

*Sygn. akt XII C 85 / 18 (poprzednio I C 964 / 14)*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 października 2020 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu XII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **Sędzia SO Krzysztof Rudnicki**

Protokolant: **Piotr Józwik**

po rozpoznaniu w dniu 22.09.2020 r.

we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w G.

przeciwko (...) sp. z o.o. sp. k. we W.

z udziałem **A. B., M. L. i R. O.** jako interwenientów ubocznych po stronie pozwanej

o zapłatę 193.598,40 zł

**I.** zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej **86.200,32 zł** (osiemdziesiąt sześć tysięcy dwieście złotych, trzydzieści dwa grosze) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi w sposób następujący:

- od kwoty 54.934,07 zł – od dnia 23.06.2014 r. do dnia 31.12.2015 r.,

- od kwoty 31.266,25 zł – od dnia 04.09.2014 r. do dnia 31.12.2015 r.,

oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 86.200,32 zł od dnia 01.01.2016 r. do dnia zapłaty;

**II.** oddala dalej idące powództwo;

**III.** zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej **7.120,96 zł** kosztów procesu;

**IV.** oddala wnioski interwenientów ubocznych o zasądzenie od strony powodowej kosztów procesu;

**V.** nakazuje stronie pozwanej uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu **4.197,22 zł** nieopłaconych kosztów sądowych;

**VI.** nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu z roszczenia zasądzonego na rzecz strony powodowej w punkcie I wyroku **5.228,38 zł** dalszej części nieopłaconych kosztów sądowych.

*XII C 85 / 18 (poprzednio I C 964 / 14)*

## UZASADNIENIE

Wspólnota Mieszkaniowa (...) w G. wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) sp. z o.o. sp. k. we W. 193.598,40 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powodowa Wspólnota wskazała, że skupia właścicieli mieszkań na osiedlu przy ul. (...) w G., które składa się z czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, łącznie stanowiących 16 mieszkań. Pozwany (...) sp. z o.o. sp. k. we W. jest deweloperem, który wybudował osiedle, a następnie wyodrębnił w poszczególnych budynkach lokale mieszkalne i sprzedał je ich nabywcom – członkom Wspólnoty. Pozwany deweloper jest odpowiedzialny względem właścicieli i współwłaścicieli w częściach wspólnych, m.in. za wady fizyczne budynków. Już w początkowym okresie eksploatacji mieszkańcy osiedla – członkowie Wspólnoty ujawnili wady i usterki w poszczególnych budynkach. Powodowa Wspólnota działając przez zarząd powołany spośród mieszkańców podjęła z deweloperem wymianę korespondencji zgłaszając kolejne, ujawniające się wady wykonawcze osiedla. Zgłaszane przez mieszkańców usterki dotyczyły:

- wadliwie wykonanych drenaży wokół budynków oraz wadliwego ukształtowania otoczenia budynków, powodującego stałe zalewanie wodą dolnych kondygnacji budynków, a ponadto uszkodzenia tynków i innych elementów, zarówno konstrukcji jak i wykończenia budynków;
- braku instalacji odgromowej na wszystkich czterech budynkach, pomimo iż była ona przewidziana w projekcie;
- nieprawidłowego docieplenia ścian mieszkań znajdujących się na parterze budynków, wynikającego z użycia styropianu o grubości 10 cm zamiast 15 cm, powodującego powstanie mostków termicznych oraz znaczne obniżenie temperatury wewnątrz pomieszczeń.

Powodowa Wspólnota wskazała nadto, że właściciele 15 z 16 lokali mieszkalnych – członkowie Wspólnoty przelali na nią roszczenia przysługujące im względem dewelopera z tytułu wad fizycznych nieruchomości wspólnej. Wyłącznie właściciele jednego lokalu nie byli uprawnieni do dochodzenia roszczeń od pozwanego z uwagi na fakt, iż dokonali zakupu lokalu od osoby fizycznej. Wysokość tych roszczeń ustalona została jako iloczyn udziału w częściach wspólnych uprawnionych mieszkańców i ustalonej łącznej szacunkowej ceny usunięcia wad (93,88 % x 206.219 zł), co dało wartość przedmiotu sporu w kwocie 193.598,40 zł.

W odpowiedzi na pozew (k. 1071-1078) pozwany (...)

sp. z o.o. sp. k. we W. wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu.

Pozwany zarzucił, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie, ponieważ wykonał prawidłowo wszystkie prace związane z przedmiotową inwestycją. Podkreślił, że jako inwestor nie ma żadnego wpływu na sposób wykonania budowy, na przyjęte rozwiązania, na zmiany projektowe pojawiające się w trakcie realizacji inwestycji – powyższe czynności są powiązane z obowiązkami uczestników procesu budowlanego, czyli z osobami projektanta, kierownika budowy, a także inspektora nadzoru inwestorskiego. Wskazał, że posiadając pozwolenie na budowę wykonał budynki zgodnie z projektem budowlanym, z uwzględnieniem zmian wprowadzonych w trakcie budowy, które zostały nanesione na projekcie wykonawczym, a ostatecznie zatwierdzone w dokumentacji powykonawczej, przedłożonej wraz z wnioskiem o wydanie pozwolenia na użytkowanie. Pozwany przyznał, że pierwotnie w projekcie budowlanym ujęto konieczność wykonania opaski drenażowej, jednak w projekcie wykonawczym projektant zrezygnował z jej wykonania. Pozwany zaprzeczył, aby zachodziła potrzeba wykonania instalacji odgromowej. Ta zmiana została wprowadzona przez kierownika budowy i zatwierdzona przez projektanta, w projekcie powykonawczym. Pozwany zaprzeczył, aby zachodziła niezgodność wykonania dociepleń ścian zewnętrznych z projektem budowlanym. Jak wskazał, ocieplenie ścian fundamentowych zachowało przewidywane normą właściwości izolacyjne, ponieważ zastosowano płyty XPS, dlatego też zmieniły się grubości z 8 cm na 5 cm w zakresie ocieplenia ścian fundamentowych zewnętrznych, wprowadzone w dokumentacji powykonawczej przez kierownika budowy i zatwierdzone przez projektanta.

Pozwany wniósł o zawiadomienie o toczącym się postępowaniu projektanta M. L. oraz kierownika budowy A. B. i wezwanie wskazanych osób do udziału w sprawie.

Poza tym pozwany zakwestionował wysokość dochodzonego przez powoda roszczenia, zarzucając, ponosząc, że wskazane pozwem koszty są zawyżone.

W piśmie procesowym z dnia 26.10.2014 r. (k. 1141-1142) powód podał, że dochodzi roszczeń na podstawie art. 471 kc, wskazując na nienależyte wykonanie zobowiązań umownych pozwanego. Podtrzymał stanowisko, że na pozwanym jako inwestorze ciążyły obowiązki związane z prawidłowym wykonaniem budynków na osiedlu (...) jako zadania inwestycyjnego. Powód podkreślił, że uzyskanie pozwolenia na użytkowanie nie jest dowodem na należyte wykonanie umowy, a jedynie aktem administracyjnym potwierdzającym realizację obiektu zgodnie z projektem budowlanym i to opartym jedynie na oświadczeniu kierownika budowy i dokumentacji powykonawczej.

Postanowieniem z dnia 09.01.2015 r. (k. 1231) na podstawie art. 84 kpc Sąd wezwał do udziału w sprawie M. L. prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą (...) we W. oraz A. B. prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą (...) w S..

Pismem z dnia 17.02.2015 r. (k. 1303) M. L. zgłosił interwencję uboczną po stronie pozwanego i wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu swojego stanowiska interwenient uboczny wskazał, że do jego obowiązków należało wykonanie projektu dla przedsięwzięcia inwestycyjnego i taki projekt został wykonany prawidłowo i zgodnie z prawem, natomiast wszelkie zmiany projektu budowlanego, o ile nie wymagały zgody projektanta, dokonywane były przez uczestników procesu budowlanego, na co wpływu projektant nie miał.

Pismem z dnia 09.03.2015 r. (k. 1310) A. B. zgłosił interwencję uboczną po stronie pozwanego i wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu.

W piśmie procesowym z dnia 22.01.2016 r. (k. 1388-1392) interwenient uboczny A. B. wskazał, że po rozpoczęciu robót ziemnych zaobserwowano wyższy od projektowanego poziom wód gruntowych na rzędnej około 123,74 mnpm w miesiącu marcu 2010 r., co potwierdzają wpisy w dzienniku budowy. Po konsultacjach inspektora nadzoru, inwestora i projektanta inwestor zdecydował się na rezygnację z drenażu opaskowego budynków i podniesienie poziomu +/- 0,00 o 70 cm z projektowanej rzędnej 124,40 mnpm do rzędnej 125,10 mnpm tak, aby posadowienie fundamentów było powyżej poziomu wód gruntowych i aby nawiązywało do ukształtowania terenu i pozostałych przyszłych etapów, na co wyraził zgodę projektant wpisem z dnia 17.05.2010 r. w dzienniku budowy. Powyższa zmiana znalazła odzwierciedlenie w dokumentacji powykonawczej. Przy nanoszeniu zmian wprowadzonych w trakcie realizacji prac budowlanych dla tego etapu inwestycji w projekcie budowlanym wzmianka o zastosowaniu drenażu opaskowego została wykreślona zarówno z części opisowej projektu budowlanego, jak i z rysunków. Interwenient uboczny zakwestionował również wartość prac, które w ocenie powoda należy wykonać, aby doprowadzić budynki do stanu zgodnego z projektem budowlanym. Odnosząc się do ocieplenia ścian fundamentowych interwenient uboczny wskazał, że projekt przewidywał ocieplenie styropianem o grubości 8 cm wraz z cokołem obłożonym płytką klinkierową w przyziemiu zgodnie z przekrojem i ścianą S5. Podkreślił, że na etapie budowy część ściany fundamentowej zagłębioną w gruncie ocieplono styropianem o grubości 5 cm, o takich samych właściwościach, co styropian wskazany w projekcie budowlanym, natomiast część cokołową styropianem o grubości 10 cm. Dalej wskazał, że instalacja odgromowa nie została wykonana ze względu na brak konieczności jej wykonywania.

