roszczeniami z tytułu rękojmi za wady fizyczne nieruchomości przed zawarciem umowy ustanawiającej odrębność tego lokalu, jak również jego sprzedaży (z tą chwilą deweloper uzyskuje dopiero status sprzedawcy – zob. art. 535 k.c.). Podkreślenia przy tym wymaga, że w przypadku nabycia odrębnej własności lokalu termin przewidziany dla realizacji uprawnień z tytułu rękojmi biegnie dla każdego z właścicieli odrębnie, tj. od daty zawarcia umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu i jego sprzedaży. W niniejszej sprawie terminy te nie mogły upłynąć wcześniej niż w dniu 15 czerwca 2013 r. W tej sytuacji, przyjmując na podstawie art. 568 § 1 k.c. trzyletni termin dla dochodzenia roszczeń powódki z tytułu rękojmi, Sąd uznał, iż do dnia wytoczenia niniejszego powództwa termin ten jeszcze nie upłynął. W literaturze przedmiotu dominuje pogląd, iż trzyletni termin z art. 568 § 1 k.c. znajdzie zastosowanie w przypadku wady nieruchomości budynkowej, nieruchomości lokalowej, a także budynku będącego częścią składową nieruchomości.

Na marginesie należy jednak podnieść, że nawet w hipotetycznym przypadku uchybienia przez powódkę terminowi z art. 563 § 1 k.c. lub 568 § 1 k.c., nie utraciłaby ona swoich uprawnień z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy z uwagi na treść art. 564 k.c. i art. 568 § 2 k.c. Podstępne zatajenie wady, w rozumieniu tych przepisów, to takie umyślne działanie sprzedawcy, które ma na celu utrudnianie wykrycia wady przez kupującego. Będzie to zatem ukrycie lub zamaskowanie wadliwości, a co najmniej sytuacja, w której sprzedawca, wiedząc o istnieniu wady, nie poinformował o niej kupującego. Przesłankę podstępnego zatajenia wady może też już stanowić sama wiedza sprzedawcy o istnieniu wady (por. orzeczenie Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 2 lutego 2012 r., I ACa 1394/11, LEX nr 1127069). Biorąc pod uwagę zachowanie pozwanego, który z nieuzasadnionych powodów niezgodnie z projektem dokonał zmian w budynku (np. przebudowa lokalu nr (...) i zmiana ciągów wentylacyjnych), zastosował odmienne technologie budowy lub nie wykonał części prac, co zostało potwierdzone opinią biegłego, należy uznać, iż pozwany podstępnie zataił ich istnienie. Wady ujawnione przez powódkę, a potwierdzone opinią biegłego w tej sprawie, nie pozostawiają w tym zakresie wątpliwości. Niektóre prace zostały bowiem wykonane niezgodnie z projektem, a zatem pomimo wytycznych w formie projektu pozwany podjął decyzję o zastosowaniu innych materiałów, ograniczonym ich zastosowaniu, bądź niezastosowaniu ich w ogóle.

Pomimo powyższych ustaleń roszczenie powódki na podstawie przepisów o rękojmi za wady nie może być uwzględnione z uwagi na rodzaj zgłoszonych przez powódkę roszczeń. Ówczesne artykuły 560 k.c. oraz 561 k.c. zawierały bowiem katalog uprawnień kupującego z tytułu rękojmi za wady rzeczy oraz kontraprawienia sprzedającego. Artykuł 560 § 1 k.c. określał dwa uprawnienia – oświadczenie o odstąpieniu od umowy (które

