

Sygn. akt I C 206/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

24 lipca 2014 roku

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I. Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Rafał Cieszyński

Protokolant Jagoda Jarosławska

po rozpoznaniu na rozprawie 15 lipca 2014 roku we Wrocławiu

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...)

przeciwko (...) Spółce z o.o. z siedzibą w S.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego (...) Spółki z o.o. z siedzibą w S. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) kwotę 82.717,91 zł (osiemdziesiąt dwa tysiące siedemset siedemnaście złotych dziewięćdziesiąt jeden groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od 15 marca 2012 roku do dnia zapłaty;

II. oddala dalej idące powództwo;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 875 zł tytułem kosztów procesu;

IV. nakazuje pozwanemu (...) Spółce z o.o. z siedzibą w S. uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu kwotę 6.696 zł tytułem opłaty od pozwu od uwzględnionej części pozwu, od obowiązku uiszczenia której powód został zwolniony oraz tytułem brakujących wydatków wynagrodzenia biegłych w sprawie;

V. obciąża Skarb Państwa opłatą od nieuwzględnionej części pozwu, od obowiązku uiszczenia której powód został zwolniony.

Sygn. akt I C 206/12

UZASADNIENIE

Pozwem z 11 lutego 2012 roku powód Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) domagała się zasądzenia od pozwanego (...) Spółki z o.o. z siedzibą w S. kwoty 176.577 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 31 stycznia 2012 roku oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadniając powód wskazał, że pozwany był inwestorem na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą w granicach działek numer (...). 06 listopada 2009 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Powiecie (...) wydał decyzję numer (...) udzielającą pozwolenia na użytkowanie nieruchomości. Powód dalej wskazywał, że na pojawiające się wcześniej i obecnie, problemy związane z prawidłowym funkcjonowaniem instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z instalacją cyrkulacji oraz instalacji zimnej wody użytkowej w garażu podziemnym, wynikłe z niewłaściwego ich wykonania przez pozwanego na etapie realizacji inwestycji. Pismami z 13 kwietnia 2010 roku, 10 września 2010 roku i 17 września 2010 roku pozwany został zawiadomiony o okoliczności występowania licznych przecieków z rur wodnych zainstalowanych w garażu podziemnym oraz o

występującym zanieczyszczeniu wody w węźle instalacji wody ciepłej, poprzez jej przebarwienie na kolor żółty, jak również o wadach występujących w odbojnikach drzwi wejściowych oraz w rurach spustowych. W odpowiedzi pozwany oświadczył, że rozpoczął proces rozpatrywania zgłoszonych wad oraz zlecił wykonanie analizy stanu instalacji wodociągowej i c.o. 12 października 2010 roku powód dokonał zgłoszenia kolejnych, ujawnionych w międzyczasie, wad nieruchomości i będących skutkiem nieprawidłowego prowadzenia prac na etapie wykonania budynku, w postaci pęknięć elewacji budynku oraz płyty dolnej części zadaszenia nad wejściem do klatki numer (...), a także uszkodzenia (oderwania) odgromnika przy kominie. Jednocześnie powód zawiadomił pozwanego o kolejnych przeciekach w garażu podziemnym. Pomimo kolejnych spotkań i oględzin nie doszło do podjęcia czynności naprawczych, o czym pozwany pismem z 29 września 2010 roku zapewniał. Dopiero zaś pismem z 21 stycznia 2011 roku pozwany odniósł się do wad budynku przedstawionych na wspólnym spotkaniu, uznając w stosunku do większości z nich, bezspornie swoją odpowiedzialność, zobowiązując się do ich usunięcia najpóźniej w II i III kwartale 2011 roku. Wobec przedłużającego się braku skutecznych działań pozwanego, w szczególności polegających na usunięciu wad instalacji ciepłej wody użytkowej, instalacji cyrkulacji oraz instalacji zimnej wody użytkowej w garażu podziemnym, powód pismem z 18 lutego 2011 roku wezwał pozwanego, wyznaczając mu czternastodniowy termin, do przedłożenia szczegółowego harmonogramu prac naprawczych i ich zakresu, przedstawienia specyfikacji na materiały, które miały zostać użyte do ich wykonania, wskazując jednocześnie, że naprawy oczekuje do 30 czerwca 2012 roku. W odpowiedzi pozwany wskazał, że w ogóle nie rozważa wymiany instalacji wody, następnie wskazując, że nie jest w stanie ustalić przyczyn występujących przecieków w garażu oraz odbarwień ciepłej wody użytkowej. Dalej pozwany zaprzestał kontaktów z powodem, który zgłaszał kolejne wady w postaci nieprawidłowo wykonanego chodnika, popękane i kruszącego zjazdu do garażu, występowania niecki obok kratki ściekowej przed drzwiami garażu, w której gromadzi się woda spływająca z podjazdu.

28 listopada 2011 roku ogół właścicieli nieruchomości przy ulicy (...) w S. podjął uchwałę o udzieleniu zarządcy nieruchomości wspólnej zgody i pełnomocnictwa do zawierania w imieniu wspólnoty mieszkaniowej z nabywcami poszczególnych lokali mieszkalnych umów przelewu uprawnień z tytułu rękojmi oraz roszczeń odszkodowawczych z kontraktu i czynu niedozwolonego przysługujących poszczególnym właścicielom w stosunku do pozwanego z tytułu wszelkich wad fizycznych istniejących w częściach wspólnych nieruchomości, w szczególności wad instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją, wad instalacji zimnej wody w garażu podziemnym oraz wad ogólnobudowlanych dla całego budynku i zagospodarowania terenu. W oparciu o udzielone pełnomocnictwo powód zawarł umowy przelewu uprawnień i roszczeń z właścicielami poszczególnych lokali posiadających łącznie 79,25% udziałów w nieruchomości wspólnej. Powód zawiadomił pozwanego o przelewie uprawnień i roszczeń, a następnie złożył mu oświadczenie o obniżeniu ceny z tytułu wad rzeczy sprzedanej w wysokości 176.577 zł, wzywając jednocześnie pozwanego do zapłaty tej kwoty. Powód ustalił koszty usunięcia wad na kwotę nie mniejszą niż 222.810,69 zł.

Z ostrożności procesowej, powód wskazał jako alternatywną podstawę prawną roszczenia przepisu art. 471 k.c. w zw. z art. 361 § 1 k.c.

Postanowieniem z 20 lutego 2012 roku Sąd Okręgowy we Wrocławiu zwolnił powoda od kosztów sądowych w całości.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu. Uzasadniając pozwany przyznał, że był inwestorem inwestycji polegającej na wybudowaniu budynku wielorodzinnego czterokondygnacyjnego z podziemnym garażem wraz z niezbędną infrastrukturą przy ulicy (...) w S.. Przy przystąpieniu do realizacji zadania pozwany z najwyższą starannością dobrał zespół podwykonawców i odpowiednich specjalistów, których zadaniem było wykonanie powierzonych zadań w sposób zgodny ze sztuką budowlaną i normami przewidzianymi w technologii procesu budowlanego, jak również przy zastosowaniu certyfikowanych i dopuszczonych do eksploatacji materiałów. W czasie procesu inwestycyjnego wszystkie prace były wykonywane zgodnie z założeniami, a wszelkie działania dokumentowane w dzienniku budowy i potwierdzane przez inspektorów nadzoru. W czasie procesu inwestycyjnego nie docierały do pozwanego żadne sygnały o jakichkolwiek nieprawidłowościach mających wpływ na jakość i funkcjonalność budowanego obiektu. Przed zamknięciem procesu budowlanego w budynku zainstalowano węzeł cieplny dwufunkcyjny, który został odebrany przez pozwanego od dostawcy ciepła i wykonawcy w stanie dobrym i umożliwiającym jego stałą eksploatację. Do 25 marca 2009 roku węzeł nie był eksploatowany aż do

momentu dobudowania sieci odbiorczej CWU i CO i wykonaniu próby szczelności. Do dnia przejęcia nieruchomości przez zarządcę nieruchomości, nadzór nad węzłem i siecią sprawował pozwany za pomocą (...) Spółka z o.o., który posiadał uprawnienia do czynności konserwacyjnych i eksploatacyjnych tego typu urządzeń. 22 grudnia 2008 roku pozwany rozpoczął proces wydawania mieszkań do wykończenia lokali we własnym zakresie, co trwało do końca czerwca 2009 roku. Od chwili przekazania właściciele mieszkań mieli wyznaczony 90dniowy termin na zakończenie tych działań. W wielu przypadkach termin ten został przekroczony, co uniemożliwiło zgłoszenie budynku do odbioru; tym niemniej nadzór techniczny nad budynkiem był prowadzony zarówno przez pozwanego jak i (...) i w tym czasie nie były zgłaszane żadne usterki, zwłaszcza w zakresie CWU i CO. Po zakończeniu wszystkich działań budowlanych i formalnoprawnych budynek został zgłoszony do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, skutkiem czego 05 listopada 2009 roku przeprowadzona została obowiązkowa kontrola inwestycji zakończona wynikiem pozytywnym bez żadnych uwag, co świadczy o prawidłowym wykonaniu inwestycji. 23 grudnia 2009 roku, z uwagi na brak nadzoru nad węzłem (nie czyszczono filtrów) nastąpiła awaria polegająca na rozszczelnieniu się układu wodnego w węźle, skutkiem czego przez bliżej nieokreślony czas woda zalewała pomieszczenie węzła. Dzięki szybkiej interwencji pozwanego awarię usunięto. Od początku 2010 roku pozwany często lustrował budynek przy ulicy (...). pod kątem prowadzonych poprawek dokonywanych przez wykonawcę w lokalach, jak i w częściach wspólnych. Pod koniec okresu grzewczego, co kilka tygodni zaczęły pojawiać się „pocenia” i drobne przecieki. Przy pierwszych zgłoszeniach usterek przecieki usuwał (...) Spółka z o.o., która była wykonawcą instalacji; robione to jednak było ze znacznym przesunięciem czasowym, co spowodowało napięte relacje pomiędzy pozwanym, a wykonawcą. Przy większym przecieku zachodziła groźba zalania piwnic i miejsc garażowych. Z tego względu oraz mając na uwadze aby ewentualne przecieki nie występowały w zbyt długim czasie, pozwany wynajął na własny koszt miejscową firmę, która reagowała na każde tego typu zdarzenie w ciągu kilkudziesięciu minut. Po zawiązaniu się wspólnoty, ta powierzyła w dalszym ciągu zarząd firmie (...), który jednak nie zwiększył swej aktywności, jak również nie wyznaczył osoby uprawnionej do obsługi węzła. Nad węzłem cieplnym i innymi urządzeniami w dalszym ciągu nadzór sprawowany był przez pozwanego, bez udziału zarządcy. 24 września 2009 roku pozwany w ramach tego nadzoru wykonał czynności konserwacyjne polegające na przepłukaniu sieci CWU oraz wyczyszczeniu filtra. Dla poszerzenia swojej wiedzy na temat stanu technicznego instalacji CWU i CO przed rozpoczęciem sezonu grzewczego pozwany zlecił sporządzenie opinii technicznej. Z wniosków wykonanej opinii wynikało, że stan badanej instalacji jest dobry i w celu utrzymania takiego stanu w dalszym ciągu należy usystematyzować eksploatację i konserwację węzła cieplnego. Mimo przekazania tej opinii zarządcy, ten w dalszym ciągu nie podpisał umowy na konserwację urządzeń grzewczych z uprawnioną osobą. Kolejna seria przecieków nastąpiła po rozpoczęciu sezonu grzewczego 2010/2011. Mając na uwadze dobro powoda pozwany powołał na 07 grudnia 2010 roku komisję, w czasie trwania której pozwany w rozmowie z G. D. ustalił, że zarządzający w żaden sposób nie, a co za tym idzie, nie prowadzi obowiązkowej konserwacji w eksploatacji węzła cieplnego. Pozwany wskazał także, że podczas usuwania usterek i działań gwarancyjnych trwała korespondencja z powodem, w której pozwany zobowiązywał się do usuwania kolejnych usterek mających charakter jedynie kosmetyczny i estetyczny, nie wpływających ujemnie na funkcjonalność budynku. Usterki, które miały wymiar rzeczowy, mający wpływ na budynek, jak na przykład wadliwe zainstalowanie mi rynnowych, czy nieprawidłowy spad rury kanalizacyjnej (tu pozwany wskazywał na usterkę spowodowaną działaniem człowieka poprzez wygięcie haków mocujących), zostały usunięte. Pozostałe usterki zostały uznane przez wykonawców, których o nich powiadomiono i zobowiązano do ich naprawy, za nieistotne i niewpływające na funkcję do jakiej są przeznaczone, a niektóre z nich, jak drobny (na początku) przeciek daszku przy wejściu numer 1 oraz uszkodzenie instalacji odgromowej, powstały w wyniku złej konserwacji i braku mikronapraw sezonowych, do jakich jest zobowiązany konserwator budynku wyznaczony przez zarządcę. W ocenie pozwanego jedynym problemem w budynku przy ulicy (...) był nadal stan instalacji CWU, dlatego w marcu 2011 roku pozwany zlecił ponowną opinię techniczną dotyczącą tej instalacji. Z jej treści jednoznacznie wynikało, że stan techniczny CWU i CO jest dobry, a jedynie są odstępstwa od założeń projektowych co do sposobu izolowania rur wodnych zarówno ciepłej, jak i zimnej wody. Mając powyższe na uwadze, pozwany stwierdził, że wskazane jako wady, czyli elementy uniemożliwiające funkcjonowanie przedmiotu umowy pomiędzy pozwanym a powodem, a co za tym idzie pomniejszenie wartości lokali mieszkalnych i całej nieruchomości jest bezpodstawne gdyż podnoszone sprawy są usterekami o charakterze estetycznym, a ich istnienie nie ma wpływu na funkcje budynku. Wiele z tych usterek powstało w wyniku działania użytkowników lub czynników atmosferycznych (uszkodzenie mechaniczne ramy drzwi wejściowych numer 5, zagniecenie krawężnika po wjechaniu

zbyt ciężkiego pojazdu, uszkodzenie mechaniczne czujek ruchu w garażu podziemnym, powstanie przeciw spadku rury kanalizacyjnej, wycięcie ochrony podpory stropu w garażu oraz wielomiejscowe uszkodzenia i zanieczyszczenia powierzchni ścian wszystkich klatek schodowych, notoryczne niedomykanie drzwi ppoż, uszkodzenie instalacji odgromowej).

Pozwany wniósł także o zawiadomienie na podstawie art. 84 k.p.c. R. J. (1), (...) Spółkę z o.o. z siedzibą w B. oraz S. O. o toczącym się postępowaniu, celem przystąpienia w charakterze interwenienta ubocznego. Osoby przypozwane zawiadomione zostały o toczącym się postępowaniu; nie wstąpiły do udziału w sprawie.

Postanowieniem z 10 września 2012 roku Sąd Okręgowy we Wrocławiu oddalił wniosek powoda o udzielenie zabezpieczenia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny istotny dla rozstrzygnięcia sprawy:

(...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. na podstawie prawomocnych decyzji zatwierdzenia projektu budowlanego i pozwolenia na budowę numer (...) z 31 maja 2007 roku oraz decyzji zmieniających numer (...) z 09 października 2007 roku i numer (...) z 17 września 2009 roku wydanych przez Starostę Powiatu (...) zrealizował przedsięwzięcie budowlane pod nazwą „(...)”.

(dowód: okoliczność bezsporna)

28 czerwca 2007 roku (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S., jako inwestor zawarła z R. J. (1), umowę, której przedmiotem była realizacja budowy budynku czteroklatkowego, czterdziestoosmio rodzinnego o czterech kondygnacjach nadziemnych, podpiwniczonego.