W piśmie procesowym z dnia 20.02.2016 r. (k. 1540) pozwany wniósł o zawiadomienie o toczącym się postępowaniu inspektora nadzoru R. O. i wezwanie go do udziału w sprawie.

Postanowieniem z dnia 24.03.2016 r. (k. 1547) na podstawie art. 84 kpc Sąd wezwał na do udziału w sprawie R. O..

Pismem z dnia 16.05.2016 r. (k. 1567) R. O. zgłosił interwencję uboczną po stronie pozwanego. Interwenient uboczny wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu.

Stanowisko zaprezentowane przez interwenienta ubocznego nr 3 było tożsame ze stanowiskiem pozwanego oraz interwenientów nr 1 i 2.

**Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny.**

Pozwany (...) sp. z o.o. sp. k. we W. realizował inwestycję budowlaną budowy osiedla w G., w tym budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. (...), pn. (...).

Inwestycja była realizowana w kilku etapach:

- etap I inwestycji obejmował budowę domów jednorodzinnych szeregowych,
- etap II inwestycji obejmował budowę budynków wielorodzinnych, w tym:
  - etap I – budowę czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. (...), z 16 odrębnymi lokalami – na podstawie pozwolenia na budowę nr (...) z dnia 13.07.2010 r.,
  - etap II – budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych – na podstawie pozwoleń na budowę nr (...) z dnia 07.12.2010 r. oraz nr (...) z dnia 24.02.2011 r.

Budynki mieszkalne wielorodzinne położone przy ul. (...) zostały wybudowane na działce nr (...), która powstała w wyniku podziału działki nr (...) na działki o nrach: (...) na podstawie decyzji Burmistrza S. nr (...) z dnia 09.02.2011 r.

Projekt budowlany zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w G., dz. nr (...), w maju 2010 r. opracował zespół w składzie:

- mgr inż. arch. M. L. – specjalność architektoniczna,
- mgr inż. M. P. (1) – konstrukcje budowlane,
- mgr inż. R. S. – instalacje sanitarne,
- T. P. – instalacje elektryczne.

M. L. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...) we W.. M. L. posiada uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w specjalności architektonicznej bez ograniczeń nr (...) wydane przez (...) Okręgową Izbę Architektów dnia 21.05.2004 r. i jest wpisany na listę członków (...) pod numerem (...).

Projekt budowlany z maja 2010 r. przewidywał:

- odprowadzenie wód opadowych na teren inwestora;
- materiały konstrukcyjne:
  - stal zbrojeniową A-III N (RB500SP),
  - beton podkładowy klasy C12/15 (B15),
  - beton konstrukcyjny klasy C20/25 (B25), C25/30 (B30),
  - bloczki silikatowe E24 i E18 wytrzymałości M15;
- posadowienie budynku na poziomie 1,0 m oraz na poziomie 1,5 m poniżej nowoprojektowanego podniesionego poziomu terenu, na warstwie betonu podkładowego grubości 10 cm; warstwy nienośne (humus) należało wybrać i zastąpić zagęszczonym piaskiem stabilizowanym cementem ID = 0,65 do rzędnej projektowanego poziomu

posadowienia; posadowienie bezpośrednio w postaci ław i stóp fundamentowych; wokół fundamentów należało wykonać drenaż odwadniających w poziomie posadowienia;

- izolację termiczną:

- ocieplenie elementów żelbetowych w ścianach zewnętrznych – styropian gr. 15 cm,

- ocieplenie podłogi na gruncie – styropian gr. 10 cm,

- ocieplenie ścian fundamentowych – styropian gr. 8 cm,

- ocieplenie ścian nośnych klatki schodowej – wełna mineralna gr. 5 cm.

Warunki gruntowo-wodne zostały określone w dokumentacji geotechnicznej opracowanej w kwietniu 2010 r. przez firmę (...), według którego to opracowania: wodę gruntową o zwierciadle swobodnym nawiercono na głębokości 0,9-1,8 m poniżej powierzchni terenu, tj. na rzędnej 123,70 mnpm; fundamenty i elementy konstrukcji narażone na kontakt z wodą gruntową należało zabezpieczyć przeciwwilgociowo i antykorozyjnie.

Pismem z dnia 10.05.2010 r. Burmistrz S. poinformował pozwanego, że na terenie prowadzonej inwestycji oraz w jej najbliższym sąsiedztwie brak jest gminnej sieci kanalizacji deszczowej; wody deszczowe z projektowanego zespołu budynków wielorodzinnych należy odprowadzić powierzchniowo lub do studni chłonnych umieszczonych na działce inwestora nr (...) w G..

Decyzją nr (...) z dnia 13.07.2010 r. Starostwa Powiatu (...) zatwierdził

projekt budowlany opracowany przez mgra inż. arch. M. L. i udzielił firmie (...) sp. z o.o. we W. pozwolenia na budowę zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z miejscami parkingowymi, podjazdami, ogrodzeniem, (...), oświetleniem zewnętrznym, placem zabaw z miejscami rekreacji dla osób niepełnosprawnych i instalacjami wewnętrznymi w budynkach, na dz. nr (...) w G., wskazując że oddzielnym wnioskiem należy wystąpić w sprawie budowy zjazdu z drogi gminnej, sieci i przyłączy wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i gazowych do budynków.

Decyzją nr (...) z dnia 20.09.2010 r. Starosta Powiatu (...) przeniósł decyzję nr (...) z dnia 13.07.2010 r. na (...) sp. z o.o. sp. we W..

Decyzją nr (...) z dnia 07.12.2010 r., zmienioną decyzją nr (...) z dnia 24.02.2011 r., Starosta Powiatu (...) zatwierdził projekt budowlany opracowany przez mgra inż. arch. M. L. i udzielił firmie (...) sp. z o.o. sp.k. we W. pozwolenia na budowę zespołu dziewięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z parkingami, na dz. nr (...) w G., gm. S..

Decyzją nr (...) z dnia 07.04.2011 r. Starosta Powiatu (...) zatwierdził projekt budowlany opracowany przez inż. J. W. i udzielił firmie (...) sp. z o.o. sp. k. we W. pozwolenia na budowę kanalizacji sanitarnej w G. przy ul. (...), przechodzącej przez dz. nr (...).

Decyzją nr (...) z dnia 30.09.2011 r. Starosta Powiatu (...) zmienił decyzję nr (...) z dnia 07.04.2011 r. w zakresie budowy zbiornika bezodpływowego na dz. nr (...) do odprowadzania ścieków z czterech budynków wielorodzinnych na dz. nr (...) oraz czterech budynków jednorodzinnych na dz. nr (...), przepompowni ścieków wraz z zasilaniem.

Decyzją nr (...) z dnia 27.09.2011 r. Starosta Powiatu (...) zatwierdził projekt budowlany opracowany przez inż. J. W. i udzielił firmie (...) sp. z o.o. sp. k. we W. pozwolenia na budowę sieci wodociągowej z przyłączami wody przechodzącej przez dz. nr (...), w G. przy ul. (...).

/ dowód: projekt budowlany – k. 21-103; pismo z dnia 10.05.2010 r. – k. 104; mapa – k. 106; wydruki

elektronicznych ksiąg wieczystych – k. 505-604, 688-695; wypisy i wyciągi z rejestru

gruntów, decyzje, mapy, projekty – k. 682-687, 715-747; akty notarialne – k. 696-714;

decyzja nr (...) z dnia 07.12.2010 r. – k. 723-725; decyzja nr (...) z dnia

24.02.2011 r. – k. 726; postanowienie z dnia 07.04.2011 r. – k. 727-728; decyzja nr

(...) z dnia 27.09.2011 r. – k. 729-730; decyzja nr (...) z dnia 07.04.2011 r. –

k. 731-732; decyzja nr (...) z dnia 30.09.2011 r. – k. 733-734; zaświadczenie z

dnia 13.01.2010 r. – k. 1450; decyzja z dnia 21.05.2004 r. – k. 1451; umowa o

wykonanie prac projektowych z dnia 17.03.2010 r. – k. 1510-1511 i 1555-1558; akta

administracyjne Starostwa Powiatowego we W. nr (...)

(...), w tym projekt budowlany, pozwolenie na budowę nr (...)

(...) z dnia 13.07.2010 r.; decyzja burmistrza S. nr (...) z dnia 09.02.2011 r. w

aktach administracyjnych PINB nr (...); dokumentacja

powykonawcza i akta administracyjne PINB pliki nr (...)

Funkcję kierownika budowy pełnił inż. A. B., posiadający uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej nr (...).

Funkcję inspektora nadzoru ds. budowlanych pełnił mgr inż. R. O..

W trakcie wykonywania robót budowlanych w budynkach przy ul. (...) wprowadzono zmiany polegające na rezygnacji z wykonania niektórych podanych w projekcie budowlanym rozwiązań. Zapisy dotyczące nie wykonanych elementów budynku zostały wykreślone w dokumentacji powykonawczej.