nie przysługiwało kupującemu, jeżeli wada była nieistotna) oraz domaganie się obniżenia ceny. Przepis art. 560 § 1 k.c. określał kontruprawnienia sprzedającego: mógł on niezwłocznie i bez nadmiernych niedogodności dla kupującego wymienić rzecz wadliwą na rzecz wolną od wad albo wadę usunąć. Zgodnie z art. 561 § 2 k.c. jeżeli przedmiot sprzedaży była rzecz określona co do tożsamości, a sprzedawcą - wytwórca tej rzeczy, kupujący mógł żądać usunięcia wady, wyznaczając w tym celu sprzedawcy odpowiedni termin z zagrożeniem, że po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu od umowy odstąpi. Powódka wielokrotnie wzywała pozwanego do usunięcia wad budynku, a mimo niespełnienia przez spółkę świadczenia nie złożyła oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Wprawdzie przed tut. Sądem powódka wystąpiła z żądaniem obniżenia ceny, lecz przepis art. 560 k.c. nie mógł znaleźć zastosowanie w niniejszej sprawie. W ramach rękojmi i przysługujących powódce uprawnień wynikających z ówczesnie obowiązujących przepisów, ustalenie proporcji między rzeczą wolną od wad i rzeczą posiadającą te wady wymagałoby de facto ustalenia wartości lokali z uwzględnieniem braków, jakie stwierdzono i niezgodności z projektem wpływających na ich cenę. Okoliczność wskazania przez biegłego sądowego, iż kwota 390.714,49 zł (branża budowlana i sanitarna) stanowi różnicę między wartością nieruchomości budynkowej wolnej od wad a wartością tej nieruchomości uwzględniającą ich istnienie, nie czyni zadość art. 560 § 3 k.c. Biegły bowiem ostatecznie stwierdził, że nie jest możliwe określenie wartości rynkowej samej nieruchomości wspólnej, nie jest ona bowiem przedmiotem obrotu rynkowego. Należałoby zatem ustalić wartość całego budynku przy ul. (...) w W., przy uwzględnieniu cen poszczególnych lokali mieszkalnych, co wykraczałoby poza zakres niniejszego powództwa. Ponadto dokonując analizy treści wniosków sformułowanych przez biegłego nie sposób pominąć, że przedstawiony przez niego kosztorys zawierał de facto wycenę każdej wady wraz z kosztem jej usunięcia, co w istocie prowadzi do ustalenia wysokości poniesionej przez powódkę szkody. Roszczenie o obniżenie ceny, a tym bardziej zarzut obniżenia ceny nie ma jednak charakteru odszkodowawczego. Zawsze odnosi się do ceny rzeczywiście przez strony umówionej, a nie hipotetycznej ceny rynkowej danej rzeczy. Obniżenia ceny nie można przy tym mylić ze szkodą w rozumieniu art. 471 k.c. mierzoną różnicą między stanem majątku poszkodowanego istniejącym przed zdarzeniem wywołującym szkodę i po nim, a więc między innymi z obniżeniem wartości rzeczy wadliwej. Innymi słowy, istotą żądania obniżenia ceny w oparciu o art. 560 § 1 i 3 k.c. jest przywrócenie ekwiwalentności świadczeń stron umowy sprzedaży, a nie kompensacja ewentualnej szkody doznanej przez kupującego. W judykaturze i doktrynie utrwalili się poglądy, iż art. 560 k.c. wyraża normę kolizyjną, wskazując, że realizacja uprawnień z tytułu rękojmi nie warunkuje dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych (uchwała SN z 7 sierpnia 1969 r., III CZP 120/68, LexisNexis nr 355597, OSNCP 1970, nr 12, poz. 218, z glosą J. Strzępki, S. Buczkowskiego, PiP 1971, nr 6, s. 1074, oraz z omówieniem A. Szpunara i W. Wanatowskiej, NP 1971, nr 6, s. 918 i NP 1972, nr 3, s. 452; wyrok SN z 4 stycznia 1979 r., II CR 1/79, LexisNexis nr 296140, NP 1980, nr 11-12, s. 194 z glosą M. Nestorowicza; uchwała SN z 28 września 1995 r., III CZP 125/95, LexisNexis nr 307357, OSNC 1996, nr 1, poz. 11, z glosą A. Szpunara, PS 1996, nr 5, s. 69, i wyrok SN z 23 października 2003 r., V CK 343/2002, LexisNexis nr 404476, MoP 2005, nr 23, s. 1198).