(dowód: umowa numer (...) k. 169-173 i 174-177)

16 kwietnia 2007 roku pozwany zawarł z Zespołem Elektrociepłowni (...) S.A. z siedzibą we W. umowę numer (...) o przyłączenie do sieci ciepłowniczej węzła cieplnego. Umową tą ZEW (...) zobowiązała się opracować projekt budowlano-wykonawczy przyłącza, wykonać przyłącze (...) oraz (...), opracować projekt budowlano-wykonawczy dwufunkcyjnego węzła cieplnego o mocy 390 kW wraz z jego wykonaniem, odbiorem i uruchomieniem w terminie do 30 września 2008 roku. Odbiór końcowy miał miejsce 12 października 2008 roku

(dowód: warunki techniczne k. 1205-1207,

umowa numer (...) wraz z aneksem k. 1208-1213 i 1214-1215

zeznania świadka G. J. elektroniczny protokół rozprawy z 28 września 2012 roku 00:56:50 do 01:20:18 k. 1060 i 1062,

zeznania świadka D. S. elektroniczny protokół rozprawy z 05 marca 2013 roku 00:01:42 do 00:15:00 k. 1114 i 1116)

Umową z 13 maja 2008 roku (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S., jako inwestor, zlecił R. H., działającemu pod firmą (...), wykonanie instalacji wod-kan i co.

(dowód: umowa k. 188-189)

Nadzór nad wykonaniem prac instalacyjnych w zakresie wodno-kanalizacyjnym sprawował S. K. (1).

(dowód: umowa z 14 stycznia 2009 roku k. 180)

Umową z 18 grudnia 2008 roku (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. powierzyła administrowanie nieruchomością położoną w S., składającą się z wielorodzinnego budynku na działce numer (...) od 22 grudnia 2008 roku S. O..

(dowód: umowa o administrowanie nieruchomością k. 185-190)

Roboty instalacyjne wody zimnej, ciepłej, cyrkulacji, CO, kanalizacji i instalacji ppoż. wykonane zostały zgodnie z dokumentacją i umową. Instalacja oddana została do użytku 25 marca 2009 roku.

(dowód: protokół końcowy robót instalacyjnych k. 182,

protokół szczelności k. 183,

świadcstwo sprawdzenia k. 184)

Umową z 28 maja 2009 roku (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. zleciła W. P. roboty drogowe wraz z dojazdami do klatek schodowych i miejscami postojowymi przy ulicy (...) w S..

(dowód: umowa k. 191-195)

Decyzją z 06 listopada 2009 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Powiecie (...) udzielił pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym niezbędną infrastrukturą na działkach numer (...) przy ulicy (...) w S., gm. Ś..

(dowód: protokół kontroli k. 196-197,

decyzja numer (...) k. 52)

29 grudnia 2009 roku miała miejsce awaria węzła cieplnego.

(dowód: fotografia k. 198,

przesłuchanie za pozwanego prezesa zarządu G. R. elektroniczny protokół rozprawy z 24 czerwca 2014 roku 00:33:27 do 01:20:00 k. 1301 i 1303)

W 2010 roku miało miejsce dziesięć – dwanaście istotnych awarii instalacji wody polegających na przeciekaniu, w związku z nieszczelnościami rur na łączeniach gwintowych [śrubowych]. Rury były skorodowane – niskiej jakości, występowały złe podwinięcia, złe wkręcenia w kształtki, niskiej jakości ocynk. Usuwanie awarii odbywało się poprzez wymianę rur. Czynności te wykonywał, posiadający wymagane uprawnienia, I. P. (1), na początku na podstawie ustnej umowy z deweloperem, a następnie, od przełomu 2010 roku i 2011, na podstawie umowy o konserwację zawartej ze S. O. [zarządcą].

(dowód: zeznania świadka G. D. elektroniczny protokół rozprawy z 20 lipca 2012 roku 00:49:10 do 00:23:00 k. 975 i 977,

zeznania świadka I. P. (1) elektroniczny protokół rozprawy z 28 września 2012 roku 00:46:00 do 00:55:00 k. 1060 i 1062,

zeznania świadka G. J. elektroniczny protokół rozprawy z 28 września 2012 roku 00:56:50 do 01:20:18 k. 1060 i 1062)

Podczas jednej z awarii, czynności naprawcze wykonywał (...) Spółka z o.o. z siedzibą we W.. Po przeprowadzonej kontroli okazało się, że jedno z urządzeń sterujące zaworem [siłownik] było uszkodzone. Po wymianie na nowy, instalacja działała prawidłowo. Jednocześnie dokonano kontroli ustawień regulacji ciepłej wody i centralnego ogrzewania, które okazały się być prawidłowymi. Na węzle nie było także żadnych przekroczeń.

(dowód: zeznania świadka D. S. elektroniczny protokół rozprawy z marca 2013 roku 00:01:42 do 00:15:00 k. 1114 i 1116)

Podczas kontroli przez pracownika (...) S.A. z siedzibą we W. instalacji wewnętrznej sieci ciepłowniczej na nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) układy (...) ustawione były zgodnie z normatywem.

(dowód: zeznania świadka G. J. elektroniczny protokół rozprawy z 28 września 2012 roku 00:56:50 do 01:20:18 k. 1060 i 1062)

(...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. nie wydała zarządcy nieruchomości wspólnej atestów oraz certyfikatów rur użytych w instalacji ciepłej wody użytkowej.

(dowód: pismo pozwanego z 24 marca 2011 roku k. 238-239,

zeznania świadka G. D. elektroniczny protokół rozprawy z 20 lipca 2012 roku 00:49:10 do 00:23:00 k. 975 i 977,

zeznania świadka M. K. (1) elektroniczny protokół rozprawy z 28 września 2012 roku 00:03:50 do 00:44:00 k. 1060 i 1062,

zeznania świadka I. P. (1) elektroniczny protokół rozprawy z 28 września 2012 roku 00:46:00 do 00:55:00 k. 1060 i 1062)

Pismem z 13 kwietnia 2010 roku zarządca nieruchomości wspólnej zawiadomił inwestora (...) Spółkę z o.o. z siedzibą w S. o pojawiających się na poziomie garażu na ścianach wewnętrznych budynku pomiędzy klatką schodową a garażem śladach zawilgocenia. Ponadto zawiadomił o wycieku wody na rurze stalowej w garażu podziemnym pod stropem budynku. Zgłosił także, że odbojniki drzwi wejściowych klatki numer (...) umiejscowione w terenie zielonym nie zapewniają bezpiecznego otwarcia skrzydła drzwiowego. Rury spustowe odprowadzające wody opadowe z dachu są zakończone zbyt krótkim kolankiem, co powoduje zawilgocenie murów zewnętrznych i ścian fundamentowych. Nadto wniósł o usunięcie tych nieprawidłowości.

(dowód: pismo z 13 kwietnia 2010 roku wraz z potwierdzeniem nadania k. 53 i 54)

Pismem z 24 maja 2010 roku zarządca nieruchomości wspólnej zawiadomił inwestora (...) Spółkę z o.o. z siedzibą w S. o stwierdzonych przez jednego z lokatorów usterek w postaci zawilgocenia ścian i powstałego grzyba, dalszego przeciekania w miejscu wejścia w ścianę fundamentu rury kanalizacyjnej, krzywego chodnika, przelewającej się wody z rynny na balkon.

(dowód: pismo z 24 maja 2010 roku wraz z wiadomością e-mail k. 55 i 56)

Pismem z 17 września 2010 roku zarządca nieruchomości wspólnej, w związku z licznymi zgłoszeniami właścicieli lokali, zawiadomił inwestora (...) Spółkę z o.o. z siedzibą w S. o stwierdzonym zanieczyszczeniu wody ciepłej (zmieniony kolor, zanieczyszczenie rdzą).

(dowód: pismo z 17 września 2010 roku wraz z potwierdzeniem odbioru k. 57 i 58)

Pismem z 28 września 2010 roku inwestor zawiadomił wykonawcę instalacji na nieruchomości o intensywnych, powtarzających się przeciekach w kilku miejscach garażu. Nadto wskazywał, iż w trakcie wykonywania koniecznych interwencji stwierdzono wady montażowe, które muszą zostać usunięte. Wielokrotne usterek, w ocenie inwestora, wskazują na poważne wady w instalacji wodociągowej i wymagają kompleksowego sprawdzenia. Nadto inwestor zwrócił się o wykonanie w trybie pilnym koniecznych napraw.

(dowód: pismo z 28 września 2010 roku k. 220)

Pismem z 12 października 2010 roku zarządca nieruchomości wspólnej zawiadomił inwestora (...) Spółkę z o.o. z siedzibą w S. o stwierdzonych pęknięciach na elewacji budynku od strony północnej, oderwaniu się odgromu przy kominie. Wniósł o podjęcie działań mających na celu usunięcie nieprawidłowości.

(dowód: pismo z 12 października 2010 roku wraz z potwierdzeniem odbioru k. 61 i 62)

Pismem z 02 listopada 2010 roku zarządca nieruchomości wspólnej zgłosił inwestorowi (...) Spółce z o.o. z siedzibą w S. przecieki wody w garażu występujące na łączniach rur oraz przy zaworze.

(dowód: pismo z 02 listopada 2010 roku wraz z potwierdzeniem odbioru k. 61 i 62)

01 grudnia 2010 roku miało miejsce spotkanie inwestora (...) Spółki z o.o. z siedzibą w S., zarządcy nieruchomości wspólnej oraz właścicieli mieszkań, którego przedmiotem były zgłaszane dotychczas wady i usterki.

(dowód: pismo k. 64-65,

załącznik numer (...) k. 66-68,

protokół wraz z listą obecności k. 69 i 70)

07 grudnia 2010 roku przeprowadzono czynności sprawdzenia parametrów ciepła i ciśnienia w węźle (parametr wysoki 65°C, parametr niski 50°C, ciśnienie instalacji 0,48 MPa, stwierdzono brak książki obsługi węzła), sprawdzenia wzrokowego wody ciepłej wchodzącej do budynku poprzez otarcie wlewaka (woda przebarwiona na kolor żółty, stwierdzono rdzawy osad na filtrze, w węźle stwierdzono zainstalowanie rury o długości około 35 cm bez ocynku), przeprowadzono oględziny magistrali CWU (stwierdzono przeciek na dławniku pomiędzy kłatką numer (...) i (...)), demontaż rury na której zainstalowano cztery opaski uszczelniające (stwierdzono wyraźny nalot rdzawy na wewnętrznej powierzchni rury, po zdjęciu opasek stwierdzono otwory o średnicy od 2 do 5 mm) oraz zdemontowano odgałęźnik CWU i ZWU (stwierdzono rdzawy nalot podobny jak w zdemontowanej rurze oraz wyraźne przewężenie i nalot rdzawy w rejonie śrubunku, wewnątrz rury nie stwierdzono narośli ani skorodowania).

(dowód: protokół z czynności wraz listą obecności i dokumentacją zdjęciową k. 74-75, 76 i 77-80)

Pismem z 21 stycznia 2011 roku inwestor (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S., wobec zgłaszanych usterek, uznała ich część, wskazując daty ich usunięcia (II. i III. kwartał 2011 roku).

(dowód: pismo z 21 stycznia 2011 roku k. 91-97)

Pismem z 18 lutego 2011 roku zarządca nieruchomości wspólnej zobowiązał inwestora (dewelopera) (...) Spółkę z o.o. z siedzibą w S. do wymiany instalacji wody ciepłej i cyrkulacji (poziomów) w garażu. Ponadto zobowiązywał dewelopera do przedstawienia harmonogramu zakresu prac oraz specyfikacji materiałów budowlanych, które zostaną użyte przy czynnościach związanych z wymianą instalacji wody oraz cyrkulacji w garażu.

(dowód: pismo z 18 lutego 2011 roku k. 101)

02 lutego 2011 roku zarządca nieruchomości wspólnej zawarł z (...) umowę dotyczącą konserwacji i serwisowania węzła cieplnego w zakresie C.O. i CWU.

(dowód: pismo z 08 kwietnia 2011 roku k. 112)

Pismem z 24 marca 2011 roku (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. wezwał wykonawcę instalacji R. H. do wymiany instalacji wody ciepłej i cyrkulacji (poziomów) w garażu, zaizolowania przewodów wody zimnej izolacją pianki (...) o grubości wskazanej przez projektanta (minimalna grubość 50 mm), izolacji cieplnej pianki poliuretanowej o grubości 50 mm dla poziomów wody ciepłej i cyrkulacji w rejonie garażu oraz wykonania montażu zaworów termostatycznych podpionowych w układzie cyrkulacji, połączeń wyrównawczych miejscowych dla przewodów stalowych. Nadto inwestor poinformował wykonawcę o nie otrzymaniu odpowiednich dokumentów dotyczących materiałów wykorzystanych do wykonania instalacji wodociągowej i centralnego ogrzewania (atestów, aprobat technicznych oraz deklaracji zgodności). Nadto zarzucił, że ma prawo sądzić, że zleczone firmie (...) prace zgodnie z umową z 13 maja 2008 roku nie zostały wykonane zgodnie z projektem i najwyższą starannością i wiedzą fachową.

(dowód: pismo z 24 marca 2011 roku k. 238-239)

Pismem z 06 kwietnia 2011 roku zarządca nieruchomości wspólnej poinformował inwestora, że konserwacja i nadzór nad węzłem od momentu jego przekazania prowadzona jest przez osobę wskazaną przez dewelopera. Nadto zażądał atestów na rury wbudowane podczas wykonywania instalacji wody ciepłej i cyrkulacji.

(dowód: pismo z 06 kwietnia 2011 roku k. 130,

potwierdzenie przekazania dokumentów k. 131-132)

Pismem z 16 września 2011 roku zarządca nieruchomości wspólnej wezwał (...) Spółkę z o.o. z siedzibą w S. do usunięcia zgłoszonych wad.

(dowód: pismo z 16 września 2014 roku wraz z potwierdzeniem odbioru k. 134-137 i 138)

Pismem z 19 stycznia 2012 roku zarządca nieruchomości wspólnej złożył (...) Spółce z o.o. z siedzibą w S. oświadczenie o obniżeniu ceny w wysokości 176.577 zł, to jest w stosunku, w jakim wartość nieruchomości wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad, uwzględniając koszt nakładów i starań niezbędnych do doprowadzenia nieruchomości, poprzez usunięcie wad, do sprawności zgodnej z przeznaczeniem.

(dowód: pismo z 19 stycznia 2012 roku wraz z potwierdzeniem odbioru k. 144-146)

17 grudnia 2009 roku S. P. i P. N. zawarli z (...) Spółką z o.o. z siedzibą w S. umowę ustanowienia samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego na czwartej kondygnacji budynku przy ulicy (...) w S. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 ust. 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 218/10.000. Nadto strony oświadczyły, iż wydanie przedmiotu umowy na rzecz strony kupującej już nastąpiło. Lokal mieszkalny wydany został kupującym 17 marca 2009 roku. Strona kupująca zgłosiła następujące usterki: wykonać taras zewnętrzny, poprawki elewacji budynku.

(dowód: umowa z 17 grudnia 2009 roku k. 426-435,

protokół zdawczo-odbiorczy k. 420-422)

15 grudnia 2009 roku J. M. (1) i J. M. (2) zawarli z (...) Spółką z o.o. z siedzibą w S. umowę ustanowienia samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego na trzeciej kondygnacji budynku przy ulicy (...) w S. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 ust. 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 242/10.000. Nadto strony oświadczyły, iż wydanie przedmiotu umowy na rzecz strony kupującej już nastąpiło. Lokal mieszkalny wydany został kupującym 29 grudnia 2008 roku. Strona kupująca zgłosiła następujące usterki: zabudować rury C.O., brak nawietrzników, drzwi wejściowe do regulacji.

(dowód: umowa z 15 grudnia 2009 roku k. 463 i 439-448,

protokół zdawczo-odbiorczy k. 436-438)

10 grudnia 2009 roku J. K. zawarła z (...) Spółką z o.o. z siedzibą w S. umowę ustanowienia samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego na trzeciej kondygnacji budynku przy ulicy (...) w S. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 ust. 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 127/10.000. Nadto strony oświadczyły, iż wydanie przedmiotu umowy na rzecz strony kupującej już nastąpiło. Lokal mieszkalny wydany został kupującej 11 lutego 2009 roku. Strona kupująca zgłosiła następujące usterki: dostarczyć głowice do grzejników, zaszpachlować trzy otwory na ścianie w przedpokoju oraz jeden na suficie, uszczelnić grzejniki w łazience.