Zmiany te dotyczyły w szczególności:

- odprowadzenia wód opadowych na teren działki inwestora – w części frontowej, a od ogrodów do dołów chłonnych,
- wejść do budynków, które usytuowano na poziomie od +125,50 do +126,7 mnpm,
- budynki posadowione zostały na poziomie 1,20 m oraz na poziomie 1,5 m poniżej nowoprojektowanego podniesionego poziomu terenu,
- nie wykonano drenażu odwadniającego wokół fundamentów w poziomie posadowienia,
- zmieniono ocieplenie ścian fundamentowych ze styropianu gr. 8 cm na styropian ekstrudowany gr. 5 cm,
- zmieniono okna drewniane na PCV,
- zmieniono dachówkę z ceramicznej na betonową,
- zmieniono parapety zewnętrzne z ceramicznych lub kamiennych na blachę ocynkowaną,
- zmieniono tynki wewnętrzne z gadzi gipsowych na tynki gipsowe,
- zmieniono oblicówkę cokołu z płytek klinkierowych na tynk żywiczny,

- zmieniono konstrukcję wieźby dachowej,
- nie wykonano instalacji odgromowej.

Teren działki nr (...) jest płaski i lekko opadający w kierunku północno-wschodnim. Budynki posadowione są na poziomie:

- budynek nr (...) – 126,7 mnpm,
- budynek nr (...) – 126,3 mnpm,
- t- budynek nr (...) – 125,9 mnpm,
- budynek nr (...) – 125,5 mnpm.

Dodatkowo wg rozwiązań indywidualnych dokonano zmian w poszczególnych lokalach, w szczególności zmian dotyczących kominków.

Na niewykonanie drenażu kierownik budowy nie uzyskał zgody projektanta.

/ dowód: dziennik budowy – k. 1452-1454, k. 1543-1545; zeznania reprezentanta pozwanego

S. H. – e-protokół z dnia 06.09.2016 r. 01:17:20-02:23:58 k. 1617-1619 i 1623;

zeznania interwenientów ubocznych: A. B. – e-protokół z dnia

06.09.2016 r. 02:24:57-03:25:49 k. 1619-1621 i 1623, R. O. – e-protokół z

dnia 06.09.2016 r. 03:26:02-04:10:26 k. 1621-1623, M. L. – e-protokół z dnia

30.09.2016 r. 00:01:32-00:35:25 k. 1633-1635; opinia biegłego sądowego z zakresu

budownictwa Z. K. z dnia 29.06.2017 r. – k. 1683-1727;

dokumentacja powykonawcza i akta administracyjne PINB nr (...)

(...)

W dniu 15.11.2011 r. kierownik budowy inż. A. B. złożył oświadczenie, że obiekt budowlany – 4 budynki wielorodzinne, G., działka nr (...), wykonano zgodnie z warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami, zaś w czasie wykonywania robót budowlanych wprowadzono zmiany nieodstępujące w sposób istotny od zatwierdzonego projektu, warunków pozwolenia, polegające na:

- 1) zmianie rozmieszczenia ścianek działowych w lokalach,
- 2) likwidację drzwi w dz. 1 w wiatrołapie,
- 3) likwidację ocieplenia ścian S3 i S31 w zamian za zainstalowanie ogrzewania,
- 4) zmianę wysokość drzwi wejściowych do budynków (...) z 2,30 do 2,10 m,
- 5) zmianę kominów spalinowych i gazowych wg dokumentacji.

Oświadczenie potwierdził projektant mgr inż. M. L..

/ dowód: oświadczenie z dnia 15.11.2011 r. – k. 20; akta administracyjne PINB nr (...)

(...)/

W dniu 24.11.2011 r. pozwany złożył do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Powiecie (...) zawiadomienie o zakończeniu budowy (wniosek o pozwolenie na użytkowanie) czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z miejscami parkingowymi, infrastrukturą, na podstawie pozwoleń na budowę nr (...) z dnia 13.07.2010 r. i nr (...) z dnia 20.09.2010 r., położonych w G. przy ul. (...), nr działki (...).

Decyzją nr (...) z dnia 01.12.2011 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Powiecie (...) udzielił pozwolenia na użytkowanie ww. budynków.

/ dowód: zawiadomienie o zakończeniu budowy – k. 1086, 1089; decyzja nr (...) z dnia 01.12.2011 r. – k. 1087; akta administracyjne PINB nr (...)/

Pozwany na podstawie umów zawieranych w formie aktów notarialnych dokonał wyodrębnienia i sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz osób fizycznych, tworzących aktualnie powodową Wspólnotę Mieszkaniową.

/ dowód: akty notarialne umów sprzedaży – k. 190-308; protokoły zdawczo-odbiorcze – k. 1394-1410, k. 1455-1488 /

Od początku zasiedlania osiedla mieszkańcy – członkowie powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej – zaczęli ujawniać i zgłaszać wady i usterki w poszczególnych budynkach.

Doszło do zalania pomieszczeń piwnicznych i klatki schodowej w dwóch budynkach. Widoczna była woda, odchodziły płytki, pojawiała się pleśń.

Kontrola roczna stanu technicznego budynków z dnia 29.06.2013 r. wykazała, że część powierzchni terenu przy każdym budynku ma spadek w kierunku budynku, co powoduje spływ wód opadowych pod budynek i znaczne podnoszenie poziomu wód gruntowych przy fundamentach w czasie opadów atmosferycznych. Stwierdzono wówczas brak drenażu, który był dla inwestycji zaprojektowany. Dodatkowo w budynku (...) stwierdzono zawilgocenie wewnętrznych ścian i posadzki przy wejściu do pomieszczenia gospodarczego na poziomie piwnicy. W zaleceniach podano, że wskazana jest korekta nachylenia terenu tak, aby w każdym przypadku spadek był od budynku na zewnątrz, oraz wykonanie drenażu, który był elementem projektu. Stwierdzono również brak instalacji odgromowej na każdym budynku.

W lokalu mieszkalnym nr (...) należącym do P. K. (1) stwierdzono mostki cieplne, obniżenia temperatury w narożnikach okien, w narożnikach pomieszczeń na styku 2 przegród zewnętrznych i podłogi na gruncie, lekkie obniżenie temperatury w narożniku drzwi tarasowych, znaczne obniżenia temperatury wzdłuż krawędzi drzwi tarasowych. Zalecono docieplenie połączenia ocieplenia pionowego przegrody zewnętrznej z ociepleniem cokołu, poprzez zastosowanie wtrysków z pianki poliuretanowej lub dodanie warstwy styropianu na cokole.

W lokalu mieszkalnym nr (...) należącym do N. K. stwierdzono mostki cieplne w narożnikach pomieszczeń, nieznaczne obniżenia temperatury świadczące o niestaranności w wykonaniu izolacji cieplnej, nieznacznie wychłodzoną krawędź na łączeniu przegrody zewnętrznej z połącją dachu, niepoprawne zaizolowanie okien połaciowych, nieszczelności na łączeniach połąci dachu.

/ dowód: protokół z kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego z dnia 29.06.2013 r. – k. 106-121; wyniki badań termowizyjnych – k. 1260-1294; zeznania świadka P.

K. – e-protokół z dnia 09.10.2015 r. 00:29:13-00:43:05 k. 1228-1230; zeznania



reprezentanta powoda R. T. – e-protokół z dnia 06.09.2016 r. 00:03:08-

01:17:09 k. 1615-1617 i 1623 /

Pismami z dnia 13.06.2013 r. powodowa Wspólnota działając przez Zarząd powołany spośród mieszkańców wezwała pozwanego do wykonania instalacji odgromowej na dachach oraz do wykonania drenażu odwadniającego w poziomie posadowienia wokół fundamentów

budynku w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania.

W odpowiedzi pismami z dnia 26.06.2013 r. pozwany wskazał, że nie uznaje zgłoszonych przez Wspólnotę wad. Podniósł, że zarówno projekt wykonawczy nie przewidywał wykonania drenażu wokół budynków, jak i warunki gruntowe występujące w trakcie budowy nie wskazywały na konieczność jego wykonania, dlatego nie jest to „błąd wykonawczy”. Poinformował, że instalacja odgromowa na budynkach należących do Wspólnoty zgodnie z przepisami nie jest wymagana, a jej brak nie wpływa na bezpieczeństwo użytkowania budynków, estetykę, wartości, itp.

/ dowód: wezwania z dnia 13.06.2013 r. – k. 19-19a; pisma z dnia 26.06.2013 r. – k. 122-123 /

W dniu 08.08.2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) w G. jako zamawiający oraz M. K. jako wykonawca zawarli umowę o dzieło nr (...), której przedmiotem było wykonanie ekspertyzy mykologiczno-budowlanej zawilgocenia i zagrzybienia budynków mieszkalnych wielorodzinnych za wynagrodzeniem w kwocie 2.000 zł brutto.

W sierpniu 2013 r. dr inż. M. K. sporządził na zlecenie powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej ekspertyzę mykologiczno-budowlaną zawilgocenia i zagrzybienia budynków mieszkalnych położonych na jej terenie.

Autor ekspertyzy stwierdził nadmierne i niedopuszczalne zawilgocenie dolnych części przegród budowlanych pomieszczeń w przyziemiu budynków (poziom -1) i związaną z tym korozję biologiczną, szczególnie widoczną w dolnych częściach ścian pomieszczenia gospodarczego nr (...) w budynku nr (...) usytuowanym przy ul. (...) w G. oraz na klatce schodowej. Wskazał, że jest to spowodowane wysokim poziomem wód gruntowych, powyżej poziomu posadzki betonowej w budynku i brakiem skutecznej oraz szczelnej izolacji pionowej i szczelnej izolacji poziomej ław fundamentowych i ścian fundamentowych. Dodatkowym źródłem zawilgocenia przegród jest przeciekanie wód opadowych przez nieszczelny styk ław fundamentowych ze ścianami fundamentowymi. Przeprowadzone badania wilgotności masowej ścian wykazały bardzo duże i niedopuszczalne zawilgocenie części ścian przy posadzce. Brak szczelnej izolacji stwierdzono we wszystkich czterech budynkach.

W dniu 03.04.2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) w G. oraz E. W. jako wykonawca zawarli umowę o dzieło nr (...), której przedmiotem było wykonanie opinii technicznej o poprawności wykonania docieplenia ścian i fundamentów 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych za wynagrodzeniem w kwocie 1.230 zł brutto.

Następnie w kwietniu 2014 r. na zlecenie Wspólnoty mgr inż. E. W. opracował opinię techniczną o poprawności wykonania docieplenia ścian i fundamentów, w której uznał, że izolacja termiczna ścian wymaga naprawy poprzez prawidłowe wykonanie docieplenia i doprowadzenia do stanu zgodnego z projektem budowlanym.

/ dowód: ekspertyza mykologiczno-budowlana – k. 124-158; płyta CD – k. 159; umowa o dzieło nr

(...) z dnia 08.08.2013 r. – k. 160-162; opinia techniczna – k. 163-169; umowa o dzieło

nr (...) z dnia 03.04.2014 r. – k. 170-172; zeznania świadków: M. K. – e-

protokół z dnia 09.01.2015 r. 00:05:01-00:20:01 k. 1228 i 1230, E. W. – e-

protokół z dnia 09.01.2015 r. 00:20:02-00:29:12 k. 1228 i 1230 oraz z dnia 31.05.2016 r.

00:04:47-00:36:29 k. 1596 i 1598 /

Pismem z dnia 08.11.2013 r. powodowa Wspólnota Mieszkaniowa skierowała do (...) sp. z o.o. sp. k. we W. ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty 121.219 zł, która to kwota obejmowała koszt wykonania drenażu, usunięcia skutków zalewania budynków wodami gruntowymi oraz wykonania instalacji odgromowej.

W odpowiedzi pismem z dnia 02.12.2013 r. pozwany powtórzył swoje stanowisko w tej sprawie, wskazując, że roszczenia Wspólnoty są bezzasadne, a budynki usytuowane na osiedlu (...) zostały wykonane zgodnie z projektem, natomiast wszelkie odstępstwa od projektu były dokonywane zgodnie z prawem.

Pismem z dnia 28.03.2014 r. powodowa Wspólnota Mieszkaniowa skierowała do pozwanego ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty 84.854 zł, która to kwota obejmowała koszt wykonania docieplenia wszystkich budynków wraz z demontażem i ponownym montażem krawężników okalających oraz kostki brukowej, a także skuwaniem i odtworzeniem tarasów, oraz koszt sporządzenia ekspertyzy techniczno-budowlanej.

/ dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 08.11.2013 r. – k. 173-174; pismo z dnia 02.12.2013 r. – k.

175-176; wezwanie do zapłaty z dnia 28.03.2014 r. wraz z załącznikami – k. 179-189 /

Uchwałą nr (...) z dnia 10.06.2013 r., podjętą większością 57,12 %, właściciele lokali wybrali Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w składzie: P. K. (1), N. K., A. S. (1), R. T..

/ dowód: uchwała nr (...) z dnia 10.06.2013 r. – k. 475-476 /

Uchwałą nr (...) z dnia 07.08.2013 r. w sprawie skierowania sprawy przeciwko deweloperowi o odszkodowanie za wady fizyczne budynków mieszkalnych wchodzących w skład nieruchomości wspólnej, podjętą większością 63,16 %, właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową (...) udzielili Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej pełnomocnictwa do skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego oraz do zawarcia umowy i udzielenia pełnomocnictwa wybranemu przez Zarząd adwokatowi lub radcy prawnemu.

/ dowód: uchwała nr (...) z dnia 07.08.2013 r. – k. 477-478 /

Uchwałą numer (...) z dnia 09.12.2013 r., podjętą większością 69,38 %, właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową (...) wyrazili zgodę i udzielili Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej pełnomocnictwa do zawierania z właścicielami lokali umów cesji roszczeń, przysługujących właścicielom lokali w stosunku do (...) sp. z o.o. sp. k. we W. związanych z wystąpieniem wad fizycznych w nieruchomości wspólnej, na wspólnotę mieszkaniową.

/ dowód: uchwała nr (...) z dnia 09.12.2013 r. – k. 309-310 /

W dniach 09.12.2013 r. i 11.12.2013 r. właściciele odrębnych lokali mieszkalnych i współwłaściciele w ułamkowych częściach nieruchomości wspólnej, którym przysługują udziały wynikające z umów ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy sprzedaży lokalu, oraz powodowa Wspólnota Mieszkaniowa zawarli umowy cesji wierzytelności, których przedmiotem było przeniesienie na powoda wszelkich roszczeń względem (...) sp. z o.o. sp. k. we W. związanych z wadami nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w G..

Cesji tychże roszczeń na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej dokonali:

- A. S. (2) – lokal nr (...) – udział 652/10.000, KW nr (...) (umowa sprzedaży – k. 190-196, umowa cesji – k. 312, KW – k. 336-345),

- R. Ś. i D. Ś. – lokal nr (...) – udział 616/10.000, KW nr (...) (umowa sprzedaży – k. 197-207, umowa cesji – k. 313, KW – k. 346-356),

- Ł. A. i E. A. – lokal nr (...) – udział 610/10.000 – KW nr (...) (umowa sprzedaży – k. 208-213, umowa cesji – k. 314, KW – k. 357-365),

- A. S. (3) – lokal nr (...) – udział 616/10.000 – KW nr (...) (umowa sprzedaży – k. 214-222, umowa cesji – k. 315, KW – k. 366-375),

- Ł. B. i G. B. – lokal nr (...) – udział 654/10.000 – KW nr (...) (umowa sprzedaży – k. 223-231, umowa cesji – k. 316, KW – k. 376-385),

- T. G. i A. G. (1) – lokal nr (...) – udział 626/10.000 – KW nr (...) (umowa sprzedaży – k. 232-240, umowa cesji – k. 317, KW – k. 386-395),

- W. G. – lokal nr (...) – udział 612/10.000 – KW nr (...) (umowa sprzedaży – k. 246-259, umowa cesji – k. 325, KW – k. 465-474),

- M. C. i A. C. – lokal nr (...) – udział 622/10.000 – KW nr (...) (umowa sprzedaży – k. 252-257, umowa cesji – k. 318, KW – k. 396-404),

- P. K. (1) i K. K. (2) – lokal nr (...) – udział 657/10.000 – KW nr (...) (umowa sprzedaży – k. 258-268, umowa cesji – k. 319, KW – k. 405-414),

- A. G. (2) – lokal nr (...) – udział 610/10.000 (umowa sprzedaży – k. 269-277, umowa cesji – k. 324, KW – k. 455-464),

- P. K. (2) – lokal nr (...) – udział 607/10.000 – KW nr (...) (umowa sprzedaży – k. 278-286, umowa cesji – k. 320, KW – k. 415-424),

- R. T. i H. S. – lokal nr (...) – udział 658/10.000 – KW nr (...) (umowa sprzedaży – k. 287-291, umowa cesji – k. 321, KW – k. 426-434),

- S. J. – lokal nr (...) – udział 618/10.000 – KW nr (...) (umowa cesji – k. 322, KW – k. 435-444),

- Ł. S. – lokal nr (...) – udział 620/10.000 – KW nr (...) (umowa cesji – k. 311, umowa sprzedaży – k. 300-308, KW – k. 326-335),

- M. P. (2) i M. P. (3) – lokal nr (...) – udział 610/10.000 – KW nr (...) (umowa sprzedaży – k. 292-299, umowa cesji – k. 323, KW – k. 445-454),

reprezentujący ogółem udział 9.388/10.000, tj. 93,88 % udziałów w nieruchomości wspólnej.

Umowy cesji nie zawarli M. S. i S. S. – lokal nr (...) – udział 612/10.000 – KW nr (...) (umowa sprzedaży – k. 241-245).

/ dowód: akty notarialne umów sprzedaży – k. 190-308; umowy cesji wierzytelności – k. k. 311-

325; wydruki elektronicznych ksiąg wieczystych – k. 326-474 /

Na zlecenie pozwanego rzeczoznawca budowlany mgr inż. W. J. sporządził ekspertyzę stanu zerowego w zakresie ochrony przeciwwodnej budynku przy ul. (...) w G..

Rzeczoznawca ten uznał, iż:

- wątpliwości budzi zaprojektowanie izolacji przeciwwodnej bez określenia sposobu uzyskania jej ciągłości z izolacją pionową zewnętrzną,

- zasadniczym błędem projektowym jest zaprojektowanie w części podpiwniczonej izolacji polegającej na położeniu powłoki przeciwwilgociowej poprzez dwukrotne posmarowanie dysperbitem – bez systemowych tynków wyrównawczych efektywności izolacji jest niewielka,

- przyczynami przecieków wody do piwnic mogą być:

1. brak wykonania skutecznej izolacji przeciwwodnej ścian oraz posadzek z powodu braku jej zaprojektowania,
2. nieszczelności na stykach i połączeniach izolacji pionowej i poziomej, wykonanie izolacji poziomej murów poniżej poziomu otaczającego terenu,
3. okresowe występowanie zwierciadła wody gruntowej wokół budynku na poziomie wyższym niż poziom izolacji zabezpieczającej posadzki oraz ściany przyziemia,
4. brak poprawnego drenażu opaskowego,

- z niejasnych przyczyn zrezygnowano z wykonania zgodnie z projektem ścian fundamentowych żelbetowych, a w ich miejsce zrealizowano mur z bloczków z betonowych typu M6 na zaprawie,

- zaprojektowanie obiektów uniemożliwiające spełnienie wymogów wynikających z § 317, 318 i 322 rozporządzenia MI z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jaki powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie jest błędem projektowym mogącym skutkować zrealizowaniem budynków posiadających wadę trwałą.

/ dowód: ekspertyza techniczna z dnia 03.11.20165 r.; zeznania świadka W. J.

– e-protokół z dnia 3105.2016 r. 00:36:30-0001:26:23 k. 1596-1598 /

Budynki przy ul. (...) w G. co do zasady zostały zbudowane zgodnie z zasadami sztuki budowlanej z wyjątkiem niewykonania drenażu opaskowego i niedostatecznego ocieplenia.

Istnieją elementy wadliwie zaprojektowane: izolacja wodna pomieszczeń komórek oraz nieprawidłowo wykonane: izolacja cieplna zewnętrzna w poziomie podłogi parteru budynków, wpuszczenie wody opadowej z rynien pod elewację frontową budynku, niewykonanie opaski odwadniającej/drenażowej, a także brak podniesienia budynku ponad otaczający go teren – podłoga powinna znajdować się 30 cm, a najlepiej 50 cm nad ostatecznie zaprojektowanym poziomem istniejącego terenu.

W projekcie budowlanym, stanowiącym podstawę wydania pozwolenia na budowę, wydanego przez Starostwo Powiatowe we W. dnia 13 lipca 2010 r. numer (...) przewidziano wykonanie tzw. opaski drenażowej. Wskazano: „Przewidziano posadowienie bezpośrednie w postaci ław i stóp fundamentowych. Wokół fundamentów należy wykonać drenaż odwadniający w poziomie posadowienia”.

W projekcie zaznaczono ponadto „Niniejsze opracowanie nie odpowiada wymaganiom stawianym projektowi wykonawczemu, który jest niezbędny do prawidłowej i bezpiecznej realizacji obiektu”. Pozwany jako inwestor nie zlecił projektantowi wykonania projektów szczegółowych – wykonawczych drenaży w poziomie fundamentów. W trakcie prac budowlanych nie wykonano opaski drenażowej budynków, co stanowi o niezgodności realizacji budowy z dokumentacją projektową.

W projekcie budowlanym określono dyspozycje dotyczące ocieplenia ścian zewnętrznych budynków: „Izolacja termiczna: Ocieplenie elementów żelbetowych w ścianach zewnętrznych – styropian o grubości 15 cm, ocieplenie podłogi - styropian o grubości 10 cm, ocieplenie ścian fundamentowych – styropian o grubości 8 cm, ocieplenie ścian nośnych klatki schodowej – wełna o grubości min. 5 cm”. W trakcie prac budowlanych zastosowano ocieplenie ścian zewnętrznych styropianem grubości 15 cm, co jest zgodne z projektem. Natomiast powierzchnia boczna podłogi

na gruncie została ocieplona zewnętrznie na jej wysokości około 30 cm ociepleniem ze styropianu grubości 10 cm, zamiast, jak wskazano w projekcie, na całej poziomej powierzchni posadzki. Stąd pojawiają się dwie zmiany grubości ocieplenia pionowej ściany fundamentowej: od poziomu fundamentów do poziomu posadzki betonowej na gruncie jest 5 cm polistyrenu ekstrudowanego, następnie 30 cm ocieplenia podłogi na gruncie styropian grubości 10 cm i na ścianie styropian grubości 15 cm. Ocieplenie ściany fundamentowej przechodzącej w ścianę parteru budynku wykonano niezgodnie z projektem budowlanym oraz ogólną wiedzą techniczną. Jest to rozwiązanie nieprawidłowe, bo nie zapewnia wystarczającego współczynnika przenikania ciepła przez przegrodę.

Powyższe wady występują we wszystkich czterech budynkach. Są to wady usuwalne. Naprawa izolacji ścian fundamentowych może być wykonana równolegle z wykonaniem opaski drenażowej i wykonaniem instalacji odgromowej.

W komórkach położonych w budynkach nr (...) widoczne są ślady zalania do wysokości ok. 40 cm od podłogi – lizaje, łuszczenia tynku.

W mieszkaniach nr (...) widoczne są ślady zawilgoceń w postaci złuszczenia farby.

Zamiast izolacji wodoszczelnej zastosowano izolację przeciwwilgotnościową składającą się z powłok z emulsji bitumicznej zamiast ze szczelnej papy termozgrzewalnej. Wykonanie ścian fundamentowych z murowanych bloczków betonowych okazało się błędem w połączeniu z brakiem zaprojektowania izolacji na napór wody opadowej.

Przyczyną przecieków był napływ wody opadowej do wnętrza budynku jako następstwo nawalnych opadów. Zwiększony napływ wody na fundamenty spowodowany jest brakiem drenażu opaskowego przy jednoczesnym słabym zabezpieczeniu ścian fundamentowych i ich dużej przenikalności dla wody.

W tego rodzaju budynkach należy wykonywać drenaż z uwagi na niską odległość posadzki od fundamentu podłogi, co może skutkować nasiąkaniem budynku przy niewystarczającej izolacji pionowej ścian fundamentowych.

Dobłą praktyką jest podniesienie terenu pod budynkiem tak, aby poziom podłogi był wyniesiony ponad poziom terenu. Takie rozwiązanie pozwala uchronić mieszkańców lokali położonych na parterze budynku przed możliwością podtopienia. Jest to rozwiązanie projektowe powszechnie stosowane. Podniesienie o 50 cm wspomaga fakt, iż budynek jest posadowiony ponad terenem.

W przypadku budynków przy ul. (...) w G. nastąpiło podniesienie o 0,5 m, ale jednocześnie otoczenie budynków również zostało podniesione (nawieziono warstwę ziemi), co zniweczyło pożądaną efekt.

Ponadto pogorszono warunki wokół budynków przez zastosowanie chodników. Zmniejszono w ten sposób możliwość retencji wody do gruntu.

Woda opadowa z dachu kierowana do rynien i rur spustowych musi zostać odprowadzona poza rejon budynku. Może to nastąpić przy użyciu rur skierowanych do rzępi.

Natomiast woda spływająca po ścianach, powierzchni okien, znajdująca się na chodniku, która nie znajduje się w rurach, spływając do wnętrza powoduje, że przy bardzo intensywnym deszczu następuje zalanie, zamoknięcie ścian.

Usunięcie rur odprowadzających wodę do rzępi mogło wpłynąć na zwiększenie naporu wody na budynek.

W miejscu styku ściany z podłogą pogarszają się warunki cieplne wskutek zastosowania pocienionego ocieplenia. Wykraplanie się wody w pobliżu tego połączenia jest związane z rozwiązaniem wykonawczym – zmianą ocieplenia styropianem na ocieplenie gr. 10 cm.

W projekcie budowlanym przewidziano wykonanie instalacji odgromowej. Wskazano: „Instalację odgromową na dachu wykonać prętem stalowym ocynkowanym fi 8 mm prowadzonym w rurkach SDR, umieszczonych bruzdach na

zewnątrz budynku. Całość instalacji połączyć z uziomami szpilkowymi. Złącza kontrolne umieścić 1,8 m nad terenem. Połączyć z instalacją odgromową wszystkie elementy metalowe urządzeń dachowych”.

W trakcie prac budowlanych nie wykonano instalacji odgromowej, co stanowi o niezgodności realizacji budowy z dokumentacją projektową. Parametry budynków powodują jednakże, iż zamontowanie instalacji odgromowej nie było konieczne.

Należy przywrócić pierwotne rozwiązanie projektowe, wówczas wspólnota mieszkaniowa będzie należycie zabezpieczona.

Należy docelowo zastosować wykonanie drenażu opaskowego, a poniżej opaski zastosować materiały przepuszczające.

Należy zwiększyć grubość ocieplenia tam, gdzie fundament budynku wystaje ponad grunt. Bloczek fundamentowy powinien być ocieplony styropianem 15 cm.

Warunki gruntowe mogły się ustabilizować na tyle, że nie powstają już zastoiny wodne.

Koszt naprawy wad posadowienia (drenaż i ocieplenie) dla jednego budynku wynosi 21.587,97 zł brutto (w tym 8 % VAT).

Koszt niezbędnych robót w piwnicy dla jednego budynku wynosi 1.733,90 zł brutto (w tym 8 % VAT).

Koszt budowy instalacji odgromowej wynosi 7.089 zł netto, 7.656,12 zł brutto (w tym 8 % VAT).

/ dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa Z. K. z dnia

29.06.2017 r. wraz z opinią uzupełniającą z dnia 19.12.2017 r., ustną opinią uzupełniającą

z dnia 13.11.2018 r. oraz opinią uzupełniającą z dnia 23.03.2019 r. – k. 1681-1727, 1812-

1814, e-protokół z dnia 13.11.2018 r., 00:01:18-01:34:30 k. 1878-1883, k. 1928-1930 /

### ***Sąd zważył, co następuje.***

Powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa dochodzi od pozwanego naprawienia szkody wywołanej nienależytym wykonaniem przez powoda jako dewelopera zespołu budynków położonych w G. przy ul. (...), a w konsekwencji nienależytym wykonaniem umów sprzedaży, których przedmiotem były poszczególne lokali wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej.

Powód wskazał, że realizuje roszczenia przysługujące właścicielom lokali, które zostały przeniesione na Wspólnotę ma mocy umów cesji wierzytelności.

Powód powinien zatem wykazać, że właścicielom lokali przysługiwały roszczenia w stosunku do pozwanego o naprawienie szkody dotyczącej części wspólnych nieruchomości, oraz że nabył skutecznie te roszczenia.

Podstawę roszczenia powoda stanowi przepis art. 471 kc, zgodnie z którym dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Nie było między stronami sporu co do tego, że pozwana spółka jako prowadząca działalność

deweloperską zrealizowała inwestycję budowlaną – budowę czterech budynków mieszkalnych przy ul. (...) w G., a następnie dokonała wyodrębnienia lokali mieszkalnych i ich sprzedaży wraz z odpowiednimi udziałami w

nieruchomości wspólnej (budynku i gruncie). Potwierdzają to akty notarialne oraz wpisy w księgach wieczystych prowadzonych dla poszczególnych lokali, wskazujące na podstawy nabycia.

Wybudowanie, wyodrębnienie i sprzedaż lokalu mieszkalnego oznacza zobowiązanie do „wytworzenia” lokalu odpowiadającego wymogom prawa budowlanego, normom technicznym w budownictwie, regułom wiedzy i sztuki budowlanej, treści dokumentacji projektowej. Lokal mieszkalny oraz jego otoczenie w postaci budynku stanowiącego część wspólną nieruchomości winny nadawać się do umówionego użytku, zgodnego ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, tzn. nadawać się do zamieszkiwania, odpowiadać wymaganiom technicznym i estetycznym. Obiekt budowlany powinien zostać wzniesiony w sposób zapewniający trwałość i stabilność konstrukcji, jakość i użyteczność – w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej (art. 5 ust. 1 prawa budowlanego). Do budowy należy użyć właściwych materiałów, a konstrukcję wykonać starannie i fachowo. Uchybienie tym regułom może stanowić zarówno delikt, jak i niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania.

Nabywcy lokali mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości jako strony umów deweloperskich (mających za przedmiot wybudowanie lokalu, a następnie jego przeniesienie na klienta dewelopera) oraz umów sprzedaży poszczególnych lokali mogą dochodzić naprawienia szkody wynikłej z nienależytego wykonania samego lokalu, jak i związanych z lokalem części wspólnych nieruchomości stanowiących współwłasność właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową.

Powodowa Wspólnota podniosła, że na skutek wykonania obiektu niezgodnie z projektem i niezachowania wymagań przewidzianych regułami sztuki budowlanej doszło do przesiąków wody do budynków oraz do ich przemarzania. Konieczne będzie przeprowadzenie robót, generujących poważne koszty, czyli szkodę po stronie członków wspólnoty mieszkaniowej.

Wady lokalu mieszkalnego, w szczególności niespełnianie przezeń norm technicznych lub innych wymagań nakładanych przez prawo budowlane, a także wady części wspólnych budynku, skutkują odpowiedzialnością dewelopera wobec nabywcy lokalu. W takiej sytuacji w grę wchodzi odpowiedzialność dewelopera jako sprzedającego w ramach rękojmi za wady – art. 560 i nast. kc oraz kontraktowa odpowiedzialność odszkodowawcza – art. 471 i nast. kc. Powód wyraźnie określił swoje roszczenie jako roszczenie o odszkodowanie i wskazał drugą z wymienionych podstaw prawnych.

Zgodnie z art. 471 kc dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Zgodnie zaś z art. 474 kc dłużnik odpowiedzialny jest jak za własne działanie lub zaniechanie za działania i zaniechania osób, z których pomocą zobowiązanie wykonywa, jak również osób, którym wykonanie zobowiązania powierza. Pozwany jako inwestor odpowiada zatem wobec nabywców lokali za działania i zaniechania wykonawców robót budowlanych, projektantów obiektu i innych osób uczestniczących na jego zlecenie w procesie budowlanym.

Sąd dokonał ustaleń stanu faktycznego sprawy na podstawie przedłożonych przez strony oraz nadesłanych przez organy administracji budowlanej dokumentów, w tym dokumentacji technicznej budowy, umów cesji, aktów notarialnych, wydruków elektronicznych ksiąg wieczystych, zeznań świadków, interwencji ubocznych. Oddaleniu (postanowienie z dnia 31.05.2016 r. – k. 1597) podlegał wniosek pozwanego o przesłuchanie świadka J. W. zgłoszony (pismo z dnia 17.05.2016 r. – k. 1573-1588) na okoliczność braku możliwości odprowadzenia wód gruntowych i opadowych do rowu melioracyjnego. Okoliczności te wynikają z dokumentów, w tym projektu sporządzonego przez tego świadka, nadto zaś tak zakreślona teza dowodowa wymagałaby opinii biegłego, a nie zeznań świadka. Oddaleniu podlegał także (postanowienie z dnia 29.01.2016 r. – k. 1435) wniosek powoda o przesłuchanie świadka A. A. (poprzednio S.) – została ona pierwotnie wskazana do przesłuchania jako reprezentant powodowej Wspólnoty, podczas gdy już nie pełniła tej funkcji od listopada 2014 r., zatem już wcześniej można było dokonać stosownej modyfikacji wniosku dowodowego.

W celu dokonania oceny prawidłowości wykonania budynków oraz ustalenia przyczyn przesiąkania i przechładzania, a także oszacowania kosztów niezbędnych do wykonania prac budowlanych, sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa inż. Z. K.. Opinia ta stanowi istotny element materiału dowodowego mający znaczenie dla dokonania ustaleń faktycznych i rozstrzygnięcia sprawy. Biegły sporządził pisemną opinię zasadniczą, którą następnie uzupełniał pisemnie, a także ustnie na rozprawie w dniu 13.11.2028 r. Sąd uznał opinię za sporządzoną w pełni profesjonalnie, rzetelnie, zawierającą należyte omówienie założeń i wniosków, a przez to wiarygodną i dającą podstawę do poczynienia stanowczych ustaleń faktycznych. Biegły wyjaśnił, na czym polegają błędy wykonawcze, w szczególności w zakresie odprowadzenia wody i izolacji, przedstawił przyczynę przecieków, opisał także i oszacował zakres robót niezbędnych do przywrócenia budynku do stanu zgodnego z przepisami budowlanymi i zasadami sztuki budowlanej. Sformułowane w opinii wnioski zostały poparte logiczną argumentacją, motywacja tych wniosków jest czytelna, zrozumiała i przekonująca. Biegły ustosunkował się do zastrzeżeń stron i odpowiedział na pytania.

Opinia biegłego podlega ocenie – przy zastosowaniu art. 233 § 1 kpc – na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 07.11.2000 r., I CKN 1170/98, OSNC 2001/4/64; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 14.08.2012 r., I ACa 372/12). Opinia sporządzona przez inż. K. poddaje się wskazanym kryteriom oceny, wobec czego posiada należyłą wiarygodność i moc dowodową i jest przydatna dla poczynienia ustaleń stanu faktycznego sprawy.

Brak było uzasadnionych podstaw do prowadzenia dowodu z opinii innego biegłego. Sąd może bowiem dopuścić dowód z opinii innego biegłego wyłącznie wtedy, gdy opinia uprzednio sporządzona jest nieprzydatna dla celów postępowania, tzn. nie odpowiada na pytania zadane biegłemu, lub też wtedy, gdy jest wewnętrznie niespójna lub sprzeczna i to na tyle, że defekty te nie mogą zostać usunięte w drodze przeprowadzenia dowodu z opinii uzupełniającej. Opinia złożona przez biegłego Z. K. nie odznaczała się wskazanymi cechami, które dyskwalifikowałyby ją jako środek dowodowy, była jedynie częściowo niekorzystna dla pozwanego. Nie daje to jednak podstawy ku temu, aby dopuszczać dowód z opinii kolejnego biegłego, w sytuacji, gdy opinia złożona do akt sprawy jest rzetelna oraz poprawna pod względem merytorycznym. O ewentualnym dopuszczeniu dowodu z opinii innego biegłego tej samej specjalności nie może decydować wyłącznie wniosek strony, lecz zawarte w tym wniosku konkretne uwagi i argumenty podważające miarodajność dotychczasowej opinii lub co najmniej poddające ją w wątpliwość. W przeciwnym wypadku wniosek taki musi zostać oceniony wyłącznie jako zmierzający do wywołania nieuzasadnionej zwłoki w postępowaniu. Potrzeba powołania innego biegłego powinna bowiem wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii (wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 05.11.1974 r., I CR 562/74, oraz z dnia 30.05.2007 r., IV CSK 41/07; wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 07.03.2008 r., I ACa 910/07). Pozwani ani interwenienci uboczni nie przedstawili dostatecznie przekonujących argumentów dyskwalifikujących przydatność opinii dla potrzeb rozstrzygnięcia, ograniczając się do polemiki z wnioskami merytorycznymi opinii. Tymczasem merytoryczna istota całości opinii (tj. pisemnej opinii zasadniczej i uzupełniającej oraz ustnej opinii uzupełniającej) wykluczała uwzględnienie argumentów pozwanego oraz interwenientów. Trzeba też podnieść, że jakkolwiek opinia biegłego jest oparta na wiadomościach specjalnych, to podlega ona ocenie sądu przy uwzględnieniu całości zebranego w sprawie materiału, a zatem, na tle tego materiału konieczne jest stwierdzenie, czy opinia odnosi się do wynikających z innych dowodów faktów mogących stanowić podstawę ocen w opinii zawartych oraz, czy opierając się na tym materiale zawiera przedstawienie w sposób logiczny i jasny toku rozumowania prowadzącego do sformułowanych w niej wniosków; dopiero, jeżeli opinia biegłego wymogów tych nie spełnia, wniosek strony o powołanie innych biegłych należy uznać za zasadny (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24.05.2005 r., V CK 659/04).

Można zresztą zwrócić uwagę, że wnioski sformułowane przez biegłego Z. K. w zakresie wad izolacji oraz braku drenażu opaskowego pokrywały się z wnioskami zawartymi w ekspertyzie sporządzonej na zlecenie pozwanego przez rzeczoznawcę W. J..



Niezasadny był wniosek dowodowy pełnomocnika pozwanego zgłoszony w piśmie z dnia 05.02.2019 (k. 2036) o przeprowadzenie dowodu z opinii Instytutu na okoliczność średniej dobowej skali opadów w G. dla działki nr (...) do dnia wydania opinii – pozwany mógł sam zwrócić się do (...) o udzielenie takiej informacji i przedstawić ją Sądowi.

Powyższe wnioski dowodowe pozwanego i interwencji ubocznych podlegały zatem oddaleniu (pominięciu) jako zbędne dla rozstrzygnięcia sprawy oraz zmierzające do nadmiernego przedłużenia postępowania, co obecnie reguluje art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 i 5 kpc. Sąd ma świadomość błędu proceduralnego w omawianym zakresie, albowiem należało wydać w tym przedmiocie odrębne postanowienie, co jednakże nie nastąpiło, niemniej jednak nieprzeprowadzenie wskazanych dowodów należy traktować jako ich pominięcie w rozumieniu przywołanych przepisów.

Biegły Z. K. wskazał w opinii na szereg odstępstw od pierwotnego projektu opracowanego przez zespół kierowany przez inż. M. L., a także na błędy tego projektu. Wskazał też, że nie został sporządzony szczegółowy projekt wykonawczy. Projekt taki stanowi rozwinięcie, doprecyzowanie, uszczegółowienie projektu zasadniczego, inaczej rzecz ujmując, adaptację do realnych warunków obiektu.

Biegły przekonująco objaśnił przyczynę przesiąkania wody w postaci niewykonania pierwotnie założonego drenażu opaskowego. Wskazał, że przyjęte rozwiązanie odprowadzenia wody na terenie inwestora do dołów chłonnych dotyczy odprowadzenia wody zbieranej standardowo z dachu budynku poprzez rynny i rury spustowe. Natomiast drenaż służyłby odprowadzeniu wody spływającej ze ścian, okien budynków oraz wody gromadzącej się na chodniku i innych elementach bezpośredniego otoczenia budynków, przyległych do tychże budynków. Wyjaśnienie te są logiczne i w pełni przekonujące. Skoro woda z intensywnych opadów gromadzi się na powierzchni bezpośrednio do budynku przyległej i nie znajduje innego odpływu, nie ulega wątpliwości, że może napierać na budynek i przenikać przez ściany, zwłaszcza przy niedostatecznej jego izolacji.

Należy też zwrócić uwagę na sposób posadowienia budynków. Nie znajdują się one na jednym poziomie, w kierunku północno-wschodnim ma miejsce spadek terenu, od budynku nr (...) do budynku nr (...). Czwarto budynek pomimo podniesienia o 0,5 m nadal pozostaje położony niżej od pozostałych. Biegły wskazał też, iż podniesienie budynku poprawia warunki wodne, ale pożądanego efektu niweczonego jest przez równoczesne podniesienie także terenu wokół budynku w związku z nawiezieniem warstwy ziemi. Budynek nie jest zatem wyniesiony ponad poziom otaczającego gruntu, czyli woda opadowa nie znajduje odpływu w kierunku odchodzącym od ścian budynku.

Niezasadne były zarzuty pozwanego dotyczące czynności podjętych przez właścicieli lokali w stosunku do istniejącego odprowadzenia wody w postaci rur prowadzących do dołów chłonnych. Z zeznań reprezentanta powodowej Wspólnoty R. T. wynika, że odkryte rury były uszkodzone jeszcze w trakcie budowy, zostały wymienione. Czynności te zostały zresztą wykonane z udziałem pozwanego po zgłoszeniu reklamacji. System odprowadzenia wody, jak wyjaśnił biegły, służył jednak odprowadzeniu wody opadowej pochodzącej z dachu budynku, czyli nie było to rozwiązanie zamienne w stosunku do pierwotnie przewidzianego w projekcie drenażu opaskowego.

Zapis w pierwotnym projekcie o odprowadzeniu wody opadowej na teren inwestora nie budzi wątpliwości. Oznacza, że woda opadowa powinna zostać skierowana do gruntu na tymże terenie czy też zmagazynowana w inny sposób, natomiast nie może zostać odprowadzona do kanalizacji deszczowej, sanitarnej ani na teren działek sąsiednich, o ile nie należą do tego samego inwestora. Z pisma Burmistrza S. z dnia 10.05.2010 r. wynika, że brak było gminnej sieci kanalizacji deszczowej. Z tego względu wody deszczowe z projektowanego zespołu budynków wielorodzinnych należało odprowadzić powierzchniowo lub do studni chłonnych umieszczonych na działce inwestora nr (...) w G.. Można dodać, że odprowadzenie wody opadowej do dołów chłonnych dotyczyło jednej strony budynków – od strony ogrodu. Od frontu woda opadowa miała zostać wpuszczona w grunt pod budynkiem. To rozwiązanie miało charakter wykonawczy, nie było sprecyzowane pierwotnym projektem. Wobec jego zastosowania nie można wykluczyć dodatkowego elementu naporu wody na budynki. Równocześnie nie mają znaczenia czynności wykonane przez właścicieli lokali, albowiem dotyczyły odprowadzenia wody z dachu budynku, a nie wody, na którą wskazał biegły, tj. pochodzącej ze ścian budynków, z chodników, itp.

Analiza treści dokumentacji powykonawczej w zestawieniu z pierwotnym projektem budowlanym oraz brakiem pierwotnego projektu wykonawczego prowadzi do wniosku, iż nie sposób ocenić odstąpienia lub zmiany niektórych rozwiązań projektowych jako uzasadnionych. Samo tylko wypełnienie formalnych wymogów wynikających z prawa budowlanego, tj. sporządzenie stosownych zapisów i rysunków oraz akceptacja projektanta zmian nieistotnych, nie jest wystarczające. Zmiany wprowadzone na etapie powykonawczym nie zostały uzasadnione, w miejsce drenażu opaskowego nie wprowadzono żadnego rozwiązania zamiennego, także zmiana grubości warstwy ocieplającej nie została umotywowana. W ogóle nie sposób oprzeć się wrażeniu, że pewne zmiany na etapie wykonawczym miały charakter oszczędnościowy: zmiana dachówki z ceramicznej na betonową, zmiana okien z drewnianych na tworzywowe, rezygnacja z drenażu, cieńszy styropian, zmiana parapetów z ceramicznych na blaszane, zmiana tynków, oblicówki, a także rezygnacja z instalacji odgromowej. Biorąc pod uwagę treść opinii biegłego rozwiązania ostatecznie zastosowane należy traktować jako niewłaściwe.

Nieprzekonujące było stanowisko pozwanego oraz interwenienta ubocznego A. B., jakoby odstąpienie od wykonania drenażu było powodowane brakiem możliwości odprowadzenia wody. Skoro nie został wykonany projekt wykonawczy (pозwany go nie zlecił), to nie wiadomo, jakie było zakładane pierwotnie konkretne rozwiązanie, wobec czego nie można wywodzić, że było ono niemożliwe do zrealizowania. Dodatkowo, o ile woda spływająca z dachu poprzez rynny i rury spustowe jest kontrolowana i ukierunkowana o- choćby poprzez skierowanie jej rurami do dołów chłonnych, to woda zalegająca na chodnikach już takiej kontroli nie podlega i konieczne było rozwiązanie sposobu jej odprowadzenia – oddalenia od ścian budynków. Należy zresztą wskazać, iż pozwany realizował szeroką inwestycję obejmującą całe osiedle – domy jednorodzinne i wielorodzinne, zatem można było rozważyć jedno rozwiązanie dla całego osiedla polegające na zgromadzeniu całości wód opadowych do jakiejś postaci zbiorników służących ogółowi mieszkańców, np. na potrzeby utrzymania zieleni, itp. Odprowadzenie wody z chodników i ścian budynków mogło też zostać przecież połączone z odprowadzeniem wody z dachów – poprzez system rur i dołów chłonnych.

Biegły wskazał także na błędne rozwiązania dotyczące izolacji przeciwwodnej, które nie mogły skutecznie powstrzymać naporu wody na ściany fundamentowe. Odniósł się również do niedostatecznego docieplenia ścian fundamentowych, wskutek czego powstają przechłodzenia. Wnioski opinii inż. K. pokrywają się z wynikami pomiarów przeprowadzonych w niektórych lokalach, a także z prywatnymi opiniami rzeczoznawców przedłożonymi przez powoda (inż. K. i inż. W.) oraz przez pozwanego (inż. J.).

Biegły wyjaśnił, że mogło nastąpić ustabilizowanie warunków wodnych, które doprowadziło do tego, że zdarzenia z lat 2012 i 2013 nie powtórzyły się. Okoliczność ta nie znosi jednakże odszkodowawczej odpowiedzialności pozwanego. Nieprawidłowe wykonanie robót, skutkujące niewypełnieniem wymagań wynikających z warunków technicznych budynków mieszkalnych (przewidzianych przepisami prawa budowlanego oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r.) nadal stanowi zagrożenie dla bezpieczeństwa prawidłowego użytkowania obiektów i wymaga podjęcia czynności zmierzających do przywrócenia obiektów do stanu zgodnego z założeniami i zasadami sztuki budowlanej.

Dla dokonania ustaleń stanu faktycznego sprawy oraz oceny zasadności zgłoszonego przez powoda roszczenia ostatecznie nieprzydatna była opinia biegłej z zakresu instalacji sanitarnych D. P.. Biegła skupiła się na stanie lokali mieszkalnych, zaś przedmiotem sprawy była ocena wadliwości części wspólnych.

Koszt przeprowadzenia odpowiednich robót wyraża szkodę po stronie powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej. Szkodą w tym przypadku wyraża się w uszczerbku majątkowym, stanowiącym równowartość kosztów, które należy ponieść w celu doprowadzenia budynku do stanu, w jakim powinien znajdować się w dacie wydania nabytych lokali (por wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 30.10.2012 r., I ACa 505/12). Poszkodowany może konstruować roszczenie odszkodowawcze jako odpowiadające kwocie wydatków koniecznych do usunięcia stwierdzonych wad, o ile tylko zmierzają do ograniczenia lub wyłączenia szkody, są celowe oraz wystarczająco uzasadnione i mieszczą się w granicach wyznaczonych przez konstrukcję normalnego związku przyczynowego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 06.02.2018 r., IV CS 83/17, i powołane w jego uzasadnieniu wcześniejsze orzeczenia).

Wysokość uzasadnionych kosztów prac naprawczych obciążających powodową Wspólnotę Mieszkaniową należało ustalić na podstawie opinii i kosztorysu biegłego Z. K., do którego to oszacowania w istocie strony nie zgłosiły zastrzeżeń. Spór ogniskował się wokół odpowiedzialności pozwanego, a nie konkretnych składników kosztu robót (materiałów i robocizny), obmiarów i cen jednostkowych. Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa nie domagała się już dalszej aktualizacji tychże kosztów po sporządzeniu przez biegłego ostatniej opinii uzupełniającej.

Powodowa Wspólnota wykazała, że nabyła roszczenia o naprawienie szkody od właścicieli przeważającej części lokali (93,88 %). Przedłożyła stosowne umowy cesji wierzytelności, przenoszące na Wspólnotę roszczenia przysługujące właścicielom lokali wobec pozwanego (art. 509 § 1 kc). Dopuszczalność przeniesienia przez właścicieli roszczeń o naprawienie szkody związanej z wadami fizycznymi nieruchomości na wspólnotę mieszkaniową jest powszechnie przyjmowana w orzecznictwie (zob. uchwałę (7) Sądu Najwyższego z dnia 29.01.2014 r., III CZP 84/13, OSNC 2014/9/84; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 04.02.2015 r., IV CSK 189/14).

Wyliczenie należnego powodowi świadczenia przedstawia się następująco:

- koszt robót dla jednego budynku – 21.587,97 zł,
- koszt robót dla czterech budynków – 86.351,88 zł,
- koszt robót w piwnicy dla dwóch budynków –  $2 \times 1.733,90 = 3.467,80$  zł,
- łączny koszt robót – 89.819,68 zł,
- koszt opinii rzeczoznawcy powoda – 2.000 zł,
- łączne koszty należne powodowi – 91.819,68 zł, z czego 93,88 % wynosi 86.200,32 zł.

Koszty zleconej przez powoda prywatnej ekspertyzy stanowią składnik szkody podlegającej naprawieniu (zob.: wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 02.09.1875 r., I CR 505/75; z dnia 03.02.2002 r., V CKN 908/00; z dnia 07.08.2003 r., IV CKN 387/10; uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 18.05.2004 r., III CZP 24/14). Jeżeli osoba poszkodowana nie jest profesjonalistą, należyte przygotowanie do wystąpienia z określonym roszczeniem może wymagać zasięgnięcia opinii rzeczoznawcy. Dotyczyć to może spraw z zakresu szkód samochodowych, spraw medycznych, a także spraw budowlanych, czyli takich, gdzie pojawiają się zagadnienia specjalistyczne. Możliwość dochodzenia w ramach naprawienia szkody kosztów prywatnej ekspertyzy dotyczy także nabywcy wierzytelności od pierwotnie poszkodowanego (por. uchwałę (7) Sądu Najwyższego z dnia 29.05.2019 r., III CZP 68/18). Powodowa Wspólnota uwzględniła w swoim żądaniu koszt ekspertyzy sporządzonej przez inż. M. K..

Sąd doszedł natomiast do przekonania, iż szkoda po stronie powoda nie obejmuje kosztów wykonania instalacji odgromowej, albowiem w świetle opinii inż. K. można przyjąć, iż jej wykonanie ze względu na rodzaj obiektu nie było konieczne. Odstąpienie od tego elementu nie było błędem wykonawczym.

Sąd zasądził zatem od pozwanego na rzecz powoda 86.200,32 zł należności głównej. Odsetki za opóźnienie należne na podstawie art. 481 § 1 kc przypadają powodowi:

- od kwoty 54.934,07 zł obejmującej koszty drenażu i odwodnienia oraz opinii rzeczoznawcy:  $4 \times 13.261,85$  zł = 53.047,40 zł + 3.467,80 zł + 2.000 zł = 58.515,20 zł x 93,88 % - od dnia 23.06.2014 r., czyli od dnia wniesienia pozwu – do pozwu zostało dołączone wezwanie do zapłaty z dnia 08.11.2013 r., na które pozwany odpowiedział pismem z dnia 02.12.2013 r., zatem w dacie wniesienia pozwu można przyjąć, iż pozwany pozostawał już w opóźnieniu,
- od pozostałej od kwoty 31.266,25 zł – od dnia 04.09.2014 r. – do pozwu zostało również dołączone wezwanie do zapłaty z dnia 28.03.2014 r., jednakże bez dowodu jego doręczenia pozwanemu, zatem za skuteczne wezwanie do zapłaty może zostać uznane dopiero doręczenie odpisu pozwu w dniu 20.08.2014 r. (k. 1107), czyli pozwany pozostaje w opóźnieniu dopiero po 14 dniach, tj. od 04.09.2014 r.

Dalej idące powództwo podlegało oddaleniu jako nieusprawiedliwione.

Powód nie dokonał zmiany żądania, w tym cofnięcia pozwu, stanowisko zaprezentowane na końcowej rozprawie należy rozumieć w ten sposób, że powód ma świadomość, iż odwołanie się do niekwestionowanej przez powoda opinii biegłego i oszacowania kosztów niezbędnych prac naprawczych prowadzi do uzyskania jedynie częściowego zaspokojenia.

Wobec częściowego uwzględnienia roszczenia o kosztach procesu należało orzec zgodnie z wyrażoną w art. 100 kpc zasadą ich stosunkowego rozdzielenia.

Powód wygrał sprawę w 44,53 % (uzyskał zasądzenie 86.200,32 zł z żądanych 193.598,40 zł), pozwany zaś w 55,47 %.

Koszty procesu po stronie powoda objęły: opłatę od pozwu – 9.680 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika – 7.217 zł (ustalone zgodnie z § 6 pkt 6 w zw. z § 2 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie stawek za czynności adwokackie jako dwukrotność stawki wynagrodzenia obowiązującej w dacie wniesienia pozwu – z uwagi na czas trwania sprawy i stopień jej skomplikowania uzasadnione jest podwyższenie stawki), tj. łącznie 16.897 zł, z czego 44,53 % wynosi 7.524,23 zł. Do tego należy doliczyć wynagrodzenie pełnomocnika w wygranym przez powoda postępowaniu zażaleniowym I ACz 2316/14 (odpowiedź na zażalenie – k. 1115) – 3.600 zł, co daje łącznie 11.124,23 zł.

Koszty procesu po stronie pozwanego objęły wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 7.217 zł (ustalone zgodnie z § 6 pkt 6 w zw. z § 2 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych), z czego 55,47 % wynosi 4.003,27 zł. Różnica między wskazanymi kwotami wynosi 7.120,96 zł i przypada powodowi.

Sąd nie znalazł podstaw do przyznania interwenantom ubocznym zwrotu kosztów procesu od powoda. Zwrot taki może nastąpić jedynie w zakresie kosztów wywołanych samoistnymi czynnościami procesowymi interwenta, które w tej sprawie nie zaistniały – art. 107 zd. drugie i trzecie kpc.

Na podstawie art. 83 i 113 uksc w zw. z art. 100 kpc nieopłacone koszty sądowe obejmujące wynagrodzenia biegłych Z. K.: 2 983,27 zł (k. 1728) + 387,45 zł (k. 1834) i D. P.: 4.500 zł (k. 1986) + 1.554,88 zł (k. 2105), tj. łącznie 9.425,60 zł, obciążają strony w tym samym stosunku: pozwanego w 44,53 %, tj. w kwocie 4.197,22 zł, powoda w 55,47 %, tj. w kwocie 5.228,38 zł, podlegającej ściągnięciu z zasądzzonego w punkcie I roszczenia.

Mając powyższe na uwadze, Sąd podjął rozstrzygnięcia zawarte w sentencji wyroku.