Uzasadnione jest zatem roszczenie powódki na podstawie art. 471 k.c., którą to powódka sformułowała alternatywnie. 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. Do powstania odpowiedzialności kontraktowej nie wystarczy niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania z przyczyn, za które dłużnik odpowiada, konieczna jest ponadto szkoda będąca normalnym następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (art. 471 k.c. w związku z art. 361 k.c. – wyrok Sądu Najwyższego z dnia 07.02.2006 r., IV CK 400/05). Dla przyjęcia zasadności roszczenia opartego na powołanym przepisie zaistnieć muszą zatem łącznie trzy przesłanki odpowiedzialności kontraktowej - niewykonanie bądź nienależyte wykonanie zobowiązania (naruszenie zobowiązania), fakt poniesienia szkody oraz związek przyczynowy pomiędzy niewykonaniem bądź nienależytym wykonaniem zobowiązania a szkodą.

Powodowa wspólnota wykazała spełnienie powyższych przesłanek, wykazała bowiem szkodę, która wynika z zachowania pozwanego polegającego na sprzedaży lokali w budynku, który posiada liczne usterki oraz został zbudowany niezgodnie z projektem budowlanym. W niniejszej sprawie powódka wykazała, że budynki zostały wykonane wadliwie, w szczególności w zakresie braku warstwy hydroizolacyjnej poziomej, kosztów systemowych na dachu, czy też poprzez ułożenie papy termozgrzewalnej w sposób niestaranny, zastosowanie tynku mozaikowego,

niepoprawnie wykonane wpusty w fasadę budynku, niewykonane pionowe dylatacje budynku i wentylacje w niektórych pomieszczeniach technicznych, wadliwe konstrukcje tarasów, brak wentylacji pomieszczenia separatora i wodomierza, brak w zaworach regulacji instalacji cyrkulacji ciepłej wody modułu umożliwiającego przeprowadzenie dezynfekcji instalacji. Wady te są przede wszystkim wynikiem niedokładnego wykonawstwa i uwidoczniły się w czasie użytkowania budynku. Niektóre usterki mogły być już jednak widoczne na etapie realizacji robót (np. nieprawidłowo wyprofilowane podokienniki, brak obróbek blacharskich), o czym pozwany wiedział i nie podjął żadnych działań celem ich usunięcia. Powódka wykazała również wysokość poniesionej szkody, tj. koszty niezbędne do usunięcia wad, czyli kwota niezbędna do przywrócenia stanu zgodnego z projektem budowlanym, która – zgodnie z wnioskami biegłych sądowych - wynosi 480.578,82 zł brutto (390.714,49 zł netto).

Powódka wykazała również związek przyczynowy między działaniem pozwanego, który świadomie doprowadził do realizacji budynku w sposób sprzeczny z projektem budowlanym, z którego to działania pozwanego wynika szkoda powódki. Szkoda ta obejmuje bowiem konieczność podjęcia szeregu prac o znacznym stopniu ingerencji w strukturę budynków. Jednocześnie, wskazać należy, iż pozwany nie wykazał w tym procesie, aby zaistniały przesłanki uchylające jego odpowiedzialność na podstawie art. 471 k.c. Przeciwnie, pozwany był świadomy swojego obowiązku naprawienia szkody, o jej istnieniu wiedział już co najmniej od 2011 r. Zarząd wspólnoty informował pozwanego o usterekach i wadach. Strony podpisały protokoły obejmujące poszczególne wady budynku, a spółka przyjęła na siebie obowiązek naprawienia stwierdzonych wadliwości.

Jak wynika z opinii biegłych sądowych, które nie zostały skutecznie zakwestionowane przez pozwanego, wysokość szkody, czyli kwota niezbędna do przywrócenia stanu zgodnego z projektem budowlanym wynosi 480.578,82 zł brutto. Powódka nabyła roszczenia przysługujące poszczególnym współwłaścicielom na podstawie umów cesji co do (...), a więc w zakresie 92,60% udziałów. Okoliczność zawarcia przez członków zarządu umów z samymi sobą (lok.nr 1 i 3) nie prowadzi przy tym do nieważności tych czynności prawnych, skoro z treści pełnomocnictwa, tj. uchwały nr 15/2012, wynika upoważnienie zarządu wspólnoty mieszkaniowej do zawierania ze wszystkimi właścicielami lokalu (w tym z członkami zarządu) umów cesji roszczeń z tytułu wad fizycznych istniejących w nieruchomości. Ponadto z uwagi na treść tej czynności prawnej – w przypadku lokali nr (...) - nie sposób było przyjąć, że zbycie roszczeń przez I. B. – G. i P. M. na rzecz pozwanej mogłoby w jakikolwiek sposób naruszać interes którejkolwiek ze stron umów.