(dowód: umowa z 10 grudnia 2009 roku k. 449-457,

protokół zdawczo-odbiorczy k. 877-879)

04 grudnia 2009 roku A. D. (1) i P. D. zawarli z (...) Spółką z o.o. z siedzibą w S. umowę ustanowienia samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego na pierwszej kondygnacji budynku przy ulicy (...) w S. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 ust. 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 242/10.000. Nadto strony oświadczyły, iż wydanie przedmiotu umowy na rzecz strony kupującej już nastąpiło. Lokal mieszkalny wydany został kupującym 11 lutego 2009 roku. Strona kupująca zgłosiła następujące usterki: uzupełnić tynki, dostarczyć głowice od grzejników, wykonać odpływ od pralki, wyprowadzić kątę w sypialni, wypoziomować skrzynkę elektryczną, uzupełnić wylewkę w łazience.

(dowód: przedwstępna umowa sprzedaży k. 473-482,

umowa z 04 grudnia 2009 roku k. 461 i 464-472,

protokół zdawczo-odbiorczy k. 458-460)

17 grudnia 2009 roku A. K. (1) i R. K. zawarli z (...) Spółką z o.o. z siedzibą w S. umowę ustanowienia samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego na trzeciej kondygnacji budynku przy ulicy (...) w S. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 ust. 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 243/10.000. Nadto strony oświadczyły, iż wydanie przedmiotu umowy na rzecz strony kupującej już nastąpiło. Lokal mieszkalny wydany został kupującym 18 lutego 2009 roku. Strona kupująca zgłosiła następujące usterki: brak głowic w grzejnikach, brak maty grzewczej w łazience.

(dowód: umowa z 17 grudnia 2009 roku k. 486-491,

protokół zdawczo-odbiorczy k. 483-485)

26 stycznia 2010 roku A. J. zawarła z (...) Spółką z o.o. z siedzibą w S. umowę ustanowienia samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego na trzeciej kondygnacji budynku przy ulicy (...) w S. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 ust. 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 191/10.000. Nadto strony oświadczyły, iż wydanie przedmiotu umowy na rzecz strony kupującej już nastąpiło. Lokal mieszkalny wydany został kupującej 18 lutego 2009 roku. Strona kupująca zgłosiła następujące usterki: brak nawietrznika, brak głowic w grzejnikach.

(dowód: umowa z 26 stycznia 2010 roku k. 495-491,

protokół zdawczo-odbiorczy k. 492-501)

09 grudnia 2009 roku D. G. (1) zawarł z (...) Spółką z o.o. z siedzibą w S. umowę ustanowienia samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego na trzeciej kondygnacji budynku przy ulicy (...) w S. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 ust. 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 124/10.000. Nadto strony oświadczyły, iż wydanie przedmiotu umowy na rzecz strony kupującemu już nastąpiło. Lokal mieszkalny wydany został kupującemu 24 lutego 2009 roku.

(dowód: umowa z 09 grudnia 2009 roku k. 503-507,

protokół zdawczo-odbiorczy k. 502-502a)

18 grudnia 2009 roku A. K. (2) i B. S. zawarli z (...) Spółką z o.o. z siedzibą w S. umowę ustanowienia samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego na trzeciej kondygnacji budynku przy ulicy (...) w S. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 ust. 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 194/10.000. Nadto strony oświadczyły, iż wydanie przedmiotu umowy na rzecz strony kupującej już nastąpiło.

(dowód: umowa z 18 grudnia 2009 roku k. 508-516)

13 lutego 2009 roku (...) Spółką z o.o. z siedzibą w S. wydał nabywcom A. M. (1) i M. M. (1) lokal mieszkalny numer (...)położony w budynku przy ulicy (...) w S..

(dowód: protokół zdawczo-odbiorczy k. 517)

10 grudnia 2009 roku G. T. zawarł z (...) Spółką z o.o. z siedzibą w S. umowę ustanowienia samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego na czwartej kondygnacji budynku przy ulicy (...) w S. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 ust. 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 213/10.000. Nadto strony oświadczyły, iż wydanie przedmiotu umowy na rzecz strony kupującej już nastąpiło. Lokal mieszkalny wydany został kupującemu 11 marca 2009 roku. Strona kupująca zgłosiła następujące usterki: wyrównać posadzkę pomiędzy szachtami kominowymi, uszczelnić ościeżnice, uzupełnić posadzki przy narożnikach.

(dowód: umowa z 10 grudnia 2009 roku k. 521-530,

protokół zdawczo-odbiorczy k. 518-520)

18 grudnia 2009 roku M. K. (2) i K. K. zawarli z (...) Spółką z o.o. z siedzibą w S. umowę ustanowienia samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego na trzeciej kondygnacji budynku przy ulicy (...) w S. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 ust. 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 240/10.000. Nadto strony oświadczyły, iż wydanie przedmiotu umowy na rzecz strony kupującej już nastąpiło. Lokal mieszkalny wydany został kupującym 09 stycznia 2009 roku. Strona kupująca zgłosiła następujące usterki: brak klamek w oknach, brak głowic w grzejnikach, brak gniazdek antenowego i internetowego, brak gniazdka w aneksie, uzupełnienie narożnika w salonie, uzupełnienie ubytku na ścianie, przesunięcie gniazdka telefonicznego, uzupełnienie ubytku na ścianie w pokoju, konsultacja z hydraulikiem, uzupełnić otwory hydrauliczne od C.O.

(dowód: umowa z 18 grudnia 2009 roku k. 534-539,

protokół zdawczo-odbiorczy k. 531-533)

14 grudnia 2009 roku E. M. (1) zawarła z (...) Spółką z o.o. z siedzibą w S. umowę ustanowienia samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego na pierwszej kondygnacji budynku przy ulicy (...) w S. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 ust. 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 242/10.000. Nadto strony oświadczyły, iż wydanie przedmiotu umowy na rzecz strony kupującej już nastąpiło. Lokal mieszkalny wydany został kupującym 04 czerwca 2009 roku. Strona kupująca nie zgłosiła uwag.

(dowód: umowa z 14 grudnia 2009 roku k. 544-553,

protokół zdawczo-odbiorczy k. 541-543)

23 lutego 2009 roku M. W. i Ł. L. zawarli z (...) Spółką z o.o. z siedzibą w S. umowę ustanowienia samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego na pierwszej kondygnacji budynku przy ulicy (...) w S. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 ust. 1 umowy oraz części budynków i

urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 212/10.000. Nadto strony oświadczyły, iż wydanie przedmiotu umowy na rzecz strony kupującej już nastąpiło. Lokal mieszkalny wydany został kupującym 22 grudnia 2008 roku. Strona kupująca zgłosiła następujące usterki: brak klamek w oknach i nawiewników, brak zwijaczy do rolet, ściana wnekowa w sypialni do przesunięcia, brak głowic do grzejników, do otynkowania kawałek ściany, do zabudowania pion C.O., brak słuchawki do domofonu, brak gniazdek do anteny i Internetu.

(dowód: umowa z 23 lutego 2010 roku k. 557-563,

protokół zdawczo-odbiorczy k. 554-556)

09 grudnia 2009 roku A. M. (2) zawarła z (...) Spółką z o.o. z siedzibą w S. umowę ustanowienia samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego na trzeciej kondygnacji budynku przy ulicy (...) w S. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 ust. 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 192/10.000. Nadto strony oświadczyły, iż wydanie przedmiotu umowy na rzecz strony kupującej już nastąpiło. Lokal mieszkalny wydany został kupującej 29 grudnia 2008 roku. Strona kupująca zgłosiła następujące usterki: do zrobienia szacht C.O.

(dowód: umowa z 09 grudnia 2009 roku k. 567-576,

protokół zdawczo-odbiorczy k. 564-566)

15 lutego 2010 roku P. K. zawarł z (...) Spółką z o.o. z siedzibą w S. umowę ustanowienia samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego na trzeciej kondygnacji budynku przy ulicy (...) w S. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 ust. 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 126/10.000. Nadto strony oświadczyły, iż wydanie przedmiotu umowy na rzecz strony kupującej już nastąpiło. Lokal mieszkalny wydany został kupującemu 24 kwietnia 2009 roku. Strona kupująca zgłosiła następujące usterki: regulacja w oknie prawym, do wyprowadzenia kąt – narożnik, przeniesienie przebiegu rury, zagospodarowanie terenu.

(dowód: umowa z 15 lutego 2010 roku k. 580-589,

protokół zdawczo-odbiorczy k. 577-579)

23 lutego 2010 roku M. M. (2) i T. M. zawarli z (...) Spółką z o.o. z siedzibą w S. umowę ustanowienia samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego na czwartej kondygnacji budynku przy ulicy (...) w S. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 ust. 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 272/10.000. Nadto strony oświadczyły, iż wydanie przedmiotu umowy na rzecz strony kupującej już nastąpiło. Lokal mieszkalny wydany został kupującym 10 kwietnia 2009 roku. Strona kupująca zgłosiła następujące usterki: nie działają rolety zewnętrzne, do regulacji drzwi wejściowe, do uzupełnienia narożnik prawy, do wykonania szacht C.O. schody, brak osłonek zawiasów okiennych.

(dowód: umowa z 23 lutego 2010 roku k. 593-598,

protokół zdawczo-odbiorczy k. 590-592)

23 lutego 2010 roku M. M. (2) i T. M. zawarli z (...) Spółką z o.o. z siedzibą w S. umowę ustanowienia samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego na czwartej kondygnacji budynku przy ulicy (...) w S. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 ust. 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 272/10.000. Nadto strony oświadczyły, iż wydanie przedmiotu umowy na rzecz strony kupującej już nastąpiło. Lokal mieszkalny wydany został kupującym 10 kwietnia 2009 roku. Strona kupująca zgłosiła następujące usterki: nie działają rolety zewnętrzne, do regulacji drzwi wejściowe, do uzupełnienia narożnik prawy, do wykonania szacht C.O. schody, brak osłonek zawiasów okiennych.

(dowód: umowa z 23 lutego 2010 roku k. 593-598,

protokół zdawczo-odbiorczy k. 590-592)

02 lutego 2010 roku K. P. i T. P. zawarli z (...) Spółką z o.o. z siedzibą w S. umowę ustanowienia samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego na czwartej kondygnacji budynku przy ulicy (...) w S. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 ust. 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 329/10.000. Nadto strony oświadczyły, iż wydanie przedmiotu umowy na rzecz strony kupującej już nastąpiło. Lokal mieszkalny wydany został kupującym 07 kwietnia 2009 roku. Strona kupująca zgłosiła następujące usterki: przemałować prawą stronę ościeżnicy drzwi wejściowych, do wyprowadzenia narożnik przy kominie, do przeszlifowania sufit w przedpokoju, szyby do odbioru po umyciu okien, parapet w sypialni do umycia, klient zobowiązuje się do wyjaśnienia kwestii barierki po lewej stronie przy wejściu na schody, wyrównać ścianę w przedpokoju, doprowadzenie powietrza do komina, do wyjaśnienia wysokość barierki na antresoli, przesłać klientowi wypowiedź projektanta w sprawie instalacji elektrycznej w łazience.

(dowód: umowa z 02 lutego 2010 roku k. 603-610,

protokół zdawczo-odbiorczy k. 600-602)

07 grudnia 2009 roku M. I. i Z. I. zawarli z (...) Spółką z o.o. z siedzibą w S. umowę ustanowienia samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego na pierwszej kondygnacji budynku przy ulicy (...) w S. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 ust. 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 195/10.000. Nadto strony oświadczyły, iż wydanie przedmiotu umowy na rzecz strony kupującej już nastąpiło. Lokal mieszkalny wydany został kupującym 15 stycznia 2009 roku. Strona kupująca zgłosiła następujące usterki: do zabudowania szacht C.O., brak nawietrzników, brak gniazd (obudowy) do anteny i Internetu, sprawdzić czy trójkąt wykonany jest zgodnie z normą budowlaną, brak głowic (termostatów) do grzejników, poprawić narożnik prawy w aneksie kuchennym, okna i parapety zostaną sprawdzone po zdjęciu folii.

(dowód: umowa z 07 grudnia 2009 roku k. 614-623,

protokół zdawczo-odbiorczy k. 611-613)

14 grudnia 2009 roku I. K. zawarła z (...) Spółką z o.o. z siedzibą w S. umowę ustanowienia samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego na pierwszej kondygnacji budynku przy ulicy (...) w S. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 ust. 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 208/10.000. Nadto strony oświadczyły, iż wydanie przedmiotu umowy na rzecz strony kupującej już nastąpiło. Lokal mieszkalny wydany został kupującej 01 kwietnia 2009 roku. Strona kupująca zgłosiła następujące usterki: przenieść gniazdo telefoniczne, antenowe, elektryczne – umieścić zgodnie z projektem, do sprawdzenia moc grzejnika, brak zaślepek na zawiasach w oknach, roleta do regulacji w drzwiach balkonowych, do sprawdzenia stan drzwi balkonowych i ram okien po zdjęciu folii, nie wykonany jeszcze taras, niewielka rysa na zewnątrz drzwi tarasowych.

(dowód: umowa z 14 grudnia 2009 roku k. 627-631,

protokół zdawczo-odbiorczy k. 624-626)

16 grudnia 2009 roku E. M. (2) zawarła z (...) Spółką z o.o. z siedzibą w S. umowę ustanowienia samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego na drugiej kondygnacji budynku przy ulicy (...) w S. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 ust. 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 132/10.000. Nadto strony oświadczyły, iż wydanie przedmiotu umowy na rzecz strony kupującej już nastąpiło. Lokal mieszkalny wydany został kupującej 23

lutego 2009 roku. Strona kupująca zgłosiła następujące usterki: brak głowic regulacyjnych do grzejników, przesunięcie umywalki w łazience, zrobić przyłącze elektryczne – kinkiet nad umywalką, brak klamek w oknach, okna zostaną sprawdzone po wykonaniu elewacji prac wewnętrznych.

(dowód: umowa z 05 lipca 2007 roku k. 635-647,

umowa z 16 grudnia 2009 roku k. 648-653,

protokół zdawczo-odbiorczy k. 632-634)

03 grudnia 2009 roku A. T. i J. T. zawarli z (...) Spółką z o.o. z siedzibą w S. umowę ustanowienia samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego na drugiej kondygnacji budynku przy ulicy (...) w S. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 ust. 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 126/10.000. Nadto strony oświadczyły, iż wydanie przedmiotu umowy na rzecz strony kupującej już nastąpiło. Lokal mieszkalny wydany został kupującym 22 grudnia 2008 roku. Strona kupująca zgłosiła następujące usterki: ukryć rurę w posadzce, uzupełnić uszkodzenie tynku w ścianach, brak klamek i nawietrzników, uzupełnić tynk nad ościeżnicą, gniazda internetowe i antenowe zostaną wykonane w styczniu.

(dowód: umowa z 03 grudnia 2009 roku k. 657-666,

protokół zdawczo-odbiorczy k. 654-656)

21 grudnia 2009 roku T. S. zawarł z (...) Spółką z o.o. z siedzibą w S. umowę ustanowienia samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego na czwartej kondygnacji budynku przy ulicy (...) w S. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 ust. 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 268/10.000. Nadto strony oświadczyły, iż wydanie przedmiotu umowy na rzecz strony kupującej już nastąpiło. Lokal mieszkalny wydany został kupującemu 09 marca 2009 roku. Strona kupująca zgłosiła następujące usterki: poprawić montaż schodów, wyrównać pod progiem balkonowym, wykonać szacht do rur C.O., opisać bezpieczniki w skrzynce elektrycznej.

(dowód: umowa z 21 grudnia 2009 roku k. 670-681,

protokół zdawczo-odbiorczy k. 667-669)

07 grudnia 2009 roku I. S. i R. J. (2) zawarli z (...) Spółką z o.o. z siedzibą w S. umowę ustanowienia samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego na czwartej kondygnacji budynku przy ulicy (...) w S. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 ust. 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 343/10.000. Nadto strony oświadczyły, iż wydanie przedmiotu umowy na rzecz strony kupującej już nastąpiło. Lokal mieszkalny wydany został kupującym 09 marca 2009 roku. Strona kupująca zgłosiła następujące usterki: okna w salonie zostaną sprawdzone po zdjęciu folii, dobudować szach w łazience, balkon zostanie sprawdzony po wykonaniu elewacji zewnętrznej, uszkodzony licznik od zimnej wody.

(dowód: umowa z 07 grudnia 2009 roku k. 685-694,

protokół zdawczo-odbiorczy k. 682-684)

10 grudnia 2009 roku A. S. (1) i A. S. (2) zawarli z (...) Spółką z o.o. z siedzibą w S. umowę ustanowienia samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego na czwartej kondygnacji budynku przy ulicy (...) w S. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 ust. 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 269/10.000. Nadto strony oświadczyły,

iz wydanie przedmiotu umowy na rzecz strony kupującej już nastąpiło. Lokal mieszkalny wydany został kupującym po usunięciu wad i niezgodności 23 marca 2009 roku.

(dowód: umowa z 10 grudnia 2009 roku k. 699-703,

protokół zdawczo-odbiorczy k. 695-697

protokół przekazania k. 698)

22 stycznia 2010 roku J. S. i M. S. zawarli z (...) Spółką z o.o. z siedzibą w S. umowę ustanowienia samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego na czwartej kondygnacji budynku przy ulicy (...) w S. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 ust. 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 272/10.000. Nadto strony oświadczyły, iż wydanie przedmiotu umowy na rzecz strony kupującej już nastąpiło. Lokal mieszkalny wydany został kupującym 02 marca 2009 roku. Strona kupująca zgłosiła następujące usterki: wykonać szacht C.O., wykonanie barierki, balkon do wykonania, wyrównać narożnik przy balkonie, poprawić obudowę szachtu w łazience, poprawić w salonie obudowę komina, wypełnienie przy ościeżnicy drzwi wejściowych, poprawić górne narożniki przy oknach połaciowych, wyrównać ściankę przy wejściu do salonu.

(dowód: przedwstępna umowa k. 712-718,

umowa z 22 stycznia 2010 roku k. 707-711,

protokół zdawczo-odbiorczy k. 704-706)

22 stycznia 2010 roku P. P. zawarła z (...) Spółką z o.o. z siedzibą w S. umowę ustanowienia samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego na trzeciej kondygnacji budynku przy ulicy (...) w S. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 ust. 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 242/10.000. Nadto strony oświadczyły, iż wydanie przedmiotu umowy na rzecz strony kupującej już nastąpiło. Lokal mieszkalny wydany został kupującej 23 lutego 2009 roku. Strona kupująca zgłosiła następujące usterki: brak głowic regulujących do grzejników, brak gniazda Internetowego w salonie, brak klamek w oknach, do uzupełnienia ubytki tynku na suficie – łazienka, przedpokój, sypialnia, salon, wykonane zostaną sieci zewnętrzne elektryczne i wod-kan, do przymocowania gniazdo elektryczne w aneksie, uszkodzona szafka C.O., okna zafoliowane – zostaną sprawdzone po wykonaniu prac zewnętrznych.

(dowód: umowa z 22 stycznia 2010 roku k. 722-725,

protokół zdawczo-odbiorczy k. 719-721)

12 lutego 2009 roku (...) Spółką z o.o. z siedzibą w S. wydał nabywcom E. M. (3) i A. M. (3) lokal mieszkalny numer (...)D2 położony w budynku przy ulicy (...) w S..

(dowód: protokół zdawczo-odbiorczy k. 726)

10 grudnia 2009 roku A. B. i T. B. (1) zawarli z (...) Spółką z o.o. z siedzibą w S. umowę ustanowienia samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego na czwartej kondygnacji budynku przy ulicy (...) w S. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 ust. 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 330/10.000. Nadto strony oświadczyły, iż wydanie przedmiotu umowy na rzecz strony kupującej już nastąpiło.

(dowód: umowa z 10 grudnia 2009 roku k. 727-733)

16 grudnia 2009 roku J. W. i T. B. (2) zawarli z (...) Spółką z o.o. z siedzibą w S. umowę ustanowienia samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego na pierwszej kondygnacji budynku przy ulicy (...) w S. wraz z udziałem w

nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 ust. 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 192/10.000. Nadto strony oświadczyły, iż wydanie przedmiotu umowy na rzecz strony kupującej już nastąpiło. Lokal mieszkalny wydany został kupującemu 12 lutego 2009 roku. Strona kupująca zgłosiła następujące usterki: pęknięty tynk przy wentylacji w aneksie kuchennym, regulacja drzwi, do uzupełnienia posadzka w łazience, do uzupełnienia tynk w korytarzu, do wybudowania szacht w korytarzu.

(dowód: umowa z 16 grudnia 2009 roku k. 737-745,

protokół zdawczo-odbiorczy k. 734-736)

18 grudnia 2009 roku A. S. (3) i S. S. zawarli z (...) Spółką z o.o. z siedzibą w S. umowę ustanowienia samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego na drugiej kondygnacji budynku przy ulicy (...) w S. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 ust. 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 244/10.000. Nadto strony oświadczyły, iż wydanie przedmiotu umowy na rzecz strony kupującej już nastąpiło. Lokal mieszkalny wydany został kupującemu 19 lutego 2009 roku. Strona kupująca zgłosiła następujące usterki: wykonać tynk między szachtami w łazience, uzupełnienie sufitu koło szachtu w łazience, wyszlifować narożnik w łazience, uzupełnić tynk wokół gniazdka w łazience, przesunąć gniazdo TV na ścianę w drugim rogu, przesunąć gniazdo elektryczne w salonie i sypialni, brak głowic do grzejników, grzejnik w sypialni obok łazienki do wyczyszczenia, przesunąć gniazdo elektryczne w sypialni obok łazienki, uzupełnić ubytek tynku przy wejściu do sypialni, do sprawdzenia okna w salonie, sprawdzenie czy konieczne jest uziemienie wanny, sprawdzenie drzwi wejściowych po wykończeniu klatek i mieszkań.

(dowód: umowa z 18 grudnia 2009 roku k. 749-758,

protokół zdawczo-odbiorczy k. 746-748)

16 grudnia 2009 roku T. B. (2) zawarł z (...) Spółką z o.o. z siedzibą w S. umowę ustanowienia samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego na pierwszej kondygnacji budynku przy ulicy (...) w S. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 ust. 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 192/10.000. Nadto strony oświadczyły, iż wydanie przedmiotu umowy na rzecz strony kupującej już nastąpiło. Lokal mieszkalny wydany został kupującemu 12 lutego 2009 roku. Strona kupująca zgłosiła następujące usterki: do uzupełnienia ubytki tynku w sypialni, przedpokoju plus łazienka, do przesunięcia domofon nad włącznik światła, do uzupełnienia otwory w salonie plus szlifowanie.

(dowód: umowa z 16 grudnia 2009 roku k. 762-771,

protokół zdawczo-odbiorczy k. 759-761)

09 grudnia 2009 roku H. L. zawarł z (...) Spółką z o.o. z siedzibą w S. umowę ustanowienia samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego na pierwszej kondygnacji budynku przy ulicy (...) w S. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 ust. 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 105/10.000. Nadto strony oświadczyły, iż wydanie przedmiotu umowy na rzecz strony kupującej już nastąpiło. Lokal mieszkalny wydany został kupującemu 18 lutego 2009 roku. Strona kupująca zgłosiła następujące usterki: przeniesienie rury odpływowej z łazienki do aneksu kuchennego, przygotowanie odpływu do umywalki, zwrot kosztów maty grzewczej.

(dowód: umowa z 09 grudnia 2009 roku k. 775-784,

protokół zdawczo-odbiorczy k. 772-774)

06 stycznia 2010 roku M. G. (1) i M. G. (2) zawarli z (...) Spółką z o.o. z siedzibą w S. umowę ustanowienia samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego na drugiej kondygnacji budynku przy ulicy (...) w S. wraz

z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 ust. 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 197/10.000. Nadto strony oświadczyły, iż wydanie przedmiotu umowy na rzecz strony kupującej już nastąpiło. Lokal mieszkalny wydany został kupującym 11 lutego 2009 roku. Strona kupująca zgłosiła następujące usterki: przeciek w rurze C.O.

(dowód: umowa z 06 stycznia 2010 roku k. 788-797,

protokół zdawczo-odbiorczy k. 785-787)

21 grudnia 2009 roku J. J. (1) zawarł z (...) Spółką z o.o. z siedzibą w S. umowę ustanowienia samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego na trzeciej kondygnacji budynku przy ulicy (...) w S. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 ust. 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 130/10.000. Nadto strony oświadczyły, iż wydanie przedmiotu umowy na rzecz strony kupującej już nastąpiło. Lokal mieszkalny wydany został kupującemu 16 lutego 2009 roku. Strona kupująca zgłosiła następujące usterki: brak klamek w oknach.

(dowód: pełnomocnictwo k. 801-803,

umowa z 21 grudnia 2009 roku k. 806-816,

protokół zdawczo-odbiorczy k. 798-800)

21 grudnia 2009 roku A. D. (2) i Ł. D. zawarli z (...) Spółką z o.o. z siedzibą w S. umowę ustanowienia samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego na trzeciej kondygnacji budynku przy ulicy (...) w S. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 ust. 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 208/10.000. Nadto strony oświadczyły, iż wydanie przedmiotu umowy na rzecz strony kupującej już nastąpiło. Lokal mieszkalny wydany został kupującym 16 lutego 2009 roku. Strona kupująca zgłosiła następujące usterki: brak zaślepki przy grzejniku w łazience, domofon o przeniesienia, w sypialni lewej i salonie przenieść gniazdko.

(dowód: umowa z 21 grudnia 2009 roku k. 824-838,

protokół zdawczo-odbiorczy k. 821-823)

21 grudnia 2009 roku M. K. (3) i M. K. (1) zawarli z (...) Spółką z o.o. z siedzibą w S. umowę ustanowienia samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego na trzeciej kondygnacji budynku przy ulicy (...) w S. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 ust. 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 245/10.000. Nadto strony oświadczyły, iż wydanie przedmiotu umowy na rzecz strony kupującej już nastąpiło. Lokal mieszkalny wydany został kupującym 16 lutego 2009 roku. Strona kupująca zgłosiła następujące usterki: brak głowic regulujących do grzejników, skuć tynk, do uzupełnienia otwory odwadniające w stropie, zaszpachlować ściany między szachtami, regulacja tablicy rozdzielczej, regulacja drzwiczek tablicy rozdzielczej, do poprawienia narożnik w sypialni, wyprowadzić ściany między, przeszlifować narożnik przy drzwiach wejściowych, poprawić ściankę w sypialni, zaślepka parapetu przy drzwiach balkonowych, przesunięcie otworu drzwiowego w łazience.

(dowód: umowa z 21 grudnia 2009 roku k. 843-853,

protokół zdawczo-odbiorczy k. 839-842)

29 kwietnia 2010 roku M. F. zawarła z (...) Spółką z o.o. z siedzibą w S. umowę ustanowienia samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego na pierwszej kondygnacji budynku przy ulicy (...) w S. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 ust. 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 109/10.000. Nadto strony oświadczyły,

iz wydanie przedmiotu umowy na rzecz strony kupującej już nastąpiło. Lokal mieszkalny wydany został kupującej 13 lutego 2009 roku. Strona kupująca zgłosiła następujące usterki: brak głowic w grzejnikach, zamontować osprzęt (gniazdka) w aneksie.

(dowód: umowa z 29 kwietnia 2010 roku k. 857-864,

protokół zdawczo-odbiorczy k. 854-856)

07 grudnia 2009 roku S. K. (2) zawarł z (...) Spółką z o.o. z siedzibą w S. umowę ustanowienia samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...) położonego na pierwszej kondygnacji budynku przy ulicy (...) w S. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowią prawa do nieruchomości opisane w § 1 ust. 1 umowy oraz części budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym 104/10.000. Nadto strony oświadczyły, iż wydanie przedmiotu umowy na rzecz strony kupującej już nastąpiło. Lokal mieszkalny wydany został kupującemu 30 grudnia 2008 roku. Strona kupująca zgłosiła następujące usterki: uzupełnienie otworów technologicznych C.O. oraz wody, uzupełnić oprawę gniazdka i siły w aneksie kuchennym, brak klamek i nawietrzników w oknach, brak termostatów do grzejników, brak gniazdek do anteny i Internetu, podnieść do góry wypływ z kuchni, dostarczyć słuchawkę do domofonu, zamontować zwijacze rolet, okapniki zewnętrzne zostaną zamontowane, łazienka – ściana po prawej stronie – wyciąć kawałek plastiku nad grzejnikiem, poprawić obicia ścian.

(dowód: umowa z 07 grudnia 2009 roku k. 868-876,

protokół zdawczo-odbiorczy k. 865-867)

W nieruchomości przy ulicy (...) w S. występuje ponadnormatywne zużycie armatury, urządzeń oraz rurociągów w obiegu ciepłej wody użytkowej w węźle cieplnym oraz instalacji ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji na poziomie garażu w piwnicy. Aktualny stan techniczny węzła cieplnego, a w szczególności jego poszczególnych elementów po stronie obiegu ciepłej wody użytkowej oraz rurociągów może stanowić wypadkową co najmniej trzech niezależnych okoliczności, które mogły wystąpić oddzielnie lub łącznie potęgując skutki, to jest składu fizykochemicznego wody surowej z miejskiej sieci wodociągowej, która po podgrzaniu ciepłem sieciowym w wymienniku płytkowym do temperatury wodociągowej 55°C, jako ciepła woda użytkowa za pośrednictwem instalacji ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji kierowana jest bezpośrednio do użytkowników mieszkań (1.); projektant w dokumentacji przyjął, że wszystkie przewody instalacji wodociągowej wody zimnej, CWU i cyrkulacji na poziomie garażu podziemnego oraz w obrębie węzła cieplnego po stronie obiegu ciepłej wody użytkowej należy wykonać z rur instalacyjnych stalowych ze szwem podwójnie ocynkowanych według (...) stosując połączenia kołnierzowe i gwintowane za pomocą kształtek żeliwnych ocynkowanych, zaś brak atestów i aprobat technicznych na rury wbudowane w węźle cieplnym ani instalacjach na poziomie garaży, uwzględniając ich stan techniczny, wskazuje na brak pewności czy zastosowano rury zgodne z założeniem przyjętym w projekcie (2.); zgodnie z normą (...) i rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, właściwym materiałem do wykonania instalacji ciepłej wody użytkowej oraz cyrkulacji są rury z tworzywa sztucznego. Od 16 grudnia 2002 roku, obowiązuje nowe ustalenie temperatury ciepłej wody użytkowej, zgodnie z którym temperatura wody ciepłej na wypływie z punktu czerpalnego wynosi minimum 55°C i maksimum 60°C, a okresowo nawet 70°C. Powyższe powoduje, że stosowanie rur stalowych ze szwem podwójnie ocynkowanych nie jest w tych warunkach zalecane, ponieważ w temperaturze powyżej 55°C warstwa cynku traci przyczepność, staje się ziarnista i luźna, a jej działanie ochronne słabnie (3.). Uwzględniając stan techniczny instalacji ciepłej wody użytkowej oraz cyrkulacji, a także przepisy prawa (Rozporządzenie z 12 kwietnia 2002 roku) zasadną jest wymiana, na poziomie garażu podziemnego, rur instalacyjnych stalowych na rury z tworzywa sztucznego wraz z montażem termostatycznych zaworów regulacyjnych i izolacją rurociągów. Wartość kosztorysowa robót związanych z wymianą rur w instalacji CWU i cyrkulacji wraz z montażem termostatycznych zaworów regulujących i izolacją rurociągów wynosi kwotę 30.882,72 zł (brutto). Wartość kosztorysowa robót w węźle cieplnym wynosi kwotę 7.585,77 zł (brutto). Łączna wartość kosztorysowa w zakresie instalacji ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji koniecznych do wykonania w garażu podziemnym budynku przy ulicy (...) w S. oraz węźle cieplnym wynosi 38.468,49 zł (brutto).

(dowód: opinia biegłej B. K. k. 1158-1174 i 1176-1204)

Nieruchomość położona w S. przy ulicy (...) posiada następujące wady i uszkodzenia wynikające z nieprawidłowo wykonanych robót budowlanych, przy użyciu materiałów niskiej jakości w postaci:

- ruszających się profili ściekowych na posadzce piwnicy [zgodnie z projektem wykonawczym w piwnicy budynku zastosowane miało być korytka odpływowe R. – (...) typ (...). Zastosowano korytka szczelinowe bez pokryw (bez możliwości oceny producenta). Część korytek została nieprawidłowo osadzona, co spowodowało ich częściowe odspojenie];
- wilgoci przy wejściach do piwnicy [skutkiem występowania zawilgoceń były uszkodzone tynki i powłoki malarskie, w rejonach pomieszczeń gospodarczych pod schodami we wszystkich klatkach schodowych w piwnicy. Najprawdopodobniej powstały one w wyniku awarii instalacji wewnętrznej i zalania, co miało miejsce w początkowym okresie użytkowania budynku. Widoczne są odspojenia powłoki malarskiej i wykwity solne, wizualnie nie stwierdzono zwiększenia poziomu wilgotności tych miejsc];
- błędnie osadzonych i niedomykających się drzwi w tak zwanych śluzach (przedsionkach piwnic) oraz brak samozamykaczy;
- zagrzybionych śluz [stwierdzono występowanie wykwitów solnych na ścianach śluz (przedsionków przeciwpożarowych)], do wysokości drugiej warstwy bloczka nad posadzką, które najprawdopodobniej powstały w wyniku awarii instalacji wewnętrznej i zalania, co miało miejsce w początkowym okresie użytkowania budynku; nie stwierdzono zawilgocenia tych miejsc];
- niewykończonych części schodów za poręczą [stwierdzono niewykończone półki schodów do piwnicy oraz płaszczyzny za balustradami. Pozostawiona została niewykończona warstwa tynku oraz kleju do płytek];
- nieestetycznego i niechlujnego wykonania poręczy schodów;
- niezamontowania drugiego rzędu rozbijaczy śniegu na dachu [zgodnie z kartami technicznymi rozbijacze śniegu dla kąta nachylenia połaci oraz rodzaju pokrycia stosuje się w ilości od czterech do sześciu sztuk na jeden metr bieżący, w co najmniej dwóch rzędach];
- zdeformowanych spustów rynien [brak pionów – stwierdzono deformację rur spustowych wykonanych z PVC średnicy 50 mm z daszków nad klatkami schodowymi, co wynika ze zbyt małej ilości zastosowanych obejm montażowych];
- zapadniętego krawężnika pomiędzy klatkami (...) [stwierdzono uszkodzenia nawierzchni chodnika od strony parkingu pomiędzy klatkami numer(...) oraz nierówności o powierzchni około 3m⁽⁽²⁾⁾ oraz krawężników od strony parkingu];
- skorodowanych dwóch sztuk drzwi pomieszczenia śmietnika, w ich dolnej części;
- popękanej elewacji [zewewnętrznych warstw wyprawy elewacji od strony frontowej budynku w rejonie klatek (...);
- braku wypełnienia dylatacji pomiędzy klatkami numer (...)[pozostawiona została wolna przestrzeń szerokości około 1-2 cm – nie zastosowano na przykład listy dylatacyjnej];
- pęknięcia podbitki daszku nad wejściem do klatki schodowej numer (...) i jego przeciekanie [uszkodzenie powstałe w wyniku nieszczelności pokrycia daszku];
- przeciekającego daszku nad drzwiami śmietnika;

- błędnie wykończonego muru wjazdu do garażu, pękającego betonu, rozsypującego się zakończenia muru i braku zabezpieczenia przed czynnikami atmosferycznymi [spowodowanego niezamontowaniem listew dylatacyjnych];
- baraku zaślepek wentylacji aluminiowej w wejściach do klatek oraz witrynach w każdej klatce [szesnaście sztuk];
- braku odboju do drzwi w wiatrolapie klatki numer (...) i do drzwi śmietnika;
- uschniętych choinek [trzy sztuki];
- tynku położonego bezpośrednio na deskę bez odpowiedniego podkładu w postaci siatki [stwierdzono odspojenia tynku na okapie w rejonie balkonów (ostatnia kondygnacja)].

Koszt usunięcia usterek i przywrócenia budynku mieszkalnego do stanu wolnego od wad wynosi 65.907,43 zł (brutto).

(dowód: opinia biegłego B. J. k. 1219-1255 i 1256-1267)

Umową z 14 grudnia 2011 roku cedent – M. L. przeniósł na cesjonariusza – Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) wszelkie uprawnienia z tytułu rękojmi i z gwarancji, jak również roszczenia odszkodowawcze z kontraktu i z czynu niedozwolonego z wszelkich wad fizycznych istniejących w częściach wspólnych nieruchomości (w szczególności wad instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją, wad instalacji zimnej wody w garażu podziemnym oraz wad ogólnobudowlanych dla całego budynku i zagospodarowania terenu). Zawiadomienie o cesji (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. otrzymał 25 stycznia 2012 roku.

(dowód: umowa cesji k. 298-299,

zawiadomienie o cesji k. 300,

pismo z 19 stycznia 2012 roku k. 140-142 i 143)

Umową z 20 grudnia 2011 roku cedent – M. I. przeniosła na cesjonariusza – Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) wszelkie uprawnienia z tytułu rękojmi i z gwarancji, jak również roszczenia odszkodowawcze z kontraktu i z czynu niedozwolonego z wszelkich wad fizycznych istniejących w częściach wspólnych nieruchomości (w szczególności wad instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją, wad instalacji zimnej wody w garażu podziemnym oraz wad ogólnobudowlanych dla całego budynku i zagospodarowania terenu). Zawiadomienie o cesji (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. otrzymał 25 stycznia 2012 roku.

(dowód: umowa cesji k. 301-302,

zawiadomienie o cesji k. 303,

pismo z 19 stycznia 2012 roku k. 140-142 i 143)

Umową z 19 grudnia 2011 roku cedenci – A. T. i J. T. przenieśli na cesjonariusza – Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) wszelkie uprawnienia z tytułu rękojmi i z gwarancji, jak również roszczenia odszkodowawcze z kontraktu i z czynu niedozwolonego z wszelkich wad fizycznych istniejących w częściach wspólnych nieruchomości (w szczególności wad instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją, wad instalacji zimnej wody w garażu podziemnym oraz wad ogólnobudowlanych dla całego budynku i zagospodarowania terenu). Zawiadomienie o cesji (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. otrzymał 25 stycznia 2012 roku.

(dowód: umowa cesji k. 304-305,

zawiadomienie o cesji k. 306,

pismo z 19 stycznia 2012 roku k. 140-142 i 143)

Umową z 19 grudnia 2011 roku cedenci – J. M. (1) i J. M. (2) przenieśli na cesjonariusza – Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) wszelkie uprawnienia z tytułu rękojmi i z gwarancji, jak również roszczenia odszkodowawcze z kontraktu i z czynu niedozwolonego z wszelkich wad fizycznych istniejących w częściach wspólnych nieruchomości (w szczególności wad instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją, wad instalacji zimnej wody w garażu podziemnym oraz wad ogólnobudowlanych dla całego budynku i zagospodarowania terenu). Zawiadomienie o cesji (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. otrzymał 25 stycznia 2012 roku.

(dowód: umowa cesji k. 307-308,

zawiadomienie o cesji k. 309,

pismo z 19 stycznia 2012 roku k. 140-142 i 143)

Umową z 27 grudnia 2011 roku cedent – J. K. przeniosła na cesjonariusza – Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) wszelkie uprawnienia z tytułu rękojmi i z gwarancji, jak również roszczenia odszkodowawcze z kontraktu i z czynu niedozwolonego z wszelkich wad fizycznych istniejących w częściach wspólnych nieruchomości (w szczególności wad instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją, wad instalacji zimnej wody w garażu podziemnym oraz wad ogólnobudowlanych dla całego budynku i zagospodarowania terenu). Zawiadomienie o cesji (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. otrzymał 25 stycznia 2012 roku.

(dowód: umowa cesji k. 310-311,

zawiadomienie o cesji k. 312,

pismo z 19 stycznia 2012 roku k. 140-142 i 143)

Umową z 21 grudnia 2011 roku cedenci – A. B. i T. B. (1) przenieśli na cesjonariusza – Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) wszelkie uprawnienia z tytułu rękojmi i z gwarancji, jak również roszczenia odszkodowawcze z kontraktu i z czynu niedozwolonego z wszelkich wad fizycznych istniejących w częściach wspólnych nieruchomości (w szczególności wad instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją, wad instalacji zimnej wody w garażu podziemnym oraz wad ogólnobudowlanych dla całego budynku i zagospodarowania terenu). Zawiadomienie o cesji (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. otrzymał 25 stycznia 2012 roku.

(dowód: umowa cesji k. 313-314,

zawiadomienie o cesji k. 315,

pismo z 19 stycznia 2012 roku k. 140-142 i 143)

Umową z 14 grudnia 2011 roku cedenci – M. W. i Ł. L. przenieśli na cesjonariusza – Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) wszelkie uprawnienia z tytułu rękojmi i z gwarancji, jak również roszczenia odszkodowawcze z kontraktu i z czynu niedozwolonego z wszelkich wad fizycznych istniejących w częściach wspólnych nieruchomości (w szczególności wad instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją, wad instalacji zimnej wody w garażu podziemnym oraz wad ogólnobudowlanych dla całego budynku i zagospodarowania terenu). Zawiadomienie o cesji (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. otrzymał 25 stycznia 2012 roku.

(dowód: umowa cesji k. 316-317,

zawiadomienie o cesji k. 318,

pismo z 19 stycznia 2012 roku k. 140-142 i 143)

Umową z 13 grudnia 2011 roku cedenci – J. S. i M. S. przenieśli na cesjonariusza – Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) wszelkie uprawnienia z tytułu rękojmi i z gwarancji, jak również

roszczenia odszkodowawcze z kontraktu i z czynu niedozwolonego z wszelkich wad fizycznych istniejących w częściach wspólnych nieruchomości (w szczególności wad instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją, wad instalacji zimnej wody w garażu podziemnym oraz wad ogólnobudowlanych dla całego budynku i zagospodarowania terenu).
Zawiadomienie o cesji (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. otrzymał 25 stycznia 2012 roku.

(dowód: umowa cesji k. 319-320,

zawiadomienie o cesji k. 321,

piśmo z 19 stycznia 2012 roku k. 140-142 i 143)

Umową z 21 grudnia 2011 roku cedenci – A. D. (3) i P. D. przenieśli na cesjonariusza – Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) wszelkie uprawnienia z tytułu rękojmi i z gwarancji, jak również roszczenia odszkodowawcze z kontraktu i z czynu niedozwolonego z wszelkich wad fizycznych istniejących w częściach wspólnych nieruchomości (w szczególności wad instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją, wad instalacji zimnej wody w garażu podziemnym oraz wad ogólnobudowlanych dla całego budynku i zagospodarowania terenu).
Zawiadomienie o cesji (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. otrzymał 25 stycznia 2012 roku.

(dowód: umowa cesji k. 322-323,

zawiadomienie o cesji k. 324,

piśmo z 19 stycznia 2012 roku k. 140-142 i 143)

Umową z 14 grudnia 2011 roku cedent – M. K. (4) przeniósł na cesjonariusza – Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) wszelkie uprawnienia z tytułu rękojmi i z gwarancji, jak również roszczenia odszkodowawcze z kontraktu i z czynu niedozwolonego z wszelkich wad fizycznych istniejących w częściach wspólnych nieruchomości (w szczególności wad instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją, wad instalacji zimnej wody w garażu podziemnym oraz wad ogólnobudowlanych dla całego budynku i zagospodarowania terenu).
Zawiadomienie o cesji (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. otrzymał 25 stycznia 2012 roku.

(dowód: umowa cesji k. 325-326,

zawiadomienie o cesji k. 327,

piśmo z 19 stycznia 2012 roku k. 140-142 i 143)

Umową z 22 grudnia 2011 roku cedenci – J. W. i T. B. (2) przenieśli na cesjonariusza – Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) wszelkie uprawnienia z tytułu rękojmi i z gwarancji, jak również roszczenia odszkodowawcze z kontraktu i z czynu niedozwolonego z wszelkich wad fizycznych istniejących w częściach wspólnych nieruchomości (w szczególności wad instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją, wad instalacji zimnej wody w garażu podziemnym oraz wad ogólnobudowlanych dla całego budynku i zagospodarowania terenu).
Zawiadomienie o cesji (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. otrzymał 25 stycznia 2012 roku.

(dowód: umowa cesji k. 328-329,

zawiadomienie o cesji k. 330,

piśmo z 19 stycznia 2012 roku k. 140-142 i 143)

Umową z 23 grudnia 2011 roku cedenci – M. K. (2) i K. K. przenieśli na cesjonariusza – Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) wszelkie uprawnienia z tytułu rękojmi i z gwarancji, jak również roszczenia odszkodowawcze z kontraktu i z czynu niedozwolonego z wszelkich wad fizycznych istniejących w częściach wspólnych nieruchomości (w szczególności wad instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją, wad instalacji

zimnej wody w garażu podziemnym oraz wad ogólnobudowlanych dla całego budynku i zagospodarowania terenu).
Zawiadomienie o cesji (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. otrzymał 25 stycznia 2012 roku.

(dowód: umowa cesji k. 331-332,

zawiadomienie o cesji k. 323,

pismo z 19 stycznia 2012 roku k. 140-142 i 143)

Umową z 19 grudnia 2011 roku cedenci – A. K. (2) i B. S. przenieśli na cesjonariusza – Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) wszelkie uprawnienia z tytułu rękojmi i z gwarancji, jak również roszczenia odszkodowawcze z kontraktu i z czynu niedozwolonego z wszelkich wad fizycznych istniejących w częściach wspólnych nieruchomości (w szczególności wad instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją, wad instalacji zimnej wody w garażu podziemnym oraz wad ogólnobudowlanych dla całego budynku i zagospodarowania terenu).
Zawiadomienie o cesji (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. otrzymał 25 stycznia 2012 roku.

(dowód: umowa cesji k. 334-335,

zawiadomienie o cesji k. 336,

pismo z 19 stycznia 2012 roku k. 140-142 i 143)

Umową z 21 grudnia 2011 roku cedenci – A. K. (1) i R. K. przenieśli na cesjonariusza – Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) wszelkie uprawnienia z tytułu rękojmi i z gwarancji, jak również roszczenia odszkodowawcze z kontraktu i z czynu niedozwolonego z wszelkich wad fizycznych istniejących w częściach wspólnych nieruchomości (w szczególności wad instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją, wad instalacji zimnej wody w garażu podziemnym oraz wad ogólnobudowlanych dla całego budynku i zagospodarowania terenu).
Zawiadomienie o cesji (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. otrzymał 25 stycznia 2012 roku.

(dowód: umowa cesji k. 337-338,

zawiadomienie o cesji k. 339,

pismo z 19 stycznia 2012 roku k. 140-142 i 143)

Umową z 17 grudnia 2011 roku cedent – D. G. (1) przeniósł na cesjonariusza – Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) wszelkie uprawnienia z tytułu rękojmi i z gwarancji, jak również roszczenia odszkodowawcze z kontraktu i z czynu niedozwolonego z wszelkich wad fizycznych istniejących w częściach wspólnych nieruchomości (w szczególności wad instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją, wad instalacji zimnej wody w garażu podziemnym oraz wad ogólnobudowlanych dla całego budynku i zagospodarowania terenu).
Zawiadomienie o cesji (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. otrzymał 25 stycznia 2012 roku.

(dowód: umowa cesji k. 340-341,

zawiadomienie o cesji k. 342,

pismo z 19 stycznia 2012 roku k. 140-142 i 143)

Umową z 12 grudnia 2011 roku cedent – A. M. (2) przeniosła na cesjonariusza – Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) wszelkie uprawnienia z tytułu rękojmi i z gwarancji, jak również roszczenia odszkodowawcze z kontraktu i z czynu niedozwolonego z wszelkich wad fizycznych istniejących w częściach wspólnych nieruchomości (w szczególności wad instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją, wad instalacji zimnej wody w garażu podziemnym oraz wad ogólnobudowlanych dla całego budynku i zagospodarowania terenu).
Zawiadomienie o cesji (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. otrzymał 25 stycznia 2012 roku.

(dowód: umowa cesji k. 343-344,

zawiadomienie o cesji k. 345,

pismo z 19 stycznia 2012 roku k. 140-142 i 143)

Umową z 16 grudnia 2011 roku cedenci – I. S. i J. J. (2) przenieśli na cesjonariusza – Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) wszelkie uprawnienia z tytułu rękojmi i z gwarancji, jak również roszczenia odszkodowawcze z kontraktu i z czynu niedozwolonego z wszelkich wad fizycznych istniejących w częściach wspólnych nieruchomości (w szczególności wad instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją, wad instalacji zimnej wody w garażu podziemnym oraz wad ogólnobudowlanych dla całego budynku i zagospodarowania terenu). Zawiadomienie o cesji (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. otrzymał 25 stycznia 2012 roku.

(dowód: umowa cesji k. 346-347,

zawiadomienie o cesji k. 348,

pismo z 19 stycznia 2012 roku k. 140-142 i 143)

Umową z 19 grudnia 2011 roku cedent – G. T. przeniósł na cesjonariusza – Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) wszelkie uprawnienia z tytułu rękojmi i z gwarancji, jak również roszczenia odszkodowawcze z kontraktu i z czynu niedozwolonego z wszelkich wad fizycznych istniejących w częściach wspólnych nieruchomości (w szczególności wad instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją, wad instalacji zimnej wody w garażu podziemnym oraz wad ogólnobudowlanych dla całego budynku i zagospodarowania terenu). Zawiadomienie o cesji (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. otrzymał 25 stycznia 2012 roku.

(dowód: umowa cesji k. 349-350,

zawiadomienie o cesji k. 351,

pismo z 19 stycznia 2012 roku k. 140-142 i 143)

Umową z 21 grudnia 2011 roku cedenci – A. S. (4) i A. S. (5) przenieśli na cesjonariusza – Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) wszelkie uprawnienia z tytułu rękojmi i z gwarancji, jak również roszczenia odszkodowawcze z kontraktu i z czynu niedozwolonego z wszelkich wad fizycznych istniejących w częściach wspólnych nieruchomości (w szczególności wad instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją, wad instalacji zimnej wody w garażu podziemnym oraz wad ogólnobudowlanych dla całego budynku i zagospodarowania terenu). Zawiadomienie o cesji (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. otrzymał 25 stycznia 2012 roku.

(dowód: umowa cesji k. 352-353,

zawiadomienie o cesji k. 354,

pismo z 19 stycznia 2012 roku k. 140-142 i 143)

Umową z 22 grudnia 2011 roku cedent – T. B. (2) przeniósł na cesjonariusza – Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) wszelkie uprawnienia z tytułu rękojmi i z gwarancji, jak również roszczenia odszkodowawcze z kontraktu i z czynu niedozwolonego z wszelkich wad fizycznych istniejących w częściach wspólnych nieruchomości (w szczególności wad instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją, wad instalacji zimnej wody w garażu podziemnym oraz wad ogólnobudowlanych dla całego budynku i zagospodarowania terenu). Zawiadomienie o cesji (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. otrzymał 25 stycznia 2012 roku.

(dowód: umowa cesji k. 355-356,

zawiadomienie o cesji k. 357,

pismo z 19 stycznia 2012 roku k. 140-142 i 143)

Umową z 15 grudnia 2011 roku cedent – M. F. przeniosła na cesjonariusza – Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) wszelkie uprawnienia z tytułu rękojmi i z gwarancji, jak również roszczenia odszkodowawcze z kontraktu i z czynu niedozwolonego z wszelkich wad fizycznych istniejących w częściach wspólnych nieruchomości (w szczególności wad instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją, wad instalacji zimnej wody w garażu podziemnym oraz wad ogólnobudowlanych dla całego budynku i zagospodarowania terenu). Zawiadomienie o cesji (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. otrzymał 25 stycznia 2012 roku.

(dowód: umowa cesji k. 358-359,

zawiadomienie o cesji k. 360,

pismo z 19 stycznia 2012 roku k. 140-142 i 143)

Umową z 15 grudnia 2011 roku cedenci – M. G. (1) i M. G. (2) przenieśli na cesjonariusza – Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) wszelkie uprawnienia z tytułu rękojmi i z gwarancji, jak również roszczenia odszkodowawcze z kontraktu i z czynu niedozwolonego z wszelkich wad fizycznych istniejących w częściach wspólnych nieruchomości (w szczególności wad instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją, wad instalacji zimnej wody w garażu podziemnym oraz wad ogólnobudowlanych dla całego budynku i zagospodarowania terenu). Zawiadomienie o cesji (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. otrzymał 25 stycznia 2012 roku.

(dowód: umowa cesji k. 361-362,

zawiadomienie o cesji k. 363,

pismo z 19 stycznia 2012 roku k. 140-142 i 143)

Umową z 12 grudnia 2011 roku cedenci – A. S. (3) i S. S. przenieśli na cesjonariusza – Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) wszelkie uprawnienia z tytułu rękojmi i z gwarancji, jak również roszczenia odszkodowawcze z kontraktu i z czynu niedozwolonego z wszelkich wad fizycznych istniejących w częściach wspólnych nieruchomości (w szczególności wad instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją, wad instalacji zimnej wody w garażu podziemnym oraz wad ogólnobudowlanych dla całego budynku i zagospodarowania terenu). Zawiadomienie o cesji (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. otrzymał 25 stycznia 2012 roku.

(dowód: umowa cesji k. 364-365,

zawiadomienie o cesji k. 366,

pismo z 19 stycznia 2012 roku k. 140-142 i 143)

Umową z 27 grudnia 2011 roku cedent – A. J. przeniosła na cesjonariusza – Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) wszelkie uprawnienia z tytułu rękojmi i z gwarancji, jak również roszczenia odszkodowawcze z kontraktu i z czynu niedozwolonego z wszelkich wad fizycznych istniejących w częściach wspólnych nieruchomości (w szczególności wad instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją, wad instalacji zimnej wody w garażu podziemnym oraz wad ogólnobudowlanych dla całego budynku i zagospodarowania terenu). Zawiadomienie o cesji (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. otrzymał 25 stycznia 2012 roku.

(dowód: umowa cesji k. 367-368,

pismo z 19 stycznia 2012 roku k. 140-142 i 143)

Umową z 27 grudnia 2011 roku cedent – P. K. przeniósł na cesjonariusza – Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) wszelkie uprawnienia z tytułu rękojmi i z gwarancji, jak również roszczenia odszkodowawcze z kontraktu i z czynu niedozwolonego z wszelkich wad fizycznych istniejących w częściach wspólnych nieruchomości (w szczególności wad instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją, wad instalacji zimnej wody w garażu podziemnym oraz wad ogólnobudowlanych dla całego budynku i zagospodarowania terenu). Zawiadomienie o cesji (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. otrzymał 25 stycznia 2012 roku.

(dowód: umowa cesji k. 369-370,

zawiadomienie o cesji k. 371,

pismo z 19 stycznia 2012 roku k. 140-142 i 143)

Umową z 08 grudnia 2011 roku cedenci – M. K. (3) i M. K. (1) przenieśli na cesjonariusza – Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) wszelkie uprawnienia z tytułu rękojmi i z gwarancji, jak również roszczenia odszkodowawcze z kontraktu i z czynu niedozwolonego z wszelkich wad fizycznych istniejących w częściach wspólnych nieruchomości (w szczególności wad instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją, wad instalacji zimnej wody w garażu podziemnym oraz wad ogólnobudowlanych dla całego budynku i zagospodarowania terenu). Zawiadomienie o cesji (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. otrzymał 25 stycznia 2012 roku.

(dowód: umowa cesji k. 372-373,

zawiadomienie o cesji k. 374,

pismo z 19 stycznia 2012 roku k. 140-142 i 143)

Umową z 15 grudnia 2011 roku cedent – T. S. przeniósł na cesjonariusza – Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) wszelkie uprawnienia z tytułu rękojmi i z gwarancji, jak również roszczenia odszkodowawcze z kontraktu i z czynu niedozwolonego z wszelkich wad fizycznych istniejących w częściach wspólnych nieruchomości (w szczególności wad instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją, wad instalacji zimnej wody w garażu podziemnym oraz wad ogólnobudowlanych dla całego budynku i zagospodarowania terenu). Zawiadomienie o cesji (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. otrzymał 25 stycznia 2012 roku.

(dowód: umowa cesji k. 375-376,

zawiadomienie o cesji k. 377,

pismo z 19 stycznia 2012 roku k. 140-142 i 143)

Umową z 15 grudnia 2011 roku cedenci – S. N. i P. N. przenieśli na cesjonariusza – Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) wszelkie uprawnienia z tytułu rękojmi i z gwarancji, jak również roszczenia odszkodowawcze z kontraktu i z czynu niedozwolonego z wszelkich wad fizycznych istniejących w częściach wspólnych nieruchomości (w szczególności wad instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją, wad instalacji zimnej wody w garażu podziemnym oraz wad ogólnobudowlanych dla całego budynku i zagospodarowania terenu). Zawiadomienie o cesji (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. otrzymał 25 stycznia 2012 roku.

(dowód: umowa cesji k. 378-379,

zawiadomienie o cesji k. 380,

pismo z 19 stycznia 2012 roku k. 140-142 i 143)

Umową z 15 grudnia 2011 roku cedenci – K. P. i T. P. przenieśli na cesjonariusza – Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) wszelkie uprawnienia z tytułu rękojmi i z gwarancji, jak również

roszczenia odszkodowawcze z kontraktu i z czynu niedozwolonego z wszelkich wad fizycznych istniejących w częściach wspólnych nieruchomości (w szczególności wad instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją, wad instalacji zimnej wody w garażu podziemnym oraz wad ogólnobudowlanych dla całego budynku i zagospodarowania terenu). Zawiadomienie o cesji (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. otrzymał 25 stycznia 2012 roku.

(dowód: umowa cesji k. 381-382,

zawiadomienie o cesji k. 383,

pismo z 19 stycznia 2012 roku k. 140-142 i 143)

Umową z 20 grudnia 2011 roku cedent – J. J. (3) przeniósł na cesjonariusza – Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) wszelkie uprawnienia z tytułu rękojmi i z gwarancji, jak również roszczenia odszkodowawcze z kontraktu i z czynu niedozwolonego z wszelkich wad fizycznych istniejących w częściach wspólnych nieruchomości (w szczególności wad instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją, wad instalacji zimnej wody w garażu podziemnym oraz wad ogólnobudowlanych dla całego budynku i zagospodarowania terenu). Zawiadomienie o cesji (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. otrzymał 25 stycznia 2012 roku.

(dowód: umowa cesji k. 384-385,

zawiadomienie o cesji k. 386,

pismo z 19 stycznia 2012 roku k. 140-142 i 143,

pełnomocnictwo k. 817)

Umową z 22 grudnia 2011 roku cedent – I. K. przeniosła na cesjonariusza – Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) wszelkie uprawnienia z tytułu rękojmi i z gwarancji, jak również roszczenia odszkodowawcze z kontraktu i z czynu niedozwolonego z wszelkich wad fizycznych istniejących w częściach wspólnych nieruchomości (w szczególności wad instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją, wad instalacji zimnej wody w garażu podziemnym oraz wad ogólnobudowlanych dla całego budynku i zagospodarowania terenu). Zawiadomienie o cesji (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. otrzymał 25 stycznia 2012 roku.

(dowód: umowa cesji k. 387-388,

zawiadomienie o cesji k. 389,

pismo z 19 stycznia 2012 roku k. 140-142 i 143)

Umową z 21 grudnia 2011 roku cedenci – E. M. (3) i A. M. (3) przenieśli na cesjonariusza – Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) wszelkie uprawnienia z tytułu rękojmi i z gwarancji, jak również roszczenia odszkodowawcze z kontraktu i z czynu niedozwolonego z wszelkich wad fizycznych istniejących w częściach wspólnych nieruchomości (w szczególności wad instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją, wad instalacji zimnej wody w garażu podziemnym oraz wad ogólnobudowlanych dla całego budynku i zagospodarowania terenu). Zawiadomienie o cesji (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. otrzymał 25 stycznia 2012 roku.

(dowód: umowa cesji k. 390-391,

zawiadomienie o cesji k. 392,

pismo z 19 stycznia 2012 roku k. 140-142 i 143)

Umową z 21 grudnia 2011 roku cedent – E. M. (1) przeniosła na cesjonariusza – Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) wszelkie uprawnienia z tytułu rękojmi i z gwarancji, jak również

roszczenia odszkodowawcze z kontraktu i z czynu niedozwolonego z wszelkich wad fizycznych istniejących w częściach wspólnych nieruchomości (w szczególności wad instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją, wad instalacji zimnej wody w garażu podziemnym oraz wad ogólnobudowlanych dla całego budynku i zagospodarowania terenu). Zawiadomienie o cesji (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. otrzymał 25 stycznia 2012 roku.

(dowód: umowa cesji k. 393-394,

zawiadomienie o cesji k. 395,

pismo z 19 stycznia 2012 roku k. 140-142 i 143)

Umową z 27 grudnia 2011 roku cedenci – A. M. (1) i M. M. (1) przenieśli na cesjonariusza – Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) wszelkie uprawnienia z tytułu rękojmi i z gwarancji, jak również roszczenia odszkodowawcze z kontraktu i z czynu niedozwolonego z wszelkich wad fizycznych istniejących w częściach wspólnych nieruchomości (w szczególności wad instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją, wad instalacji zimnej wody w garażu podziemnym oraz wad ogólnobudowlanych dla całego budynku i zagospodarowania terenu). Zawiadomienie o cesji (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. otrzymał 25 stycznia 2012 roku.

(dowód: umowa cesji k. 396-397,

zawiadomienie o cesji k. 398,

pismo z 19 stycznia 2012 roku k. 140-142 i 143)

Umową z 14 grudnia 2011 roku cedent – E. M. (2) przeniosła na cesjonariusza – Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) wszelkie uprawnienia z tytułu rękojmi i z gwarancji, jak również roszczenia odszkodowawcze z kontraktu i z czynu niedozwolonego z wszelkich wad fizycznych istniejących w częściach wspólnych nieruchomości (w szczególności wad instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją, wad instalacji zimnej wody w garażu podziemnym oraz wad ogólnobudowlanych dla całego budynku i zagospodarowania terenu). Zawiadomienie o cesji (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. otrzymał 25 stycznia 2012 roku.

(dowód: umowa cesji k. 399-400,

zawiadomienie o cesji k. 401,

pismo z 19 stycznia 2012 roku k. 140-142 i 143)

Umową z 20 grudnia 2011 roku cedenci – A. D. (2) i Ł. D. przenieśli na cesjonariusza – Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) wszelkie uprawnienia z tytułu rękojmi i z gwarancji, jak również roszczenia odszkodowawcze z kontraktu i z czynu niedozwolonego z wszelkich wad fizycznych istniejących w częściach wspólnych nieruchomości (w szczególności wad instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją, wad instalacji zimnej wody w garażu podziemnym oraz wad ogólnobudowlanych dla całego budynku i zagospodarowania terenu). Zawiadomienie o cesji (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. otrzymał 25 stycznia 2012 roku.

(dowód: umowa cesji k. 402-403,

zawiadomienie o cesji k. 404,

pismo z 19 stycznia 2012 roku k. 140-142 i 143)

Umową z 19 grudnia 2011 roku cedent – P. P. przeniosła na cesjonariusza – Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) wszelkie uprawnienia z tytułu rękojmi i z gwarancji, jak również roszczenia odszkodowawcze z kontraktu i z czynu niedozwolonego z wszelkich wad fizycznych istniejących w częściach wspólnych nieruchomości (w szczególności wad instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją, wad instalacji zimnej wody w

garażu podziemnym oraz wad ogólnobudowlanych dla całego budynku i zagospodarowania terenu). Zawiadomienie o cesji (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. otrzymał 25 stycznia 2012 roku.

(dowód: umowa cesji k. 405-406,

zawiadomienie o cesji k. 407,

pismo z 19 stycznia 2012 roku k. 140-142 i 143)

Umową z 09 grudnia 2011 roku cedenci – M. M. (2) i T. M. przenieśli na cesjonariusza – Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) wszelkie uprawnienia z tytułu rękojmi i z gwarancji, jak również roszczenia odszkodowawcze z kontraktu i z czynu niedozwolonego z wszelkich wad fizycznych istniejących w częściach wspólnych nieruchomości (w szczególności wad instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją, wad instalacji zimnej wody w garażu podziemnym oraz wad ogólnobudowlanych dla całego budynku i zagospodarowania terenu). Zawiadomienie o cesji (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. otrzymał 25 stycznia 2012 roku.

(dowód: umowa cesji k. 408-409,

zawiadomienie o cesji k. 410,

pismo z 19 stycznia 2012 roku k. 140-142 i 143)

Umową z 20 grudnia 2011 roku cedenci – D. G. (2) i H. G. przenieśli na cesjonariusza – Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) wszelkie uprawnienia z tytułu rękojmi i z gwarancji, jak również roszczenia odszkodowawcze z kontraktu i z czynu niedozwolonego z wszelkich wad fizycznych istniejących w częściach wspólnych nieruchomości (w szczególności wad instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją, wad instalacji zimnej wody w garażu podziemnym oraz wad ogólnobudowlanych dla całego budynku i zagospodarowania terenu). Zawiadomienie o cesji (...) Spółka z o.o. z siedzibą w S. otrzymał 25 stycznia 2012 roku.

(dowód: umowa cesji k. 411-412,

zawiadomienie o cesji k. 413,

pismo z 19 stycznia 2012 roku k. 140-142 i 143)

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowym zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie, częściowo.

W niniejszym postępowaniu powodowa Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) wystąpiła z powództwem skierowanym przeciwko (...) Spółce z o.o. z siedzibą w S. domagając się zapłaty kwoty 176.577 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od 31 stycznia 2012 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu. Na uzasadnienie żądania powód podał, że w drodze umów cesji właściciele lokali posiadający łącznie 79,25% udziałów w nieruchomości wspólnej położonej w S. przy ul. (...), przelali na niego uprawnienia z rękojmi oraz roszczeń odszkodowawczych z kontraktu i czynu niedozwolonego przysługujące im w stosunku do pozwanego (dewelopera, od którego nabyli lokale mieszkalne) z tytułu wszelkich wad fizycznych istniejących w częściach wspólnych nieruchomości. Na tej podstawie powód dochodzi uprawnień z rękojmi w związku z ujawnionymi wadami części wspólnych budynku, szczegółowo opisanymi w pozwie. Powód złożył pozwanemu oświadczenie o obniżeniu ceny z tytułu wad rzeczy sprzedanej o kwotę 176.577 zł, wzywając jednocześnie do dobrowolnej zapłaty tej kwoty. Ponieważ dobrowolna zapłata nie nastąpiła, powodowa Wspólnota wniosła pozew o zasądzenie tej kwoty. Na wypadek niepodzielenia przez Sąd jego stanowiska, co do odpowiedzialności pozwanego na podstawie przepisów o rękojmi, powód wniósł o zasądzenie od pozwanego kwoty 176.577 zł jako odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy, wskazując że skutek wadliwie zrealizowanej

inwestycji powód poniósł szkodę, a (...) Spółka z o.o. powinna zwrócić mu koszty naprawienia tej szkody, to jest przywrócenia budynku do sprawności zgodnej z jego przeznaczeniem.

Przechodząc zatem do istoty spornego zagadnienia, w zakresie pierwszej z podnoszonych podstaw, to zważyć należy, iż istotę instytucji rękojmi reguluje treść art. 556 § 1 k.c. Zgodnie z powołanym przepisem sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego, albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niepełnym (rękojmia za wady fizyczne). Nadto sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana stanowi własność osoby trzeciej albo jeżeli jest obciążona prawem osoby trzeciej; w razie sprzedaży praw sprzedawca jest odpowiedzialny także za istnienie praw (rękojmia za wady prawne). Odpowiedzialność ustawowa sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady sprzedanej rzeczy ma charakter absolutny. Oznacza to, że sprzedawca nie może się z niej zwolnić i obciążony jest nią niezależnie od tego czy spowodował wadliwość rzeczy i czy ponosi on z tego tytułu jakąkolwiek winę. Sprzedawca ponosi odpowiedzialność nawet jeżeli nie wiedział, iż rzecz jest wadliwa.

Podkreślenia, w okolicznościach niniejszej sprawy wymaga, że dochodzenie roszczeń z tytułu rękojmi wiąże się z zachowaniem aktów staranności. W myśl zaś art. 563 § 1 k.c. kupujący traci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia, a w wypadku gdy zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach przyjęte, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca po upływie czasu, w którym przy zachowaniu należytej staranności mógł ją wykryć.

Jak już wspomiano odpowiedzialność za wady rzeczy jest w istocie rzeczy odpowiedzialnością opartą na zasadzie ryzyka, bezwzględna i obiektywna. Powyższe akcentuje się głównie poprzez brak możliwości uwolnienia się od niej poprzez wykazanie braku winy własnej sprzedawcy, czy też winy osoby, którą się posłużył, a nawet poprzez wykazanie braku wiedzy takich podmiotów o wystąpieniu, czy też możliwości wystąpienia wady. Zasadniczą przesłanką odpowiedzialności sprzedawcy względem kupującego jest wykazanie, że przedmiot sprzedaży dotknięty jest wadą fizyczną bądź prawną. Nie ma zatem żadnego znaczenia przy rozpoznawaniu tego rodzaju spraw, czy sprzedawca ponosi winę za stan przedmiotu zakupu, czy też takowej nie można mu przypisać. Konsekwencją nałożenia tak surowej odpowiedzialności na sprzedawcę jest jednak obowiązek kupującego, z uwagi na treść przepisu art. 563 k.c., dochowania określonych aktów staranności. Sprowadza się on do tego, iż kupujący winien, w celu dochodzenia roszczeń z rękojmi za wady, zawiadomić sprzedawcę o wadzie w terminie miesiąca od jej wykrycia. Powyższy termin ma charakter terminu zawitego, a jego upływ powoduje utratę możliwości dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi.

Odnosząc powyższe do przedmiotowej sprawy wskazać należy, że powód uzasadniając twierdzenie w zakresie dochowania terminu zawiadomienia o wadzie powołał się na pisma zarządcy z 13 kwietnia 2010 roku, 24 maja 2010 roku, 17 września 2010 roku, 12 października 2010 roku i 02 listopada 2010 roku, w których zawiadamiał pozwanego o stwierdzonych wadliwościach, wzywając do ich usunięcia.

Jak wynika z przeprowadzonego postępowania dowodowego w postaci pism kierowanych do pozwanego, protokołów zdawczo-odbiorczych jak również zeznań świadków M. K. (1), S. S. i I. K. oraz przesłuchania stron, właściciele lokali, którym pierwotnie (przed dokonaniem cesji na rzecz powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej) przysługiwały uprawnienia z tytułu rękojmi, nie udowodnili by zawiadomili sprzedawcę, to jest pozwanego, o ujawnionych wadach w ciągu miesiąca od ich wykrycia, w związku z czym, jak stanowi powoływana norma art. 563 § 1 k.c., utracili uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy. Jak zeznawali przy tym świadkowie M. K. (1) i S. S. – będący właścicielami lokali – wiedzieli oni o wadach po odbiorze lokali, podobnie jak inni właściciele i zgłaszali to deweloperowi i zarządcy. Brak jest jednakże dowodów w zakresie tych czynności wobec pozwanego (dewelopera). Co zaś tyczy się zgłaszania ich [wad] powodowi, to zauważyć należy, że w doktrynie wskazuje się, że zawiadomienie o wadzie jest aktem staranności osoby uprawnionej z tytułu dochodzenia roszczeń z rękojmi. Zatem powyższego nie może zastąpić powzięcie przez sprzedawcę wiedzy o wadzie z innych źródeł aniżeli bezpośrednio od osoby uprawnionej. Poza kupującym osobą, która w świetle przepisów kodeksu cywilnego mogłaby wykonać powyższe uprawnienie, mógłby być pełnomocnik kupującego legitymujący się odpowiednim pełnomocnictwem. W żadnej jednak mierze zawiadomienia o wadzie nie

może skutecznie złożyć podmiot trzeci, nie będący stroną stosunku prawnego sprzedaży. Jak wynika z kierowanych do pozwanego przez powoda pism, to powodowa Wspólnota, za pośrednictwem zarządcy, zgłaszała pozwanemu wady, które ujawniały się w 2010 roku. Wspólnota Mieszkaniowa nie była jednak stroną umów sprzedaży lokali i jako osoba spoza stosunku prawnego wynikającego z tych umów nie mogła skutecznie zastąpić kupujących w wykonywaniu ich uprawnień. Skoro wady ujawniły się w 2010 roku, a jak wynika z przedłożonych przez powoda umów, do przelewu wierzytelności właścicieli lokali na rzecz powoda doszło dopiero w grudniu 2011 roku, zawarcie tych umów nastąpiło już po wygaśnięciu uprawnień właścicieli lokali z tytułu rękojmi. Powyższe okoliczności wskazują, że powód nie mógł nabyć uprawnień przeciwko (...) Spółce z o.o. z tytułu rękojmi, w tym uprawnienia do obniżenia ceny.

W tym stanie prawnym, roszczenie powoda oparte na reżimie rękojmi, nie znajdowało uzasadnionych, co do zasady, podstaw. W świetle tej oceny, oddaleniu podlegał wniosek dowodowy w zakresie opinii biegłego, zmierzający do ustalenia stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem wad istniejących. Stosownie bowiem do treści art. 560 § 1 k.c. jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny. Powód wystąpił z drugim ze wskazanych żądań. W myśl art. 560 § 3 k.c., jeżeli kupujący żąda obniżenia ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej, obniżenie powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem wad istniejących. Zgodnie z tezą do wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 09 czerwca 2010 r. (sygn. akt I ACa 21/10; LEX numer 1120088) dochodzone na podstawie art. 560 § 1 k.c. roszczenie o obniżenie ceny w przypadku, gdy cena została już zapłacona, realizowane jest poprzez żądanie zapłaty kwoty odpowiadającej różnicy pomiędzy wartością rzeczy wolnej od wad, a wartością obliczoną z uwzględnieniem istniejących wad. Ciężar tego wykazania spoczywa na kupującym (art. 6 k.c.) (por. teza do wyroku Sądu Najwyższego z 28 listopada 2007 roku, sygn. akt V CNP 124/07; LEX numer 483295). Okoliczność ta, jako irrelevantna, wobec wygaśnięcia żądania z tytułu obniżenia ceny, nie podlegała ustaleniom, wywołując jedynie zwłokę w postępowaniu i zbędne zawyżenie jego kosztów.

W świetle poczynionych dotychczas rozważań prawnych, ocenie podlegało alternatywie prezentowane stanowisko powoda, upatrujące odpowiedzialności pozwanego na podstawie przepisów art. 471 i nast. k.c., regulujących odpowiedzialność kontraktową za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania.

Nie ulega wątpliwości, że wystąpienie wad rzeczy nie eliminuje możliwości skorzystania przez wierzyciela z dochodzenia naprawienia poniesionej szkody na zasadach ogólnych. Oczywistym jest bowiem, że wadliwe wykonanie robót budowlanych jest nienależyтым wykonaniem zobowiązania. Jeżeli zatem wierzyciel poniósł na skutek takiego nienależytego wykonania zobowiązania szkodę, dłużnik obciążony jest obowiązkiem jej naprawienia (art. 471 i następn. k.c.).

Z istoty umowy o roboty budowlane wynika, że wykonawca odpowiada za techniczny rezultat swoich prac, chyba że wady robót powstały na skutek wadliwości dostarczonych przez inwestora materiałów, albo na skutek wykonania robót zgodnie ze wskazówkami zamawiającego, a wykonawca zachował się zgodnie z art. 655 k.c. uprzedzając zamawiającego o niebezpieczeństwie nieosiągnięcia zamierzonego rezultatu.

Dla uwzględnienia roszczenia odszkodowawczego o naprawienie szkody spowodowanej nienależyтым wykonaniem umowy o roboty budowlane, koniecznym było wykazanie przez powoda istnienia przesłanek tej odpowiedzialności, a więc: powstania szkody i jej rozmiaru, faktu nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwanego oraz istnienia związku przyczynowego pomiędzy tymi zdarzeniami. Na pozwanym ewentualnie spoczywał natomiast ciężar wykazania faktu, że nienależyte wykonanie zobowiązania było następstwem okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności.

Zdaniem Sądu, na gruncie przedmiotowej sprawy, powód wykazał, że kwestionowane w pozwie prace budowlane, związane z wykończeniem budynku oraz instalacją wodno-kanalizacyjną, zostały wykonane przez pozwanego wadliwie, w sposób niezgodny ze sztuką budowlaną i z materiałów o niskiej jakości. Powyższą okoliczność potwierdzili: biegły sądowy z zakresu budownictwa mgr inż. B. J. w pisemnej opinii z marca 2014 roku [k. 1219-1267] oraz biegła

sądowa z zakresu budownictwa w specjalności roboty sanitarne mgr inż. B. K. w pisemnej opinii z 14 lutego 2014 roku [k. 1158-1215].

W pierwszej kolejności zauważyć należy, iż biegły z zakresu budownictwa po przeprowadzonej wizji lokalnej z udziałem stron, stwierdził występowanie uszkodzeń powstałych w wyniku nieprawidłowo wykonanych robót budowlanych, bez należytego rygoru technologicznego, przy użyciu materiałów niskiej jakości. Co istotne, część wskazywanych przez powoda usterek, w ocenie biegłego, nie była zasadna, bądź nie można było wskazać, czy ich przyczyna leży po stronie pozwanego. Dodatkowo biegły wskazał, że część stwierdzonych uszkodzeń powstała w trakcie użytkowania budynku. Są to na przykład zabrudzone klatki schodowe, uszkodzenia mechaniczne drzwi wejściowych, ościeży drzwi do pomieszczenia śmietnika. Zaznaczył także, że są to uszkodzenia wynikające z normalnego użytkowania budynku, a ich naprawa leży w zakresie obecnych właścicieli i powinna być wykonana w ramach prac konserwacyjnych.

Co zaś się tyczy stwierdzonych w nieruchomości wad, to nie stanowią one zagrożenia dla przebywających w budynku osób, ani nie utrudniają one użytkowania. Wynikają jednak z niedbałego wykonania robót, bez zachowania należytego rygoru technologicznego oraz użycia materiałów budowlanych o niskiej jakości. Taki sposób wykonania robót budowlanych wpłynął na powstanie usterek wymagających przeprowadzenia prac remontowych jeszcze w trakcie trwania rękopmi. Jednocześnie biegły wskazał, że nie stwierdzono usterek, których przyczyną była zła eksploatacja oraz zaniedbania w konserwacji. Reasumując biegły wydał opinię stwierdzając, na podstawie posiadanej wiedzy i doświadczenia, po przeprowadzeniu oględzin, że nieruchomość położona w S. przy ulicy (...) posiada następujące wady i uszkodzenia w postaci:

- ruszających się profili ściekowych na posadzce piwnicy;
- wilgoci przy wejściach do piwnicy;
- zagrzybionych śluz;
- niewykończonych części schodów za poręczą;
- niespełniających swojej funkcji zabezpieczeń przeciw spadaniu śniegu z dachu;
- braku płotków zapobiegających spadaniu śniegu nad klatkami (...);
- zdeformowanych spustów rynien;
- zapadniętego krawężnika pomiędzy klatkami (...);
- skorodowanych, wadliwie wykonanych oraz nieprawidłowo zamontowanych drzwi pomieszczenia śmietnika;
- popękanej elewacji;
- braku wypełnienia dylatacji pomiędzy klatkami numer (...);
- pęknięcia sufitu daszku nad wejściem do klatki schodowej numer 1 i jego przeciekanie;
- przeciekającego daszku nad drzwiami śmietnika;
- błędnie wykończonego muru wjazdu do garażu, pękającego betonu, rozsypującego się zakończenia muru i braku zabezpieczenia przed czynnikami atmosferycznymi;
- baraku zaślepek wentylacji aluminiowej w wejściach do klatek oraz witrynach w każdej klatce;
- braku odboju do drzwi w wiatrołapie klatki numer (...) i do drzwi śmietnika;
- uschniętych choinek;

- tynku położonego bezpośrednio na deskę bez odpowiedniego podkładu w postaci siatki.

Zgodnie z kosztorysem, koszt usunięcia usterek i przywrócenia budynku mieszkalnego do stanu wolnego od wad wynosi 65.907,43 zł (brutto).

W ocenie Sądu przytoczona wyżej opinia została sporządzona w sposób rzetelny i fachowy. Wydając powyższą opinię biegły szczegółowo zapoznał się z całokształtem materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy, jak również prowadząc szczegółowe oględziny nieruchomości w zleconym mu zakresie. Powołując się na powyższe dowody biegły w sposób wyczerpujący wypowiedział się w zakresie pytań objętych tezą dowodową, przedstawiając spójne i logiczne wnioski dotyczące zakresu ujawnionych wad budynku oraz sposobu ich usunięcia. Żadną miarą trafności i prawidłowości opinii, nie mógł podważyć pozwany za pomocą jedynie polemiki i prostego zaprzeczenia. Stąd w ocenie Sądu nie zachodziła nawet potrzeba zasięgnięcia opinii uzupełniającej, skoro pozwany nie przedstawił żadnych konkretnych zarzutów do opinii. Nie potwierdziło się przy tym stanowisko pozwanego wskazujące jedynie na estetyczny walor usterek, pozostający bez wpływu na funkcje budynku. Równie gołosłowne były zarzuty odwołujące się do okoliczności za, które pozwany nie odpowiada, a to przyczyn powstania usterek leżących po stronie właścicieli lokali, a wynikających ze sposobu użytkowania, w tym braku konserwacji. W tym zakresie biegły nie tylko wykluczył część usterek, wskazując faktycznie na ich eksploatacyjny charakter, to w pozostałym – uzasadnionym – zakresie stwierdził na brak przyczyn leżących w złej eksploatacji, czy zaniedbaniach konserwacji. Na marginesie zauważyć należy, iż pozwany nie wyjaśnia na czym zła eksploatacja miałaby polegać w odniesieniu do zniekształconych rynien (fot. 15 k. 1233), pęknięć elewacji (fot. 3, 4 k. 1227), czy braku wypełnienia dylatacji (fot. 6 k. 1228). Jednocześnie nie może być zgody na twierdzenie pozwanego, iż cena nieruchomości lokalowych uzasadniała niższą jakość, bowiem nic takiego nie wynika z łączących strony umów sprzedaży, a nadto zgodnie z brzmieniem art. 355 § 1 i 2 k.c. dłużnik obowiązany jest do staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju (należyta staranność). Należyta staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności. Również zawarte w zarzutach insynuacje, jako nieoparte żadnymi dowodami ocenić należy jako gołosłowne, zaś polemikę, jakoby brak konserwacji nieruchomości miał mieć wpływ na stwierdzone wady, jako nieskuteczną. W tym miejscu wskazać należy, iż jak wynikało z zeznań świadka G. D. prace konserwacyjne na nieruchomości były przez niego prowadzone. Co przy tym znamienne w toku zgłaszania usterek, część z nich za zasadne uznał nawet sam pozwany [k. 91-97], aktualnie jedynie zmieniając stanowisko ze względów zapewne wyłącznie procesowych.

Również druga ze sporządzonych opinii, a to w zakresie oceny prawidłowości wykonania robót sanitarnych, stanowiła dla Sądu wszechstronny i rzetelny dowód na okoliczność, iż można pozwanemu, postawić zarzut nienależytego wykonania zobowiązania w tym zakresie. Przede wszystkim zwrócić należy uwagę, iż bezspornym w istocie jest fakt, co potwierdzają także świadkowie I. P. (1), G. J., czy P. W., że stan tej instalacji jest nieadekwatnie do jej wieku wyeksploatowany. Instalacja charakteryzuje się znaczną awaryjnością, związaną z pojawiającymi się permanentnie przeciekami, wynikającymi z występowania osadów oraz jej korozyjności. Biegła, podobnie jak słuchani w zakresie instalacji świadkowie, jak chociażby G. J., czy P. W., zwróciła uwagę na skład fizykochemiczny wody w S., co pozwany jako profesjonalista winien był uwzględnić podczas przygotowania inwestycji, nie zaś zlecać te badania, dla poszerzenia swojej wiedzy – jak podał – podczas jej eksploatacji. Po wtóre zastosowane rury winny być rurami podwójnie ocynkowanymi, tymczasem pozwany nie przedstawił jakichkolwiek dowodów jakie rury zastosowano i jakiej jakości, co jest bardzo istotne z punktu widzenia ich eksploatacji. Jak zeznał zaś świadek I. P. (1), dokonujący przeglądów tej instalacji i napraw (na zlecenie między innymi pozwanego), jakość zastosowanych materiałów (rur) była niska – rury się gięły, przy gwintowaniu ocynk ścierał, co powodowało korozję. Przyczyną tego stanu rzeczy, jak ustalił to ten świadek, mogłyby być pojawiające się w tamtym czasie na runku, niskiej jakości produkty produkcji Chińskiej. Dalej biegła podała, że w jej ocenie, uwzględniając dotychczasowe uwagi, zapisy Polskiej Normy oraz przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, właściwym materiałem do wykonania instalacji ciepłej wody użytkowej oraz cyrkulacji winny być rury z tworzywa sztucznego (p., p. i p.). Nie budzi zatem wątpliwości, że pozwany stosując niewłaściwe materiały, o niskiej jakości, nie uwzględniające warunków lokalnych, w nienależyty sposób

wykonał w tym zakresie swoje zobowiązanie. W tym stanie rzeczy uwzględniając stan techniczny instalacji ciepłej wody użytkowej oraz cyrkulacji, a także przepisy prawa (Rozporządzenie z 12 kwietnia 2002 roku) w ocenie biegłej zasadną jest wymiana, na poziomie garażu podziemnego, rur instalacyjnych stalowych na rury z tworzywa sztucznego wraz z montażem termostatycznych zaworów regulacyjnych i izolacją rurociągów. Wartość kosztorysowa robót związanych z wymianą rur w instalacji CWU i cyrkulacji wraz z montażem termostatycznych zaworów regulujących i izolacją rurociągów wynosi kwotę 30.882,72 zł (brutto). Wartość kosztorysowa robót w węźle cieplnym wynosi kwotę 7.585,77 zł (brutto). Łączna wartość kosztorysowa w zakresie instalacji ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji koniecznych do wykonania w garażu podziemnym budynku przy ulicy (...) w S. oraz węźle cieplnym wynosi 38.468,49 zł (brutto).

Podobnie jak poprzednią opinię i tą uznać należy, za wartościową i fachową. Biegła jakkolwiek nie dysponowała pełną żadaną dokumentacją [vide k. 1135, 1136, 1144, 1149 i 1150], sporządziła wszechstronną opinię, uwzględniającą niezbędne okoliczności dla dokonania oceny prawidłowości wykonania zobowiązania.

W świetle sporządzonej opinii stwierdzić należy, iż pozwany usiłował zwolnić się w tym zakresie z odpowiedzialności wskazując na okoliczności za które odpowiedzialności nie ponosi.

Przede wszystkim twierdził, że stan węzła wynikał z braku jego konserwacji. Tymczasem jak wynika z zeznań świadków I. P. (2) i G. J. węzeł pozostawał cały czas od jego uruchomienia pod nadzorem, jakkolwiek brak jest w tym zakresie wymaganych dokumentów, co stanowiło podstawę dla stwierdzenia biegłej o nienależytej konserwacji. Jedynie w początkowym okresie po jego powstaniu nie było powołanej przez pozwanego osoby za węzeł odpowiedzialnej [tak świadek D. S.]. Potem na zlecenie pozwanego czynności (przynajmniej raz w miesiącu) podejmował I. P. (2), następnie zawierając z powodem umowę o konserwację. Również gołosłowne okazały się twierdzenia pozwanego, iż przecieki instalacji wynikały z faktu jej przegrzania. Zarówno świadek G. J., jak i D. S. stwierdzili, że w czasie kontroli urządzeń węzła nie stwierdzili ponadnormatywnych ustawień temperatury.

Mając na uwadze powyższe, Sąd stanął na stanowisku, iż powód wykazał wszystkie przesłanki uzasadniające odpowiedzialność odszkodowawczą pozwanego, a więc fakt nieprawidłowego wykonania robót, szkodę oraz związek przyczynowy pomiędzy tymi zdarzeniami. W rozpoznawanej sprawie szkoda wyraża się w kosztach, które powód będzie musiał ponieść, celem doprowadzenia nieruchomości do stanu jaki wynikać miał z umowy, to jest kwotą 104.375,92 zł [65.907,43 zł + 38.468,49 zł].

W tym miejscu zauważyć należy, iż jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale siedmiu sędziów z 29 stycznia 2014 roku sygn. akt III CZP 84/13 [OSNC z 2014 r., nr 9, poz. 84, LEX numer 1419278, Biul.SN z 2014 r. nr 1, s. 8] właściciel lokalu może na podstawie umowy przelewu przenieść na wspólnotę mieszkaniową uprawnienia przysługujące mu wobec sprzedawcy lokalu w związku z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej. W myśl zaś tezy do wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 09 sierpnia 2011 roku sygn. akt VI ACa 1188/10 [G.Prawna FiP z 2011 z 240, poz. 8; LEX numer 1064159] w sytuacji gdy wspólnota mieszkaniowa nie występuje w procesie jako reprezentant wszystkich członków wspólnoty (w oparciu o ustawę o własności lokali), a jedynie jako nabywca wierzytelności od konkretnych, poszczególnych członków wspólnoty w oparciu o art. 509 k.c., nie jest konieczne legitymowanie się przez wspólnotę posiadaniem 100 proc. wierzytelności wszystkich członków wspólnoty.

W niniejszym postępowaniu powód przedstawiając umowy przelewu wierzytelności 80,31 % właścicieli lokali, którzy przenieśli swoje wierzytelności z tytułu żądania obniżenia ceny oraz roszczenia z tytułu odszkodowania, domagał się zasądzenia 79,25 % tej kwoty. Będąc związanym żądaniem w tym zakresie (art. 321 § 1 k.p.c.) uwzględnieniu podlegała żadana kwota objęta skutecznym przelewem na rzecz powoda w wysokości 82.717,91 zł [104.375,92 zł x 79,25 % = 82.717,91 zł], o czym orzeczono jak w punkcie I. sentencji wyroku.

Odnośnie przeprowadzonego postępowania dowodowego, to w pierwszej kolejności wskazać należy, iż oddaleniu podlegały wnioski o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków R. J. (1), R. H. i S. K. (1) albowiem teza na okoliczność najwyższej staranności w podejmowaniu działań dotyczyła subiektywnej oceny i opinii, a nie faktów. W pozostałym zakresie tezy rozmięły się z przedmiotem postępowania. Oddaleniu także podlegał wniosek o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka A. Ś., jako nieistotny z punktu widzenia rozstrzygnięcia tej sprawy.

Oddaleniu podlegał również wniosek o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka S. O., który mógł być przesłuchany jedynie jako strona postępowania.

Co do przeprowadzonego dowodu z zeznań świadków, to wskazać należy, iż zeznania te co do zasady pozostawały wiarygodne, z tym że częściowo poprzez swoją ogólnikowość były mało istotne dla sprawy, co dotyczy przypadków zeznań R. J. (3), R. Ż., czy T. J..

Twierdzenia stron o tyle pozostawały wiarygodne o ile znajdowało to potwierdzenie w dokumentacji i pozostałych źródłach osobowych, z tym, że twierdzenia Prezesa Zarządu pozwanego, w zakresie w jakim podawał, że jeszcze przed inwestycją dokonywał szczegółowej analizy fizykochemicznej wody, pozostawały wysoce niewiarygodne, w świetle dalszych pism strony, zajmowanego stanowiska oraz ustalonych okoliczności sprawy.

Odnosząc się do roszczenia odsetkowego, wskazać należy, iż powód upatrywał zasadność tego żądania, w wymagalności żądania związanej z wyznaczonym pismem 19 stycznia 2012 roku, doręczonym pozwanemu 25 stycznia 2012 roku, wyznaczającym pięciodniowy termin do spełnienia świadczenia. Zauważyć jednak należy, iż pismem tym powód złożył oświadczenie o obniżeniu ceny o kwotę dochodzoną pozwem na podstawie art. 560 § 1 k.c., wzywając do jej zapłaty. Tymczasem żądanie to, było nieuzasadnione. Podstawą uwzględnionego roszczenia była odpowiedzialność kontraktowa pozwanego, a z tego tytułu pozwany przed wszczęciem postępowania nie był wzywany do zapłaty. Jak stanowi zaś norma 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. Z kolei zgodni z przepisem art. 481 § 1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli zatem pierwszym wezwaniem do zapłaty pozwanego, było odręczenie mu odpisu pozwu, to uwzględniając czternastodniowy termin celem zapoznania się z żądaniem i oceny jego zasadności, dopiero po upływie tego okresu można ocenić, iż pozwany popadł w stan opóźnienia, uzasadniający naliczenie odsetek ustawowych. Odpis pozwu doręczono pozwanemu 29 lutego 2012 roku [k. 159 v], a zatem do 14 marca 2012 roku pozwany miał termin do ewentualnego spełnienia świadczenia, zaś po tym dniu, to jest od 15 marca 2012 roku, na podstawie powołanych w tym akapicie przepisów, żądanie zasądzenia ustawowych odsetek zasługiwało na uwzględnienie.

Dalej idące powództwo zarówno w zakresie kwoty głównej jak i żądania odsetkowego, jako nieuzasadnione co do wysokości podlegały oddaleniu, o czym Sąd orzekł w punkcie II. sentencji wyroku.

Orzeczenie o kosztach zawarte w punkcie III. wyroku zapadło w oparciu o przepis art. 100 k.p.c. (zdanie pierwsze), zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone.

Z kwoty 176.577 zł stanowiącej wartość przedmiotu sporu, jako zasadna okazała się kwota 82.717,91 zł, co oznacza, że powód utrzymał się przy swoim żądaniu w 47% zaś pozwany w 53%. Zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielnia kosztów procesu, strony powinny ponieść jego koszty w stopniu wynikającym z uwzględnienia ich żądań i przegranego procesu.

Koszty procesu po stronie powoda wynosiły łącznie kwotę 3.617 zł, w tym wynagrodzenie pełnomocnika procesowego według stawki 3.600 zł, ustalone w oparciu o § 6 punkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 490) i opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, a po stronie pozwanego w kwocie 1.500 zł, stanowiącej zaliczkę na wydatki wynagrodzenia biegłego. W świetle powyższego należne powodowi koszty procesu to kwota 875 zł, stanowiąca różnicę należnych powodowi kosztów w wysokości 1670 zł (3.617 zł x 47 %) i pozwanemu 795 zł (1.500 zł x 53 %), o czym Sąd orzekł w punkcie III. sentencji wyroku.

Z uwagi na fakt, że powód został w całości zwolniony od kosztów sądowych w sprawie [k. 156], należało obciążyć pozwanego brakującą opłatą od uwzględnionej części pozwu oraz tytułem brakujących wydatków wynagrodzenia biegłych w sprawie, w zakresie w którym pozwany przegrał proces, w oparciu o przepis art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 90, poz. 594, t.j. z późn. zm.) w zw. z art. 100 zd. 1 k.p.c., o czym orzeczono na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu jak w punkcie IV. sentencji wyroku [3.054,47 zł (wynagrodzenie biegłego B. J.) + 3.892,99 zł (wynagrodzenie biegłej B. K.) = 6.947,46 zł; 6.947,46 zł – 1.500 zł (uiszczona zaliczka) = 5.447,46; 5.447,46 zł x 47 % (procent w jakim pozwany przegrał proces) = 2.560 zł; 82.718 zł x 5 % = 4.136 zł; 4.136 zł (opłata od pozwu od uwzględnionej części pozwu) + 2.560 zł (wynagrodzenie biegłych tymczasowo poniesione przez Skarb Państwa w zakresie, w którym pozwany przegrał proces) = 6.696 zł.

W punkcie V. sentencji wyroku, na podstawie przepisu art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 90, poz. 594, t.j. z późn. zm.), Sąd – pozostałą opłatą sądową od pozwu, od uiszczenia której powód był w całości zwolniony – obciążył Skarb Państwa.