Powódka jest zatem uprawniona do dochodzenia roszczeń w zakresie udziałów cedentów tj. w zakresie kwoty 445.015,99 zł. Pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia, iż jedynie część właścicieli dokonała cesji roszczenia na wspólnotę, bowiem niewątpliwie roszczenia odszkodowawcze przysługujące poszczególnym właścicielom lokali wynikają z tytułu wad fizycznych budynku, a nie konkretnych lokali. Oczywiście jest zatem, iż w tym przypadku działania powódki są działaniami zachowawczymi. Nie ulega bowiem wątpliwości, iż dochodzone w niniejszym postępowaniu roszczenia zmierzają do zachowania wspólnego prawa. W ocenie Sądu nie jest wymagana zgoda 100% właścicieli lokali do przeniesienia prawa na wspólnotę w przedmiocie dochodzenia roszczeń odszkodowawczych z tego chociażby względu, iż roszczenie to w przypadku jego uwzględnienia odniesie skutek w stosunku do ogółu mieszkańców budynku, tj. nawet tych, którzy cesji nie udzielili. Nie budzi zatem wątpliwości, iż żądanie pozwu jest uzasadnione.

W ocenie Sądu przy tej samej argumentacji powodowa Wspólnota była także uprawniona do dochodzenia kwoty 3348,00 zł, albowiem zawilgocenie szybów windowych pozostawało w związku wadliwym wykonaniem izolacji. Przy czym wobec treści żądania powoda który domagał się kwoty 3100,24 zł oraz treści art. 321 kpc zgodnie z którym Sąd nie może orzekać, co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem oraz zasądzić ponad żądanie Sąd zasądził na rzecz powoda kwotę 3100,24 zł

Powódka ostatecznie domagała się zasądzenia odsetek ustawowych liczonych od kwoty 445.015,99 zł plus 3100,24 zł od dnia wniesienia powództwa. Zgodnie z treścią art. 455 k.c. jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Wobec tego, że przed wytoczeniem powództwa powódka nie skierowała do pozwanego wezwania do zapłaty dochodzonej kwoty i w związku z bezterminowym charakterem tego roszczenia żądanie odsetek co do

pierwotnej kwoty 222.271,82 zł jest uzasadnione od dnia następnego od doręczenia odpisu pozwu, tj. od dnia 14 września 2013 r. W pozostałym zakresie, tj. ponad kwotę 222.271,82 zł (tzn. 445.015,99 zł - 222.271,82 zł = 222.744,17 zł) powódka mogła domagać się odsetek ustawowych liczonych od kwoty 222.744,17 zł od dnia 25 lutego 2017 r., tj. od dnia następnego po dniu doręczenia przeciwnikowi odpisu pisma z 20.01.2017 r. Uwzględniono przy tym znowelizowaną treść art. 359 § 2 i 2¹ k.c. Jeśli chodzi o kwotę 3100,24 zł powódka mogła się domagać odsetek od dnia następnego po dacie otrzymania pisma z modyfikacją powództwa, albowiem w tej dacie pozwany zapoznał się zarówno z roszczeniem jak i jego wysokością (k. 1457 i k. 1468).

Mając to wszystko na uwadze Sąd orzekł, jak w sentencji wyroku.

Sąd ustalił zasadę poniesienia przez strony kosztów procesu, tj. odpowiedzialność każdej z nich za wynik procesu i w trybie art. 108 § 1 k.p.c. pozostawił szczegółowe rozliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu. Biorąc pod uwagę wartość przedmiotu sporu w zakresie popieranych żądań oraz uwzględnienie tych roszczeń niemalże w całości (poza częściowym terminem naliczania odsetek), należało przyjąć, że pozwany uległ co do znacznej części żądania.

Zarządzenie: odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron.