

Sygnatura akt I ACa 281/19

WYROK WYROK

W IMIENIU RZECZPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Szczecin, dnia 17 października 2019

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSA Krzysztof Górski (sprawozdawca)

Sędziowie: SSA Dorota Gamrat-Kubeczak

SSA Artur Kowalewski

Protokolant starszy sekretarz sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 1 października 2019 roku w Szczecinie, na rozprawie

sprawy z powództwa A. K. (1), A. K. (2), W. P., A. P., A. S. (1), W. S., K. C., J. C., B. S., F. S., K. Z., K. H., K. S. (1), M. Z. (1), I. Z. (1), P. T., Z. T. (1), E. T., M. B. (1), L. C. (1), B. C., R. B., M. B. (2), A. U., P. K., S. Ł., M. M. (1), J. M., W. W. (1), M. W. (1), K. P. (1), K. P. (2), M. S., S. W., M. B. (3) oraz M. B. (4),

przeciwko A. S. (2), G. B.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów i pozwanych od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 17 grudnia 2018 sygnatura akt I C 1378/13,

I. zmienia zaskarżony wyrok punkcie I w ten sposób, że nadaje mu treść:

zasądza od pozwanych A. S. (2) i G. B. solidarnie na rzecz powodów:

-A. K. (1) oraz A. K. (2) łącznie – kwotę 3792,90 zł (trzech tysięcy siedmuset dziewięćdziesięciu dwóch złotych dziewięćdziesięciu groszy);

-W. P. oraz A. P. łącznie – kwotę 3792,90 zł (trzech tysięcy siedmuset dziewięćdziesięciu dwóch złotych dziewięćdziesięciu groszy);

-A. S. (1) oraz W. S. łącznie kwotę 3792,90 zł (trzech tysięcy siedmuset dziewięćdziesięciu dwóch złotych dziewięćdziesięciu groszy);

-K. C. oraz J. C. łącznie – kwotę 3830,33 zł (trzech tysięcy osmuset trzydziestu złotych trzydziestu trzech groszy);

-B. S. oraz F. S. łącznie – kwotę 6038,70 zł (sześciu tysięcy trzydziestu ośmiu złotych siedemdziesięciu groszy);

-K. Z. – kwotę 6038,70 zł (sześciu tysięcy trzydziestu ośmiu złotych siedemdziesięciu groszy);

-K. H. - kwotę 1746,73 zł (jednego tysiąca siedmuset czterdziestu sześciu złotych siedemdziesięciu trzech groszy);

- K. S. (1) - kwotę 1746,73 zł (jednego tysiąca siedmuset czterdziestu sześciu złotych siedemdziesięciu trzech groszy);
- M. Z. (1) - kwotę 1802,87 zł (jednego tysiąca ośmuset dwóch złotych osiemdziesięciu siedmiu groszy);
- I. Z. (1) - kwotę 1802,87 zł (jednego tysiąca ośmuset dwóch złotych osiemdziesięciu siedmiu groszy);
- P. T. - kwotę 4167,20 zł (czterech tysięcy stu sześćdziesięciu siedmiu złotych dwudziestu groszy);
- Z. T. (1) oraz E. T. łącznie - kwotę 4167,20 zł (czterech tysięcy stu sześćdziesięciu siedmiu złotych dwudziestu groszy);
- M. B. (1) - kwotę 4167,20 zł (czterech tysięcy stu sześćdziesięciu siedmiu złotych dwudziestu groszy);
- L. C. (1) oraz B. C. łącznie – kwotę 5589,54 zł (pięciu tysięcy pięciuset osiemdziesięciu dziewięciu złotych pięćdziesięciu czterech groszy);
- R. B. oraz M. B. (2) łącznie - kwotę 5626,97 zł (pięciu tysięcy sześciuset dwudziestu sześciu złotych dziewięćdziesięciu siedmiu groszy);
- A. U. – kwotę 6113,56 zł, (sześciu tysięcy stu trzynastu złotych pięćdziesięciu sześciu groszy);
- P. K. – kwotę 6076,13 zł, (sześciu tysięcy siedemdziesięciu sześciu złotych trzynastu groszy);
- S. Ł. – kwotę 2981,92 zł (dwóch tysięcy dziewięciuset osiemdziesięciu jeden złotych dziewięćdziesięciu dwóch groszy);
- M. M. (1) oraz J. M. łącznie - kwotę 2794,77 zł (dwóch tysięcy siedmuset dziewięćdziesięciu czterech złotych siedemdziesięciu siedmiu groszy);
- W. W. (1) oraz M. W. (1) łącznie – kwotę 3493,46 zł (trzech tysięcy czterystu dziewięćdziesięciu trzech złotych czterdziestu sześciu groszy);
- K. P. (1) oraz K. P. (2) łącznie – kwotę 5215,24 zł (pięciu tysięcy dwustu piętnastu złotych dwudziestu czterech groszy);
- M. S. – kwotę 5252,67 zł (pięciu tysięcy dwustu pięćdziesięciu dwóch złotych sześćdziesięciu siedmiu groszy);
- S. W. – kwotę 5252,67 zł (pięciu tysięcy dwustu pięćdziesięciu dwóch złotych sześćdziesięciu siedmiu groszy);
- M. B. (3) – kwotę 2258,28 zł (dwóch tysięcy dwustu pięćdziesięciu ośmiu złotych dwudziestu ośmiu groszy);
- M. B. (4) kwotę 2258,28 zł (dwóch tysięcy dwustu pięćdziesięciu ośmiu złotych dwudziestu ośmiu groszy);

II. zmienia orzeczenie o kosztach procesu zawarte w pkt. III. zaskarżonego wyroku w ten sposób, że kosztami procesu obciąża w 17% pozwanych solidarnie, a w 83% powodów (przy założeniu, że powodowie ponoszą te koszty w częściach równych), a ich szczegółowe wyliczenie pozostawia referendarzowi sądowemu;

III. oddala apelację powodów w pozostałym zakresie;

IV. oddala apelację pozwanych w pozostałym zakresie;

V. znosi między stronami koszty procesu w postępowaniu odwoławczym.

Dorota Gamrat-Kubeczak Krzysztof Górski Artur Kowalewski

Sygn. akt I ACa 281/19

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 25 listopada 2013 r. powódka L. C. (1), działając jako reprezentant grupy osób: A. K. (1), A. K. (2), W. P., A. P., A. S. (1), Woletty J.-S., K. C., J. C., B. S., F. S., K. Z., K. H., K. S. (1), M. Z. (1), I. Z. (1), P. T., Z. T. (1), E. T., M. B. (1), L. C. (1), B. C., R. B., M. B. (2), A. U., P. K., S. Ł., M. M. (1), J. M., W. W. (1), M. W. (1), K. P. (1), K. P. (2), M. S., S. W., M. B. (3) oraz M. B. (4), wniosła pozew przeciwko pozwanym A. S. (2) oraz G. B..

Na podstawie wniesionego pozwu powódka domagała się rozpoznania sprawy w postępowaniu grupowym i zasądzenia w sposób od pozwanych solidarnych:

- na rzecz podgrupy pierwszej:
 - A. K. (1) oraz A. K. (2) – kwoty 22.171,02 zł,
 - W. P. oraz A. P. – kwoty 22.171,02 zł,
 - A. S. (1) oraz W. S. - kwoty 22.171,02 zł,
 - K. C. oraz J. C. – kwoty 22.171,02 zł,
- na rzecz podgrupy drugiej:
 - B. S. oraz F. S. – kwoty 34.848,22 zł,
 - K. Z. – kwoty 34.848,22 zł,
- na rzecz podgrupy trzeciej:
 - K. H. - kwoty 10.240,36 zł,
 - K. S. (1) - kwoty 10.240,36 zł,
- na rzecz podgrupy czwartej:
 - M. Z. (1) - kwoty 10.557,30 zł,
 - I. Z. (1) - kwoty 10.557,30 zł,
- na rzecz podgrupy piątej:
 - P. T. - kwoty 24.283,88 zł,
 - Z. T. (1) oraz E. T. - kwoty 24.283,88 zł,
 - M. B. (1) - kwoty 24.283,88 zł,
- na rzecz podgrupy szóstej:
 - L. C. (1) oraz B. C. - kwoty 32.312,78 zł,
 - R. B. oraz M. B. (2) - kwoty 32.312,78 zł,
- na rzecz podgrupy siódmej:
 - A. U. – kwoty 35.270,79 zł,
 - P. K. – kwoty 35.270,79 zł,

- na rzecz podgrupy ósmej:
- S. Ł. – kwoty 15.522,52 zł,
- M. M. (1) oraz J. M. – kwoty 15.522,52 zł,
- W. W. (1) oraz M. W. (1) – kwoty 15.522,52 zł,
- na rzecz podgrupy dziewiątej:
- K. P. (1) oraz K. P. (2) – kwoty 30.199,91 zł,
- M. S. – kwoty 30.199,91 zł,
- S. W. – kwoty 30.199,91 zł,
- na rzecz podgrupy dziesiątej:
- M. B. (3) – kwoty 15.416,88 zł,
- M. B. (4) kwoty 15.416,88 zł.

Nadto powódka domagała się zasądzenia od pozwanych na jej rzecz kosztów postępowania grupowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W piśmie z dnia 11 grudnia 2013r powódka wskazała, że zapłała na rzecz powodów A. K. (2) i A. K. (1); W. P. i A. P.; W. S. i A. S.; J. C. i K. C.; B. S. i F. S.; Z. T. (1) i E. T.; L. C. (2) i B. C.; M. B. (2) i R. B.; M. M. (1) i J. M.; W. W. (1) i M. W. (1); K. P. (1) i K. P. (2) ma nastąpić łącznie na rzecz ww małżonków.

Uzasadniając dochodzone roszczenie powódka wyjaśniła, iż jest reprezentantem i zarazem członkiem grupy osób (konsumentów), których roszczenia wynikają z nienależytego wykonania przez pozwanych umów sprzedaży (art. 471 k.c.) lokali mieszkalnych i udziałów w lokalach garażowych wraz ze związanymi z nimi udziałami w nieruchomości wspólnej, w związku z ujawnieniem wad w częściach wspólnych nieruchomości przy ul. (...) od (...) do (...) w B..

Członkowie grupy byli stronami indywidualnych umów sprzedaży lokali mieszkalnych położonych przy ul. (...) od (...) w B., zawieranych każdorazowo z deweloperem — A. S. (2) i G. B., będącymi współnikami spółki cywilnej „(...)”. Na podstawie tych umów członkowie grupy nabyli od pozwanych prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych opisanych w petitum pozwu wraz ze związanymi z tymi lokalami udziałami w nieruchomości wspólnej. Członkowie grupy nabyli także od pozwanych udziały w lokalach użytkowych, stanowiących garaże wielostanowiskowe, położone w budynkach przy ul. (...) od (...) w B. wraz ze związanymi z tymi lokalami udziałami w nieruchomości wspólnej. Przy czym w każdym z czterech ww. budynków znajdował się jeden lokal garażowy stanowiący odrębną własność.

Pozwani, w ramach prowadzonej od 2005 r. działalności gospodarczej, wybudowali na nieruchomości przy ul. (...) od (...) w B. cztery budynki mieszkalne, ustanowili w nich prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz lokali garażowych wielostanowiskowych, a następnie w drodze indywidualnych umów sprzedaży dokonywali przeniesienia praw własności tych lokali oraz udziałów w lokalach garażowych na członków grupy. Prawem związanym z własnością lokali mieszkalnych i garażowych były udziały w nieruchomości wspólnej.

Budowa przedmiotowych budynków została rozpoczęta po uzyskaniu przez pozwanych pozwolenia na budowę z dnia 12 czerwca 2006 r. znak (...) wydanego przez Starostę (...). Prace budowlane były prowadzone przez pozwanych, własnymi siłami, w oparciu o projekt budowlany i projekt zagospodarowania terenu sporządzone przez architekta P. C. i architekta A. B..

Roboty budowlane poszczególnych budynków zakończyły się w 2007 r. i 2008 r., zaś pozwani uzyskali pozwolenia na użytkowanie budynków w dniach 29 stycznia 2008 r., 13 marca 2008 r., 25 września 2008 r. oraz 14 listopada 2008 r.

Przed zawarciem z członkami grupy indywidualnych umów sprzedaży pozwani reklamowali się jako solidni deweloperzy, działający na (...) rynku deweloperskim od 2005 r., posiadający wieloletnie doświadczenie na rynku inwestycji, korzystający wyłącznie z solidnych i sprawdzonych fachowców oraz materiałów budowlanych wysokiej jakości. Pozwany G. B., działający nadal w branży deweloperskiej pod firmą (...) na terenie rynku (...) i (...), reklamuje się na swojej oficjalnej stronie internetowej (...) iż dewizą jego firmy są wznoszone przez niego budynki. Podkreśla także, że o atrakcyjności oferty stanowi dobra lokalizacja oraz wysoka jakość i funkcjonalność rozwiązań projektowych. W zakładce „Zrealizowane projekty” przedstawił krótki opis inwestycji przy ul. (...) od (...) w B. wraz ze zdjęciami zrealizowanych budynków oraz przyznał, że przed wybudowaniem budynków przy ul. (...) wybudował w 2005 r. budynek w zabudowie bliźniaczej przy ul. (...) w B. oraz budynki wielolokalowe przy ul. (...) w B..

W podobny sposób reklamuje się pozwana A. S. (2), która prowadzi obecnie działalność jako wspólnik spółki (...)Sp. z o.o. Sp. k., z siedzibą w S.. Na bliźniaczo podobnej stronie internetowej (...) zawierającej również zakładkę „Zrealizowane inwestycje”, reklamuje się wręcz identycznymi hasłami, treścią i zdjęciami, co pozwany G. B.. W ocenie powódki dowodzi to tego, iż oboje pozwani zawodowo zajmują się budową lokali w budynkach wielolokalowych z przeznaczeniem na sprzedaż. Podkreśleniem zawodowego charakteru prowadzonej przez pozwanych działalności deweloperskiej jest również fakt, iż w zawieranych umowach sprzedaży pozwani jako sprzedający udzielili członkom grupy dwuletniej gwarancji na wykonany przez siebie przedmiot umowy.

Powódka dalej wyjaśniła, że wbrew podnoszonym przez pozwanych hasłom reklamowym, jakość wykonanych robót budowlanych w ramach inwestycji przy ul. (...) od (...) w B. okazała się zła. Pierwsze wady w wybudowanych przez pozwanych budynkach i w częściach wspólnych nieruchomości zaczęły się ujawniać już kilka miesięcy po oddaniu ich do użytku, tj. w 2009 r. Członkowie grupy, działający indywidualnie albo za pośrednictwem swojego ówczesnego zarządcy – spółki (...) – (...) Sp. z o.o., wzywali pozwanych do usunięcia zgłoszonych wad i usterek w nieruchomości wspólnej oraz tych, które ujawniły się w indywidualnych lokalach mieszkalnych członków grupy. Zgłaszane usterki dotyczyły następujących wad w częściach wspólnych: rozwarstwienie w murze oporowym, niewłaściwa izolacja ścian i drzwi garaży, co powodowało (i powoduje) przelewanie się wody do wewnątrz garaży, przecieki przez ściany zewnętrzne w kondygnacji podziemnej w poziomie miejsc parkingowych jak również przez strop nad kondygnacją podziemną, pęknięcia ścian w wiatrołapach i przecieki z zadaszienia powodujące w konsekwencji zagrzybienie ścian, nieprawidłowe odprowadzanie wody deszczowej, ubytki w nawierzchni z polbruku, uszkodzenia dachu – ubytki w dachówkach powodujące zaciekanie sufitów w lokalach mieszkalnych.

W związku z ujawnianymi i zgłaszanymi pozwany wadami na przestrzeni lat 2008-2010 odbywały się liczne spotkania, w których uczestniczyli członkowie grupy lub ich przedstawiciele (pracownicy zarządcy nieruchomości wspólnej) oraz pozwanych (najczęściej ich pełnomocnik K. S. (2)). W trakcie tych spotkań były dokonywane przeglądy części wspólnych i ujawniane wady, a także ustalane były z pozwany terminy ich usuwania. Pierwszy termin usunięcia wad zadeklarowany przez pozwanych przypadł na dzień 31 marca 2009 r., jednakże w tym czasie nie usunięto wszystkich usterek i jednostronnie pozwani przesunęli termin na dzień 30 kwietnia 2009 r. Także i tego terminu pozwani nie dotrzykali, co spotkało się ze stanowczą reakcją członków grupy w piśmie z dnia 7 sierpnia 2009 r., w którym przypomnieli oni o najpoważniejszych usterekach, które nie zostały usunięte przez pozwanych, jak również o powtarzających się przeciekach w lokalach garażowych, które nie zostały usunięte mimo złożonych przez pozwaną obietnic o zastosowaniu nowych rozwiązań technologicznych. Kolejny przegląd części wspólnych odbył się w dniu 1 października 2009 r., po którym wysłano do pozwanych wykaz wad do usunięcia i przeprowadzono spotkanie z przedstawicielem pozwanych. Pismem z dnia 5 listopada 2009 r. pozwani poinformowali członków grupy, iż część z wymienionych w piśmie z dnia 2 października 2009 r. wad została usunięta, a pozostałe zobowiązali się usunąć najpóźniej do dnia 30 kwietnia 2010 r. Także tego terminu pozwani nie dotrzykali, w związku z czym członkowie grupy pismem z dnia 18 kwietnia 2010 r. przedstawili ponowny wykaz nieusuniętych przez pozwanych wad, a w dniu 27 kwietnia 2010 r. odbył się przegląd usunięcia wad, w trakcie którego potwierdzono, iż pozwani nie wywiązali się ze złożonych zobowiązań.

W tym czasie, z uwagi na planowanie wykonanie przez pozwanych naprawy murka oporowego oraz izolacji przeciwwilgociowej budynków, zarządca wspólnoty mieszkaniowej zwrócił się do zainteresowanych członków grupy o oszacowanie wartości prac odtworzeniowych w zieleni i obiektach małej architektury, znajdującej się w ich „ogródkach”, w przypadku gdyby w trakcie prac naprawczych doszło do ich uszkodzenia. W odpowiedzi zainteresowane osoby przedstawiły planowane oszacowanie kosztów odtworzenia uszkodzonych ogródków, które stanowią część wspólną nieruchomości. Łączne szacowane koszty samych prac odtworzeniowych wynosiły ok. 110.000,- zł.

Z uwagi na napływające kolejne reklamacje ze strony członków grupy, pozwani poinformowali członków grupy o zamiarze usunięcia części wad w 2011 r. (naprawy izolacji przeciwwilgociowej, naprawy w sionkach, naprawy izolacji na kominach), jednakże nie zostały one przez pozwanych skutecznie wykonane.

Powódka podkreśliła, iż o nienależytym wykonaniu zobowiązania po stronie pozwanych świadczy fakt, iż wbrew projektowi budowlanemu osiedla pozwani nie wyposażyli go w plac rekreacyjny, wiatę śmietnikową oraz wadliwie wykonali schody do części garażowej w każdym z czterech budynków. Z tytułu niewybudowania na terenie posesji placu rekreacyjnego pozwani zgodzili się na zapłatę członkom grupy odszkodowania w wysokości 1.000,- zł, natomiast za wadliwie wybudowanie schodów do części garażowej, zgodzili się na zapłatę odszkodowania w wysokości po 850,- zł za jeden budynek, czyli łącznie 3.400,- zł. Członkowie grupy nie przystali na propozycję pozwanych, żądając od nich kwoty 5.000,- zł, w tym 1.000,- zł za brak placu rekreacyjnego oraz 4.000,- zł za wadliwie wykonane schody w czterech budynkach. Pozwani ustnie zgodzili się zapłacić ww. kwoty, jednakże tego nie uczynili.

Odnośnie do wiaty śmietnikowej powódka wskazała, iż jej wybudowanie zgodnie z projektem budowlanym osiedla stało się niemożliwe ze względu na fakt, że w trakcie budowy pozwani samodzielnie, bez uzyskania zgody członków grupy, dokonali zmian w projekcie zagospodarowania terenu i przesunęli lokalizację bramy wjazdowej na teren posesji. Wskutek tej decyzji niemożliwym było posadowienie wiaty śmietnikowej zgodnie z projektem budowlanym, bowiem stanęła by ona w świetle wjazdu na nieruchomość wspólną, chociaż jeszcze w marcu 2009 r. pozwani deklarowali, że wybudują wiatę śmietnikową zgodnie z pozwoleniem na budowę, w miejscu wyznaczonym w planie zagospodarowania terenu. Z uwagi na powyższą przeszkodę pozwani, we własnym imieniu, zawarli z Parafią (...) p.w. (...) z siedzibą w S.-B., umowę dzierżawy nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), bezpośrednio sąsiadującą z nieruchomością wspólną należącą do członków grupy. Strony ustaliły w tej umowie, że tytułem wynagrodzenia pozwani, na dzierżawionej nieruchomości, wybudują śmietnik przeznaczony na potrzeby członków grupy oraz Parafii. Umowa dzierżawy została zawarta na czas oznaczony do dnia 30 lipca 2020 r. i każdej ze stron przyznano prawo do wypowiedzenia umowy dzierżawy za 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia bez konieczności podawania przyczyny.

W sytuacji przymusowej, z uwagi na wykonane przez pozwanych odstępstwo od projektu zagospodarowania terenu (przesunięcie bramy wjazdowej), członkowie grupy tworzący z mocy prawa Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w B., zawarli z pozwanymi umowę poddzierżawy ww. części sąsiedniej nieruchomości zabudowanej wiatą śmietnikową przeznaczoną na potrzeby członków Wspólnoty Mieszkaniowej oraz Parafii. Tytułem wynagrodzenia członkowie grupy musieli zobowiązać się do dokonywania bieżących drobnych napraw przedmiotu umowy na swój koszt. Umowa poddzierżawy została wprawdzie zawarta na czas oznaczony, jednakże członkowie grupy nie mają żadnej gwarancji, iż umowa poddzierżawy albo umowa dzierżawy zawarta przez pozwanych z Parafią nie zostanie wypowiedziana przed dniem 3 lipca 2020 r., względnie, że umowa dzierżawy zostanie zmieniona na czas nieoznaczony, na dotychczasowych warunkach.

Powódka podała, że w ocenie członków grupy, pozwani nie wywiązali się w sposób należyty z zawartych umów sprzedaży. Przedmiotem tych umów były prawa własności lokali mieszkalnych oraz udziały w prawie własności lokali garażowych i związane z nimi udziały w nieruchomości wspólnej. Standard wykończenia części wspólnych nieruchomości, jak również zagospodarowania nieruchomości wspólnej, określał projekt budowlany (oddzielny dla każdego z budynków), a także projekt zagospodarowania terenu, zatwierdzony decyzją o pozwoleniu na budowę. Projekt ten przewidywał m. in. posadowienie wiaty śmietnikowej na terenie nieruchomości wspólnej, w pobliżu bramy wjazdowej, co jest zresztą zgodne z § 22 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia

2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, który wprowadza obowiązek przewidzenia na działce budowlanej miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji. Tymczasem pozwani, bez zgody członków grupy, dokonali odstępstwa od projektu zagospodarowania terenu, w wyniku czego na terenie nieruchomości wspólnej nie ma obecnie miejsca wyznaczonego na pojemniki do gromadzenia odpadów. Zaproponowane przez pozwanych rozwiązanie w postaci wybudowania wiaty śmietnikowej na terenie nieruchomości sąsiedniej członkowie grupy traktują wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe. Zawarta przez pozwanych z właścicielem nieruchomości sąsiedniej (Parafii) umowa dzierżawy jest stosunkiem obligacyjnym łączącym tylko te dwie strony, a przez to nietrwałym. Członkowie grupy proponowali pozwanym, aby na rzecz ich nieruchomości wspólnej ustanowiona została służebność gruntowa, polegająca na prawie do korzystania z części nieruchomości sąsiedniej dla potrzeb postawienia pojemników na odpady, jednakże propozycja ta nie spotkała się z akceptacją Parafii. W ten sposób członkowie grupy stali się zależni od dobrej woli osób trzecich, którzy w każdym czasie mogą wypowiedzieć umowę poddzierżawy lub umowę dzierżawy.

Z tych też względów, powódka uważa, że pozwani powinni pokryć koszty zaprojektowania oraz wybudowania na terenie ich nieruchomości wspólnej wiaty śmietnikowej, zgodnie z udzielonym pozwanym pozwoleniem na budowę i projektem zagospodarowania terenu.

Następnie powódka zaznaczyła, że z uwagi na bierną postawę pozwanych w usuwaniu ujawnianych wad, członkowie grupy zdecydowali się zlecić w kwietniu 2012 r., rzeczoznawcy budowlanemu, sporządzenie ekspertyzy budowlanej. Rzeczoznawca budowlany mgr inż. M. N. jednoznacznie wykazał obecność licznych wad, usterek budowlanych i technicznych w nieruchomości wspólnej, tj. na elewacji, dachu, klatce schodowej oraz murze oporowym, które obejmują m. in.: w budynku przy ul. (...) - błędnie wykonane jest zamocowanie konstrukcji daszku do elewacji budynku na skutek, której woda deszczowa przedostaje się do wnętrza budynku, tworząc zacieki na ścianie w części piwnicznej garażowej, ok. 1 m przy tablicy przyłącza energetycznego budynku, stanowiąc zagrożenie dla bezpieczeństwa mieszkańców; w narożniku szczytowym budynku przy bramie wjazdowej nr 4 pojawiło się nadmierne zawilgocenie i w konsekwencji zagrzybienie ścian: ponadto nastąpiło przeciekanie ścian na styku ścian i posadzki w garażach; niewłaściwie zamontowana instalacja elektryczna i techniczna (brak właściwego zabezpieczenia); zawilgocenia i zagrzybienie ścian przy szafkach zasilania budynku; niewłaściwa izolacja akustyczna ścian, spowodowana brakiem taśm uszczelniających dźwiękochłonnych oraz wełny mineralnej przy posadzkach i sufitach w poziomie poddaszy połączeń ścian z sąsiadującymi lokalami; na klatkach schodowych występuje zawilgocenie niewykończonego biegu schodowego, zawilgocenie ścian, zarysowania na połączeniu płyt stropowych i na ścianach, zawilgocenie przestrzeni pod schodami, różnica w wysokości pomiędzy sąsiadującymi stopniami (niezgodnie z obowiązującymi przepisami prawa); w elewacji budynku występują zarysowania na wiatrolapie w połączeniach ścian, zacieki spowodowane przedostawaniem się wody na ścianę, zarysowania w strefie otworów okiennych, uszkodzenia warstw wyprawy elewacyjnej. uszkodzenia (odparzenia) płytek elewacyjnych od podłoża, wykwit solne spowodowane wydostawaniem się wilgoci ze ścian; w dachu budynku – nieprawidłowo wykonana jest obróbka (uszczelnienie) wyłazu dachowego, uszkodzone są pojedyncze dachówki, nieprawidłowo wykonana jest połączenie, tj. obróbka, kominów i pokrycia - stojąca woda grozi rozszczelnieniem, woda zalega w rynnach odpływowych, nieprawidłowo zamontowany jest fartuch obróbki okien, nieszczelnie zamontowane są połączenia pomiędzy obróbką i murem kominów, brak uszczelnienia przeponą dachową, brak pełnego uszczelnienia futryny, a w konsekwencji przedostawanie się wody do wnętrza i powstanie wykwitów na posadzkach; w innych elementach, urządzeniach i instalacjach – niestaranne i nietrwale wykonane są połączenia zjazdu z posadzką garaży, nieprawidłowo ułożony i rozsunięty jest polbruk i kostka betonowa; w garażach podziemnych - wykwit z przedostającej się wody na posadzkę, niewłaściwa izolacja pionowa ścian na zewnątrz, przedostawanie się wody przez ściany do wnętrza garażu; rozwarstwienie w murze oporowym w narożniku, odparzenia wyprawy z tynku żywicznego na murze oporowym, przemieszczenie linii muru wskutek parcia gruntu części wyższej.

Ponadto w trakcie przeprowadzania okresowych czynności kominiarskich, została sporządzona ekspertyza mistrza kominiarskiego M. D. z dnia 25 maja 2012 r., która ujawniła także wady powstałe w przewodach kominowych spalinowych i wentylacyjnych, polegające na nieprawidłowym wykonaniu zamocowania konstrukcji daszku

elewacji budynku, nieprawidłowej budowie kominów, przeciekaniu szybu wodociągowego, a także pęknięciach i zarysowaniach ścian. Skutkiem tych wad jest niesprawna wentylacja Co- Gaz w lokalach przy ul. (...), a także niesprawna wentylacja kuchni i łazienki w lokalach przy ul. (...).

Pismem z dnia 6 sierpnia 2012 r. mgr inż. M. N. powiadomił członków grupy, że wobec niesprzyjających warunków atmosferycznych, silnych opadów deszczu, wiatrów, zbliżającym się okresem jesiennym i zimą, realizacja wskazanych w ekspertyzie budowlanej napraw, szczególnie dachu i wiatrołapów, jest pilna. Zdaniem rzeczoznawcy pozostawienie takiego stanu rzeczy mogło prowadzić do dalszej degradacji budynków. Członkowie grupy podjęli w tych okolicznościach decyzję, iż w celu zapobieżenia dalszego postępowania wad, jeszcze przed zbliżającym się okresem zimowym przystąpią do wyboru wykonawcy robót budowlanych w zakresie usunięcia wad dachów, wiatrołapów, elewacji budynków, garaży i murów oporowych budynków i nieruchomości przy ul. (...) od (...) w B.. Pełnomocnik członków grupy powiadomił o tym stronę przeciwną pismem z dnia 1 października 2012 r. W odpowiedzi na powyższe pismo, pełnomocnik pozwanych podtrzymał stanowisko swoich klientów wyrażone w piśmie z dnia 14 września 2012 r., wyrażając jednocześnie wolę ugodowego zakończenia sporu.

Wobec braku przystąpienia przez pozwanych do wykonania napraw opisanych szczegółowo w ekspertyzie budowlanej, a także w wezwaniu z dnia 13 czerwca 2012 r., z uwagi na postępujący proces degradacji i groźbę powstania niepowetowanej szkody, jak również posiadanie ograniczonych środków pieniężnych, członkowie grupy na podstawie art. 480 § 3 k.c. w trybie wykonania zastępczego, dokonali wyboru wykonawcy i zlecenia mu przeprowadzenia niezbędnych napraw, jedynie w zakresie remontu kiosku wejściowego (wiatrołapu) do klatki przy ul. (...). Członkowie grupy ocenili bowiem, że te prace są absolutnie niezbędne i najpilniejsze spośród wszystkich innych wad. Dnia 19 października 2012 r. członkowie grupy zawarli umowę o roboty budowlane z I. D., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Firma (...), której przedmiotem było wykonanie robót budowlanych, polegających na remoncie kiosku wejściowego do klatki schodowej przy ul. (...). Zgodnie z postanowieniami umowy wykonawca zobowiązał się wykonać ww. roboty budowlane w terminie do dnia 9 listopada 2012 r. Strony ustaliły wynagrodzenie kosztorysowe w wysokości 15.078,21 zł brutto, ustalonej na podstawie oferty wykonawcy. Ostatecznie na podstawie kosztorysu powykonawczego kwota wynagrodzenia należnego wykonawcy wyniosła 15.367,59 zł.

W trakcie wykonywania przez wykonawcę prac budowlanych, po dokonaniu tzw. odkrywki stwierdzono: brak połączenia ław fundamentowych zagłębionych na głębokość ok. 1,70 m z budynkiem głównym oraz brak połączenia ścian wiatrołapu z budynkiem głównym. Rozmiar powyższych uszkodzeń obrazuje notatka rzeczoznawcy budowlanego mgr inż. klatka N. z dnia 26 października 2012 r., wraz z dokumentacją zdjęciową, która została przekazana pozwany wraz z pismem z dnia 6 listopada 2012 r.

Wyżej wskazane usterki spowodowały zarysowania, uszkodzenia i rozszczelnienie zadaszania, co z kolei było przyczyną zawilgocenia ścian przy szafkach zasilania energetycznego, stanowiąc bezpośrednie zagrożenie dla życia i zdrowia mieszkańców. W związku z powyższym członkowie grupy byli zmuszeni zlecić wykonawcy - poza naprawami wskazanymi umowie o roboty budowlane - także prace dodatkowe, nie ujęte w pierwotnym kosztorysie (położenie izolacji pionowej i przywiązanie murów ceglami), o których zakresie pozwani zostali poinformowani. Jednocześnie członkowie grupy zaproponowali pozwany dokonanie oględzin nieruchomości, celem osobistego zbadania prawdziwości twierdzeń podnoszonych w korespondencji między stronami.

W ocenie powódki z charakteru uszkodzeń, jakie ujawniły się w nieruchomości wspólnej, jednoznacznie wynika, iż powyższe wady powstały wyłącznie z ewidentnych zaniedbań leżących po stronie wykonawcy budynku, tj. pozwanych. Dopuścili bowiem oni do sytuacji, w której ściany wiatrołapu, jak i ławy fundamentowe, nie były w ogóle połączone z budynkiem głównym. Z uwagi na naprężenia elementów konstrukcyjnych oraz nierównomierne osiadanie budynku i wiatrołapów doszło do rozszczelnienia zadaszania wiatrołapu i jego przeciekanie.

Pismem z dnia 13 czerwca 2012 r. pełnomocnik członków grupy wezwał pozwanych do usunięcia wad i usterek technicznych nieruchomości należącej do członków grupy zgodnie z ekspertyzą rzeczoznawcy i ekspertyzą kominiarską. Jednocześnie pełnomocnik wyznaczył pozwany 7-dniowy termin od dnia otrzymania przedmiotowego

pisma na wskazanie przez przeciwników daty rozpoczęcia prac wraz z harmonogramem usuwania wad i wskazaniem firm wykonawczych. W odpowiedzi na powyższe wezwanie pełnomocnik pozwanych poinformował pełnomocnika członków grupy, iż przedstawiciele pozwanych dokonają oględzin nieruchomości położonej przy ul. (...) od nr (...) celem zlustrowania stanu faktycznego sprawy. Pismem z dnia 14 września 2012 r. pełnomocnik pozwanych powiadomił pełnomocnika członków grupy, iż na podstawie dokonanych oględzin nieruchomości nie stwierdzono podstaw dla pozytywnego ustosunkowania się do wezwania do usunięcia wad i usterek technicznych nieruchomości.

Na spotkaniu przedstawiciela członków grupy z pozwanymi, które odbyło się w dniu 9 listopada 2012 r. w siedzibie zarządcy wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) od (...) w B., której członkami są członkowie grupy, pozwany G. B. przedstawił propozycję ugodowego załatwienia sporu. Następnie w toku dalszej korespondencji, pełnomocnik pozwanych zaproponował zapłatę kwoty 100.000,- zł w zamian za rezygnację ze zgłaszania wobec pozwanych dalszych roszczeń, a także podkreślił, iż pozwani podtrzymują dotychczas przedstawione stanowisko w sprawie. Członkowie grupy nie wyrazili zgody na zaproponowaną kwotę, gdyż w ich ocenie kwota niezbędna na usunięcie wszystkich wad w nieruchomości wspólnej, w tym na odtworzeniu naprawianej nieruchomości do stanu sprzed naprawy (w części tzw. ogródków) i wykonanie wiaty miernikowej, jest znaczenie wyższa niż proponowana przez pozwanych kwota 100.000,- zł. Swoje stanowiska strony podtrzymały w dniu 15 listopada 2012 r. przed Sądem Rejonowym Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, przed którym odbyło się posiedzenie w sprawie z wniosku członków grupy o zawezwanie pozwanych do próby ugodowej. W wyniku postępowania nie doszło do zawarcia ugody sądowej.

Powódka wyjaśniła, że dochodzone roszczenia odszkodowawcze z tytułu ujawnienia wad w nieruchomości wspólnej opiera na treści art. 471 k.c. w zw. z art. 361 k.c. i wywodzi je z indywidualnych umów sprzedaży zawieranych przez członków grupy z pozwanymi. Jednocześnie powódka zaznaczyła, że dochodzone roszczenie nie jest ograniczone uprawnieniami z tytułu rękojmi. W okolicznościach sprawy zdaniem powódki istnieją dostateczne podstawy do przyjęcia, że gdyby pozwani wywiązali się należycie z indywidualnych umów sprzedaży i sprzedali członkom grupy lokale wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej wolne od wad fizycznych, to członkowie grupy nie musieliby z własnego majątku pokrywać kosztów, które już ponieśli lub które muszą ponieść w przyszłości w celu dokonania niezbędnych napraw wraz z odtworzeniem nieruchomości wspólnej do stanu sprzed naprawy, w szczególności w zakresie odtworzenia zieleni i elementów małej architektury w tzw. ogródkach, a także opracowania dokumentacji projektowej i wykonania wiaty śmietnikowej. Oznacza to, że szkodą członków grupy jest z jednej strony wartość hipotetycznych nakładów jakie należy ponieść na usunięcie ujawnionych wad wraz z niezbędnymi pracami odtworzeniowymi, z drugiej zaś wartość rzeczywiście już poniesionych kosztów na usunięcie wad.

Wyjaśniając wysokość poniesionej przez członków grupy szkody, powódka zaznaczyła, że z ekspertyzy budowlanej mgr. inż. M. N. wynika, iż szacunkowy koszt prac dla zespołu budynków przy ul. (...) od (...) w B., wraz z drogami, chodnikami i zagospodarowaniem terenu, wyniesie 549.600,- zł netto. Do tej sumy należy doliczyć podatek VAT według stawki 8%, który dla członków grupy jest elementem cenotwórczym (członkowie grupy nabyli lokale mieszkalne na cele niezwiązane z działalnością gospodarczą), co daje sumę 593.568,00 zł brutto. Nadto należy uwzględnić koszt napraw wad stwierdzonych przez mistrza kominarskiego M. D. w ekspertyzie z dnia 25 maja 2012 r. Z kosztorysu sporządzonego na zlecenie członków grupy wynika, iż konieczny remont pionów kominowych, wentylacyjnych i dymowych wyniesie 32.767,19 zł brutto (dla jednego budynku) natomiast remont ław kominarskich wyniesie 23.081,15 zł brutto (dla jednego budynku) co daje łączną kwotę dla czterech budynków położonych przy ul. (...) – w wysokości 223.393,36 zł brutto. Dodatkowo członkowie grupy żądają od pozwanych zwrotu poniesionych kosztów naprawy nieruchomości wspólnej (wiatrołap przy klatce budynku nr (...)) dokonanej przez członków grupy w październiku i listopadzie 2012 r. na podstawie art. 480 § 3 k.c. w wysokości 15.367,69 zł. Brak działań naprawczych najbardziej zdeformowanego zadaszania wiatrołapu oraz występująca wilgoć w pobliżu przewodów energii elektrycznej z jednej strony prowadziłby do dalszej degradacji tej części budynku (zwłaszcza w okresie jesienno-zimowym), a z drugiej - narażał mieszkańców na ryzyko porażenia prądem z zawilgoconej instalacji elektrycznej. Powódka wyjaśniła, że nadto członkowie grupy żądają od pozwanych zapłaty 5.000,- zł tytułem obiecanej przez nich „rekompensaty” za brak wyposażenia osiedla w plac rekreacyjny oraz za wadliwe wykonanie schodów do części garażowej. Podsumowując łącznie wszyscy współwłaściciele przymusowi nieruchomości wspólnej przy

ul. (...) od (...) w B. mogliby dochodzić od pozwanych kwoty 837.329,05 zł, przy czym kwota ta nie obejmuje kosztów przywrócenia nieruchomości wspólnej do stanu pierwotnego przed ewentualnymi pracami naprawczymi, jak i kosztów usunięcia wad wentylacji co-gaz. Stąd w razie ustalenia w toku procesu, że łączna wartość prac naprawczych, jakie należy wykonać w celu usunięcia wad wraz z pracami odtworzeniowymi, będzie wyższa, powódka, w imieniu członków grupy, zastrzega sobie prawo rozszerzenia powództwa w sprawie.

Wyjaśniając zasady ujednolicenia wysokości roszczeń członków podgrup powódka wskazała, że wysokość roszczeń każdego z członków podgrupy jest powiązana z wielkością przysługującego udziału w nieruchomości wspólnej, związanego z własnością lokalu mieszkalnego oraz dodatkowo z wielkością udziału (wynoszącego 2/15 lub 1/15 części) we własności lokalu użytkowego - garażu wielostanowiskowego. Z każdym lokalem użytkowym — garażem wielostanowiskowym, związany jest zaś udział wynoszący 325/3963 w częściach wspólnych nieruchomości.

Powódka wyjaśniła, że z uwagi na podzielność dochodzonego roszczenia pieniężnego, w przypadku gdy lokal mieszkalny objęty jest współwłasnością ułamkową, wielkość części odszkodowania przypadająca na udział w nieruchomości wspólnej została podzielona na poszczególnych współwłaścicieli lokali według przysługującemu im udziału w prawie własności tego lokalu.

W przypadku, gdy lokal mieszkalny objęty jest współwłasnością łączną (ustawowa wspólność małżeńska), wielkość części odszkodowania przypadająca na udział w nieruchomości wspólnej nie została podzielona na współwłaścicieli lokali lecz przypada im łącznie, na rzecz małżonków, w sposób niepodzielny (pismo z dnia 11 grudnia 2013r).

Ujednolicając wysokość roszczeń pieniężnych w 10 podgrupach, powódka kierowała się wielkością przysługującego każdemu z członków grupy udziału w częściach wspólnych nieruchomości oraz w prawie współwłasności w lokalu użytkowym — garażu i wielostanowiskowym. Znając te wartości, powódka wyliczyła wielkość „części” odszkodowania i przypadającą na każdego z członków grupy, a następnie połączyła tych członków grupy, którym przysługiwała taka sama wielkość „części” w globalnej kwocie odszkodowania, w jednolite podgrupy. W przypadku, gdy z wyliczeń wynikało, iż danym członkom podgrupy przysługiwały różne wielkości „częstek”, powódka ograniczała wielkość roszczenia wyższego, tak aby uformować podgrupy składające się z co najmniej 2 osób i jednocześnie, aby ograniczenie roszczenia nastąpiło o jak najmniejszą kwotę.

W odpowiedzi na pozew z dnia 2 stycznia 2014 r. (k. 1019-1042) pozwana A. S. (2) wniosła o odrzucenie powództwa z uwagi na brak podstaw do rozpoznania sprawy w postępowaniu grupowym, a w wypadku nie uwzględnienia tego wniosku - o oddalenie powództwa jako bezzasadnego, z uwagi na nie wykazanie przez stronę powodową niezbędnych przesłanek zasadności powództwa. Jednocześnie pozwana wniosła o przyznanie od strony powodowej zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych lub zgodnie ze spisem kosztów.

Pozwana na wstępie zgłosiła zarzut przedawnienia roszczeń dochodzonych w imieniu członków grupy przez powódkę, w szczególności w zakresie ewentualnych roszczeń z przedwstępnych umów sprzedaży, względnie roszczeń deliktowych, jak również wygaśnięcia roszczeń z tytułu rękojmi a także wygaśnięcia roszczeń objętych niniejszym pozvem wskutek usunięcia zgłaszanych uprzednio wad przez stroną pozwaną.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwana zauważyła, że określenie zakresu zgłaszanych w pozwie przez stronę powodową roszczeń jest nieprecyzyjne. Ma to bardzo istotne znaczenie w sprawie nie tylko w kontekście dopuszczalności podnoszenia poszczególnych roszczeń (przedawnionych lub wygaśniętych) ale również w aspekcie wskazanego w pozwie sposobu obliczenia kwot poszczególnych roszczeń składających się na ogólną wartość przedmiotu sporu, jak i ujednolicenia roszczeń w odniesieniu do powodów znajdujących się w poszczególnych podgrupach. Strona powodowa wskazała wyłącznie kwoty pieniężne, jakich dochodzi od pozwanych w niniejszym postępowaniu, a w uzasadnieniu pozwu wskazuje jako podstawę faktyczną tychże roszczeń nienależyte wykonanie przez pozwanych umów sprzedaży lokali mieszkalnych oraz udziałów w lokalach garażowych wraz ze związanymi z nimi udziałami w nieruchomości wspólnej, w związku z ujawnieniem wad w częściach wspólnych nieruchomości położonych w S. przy ul. (...) od (...). W istocie strona powodowa nie wskazała w sposób jednoznaczny i precyzyjny, jakie wady mają uzasadniać roszczenia pozwu i w konsekwencji - czego dotyczy powództwo. Ma to istotne znaczenie

w niniejszej sprawie, skoro bowiem podstawą roszczeń ma być wystąpienie wad związanych z nienależytym wykonaniem konkretnych umów sprzedaży, te właśnie konkretne wady skutkujące poniesieniem przez powodów skonkretyzowanej, wymiernej szkody i odpowiadający im skonkretyzowany obowiązek świadczenia wynikający ze wskazanych umów po stronie strony pozwanej, powiązane normalnym związkiem przyczynowym strona powodowa powinna w pozwie w sposób precyzyjny wykazać. Tymczasem pozew zawiera, poza wskazanymi rozbieżnościami, również odniesienie do ogółu korespondencji pomiędzy różnymi podmiotami, w przeważającej części nie będącymi powodami i wywodzi z tego tytułu oznaczoną kwotę pieniężną, której w żaden sposób nie można zweryfikować w toku postępowania. Z drugiej strony - skoro strona powodowa wskazuje, iż roszczenie pozwu ograniczone jest do roszczeń wynikających z wad nieruchomości wspólnej, zasadnym jest przedstawienie przez tę stronę stanowiska w przedmiocie tego, dlaczego wskazuje jednocześnie na roszczenia wynikające z wad lokali mieszkalnych oraz w jakim zakresie, z przypisaniem poszczególnych roszczeń poszczególnym powodom (z oczywistych względów roszczenia te bowiem nie przysługują wspólnie członkom wspólnoty mieszkaniowej). Sytuację komplikuje załączenie do pozwu obszernej dokumentacji dotyczącej zgłoszeń reklamacyjnych z tytułu rękojmi, z której wynika, iż wady zostały usunięte, co uzasadnia brak podstaw dla roszczeń odszkodowawczych po stronie powodowej.

Pozwana zaakcentowała, że powódka nie wykazała nie tylko łącznego spełnienia wszystkich przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej, ale nawet wystąpienia chociażby jednej z nich. Nadto dokumenty załączone do pozwu w ocenie pozwanej świadczą o konsumpcji roszczeń członków grupy poprzez roszczenia dochodzone w ramach rękojmi.

W pierwszym rzędzie pozwana wskazała, że powódka nie wykazała domniemanego zakresu świadczeń pozwanej na rzecz poszczególnych powodów, których niespełnienie miałyby skutkować powstaniem po stronie powodowej określonych w pozwie roszczeń. W tym względzie, ponownie odnosząc się do wskazanej podstawy faktycznej powództwa jako kontraktowej, iż przedmiotem załączonych do pozwu umów sprzedaży była sprzedaż skonkretyzowanych nieruchomości - lokali mieszkalnych oznaczonych w tych umowach, ewentualnie również z udziałami w lokalach niemieszkalnych, oraz związanych z nimi udziałów w nieruchomościach wspólnych. W żadnej z umów nie określono jednak zakresu świadczenia strony pozwanej odnośnie standardu wykonania lokali mieszkalnych, niemieszkalnych oraz części wspólnych nieruchomości, tym bardziej w stopniu szczegółowości uzasadniającym zgłaszane w pozwie roszczenia (jak choćby kolor czy farba użyta do malowania elewacji albo elementy placu rekreacyjnego, których strona powodowa w pozwie zresztą nie wskazała). W tym względzie wskazać należy, iż do pozwu załączono w części umowy sprzedaży nie zawierające żadnych załączników, w części zaś umowy zawierające szczerpkowe załączniki graficzne, w których brak jest szczegółowych parametrów nieruchomości. W konsekwencji uznać należy, iż powodowie nabywali oznaczone w umowach prawa, akceptując jako zgodny z umowami stan, w jakim znajdowały się one w dacie zawarcia umowy (ewentualne kwestie roszczeń wynikających z umów przedwstępnych są objęte podniesionym z ostrożności procesowej zarzutem przedawnienia, choć wskazać w tym względzie również należy, iż w treści umów sprzedaży wszyscy powodowie zapewnili o ich nieistnieniu oraz zobowiązali się do nie podnoszenia wynikających z nich roszczeń). Tym bardziej w umowach tych brak jest odwołań do załączonych do pozwu dokumentów takich jak projekt budowlany, a tym bardziej do odwołania do konkretnych rozwiązań związanych z zagospodarowaniem terenu. Powódka nie wykazała zatem, aby umowy były wykonane niezgodnie z załączoną do pozwu dokumentacją projektową.

Niezależnie od powyższego pozwana podkreśliła, iż członkowie grupy w trakcie zawarcia umów sprzedaży nie zgłaszali żadnych zastrzeżeń do przedmiotu tychże umów, co implikuje konstatację, iż przekazano im pełnowartościowe prawo (domniemania właściwe dla przepisów o niezgodności towaru z umową czy rękojmi z oczywistych względów w sprawie niniejszej nie znajdują zastosowania), a ewentualne pogorszenie substancji rzeczy wynika w pierwszej kolejności z jej zużycia, względnie zniszczenia przez osoby, za które nie ponosi odpowiedzialności pozwana, dokonanego w znacznym przedziale czasowym od wydania rzeczy (w tym miejscu podkreślić należy, iż przeważającej większości roszczeń związanych w szczególności z dachami czy kominami, strona powodowa w ogóle nie zgłaszała do roku 2012). Zgodne z dokumentacją, sztuką budowlaną i prawem budowlanym wykonanie obiektów potwierdza poza tym fakt uzyskania pozwolenia na użytkowanie, choć na gruncie odpowiedzialności umownej w pierwszej kolejności wskazać tu należy

na pełną wiedzę powodów o stanie zakończonej inwestycji w czasie przystępowania do zawarcia umów sprzedaży i akceptację sposobu wykonania lokali mieszkalnych jako zgodnego z zawartą umową. Strona powodowa, mając świadomość powyższego braku, podjęła w pozwie próbę uzupełnienia go przez odwołanie do folderów reklamowych czy też stron internetowych, które to odwołanie trudno uznać za prawidłowe - w pierwszej kolejności wskazać należy na niemożność uznania treści folderów reklamowych innej osoby (spółka prawa handlowego) za potwierdzające zakres świadczenia pozwanej w niniejszej sprawie, poza tym strona powodowa nie wykazała, iżby informacje tam zamieszczone były podstawą zawarcia umów sprzedaży (wynika z nich bezsprzecznie, iż zostały wytworzone w późniejszym okresie), pomijając już fakt iż nie sposób powyższym wydrukowi przyznać waloru dokumentu.

Konsekwencją niewykazania przez stronę powodową, by po stronie pozwanej leżał obowiązek wykonania przedmiotu umowy w określony sposób (który miałby korespondować z roszczeniami wymienionymi w pozwie), jest w ocenie pozwanej - zgodnie z art. 6 k.c. - brak możliwości uznania powyższego faktu za udowodniony.

W konsekwencji nie sposób mówić o jakimkolwiek naruszeniu obowiązku świadczenia przez pozwaną, skutkującym powstaniem po stronie powodowej roszczeń odszkodowawczych.

Następnie pozwana zarzuciła, że powódka nie wykazała poniesionej przez członków grupy szkody, ani jej wysokości. Pozwana zaprzeczyła, by członkowie grupy mogli ponieść jakąkolwiek szkodę nawet w wyniku zaistnienia zdarzeń określanych mianem wad - w pierwszym rzędzie odwołać się tu należy do nie wykazania przez stronę powodową, by pożądanym przez nią stan nieruchomości miał być stanem ustalonym w umowie sprzedaży (dotyczy to m.in. kwestii usytuowania dodatkowego śmietnika), kolejno do nie wykazania, by z tego tytułu powstała szkoda - skoro bowiem strona powodowa wskazuje, iż roszczenie odszkodowawcze uzasadnia przywrócenie stanu zgodnego z umową nieruchomości, nie wykazanie powyższego stanu pierwotnego przewidzianego umową, jak i istnienia jakichkolwiek odstępstw od niego powodowanych nienależytym wykonaniem umowy przez pozwaną, uzasadnia bezzasadność roszczeń strony powodowej w tym względzie. Jednocześnie pozwana zakwestionowała wyliczenia roszczeń zgłaszanych w tym względzie, ponieważ w jej ocenie wyliczenia te oparte są o nieuzasadnione przyjęcie istnienia współwłasności członków grupy we wszystkich nieruchomościach znajdujących się przy ul. (...) od (...).

Pozwana zaprzeczyła nadto wystąpieniu wad stwierdzonych w ekspertyzie M. N.. Pozwana podkreśliła, że zarzuty dotyczące konstrukcji wiatrołapu nie znajdują potwierdzenia w projekcie budowlanym, który przewidywał takie właśnie - zgodne z prawem budowlanym i sztuką budowlaną - rozwiązanie, zaś powstałe ewentualnie pęknięcia mogły być wyłącznie skutkiem działania osób trzecich, względnie osiadania budynku wskutek zmian właściwości gruntu z przyczyn niezależnych od pozwanej, a związanych ze zmianą poziomu wód podpowierzchniowych. W kwestii czynności wykonanych przez inne podmioty odnośnie wiatrołapu, już w pismach z dnia 17 października 2012 r. i 22 listopada 2012 r. pozwana wskazywała stronie powodowej na brak podstaw do stosowania instytucji określonej w przepisie art. 480 § 3 k.c. Stanowisko to pozwana podtrzymała, wskazując nie tylko, iż członkowie grupy nie mieli wcześniej żadnych problemów z korzystaniem z nieruchomości, a sprawa napraw stała się pilną i natychmiastową dopiero w aspekcie roszczeń finansowych zgłaszanych pozwanym. W konsekwencji strona powodowa działała bez koniecznego umocowania określonego w przepisach poprzedzających art. 480 k.c. Ponadto pozwana zakwestionowała podniesione w pozwie koszty czynności wykonanych bez niezbędnego upoważnienia na zlecenie strony powodowej, ponieważ rzeczywista skala tych działań nie uzasadnia takiej kwoty pieniężnej.

Pozwana zauważyła również, iż w dniu 9 listopada 2011 r. nie występowała wada w postaci przecieku w garażowcu położonym przy ul. (...). Pozwana zarzuciła, że twierdzenie powódki o niewykończonych biegach schodowych jest bezpodstawne. Z kolei odnośnie do twierdzenia o wadach konstrukcyjnych budynków i występujących pęknięciach, zarysowaniach i zaciekach pozwana wskazała, że ma to związek z procesem osiadania budynku lub działaniem osób trzecich, a nie z wadami. W tym względzie pozwana wskazała, iż zmiany w zakresie poziomu wód podpowierzchniowych połączone z niedrożnością istniejącego drenażu, mogą spowodować uszkodzenia w obiektach budowlanych zlokalizowanych na gruncie, skutkując zawilgoceniem i zagrzybieniami, a nawet ich uszkodzeniami. Kwestia obniżenia skrzydła drzwi również zdaniem pozwanej nie wskazuje na nienależyte wykonanie umowy przez Pozwaną, gdyż takie opadnięcie może być co najwyżej efektem działania mechanicznego i wymaga zaledwie

drobnej regulacji, co nie może być przypisywane jako obowiązek pozwanej w braku odmiennej umowy w tym względzie. Podobnie, jako wyłącznie mające źródło w uszkodzeniu mechanicznym, wskazała pozwana zniszczenia kominów, płytek dachowych, elewacji czy izolacji budynku – w ocenie pozwanej strona powodowa domaga się w pozwie usuwania przez pozwaną efektów dewastacji obiektu przez osoby z niego korzystające. Zastrzeżenia odnośnie niewłaściwie wykonanych rynien nie uwzględniają zaś faktu, iż mieszkańcy nie dokonywali ich niezbędnego udroźnienia, jak i faktu, iż jeden z mieszkańców bez żadnej umowy z pozwaną zamontował dodatkowe rynny na wszystkich budynkach, ingerując dodatkowo w istniejący układ odwadniający. Odnośnie do sposobu wykonania kominów pozwana zaznaczyła, iż załączone przez powódkę fotografie okazują uszkodzenia elementów głównie obróbki blacharskiej lub izolacji papą, dachówek, fartuchów itp. przez osoby trzecie - ma to związek z nie zamykaniem przez mieszkańców wyjść na dach i ciągłym korzystaniem z dachu przez różne osoby, np. monterów, jak i wskazują na całkowity brak konserwacji elementów tego wymagających, jak np. uszczelnienia. Budynki posiadały wszystkie niezbędne odbiory, w tym kominarskie, niezbędne dla wydania pozwolenia na użytkowanie obiektów.

Pozwana zaznaczyła również, że w ekspertyzie, na której opiera się powódka, przyjęto za prawidłowe zastosowane rozwiązanie wykorzystania materiału P. 11,5 cm, wobec czego zastrzeżenia w tym zakresie są niezrozumiałe i nie sposób stwierdzić, na jakiej podstawie wyceniono usunięcie w tym kontekście wad na kwotę 14 tysięcy złotych dla każdego budynku. Odnośnie do wad instalacji elektrycznej pozwana zaś wskazała, iż niewłaściwie zabezpieczone przewody nie stanowią elementów wykonanej przez pozwaną instalacji, lecz własność mieszkańców lub firm telekomunikacyjnych, wobec trudne do zaakceptowania jest obarczanie pozwanej odpowiedzialnością z tego tytułu. Nadto pozwana wskazała, że ani zarządca nieruchomości, ani mieszkańcy nigdy nie zabezpieczyli wyjść na dach oraz dostępu do skrzynek telekomunikacyjnych i elektrycznych.

Odnośnie do garażowca pozwana stwierdziła, że w tym przypadku również doszło do ingerencji mechanicznej osób trzecich, a nie do wadliwego wykonania przez pozwaną. Zastrzeżenia odnośnie do korozji elementów metalowych w garażowcu nie są również przesądzające, gdyż ewentualna korozja wynikać może jedynie z faktu nienależytej konserwacji - niesprzątania w obiekcie (zwłaszcza zimą, gdy wjeżdżają samochody pokryte solą drogową, występuje duża różnica temperatur i obecna jest wilgoć przede wszystkim skraplająca się z pojazdów).

Pozwana następnie podkreśliła, że wykonanie murów oporowych nie było przewidziane w umowach. Ich ewentualne wady i związane z tym szkody mogą być objęte jedynie reżimem odpowiedzialności deliktowej, w którym to zakresie pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczeń. Należy też zdaniem pozwanej mieć na względzie dokonane przez mieszkańców modyfikacje ogrodzeń i nasadzenia wpływające na powyższe oraz omówione niżej właściwości gruntu.

W kwestii związanej z kominami pozwana natomiast wskazała, iż nawet gdyby przyjąć istnienie wszystkich wad wymienionych przez stronę powodową, to zaproponowane w pozwie rozwiązanie poparte kosztorysem stanowi w istocie nie naprawę, ale wykonanie kominów od nowa i wielokrotnie przewyższa wartościowo kwotę nawet domniemanej szkody (jeżeli np. występują nieszczelności obróbki blacharskiej, dla ich usunięcia wystarcza uszczelnienie a nie rozbieranie komina). Wskazać jednocześnie należy, iż projekt budowlany nie przewiduje wykonania łąw kominowych, o których wykonanie wnosi na obecnym etapie strona powodowa, trudno w konsekwencji mówić o odtworzeniowym charakterze czynności powoływanych w pozwie jako niezbędne, lecz raczej ulepszającym. Pozwana zakwestionowała jednak twierdzenia pozwu o wadach kominów, wskazując, jak wskazano już w piśmie pełnomocnika pozwanej z dnia 14 września 2012 r., iż rzeczywistym problemem zgłaszanym przez mieszkańców nie były wady kominów, lecz problemy z wentylacją lokali mieszkalnych, gdzie w toku oględzin ustalono, iż problemy te nie występują we wszystkich lokalach mieszkalnych, jedynie w tych, których mieszkańcy wykonując drzwi wewnętrzne nie zachowali wymaganych podcięć drzwi, otworów w drzwiach łazienkowych oraz zatkania otworów wentylacyjnych, dodatkowo było to też związane z eksploatacją samego lokalu mieszkalnego (wilgotność, temperatura) a w pojedynczych przypadkach - zaśmiecienia przewodów wentylacyjnych gruzem i odpadkami, czego nie sposób przypisać pozwanej.

W kwestii dochodzonej kwoty 5.000,- zł tytułem „rekompensaty” strona powodowa w ogóle zdaniem pozwanej nie wskazała, co miało być podstawą dochodzonej należności, ani w jaki sposób ją wyliczono - w kwestii tej z ostrożności

również pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczeń. Pozwana zaprzeczyła jednocześnie dokonaniu przez strony w tym przedmiocie jakichkolwiek uzgodnień. Co do roszczeń zgłaszanych odnośnie rzekomego niewykonania przez pozwaną placu rekreacyjnego pozwana wyjaśniła, iż żadna z umów nie przewidywała obowiązku pozwanej wykonania placu rekreacyjnego w sposób uzasadniający podnoszone w pozwie roszczenia. Nadto miejsce placu rekreacyjnego zostało wykonane, w odniesieniu do projektu, na prośbę samych mieszkańców, z których mieszkaniami plac ten miał sąsiadować. Plan ten został poparty przez innych mieszkańców Wspólnoty, jednak wykonano go w innym miejscu. W kwestii altany śmietnikowej pozwana zaś wskazała, iż pierwotne założenie przewidywało jej wielkość na poziomie 1 m² i sami członkowie grupy wystąpili do pozwanych o powiększenie śmietnika, co nie było możliwe w miejscu, w którym się znajdował - z uwagi na poszerzenie (również na wniosek powodów) dojazdowej celem ułatwienia komunikacji. Strona pozwana zaoferowała powodom dodatkowe świadczenie w postaci powiększonego miejsca na wyrzucanie odpadów bytowych, na ściśle określonych warunkach (tych ujawnionych w umowie poddzierżawy). Wobec powyższego za bezpodstawne pozwana uznała zgłaszane obecnie zastrzeżenia odnośnie jej warunków, które były akceptowane, jak również wniosek o wykonanie - ponownie jak w odniesieniu do kominów - od podstaw, na podstawie nowego projektu nowego obiektu, skoro jego wykonanie nie było elementem żadnej z umów.

Z ostrożności procesowej pozwana zaakcentowała, że pozbawione podstaw są roszczenia związane z ogródkami przydomowymi, gdyż nie było pomiędzy stronami w tym względzie umowy, a odnośnie ewentualnych roszczeń deliktowych pozwana podniosła zarzut przedawnienia.

W konsekwencji pozwana podkreśliła, iż pozew koncentruje się głównie na bezpodstawnym obwinianiu pozwanej o szkody spowodowane dewastacją obiektów oraz brakiem dbałości o nie przez członków grupy. Pozwana jednocześnie wskazała na wywołanie szkody przez samych członków grupy, względnie inne podmioty, na które pozwana nie miała wpływu, po przejściu niebezpieczeństwa utraty lub pogorszenia rzeczy na stronę powodową (jak np. uszkodzenia mechaniczne elewacji, dachówek), a z ostrożności - przyczynienie się do szkody przez stronę powodową w tym względzie, o czym mowa w przepisie art. 362 k.c.

Pozwana następnie zaznaczyła, że strona powodowa nie wykazała istnienia obowiązku świadczenia po stronie pozwanej, korespondującego ze zgłaszanymi roszczeniami. Pozew milczy również w kwestii wykazania braku należytej staranności pozwanej w tym względzie. Również nie został wykazany związek przyczynowy pomiędzy zachowaniem pozwanej, a szkodą. Trudno natomiast zdaniem pozwanej doszukiwać się takiego związku w odniesieniu do np. podnoszonych w pozwie kwestii izolacji przeciwwilgociowej budynków, skoro nawet w projekcie budowlanym wyraźnie wskazano, iż obiekt posiada izolację przeciwwilgociową i została ona wykonana prawidłowo. Wykonana ona została zgodnie z projektem budowlanym, a dodatkowo wsparta została drenażem służącym do odprowadzania wód opadowych. Stan gruntu uzasadniał alternatywne zastosowanie izolacji przeciwwilgociowej połączonej z drenażem lub izolacji przeciwwodnej, przy czym rozwiązania były prawidłowe. Pozwana zastosowała pierwsze z nich. Strona powodowa doprowadziła natomiast do zapchania istniejącego drenażu, nie tylko nie konserwując go, ale w ogóle zaniechała jego oczyszczania - nie sposób oczekiwać w tym względzie, by świadczeniem pozwanej wynikającym z umowy sprzedaży miało być czyszczenie lub konserwowanie drenażu. Kolejnym zaniedbaniem powodów w kwestii związanej już izolacją przeciwwilgociową budynków było dokonywanie przez mieszkańców oraz dopuszczanie do wykonywania przez podmioty trzecie uszkodzeń warstwy izolacyjnej przez różnego rodzaju wwiercenia celem np. rozprowadzenia kabli, co również nie było objęte odpowiedzialnością pozwanej. Nadto pozwana ponownie podkreśliła, że do uszkodzeń budynku mogło dojść na skutek zmiany poziomu wód podpowierzchniowych i procesu osiadania budynku, na które pozwana nie miała wpływu. Z kolei w kwestii uszkodzeń nie będących wadami, takich jak pęknięte dachówki, uszkodzone elementy obróbki blacharskiej kominów, zanieczyszczone szyby wentylacyjne, czy wystające kable instalacji dodatkowo zakładanych przez lokatorów oraz podmioty trzecie itd., które ewidentnie wskazują na zewnętrzne działanie mechaniczne jako powodujące ich wystąpienie, potwierdza to również fakt zaobserwowania różnych osób na dachu przez osoby wykonujące na nieruchomości.

Wszystkie wymienione wyżej okoliczności przemawiają za brakiem możliwości uznania roszczeń zgłaszanych w pozwie za zasadne. W tym miejscu pozwana wskazała, iż strona pozwana przedstawiła stronie powodowej propozycję

ugodowego zakończenia sporu, wyraźnie akcentując, iż nie jest ona tożsama z uznaniem jakichkolwiek roszczeń a jedynie spowodowana troską o dobre imię firmy.

W odpowiedzi na pozew z dnia 5 marca 2014 r. (k. 1237-1245) pozwany G. B. wniósł o odrzucenie powództwa z uwagi na brak podstaw do rozpoznania sprawy w postępowaniu grupowym, a w wypadku nieuwzględnienia tego wniosku - o oddalenie powództwa jako bezzasadnego, z uwagi na nie wykazanie przez stronę powodową niezbędnych przesłanek zasadności powództwa. Jednocześnie pozwany wniósł o przyznanie od strony powodowej zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych lub zgodnie ze spisem kosztów.

Na wstępie pozwany zgłosił zarzut przedawnienia roszczeń dochodzonych przez powódkę w imieniu członków grupy, w szczególności w zakresie ewentualnych roszczeń z przedwstępnych umów sprzedaży, względnie roszczeń deliktowych, jak również wygaśnięcia roszczeń z tytułu rękojmi a także wygaśnięcia roszczeń objętych niniejszym pozwem wskutek usunięcia zgłaszanych uprzednio wad przez stronę pozwaną.

Pozwany wskazał, iż podziela i podtrzymuje argumentację przedstawioną w odpowiedzi na pozew złożonej przez pozwaną A. S. (2), w zakresie nieprecyzyjnego określenia roszczeń objętych pozwem. W tym zakresie pozwany wskazał dodatkowo, iż w treści pisma z dnia 31 stycznia 2014 r. strona usiłowała oprzeć swe stanowisko na wymienionym w pozwie ogóle dokumentów prywatnych, jednakże ostatecznie ograniczyła roszczenia do wyliczonych w piśmie roszczeń związanych z nieruchomością wspólną.

Następnie pozwany wskazał, iż nie sposób podzielić przyjętej w treści pisma strony powodowej z dnia 31 stycznia 2014 r. argumentacji, iż ciężar dowodowy, o którym mowa w art. 6 k.c., w wypadku wykazania faktu zawarcia umowy przez poszczególnych członków grupy jako konsumentów, spoczywa na innej stronie niż strona powodowa, która z faktu tego wywodzi określone skutki prawne.

Pozwany zaznaczył, iż powódka nie przedstawiła żadnego dowodu wskazującego na ustalony w poszczególnych umowach zakres świadczenia stron. Natomiast pozwany wyjaśnił, że nawet w treści umów przedwstępnych nie przewidziano świadczeń nie wskazanych w umowach sprzedaży, w szczególności wykonania placu zabaw, muru oporowego czy altany śmietnikowej (w jej miejsce pozwani mieli tylko zapewnić plac dla postawienia kubła, co zostało wykonane), a treść wszystkich umów jednoznacznie wskazywała na ograniczenie zakresu świadczeń do świadczeń zawartych w Załączniku nr 1 do tychże umów.

Jednocześnie pozwany zaznaczył, że podziela w całości argumentację przedstawioną w odpowiedzi na pozew złożonej przez A. S. (2) i przedstawione w niej zarzuty, a w konsekwencji również wnosi o oddalenie pozwu z przyczyn wskazanych w odpowiedzi na pozew, tj. z uwagi na niewykazanie przez stronę powodową niezbędnych przesłanek zasadności powództwa, w tym nie wykazanie istnienia obowiązku świadczenia przez pozwanego w zakresie objętym powództwem (w konsekwencji brak zobowiązania pozwanego w tym zakresie), niewykazanie przez stronę powodową wystąpienia i rozmiaru szkody oraz ewentualnego wywołania lub przyczynienia się do szkody przez powodów lub osoby trzecie, niezależne od pozwanych. Pozwany wskazał również na niewykazanie przez stronę powodową normalnego związku przyczynowego pomiędzy zawinionym zachowaniem pozwanych a szkodą. Na poparcie podniesionych zarzutów i wniosków pozwany oświadczył, że przywołuje argumentację i dowody zgłoszone w odpowiedzi na pozew złożonej przez A. S. (2), które w całości odnoszą się również do jego sytuacji w sprawie.

Wszystkie wymienione wyżej okoliczności przemawiają w ocenie pozwanego za brakiem możliwości uznania roszczeń zgłaszanych w pozwie za zasadne. Pozwany podkreślił, iż jak wskazano przedstawiona stronie powodowej propozycja ugodowego zakończenia sporu, nie była tożsama z uznaniem jakichkolwiek roszczeń, a jedynie spowodowana troską o dobre imię firmy. Strona powodowa, pomijając kwestię niewykazania zasadności swych roszczeń, nie dąży bynajmniej do przywrócenia stanu zgodnego z umową (nawet hipotetycznym jej zakresem), lecz do polepszenia budynków, z usunięciem wszelkich śladów dokonanych na skutek nieprawidłowej eksploatacji, zużycia, przy błędnym apriorycznym założeniu, iż pozwani ponoszą odpowiedzialność za wszystkie zdarzenia skutkujące pogorszeniem lub zużyciem substancji budynków, niezależnie od czasu i źródła ich powstania.

W piśmie z dnia 31 stycznia 2014r powódka wskazała, że podstawę faktyczną żądania stanowią następujące wady, wskazane w opinii rzeczoznawców M. N. i W. D.:

-w budynku nr (...) przy ul. (...) błędnie wykonane jest zamocowanie konstrukcji daszku (nieruchomość wspólna) do elewacji budynku (nieruchomość wspólna) na skutek, której woda deszczowa przedostaje się do wnętrza budynku, tworząc zaciek na ścianie w części piwnicznej garażowej, ok. metra przy 12 przyłącza energetycznego budynku – stanowiąc zagrożenie dla bezpieczeństwa mieszkańców; w narożniku szczytowym budynku przy bramie wjazdowej pojawiło się nadmierne zawilgocenie i w konsekwencji zagrzybenie; ponadto nastąpiło przeciekanie ścian na styku ścian i posadzki w garażach; niewłaściwie zamontowana instalacja elektryczna i techniczna (brak właściwego zabezpieczenia); zawilgocenia i zagrzybenie ścian przy szafkach zasilania budynku;

-niewłaściwa izolacja akustyczna ścian - spowodowana brakiem taśm uszczelniających dźwiękochłonnych oraz wełny mineralnej przy posadzkach i sufitach w poziomie poddaszy połączeń ścian z sąsiadującymi lokalami

-na klatkach schodowych (nieruchomość wspólna) występuje zawilgocenie niewykończonego biegu schodowego, zawilgocenie ścian, zarysowania na połączeniu płyt stropowych i na ścianach, zawilgocenie przestrzeni pod schodami, różnica w wysokości pomiędzy sąsiadującymi stopniami (niezgodnie z obowiązującymi przepisami prawa); zarysowanie na połączeniu płyty stropu klatki schodowej i nadlewki, zarysowania płyt stropowych, zarysowania ścian na klatce schodowej,

-w elewacjach wszystkich czterech budynków (nieruchomość wspólna) występują zarysowania na wiatrołapie w połączeniach ścian, zacieki spowodowane przedostawaniem się wody na ścianę, zarysowania w strefie otworów okiennych, uszkodzenia warstw wyprawy elewacyjnej, uszkodzenia (odparzenia) płytek elewacyjnych od podłoża, wykwit solne spowodowane wydostawaniem się wilgoci ze ścian; obniżone skrzydło drzwiowe (ul. (...)), wskutek użycia przez pozwanych nieodpowiedniej farby, na ścianie (zewnątrznej) budynku pojawiły się glony; pojawiły się zarysowania w strefie otworów i nadproży okiennych,

- w dachu wszystkich czterech budynków {nieruchomość wspólna} – nieprawidłowo wykonana jest obróbka (uszczelnienie wyłazu dachowego) uszkodzone pojedyncze dachówki, nieprawidłowo wykonana jest obróbka kominów i pokrycia (stojąca woda grozi rozszczelnieniem), woda zalega w rynnach odpływowych, nieprawidłowo zamontowany jest fartuch obróbki okien, nieszczelnie zamontowane są połączenia pomiędzy obróbką a murem kominów, brak uszczelnienia przeponą dachową, brak pełnego uszczelnienia futryny, a w konsekwencji przedostawanie się wody do wnętrza i powstanie wykwitów na posadzkach

-w innych elementach, urządzeniach i instalacjach należących do nieruchomości wspólnej niestaranie i nietrwale wykonane są połączenia zjazdu z posadzką garaży, nieprawidłowo ułożony i rozsunięty jest polbruk i kostka betonowa (nieruchomość wspólna)

-brak połączenia ścian wiatrołapów z budynkiem głównym; niewłaściwa izolacja pionowa ścian na zewnątrz budynków powodująca przedostawanie się wody przez ściany do wnętrza garażu, w garażach podziemnych wykwit z przedostającej się wody na posadzkę

-rozwarstwienie w murze oporowym (nieruchomość wspólna) w narożniku, odparzenia wyprawy z tynku żywicznego na murze oporowym, przemieszczenie wskutek parcia gruntu części wyższej

-brak wiaty śmietnikowej zgodnej z projektami budynków, brak placu rekreacyjnego zgodnego z projektami budynków, wadliwie wykonane schody (nieruchomość wspólna) do części garażowej przy każdym z czterech budynków;

-nieprawidłowa budowa kominów we wszystkich czterech budynkach (nieruchomość wspólna), brak ław kominiarskich, nieprawidłowo wykonane wloty przewodów kominowych pod czapami, źle rozmieszczone przewody spalinowe i odpowietrzenia kanalizy powodujące zakłócenia w funkcjonowaniu po przewodach kominowych, źle

wykonane ścianki boczne wylotów kominowych, powodujące przy dużych wiatrach zakłócenia działania przewodów wentylacyjnych (ciąg wsteczny – nadmuch do lokali mieszkalnych) włączany jest również dym z przewodów dymowych, do kominków na paliwo stałe, przeciekanie szybu wodociągowego, pęknięcia i zarysowania ścian . Bezpośrednim skutkiem tych wad jest niesprawna wentylacja Co- Gaz w (...) oraz niesprawna wentylacja kuchni i łazienki w lok. (...); wyprowadzone przewody kominowe ponad dach nie są jednakowej wysokości (przewody dymowe wraz z wentylacją są wyższe od pionów wentylacji w kuchni, łazienki co przyczynia się do złego ich funkcjonowania, przewody wentylacyjne przy kominkach mają większy ciąg, co powoduje zakłócenia w funkcjonowaniu pozostałych przewodów kominowych, nieprawidłowe zabetonowanie ceramicznych wkładów kominowych przewodów dymowych czapami kominowymi.

W dniu 23 maja 2014 r. zostało wydane postanowienie (k. 1648) o rozpoznaniu sprawy w postępowaniu grupowym.

Wyrokiem z dnia 17 grudnia 2018 Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanych A. S. (2) i G. B. solidarnie na rzecz powodów:

-A. K. (1) oraz A. K. (2) łącznie – kwotę 5.261,34 zł

-W. P. oraz A. P. łącznie – kwotę 5.261,34 zł

-A. S. (1) oraz W. S. łącznie - kwotę 5.261zł,

-K. C. oraz J. C. łącznie – kwotę 5.313,26zł

-B. S. oraz F. S. łącznie – kwotę 8.376,61 zł

-K. Z. – kwotę 8.376,61zł

-K. H. - kwotę 2422,98zł

-K. S. (1) - kwotę 2422,98zł,

-M. Z. (1) - kwotę 2.500,87zł

-I. Z. (1) - kwotę 2.500,87 zł

-P. T. - kwotę 5.780,55zł

-Z. T. (1) oraz E. T. łącznie - kwotę 5.780,55zł

-M. B. (1) - kwotę 5.780,55zł

-L. C. (1) oraz B. C. łącznie – kwotę 7.753,56zł

-R. B. oraz M. B. (2) łącznie- kwotę 7 805,48zł

-A. U. – kwotę 8.480,45zł zł,

-P. K. – kwotę 8.428,53zł,

-S. Ł. – kwotę 4136,38 zł

-M. M. (1) oraz J. M. łącznie kwotę 3.876,78 zł

-W. W. (1) oraz M. W. (1) łącznie – kwotę 4.845,97zł

-K. P. (1) oraz K. P. (2) łącznie – kwotę 7.234,35zł

-M. S. – kwotę 7.286,27 zł

-S. W. – kwotę 7.286,27 zł

-M. B. (3) – kwotę 2630,67 zł

-M. B. (4) kwotę 2630,67 zł.

W pozostałej części powództwo oddalono. Kosztami procesu Sąd Okręgowy obciążył w 24% pozwanych solidarnie, a w 76% powodów (przy założeniu, że powodowie ponoszą te koszty w częściach równych), a ich szczegółowe wyliczenie pozostawił referendarzowi sądowemu.

W kontekście wyżej przedstawionych stanowisk stron Sąd Okręgowy za podstawę faktyczną rozstrzygnięcia przyjął następujące (uznane za udowodnione lub bezsporne) okoliczności faktyczne:

Członkowie grupy A. K. (1), A. K. (2), W. P., A. P., A. S. (1), W. S., K. C., J. C., B. S., F. S., K. Z., K. H., K. S. (1), M. Z. (1), I. Z. (1), P. T., Z. T. (1), E. T., M. B. (1), L. C. (1), B. C., R. B., M. B. (2), A. U., P. K., S. Ł., M. M. (1), J. M., W. W. (1), M. W. (1), K. P. (1), K. P. (2), M. S., S. W., M. B. (3) oraz M. B. (4) są właścicielami oraz współwłaścicielami lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych (garaże) zlokalizowanych w B. przy ul. (...).

Budynki te zostały wybudowane na działkach nr (...), gm. (...), obręb B., w 2007 r. (ul. (...)) oraz 2008 r. (ul. (...)).

Na działce nr (...) znajdują się 2 budynki – ul. (...) (294 m²) oraz (...) (296 m²), a na działce nr (...) kolejne 2 budynki – ul. (...) (294 m²) oraz (...) (295 m²).

Z prawem własności lokali mieszkalnych jest związany udział w nieruchomości wspólnej. Ogólna wartość udziałów w nieruchomości wspólnej wynosi 3.963.

Wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej wynosi:

- powodów R. B. i M. B. (2) na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej 107/3963 oraz w związku z lokalem garażowym, 2/15 z 325/3963

- powodów A. K. (1) i A. K. (2) na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej, 58/3963 oraz w związku z lokalem garażowym, 2/15 z 325/3963

- powoda S. Ł. 53/3963 oraz w związku z lokalem garażowym, 1/15 z 325/3963

- powodów B. S. i F. S. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej, 118/3963 oraz w związku z lokalem garażowym, 2/15 z 325/3963

- powodów K. H. i K. S. (1), będącymi współwłaścicielami lokalu w częściach ułamkowych po 1/2 każdy, 50/3963 oraz w związku z lokalem garażowym, 2x1/15 z 325/3963

- powodów W. W. (1) i M. W. (1) na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej, 50/3963 oraz w związku z lokalem garażowym, 2/15 z 325/3963

- powoda P. T. 68/3963 oraz w związku z lokalem garażowym, 2/15 z 325/3963 oraz w związku z lokalem garażowym, 2/15 z 325/3963

- powódki A. U. (...) oraz w związku z lokalem garażowym, 2/15 z 325/3963

- powodów L. C. (2) i B. C. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej, 106/3963 oraz w związku z lokalem garażowym, 2/15 z 325/3963

- powodów E. T. i Z. T. (1) na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej, 68/3963 oraz w związku z lokalem garażowym, 2/15 z 325/3963
- powodów A. S. (1) i W. S. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej, 58/3963 oraz w związku z lokalem garażowym, 2/15 z 325/3963
- powodów W. P. i Z. P. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej, 58/3963 oraz w związku z lokalem garażowym, 2/15 z 325/3963
- powodów M. B. (3) i M. B. (4), będącymi współwłaścicielami w częściach ułamkowych po 1/2 każdy, (...) oraz w związku z lokalem garażowym, 1/15 z 325/3963
- powodów K. P. (1) i K. P. (2) na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej 96/3963 oraz w związku z lokalem garażowym, 2/15 z 325/3963
- powoda M. B. (1) 68/3963 oraz w związku z lokalem garażowym, 2/15 z 325/3963
- powoda M. S. 97/3963 oraz w związku z lokalem garażowym, 2/15 z 325/3963
- powodów K. C. i J. C. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej, 59/3963 oraz w związku z lokalem garażowym, 2/15 z 325/3963
- powódki K. Z. 118/3963 oraz w związku z lokalem garażowym, 2/15 z 325/3963
- powoda S. W. 97/3963 oraz w związku z lokalem garażowym, 2/15 z 325/3963
- powoda P. K. 119/3963 oraz w związku z lokalem garażowym, 2/15 z 325/3963
- powódek I. Z. (1) i M. Z. (1), współwłaścicielek w częściach ułamkowych po 1/2 każda- 53/3963 oraz w związku z lokalem garażowym, 2/15 z 325/3963
- powodów M. M. (1) i J. M. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej 53/ 3963 oraz w związku z lokalem garażowym, 1/15 z 325/3963

Przy każdym budynku znajduje się garaż wielostanowiskowy, każdorazowo o pow. 324,76 m². Z każdym garażem związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 325/3.963.

Właściciele i współwłaściciele lokali nieruchomości tworzą wspólnotę mieszkaniową.

W dniu 11 października 2008 r. wspólnota mieszkaniowa podjęła uchwały, na podstawie których powierzyła zarząd nieruchomością wspólną oraz administrowanie nią (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S..

W 2006 r. pozwani G. B. oraz A. S. (2), jako współnicy spółki cywilnej „(...)” rozpoczęli przygotowania do realizacji inwestycji deweloperskiej polegającej na zabudowaniu działek nr (...), gm. (...), obręb B., czterema budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, po dwa budynki na każdej z ww. działek.

Zgodnie z dokumentacją projektową, która została sporządzona w kwietniu i maju 2006 r., inwestycja ta miała charakter jednoetapowy i miała zostać przeprowadzona ze środków własnych inwestora, z materiałów ogólnodostępnych i w technologii tradycyjnej. Teren obydwu działek miał zostać ogrodzony. Dojście i dojazd do nieruchomości był przewidziany z działki nr (...), stanowiącej drogę lokalną. Dojścia i dojazdy do nieruchomości zaprojektowano z kostki betonowej „POLBRUK” na podsypce piaskowo-cementowej.

Budynki zostały zaprojektowane jako budynki mieszkalne ośmiorodzinne, każdy ze wspólną klatką schodową i wejściem do czterech mieszkań na parterze i czterech na piętrze, piętrowe z poddaszem użytkowym, podpiwniczone,

z dachem wielospadowym. W piwnicy każdego budynku zlokalizowano garaż ze stanowiskami postojowymi oraz komunikację. Kolorystyka budynków miała być: w odniesieniu do parteru i piętra - w kolorze beżowo-piaskowym z domieszką innych kolorów (np. przy obłożeniu kamieniem), pokrycie dachowe - dachówką w kolorze ciemnoceglastym, a cokół - w kolorze ciemno ceglasmym.

W skład mieszkań zlokalizowanych na parterze budynków miały wchodzić: kuchnia, łazienka, komunikacja oraz dwa pokoje dla dwóch i trzy pokoje dla dwóch pozostałych mieszkań. Z kolei w skład mieszkań zlokalizowanych na piętrze miały wchodzić: kuchnia, spiżarnia, łazienka, komunikacja oraz pokój dla trzech i dwa pokoje dla jednego mieszkania. W skład mieszkań na piętrze miało wchodzić również poddasze z trzema pomieszczeniami użytkowymi, komunikacją oraz tarasem.

W projekcie określono, że w miejscu projektowanego posadowienia budynków podłoże budują piaski drobne, pospółka, piaski gliniaste i gliny, a woda gruntowa występuje poniżej posadowienia. Posadowienie budynków miało zostać wykonane na ławach fundamentowych żelbetowych. Miały one być wylane na podłożu nośnym, tzn. w przypadku wystąpienia warstwy gruntu spoistego w stanie plastycznym pod projektowanymi fundamentami – należało wzmocnić podłoże. Miały być wykonane z betonu B-20, zbrojone czterema prętami stalowymi o śr. 12 ze stali 18G2. Co 200cm należało wprowadzić pręty o śr. 12 cm ze stali 18G2 na rdzenie żelbetowe w ścianach piwnicy.

Ściany fundamentowe i piwnicy zaprojektowano jako murowane z bloczków betonowych o gr. 24cm, wzmocnione słupami żelbetowymi w postaci pionowych rdzeni. Rdzenie o szerokości 30 cm i grubości 24 cm wylane z betonu B20, zbrojone stalą 34GS (4 pręty pionowe o śr. 12), strzemiąca ze stali A-O StOS o o śr. 6 co 15 i 7,5cm. Ściany zewnętrzne (od ławy fundamentowej) należało pokryć izolacją przeciw wilgociową od zewnątrz oraz ocieplić styropianem o gr. 6cm.

Ściany zewnętrzne zaprojektowano jako dwuwarstwowe. Warstwa nośna z bloczków gazobetonowych odmiany 600 o gr. 24 cm na zaprawie cienkowarstwowej, lub P. 25 crn na zaprawie cementowo wapiennej M10. Warstwę zewnętrzną stanowiło ocieplenie styropianem o gr. 12cm. Od zewnątrz styropian należało pokryć tynkiem akrylowym cienkowarstwowym na siatce.

Ściany wewnętrzne nośne zostały zaprojektowane z bloczków gazobetonowych odmiany 600 (gr. 18 i 24cm) na zaprawie cienkowarstwowej lub P. o gr. 18 i 25cm na zaprawie cementowo-wapiennej M10. Dolną część ścian zewnętrznych (od poziomu terenu do wysokości 0,5 m powyżej p.p.t.) należało pokryć izolacją przeciwwilgociową od zewnątrz.

Kominy dymowe w budynkach miały być murowane z cegły pełnej ceramicznej lub elementów systemowych. Pozostałe kominy należało wykonać z pustaków systemowych na zaprawie cementowo-wapiennej; miały być spoinowane bądź otynkowane (przewód spalinowy z wkładem nierdzewnym). Przewody wentylacyjne mogły być częściowo przeprowadzone za pomocą rur spiro lub schowania ich w ścianie. Jako dojście do kominów należało wykonać ławeczki kominiarskie.

Ściany działowe miały być murowane z bloczków gazobetonowych M4 (gr. 12cm) na zaprawie cienkowarstwowej. Dopuszczone zostało wykonanie ścianek z płyt g-k na ruszcie stalowym. W pomieszczeniach mokrych należało zastosować płyty wodoodporne (...).

Stropy zostały zaprojektowane jako żelbetowe, wylane na mokro z betonu B25, zbrojone stalą AIII 34GS. Strop nad garażem miał zostać ocieplony od strony garażu wełną mineralną o gr. 10 cm i otynkowany. Stropodach nad poddaszem drewniany (więźba dachowa) miał zostać ocieplony (20 cm wełny mineralnej) oraz obłożony płytami (...) 1,25 cm.

W budynkach zaprojektowano wieńce żelbetowe w płytach stropowych zbrojone 2 prętami o śr. 10 ze stali A-I (I 34GS). W miejscach ułożenia murłat należało wtopić kotwy z prętów o śr. 12 co 1 m, lub śruby M14 co 1m. Nadproża zostały

zaprojektowane z prefabrykowanych belek typu L19/N o długości oparcia na podporach po min. 20cm, oparte na poduszkach cementowych o gr. min. 4 cm i trzech warstwach cegieł. Należało zastosować również podciągi żelbetowe.

Więźba miała zostać wykonana z drewna C30 w konstrukcji krokwiowo-jętkowej z oparciem na murlatach (kotwionych do wieńca i ściany nośnej prętami o śr. 12 co 1 m lub śrubami M14 co 1 m). Murlaty należało zabezpieczyć przekładką z papy przed bezpośrednim stykaniem z betonem. Pokrycie dachu miało zostać wykonane dachówką cementową lub ceramiczną.

Schody miały zostać wykonane żelbetowe, wylewane na mokro z betonu B20, zbrojone stalą AIII 34GS, lub drewniane - wykonane na zamówienie.

W kwestii posadzek zaprojektowano: piwnica (garaż – wylewka betonowa; komunikacja – terakota), parter (komunikacja, kuchnia, WC – terakota; pokoje – deska barlinecka), piętro (komunikacja, kuchnia, spiżarnia, WC – terakota; pokoje – deska barlinecka), poddasze (taras – terakota; pom. gosp. – panele).

Okna zaprojektowano zespolone PCV w kolorze białym lub drewnopodobne, bądź drewniane w kolorze naturalnym. Parapety zewnętrzne miały być ceramiczne lub z blachy powlekanej. Drzwi zewnętrzne - wzmocnione, pozostałe - typowe, płycinowe. Drzwi zewnętrzne miały mieć szerokość w świetle 120 cm i wysokość 205 cm. Drzwi do pomieszczeń higieniczno sanitarnych oraz gospodarczych należało zamówić z otworami w dolnej części o sumarycznym przekroju 220 cm² dla dopływu powietrza. Wyłazy dachowe miały być systemowe z okna połaciowego (np. F.) nad pomieszczeniem nr 6.7 poddasza.

Według projektu należało zastosować izolację przeciwwilgociową pionową ścian fundamentowych, piwnic i parteru do wysokości 0,5 m powyżej p.p.t. (płynna masa uszczelniająca - A. R+P lub dysperbit) oraz poziomą ławy fundamentowej (papa) oraz pod posadzkami parteru (2 x papa). Izolacja posadzki łazienek miała zostać wykonana z folii izolacyjnej o gr. 0,2 cm, a izolacja dachu – z folii paroprzepuszczalnej pancernej, od wewnątrz paroizolacja 0,2 cm.

W budynkach należało również wykonać izolację termiczną: ścian zew. domu: o gr. 12 cm (6 cm piwnice) ze styropianu lub wełny mineralnej; stropodachu domu o gr. 20 cm z wełny mineralnej; stropów między kondygnacjami o gr. 3 cm ze styropianu; balkonów o gr. 4 cm ze styropianu; posadzek piwnic ze styropianu o gr. 10 cm na całej powierzchni.

W budynkach zaprojektowano wykończenie wewnętrzne: tynki (gips 0,5 cm lub płyty g-k [w łazience i kuchni płyty wodoodporne (...)]); parapety (drewniane, zabezpieczone pokostem i lakierem bezbarwnym do drewna); pomieszczenia miały zostać pomalowane; balustrada schodów wewnętrznych (o wys. 90 cm, drewniana, na stalowych słupkach); balustrady tarasów (o wys. 110 cm, drewniane, na stalowych słupkach).

Zaprojektowano również wykończenie zewnętrzne budynków: cokół (płytki klinkierowe lub cegła do wys. 0,50 m powyżej poziomu terenu w kolorze ciemnoceglastym lub brązowym); ściany (kolor beżowo-piaskowy, ew. z domieszką innych kolorów, np. przy obłożeniu kamieniem); pokrycie dachowe (dachówka w kolorze ciemnoceglastym lub brązowym); balkony (metalowe, wykonane na zamówienie z profili metalowych wraz z płytą spocznikową, przymocowane trwale do ściany nośnej); przedsionek z zadaszeniem nad wejściem do budynku (wykonany na zamówienie); odprowadzenie wody opadowej z dachu na teren posesji (rynny i rury spustowe plastikowe w kolorze brązowym).

W budynkach zaprojektowano instalacje: wodno-kanalizacyjną (doprowadzona do pomieszczeń kuchni i łazienek, woda z sieci projektowanej, piony kanalizacyjne z odpowietrznikami, instalacja ciepłej wody od podejścia pieca do łazienek i kuchni/ szczegóły – według projektu branżowego), elektryczną (zasilanie z sieci projektowanej, oświetlenie górne żarowe, gniazdka na wys. 0,5 m, tablice zabezpieczeń w przedsionkach; szczegóły - według projektu branżowego).

Ogrzewanie zostało zaprojektowane z pomieszczeń wodnymi grzejnikami konwekcyjnymi (ciepła woda z oddzielnych pieców - według projektu branżowego). Zostało dopuszczone wodne ogrzewanie podłogowe w łazienkach i kuchniach.

Wentylacja grawitacyjna została zaprojektowana: kanałami o śr. 140 z elementów spiro lub pustaków ceramicznych, dopuszczono stosowanie innych elementów systemowych; otwory nawiewne do łazienek i pomieszczeń gospodarczych poprzez nawietrzniki w dolnej części drzwi; napływ świeżego powietrza do garażu w bramie garażowej, a do budynku gospodarczego w murze.

Budynki miały zostać wyposażone w: główny wyłącznik prądu (w skrzynce przyłączy), główny zawór gazu (przy skrzynce gazomierzy) oraz instalację odgromową.

Według projektu działki miały zostać zagospodarowane terenami zieleni. Konstrukcyjne elementy drewniane należało zaimpregnować zestawem ogniochronnym (...).

Zgodnie z projektami budowlanymi branży elektrycznej instalacji wewnętrznych oraz projektami zmian w sieci elektrycznej tablica główna TG każdego budynku miała znajdować się na klatce schodowej na poziomie garaży. Rozdzielnice TG należało zasilic ze złącza kablowego ZK-3a. Złącze ZK3-a - przy wejściu do budynku. Od RG instalacja miała pracować w układzie TN-S na kablu YKY4x35 mm⁽²⁾ Kabel należało poprowadzić w rurze A (...). Należało zastosować zabezpieczenia w złączu 100/400A oraz plombowane zabezpieczenia przedlicznikowe typu KO3x20/25A dla mieszkań i przepompowni oraz KO1x32/63A dla licznika administracji. Tablice TG należało wykonać zgodnie z rysunkiem załączonym do projektu z wykorzystaniem rozwiązań prefabrykowanych. Zaprojektowano zestawy licznikowe do zabudowy liczników wraz z zegarami. W tablicy TG zaprojektowano miejsce dla instalacji telewizji kablowej. Osłony wyłącznika głównego i ochronników przepięciowych należało wykonać z przezroczystego pleksi, przystosowanego do oplombowania. W osłonie dla dźwigni wyłącznika głównego należało wykonać wycięcie. Z tablicy TG miały być wykonane oprawy oświetlenia parkowego kablem YAKY2x16 mm⁽²⁾

Tablice mieszkaniowe TM zasilane miały być z tablicy TG budynku przewodem YDY5x6, tablice zlokalizowane były każdym mieszkaniu w przedpokoju w obudowach typu E. (...) 1-18 firmy (...) dla mieszkań jednopiętrowych i typu (...) firmy (...) dla mieszkań dwupiętrowych.

Na klatce schodowej zaprojektowano oświetlenie sterowane z tablicy budynku TG z wykorzystaniem wyłącznika schodowego, a w garażach z wykorzystaniem czujników ruchu. Instalacje należało wykonać przewodami 3x1,5mm⁽²⁾ oraz 4x1,5 mm⁽²⁾ dla obwodów z inwerterami oświetlenia awaryjnego. Poza garażami przewody należało układać w tynku, w garażach w rurkach ochronnych RB na uchwytach. Poza garażami należało zastosować osprzęt instalacyjny wtykowy IP20, w garażach IP44.

Orientacyjne rozmieszczenie osprzętu instalacyjnego - według rysunków rzutów poszczególnych pięter. Szczegółową lokalizację należało ustalić na etapie wykonawstwa z inwestorem. Przewody elektryczne prowadzić należało równolegle do ścian i stropów pod warstwą tynku, minimum 5 mm. W budynku należało stosować osprzęt IP20 a w pomieszczeniach wilgotnych IP44.

Oświetlenie klatki schodowej uruchamiane miało być przyciskami podświetlanymi i sterowane automatem czasowym schodowym, wykonane przy użyciu opraw płaskich (plafoniera) z kloszem szklanym mlecznym. Oświetlenie portalu wejścia i przedsionka klatki schodowej - sterowane automatem zmierzchowym. Oświetlenie hali garażowej - sterowane czujnikami ruchu, oprawy świetłówkowe, szczelne z inwerterami oświetlenia awaryjnego.

Z RG budynku przewidziano wykonanie zasilania oświetlenia parkowego na pięciu słupach h=4,5 m z oprawami E. typu (...)236 ze źródłem (...)840 (słupy oświetleniowe stalowe ocynkowane o grubości ścianki 4 mm, rurowe typu (...) 45-2 M.). Sieci kablowe dla oświetlenia parkowego należało wykonać kablami (...), a kable układać na głębokości 70 cm w trawnikach i pod chodnikiem na głębokości 50 cm. Wprowadzony do słupa kabel osłonić należało giętką rurą grubościenną typu A. (...) mm na odcinku min. 40 cm. Przy słupach należało zostawić zapas kabli ok. 2,5 m, a na kablach stosować głowice termokurczliwe „czteropalczatki (...) lub podobne. Na kablach co 10 m oraz przy każdym słupie należało stosować oznaczniki z informacją: o typie kabla, o użytkowniku, o roku ułożenia.

Zbliżenia i skrzyżowania z podziemnym uzbrojeniem terenu należało wykonać zgodnie z normą w rurach osłonowych.

Instalację gniazd należało wykonać przewodami YDYp 3x2,5mm⁽²⁾ i YDYp 5x2,5 mm⁽²⁾ według rysunków i ustaleń z właścicielami mieszkań; instalacje miały zostać wykonane jako wtynkowe. W łazienkach gniazda miały być montowane na wys. 1,1 m, w kuchni – ogólne na wys. 1,2 m, a lodówkowe na wys. 0,4 m, a dla okapu na wys. 2,2 m. Gniazda ogólne miały być montowane na wys. 0,3 m. Wszystkie obwody gniazd miały zostać zabezpieczone wyłącznikami różnicowoprądowymi. Przewody elektryczne należało prowadzić od gniazdka do gniazdka, unikając puszek łączeniowych i podłączania więcej niż dwóch przewodów pod zaciski osprzętu. Obowiązkowo należało zachować strefę ochronną 60 cm od krawędzi wanny lub natrysku, w której zabrania się montowania urządzeń elektrycznych. Gniazda wtynkowe należało stosować podwójne, a w łazienkach pojedyncze bryzgoszczelne (...). Gniazda do pieca gazowego, pralki automatycznej i kuchenki elektrycznej - na osobnych obwodach. Obwód do kuchenki elektrycznej zakończony miał być wypustem kablowym i wykonany przewodem YDY5x2,5. Trasy przewodów, ilości żył oraz pozostałe szczegóły - według koncepcji wykonawcy.

Instalacje odbiorczą oświetleniową należało wykonać przewodami YDYp 3;4x1,5mm², a przewody układać w tynku. Stosować należało osprzęt instalacyjny wtynkowy montowany na wysokości 1,1 m. W pomieszczeniach wilgotnych należało stosować osprzęt (...). Przewody elektryczne należało prowadzić bez puszek łączeniowych. Instalacja wypustów oświetleniowych miała być łączona w puszkach pogłębianych. Wypusty oświetleniowe miały być zakończone złączkami świecznikowymi typu V. w kolorze białym i haczykiem osadzonym w kołku rozporowym. Należało unikać prowadzenia przewodów nad nadprożami okien oraz na sufitach przy oknach ze względu na montaż karniszy. Trasy przewodów, ilości żył oraz pozostałe szczegóły - według koncepcji wykonawcy.

Instalację telefoniczną należało wykonać przewodem YTKSY2x2x0,5. i prowadzić w rurkach pod tynkiem. W mieszkaniach przewód telefoniczny należało układać w rurach RB 16, a na korytarzu klatki schodowej w rurze RB32. Przewody ze wszystkich mieszkań należało sprowadzić do piwnicy, w której znajdować się miała łączówka (...).

Przewody instalacji domofonowej należało dobrać do konkretnego systemu według (...) producenta. Przy zastosowaniu systemu dla sześciu użytkowników firmy (...) należało zastosować przewód YTDY8x0,5. Instalacje należało prowadzić w rurach RB 18 pod tynkiem. Domofon zasilany miał być poprzez zasilacz, znajdujący się w tablicy TG budynku w piwnicy.

Instalację telewizyjną należało wykonać przewodem CTF-113 w budynku i prowadzić w rurkach pod tynkiem. W mieszkaniach przewód telewizyjny należało układać w rurach RB22, a na korytarzu klatki schodowej w rurze RB40. Na dachu należało zainstalować na masztach antenę satelitarną o średnicy 110 cm z dwoma konwerterami typu Q., mocowanych w tzw. „zeza”. Na drugim maszcie zaprojektowano zainstalowanie anten. Wszystkie przewody należało sprowadzić do rozdzielnicy TG i podłączyć do odgałęźników, które umożliwią przesył programów do kolejnych budynków. Jako odgałęźniki można było wykorzystać odgałęźniki firmy (...). Rozprowadzenie programów do poszczególnych mieszkań możliwe miało być dzięki wykorzystaniu multiswitchy 4-wyjściowych. Zaprojektowano 2 multiswitche MS-951 na parterze i trzy multiswitche na pierwszym piętrze. Instalacje wykonać należało zgodnie z załączonym schematem El4. W razie zbyt małego sygnału należało zastosować wzmacniacz np. SA-901 firmy (...). W rozdzielnicy TG należało przewidzieć gniazdko zasilania, wzmacniacza. Pomiędzy budynkami należało przeprowadzić przewód żelowany.

W projekcie Przyjęto III klasę ochrony odgromowej. Zwody poziome należało wykonać z pręta FeZn 8 mm (cynkowane ogniowe) na wspornikach dachówkowych. Przewody odprowadzające wykonać należało z tego samego pręta na wspornikach ściennych w rurach SV32 pod izolacją ścian budynku, a następnie połączyć je z uziomem fundamentowym. Uziom fundamentowy należało wykonać z bednarki FeZn 25x4, a zwody pionowe kominów wykonać z pręta FeZn fi 10 - kąt osłony 75 stopni, odstęp izolacyjny od metalowych wkładów kominowych 0,5m. Metalowe rynny i barierki balkonów należało połączyć do zwodów instalacji odgromowej, a metalowe rury odprowadzające łączyć do przewodów odprowadzających na wysokości 0,3m od poziomu gruntu.

Sieć odbiorcza od ZK-3a miała pracować w układzie TN-S z osobnym przewodem ochronnym PE i przewodem neutralnym N; system prądu przemiennego 5-przewodowy. Jako środek ochrony przeciwporażeniowej zastosowano szybkie samoczynne wyłączenie zasilania. Dodatkowo zastosowano wyłączniki różnicowoprądowe o prądzie $AJ=30$ mA w obwodach gniazd 230V i 400V. Należało wykonać miejscowe połączenia wyrównawcze części przewodzących obcych. Obowiązkowo w łazienkach należało wykonać miejscowe szyny wyrównawcze MSW, łącząc wszystkie elementy przewodzące obce przewodem wyrównawczym $LY\dot{z}o2,5mm^{(2)}$. MSW należało połączyć oddzielnym przewodem $Ly\dot{z}o4mm^{(2)}$ z przewodem PE rozdzielni. Obowiązkowo w budynku należało wykonać uziom fundamentowy sztuczny płaskownikiem min $30 \times 3,5mm$, kładzionym na sztorc w taki sposób, aby ze wszystkich stron był otoczony warstwą betonu o minimalnej grubości 5 cm. Płaskownik układać należało w najniższej warstwie zbrojenia z mocowaniem drutem wiązkowym co 2 m. Przewody uziemiające, łączące uziom z główną szyną uziemiającą (zaciskiem probierczym), miały być wykonane ze stali ocynkowanej.

Według projektów instalacji sanitarnych w budynkach zaprojektowano wewnętrzną instalację c.o. wodną, dwururową, pompową o parametrach 80/60°C, w systemie zamkniętym o wydajności 32,05 [kW] oraz ciśnieniu dyspozycyjnym 20 [kPa].

Instalacja c.o. w każdym mieszkaniu miała być zasilana z kotła gazowego wiszącego, zlokalizowanego w pomieszczeniu gospodarczym lub w kuchni – min. $8 m^{(2)}$ (kocioł dwufunkcyjnym firmy (...) typu (...)z zamkniętą komorą spalania). Odprowadzenie spalin zaprojektowano za pomocą przewodu powietrzno-spalinowego. Tym samym przewodem miało być doprowadzane powietrze niezbędne do spalania. Przewód kominowy należało wyprowadzić minimum 0,5 m ponad dach. W pomieszczeniach gospodarczych zaprojektowano kratki nawiewne o wymiarach 5×20 cm. W pozostałych pomieszczeniach należało zamontować nawiewniki higrosterowane firmy (...) typ EHA (montaż w stolارce okiennej).

Instalację c.o. zaprojektowano w systemie K. z przewodów PEX-c (z osłoną antydyfuzyjną). prowadzonych w systemie rur osłonowych „rura w rurze” (przewody prowadzone w rurach osłonowych peszla). Piony - z rur miedzianych.

Przewody miały zostać poukładane warstwie izolacji podłogowej, zabezpieczone przed zalaniem szlichtą cementową. Należało przewidzieć montowanie rur specjalnymi uchwytami do podłoża w celu zabezpieczenia ich przed wpływem wykonania wylewki betonowej. Ze względu na konieczność chowania trójników w podłodze należało zastosować złącza zaciskowe z pierścieniem pełnym osadzonym przy pomocy praski.

Jako elementy grzejne zaprojektowano grzejniki firmy (...) typ C. zintegrowane, zasilane od dołu oraz dodatkowo w łazienkach zaprojektowano grzejniki drabinkowe C.. Grzejniki drabinkowe C. należało dodatkowo wyposażyć w zawory termostatyczne firmy (...) typ (...) z głowicami termostatycznymi D. (...), a na gałązce powrotnej w zawór grzejnikowy odcinający. Grzejniki zasilane od dołu należało wyposażyć w zawór kulowy podwójny M. firmy (...). Grzejniki zintegrowane należało wyposażyć w głowicę termostatyczną. Grzejniki miały zostać zamocowane do ścian za pomocą firmowych zestawów montażowych.

Wszystkie przejścia przewodów przez przegrody budowlane (ściany) wykonać należało w tulejach ochronnych. W obszarze tulei nie mogły być wykonane żadne połączenie na przewodzie.

Wszystkie rurociągi poziome (w piwnicach) oraz pionowy instalacji c.o. należało izolować termicznie wełną mineralną na folię aluminiową.

W projektach przewidziano jeden stopień regulacji hydraulicznej instalacji - zawory grzejnikowe z nastawą wstępną i głowicą termostatyczną firmy (...). Odpowietrzenie instalacji przewidziano z kolei za pomocą ręcznych odpowietrzników przy grzejnikach (każdy grzejnik CosmoNovaVK był wyposażony fabrycznie w odpowietrznik oraz korek). Dodatkowo zaprojektowano automatyczny odpowietrznik na pionie c.o. (zamontowany w kotle).

Budynki miały być zasilane w wodę z projektowanego przyłącza wodociągowego. Dla opomiarowania zużycia wody przez cały budynek zaprojektowano wodomierz skrzydełkowy JS1.6 dn 32, zlokalizowany w piwnicy. Przed i za wodomierzem zaprojektowano armaturę odcinającą. Za wodomierzem zaprojektowano zawór antyskażeniowy typu EA dn32 zgodnie z normą PN-B-01706/Az1. Dodatkowo zaprojektowano indywidualne opomiarowanie dla każdego mieszkania za pomocą wodomierzy skrzydełkowych firmy (...) SA dn15. Wodomierze miały być zlokalizowane na klatkach schodowych. Przed i za wodomierzami zamontować należało zawory odcinające.

Instalację wewnętrzną zaprojektowano z rozdziałem dolnym, z rur stalowych ocynkowanych, instalacyjnych ze szwem wg. PN-74/H-74200 do kotła, zaś resztę instalacji zaprojektowano w systemie (...). Rozprowadzenie instalacji wody zimnej i ciepłej w systemie (...) z przewodów PEX-c firmy (...). Rury miały być prowadzone w posadzce podłogi. Zalecono zastosowanie rury osłonowej peszel lub izolacji z pianki poliuretanowej, a w przypadku chowania rur w podłodze - złącza zaciskowe z pierścieniem zaciskowym praską. W najniższym punkcie instalacji należało wykonać odwodnienie przewodów.

Armaturę czerpalną zaprojektowano typową, standardową, produkcji krajowej. Instalację należało wykonać zgodnie z wytycznymi producenta rur. Próba szczelności instalacji miała zostać wykonana zgodnie z wytycznymi zawartymi w „Warunkach technicznych wykonania i odbioru rurociągów”.

Ścieki sanitarne miały być odprowadzane projektowanym przyłączem kanalizacji sanitarnej. Całą instalację zaprojektowano w systemie firmy (...). Poziomy kanalizacji sanitarnej należało poprowadzić pod posadzką parteru, podejścia przez ściany przewodów kanalizacyjnych w tulejach ochronnych, a na pionach kanalizacyjnych należało wykonać rewizje kanalizacyjne. Piony kanalizacyjne należało poprowadzić w szachtach i wyprowadzić ponad dach, zakańczając rurą wywiewną wentylacyjną o śr. 110/160, umieszczoną minimum 0.5 m nad połacią dachu. Przewody odpływowe z poszczególnych przyborów sanitarnych należało połączyć za pomocą kształtek PVC z zachowaniem minimalnych spadków, nie mniejszych niż 2%.

Do wykonania instalacji kanalizacji sanitarnej należało zastosować rury z PVC: dla instalacji podziemnych - rury i kształtki z PVC klasy N (kolor pomarańczowy jak dla zewnętrznych sieci kanalizacyjnych), dla instalacji wewnętrznych - rury i kształtki oraz elementy wyposażenia z PVC (kolor popielaty).

W pomieszczeniu wodomierza został zaprojektowany wpust stalowy ze stali nierdzewnej oraz studnia z pompą odwadniającą KP150A1. Przewód tłoczny pompy odwadniającej miał odprowadzać ścieki do kanalizacji grawitacyjnej.

Garaż miał być odwadniany za pomocą odwodnienia liniowego. Przed wejściem i wjazdem do garażu zaprojektowano odwodnienie liniowe A. (...). W celu wstępnego podczyszczenia substancji ropopochodnych z odwodnień liniowych zaprojektowano separator koalescencyjny firmy (...) typu (...), wielkość NG3 z włazem klasy A15.

Instalacje gazu zaprojektowano dla gazu z grupy (...) budynku dostarczany miał być na potrzeby ogrzewania pomieszczeń, do przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz do przygotowywania posiłków z projektowanej zewnętrznej instalacji gazu niskiego ciśnienia. Instalację gazową należało wykonać z rur stalowych czarnych bez szwu według PN-80/H74219, łączonych przez spawanie. Przewody mocować należało do stropu i ścian; łączenie z armaturą - na gwint. Gwintowane połączenia uszczelniać należało włóknem konopnym powleczonym pastą niewysychającą do gazu. Przewody poziome rozprowadzające na poziomie należało prowadzić pod stropem pomieszczeń, przez które biegła instalacja i dalej do pionu gazowego. Przewody instalacji gazowej, w stosunku do przewodów innych instalacji stanowiących wyposażenie budynku, należało lokalizować w sposób zapewniający bezpieczeństwo ich użytkowania. Odległość między przewodami instalacji gazowej a innymi przewodami powinna umożliwić wykonanie prac konserwatorskich. Poziome odcinki instalacji gazowej miały być usytuowane w odległości co najmniej 0,1 m powyżej innych przewodów instalacyjnych. Przewody gazowe krzyżujące się z innymi przewodami instalacyjnymi miały być od nich oddalone co najmniej o 20 [mm]. Przewody instalacji gazowej mocowane miały być do ścian lub innych trwałych elementów wyposażenia budynku za pomocą zamocowań wykonanych z materiałów niepalnych. Odległość pomiędzy zamocowaniami przewodów gazowych do ściany nie miały być mniejsze niż 1,5 m. Dla dłuższych,

prostych odcinków odległość ta mogła być zwiększona do 3 m. Przejścia instalacji przez ściany konstrukcyjne i stropy należało wykonać w rurach osłonowych, natomiast przez ściany działowe i inne przegrody - w luźnych otworach z ich uszczelnieniem.

Przed kotłem gazowym należało zamontować kurek odcinający oraz filtr gazu. Przewidziane zostało indywidualne opomiarowanie zużycia gazu dla każdego mieszkania. Dla zapewnienia opomiarowania zużycia gazu zaprojektowano gazomierze G4, umieszczone w szachcie na klatce schodowej. Gazomierz należało zamontować wahlwie, a przed gazomierzem zamontować kurek odcinający.

Po wykonaniu próby szczelności i odbiorze instalacji należało przewody pomalować farbą antykorozyjną a następnie nawierzchniowo na kolor żółty.

W celu zapewnienie odpowiedniego stanu powietrza i bezpieczeństwa dla osób przebywających i korzystających z miejsc postojowych w garażu przewidziano system wentylacji mechanicznej wywiewnej. Przyjęto jeden wentylator kanałowy wywiewny z tłumikami przed i za wentylatorem oraz króćcami elastycznymi. Dla całego garażu przewidziano nawiew grawitacyjny realizowany poprzez ażurową bramę oraz wyciąg mechaniczny. Układ wywiewny oparty został na jednym wentylatorze kanałowym oraz kratkach wywiewnych. Przewód wywiewny został zaprojektowany jako wyprowadzony murowanym szachtem wentylacyjnym ponad dach budynku. Główne rozprowadzenie poziome przewodów zaprojektowano pod stropem garażu. Przewody miały zostać poprowadzone przy ścianach oraz pod podciągami. Przewody prostokątne należało wykonać jako kanały typu A/I z blachy stalowej ocynkowanej. Kanały miały być uzbrojone w kratki wywiewne i przepustnice regulacyjne. Po wykonaniu regulacji należało je zabezpieczyć przed rozregulowaniem.

Uruchamianie wentylatora wyciągu powietrza miało zostać sprzężone z wyłącznikiem światła lub miało następować ręcznie przyciskiem start-stop przy wejściu do garażu (automatycznie w przypadku przekroczenia dopuszczalnego stężenia tlenu węgla). Zaprojektowano trzy detektory tlenu węgla dla układu wywiewnego.

Tłumienie dźwięków powietrznych powstających w pracujących centralach zostało rozwiązane w oparciu o tłumiki szumów (jeden na ssaniu i jeden na tłoczeniu). Tłumienie dźwięków materiałowych wytwarzanych przez wentylator rozwiązano stosując elastyczne połączenie (króćce brezentowe) między wentylatorem a kanałami.

Kanały wywiewne od wyjścia z garażu do wyrzutni, przechodzące przez wszystkie kondygnacje, należało zabudować płytami (...) do odporności ogniowej EI 60.

W dniu 29 stycznia 2008 r. została wydana decyzja o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego przy ul. (...). Pozwani zostali w niej zobowiązani w terminie do dnia 30 czerwca 2008 r. do wykonania robót budowlanych w postaci: montażu wewnętrznej stolarki drzwiowej w lokalach mieszkalnych, montażu brakującego wyposażenia kuchni i łazienek, uzupełnienia brakujących okładzin ściennych i podłogowych oraz robót malarskich, a także montażu docelowych barierek schodowych schodów wewnątrz lokali mieszkalnych dwupoziomowych w miejsce tymczasowych budowlanych.

W dniu 13 marca 2008 r. została wydana decyzja o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego przy ul. (...). Pozwani zostali w niej zobowiązani w terminie do dnia 30 września 2008 r. do wykonania robót budowlanych w postaci: montażu wewnętrznej stolarki drzwiowej w lokalach mieszkalnych, montażu brakującego wyposażenia kuchni i łazienek, uzupełnienia brakujących okładzin ściennych i podłogowych oraz robót malarskich, a także montażu docelowych barierek schodowych schodów wewnątrz lokali mieszkalnych dwupoziomowych w miejsce tymczasowych budowlanych.

W dniu 25 września 2008 r. została wydana decyzja o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego przy ul. (...). Pozwani zostali w niej zobowiązani w terminie do dnia 31 grudnia 2008 r. do wykonania robót budowlanych w postaci: montażu wewnętrznej stolarki drzwiowej w lokalach mieszkalnych, montażu brakującego wyposażenia kuchni i łazienek, uzupełnienia brakujących okładzin ściennych i podłogowych oraz robót malarskich, a

także montażu docelowych barierek schodowych schodów wewnątrz lokali mieszkalnych dwupoziomowych w miejsce tymczasowych budowlanych.

W dniu 14 października 2008 r. została wydana decyzja o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego przy ul. (...). Pozwani zostali w niej zobowiązani w terminie do dnia 31 marca 2009 r. do wykonania robót budowlanych w postaci: montażu wewnętrznej stolarki drzwiowej w lokalach mieszkalnych, montażu brakującego wyposażenia kuchni i łazienek, uzupełnienia brakujących okładzin ściennych i podłogowych oraz robót malarskich, a także montażu docelowych barierek schodowych schodów wewnątrz lokali mieszkalnych dwupoziomowych w miejsce tymczasowych budowlanych.

W 2008 r. własność nieruchomości gruntowej położonej w B. przy ul. (...) od (...), gm. (...), obręb B., składającej się z działek nr (...), przysługiwała pozwanym A. S. (2) oraz G. B., jako współnikom spółki cywilnej (...).

Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy w Szczecinie, Zamiejskowy Wydział XX Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P., prowadził księgę wieczystą pod numerem Kw nr (...). Nieruchomość ta była zabudowana 4 budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. Na działce nr (...) znajdują się 2 budynki – ul. (...) (294 m²) oraz 4 (296 m²), a na działce nr (...) kolejne dwa budynki – ul. (...) (294 m²) oraz 2 (295 m²).

Na nieruchomości znajdowały się garaże wielostanowiskowe o pow. 324,76 m², z którymi związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 325/3.963, stanowiące współwłasność pozwanych współników, dla których Sąd Rejonowy w Szczecinie, Zamiejskowy Wydział XX Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P., prowadził księgę wieczystą pod numerami (...).

W dniu 5 grudnia 2008 r. w kancelarii notarialnej w S., przed notariuszem G. O., pozwany G. B. oraz K. S. (2), działając jako pełnomocnik pozwanej A. S. (2), jako współnicy spółki cywilnej (...), zawarli z M. B. (2) oraz R. B. umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży. Na podstawie zawartej umowy pozwani ustanowili odrębną własność lokalu nr (...) przy ul. (...) (na ww. nieruchomości gruntowej), o pow. 107,41 m², a M. B. (2) oraz R. B. nabyli od pozwanych prawo własności tego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 107/3.963. Jednocześnie M. B. (2) oraz R. B. nabyli od pozwanych udział 2/15 w prawie własności garażu wielostanowiskowego. Umowa ta została zawarta na poczet wspólnego majątku małżonków M. B. (2) oraz R. B. (§ 6 ust. 3).

W dniu 8 grudnia 2008 r. w kancelarii notarialnej w S., przed notariuszem G. O., pozwany G. B. oraz K. S. (2), działając jako pełnomocnik pozwanej A. S. (2), jako współnicy spółki cywilnej (...), zawarli z A. K. (2) oraz A. K. (1) umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży. Na podstawie zawartej umowy pozwani ustanowili odrębną własność lokalu nr (...) przy ul. (...) (na ww. nieruchomości gruntowej), o pow. 58,47 m², a A. K. (2) oraz A. K. (1) nabyli od pozwanych prawo własności tego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 58/3.963. Części wspólne budynków stanowić miały wszelkie części budynków i urządzeń służące do użytku przez wszystkich właścicieli. Jednocześnie małżonkowie nabyli od pozwanych udział 2/15 w prawie własności garażu wielostanowiskowego. Umowa ta została zawarta na poczet wspólnego majątku małżonków A. K. (2) oraz A. K. (1) (§ 6 ust. 3).

W dniu 8 maja 2008 r. w kancelarii notarialnej w S., przed notariuszem G. O., pozwany G. B. oraz K. S. (2), działając jako pełnomocnik pozwanej A. S. (2), jako współnicy spółki cywilnej (...), zawarli ze S. Ł. umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży. Na podstawie zawartej umowy pozwani ustanowili odrębną własność lokalu nr (...) przy ul. (...) (na ww. nieruchomości gruntowej), o pow. 53,42 m², a S. Ł. nabył od pozwanych prawo własności tego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 53/3.963.. Jednocześnie S. Ł. nabył od pozwanych udział 1/15 w prawie własności garażu wielostanowiskowego.

W dniu 16 maja 2008 r. w kancelarii notarialnej w S., przed notariuszem G. O., pozwany G. B. oraz K. S. (2), działając jako pełnomocnik pozwanej A. S. (2), jako współnicy spółki cywilnej (...), zawarli z B. S. oraz F. S. umowę

o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży. Na podstawie zawartej umowy pozwani ustanowili odrębną własność lokalu nr (...) przy ul. (...) (na ww. nieruchomości gruntowej), o pow. 117,80 m², a B. S. oraz F. S. nabyli od pozwanych prawo własności tego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 118/3.963. Jednocześnie małżonkowie nabyli od pozwanych udział 2/15 w prawie własności garażu wielostanowiskowego. Umowa ta została zawarta na poczet wspólnego majątku małżonków (§ 7 ust. 3).

W dniu 5 grudnia 2008 r. w kancelarii notarialnej w S., przed notariuszem G. O., pozwany G. B. oraz K. S. (2), działając jako pełnomocnik pozwanej A. S. (2), jako wspólnicy spółki cywilnej (...), zawarli z K. S. (1) oraz K. H. umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży. Na podstawie zawartej umowy pozwani ustanowili odrębną własność lokalu nr (...) przy ul. (...) (na ww. nieruchomości gruntowej), o pow. 49,86 m², a K. S. (1) i K. H. nabyli od pozwanych w udziałach po 1/2 prawo własności tego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 50/3.963. Części wspólne budynków stanowić miały wszelkie części budynków i urządzeń służące do użytku przez wszystkich właścicieli. Jednocześnie kupujący nabyli od pozwanych udział 2/15 (każdy po 1/5) w prawie własności garażu wielostanowiskowego.

W dniu 16 maja 2008 r. w kancelarii notarialnej w S., przed notariuszem G. O., pozwany G. B. oraz K. S. (2), działając jako pełnomocnik pozwanej A. S. (2), jako wspólnicy spółki cywilnej (...), zawarli z M. W. (2) oraz M. W. (1) umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży. Na podstawie zawartej umowy pozwani ustanowili odrębną własność lokalu nr (...) przy ul. (...) (na ww. nieruchomości gruntowej), o pow. 49,85 m², a M. W. (2) oraz M. W. (1) nabyli od pozwanych prawo własności tego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 50/3.963. Części wspólne budynków stanowić miały wszelkie części budynków i urządzeń służące do użytku przez wszystkich właścicieli. Jednocześnie małżonkowie nabyli od pozwanych udział 2/15 w prawie własności garażu wielostanowiskowego. Umowa ta została zawarta na poczet wspólnego majątku małżonków (§ 7).

W dniu 11 czerwca 2008 r. w kancelarii notarialnej w S., przed notariuszem M. C., pozwany G. B. oraz K. S. (2), działając jako pełnomocnik pozwanej A. S. (2), jako wspólnicy spółki cywilnej (...), zawarli z P. T. umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży. Na podstawie zawartej umowy pozwani ustanowili odrębną własność lokalu nr (...) przy ul. (...) (na ww. nieruchomości gruntowej), o pow. 53,42 m², a P. T. nabył od pozwanych prawo własności tego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 68/3.963. Jednocześnie P. T. nabył od pozwanych udział 2/15 w prawie własności garażu wielostanowiskowego.

W dniu 4 czerwca 2008 r. w kancelarii notarialnej w S., przed notariuszem G. O., pozwany G. B. oraz K. S. (2), działając jako pełnomocnik pozwanej A. S. (2), jako wspólnicy spółki cywilnej (...), zawarli z A. U. oraz T. U. umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży. Na podstawie zawartej umowy pozwani ustanowili odrębną własność lokalu nr (...) przy ul. (...) (na ww. nieruchomości gruntowej), o pow. 120,28 m², a A. U. oraz T. U. nabyli od pozwanych prawo własności tego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 120/3.963. Części wspólne budynków stanowić miały wszelkie części budynków i urządzeń służące do użytku przez wszystkich właścicieli. Jednocześnie małżonkowie nabyli od pozwanych udział 2/15 w prawie własności garażu wielostanowiskowego. Umowa ta została zawarta na poczet wspólnego majątku małżonków (§ 7).

Na podstawie umowy majątkowej małżeńskiej A. U. oraz T. U. przyjęli ustrój rozdzielności majątkowej. W dniu 22 grudnia 2011 r. w kancelarii notarialnej w S., przed notariuszem D. P., zawarli umowę o podział majątku wspólnego, na podstawie której prawo własności nieruchomości i udziały nabyte przez małżonków w dniu 4 czerwca 2008 r. od pozwanych weszły w skład majątku A. U..

W dniu 16 maja 2008 r. w kancelarii notarialnej w S., przed notariuszem G. O., pozwany G. B. oraz K. S. (2), działając jako pełnomocnik pozwanej A. S. (2), jako wspólnicy spółki cywilnej (...), zawarli z L. C. (1), działającą w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz B. C., umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży. Na podstawie zawartej umowy pozwani ustanowili odrębną własność lokalu nr (...) przy ul. (...) (na ww. nieruchomości gruntowej), o pow. 106,04 m², a L. C. (1) oraz B. C. nabyli od pozwanych prawo własności tego lokalu wraz z udziałem w

nieruchomości wspólnej wynoszącym 106/3.963. Części wspólne budynków stanowiły wszelkie części budynków i urządzeń służące do użytku przez wszystkich właścicieli. Jednocześnie małżonkowie nabyli od pozwanych udział 2/15 w prawie własności garażu wielostanowiskowego. Umowa ta została zawarta na poczet wspólnego majątku małżonków (§ 7).

W dniu 5 grudnia 2008 r. w kancelarii notarialnej w S., przed notariuszem G. O., pozwany G. B. oraz K. S. (2), działając jako pełnomocnik pozwanej A. S. (2), jako wspólnicy spółki cywilnej (...), zawarli z E. T. oraz Z. T. (1) umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży. Na podstawie zawartej umowy pozwani ustanowili odrębną własność lokalu nr (...) przy ul. (...) (na ww. nieruchomości gruntowej), o pow. 67,95 m², a E. T. oraz Z. T. (1) nabyli od pozwanych prawo własności tego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 68/3.963. Części wspólne budynków stanowiły wszelkie części budynków i urządzeń służące do użytku przez wszystkich właścicieli. Jednocześnie małżonkowie nabyli od pozwanych udział 2/15 w prawie własności garażu wielostanowiskowego. Umowa ta została zawarta na poczet wspólnego majątku małżonków (§ 6 ust. 3).

W dniu 5 czerwca 2008 r. w kancelarii notarialnej w S., przed notariuszem G. O., pozwany G. B. oraz K. S. (2), działając jako pełnomocnik pozwanej A. S. (2), jako wspólnicy spółki cywilnej (...), zawarli z A. S. (3) oraz A. S. (1) umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży. Na podstawie zawartej umowy pozwani ustanowili odrębną własność lokalu nr (...) przy ul. (...) (na ww. nieruchomości gruntowej), o pow. 58,27 m², a A. S. (3) oraz A. S. (1) nabyli od pozwanych prawo własności tego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 58/3.963. Części wspólne budynków stanowiły wszelkie części budynków i urządzeń służące do użytku przez wszystkich właścicieli. Jednocześnie małżonkowie nabyli od pozwanych udział 2/15 w prawie własności garażu wielostanowiskowego. Umowa ta została zawarta na poczet wspólnego majątku małżonków (§ 7).

W dniu 16 maja 2008 r. w kancelarii notarialnej w S., przed notariuszem G. O., pozwany G. B. oraz K. S. (2), działając jako pełnomocnik pozwanej A. S. (2), jako wspólnicy spółki cywilnej (...), zawarli z W. P., działającą w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz A. P., umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży. Na podstawie zawartej umowy pozwani ustanowili odrębną własność lokalu nr (...) przy ul. (...) (na ww. nieruchomości gruntowej), o pow. 58,27 m², a W. P. oraz A. P. nabyli od pozwanych prawo własności tego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 58/3.963. Części wspólne budynków stanowiły wszelkie części budynków i urządzeń służące do użytku przez wszystkich właścicieli. Jednocześnie małżonkowie nabyli od pozwanych udział 2/15 w prawie własności garażu wielostanowiskowego. Umowa ta została zawarta na poczet wspólnego majątku małżonków (§ 7).

W dniu 4 czerwca 2008 r. w kancelarii notarialnej w S., przed notariuszem A. K. (3), pozwany G. B. oraz K. S. (2), działając jako pełnomocnik pozwanej A. S. (2), jako wspólnicy spółki cywilnej (...), zawarli z M. B. (3) oraz M. B. (4) umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży. Na podstawie zawartej umowy pozwani ustanowili odrębną własność lokalu nr (...) przy ul. (...) (na ww. nieruchomości gruntowej), o pow. 98,85 m⁽²⁾, a M. B. (3) oraz M. B. (4) nabyli od pozwanych (w udziałach po 1/2) prawo własności tego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 99/3.963. Części wspólne budynków stanowiły wszelkie części budynków i urządzeń służące do użytku przez wszystkich właścicieli. Jednocześnie małżonkowie nabyli od pozwanych udział 2/15 (każdy po 1/15) w prawie własności garażu wielostanowiskowego.

W dniu 8 grudnia 2008 r. w kancelarii notarialnej w S., przed notariuszem G. O., pozwany G. B. oraz K. S. (2), działając jako pełnomocnik pozwanej A. S. (2), jako wspólnicy spółki cywilnej (...), zawarli z K. P. (1) oraz K. P. (2) umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży. Na podstawie zawartej umowy pozwani ustanowili odrębną własność lokalu nr (...) przy ul. (...) (na ww. nieruchomości gruntowej), o pow. 96,31 m², a K. P. (1) oraz K. P. (2) nabyli od pozwanych prawo własności tego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 96/3.963. Części wspólne budynków stanowiły wszelkie części budynków i urządzeń służące do użytku przez wszystkich właścicieli. Jednocześnie małżonkowie nabyli od pozwanych udział 2/15 w prawie własności garażu wielostanowiskowego. Umowa ta została zawarta na poczet wspólnego majątku małżonków (§ 6 ust. 3).

W dniu 2 lutego 2009 r. w kancelarii notarialnej w S., przed notariuszem G. O., pozwany G. B. oraz K. S. (2), działając jako pełnomocnik pozwanej A. S. (2), jako wspólnicy spółki cywilnej (...), zawarli z M. Z. (2) oraz M. B. (1) umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży. Na podstawie zawartej umowy pozwani ustanowili odrębną własność lokalu nr (...) przy ul. (...) (na ww. nieruchomości gruntowej), o pow. 67,64 m², a M. Z. (2) i M. B. (1) nabyli od pozwanych (w udziałach po 1/2) prawo własności tego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 68/3.963. Części wspólne budynków stanowiły wszelkie części budynków i urządzeń służące do użytku przez wszystkich właścicieli. Jednocześnie kupujący nabyli od pozwanych udział 2/15 (każdy po 1/5) w prawie własności garażu wielostanowiskowego.

W dniu 1 kwietnia 2010 r. w kancelarii notarialnej w S., przed notariuszem J. S. (1), M. Z. (2) oraz M. B. (1) zawarli umowę sprzedaży, na podstawie której M. Z. (2) sprzedała M. B. (1) za kwotę 17.500,- zł udziały w nieruchomościach nabytych przez nią na podstawie umowy z dnia 2 lutego 2009 r. M. Z. (2) potwierdziła, że cena sprzedaży została jej zapłacona. Strony oświadczyły, że przedmiot umowy został wydany M. B. (1).

W dniu 16 maja 2008 r. w kancelarii notarialnej w S., przed notariuszem G. O., pozwany G. B. oraz K. S. (2), działając jako pełnomocnik pozwanej A. S. (2), jako wspólnicy spółki cywilnej (...), zawarli z J. S. (2), działającym w imieniu i na rzecz M. S., umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży. Na podstawie zawartej umowy pozwani ustanowili odrębną własność lokalu nr (...) przy ul. (...) (na ww. nieruchomości gruntowej), o pow. 97,10 m², a M. S. nabył od pozwanych prawo własności tego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 97/3.963. Jednocześnie M. S. nabył od pozwanych udział 2/15 w prawie własności garażu wielostanowiskowego. Z tego tytułu miało mu przysługiwać miejsce postojowe nr 7.1 oraz 7.2 (§ 1 - § 6). J. S. (2) oświadczył, że M. S. pozostaje w związku małżeńskim od listopada 2007 r., nie zawierał z żoną umowy małżeńskiej majątkowej, a nabycie nieruchomości następuje do majątku osobistego M. S. (§ 7).

W dniu 5 grudnia 2008 r. w kancelarii notarialnej w S., przed notariuszem G. O., pozwany G. B. oraz K. S. (2), działając jako pełnomocnik pozwanej A. S. (2), jako wspólnicy spółki cywilnej (...), zawarli z J. C. oraz K. C. umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży. Na podstawie zawartej umowy pozwani ustanowili odrębną własność lokalu nr (...) przy ul. (...) (na ww. nieruchomości gruntowej), o pow. 59,38 m², a J. C. oraz K. C. nabyli od pozwanych prawo własności tego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 59/3.963. Części wspólne budynków stanowiły wszelkie części budynków i urządzeń służące do użytku przez wszystkich właścicieli. Jednocześnie małżonkowie nabyli od pozwanych udział 2/15 w prawie własności garażu wielostanowiskowego. Umowa ta została zawarta na poczet wspólnego majątku małżonków (§ 6 ust. 3).

W dniu 12 listopada 2008 r. w kancelarii notarialnej w S., przed notariuszem G. O., pozwany G. B. oraz K. S. (2), działając jako pełnomocnik pozwanej A. S. (2), jako wspólnicy spółki cywilnej (...), zawarli z K. Z. umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży. Na podstawie zawartej umowy pozwani ustanowili odrębną własność lokalu nr (...) przy ul. (...) (na ww. nieruchomości gruntowej), o pow. 118,22 m², a K. Z. nabyła od pozwanych prawo własności tego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 118/3.963.

Następnie w dniu 5 grudnia 2008 r. w kancelarii notarialnej w S., przed notariuszem G. O., pozwany G. B. oraz K. S. (2), działając jako pełnomocnik pozwanej A. S. (2), jako wspólnicy spółki cywilnej (...), zawarli z K. Z. umowę sprzedaży. Na podstawie zawartej umowy pozwani sprzedali K. Z. udział 2/15 w prawie własności garażu wielostanowiskowego.

W dniu 5 grudnia 2008 r. w kancelarii notarialnej w S., przed notariuszem G. O., pozwany G. B. oraz K. S. (2), działając jako pełnomocnik pozwanej A. S. (2), jako wspólnicy spółki cywilnej (...), zawarli z S. W. umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży. Na podstawie zawartej umowy pozwani ustanowili odrębną własność lokalu nr (...) przy ul. (...) (na ww. nieruchomości gruntowej), o pow. 97,27 m², a S. W. nabył od pozwanych prawo własności tego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 97/3.963. Jednocześnie S. W. nabył od pozwanych udział 2/15 w prawie własności garażu wielostanowiskowego.

W dniu 8 grudnia 2008 r. w kancelarii notarialnej w S., przed notariuszem G. O., pozwany G. B. oraz K. S. (2), działając jako pełnomocnik pozwanej A. S. (2), jako wspólnicy spółki cywilnej (...), zawarli z P. K. umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży. Na podstawie zawartej umowy pozwani ustanowili odrębną własność lokalu nr (...) przy ul. (...) (na ww. nieruchomości gruntowej), o pow. 118,61 m², a P. K. nabył od pozwanych prawo własności tego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 118/3.963. Jednocześnie P. K. nabył od pozwanych udział 2/15 w prawie własności garażu wielostanowiskowego.

W dniu 8 grudnia 2008 r. w kancelarii notarialnej w S., przed notariuszem G. O., pozwany G. B. oraz K. S. (2), działając jako pełnomocnik pozwanej A. S. (2), jako wspólnicy spółki cywilnej (...), zawarli z M. M. (1) oraz J. M. umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży. Na podstawie zawartej umowy pozwani ustanowili odrębną własność lokalu nr (...) przy ul. (...) (na ww. nieruchomości gruntowej), o pow. 52,74 m², a M. M. (1) oraz J. M. nabyli od pozwanych prawo własności tego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 53/3.963. Części wspólne budynków stanowić miały wszelkie części budynków i urządzeń służące do użytku przez wszystkich właścicieli. Jednocześnie małżonkowie nabyli od pozwanych udział 1/15 w prawie własności garażu wielostanowiskowego. Umowa ta została zawarta na poczet wspólnego majątku małżonków (§ 6 ust. 3).

W dniu 5 grudnia 2008 r. w kancelarii notarialnej w S., przed notariuszem G. O., pozwany G. B. oraz K. S. (2), działając jako pełnomocnik pozwanej A. S. (2), jako wspólnicy spółki cywilnej (...), zawarli z I. Z. (1), działającą w imieniu i na rzecz M. Z. (3), umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży. Na podstawie zawartej umowy pozwani ustanowili odrębną własność lokalu nr (...) przy ul. (...) (na ww. nieruchomości gruntowej), o pow. 52,75 m², a M. Z. (3) nabył od pozwanych prawo własności tego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 53/3.963. Części wspólne budynków stanowić miały wszelkie części budynków i urządzeń służące do użytku przez wszystkich właścicieli. Jednocześnie M. Z. (3) nabył od pozwanych udział 2/15 w prawie własności garażu wielostanowiskowego. Z tego tytułu miało mu przysługiwać miejsce postojowe nr 4.1 oraz 4.2 (§ 1 - § 6). I. Z. (1) oświadczyła, że M. Z. (3) pozostaje w związku małżeńskim, a między małżonkami panuje ustrój rozdzielności majątkowej, i nabycie nieruchomości następuje do majątku osobistego M. Z. (3) (§ 6 ust. 3).

M. Z. (3) zmarł w dniu (...) r. w S., a na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia sporządzonego w dniu 30 kwietnia 2012 r. w S. w kancelarii notarialnej, przed notariuszem M. C., spadek po M. Z. (3) odziedziczyły I. Z. (1) oraz M. Z. (1) w częściach równych po 1/2.

W każdej z umów pozwani udzielili dwuletniej gwarancji na przedmiot umowy, licząc od dnia wydania przedmiotu umowy, tj. podpisania protokołu odbioru. Ujawnione w okresie gwarancji wady wymagały pisemnego stwierdzenia w formie obustronnego protokołu, z podaniem terminu usunięcia, nie dłuższego niż 30 dni od podpisania protokołu; w razie nieuzasadnionej nieobecności przedstawiciela sprzedających przez okres 7 dni małżonkowie mogli jednostronnie sporządzić protokół. Utrata prawa do gwarancji następowała w przypadku dokonania samowolnych zmian w lokalu, dotyczących jego konstrukcji, gdy nie zostały zaakceptowane przez pozwanych oraz w przypadku niewłaściwej eksploatacji lokalu i elementów wyposażenia (§ 12).

Wszystkie ww. umowy zawarto w wykonaniu zawartych wcześniej umów przedwstępnych sprzedaży, w których pozwany K. S. (2), działając również na rzecz A. S. (2) oraz G. B., zobowiązał sprzedać członkom grup lokale o standardzie wykończenia określonym w załączniku nr 1, stanowiącym zakres robót budowlanych wraz z udziałem w częściach wspólnych i w budynku użytkowym.

W umowach tych wskazano, że lokal będzie zrealizowany w oparciu o projekt architektoniczny, zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i obowiązującymi przepisami.

Zakres robót budowlanych, opisany w załączniku nr 1 obejmował:

1. Konstrukcję budynku tradycyjną murowaną

2. Fundamenty żelbetowe, wylewane
3. Podkłady z materiałów sypkich (żwir lub tłuczeń)
4. Stropy żelbetowe wylewane
5. Izolacja stropów zgodnie z dokumentacją: styropian posadzkowy
6. Budynek w stanie surowym :
 - ścian zewn. Powyżej poziomu teren murowane z bloczków ceramicznych np. P. o grubości 25cm
 - ocieplenie ścian zewn. styropian 12cm
 - podłogi podkład betonowy bez wylewki samopoziomującej
7. Obróbka blacharska: blacha powlekana
8. Pokrycie dachu: konstrukcja drewniana, dachówka cementowa np. E., wyłazy na dach
9. rynny dachowe i rury spustowe: spusty wewnętrzne, rury z PCV
10. Stolarka okienna, drzwi zewnętrzne:
 - okna w lokalach mieszkalnych PCV, okleina, szyby podwójne
 - drzwi wewnętrzne wejściowe antywłamaniowe np. firmy (...)
 - drzwi wewnętrzne we własnym zakresie
11. Kominy wentylacyjne wykonane z cegły i rur stalowych
12. Ścianki działowe z cegły ceramicznej modularnej grubości 11.5cm oraz tynk gipsowy maszynowy, szpachlowany i malowany
- 13 klatka schodowa: schody gres, ściana: tynk maszynowy malowany farbą emulsyjną
14. instalacje wewnętrzne:
 - zimnej wody użytkowej z sieci miejskiej, indywidualne opomiarowanie rury plastikowe lub miedziane, bez białego montażu
 - kanalizacyjna do sieci miejskiej, rury PCV, bez białego montażu
 - gniazdo elektryczne trójfazowe do kuchni
 - instalacja elektryczna wewnętrzna wraz z osprzętem standardowym oraz ze skrzynką bezpiecznikową
 - instalacja CO grzewcza kompletna, piec dwufunkcyjny typu V.
 - grzejniki panelowe typu P.
15. Instalacje: dzwonek, domofonowa, antenowa, Internet
16. parapety zewnętrzne ceramiczne
17. Ocieplenie poddasza : wełna mineralna grubość 20cm

18. Elewacja zewnętrzna: tynki akrylowe, płytki klinkierowa
19. Makroniwelacja i porządkowanie terenu działki
20. Drogi i chodniki na terenie działki z kostki betonowej
21. Miejsce na ustawienie pojemnika na śmieci na placzkach gospodarczych
22. balustrady stalowe, malowane
23. Odbiór kominiarski i geodezyjna dokumentacja powykonawcza
24. zagospodarowanie terenu :
 - ogrodzenie budynków z siatki stalowej wraz z bramą wjazdową lub szlabanem
 - mała architektura – oświetlenie lampami, schody, pergole
25. podziemne miejsca parkinkowe:
 - posadzka niepyłająca, strop ocieplony
 - dostęp do mieszkań poprzez klatki schodowe
 - dwa/jedno miejsca postojowe w garażu podziemnym dla każdego lokalu mieszkalnego
 - brama wjazdowa segmentowa, ocieplana, z mechanicznym otwieraniem, sterowana pilotem
26. wentylacja

Zgodnie z oświadczeniami o samodzielności lokali budynek mieszkalny przy ul. (...) w B. został zbudowany w 2007 r. Był piętrowy i zawierał lokale jedno- i dwupoziomowe. Poddasze było również mieszkalne. Budynek był całkowicie podpiwniczony. Budynek został wykonany w oparciu o konstrukcję opartą o ławy fundamentowe żelbetowe, ściany fundamentowe i piwnic z bloczków betonowych. Ściany nośne zewnętrzne nadziemia były dwuwarstwowe (warstwa nośna gr. 24 cm – bloczki P., warstwa zewnętrzna – styropian – gr. 12 cm). Ściany wewnętrzne nośne wykonano według oświadczenia z bloczków gazobetonowych oraz P. gr. 18/24 cm, a ściany działowe z bloczków gazobetonowych i P. gr. 8/12 cm oraz płyt g-k na ruszcie stalowym. Stropy były monolityczne żelbetowe. Klatka schodowa – monolityczna żelbetowa. Konstrukcja dachu była drewniana (więźba krokwiowo-jędkowa), pokryta dachówką.

Posadzki w piwnicach były wykonane z wylewki betonowej, a na parterze – terakota i deska Barlinecka, zaś na poddaszu terakota i panele. W zakresie stolarki – okna zespolone PCV, drzwi drewniane typowe.

Tynki wewnętrzne były gipsowe. Elewacja została wykonana w typowej technologii dla ścian ocieplonych styropianem (faktura tynku droбноziarnista), w kolorach pastelowych. Cokół – z płytek klinkierowych.

Każde mieszkanie zostało według oświadczenia wyposażone w ogrzewanie centralne etażowe opalane gazem oraz w zasobnik ciepłej wody. Budynek był wyposażony w instalacje z sieci miejskiej wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej, a także gazowej i elektrycznej.

W dniu 30 grudnia 2008 r. odbył się przegląd części wspólnych nieruchomości dla budynków przy ul. (...).

Przeglądu dokonywali przedstawiciele zarządcy wspólnoty mieszkaniowej oraz działający w imieniu pozwanych K. S. (2).

W nieruchomości (z wyłączeniem mieszkań) przy ul. (...) stwierdzono protokolarnie następujące usterki: przecieki przez ścianę zewnętrzną w narożniku (poziom podziemia), usterkę czujnika oświetlenia garażowego, niewyregulowaną prowadnicę bramy wjazdowej, brak instalacji przeciwpożarowej w poziomie garaży, włoskowate pęknięcia posadzki na poziomie garażu – miejsc parkingowych, niewyregulowanie stolarki okiennej i drzwiowej, niedokończoną lamperię z parteru do poziomu miejsc garażowych, pęknięcia ścian i przecieki w wiatrolapie, niezupełnione fugi na stopniach i podstopniach, nieopisane skrzynki z licznikami gazowymi i na wodomierze, konieczność wymiany zmagła w skrzynce gazowej na uniwersalny, nieodpowiednią estetykę malowania, nieodpowiednie umiejscowienie lampy przed wejściem do budynku (brak możliwości zdjęcia klosza do wymiany żarówki), konieczność sprawdzenia i naprawienia oświetlenia terenu, zapadnięcie opaski z płytek chodnikowych, brak stojaków przy pionach odprowadzających wodę z dachu (rury spustowe) i konieczność sprawdzenia podłączenia, konieczność wymiany schodo-włazu (zbyt krótka drabina).

W nieruchomości (z wyłączeniem mieszkań) przy ul. (...) stwierdzono protokolarnie następujące usterki: przecieki przez ścianę zewnętrzną w 10 miejscach (poziom podziemia), przecieki przy przejściu rury przez ścianę, przelewanie się wody przez drzwi garażowe do wewnątrz (odwrotny spadek nawierzchni), usterkę czujnika oświetlenia garażowego, brak możliwości demontażu klatki odwodnienia liniowego przed wjazdem do garażu (celem oczyszczenia), pęknięcia ścian w wiatrolapie, niewyregulowanie stolarki okiennej i drzwiowej, a drzwi wejściowe do klatki nieosadzone w pionie, nieodpowiednią estetyka malowania - niedokończona lamperia z parteru do poziomu miejsc garażowych, płytkę gresu z tuleją do wymiany, brak pokrycia otworów przez włączniki oraz zabrudzenie farbą, brak opisu skrzynek z gazomierzami i licznikami na wodę, konieczność sprawdzenia i naprawy oświetlenia zewnętrznego terenu, konieczność częściowego przełożenia płotu drewnianego, brak stojaków przy rurach spustowych, nieodpowiednie umiejscowienie lampy przed wejściem do budynku (brak możliwości zdjęcia klosza do wymiany żarówki), brak możliwości przekręcenia zaworu gazu dla mieszkania nr (...) w szachcie-skrzynce z gazomierzami, osiadanie opaski wokół budynku, konieczność wymiany schodo-włazu (za krótka drabina).

Ponadto stwierdzono brak wyznaczonego miejsca na odpady stałe – śmietniki, bardzo strome zjazdy do garażu, brak bramy wjazdowej i furtki na nieruchomość, konieczność poprawienia nawierzchni z polbruku przy studzienkach oraz różne szerokości stopni z parteru do części podziemnej.

Pozwani mieli pisemnie określić termin usunięcia usterek.

Pismem z dnia 6 stycznia 2009 r. pozwani poinformowali zarządcę wspólnoty mieszkaniowej o terminach usunięcia usterek stwierdzonych w dniu 30 grudnia 2008 r. Prace naprawcze miały zostać przeprowadzone etapowo. Ostateczne zakończenie (wykonanie ostatnich prac) przewidziano na dzień 31 marca 2009 r.

Pismem z dnia 23 lutego 2009 r. zarządca wspólnoty mieszkaniowej poinformował K. S. (2), że nie zostały wykonane prace naprawcze określone w piśmie z dnia 6 stycznia 2009 r. Pozwanym na usunięcie wad wyznaczono termin do dnia 6 marca 2009 r. Jednocześnie w piśmie stwierdzono, że w przypadku nieusunięcia usterek wspólnota podejmie kroki zmierzające do samodzielnego ich usunięcia, a powstałymi kosztami obciąży pozwanych.

W odpowiedzi na to pismo, pismem z dnia 27 lutego 2009 r., pozwani poinformowali, że termin zachowania usterek zostanie zachowany.

W dniu 23 lutego 2009 r. stwierdzono również zawilgocenia ścian występujące w garażowcu przy ul. (...).

W dniu 2 marca 2009 r. odbył się przegląd części wspólnych nieruchomości dla budynków przy ul. (...). Przeglądu dokonywali przedstawiciele zarządcy wspólnoty mieszkaniowej oraz działający w imieniu pozwanych K. S. (2). Przegląd dotyczył usunięcia usterek stwierdzonych w protokole z dnia 30 grudnia 2008 r.

W treści protokołu stwierdzono, że w budynku przy ul. (...): dostosowano kratkę odwodnienia liniowego pod wjazdem i zapewniono możliwość jej demontażu, zdjęto folię ochronną z drzwi, domalowano lamperię z parteru do szafek elektrycznych, wymieniono płytkę grysową z tuleją, oczyszczono wyłączniki, przełożono lampy oświetleniowe o 180°,

umożliwiając zdjęcie klosza i wymianę żarówki, przełożono zawór gazowy dla mieszkania nr (...), wymieniono schodo-właz, powieszono gaśnicę przeciwpożarową.

Z kolei w budynku przy ul. (...): zawieszono gaśnicę przeciwpożarową, domalowano lamperię do szafek elektrycznych, przełożono lampy oświetleniowe o 180°, wymieniono schodo-właz, zamontowano grzejnik elektryczny na klatce schodowej przy wejściu.

Pismem z dnia 31 marca 2009 r. pozwani poinformowali zarządcę wspólnoty mieszkaniowej, że z uwagi na poszukiwanie rozwiązań technologicznych usunięcia usterek termin usunięcia usterek ulegnie przedłużeniu do dnia 30 kwietnia 2009 r.

W odpowiedzi na to pismo zarządca wspólnoty mieszkaniowej pismem z dnia 16 kwietnia 2009 r. poinformował, że termin 30 kwietnia 2009 r. jest nieprzekraczalny, a po jego bezskutecznym upływie członkowie wspólnoty będą występować na drogę postępowania sądowego.

Pismem z dnia 28 kwietnia 2009 r. pozwani poinformowali zarządcę wspólnoty mieszkaniowej, że nieznaczne przekroczenie terminu usunięcia usterek w garażach wynika z zastosowania nowych technologii w celu uniknięcia dewastacji ogródków lokatorów. Jednocześnie w piśmie zaznaczono, że w trakcie usuwania usterek usunięto również te, które nie były wykazywane przez mieszkańców – np. wymiana płotków wewnętrznych.

W dniu 8 kwietnia 2009 r. odbył się przegląd części wspólnych nieruchomości dla budynków przy ul. (...). Przeglądu dokonywali przedstawiciele zarządcy wspólnoty mieszkaniowej oraz działający w imieniu pozwanych K. S. (2).

W przypadku budynku przy ul. (...) stwierdzono, że: na wodomierzach brak jest numerów mieszkań do nich przypisanych, konieczne jest przemalowanie części klatki schodowej w poziomie przed wejściem do garaży, konieczna jest naprawa i przemalowanie tynków lamperii, występują pęknięcia posadzki przy odwodnieniu liniowym w części miejsc postojowych oraz brak set szczelin dylatacyjnych, brak jest progów na drzwiach garażowych, konieczne jest przemalowanie garażu, konieczna jest regulacja drzwi z klatki schodowej do garażu, należy dokończyć prace w wiatrolapie, konieczne jest uzupełnienie powierzchni z polbruk, konieczna jest wymiana lampy ogrodowej, konieczna jest likwidacja kabli luźno wychodzących z budynku na elewację oraz uzupełnienie w miejscach przejść, konieczne jest uzupełnienie cokołu murowanego ogrodzenia – pęknięcie w narożniku na całej wysokości, brak wykończenia od strony zewnętrznej, należy podwyższyć płotki drewniane do wysokości 1,1 m.

Odnosnie do budynku przy ul. (...) stwierdzono usterki w postaci: konieczności zamontowania lampy ogrodowej, pionowych pęknięć na elewacji pod oknami, niedokończenie prac związanych z pęknięciami w wiatrolapie, niewłaściwej regulacji drzwi do przedsionka garażowego, brak dylatacji posadzki na stanowiskach garażowych, przecieki przez ścianę zewnętrzną do garażu, uszkodzone płytki elewacyjne przy wrotach garażowych, zapadnięty polbruk, przecieki wody gruntowej do środka studzienki z głównym wodomierzem.

W piśmie z dnia 7 sierpnia 2009 r. zarządca wspólnoty mieszkaniowej wezwał pozwanych do usunięcia usterek wykazywanych w protokołach przeglądów oraz korespondencji.

Pismem z dnia 21 sierpnia 2009 r. zarządca wspólnoty mieszkaniowej poinformował pozwanych o usterek występujących w budynku przy ul. (...), w postaci: niesprawnego oświetlenia w garażach, niesprawnej wentylacji w garażach oraz nieprawidłowego podłączenia odprowadzenia wody deszczowej przy wejściu do budynku. Na usunięcie usterek wyznaczono termin 3 tygodni od otrzymania pisma.

Pismem z dnia 1 września 2009 r. A. P. poinformował zarządcę wspólnoty mieszkaniowej o występujących usterek – wadliwie pracująca wentylacja w budynku przy ul. (...), złe zaimpregnowanie płotka przyogrodowego, zbyt strony wjazd garażowy, zarysowania przy przedsionkach, zawilgocenie ściany garażowej. Jednocześnie A. P. poinformował, że samodzielnie i na własny koszt kanalik do rynny deszczowej oraz podłączył rynnę.

W piśmie z dnia 2 października 2009 r. zarządca wspólnoty mieszkaniowej przedstawił pozwanym listę usterek występujących w budynkach przy ul. (...) od (...), informując, że pomimo wcześniejszych przeglądów nie zostały one usunięte. Między innymi wskazano, że nadal brak jest wyznaczone miejsca na odpady (śmietniki), należy wykonać poprawki powierzchni z polbruku, a w budynkach występują pęknięcia, zacieki, występuje niesprawna wentylacja i oświetlenie, a z elewacji nadal wystają luźne kable. Jednocześnie wezwano pozwanych do wydania dokumentacji budowlanej wraz z aprobatami technicznymi materiałów budowlanych. Na usunięcie usterek wyznaczono termin 15 listopada 2009 r.

Pismem z dnia 20 października 2010 r. zarządca wspólnoty mieszkaniowej poinformował pozwanych o przeciekach z dachu do lokali mieszkalnych przy ul. (...).

W piśmie z dnia 3 listopada 2009 r. pozwani poinformowali zarządcę wspólnoty mieszkaniowej o przeglądzie dachów budynków przy ul. (...) pod kątem wymiany dachówek oraz dwukrotnym pomalowaniu kominów środkiem przeciwprzeciekowym. Pozostałe usterek miały być usuwane sukcesywnie według uzgodnionego harmonogramu.

W piśmie z dnia 5 listopada 2009 r. pozwani powiadomili zarządcę wspólnoty mieszkaniowej o wykonanych naprawach niektórych usterek oraz o harmonogramie usuwania pozostałych usterek. Ostatnie usterek miały zostać wykonane do dnia 30 kwietnia 2010 r. W kwestii braku śmietnika pozwani poinformowali, że został wykonany projekt do uzgodnienia z mieszkańcami. Jednocześnie pozwani poinformowali, że dokumentacja budowlana zostanie przekazana w późniejszym terminie, gdyż częściowo zaginęła w trakcie zmiany biura i trwa odtwarzanie dokumentacji.

Z kolei pismem z dnia 23 listopada 2009 r. zarządca wspólnoty mieszkaniowej poinformował pozwanych o uszkodzeniu drzwi z klatki schodowej do przedsionka garażowego.

W międzyczasie w dniu 21 października 2009 r. K. P. (1) oraz K. P. (2) poinformowali zarządcę wspólnoty mieszkaniowej o usterek występujących w ich mieszkaniu przy ul. (...) (rozwarstwianie się sufitu, zagrzybienie, nieprawidłowe funkcjonowanie kratki wentylacyjnych, zniszczona szyna okna balkonowego, uszkodzona płytki w parapecie).

Do dnia 17 grudnia 2009 r. pozwani usunęli usterek w budynku przy ul. (...) poprzez: naprawę powierzchni z polbruku pomiędzy budynkami przy ul. (...), usunięcia wycieku z rury kanalizacyjnej w garażowcu oraz regulację bramy garażowej.

Pismem z dnia 12 stycznia 2010 r. pozwani poinformowali zarządcę wspólnoty mieszkaniowej o usunięciu części usterek w budynkach przy ul. (...) (regulacja drzwi przeciwpożarowych) oraz ul. (...) (regulacja drzwi przeciwpożarowych, naprawa i malowanie lamperii, regulacja drzwi wewnętrznych wiatrołapu).

W piśmie z dnia 17 lutego 2010 r. zarządca wspólnoty mieszkaniowej poinformował pozwanych o nieusunięciu usterek bramy garażowej w budynku przy ul. (...).

Pismami z dnia 16 kwietnia 2010 r. S. Ł., M. S. oraz Ł. J. poinformowali zarządcę wspólnoty mieszkaniowej o usterek występujących w ich lokalach (ul. (...) orz (...)) – pęknięcia, przecieki, zawilgocenie, pleśń/zagrzybienie, pęknięcie rynny na balkonie.

W dniu 18 kwietnia 2010 r. mieszkańcy budynku przy ul. (...) sporządzili wykaz występujących usterek, m. in. pęknięć budynku, występujących zacieków, braku śmietnika.

Pismem z dnia 21 kwietnia 2010 r. zarządca wspólnoty mieszkaniowej poinformował pozwanych, że w dniu 27 kwietnia 2010 r. odbędzie się przegląd usuniętych usterek, prosząc pozwanych o przybycie.

W dniu 27 kwietnia 2010 r. odbył się przegląd usunięcia usterek w budynkach przy ul. (...) od (...). W przeglądzie nie brali udziału pozwani. W wyniku przeglądu stwierdzono dalsze występowanie usterek, w tym m. in. zacieków, pęknięć ścian i elewacji, zagrzybienia ścian, braku śmietnika.

Pismem z dnia 13 maja 2010 r. zarządca wspólnoty mieszkaniowej przekazał pozwany kopię protokołu z dnia 27 kwietnia 2010 r. Jednocześnie poinformował pozwanych, że w przypadku braku usunięcia usterek i rozwiązania problemu placu rekreacyjnego oraz śmietnika, zostanie skierowane przeciwko pozwany postępowanie sądowe.

W dalszej korespondencji z 2010 r. pozwany była przekazywana korespondencja dotycząca usterek części wspólnych (budynki przy ul. (...)) – ubytki płytek klinkierowych) oraz poszczególnych mieszkań (ul. (...)) – w mieszkaniu L. C. (1) oraz B. C. dochodziło do przenikania wody z dachu).

Z kolei pozwani w piśmie z dnia 3 sierpnia 2010 r. poinformowali o wykonaniu izolacji na obudowach i czapach kominów budynków przy ul. (...). Pozwani zobowiązali się do wymiany dachówek, których pęknięcie zostało zauważone przy wykonywaniu ww. napraw. W piśmie zawarto informację, że pęknięcie dachówek zostało spowodowane nieuzasadnionymi wejściami na dach. Pozwani poprosili, aby została wyznaczona osoba odpowiedzialna za zamykanie wejścia na dach, aby nie można na niego wchodzić bez potrzeby.

Pismem z dnia 21 marca 2011 r. pozwani zwrócili się do zarządcy wspólnoty mieszkaniowej z prośbą o wyrażenie zgody na przeprowadzenie prac izolacyjnych garażowca na ogrodach mieszkań przy ul. (...), a pismem z dnia 27 lipca 2011 r. – ogrodu mieszkania przy ul. (...).

Z kolei pismem z dnia 31 marca 2011 r. pozwani zwrócili się o wyrażenie zgody na przeprowadzenie prac naprawczych w sionkach budynków przy ul. (...) od (...). Pismem z dnia 5 kwietnia 2011 r. zarządca wspólnoty mieszkaniowej poinformował, że zgoda przeprowadzenia prac naprawczych sionków oraz garażu zostanie wyrażone po przedstawieniu harmonogramu robót.

W dniu 13 kwietnia 2011 r. przedstawiciel zarządcy wspólnoty mieszkaniowej oraz działający za pozwanych K. S. (2) sporządzili notatkę, zgodnie z którą prace naprawcze izolacji przeciwwilgociowej w mieszkaniach nr (...) przy ul. (...) miały rozpocząć się w dniu 26 kwietnia 2011 r., a zakończyć przy sprzyjających warunkach do dnia 13 maja 2011 r. W treści notatki zawarto adnotację, że pozwani są w trakcie rozmów dotyczących nabycia gruntu na granicy nieruchomości, na którym znajduje się mur oporowy, w celu dokonania jego naprawy.

Pismem z dnia 27 lipca 2011 r. pozwani zwrócili się do zarządcy wspólnoty mieszkaniowej z prośbą o wyrażenie zgody na przeprowadzenie prac – położenia dodatkowej warstwy izolacyjnej na kominach nad mieszkaniami przy ul. (...), celem zapobieżenia przeciekom do mieszkań. W treści pisma pozwani poinformowali, że w czasie budowy budynków możliwe było użycie wadliwej partii materiału do wykonania fug.

Pismem z dnia 14 września 2011 r. B. C. poinformował pozwanych o usterek w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) (pęknięcia ścian, przewodów kominowych, odpadanie tynku, przeciekanie dachu pomimo napraw, zawilgocenia – plamy). Jednocześnie B. C. poinformował o licznych przeciekach w garażowcu, w miejscu których zaczęło się pojawiać zagrzybienie.

W kwietniu 2012 r. wspólnota mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) od (...) w B. zleciła M. N. (1) wykonanie ekspertyzy budowlanej w celu stwierdzenia usterek występujących w budynkach wspólnoty mieszkaniowej.

M. N. w swojej ekspertyzie stwierdził następujące usterek:

wyciek wody w wiatrolapie budynku nr (...)m zagrzybienie w narożniku szczytowym budynku nr (...), niewłaściwa izolacja akustyczna ścian wszystkich budynków, zalania części garażowej w budynku nr (...), przecieki na styku ściany i posadzki, nieprawidłowa budowa komina w budynku nr (...), przecieki z szybu wyciągowego, przedostawanie się zapachów.

Na klatce schodowej budynku nr (...) - zawilgocony niewykończony bieg schodowy, zarysowanie na połączeniu płyty stropowej i nadlewki, zawilgocona przestrzeń pod schodami, nierówna wysokość stopni schodowych.

Na klatce schodowej budynku nr (...) - zarysowanie na połączeniu płyt stopu i nadlewki, zarysowanie stropu i ścian, różnica między sąsiadującymi stopniami.

Na klatce schodowej budynku nr (...) - zawilgoconie, wykwyty ścian przy zejściu do garażu, niewłaściwa głębokość stopni, zarysowanie stropu i ścian.

W odniesieniu do elewacji budynku nr (...) - obniżone skrzydło drzwiowe, zarysowanie w wiatrołapie na połączeniu ściany budynku i wiatrołapu, zaciek na elewacji spowodowany przedostawaniem się wody, zarysowanie w strefie otworu okiennego, inne zarysowania.

Co do elewacji budynku nr (...) - glony na ścianie budynku, uszkodzone, odparzone płytki, uszkodzona elewacja przy wiatrołapie, zarysowanie szczelina na łączeniu ściany i wiatrołapu, inne zarysowania, wykwyty solne spowodowane wydostawaniem się wilgoci ze ścian.

Co do elewacji budynku nr (...) - uszkodzona elewacja przy wiatrołapie, zarysowania przy wiatrołapie, zarysowania w strefie otworów i na połączeniach elementów, a także otworów i nadproży okiennych, wykwyty solne spowodowane wydostawaniem się wilgoci ze ścian.

W stosunku do budynku nr (...) – uszkodzona wyprawa elewacyjna ściany wiatrołapu, uszkodzony zawias drzwi, uszkodzenie ościeża wyprawy elewacyjnej, zarysowanie na połączeniu wiatrołapu z budynkiem, inne zarysowania elewacji.

W kwestii dachu w budynku nr (...) stwierdzono - nieprawidłowo wykonana obróbka wyłazu dachowego, uszkodzone pojedyncze dachówki, nieprawidłowo wykonane połączenie (obróbka) komina i pokrycia, niewłaściwie uszczelnione połączenia, nieprawidłowe połączenia, brak kapinosa przy czapach kominowych, zalegająca w rynnach woda (m. in. z powodu niedostatecznego spadku), nieprawidłowo zamontowany fartuch obróbki okna.

Co do dachu budynku nr (...) - obróbki zamontowane na kołki szybkiego montażu, nie odporne na temperatury ujemne, nieszczelność połączeń między obróbką i murem komina, stojąca woda przy kominach (brak podwyższeń tzw. kozubków), uszkodzone pojedyncze dachówki, stojąca woda w rynnach, nieszczelne połączenie, brak kapinosa, brak uszczelnienia z przeponą dachową, brak pełnego utwierdzenia futryny.

W budynku nr (...) - brak uszczelnienia, właściwego zamocowania, uszkodzone pojedyncze dachówki, prowizoryczne uszczelnienia, brak kapinosa, niewłaściwa warstwa ochronna czapy kominowej, komin cegły otworowej prowizorycznie uszczelnionej, połączenie dachu z kominem bez właściwego ukierunkowania wody mogące spowodować rozszczelnienie, nieszczelne obróbki przy kominach, stojąca woda w rynnie, utrudnione przejście z powodu przesunięcia wyłazu w stosunku do wyjścia, dachówki niewłaściwie docięte do zamków w kołnierzu, nienależyte zabezpieczenie przewodów elektrycznych i instalacji teletechnicznej, utrudnione wyjście na dach.

Natomiast w stosunku do dachu budynku nr (...) - nienależyte zabezpieczenie i zamontowanie instalacji, brak odpowiedniego zamocowania futryny wyłazu dachowego, niewłaściwe uszczelnienie przepony dachowej, nieszczelność przy połączeniu pokrycia i ciągu wentylacyjnego, stojąca woda na obróbce komina, niewłaściwe uszczelnienie, brak odpowiedniej izolacji czapy kominowej i kapinosa, uszkodzona, pęknięta czapa kominowa, komin wymurowany z cegły otworowej, niewłaściwe uszczelnienie, stojąca woda w rynnach.

W odniesieniu do garaży podziemnych w budynku nr (...) - wykwyty z przedostającej się wody na posadzkę, niewłaściwa izolacja pionowa powodująca przedostawanie się wody, przedostawanie się wody przez ściany, niestaranne wykonanie połączenia zjazdu z posadzką garażu.

Garaż w budynku nr (...) - zawilgocenie ściany przy szafkach zasilania budynku oraz zagrzybienie.

Co do garażu w budynku nr (...) - zawilgocenia ścian, nieuszczelnienie przy suficie, brak korytka na przewody.

Co do garażu w budynku nr (...) - niestaranna wyprawa ścian, brak pełnych spoin, tynków, niewłaściwa obróbka przy ościeżnicy- widoczna pianka uszczelniająca, nieprawidłowe obrobienie wrót garażowych- pianka jw., skorodowana ościeżnica bramy wjazdowej wskutek zawilgocenia.

Analizując zdjęcia z etapu budowy rzeczoznawca stwierdził: pojedyncze otwory na rdzenie, niewystarczające do naporu ziemi, dozbrajanie w spoinach, izolacja pionowa (prawdopodobnie smarowanie dysperbitem). Według stanu na dzień sporządzania ekspertyzy rzeczoznawca stwierdził natomiast: rozwarstwienie muru w narożniku, dosztywnienie ściany z bloczka betonowego rdzeniami żelbetowymi, próba wzmocnienia narożnika budynku prętami stalowymi, odparzenie od podłoża wyprawy z tynku żywicznego, rozwarstwienie z przemieszczeniem muru z bloczka betonowego, zarysowanie, rozsuniecie narożnika, przemieszczenie linii muru wskutek parcia gruntu w części wyższej, przedostawanie się wody na zewnątrz wskutek niewłaściwej izolacji pionowej, niedokładności wykonawcze przy klatce budynku nr (...), nieprawidłowo ułożony polbruk przy klatce nr 3, nieprawidłowo ułożone odwodnienie, rozsunięta kostka przy klatce nr 2, uszkodzona powłoka kostki w trakcie robot naprawczych klatka nr 1, nadmierna akustyka ścian.

W sporządzonej ekspertyzie rzeczoznawca określił, że koszt usunięcia wszystkich występujących usterek wyniesie kwotę 549.600,- zł.

W protokole nr (...) oraz w informacji z dnia 25 maja 2012 M. D., Mistrz Kominiarski stwierdził, że zauważył w budynkach (...) przy ul. (...) w B. następujące usterki:

- brak ław kominiarskich

- nieprawidłowo wykonane wyloty przewodów kominowych pod czapami, źle rozmieszczone przewody spalinowe i odpowietrzenia kanały powodują zakłócenia funkcjonowania pozostałych przewodów kominowych, źle wykonane ścianki boczne wylotów kominowych powodują przy dużych wiatrach nadmuch wsteczny do lokalu mieszkalnych – zakłócenia działania przewodów wentylacyjnych, włączany jest również dym z przewodów dymowych od kominków na paliwo stałe. Zalecono zmianę profilu otworów przewodów kominowych wyprowadzić ich na tę samą wysokość, zwiększenie wysokości wylotowej przewodów dymowych. M. D. wskazał również, że ceramiczne wkłady kominowe przewodów dymowych zostały zabetonowane czapami kominowymi co nie jest prawidłowe i wskazał, że należy przeprowadzić konserwację zewnętrzną czap kominowych.

Drożność części przewodów kominowych określił jako zły.

Przy ul. (...) M. D. stwierdził:

- w lokalu nr (...) nieprawidłowe podłączenie kratki wentylacyjnej

-ciąg wsteczny w łazience i kuchni w lokalach nr (...)

Przy ul. (...) M. D. stwierdził:

-w lokalu nr (...) w pomieszczeniu kotła CO nieprawidłowo zabudowaną kratkę wentylacyjną

-w lokalu nr (...) nieprawidłowa kratka wentylacyjna podłączenie okapu w kuchni

-w lokalu nr (...) brak ciągu w kuchni, przewód zagruzowany, ciąg wsteczny w łazience,

-w lokalu nr (...) nieprawidłowa kratka wentylacyjna podłączenie okapu w kuchni, brak nawiewu w kominku, niesprawna wentylacja przy kominku i w łazience na I piętrze

Przy ul. (...) M. D. stwierdził:

- w lokalach nr (...) w łazienkach brak ciągu i zagruzowane przewody

-w lokalu nr (...) brak wentylacji w kuchni

Przy ul. (...) nr M. D. stwierdził:

-w lokalu nr (...) niesprawną wentylację w pomieszczeniu kotła CO

- w lokalach nr (...) nieprawidłowa kratka wentylacyjna podłączenie okapu w kuchni

-w lokalu nr (...) – brak ciągu wentylacji w kuchni, wentylacja łazienki ciąg poniżej normy

W przedmiocie umów łączących strony występują następujące wady:

I. odnośnie muru oporowego:

1. zarysowanie muru oporowego przy murze za bramą o rozwarciu do ok. 8 mm
2. odchylenie muru oporowego na odcinku od bramy wjazdowej do jego uskoku przy bramie w stronę ulicy ok 20mm/1m
3. dwie pionowe rysy na fakturze elewacyjnej muru oporowego odchylenie muru oporowego na odcinku od bramy wjazdowej do jego uskoku z jej złuszczeniami 0.15x1.30 na górnej powierzchni muru
4. pionowe rozwarstwienia muru oporowego na długości 1.3 m o rozwarciu rys od 10 do 40 mm
5. odchylenie muru w uskoku górą w stronę ulicy ok. 35. Mm/1m
6. brak w murze szczelin dylatacyjnych (od strony zachodniej i od ulicy)
7. przy narożniku płd zach rozwarstwienia muru o rozwarciach rys do 40 mm
8. odchylenie górą muru od krawędzi narożnika płd zach 24mm i pln zach 105 mm
9. pionowe zarysowania muru o rozwarciu rys do 3mm na 8 słupku ogrodzenia z siatki patrząc od strony narożnika płd/zach- do 5mm na 15 słupku, do 1mm na 19 słupku, do 3mm na 20 słupku i mikrorysy w pięciu miejscach o długości do 25 cm w górnej warstwie bloczków muru

II. odnośnie ścian budynku nr (...) w lokalu nr (...)

1. wykwyty pleśni przy podłodze na suchych ścianach zewnętrznych salonu z aneksem kuchennym Herbaciana
2. ogniska pleśni na suchej ścianie salonu o długości 3.3m
3. ogniska pleśni w aneksie kuchennym pod zabudową na długości 2.80m i wysokości 12 cm
4. zmniejszenie przepływu strumienia wentylacyjnego wskutek znacząco za małego wloty do kanału wentylacyjnego .

Przyczyny uszkodzeń muru oporowego w ww części to brak przerw dylatacyjnych wymaganych polską normą. Ogniska pleśni w lokalu powstały wskutek braku wymaganej cyrkulacji powietrza za meblami oraz wskutek zmniejszonej skuteczności działania wentylacji w pomieszczeniach o podwyższonej wilgotności podczas suszenia i gotowania ze

znacząco za mały otworem wentylacyjnym (kratka powinna mieć wymiar 14x21 i prawdopodobnego niezapewnienia przez użytkownika lokalu powietrza zewnętrznego do przedmiotowych pomieszczeń.

W budynkach przy ul. (...) na dachu brak jest pełnych urządzeń służących do poruszania się po dachu

Czapy kominowe są pokryte izolacją niewłaściwą.

Jest niewłaściwy układ wylotów kanałów wentylacyjnych i dymowych.

Kominy z kanałami wentylacyjnymi, spalinowymi i dymowymi wykonane są z elementów systemowych I. Classic.

Koszt usunięcia ww. wad kominów w zakresie wad zewnętrznych kominów na dachu, obciążającym pozwanych, tj koniecznego dla ich usunięcia rozebrania ścianek wylotów kominowych i wymurowania ścianek otworów wylotowych od nowa wynosi 22. 604. 36zł .

Kanały dymowe nie mają zakończeń wylotów systemowych, zakończenie rur ceramicznych w kominach dymowych wykonane jest na sztywno bez możliwości pracy rury ceramicznej. Wkładki ceramiczne w części kominów dymowych są popękane ((...) przewód A4 i G1, (...) przewód G 3 i (...) przewód A 4 i G3).Kanały wentylacyjne są poprzekane przez ścianki osłonowe i rury kanalizacyjne, a ponadto niewłaściwy jest stosunek pola powierzchni kanałów wentylacyjnych wyprowadzonych pod czapę kominową w stosunku do pola powierzchni wylotów bocznych. K. podłączono rurami ceramicznymi wadliwie osadzonymi w czapach kominowych. Za obecny stan wewnętrznych przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych w każdym z budynków odpowiedzialni są nabywcy lokali mieszkalnych, wykonujący w sposób dowolny podłączenia wentylacyjne, montujący kratki na różnych wysokościach, w miejscach do tego nie przystosowanych, montując do dowolnych przewodów i rozkuwając dowolne przewody.

Przy ul (...) w budynku nr (...)

- w lokalu nr (...): nie ma miejscowych braków tynków na poddaszu (opisanych na k. 801), nie występują braki uszczelnień przy posadzkach i sufitach na poddaszu, na połączeniu ścian z sąsiadującym lokalem (opisanych na k. 803), brak jest dodatkowej ścianki (o której mowa na k. 803) pomiędzy pomieszczeniami lokalu na I p i II p., przy czym nie dotyczy części wspólnej budynku i ścianka ta nie występuje w projekcie.

Na klatce schodowej występują:

-suche miejscowe małe zarysowania i ubytki farby lamperii na ścianie -powierzchnia z uszkodzeniami 1,45m (2,55m + 1,44m) i jest to wada, za którą odpowiadają pozwani

-szerokość stopni schodów do piwnicy 22,5 cm minimalnie mniejsza od zaprojektowanych 23 cm - odchyłka 5 mm mieści się w uznanych tolerancjach i nie pogarsza wartości użytkowych stopni schodów;

-poziome zarysowanie stropu i farby lamperii na jego krawędzi z k. 738 na powierzchni 0.31m (2,75 m+ 1,35m) oraz na ścianie na I p. klatki na powierzchni 1,45m x 2.65 cm

Na elewacji występują:

a) obniżone o ok 10 mm górą skrzydło drzwi zewnętrznych do budynku z k. 739 - usterka powstała na skutek nieostrożnego użytkowania bądź blokowania w samozamykania się skrzydła drzwi - wada eksploatacyjna

b) wewnątrz wiatrołapu widoczne są mikrorysy na połączeniu jego ścian z budynkiem oraz 10cm pionowe pasy naprawianej wyprawy elewacji po przeciwnej stronie ścian (dokładny zakres prac naprawczych wykonanych przez powoda niemożliwy do ustalenia)

c) zaciek na płytkach elewacyjnych z k. 741 spowodowany jest brakiem spadku rynny przy tarasie, nie ujętej w projekcie - miejsca wycieków z rynny na ww płytki widoczne są w postaci małych białych przebarwień;

d) zarysowanie wyprawy elewacyjnej w szczycie budynku nad oknem o długości z k. 742 - szczeliny wystarczy wypełnić odpowiednim rodzajem silikonu;

e) nieregularne pionowe zarysowanie wyprawy elewacyjnej o długości ok. 6m wyprawa wymaga częściowej naprawy i przemalowania.

Na dachu:

a) wadliwe wywiniecie membrany dachowej i brak uszczelnienia wokół wyłazu dachu z k. 754 oraz ruchome nie umocowana ramę tego wyłazu z k. 759

b) uszkodzone 2 szt dachówek z k. 754 oraz 8 szt uszkodzonych dodatkowych dachówek

c) nieprawidłowo wykonane obróbki za 2 szt kominów z k. 755 bez tzw kozubków, zapewniających odprowadzenie opadów zza kominów;

d) niewłaściwe uszczelnienie gąsiora przy kominie z k. 756;

e) nieprawidłowe - nieszczelne połączenie obróbki blacharskiej na jednym kominie

f) brak kapinosów pod czapkami kominowymi z k. 757;

g) miejscowe ubytki powłok asfaltowych na czapkach kominowych ze złuszczeniami słabego betonu , wskazującego na niższą jego klasę niż wymagana B 15

h) brak oddylatowania rur kanałów dymowych od czapek kominowych

i) wadliwe wykonanie wszystkich wylotów kanałów kominowych wentylacyjnych, gdyż nie jest spełniony pkt 22.17 warunków technicznych z pkt 2.27 opinii biegłego, że boczne wyloty powinny znajdować się w obu przeciwnych bokach kominów dla każdego kanału i mieć powierzchnię 2 - 3 razy większą od łącznej powierzchni tych kanałów a w przypadkach, gdyby takie wykonanie nie było możliwe, powinny być wyloty w czapce kominowej o powierzchni tych kanałów

j) brak systemowych zakończeń wszystkich 4 szt kanałów dymowych nazwanych w systemie I. „mankietem komina”

k) brak stopnic i ław kominiarskich na pokryciu dachu zapewniających tam komunikację

l) brak spadków w rynnach połąci dachu nad lokalami nr (...) – regulacje spadków i czyszczenie rynien powinno być wykonywane po każdej zimie;

W garażu brak wykwitów i zawilgocenia na posadzce pokazanego na k. 780 , występują natomiast:

-ślady po zawilgoceniach na ścianie wschodniej – szczytowej

-z k. 780 dolne zdjęcie - lekko zawilgocona powierzchnia ok 25 x 50 cm od sufitu;

-z k. 781 górne zdjęcie - suchy ślad o powierzchni ok 30 x 50 cm ok 2,0

-z k. 781 dolne zdjęcie - suchy ślad o powierzchni ok 30 x 45 cm ok 2,0

-niestaranne i nietrwale wykonanie betonowej wylewki w progu bramy garażowej, łączącej posadzkę zewnętrzną z wewnętrzną z k. 782 o wymiarach 0,1 x 0,4 x 3,0

Na zewnątrz budynku ul (...) w budynku nr (...) występują:

- białe pionowe przebarwienia w ok 17 miejscach zarysowań na tynku żywicznym w rejonie łuku muru oporowego przed wjazdem do garażu

-pęknięte 5 szt kostek polbruku w posadzce przed wejściem do budynku

-brak spadku od budynku na zewnętrznej opasce z płytek 30 x 30 cm pn na powierzchni ok 0,6 x 1,8 m z k. 803;

-brak możliwości odprowadzenia opadów poza ww opaskę zewnętrzną w pozostałych miejscach z k. 803 gdyż

- generalnie trawniki mieszkańców zalegają powyżej opasek;

-na opaskach składowane są różne przedmioty mieszkańców

-miejscami opaski są zlikwidowane przez mieszkańców.

W budynku nr (...) przy ul. (...):

- nie występuje wyciek wody w wiatrolapie przed wejściem do klatki schodowej

- jest rozległy suchy ślad po przecieku z pleśnią na ścianie budynku pod wiatrolapem i na ścianie bocznej budynku

Na klatce schodowej:

- poziome zarysowania krawędzi stropu i farby olejnej lamperii na jego krawędzi na powierzchni 0.36 m oraz na ścianie z farbą emulsyjną

-występuje zawyżona wysokość stropu schodów do piwnicy z k. 736 z wynoszącą 2.5 cm różnicą między najwyższymi stopniami górnym i dolnym a pozostałymi pośrednimi o wys - : 7 3cm - wada niemożliwa do usunięcia bez rozbiórki schodów,

- szerokość stopni od 22,5 -23,0 cm z k. 737 - występującą miejscami 0,5 (do powszechnie uznanej tolerancji nie pogarszającej wartości użytkowej schodów przy uwzględnieniu ujętej w projekcie szerokości 23,0 cm)

Na elewacji:

-występuje mechaniczne uszkodzenie wyprawy elewacyjnej na wiatrolapie z k. 743 -uszkodzenie nastąpiło otwartym skrzydłem drzwi po wyłamaniu odboju i jest to wada eksploatacyjna;

-brak jest zarysowań na ścianach zewnętrznych i wewnętrznych wiatrolapu z k. 744, a zakres napraw wykonanych przez powoda, widoczny tylko na pionowych 10 cm szerokości pasach nowej wyprawy elewacyjnej przy budynku i wewnątrz wiatrolapu na odnowionym malowaniu ścian

- występuje zarysowanie wyprawy elewacyjnej z k. 745 na ścianie południowej budynku tarasu o długości ok 1,2 m i z boku prawego tarasu na długości ok 4,0m;

-na ścianie szczytowej od strony zachodniej występują glony z k. 746 powstałe na skutek zgodnego z projektem, wykonania wyprawy elewacyjnej z tynku akrylowego opinii, który charakteryzuje się brakiem odporności na mikroorganizmy, gdyż nie zawiera alkalicznych substancji wiążących

- w narożniku nadproża nad bramą garażową nie występują odparzone od podłoża płytki

Na dachu budynku :

-31 obróbek blacharskich kominów zamocowano kołkami szybkiego montażu kołkami wkręcanyymi - brak poluzowań lub odspojen kołków od muru a sposób jest powszechnie i skutecznie stosowany,

-uszkodzenie 3 szt dachówek z k. 761 i 763 oraz dodatkowe 8 szt na narożnikach jednej dachówki za komin z nie stwierzonego miejsca pokrycia dachu, która blokuje spływ wód opadowych z za komina

-nie występują nieszczelności pomiędzy obróbką a kominem k. 761 na trzech kominach z obróbkami pozwanego z W. przymocowanego listwami powlekanymi - obróbki na pozostałych 4 kominach są wykonane z blachy ocynkowanej

-brak kozubków za 2 szt kominów' umożliwiającą odprowadzanie wody

- zero spadku rynien na płn połaciach dachu, prawidłowe spadki na obu połaciach pld, regulacja spadków rynien wymagana jest po każdej zimie

-nieszczelne połączenie wywiewki kanalizacyjnej z czapką kominową z k.765 i i brak kapinosów pod czapkami kominowymi z k. 765:

-wadliwe wykonanie wylotów wszystkich kanałów wentylacyjnych , brak systemowych zakończeń kanałów dymowych , brak stopnic i ław kominiarskich w kominach i na dachu

-brak miejscowych uszczelnień futryny - ramy wylazu dachowego przeponą paroprzepuszczalną tzw pierwszego krycia z k. 766

-futryna wylazu jest stabilnie przymocowana do więźby dachu - k. 766:

W garażu budynku nr (...) występują:

- suche przebarwienia na ścianie przy szafkach energetycznych budynku z k. 783(w opinii prywatnej wadę tę opisano dwukrotnie, również na k. 728)

-suche słabo widoczne ślady po zawilgoceniu ścian w przyłączy wodnym (prawdopodobnie używanie wody z tego zaworu przeznaczonego do zmywania posadzki w garażu doprowadziło do powstania zawilgoceń

Na zewnątrz budynku występują:

-rozsunięte i obniżone kostki betonowe na podeście przed wejściem na powierzchni 0.5x 1.2 m

-brak możliwości odprowadzenia opadów poza opaskę zewnętrzną z takich samych przyczyn jak w budynku nr (...)

W budynku przy ul.. (...):

-nie występują zawilgocenia i ślady po zawilgoceniach w garażu

- występuje przeciek z wyciągowego kanału wentylacji mechanicznej widoczny na blasze kanału w postaci przebarwienia

-w pokoju lokalu (...) suche ślady po zawilgoceniu z małymi ubytkami u dołu ścian z obu stron drzwi na ogród z k. 731

- po przeciwnej stronie ww ścian elewacja i cokół z płytek oraz parapet okna z białymi wykwitami i odspojonymi załamaniem spadków rynny tarasu na II piętrze z białymi na niej przebarwieniami- wszystkie ww białe wykwity na rynnie i na elementach zewnętrznych pod nią wskazują na przelewanie się wody z rynien podczas ulewnych opadów i powstanie zacieków na dole ścian w mieszkaniu

- brak wypełnienia zaprawą dwóch spoin zewnętrznego parapetu okna lokalu nr (...)

- na klatce schodowej poziome zarysowania wzdłuż krawędzi stropu z kl. 734 pomalowanej farbą olejną powierzchni

Na elewacji :

- mechaniczne uszkodzenie elewacji na wiatrołapie k. 747 o wymiarach 2x5cm
- pionowe szczeliny o rozwarciu do 15 mm na połączeniu ścian wiatrołapu i budynku z obu stron
- pionowe zarysowania wyprawy elewacyjnej z obu stron elewacji pld na dł. Po ok 6 m
- biały wykwit na płytkach elewacji występuje pod dokładnie takim wykwitem na wadliwie wykonanym orywnowaniu tarasu na II P nie ujętym w projekcie budynku

Na dachu budynku :

- brak uszczelnienia folią narożników wyłazu dachowego
 - utrudnione przejście przez wyłaz dachowy z powodu wadliwego usytuowania go względem elementów dachu i poddasza
 - uszkodzone – pęknięte 4 sztuki dachówek oraz dodatkowo 10 _2 2 szt dachówek luźno ułożonych, nie stanowiących pokrycia dachu
 - brak miejsca z prowizorycznym uszczelnieniem przy kominie k. 768- wykonane są nowe obróbki blacharskie na czterech kominach z blachy ocynkowanej, a nie W. przymocowanego listwami powlekanymi - obróbki na pozostałych 4 kominach są wykonane z blachy ocynkowanej
 - brak kozubków na 2 szt kominów umożliwiających odprowadzanie wody
 - miejscowe ubytki powłok asfaltowych na czapkach kominowych ze złuszczeniami słabego betonu, wskazującego na niższą jego klasę niż wymagana B15
 - brak oddylatowania rur kanałów dymowych od czapek kominowych
 - wadliwe wykonanie wylotów wszystkich kanałów wentylacyjnych , brak systemowych zakończeń kanałów dymowych , brak stopnic i ław kominarskich w kominach i na dachu
 - brak miejsc z nieszczelnymi obróbkami kominów wykonanymi przez pozwanych z taśm W. i listew dociskowych z k. 771
 - zerowy spadek rynny z prawej strony płu połączenia dachu
 - nie zabudowane korytkami przewody instalacji (zakres umowy obejmował tylko oprzewodowanie mieszkań bez osprzętu poza lokalami mieszkalnymi)
- W garażu budynku nr (...):
- suchy ślad po zawilgoceniu na ścianie północnej pod lokalem (...) ze zdjęcia z k. 784 na odsłoniętej powierzchni ściany ok 1,0 x 1,0 m zaczynający się 0.9 cm od sufitu garażu
 - wilgotne ślady na ścianie jw przy narożniku płu/wsch z dolnego zdjęcia z k 784 o powierzchni ok 1,0 x 0,9 m i 0,5 x 0,3 m zaczynające się ok 70 cm poniżej sufitu
 - suchy ślad po zacieku na suficie garażu z k. 785 występuje pod mieszkaniem w rejonie kuchni lokalu nr (...) z nieustalonych przyczyn
 - nie zabudowane korytkami przewody instalacji

Na zewnątrz budynku nr (...):

- rozsunięte 5 szt kostek polbruku przed wejściem do budynku z k. 796
- nie wyregulowany poziom odwodnienia liniowego przed bramą garażową v posadzki z polbruku z k. 796;
- brak możliwości odprowadzenia opadów poza opaskę zewnętrzną przy budynku z takich przyczyn jak w innych budynkach

W budynku przy ul. (...):

- nie występują zawilgocenia i pleśnie w dolnym narożniku i wzdłuż ścian zewnętrznych lokalu (...) z k. 728 i obecny stan ścian bez zawilgocenia i pleśni występuje od zmycia ich powierzchni po oględzinach biegłego w roku 2014
- występują prawidłowo zaizolowane termicznie i przeciwwilgociowo ściany ww lokalu w z –występują mało widoczne mikrorysy sporadycznie występujące na tynkach ścian i kominów nr 4/6 z k. 731 - łatwe do usunięcia podczas malowania ścian po ustabilizowaniu konstrukcji budynku;

Na klatce schodowej :

- brak tynku pod biegiem schodów w piwnicy na powierzchni 0,95 x 1,0 m z k.732
- brak zawilgocenia pod ww schodami z k. 732, 733;
- poziome zarysowania krawędzi stropu pomalowanej farbą olejną z k. 732 na pow 0,27 x 3,88 m;
- zawyżona wysokość górnego i dolnego stopnia schodów do piwnicy z k. 733 o 2, w stosunku do pozostałych stopni o wysokościach 16,5 + 17,0 cm - wada niemożliwa usunięcia bez rozbiórki schodów

Na elewacji :

- mechaniczne uszkodzenie dołem wyprawy elewacyjnej na wiatrołapie z k. 751 +7 o wymiarach ok 8 x 11 cm;
- mechaniczne uszkodzenie wyprawy elewacyjnej zawiasem drzwi wiatrołapu z uszł tego zawiasu z k. 752 na skutek braku odboju ograniczającego rozwarcie skrzydła i drzwi - wada eksploatacyjna
- brak wypełnienia betonem szczeliny 5 x 144 cm wzdłuż progu drzwi do przy kostce z polbruku - k. 795;
- zarysowanie na połączeniu ścian wiatrołapu z budynkiem z k. 752 o rozwarciu szczelin do 5 mm wewnątrz i do 20 mm na zewnątrz wiatrołapu + zawilgocenie
- słabo widoczne zarysowanie wyprawy elewacyjnej w szczycie budynku od strony wschodniej z k. 753 poziome 10 cm długości przy okapniku okna i skośne ok 15m dł

Na dachu budynku nr (...) występują:

- brak zakrycia w korytkach przewodów instalacji teletechnicznych w przejściu do wylazu dachowego z k. 774
- niewłaściwe uszczelnienie ramy wylazu przeponą - folią dachową z k. 775
- nieszczelność na połączeniu pokrycia dachu przy kanale wentylacji mechaicznej z k. 776
- brak obróbki komina wykonanej przez pozwanych taśmą W. z k. 776–obróbki kominów w połąci dachu wykonane są obecnie z blachy ocynkowanej

-odspojona taśma dekarska na gąsiorze od ściany komina w obu miejscach z k. 777 o 779

--wadliwe wykonanie wylotów wszystkich kanałów wentylacyjnych , brak systemowych zakończeń kanałów dymowych , brak stopnic i ław kominiarskich w kominach i na dachu

-uszkodzenia czapek kominowych z k. 777 i 778

-spadek zerowy prawej rynny od strony północnej i lewej rynny od strony półn. połaci dachu

-miejscowy brak pełnych spoin na ścianie przy drzwiach z k. 786 na pow. 2 x 1,1 m x 2,0 m;

- nie występuje niewłaściwa obróbka ościeżnicy ościeżnicy drzwiowej z widoczną pianką uszczelniającą k. 786

-brak obrobienia tynkiem odsłoniętej pianki uszczelniającej górą wrota garażu na długości ok 3,0 m i szerokości pianki do 5 cm;

-korozja u dołu ramy prowadnicy bramy garażowej z k. 787 na pow ; 2x12x6

Na zewnątrz budynku :

-brak możliwości odprowadzenia opadów poza opaskę zewnętrzną z tych samych przyczyn co w innych budynkach

Mury oporowe ogrodzenia dodatkowo:

-mur oporowy od ulicy na odcinku od bramy wjazdowej do jego uskoku:

-naprawy wymaga tylko rysa o rozwarciu do ok 8 mm

-miejscami odspojona wyprawa z tynku żywicznego na wierzchu muru w poziomie ogródka lokalu (...)

-mur oporowy wzdłuż ulicy od uskoku do narożnika pół/zach osadzono 10 sztyk powlekanych słupków stalowych ogrodzenia z siatką powlekaną o wysokości 105 cm; siatka przymocowana do trzech poziomych drutów powlekanych - górą, środkiem i dołem

-spękania, odspojenia i ubytki porośniętej mchem wyprawy z tynku żywicznego

Mur oporowy od strony zachodniej nieruchomości :

- odchylenia górnych części muru od pionu 50mm/1m przy narożniku pół.zach, 80 mm/1m pośrodku długości muru i 95 mm/1 m przy narożniku półn. Ach. Największe odchylenia muru od pionu występując na wysokość ok. 60 cm od jego wierzchu

Pozwani wykonali miejsce na posadowienie śmietnika. Bramę wjazdową wykonano w sposób znacznie szerszy i łatwiejszy w użytkowaniu, likwidując możliwość zlokalizowania śmietnika w dotychczasowym miejscu. Zrobiono tak wskutek żądań mieszkańców, którzy nie chcieli mieć śmietnika blisko ogródków lub okien.

Wady wykonawcze obciążające pozwanych to: zarysowania z ubytkami farby na lamperkach ścian, zarysowania farby na lamperkach stropów, brak tynku pod schodami, zawyżona wysokość stopni schodów. W wiatrołapach: ślad po zawilgoceniach na ścianie piwnic nad posadzką wiatrołapu, zarysowania i nieszczelności na połączeniach ścian i dachów wiatrołapów z budynkami po ich stronie wewnętrznej i zewnętrznej. Na elewacji : zarysowania wypraw elewacyjnych , brak wypełnienia zaprawą dwóch spoin ceramicznego okapnika przy oknie. Na dachach: niewłaściwe uszczelnienie membraną wyłazów dachowych, ruszający się wyłaz, utrudnione wyjście przez zawężone przejście przez wyłaz, pęknięte dachówki, brak kozubków za kominami, nieszczelności w pokryciu dachów ,nie osłonięte przewody

instalacji teletechnicznych, wadliwe usytuowanie i wszystkie powierzchnie wylotów z przewodów kominowych wentylacyjnych, brak systemowych wylotów przewodów dymowych i oddylatowania ich rur ceramicznych od czapek kominowych, brak kapinosów pod czapami kominowymi i ubytki powłok asfaltowych na czapkach ze złuszczeniami ich betonu niższej klasy od wymaganej min B 15, brak stopnic i ław kominiarskich na dachach wszystkich budynków. W garażach:: zawilgocenia, niestaranna i nietrwała wylewka betonowa w progu bramy garażowej, miejscowy brak wypełnienia spoin muru ściany, brak zakrycia tynkiem pianki uszczelniającej górą bramę garażową, małe ognisko korozji u dołu ramy prowadnicy bramy garażowej. Na zewnątrz budynków: białe przebarwienia na tynku żywicznym muru oporowego, pęknięte 5 kostek polbruku, część opaski zewnętrznej bez spadku, nierówne i rozsunięte kostki polbruku, niewypełnienie betonem 5cm pustki przy progu drzwi wiatrolapu, niewyregulowany poziom odwodnienia liniowego, pionowa rysa o rozwarciu 8mm na murze oporowym przy bramie wjazdowej, odchylenie górą od pionu od 15 do 35 mm i od 50 do 115 mm /1m muru oporowego .

Koszty jakie należy ponieść wg cen średnich z 2015 na usunięcie tych wad to 67.312,07, wg cen na 2018r- 101.142, 80zł.

Do kosztów tych należy dodać koszt gruntowania 3zł oraz koszt nasadzenia tuj – 2.610, 92zł.

Na elewacji budynku powstają białe wykwitki, nieprawidłowym wykonaniem przez wykonawcę posadzek tarasów-zacieki pochodzą z odspajającego się kleju spod posadzek. Koszt usunięcia tych wykwitów to 5.142,74zł brutto.

Lokalnie nieprawidłowo wykonano izolację przeciwwilgociową z płynnej masy uszczelniającej na ścianach w garażach, która jest przyczyną powstania lokalnych zawilgoczeń. Koszt usunięcia zawilgoczeń wynosi 6.935,27zł brutto.

W umowie z dnia 16.10. 2012r Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w B. zawarła z I. D. umowę o wykonanie remontu kiosku wejściowego do klatki przy ul. (...) za kwotę 15.367.69zł.

Suma ta jest rażąco wygórowana.

Łączny koszt usunięcia wszystkich wad wynosi 138439,09zł (w tym wskazane wyżej koszt usunięcia wykwitów 5.142,74zł i koszt usunięcia zawilgoczeń 6.935,27zł).

Ocenę prawną powództwa Sąd rozpoczął od stwierdzenia, że podstawy prawnej dochodzonych roszczeń należało upatrywać w treści art. 471 k.c. w zw. z art. 361 k.c.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu przedawnienia, Sąd wskazał, że wymagalność i przedawnienie roszczenia odszkodowawczego, dochodzonego na podstawie art. 471 KC, ustalone są przy zastosowaniu reguł określonych w art. 455 KC w zw. z art. 120 § 1 zd. 1 KC., termin przedawnienia rozpoczyna swój bieg w dacie wezwania do zapłaty i nie upłynął w dacie wniesienia pozwu. Nawet gdyby uznać, że termin ten rozpoczął bieg w dacie odbioru budynku (choć nie ma co do tego podstaw), w dalszym ciągu nie można uznać, by upłynął w dacie wniesienia pozwu, co czyni zarzut przedawnienia nieskutecznym.

Odnosnie tego, czy odpowiedzialność pozwanych oceniana na podstawie dokumentów zaoficerowanych przez powódkę obejmuje wykonanie prac budowlanych o konkretnej jakości, Sąd wyjaśnił, że z każdej umowy sprzedaży, również z postanowień gwarancyjnych o identycznej treści zawartych w każdej z tych umów, wynikał obowiązek pozwanych dostarczenia lokalu i budynku wolnego od wad. Sąd nie podzielił argumentu pozwanej, że w żadnej z umów nie określono zakresu standardu lokalu czy ich wykończenia lub części wspólnych nieruchomości.

Sąd wskazał, że wprawdzie z przedstawionych umów nie wynikają wprost żadne konkretne obowiązki co do stanu przedmiotu umowy, to jednak należy je ustalić w drodze wykładni oświadczeń woli. Sąd zacytował art. 65 k.c. i wyjaśnił, że w świetle tej regulacji ustalone zwyczaje wskazują na to, że przedmiot umowy sprzedaży w postaci lokalu i udziału w częściach wspólnych w nowo wybudowanym budynku ma być wolny od wad i wykonany zgodnie z projektem i zasadami sztuki budowlanej. Potwierdzają to tylko umowy przedwstępne, złożone przez pozwanego K. S. (2) wraz z odpowiedzią na pozew, posilkowo służące do wykładni treści zobowiązania pozwanych. Z każdej z tych umów wynikał zasadniczo obowiązek wykonania każdego z lokali zgodnie z treścią załącznika do umowy, zgodnie z projektem

architektonicznym i zgodnie z zasadami sztuki budowlanej. Oczywiście jest to, że w ten sam sposób miał zostać wykonany budynek, tj że zobowiązanie pozwanych nie dotyczyło wykonania zgodnie z projektem samego tylko lokalu, a w zakresie części wspólnych budynku pozwani mieli pełną dowolność i nie musieli stosować się do żadnych zasad. Zarzut ten zatem Sąd uznał za mało przekonujący.

Sąd wyjaśnił że bez znaczenia jest to, że w trakcie odbioru nie zgłaszano wad podanych w pozwie, ponieważ doświadczenie życiowe wskazuje na to, że wady budynku mogą ujawniać się stopniowo, w trakcie użytkowania, tak zresztą było w niniejszej sprawie. Pozwana nadmierną wagę przywiązywała do kwestii odbioru, który to odbiór przy rozszczeniu z umowy o roboty budowlane może mieć pewne znaczenie, ale w procesie, w którym zgłoszono żądanie odszkodowawcze z art. 471 kc znaczenia takiego jest pozbawiony.

Dalej Sąd stwierdził, że opinie trzech różnych biegłych przesądziły o tym, że Sąd uznał w zakresie wskazanym przez biegłych zobowiązanie pozwanych za nienależyte wykonane. W części bowiem, chociaż niezbyt znacznej, zobowiązanie wykonano niezgodnie z zasadami sztuki budowlanej lub niezgodnie z projektem. Choćby nawet wady te nie zostały zauważone czy stwierdzone przy odbiorze nie pozbawia ich to charakteru wady, a powódki – roszczenia z art. 471 kc. Żadne domniemanie faktyczne o przekazaniu nieruchomości w prawidłowym stanie – wbrew przekonaniu pozwanych- z faktu odbioru budynku dla roszczenia z art. 471 k,c w okolicznościach niniejszej sprawy nie wynika.

W ocenie Sądu metodyka wyliczenia wysokości żądania tj proporcjonalnie do udziałów powódki i każdego z członków podgrup w nieruchomości była w pełni prawidłowa.

Sąd nie znalazł podstaw do uznania że występuje w niniejszej sprawie współuczestnictwo konieczne po stronie właścicieli lokali i że odszkodowania mogą dochodzić wyłącznie łącznie. Szkoda każdego ze współwłaścicieli wyraża się bowiem w koszcie usunięcia wad nieruchomości wspólnej w których to kosztach każdy ze współwłaścicieli będzie musiał partycypować proporcjonalnie do swoich udziałów. Problemem tym zajmował się Sąd Najwyższy, w uzasadnieniu wyroku z dnia z dnia 14 marca 2007 r. (I CSK 387/06), wskazując, że „Każdemu nabywcy odrębnej własności lokalu przysługuje kontraktowe roszczenia odszkodowawcze związane z wadami nieruchomości wspólnej, choć ich specyfika polega na tym, że dotyczą one współwłasności wszystkich właścicieli lokali. Nie ma żadnego problemu, gdy roszczenie dochodzone jest, jak w omawianym wypadku, w pieniądzu, gdyż zapłata kwoty pieniężnej jest świadczeniem podzielnym, a więc każdy właściciel jest uprawniony żądać odszkodowania odpowiednio do wysokości swego udziału w częściach wspólnych nieruchomości wspólnej”.

Akceptując ten pogląd Sąd Okręgowy wskazał, że w celu obliczenia wysokości odszkodowań, zliczyć wielkość udziałów i wartość wad i obliczyć wysokość odszkodowania proporcjonalnie do ich wartości. Wyznacza to wysokość szkody w sposób adekwatny do art. 471 k.c. Gdyby bowiem pozwani wywiązali się należycie z indywidualnych umów sprzedaży i sprzedali członkom grupy lokale wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej wolne od wad fizycznych, to członkowie grupy nie musieliby z własnego majątku pokrywać kosztów, które będą musieli ponieść w przyszłości w celu dokonania niezbędnych napraw. Pozwani co do metodyki obliczania wysokości szkody podnosili, że powódka „uśredniła” proporcjonalnie do wszystkich udziałów, tak w nieruchomości wspólnej jak i w lokalu użytkowym, wysokość szkody, która powinna być obliczana odrębnie w stosunku do nieruchomości garażowej i odrębnie –budynkowej. Pogląd pozwanych jest niesłuszny. Nieruchomość garażowa stanowi piwnicę każdego z budynków, tj lokal użytkowy, w którym znajdują się miejsca garażowe stanowi odrębny przedmiot własności, ale lokale te znajdują się wszak w piwnicy każdego z budynków (z garaży są wejścia bezpośrednio do klatek schodowych), posiadających wady. Wady np. dachów i kominów budynku w którym znajdują się garaże, powinny obciążać pozwanych w taki sposób, jak zaproponowała powódka, tj proporcjonalnie do udziału w lokalu garażowym, czyli lokalu użytkowym i w budynkach. Wprawdzie lokal garażowy stanowi odrębny przedmiot własności, jednak faktycznie lokal garażowy w każdym z budynków znajduje się w piwnicy konkretnego budynku, a każdy z tych budynków ma konkretne wady, więc obliczenie wysokości szkody zaproponowane przez powódkę należy uznać za słuszne. Uwzględnienie zarzutu pozwanej byłoby możliwe wyłącznie wówczas, gdyby garaże nie tylko stanowiły odrębny przedmiot własności, ale również, inny, wolnostojący budynek, dotknięty zupełnie odrębnymi wadami- tak jednak nie jest.

Odnosząc się do przesłanek odpowiedzialności z art. 471 kc, Sąd wyjaśnił, że nienależyte zobowiązania przez pozwanych, wynikało z opinii biegłych, a natura zobowiązania pozwanych pozwalała na przyjęcie, że wykonanie budynków w sposób albo niezgodny z projektem albo z zasadami sztuki budowlanej, spowoduje odpowiedzialność z art. 471 kc. Szkodę ustalono wg prawidłowej metodyki, zaś spełnienie ostatniej z przesłanek z art. 471 kc. tj istnienie związku przyczynowego między wadami a nienależytym wykonaniem zobowiązania jest oczywiste.

Spór w zasadniczej części sprowadzał się do wyceny i oceny wad.

Sąd oparł rozstrzygnięcie tych kwestii wyłącznie na opiniach biegłych.

Odwołując się do wcześniejszych swoich wywodów Sąd wskazał ponownie które z wad nieruchomości wspólnej lub wad poszczególnych lokali wpływających na stan nieruchomości wspólnej uznał za powodujące odpowiedzialność pozwanych. Wady te wynikają wprost z opinii biegłych i z ustaleń faktycznych Sądu (zawarto je w ustaleniach faktycznych w akapicie zaczynającym się od „wady wykonawcze obciążające pozwanych”). Sąd sprecyzował jedynie, że wada w postaci wykwitów na elewacji, spowodowanych niewłaściwym wykonaniem elewacji na tarasach, nie wskazana pierwotnie w opinii biegłego H. G. jako wada wykonawcza, ostatecznie jednak po uzupełnieniu postępowania dowodowego została uznana przez Sąd za wadę wykonawczą. Jak wynikało z zeznań reprezentantów grup posadzki tarasów, chociaż jako takie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, były wykonywane przez pozwanych, i wszystkie tarasy wykonano podobną metodyką- to właśnie ona spowodowała odspajanie się kleju spod posadzek, a w konsekwencji powstawanie zacieków na elewacji.

Odnosząc się do wad nieusuwalnych Sąd pominął również wnioski biegłego H. G. w sprawie tzw ryczałtu , na k. 2043 akt określonego jako „orientacyjnie ustalona rekompensata”- nie obejmuje to bowiem odpowiedzialności pozwanych na podstawie art. 471 kc.

To też zdaniem Sądu czyni bezzasadnym roszczenie powódki o zapłatę 5000 zł tytułem rekompensaty-roszczenie takie nie wynika z art. 471 kc.i w zasadzie nie wiadomo jakie okoliczności faktyczne miałyby je usprawiedliwiać i z czego powódka je wywodzi.

Sąd wskazał, że większość wad wykazywanych przez powodów opiniami prywatnymi, a więc opiniami M. D. i M. N. w ogóle nie zaistniała, na co konsekwentnie wskazywały kolejne opinie powołanych w niniejszej sprawie biegłych. Wycena sporządzona przez rzeczoznawcę M. N., zdaniem Sądu, nie stanowi w ogóle kosztorysu, a określenie przez niego wad w sposób identyczny we wszystkich budynkach budzi wątpliwości co do rzetelności spostrzeżeń. Sąd wyjaśnił też, że opinia rzeczoznawcy działającego na zlecenie jednej ze stron to dokument prywatny, stanowi zatem wyłącznie dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Opinia rzeczoznawcy nie korzysta natomiast z domniemania zgodności z prawdą oświadczeń w niej zawartych. W niniejszej sprawie inne dowody przesądziły o tym, że dokument ten był tworzony niestarannie i nie może on w związku z tym być wiarygodnym dowodem w sprawie. Typowe dla dokumentów prywatnych jest tworzenie ich niejako na zamówienie jednej ze stron, co dodatkowo osłabia ich wiarygodność. Opinie M. N. i M. D. w zasadniczej części zostały zdyskredytowane przez kolejne opinie trzech różnych biegłych sądowych, którzy potwierdzili istnienie jedynie niewielkiej części wad. Co do rodzaju zaklasyfikowanych przez M. N. usterek jako obciążających pozwanych wskazać należy m.in. że jako wady wskazywał on zanieczyszczenie rynien (co jest sezonowym obowiązkiem właścicieli lokali, a nie do pozwanych) czy ocena jako wad wynikających z wad nieruchomości wspólnej wad lokali wynikających wyłącznie z ich eksploatacji. Wady logiczne w ustaleniach opinii M. N. obszernie omówił biegły G. w swojej opinii ustnej, precyzyjnie wskazując które z wad opisywanych przez rzeczoznawców wynikają z eksploatacji, a które z naruszenia zasad sztuki budowlanej, a które z działania osób trzecich. Biegły H. G. wskazał np. co do kwestii braku możliwości odprowadzenia opadów poza opaskę- że to mieszkańcy usunęli tę opaskę, lub położyli tam swoje rzeczy, tymczasem opaska to coś, co ma chronić piwnice przed nadmiernym napływem wody, co opinia M. N. całkowicie pominęła. Odnosząc się do wad lokali, mających być spowodowanych niewłaściwym wykonaniem części wspólnych, biegły H. G. wskazał zarówno w swoich opiniach pisemnych jak i w opinii ustnej, że wilgoć w lokalu ewidentnie zbierała się wskutek zastawienia meblami narożnika pokoju, powodujące brak cyrkulacji powietrza. Kolejna z wad wskazanych w opinii M. N.- jako „nieuszczelnione ściany

w lokalu pod sufitem” nie została potwierdzona przez opinię H. G., który stwierdził, że taka wada w ogóle nie występuje. Na podstawie rzekomego braku uszczelnień i obserwacji M. N. wysnuł wadliwy wniosek o nadmiernej akustyce podczas gdy to ostatnie zagadnienia wymaga, jak to wynika z opinii H. G., specjalistycznego sprzętu, sprawozdania z badań przy pomocy którego brak w opinii M. N.. Stąd graniczący z pewnością wniosek, że sprzęt taki nie został użyty. Odnośnie rys na elewacji i eksponowania ich w opinii prywatnej biegły H. G. wskazał, że powstawanie takich rys jest normalne, typowe dla eksploatacji styropianu, że ich przyczyną nie jest niewłaściwe położenie czy przyklejenie. Wskazuje to na nikłą wartość dowodu z dokumentu prywatnego w postaci opinii M. N..

Co do zarzutów powódki do pierwszej z opinii H. G. Sąd wskazał, że wątpliwości strony zostały w ocenie Sądu zostały wyjaśnione przez biegłego na rozprawie i w kolejnych opiniach. Co do zarzutów co do samej metodyki prac biegłego Sąd uznał te zarzuty za całkowicie chybione; z opinii tej, a także z opinii wydanej na podstawie postanowienia o zabezpieczeniu dowodu wynika że część lokali, co do których powódka podnosiła, że istnieją w nich wady znajdujące swoje źródło w nienależyтым wykonaniu części wspólnych budynku, w ogóle nie została udostępniona biegłemu do oględzin. Abstrahując od tego, powodowie występując w postępowaniu grupowym jako współwłaściciele nieruchomości wspólnej nie mają jednak roszczenia odszkodowawczego o usunięcie tych wad- roszczenia te bowiem nie przysługują wspólnie członkom wspólnoty mieszkaniowej, lecz właścicielom pojedynczych lokali.

Powódka kwestionowała również metodykę polegającą de facto na badaniu przez biegłego wad zgodnie z treścią postanowienia dowodowego i podnosiła, że biegły nie zbadał czy istnieją inne wady, niż określone w postanowieniu.

Postępowanie biegłego Sąd uznał za słuszne i wyjaśnił, że zarządzeniem z dnia 9 stycznia 2014 (k. 1090) zobowiązano pełnomocnika powódki do wskazania jakie konkretnie wady stanowią podstawę faktyczną żądania (uczyniono to wobec twierdzeń pozwanych co do tego, że powódka nie określiła wad w sposób jednoznaczny) i zobowiązanie to zostało wykonane w piśmie powódki z dnia 31 stycznia 2014 r, w którym jednoznacznie określono podstawę faktyczną sporu, i powódka wskazała, że podstawę tę stanowią wady wymienione w pozwie, oraz w dołączonych do pozwu ekspertyzach M. N. i M. D.. Powódka wskazywała na konkretne, konkretnie umiejscowione wady, trudno zatem uznać, że miała na myśli wady inne, lub występujące w innych miejscach. Powołanie się w toku procesu na to, że powódka miała na myśli „wszystkie istniejące możliwe wady” jest sprzeczne z jej dotychczasowym stanowiskiem, zaś rozszerzanie tez dowodowych lub twierdzeń po wielu latach trwania procesu Sąd uznał za niedopuszczalne, tym bardziej, że strona powodowa nie kwestionowała samej treści postanowień dowodowych o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego. Opinia biegłego nie miała bowiem służyć poszukiwaniu istnienia wad nie objętych podstawą faktyczną żądania po to, aby powódka mogła –adekwatnie do dostrzegalnie niekorzystnych dla niej wyników postępowania dowodowego- rozszerzyć powództwo. Zadaniem Sądu nie była inwentaryzacja nieruchomości, lecz ocena, czy występują w niej wady wskazane w pozwie, czy wynikają z nienależytego zobowiązania przez pozwanych i jaki jest koszt ich usunięcia i to było przedmiotem ustaleń w niniejszej sprawie, a biegły badając przedmiot opinii poruszał się w granicach wyznaczonych przez podstawę faktyczną żądania.

Sąd wskazał też na specyfikę wyводу biegłego G. i wskazał, że jego opinie prowadzą do jednego generalnego wniosku, że ekspertyzy prywatne, były sporządzane stosownie do oczekiwań powódki, natomiast w oderwaniu od rzeczywistego stanu rzeczy, lub w nader luźnym z nim powiązaniu, zaś ilość wad stwierdzonych na nieruchomości jest w gruncie rzeczy niewielka, a większość wad ma niewielkie znaczenie i jest łatwo usuwalna.

Sąd uznał, że zakwestionowanie wskazanego przez biegłego sposobu naprawy i wywodzenie, że powinna ona objąć inne czynności, najlepiej polegające na całkowitym remoncie części nieruchomości jest całkowicie bezpodstawne, bazujące głównie na przekonaniu, że tanie sposoby naprawy są mniej skuteczne niż sposoby najdroższe i najnowocześniejsze, co jednak nie przekonuje Sądu - powódka nie przedstawiła, poza prywatnymi opiniami, żadnych innych danych, z których wynikałoby, że metody zaproponowane przez biegłego nie są właściwe. Zresztą w tym zakresie proponowanej metodyki naprawy opinia ustna wyjaśniła wszelkie wątpliwości. Biegły zaprezentował znakomitą, imponującą wręcz znajomość tak przedmiotu sprawy, jak i przedmiotu badań, a także dotychczasowych wniosków swojej opinii. Sąd Okręgowy ustalenia biegłego w całości podzielił.

Sąd wskazał też, że biegły M. wyjaśnił, że podłączenia do przewodów kominowych i wentylacyjnych mogły zostać wykonane zarówno w trakcie robót wykonywanych przez lokatorów, jak i przez wykonawcę. Tezę tę wzmocniła w swojej ustnej opinii uzupełniającej biegła T. W. (k. 2788) wskazując że wady przewodów wentylacyjnych i ich podłączeń powstały w trakcie budowy przez poszczególnych właścicieli, a dotychczasowe opinie nie wskazywały jednoznacznie na przyczynę powstania tych wad. Biegła w sposób przekonujący wyjaśniła mechanizm ich powstawania, opisując z jakiej przyczyny (biorąc pod uwagę niejednorodność, chaotyczny sposób wykończenia mieszkań, niejednorodne potraktowanie przewodów wentylacyjnych w poszczególnych mieszkaniach, usytuowanie kratki wentylacyjnych na różnej wysokości) za wady wentylacji i kominów dymowych wewnątrz budynków odpowiadają nie pozwani, tylko właściciele lokali. Biegła wskazała, że w projekcie jest ściśle wskazane co i w jakim miejscu, jeśli chodzi o podłączenia do kominów czy o kratki wentylacyjne, ma się znajdować i wszystkie te otwory są na identycznej wysokości. Dopiero dostosowywanie lokali do potrzeb ich nabywców powodowały rozwiązania skutkujące całkowitą przebudową instalacji i tym, że kratki wentylacyjne lokowane były na innej wysokości lub że następuje ich przesłonięcie. Biegła wskazała również że spęknięcia przewodów wskazują jednoznacznie na to, że właściciele lokali korzystają z kominków, Jedynym zarzutem zgłoszonym przez powódkę do tej opinii to brak kompetencji biegłej do wypowiedzania się na ten temat, Sąd uznał jednak, że biegła ma uprawnienia dotyczące sprawdzania tak konstrukcji, jak i stanu technicznego budynków, w tym również instalacji wentylacyjnej i dymowej, co wyjaśniała w swojej opinii uzupełniającej. Biegła wyjaśniła również że na żadnej fotografii nie widać, żeby kominy były zagruzowane-widać w kominach pojedyncze narzędzia, takie jak młotek czy śmieci w rodzaju styropianu, co nie oznacza jednak, że wykonawca wrzucił gruz do komina (biegła dokładnie opisała zawartość zdjęć wykonanych przez biegłego M., obrazujących stan kominów na k. 2723-2371 i wskazywała, że na żadnej z fotografii nie widać zagruzowania ponad kratkę wentylacyjną). Pełnomocnik powoda podnosił, że biegła wykroczyła poza ramy tezy dowodowej. Nawet jeśli tak się stało, to postępowanie biegłej okazało się to bardzo przydatne dla rozstrzygnięcia, ponieważ opinie W. M. charakteryzowały się wysoką lakonicznością, zaś ostatnia z opinii uzupełniających nie przyniosła odpowiedzi na pytania Sądu ze względu na to, że biegły wielu rzeczy w ogóle nie pamiętał. W tej sytuacji analiza zdjęć załączonych do opinii oraz ocena przyczyn powstania stwierdzonych nieprawidłowości była wręcz niezbędna- biegły W. M. opisywał zasadniczo istniejący stan rzeczy i dokumentował go przy pomocy zdjęć, a sam mechanizm powstawania wad umykał jego ocenie (co jest niejako oczywiste w związku z tym, że biegły ten nie miał uprawnień do oceny całego procesu budowlanego), z kolei biegła T. W. oceniła związek przyczynowy między wadami a działaniami pozwanych. Skoro zadaniem biegłej była ocena jaki jest koszt usunięcia wad, które w kontekście ram niniejszego procesu, będą obciążały pozwanych, logiczne jest, że wyartykułowała (w przeciwieństwie do biegłego W. M.) wprost, że szereg wad w ogóle nie jest związany z działaniami pozwanych i oceniła koszty usunięcia tylko tych wad, które w związku z ich działaniami pozostawały, co należy uznać za oczywiście uzasadnione, w miejsce konstruowania zarzutu wyjścia ponad tezę dowodową.

Sąd ze względu na treść postanowienia k. 2303 i treść zobowiązania pominął dowody z osobowych źródeł dowodowych wskazanych w pozwie, uznając że istotą procesu są dane wymagające wiadomości specjalnych i poza opinią biegłego nie są potrzebne zeznania świadków co do przebiegu procesu budowlanego i co do tego które z wad zostały dostrzeżone przez świadków. Świadkowie nie mają wiedzy specjalnej niezbędnej do oceny stanu technicznego budynku czy przyczyn powstawania wad, a więc co do najistotniejszych w niniejszej sprawie kwestii. Ostatecznie Sąd uznał, że wnioski dowodowe z osobowych źródeł dowodowych wskazane w pozwie nie nadawały się do przeprowadzenia właśnie z w/w przyczyn, wobec czego zarządzeniem z dnia 23 października 2015r zobowiązano pełnomocnika powoda do wskazania w terminie 14 dni na jakie konkretnie okoliczności inne niż wymagające wiadomości specjalnych tj. inne niż występowanie wad, przyczyny ich powstania, szacowane koszty ich usunięcia itp. mają być przesłuchani świadkowie wskazani w pozwie oraz powodowie, pod rygorem oddalenia wniosków dowodowych w tym zakresie- głównie ze względu na to, że jak wykazuje doświadczenie Sądu ustalenie istnienia wad należy do sfery wiadomości specjalnych. Wnioski te sprecyzowano ostatecznie w piśmie k. 2351i w tym zakresie dowód zgodnie z wnioskiem powódki przeprowadzono, natomiast niewiele wniósł do sprawy, podobnie jak zeznania reprezentantów grup. Świadek T. M. nie wiedziała nic na temat wiaty śmietnikowej, chociaż została zawnioskowana na tę okoliczność. Wskazać należy, że w niniejszej sprawie zamiennie pojawiają się terminy „śmietnik” i „wiata”, tymczasem z załącznika nr 1 do umów

przedwstępnych wynika, że pozwani nie byli zobowiązani do postawienia żadnej wiaty, lecz zapewnienia miejsca na śmietnik, zaś z zeznań reprezentantów grup wynika z kolei, że nikt z właścicieli lokali nie chciał mieć tego śmietnika pod oknami lub w pobliżu ogródków (o skutkach tego ustalenia będzie mowa niżej). Z tych samych względów co wskazane powyżej Sąd pominął wnioski dowodowe z osobowych źródeł dowodowych zawarte w odpowiedziach na pozew na okoliczność „należytego wykonania umowy”- te ustalenia należą do wiadomości specjalnych. Pozwani powoływali się również na spowodowanie wad działaniem osób trzecich – z ustnej opinii biegłego H. G. wynika że analizował wady pod kątem mechanizmu ich powstawania i część zakwalifikował jako powstałe w wyniku działania osób trzecich, zatem dodatkowe postępowanie dowodowe było w tym zakresie zbędne.

Sąd wyjaśnił, że pominął wniosek o zbadanie przez biegłego wad, które nie były wskazane ani w pozwie ani w ekspertyzie M. N., zgłoszony w piśmie z dnia 5 czerwca 2015r, wobec związania Sądu podstawą faktyczną wskazaną w pozwie, a także w związku z tym, że rolą Sądu nie jest globalne ustalenie stanu nieruchomości ani dokonywanie takich ustaleń które ewentualnie mogą stać się podstawą zmiany podstawy faktycznej żądania. Istotą procesu nie jest bowiem ogólna inwentaryzacja nieruchomości- nie pozwalałoby to nigdy zakończyć sprawy o odszkodowanie za wady żadnego dużego budynku, oczywiste jest bowiem, że w budynkach powstają w miarę eksploatacji kolejne wady eksploatacyjne (a wiele takich wad powołała jako podstawę żądania powódka) i że stan nieruchomości się zmienia ze względu na fakt jej użytkowania. Z tej przyczyny pominięto w postanowieniu z dnia 25 października 2015r twierdzenie powoda, że powodowie nie wskazywali w pozwie lokalizacji konkretnych wad, lecz mieli na myśli wszystkie występujące wady. Sąd wskazał, że zarządzeniem z dnia 9 stycznia 2014 zobowiązywano jednoznacznie pełnomocnika powodów do wskazania jakie konkretnie wady stanowią podstawę faktyczną żądania i zobowiązanie to zostało wykonane w piśmie z dnia 31 stycznia 2014 r, w którym jednoznacznie określono podstawę faktyczną sporu. Powołanie się na to, że powódka miała na myśli wszystkie możliwe wady jest sprzeczne z jej dotychczasowym stanowiskiem.

Sąd wyjaśnił, że pominął badanie wilgotności w lokalach nie tylko dlatego, że biegły H. G. nie dysponował stosownymi narzędziami ale również dlatego że wskazał że nie ma to sensu, ponieważ we wskazanym lokalu, który jest małym pomieszczeniem, były suszone pościel ubrania, kołdry, a wilgoć zbierała się wskutek zastawienia narożnika pokoju meblami. Odnośnie akustyki powódka nie wpłaciła zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego z zakresu akustyki, wobec czego na podstawie art. 130 indeks 4 §5 kpc dowód ten pominięto, przyjmując, że powódka nie wykazała istnienia wad w zakresie akustyki.

Sąd stwierdził, że odnośnie do roszczenia odszkodowawczego o zwrot wydatków na zastępczą naprawę wiatrołapów- biegły H. G. w ustaleniach opinii wskazał, że brak połączenia ław fundamentowych i ścian budynków między wiatrołapami a budynkami stanowi rozwiązanie przyjęte w projekcie budowlanym, a więc nie może być mowy o nienależytym wykonaniu zobowiązania. Powódka doszła do wniosku, że wadę tę należy mimo to usunąć. Abstrahując od tego, że trudno mówić o odpowiedzialności pozwanych za wykonanie tych prac na podstawie art. 471 kc (można ewentualnie rozważać odpowiedzialność projektanta, lecz nie pozwanych), biegły wydatki na te cele uznał za rażąco zawyżone (transkrypcja k. 2333i v), podał również, że uszkodzenia elewacji w postaci zarysowań i miejscowych ubytków mechanicznych na wiatrołapach są również typowymi wadami eksploatacyjnymi, ponieważ zawsze nastąpi oddzielenie się lekkiej konstrukcji budynku od budynku, trzeba je jedynie zabezpieczyć (transkrypcja k. 2315), żeby nie przeciekały, co biegły ujął w kosztorysie. Co do remontu uznał, że za sumę ponad 15.000zł można rozebrać istniejące i wybudować nowe wiatrołapy, i wskazywał również że nawet M. N. w swojej opinii pisał, że „wykonawca powinien wykonać nowy kosztorys”, wskazując, że wg niego cena jest za wysoka. Oznacza to, że nie sposób obciążyć kosztami naprawy wiatrołapów pozwanych, ponieważ koszt naprawy był rażąco wręcz zawyżony. W tym zakresie zatem nie istnieje związek przyczynowy między niewykonaniem zobowiązania a szkodą, tym bardziej że zarysowania i miejscowe ubytki mechaniczne w wiatrołapach biegły H. G. zaliczył do wad eksploatacyjnych budynku.

Zdaniem Sądu nie może być mowy o odpowiedzialności pozwanych za niewykonanie placu zabaw, ponieważ w projekcie brak takiego placu, co przyznała powódka w piśmie k. 2376. Ustne zapewnienia o nie dającej się jednoznacznie na podstawie zeznań reprezentantów grupy treści nie są wystarczające do uznania że doszło do zawarcia ugody o wykonanie bliżej nieokreślonego przedmiotu o nieokreślonych parametrach.

Co do elementu w postaci muru oporowego, Sąd uznał, że zasady doświadczenia życiowego wskazują jednoznacznie na to, że skoro powstaje urządzenie terenu ogrodowego nie ujęte ściśle w projekcie, to dlatego, że jest niezbędne do jego realizacji, zatem zobowiązanie pozwanych obejmuje również w tej sytuacji staranne wykonanie, zgodne ze sztuką budowlaną, prac dodatkowych, niezbędnych do realizacji umowy podstawowej.

Co do altany śmietnikowej biegły H. G. wskazał, że zostało wykonane miejsce na śmietnik, jednak gdzie indziej niż przewidywał projekt, w miejscu zdecydowanie wygodniejszym. Z umów stron nie wynika wszakże w żaden sposób, jaka jest treść zobowiązania pozwanych co do zagospodarowania terenu poza tym że mieli zapewnić miejsce na posadowienie śmietnika. Jest takie miejsce na nieruchomości, przewidziane w załączniku nr 1 do umów przedwstępnych, jednak nie jest opisane jako wiata, jednak to członkowie poszczególnych grup nie wyrazili zgody na usytuowanie śmietnika w tym miejscu. Projekt zagospodarowania terenu zawierający wiatę nie stanowił integralnej części umów stron. Z zeznań świadka K. S. (2) wynika, że przeniesienie śmietnika w inne miejsce odbyło się za zgodą mieszkańców kosztem poszerzenia wjazdu. Wynika to również z zeznań A. U., że mieszkańcy nie zgodzili się na usytuowanie śmietnika przy bramie- J. C. i K. H. sprecyzowali, że zgodnie z projektem śmietniki „stałyby za blisko ogródków”. P. K. zeznał „ja nie chciałem mieć śmietnika pod oknem”, zaś Z. T., : „postawienie jej przy naszej posesji byłoby nieporozumieniem”. W związku z tym nie można pozwany przypisać odpowiedzialności za brak placu pod śmietnik czy wiaty śmietnikowej w miejscu przewidzianym w projekcie. Sam problem usytuowania śmietników był wypadkową założeń projektu, i nierealnych oczekiwań mieszkańców. Mieszkańcy zakwestionowali bowiem położenie zgodne z projektem- nikt z nich nie chciał mieć śmietników w pobliżu ogródka, więc uzgodnili z wykonawcą, że śmietnik nie będzie znajdował się w miejscu przewidzianym w projekcie. Obciążenie pozwanych skutkami tych uzgodnień czy domaganie się w związku z tym odszkodowania jest całkowicie chybione. Brak konsensusu wśród mieszkańców jest tu jedyną przyczyną faktycznej zmiany miejsca położenia śmietnika i obciąża wyłącznie ich, a nie pozwanych.

Sąd uznał też za zbędne wyjaśnianie kwestii zabezpieczenia od napływu wód powierzchniowych czy kwestii drenażu, skoro istniejąca izolacja wg opinii biegłego Z. S. i H. G. działa prawidłowo. Powódka powołała się na niewłaściwą izolację ścian i drzwi garaży, co powodowało (i powoduje) przelewanie się wody do wewnątrz garaży. Sąd ustalił jednak zgodnie z żądaniem powódki i zgodnie z opinią H. G. że przyczyną miejscowych zawilgoceń w garażach jest nieprawidłowa izolacja. W związku z tym opinie w tym zakresie, co do nieprawidłowej izolacji, lecz prawidłowego drenażu, zbędne jest dalsze wyjaśnianie tej kwestii, zwłaszcza, że, również co do kosztów usunięcia wad, wyjaśniły to wyczerpująco opinie k. 2612-2615.

Sąd uznał wniosek dowodowy co do badania dachu pod kątem szczelności złożony na rozprawie dnia 08 kwietnia 2016r, za wykraczający ponad okoliczności wskazane w pozwie a zarazem spóźniony.

Sąd uznał za umiarkowanie przydatne dowody z korespondencji stron dotyczące zgłoszeń reklamacyjnych z tytułu rękojmi, ponieważ do rozstrzygnięcia jest roszczenie z art. 471 k.c. a więc zupełnie inne roszczenie i to, co strony miały sobie do powiedzenia na piśmie w sprawie zgłoszeń wad przed procesem nie ma właściwie znaczenia dla rozstrzygnięcia.

W rezultacie Sąd uznał, że szkodą każdego z członków grupy jest wartość hipotetycznych nakładów jakie należy ponieść na usunięcie ujawnionych wad wraz z niezbędnymi pracami odtworzeniowymi. Sąd ustalił na podstawie opinii biegłych H. G., W. M. (2) i T. W. łączną wartość tych prac na łączną sumę 138.439,09zł. Na tę kwotę składa się zdaniem Sądu suma wynikająca z opinii pisemnej H. G. „zwaloryzowana” niejako przez biegłą T. W. do kwoty 101.142,80zł w jej opinii uzupełniającej z dnia 18 października 2018r, powiększona o uzupełnienia wg opinii biegłego G. z opinii ustnej uzupełniającej- 2.610,92zł koszt nasadzenia tuj (k. 2610,92) 3 zł gruntuowania, 5. 142, 74z opinii uzupełniającej biegłego G. tytułem kosztów usunięcia wykwitów 5.142, 74zł, koszt usunięcia zawilgoceń w garażach 6.935,27zł- łącznie kwota 138. 439,09zł .

Sąd wyjaśnił, że „waloryzacją”, która dotyczyła pierwszej opinii, najdawniej sporządzonej, nie były objęte inne opinie iż kosztorys biegłego G. z roku 2015, ponieważ kolejne opinie obejmowały nieznaczące kwoty i nie dzieliła już od

dnia wyrokowania tak duża odległość czasowa; nie dotyczył ich również wniosek pełnomocnika powódki. Ponowne przeliczenie wskazanych w opinii kosztów jest czymś nietypowym- Sąd zdecydował się na to wyłącznie z tego powodu, że w niniejszej sprawie nie zostało zgłoszone żądanie odsetkowe, a także ze względu na fakt, że od daty sporządzenia opinii do daty wyrokowania minęło kilka lat.

Zdaniem Sądu słuszny był zarzut strony pozwanej że strona powodowa nie do końca prawidłowo obliczyła wartość odszkodowania należnych każdemu z członków grup, ponieważ przykładowo pełnomocnik powoda wskazał, że K. H. i K. S. (1) jako współwłaścicielom w 50/3963 części oraz jako współwłaścicielom po 1/15 części w lokalu użytkowym – garażu wielostanowiskowym po 1/5 części została obliczona w sposób następujący:

- na udział w nieruchomości wspólnej związany z własnością ich lokalu mieszkalnego wynoszący 50/3963 przypada $x = (50 \times 837,329,05 \text{ zł}) : 3963 = 10.546,33 \text{ zł}$. Z tego każdemu ze współwłaścicieli przysługuje $\frac{1}{2}$ z tej kwoty = 5.282,17 zł

- na udział w nieruchomości wspólnej związany z własnością lokalu użytkowego –garażu wielostanowiskowego wynoszących 325/3963 przypada $x = (325 \times 837,329,05 \text{ zł}) / 3963 = 74.372,91 \text{ zł}$. Tymczasem wynik działania $325 \times 837,329,05 \text{ zł} / 3963$ (nawiasy nie zmieniają kolejności działań) wynosi 68.668,17 zł, a nie 74.372,91 zł, co oznacza, że wynik działania był obarczony błędem arytmetycznym i nie jest to jedyny błąd w obliczeniach strony powodowej.

Zważywszy, że ogólna wartość udziałów w nieruchomości wspólnej wynosi 3.963, a na zasądzoną pozwem sumę składa kwota 138439,09 zł, podzielona proporcjonalnie do wielkości udziałów. Ostateczne wyniki działania Sąd ujął w formie tabeli oddającej wysokość roszczeń uwzględnionych w wyroku. Sąd dokonał prorporcjooanego podziału sumy zasądzonej między powodów.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc, mając na względzie wynik procesu, a pozostawiając ich stosunkowe rozliczenie referendarzowi, przy czym wskazać należy że w niniejszej sprawie do rozliczenia pozostają nadto koszty sądowe należne Skarbowi Państwa, czyli koszty szeregu opinii biegłych, o czym Sąd orzeknie po zakończeniu postępowania.

Apelacje od tego wyroku wniosły obie strony.

Powódka jako reprezentant grupy zaskarżyła wyrok Sądu Okręgowego w części dotyczącej pkt II (w zakresie w jakim oddała powództwo co do kwoty 10.903,59 zł) i w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Wyrokowi zarzuciła:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego:

1) naruszenie art. 471 k.c. w zw. z art. 361 k.c. i art. 363 k.c. polegające na:

a) nieuwzględnieniu, iż na wysokość poniesionej przez powódkę szkody składa się również naliczony podatek VAT w stawce 8%, który powinien być doliczony do wysokości szkody ustalonej przez Sąd I instancji,

b) nieuwzględnieniu, iż na rzecz dwóch członków grupy: M. B. (3) i M. B. (4) winna być zasądzona kwota łączna o 1003,82 zł wyższa niż zasądzona w zaskarżonym wyroku z uwagi na przysługujący tym członkom grupy udział nieruchomości wspólnej w wysokości 99/3963 (lokal mieszkalny) oraz 1/15 z 325/3963 (lokal garażowy)

2. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik postępowania

tj.:

1) art. 328 S2 k.p.c. poprzez sprzeczność dokonanego przez Sąd I instancji wyliczenia kwoty przypadającej do zasądzenia na rzecz członków grupy: M. B. (5) i M. B. (4) zamieszczonej w uzasadnieniu wyroku z kwotą wskazaną w sentencji wyroku,

2) art. 350 S1 k.p.c. poprzez zaniechanie sprostowania przez sąd omyłki pisarskiej co do zasądzonych na rzecz członków grupy: M. B. (5) i M. B. (4) kwot, które są sprzeczne z treścią kwot ustalonych w uzasadnieniu wyroku

W związku z tym wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku częściowo poprzez:

1) zasądzenie solidarnie od pozwanych, na rzecz niżej wymienionych członków grup, dodatkowo następujących kwot, tj. na rzecz:

- A. K. (2) i A. K. (1) kwoty 376,24 zł,
- W. P. i A. P. kwoty 376,24 zł
- W. S. i A. S. (1) kwoty 376,24 zł
- J. C. i K. C. kwoty 376,24 zł
- B. S. i F. S. kwoty 599,01 zł
- K. Z. kwoty 599,01 zł
- K. H. kwoty 173,27 zł
- K. S. (1) kwoty 173,27 zł
- I. Z. (2) kwoty 178,83 zł
- M. Z. (1) kwoty 178,83 zł
- P. T. kwoty 413,37 zł
- Z. T. (1) i E. T. 413,37 zł
- M. B. (1) 413,37 zł
- L. C. (2) i B. C. kwoty 554,46 zł
- M. B. (2) i R. B. kwoty 558,17 zł
- A. U. kwoty 606,43 zł
- P. K. kwoty 602,72 zł
- S. Ł. kwoty 295,79 zł
- M. M. (1) i Jana M. kwoty 277,72 zł
- W. W. (1) i M. W. (1) kwoty 346,54 zł
- K. P. (1) i K. P. (2) kwoty 517,33 zł
- M. S. kwoty 521,04 zł
- S. W. kwoty 521,04 zł
- M. B. (3) kwoty 725,92 zł
- M. B. (4) 725,92 zł

3) zmianę rozstrzygnięcia o kosztach procesu stosownie do wyników postępowania apelacyjnego i zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu za obie instancje, tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych

Zdaniem skarżącej Sąd Okręgowy dokonał oczywistej omyłki pisarskiej przy wpisywaniu, w sentencji zaskarżonego wyroku, kwoty na rzecz członków grupy M. B. (3) i M. B. (4). Wskazano, że ze znajdującej się na stronie 91 uzasadnienia wyroku tabeli wynika, że ustalony udział M. i M. B. (4) wynosił 99/3963 w lokalu mieszkalnym oraz 1/15 z 325/3963 w lokalu garażowym. Na tej podstawie Sąd Okręgowy wyliczył i zawarł w ostatniej kolumnie tej tabeli kwotę przypadającą na tych członków grupy, w ogólnej sumie przypadającej na wszystkich członków grupy, wynoszącą 6.265,16 zł. Zważywszy na okoliczność, że M. B. (4) i M. B. (3) są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego i udziału w lokalu garażowym zasądzona kwota 6.265,16 zł powinna im przypaść w równych częściach tj. po 3.132,58 zł. Tymczasem Sąd Okręgowy zasądził na rzecz M. B. (4) i M. B. (3) kwoty po 2.630,67 zł. Suma tych dwóch kwot daje łącznie kwotę: 5.261,14 zł, zamiast

Ponadto zarzucono, że Sąd Okręgowy ustalając wysokość poniesionej przez powódkę szkody nie powiększył wyliczonej kwoty o naliczony podatek VAT według stawki w wysokości 8%. Sąd Okręgowy przyjął, że na zasądzoną kwotę 138.439,09 zł składały się następujące części składowe:

- 1) 101.142,80 zł wysokość szkody ustalona przez biegłego sądowego H. G., „zwaloryzowana” wg cen obowiązujących w 2018 r. przez biegłą sądową T. W.
- 2) 3 zł koszty gruntowania,
- 3) 2610,92 zł koszty nasadzenia tuj,
- 4) 5.142,74 zł koszty usunięcia wykwitów na elewacji,
- 5) 6.935,27 zł koszty wykonania izolacji przeciwwilgociowej,
- 6) 22.604,36 zł - zweryfikowana przez biegłą T. W. kwota konieczna dla usunięcia rozebrania ścianek wylotów kominowych i wymurowania ścianek otworów wylotowych od nowa.

Skarżąca zwróciła uwagę, że podawane przez biegłą sądową T. W. kwoty były kwotami netto i nie uwzględniały podatku od towarów i usług (VAT), co przyznała biegłą T. W. na rozprawie w dniu 24 września 2018 r. która zeznała, że wszystkie Jej wyceny są sporządzane w cenach netto, potem się dolicza podatek VAT 8%. Ustna opinia uzupełniająca biegłej sądowej koresponduje zresztą z treścią samej pisemnej opinii uzupełniającej biegłej T. W. z 18.10.2018 r. W sporządzonym przez tą biegłą sądową kosztorysie brak jest jakiegokolwiek wzmianki o doliczeniu podatku VAT do wyliczonej kwoty 101.142,80 zł. Ta sama uwaga dotyczy również wyliczonej przez tą samą biegłą sądową kwoty 22.604,36 zł na pokrycie kosztów rozebrania ścianek wylotów kominowych i wymurowania ścianek otworów wylotowych od nowa. Kwota ta została obliczona w pisemnej opinii z 14.2.2018 r. w której także nie ma wzmianki o ujęciu w tej kwocie podatku VAT.

Wobec powyższego zasądzona na rzecz członków grupy kwoty winna być powiększona o podatek VAT naliczony od kwoty ustalonej przez biegłą sądową T. W. tj. od kwoty 123.747,16 zł. Przy zastosowaniu stawki 8% daje kwotę 9.899,77 zł.

Pozwani zaskarżyli wyrok w części zasądzającej na rzecz powodów w sumie kwotę 45.471,06 złotych stanowiącej sumę błędnie zasądzonych na rzecz poszczególnych powodów kwot pieniężnych. Wyrok oparto o zarzuty naruszenia

- art. 328 §2 KPC - przez sprzeczność w sposobie wyliczenia kwot przysługujących poszczególnym Powodom z przyjętym w uzasadnieniu orzeczenia prawidłowym założeniem, iż kwoty te winny odpowiadać ustalonym przez Sąd

udziałom poszczególnych powodów w nieruchomości wspólnej odniesionym do ustalonej w postępowaniu łącznej kwoty odszkodowania;

- art. 350 §1 KPC przez zaniechanie sprostowania przez Sąd Okręgowy błędów rachunkowych wynikających z dokonanych wyliczeń stanowiących podstawę sentencji orzeczenia;

- art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 17 grudnia 2009 r. o dochodzeniu roszczeń w postępowaniu grupowym (t.j. **Dz. U.** z 2018 r. poz. 573)-- przez objęcie wyrokiem kwot przysługujących osobom trzecim nie będących uczestnikami procesu, będących współwłaścicielami nieruchomości wspólnej.

W oparciu o przedstawione zarzuty wniesiono o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt I orzeczenia przez zasądzenie od Pozwanych A. S. (2) i G. B. solidarnie na rzecz Powodów:

-A. K. (1) oraz A. K. (2) łącznie - kwoty 3 539,85 zł

-W. P. oraz A. P. łącznie - kwoty 3 539,85 zł

-A. S. (1) oraz W. S. łącznie - kwoty 3 539,85 zł

-K. C. oraz J. C. łącznie - kwoty 3 574,78 zł

-B. S. oraz F. S. łącznie - kwoty 5 635,82 zł

-K. Z. - kwoty 5 635,82 zł

-K. H. - kwoty 1 630,19 zł

-K. S. (1) - kwoty 1 630,19 zł

-M. Z. (1) - kwoty 1 682,59 zł

-I. Z. (1) - kwoty 1 682,59 zł

-P. T. - kwoty 3 889,18 zł

-Z. T. (1) oraz E. T. łącznie kwoty 3 889,18 zł

-M. B. (1) - kwoty 3 889,18 zł

-L. C. (1) oraz B. C. łącznie - kwoty 5 216,63 zł

-R. B. oraz M. B. (2) łącznie- kwoty 5 251,56 zł

-A. U. - kwoty 5 705,69 zł

-P. K. - kwoty 5 670,76 zł

-S. Ł. - kwoty 2 608,31 zł

-M. M. (1) oraz J. M. łącznie kwoty 3 365,18 zł

-W. W. (1) oraz M. W. (1) łącznie - kwoty 3 260,39 zł

-K. P. (1) oraz K. P. (2) łącznie kwoty 4 867,30 zł

-M. S. - kwoty 4 902,23 zł

-S. W. - kwoty 4 902,23 zł

-M. B. (3) - kwoty 2 107,61 zł

-M. B. (4) - kwoty 2 107,61 zł

Żądania apelacji motywowano twierdzeniem, że Sąd Okręgowy błędnie podzielił ustaloną przez siebie wartość szkody proporcjonalnie do posiadanych udziałów między wszystkich powodów. Wskazano, że w sprawie nie występowali z powództwem wszyscy współwłaściciele budynku. Zatem dla tych którzy występują powinna być zasądzona wartość szkody odpowiadająca ich udziałowi w nieruchomości. Następnie pozwani przedstawili własne wyliczenia należności przypadającej poszczególnym z powodów zgodne z przedstawionym wnioskiem apelacyjnym. Dodatkowo skarżący wskazał, że zgodnie z treścią przepisu art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 17 grudnia 2009 r. o dochodzeniu roszczeń w postępowaniu grupowym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 573), wyrok prawomocny ma skutek wobec wszystkich członków grupy. Skutki te nie dotyczą osób trzecich, w tym osób, które nie weszły w skład grupy. W związku z tym nie jest możliwe przyznanie w treści orzeczenia na rzecz Powodów kwot, które przewyższają ustalony udział poszczególnych członków grupy w ustalonej kwocie kosztów niezbędnych na usunięcie wad nieruchomości wspólnej, gdyż w konsekwencji Sąd rozstrzygnął również co do praw i obowiązków osób trzecich, nie występujących w niniejszym procesie, posiadających udziały w nieruchomości wspólnej.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Rozpoznając sprawę w granicach zaskarżenia stwierdzić należało, że obie apelacji zasługiwały na uwzględnienie o tyle, że doprowadziły do zmiany wyroku. Ostateczny wynik sprawy w postępowaniu apelacyjnym stanowi rachunkowe odzwierciedlenie uwzględnienia przez Sąd odwoławczy argumentacji obu stron.

W pierwszej kolejności należy jednak stwierdzić, że Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe, a poczynione ustalenia faktyczne (zawarte w wyodrębnionej redakcyjnie części uzasadnienia zaskarżonego wyroku) znajdują odzwierciedlenie w treści przedstawionych w sprawie dowodów. Sąd odwoławczy czyni te ustalenia częścią uzasadnienia własnego wyroku, nie znajdując potrzeby ponownego ich szczegółowego przytaczania. Jedyny wyjątek należy uczynić dla kwestii ustalania wysokości kosztów niezbędnych do usunięcia wad, które według opinii biegłego G. i biegłej W. obciążały pozwanych. Nie ulega wątpliwości, że czyniąc ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy błędnie nie uwzględnił bowiem w tym zakresie należnego podatku VAT. Kwestia ta zostanie rozwinięta niżej przy omawianiu zarzutów apelacyjnych

Trafnie i w sposób wyczerpujący Sąd Okręgowy przedstawił podstawę prawną powództwa odwołując się do treści przepisów art. 471 k.c.

W rezultacie także w odniesieniu do wskazania podstawy prawnej rozstrzygnięcia Sąd Apelacyjny czyni argumentację Sądu Okręgowego częścią własnego stanowiska nie znajdując podstawy do ponawiania wyводу. Niezbędne uzupełnienia i wyjaśnienia zostaną przedstawione przy omawianiu zarzutów apelacji.

Odnosząc się do zarzutów apelacji w pierwszej kolejności przyjąć należy za uzasadnione te wywody powódki, które wskazują na błędne pominięcie przy ustalaniu wysokości kosztów robót w świetle opinii biegłej W. konieczności doliczenia do sum podawanych przez biegłą kwoty odpowiadającej właściwej stawce podatku VAT.

Trafnie wskazuje skarżąca, że biegła W. w trakcie ustnego przesłuchania na rozprawie wyraźnie (odpowiadając na pytanie strony) wskazała, że kwoty przez nią wyliczone nie zawierają podatku VAT.

Podatek VAT zaś ze swej istoty prawnej stanowi stały („kosztotwórczy”) element wpływający na wysokość świadczenia należnego wykonawcy robót budowlanych od inwestora.

Zarazem też nie ma w realiach osądzonej sprawy żadnych podstaw prawnych do tego, by przyjąć, że w odniesieniu do powodów wartość kosztów podatku nie stanowiła elementu szkody (nie wykazano bowiem żadnych podstaw

do przyjęcia, że powodowie mieli np. możliwość odliczenia zapłaconego wykonawcy podatku VAT i pomniejszenia własnych zobowiązań podatkowych). Trafnie zatem wywodzi skarżąca, że w sprawie nie zachodzą żadne przesłanki uprawniające do pominięcia wartości podatku VAT przy ustalaniu należnego powodom odszkodowania.

Stąd też zgodnie ze stanowiskiem powódki przyjąć należało, że wartość szkody ustalona przez Sąd podlega powiększeniu o kwotę 9899,77 zł. Kwota ta stanowi równowartość ustalonego według stawki 8% podatku VAT od kwoty 123.747,16 zł (jako sumy wartości odszkodowania ustalonej przez biegłego G. i urealnionego przez biegłą W. według cen z 2018 roku) oraz kwoty 22.604,36 zł (jako wartości odszkodowania ustalonego w kolejnej opinii biegłej W.). Łącznie wartość odszkodowania za szkody objęte opiniami biegłego G. i biegłej W. wynosi 133.646, 93 zł (123.747,16 zł + 22.604,36 zł + 9899,77 zł).

Ostatecznie więc na wysokość odszkodowania składa się ustalona zgodnie z przedstawionymi wyżej wywodami kwota 133.646, 93 zł, a także kwoty 3 zł jako koszty gruntowania, 2610,92 zł jako koszty nasadzeń, 5.142,74 zł jako koszty usunięcia wykwitów na elewacji i 6.935,27 zł jako koszty wykonania izolacji przeciwwilgociowej. Łącznie suma odszkodowania wynosi zatem 148338,86 zł.

Odnosząc się do dalszych zarzutów apelacji powódki stwierdzić należy, że trafnie wskazuje ona na to, iż Sąd nie wyjaśnił podstaw rozbieżności między ustaleniem odszkodowania na rzecz M. B. (4) i M. B. (3). W rezultacie także i ten zarzut podlegał uwzględnieniu a obliczenia Sądu Okręgowego wymagały odpowiedniego skorygowania również w tym zakresie.

Za uzasadnione uznać należy też wywody apelacji pozwanych. Nie ma sporu między stronami co do tego, że w sprawie nie występowali wszyscy współwłaściciele budynków, którzy posiadali roszczenia do pozwanych. Roszczenie o odszkodowanie przysługiwało wszystkim współwłaścicielom. Będące przedmiotem powództwa w niniejszej sprawie pieniężne świadczenie odszkodowawcze (art. 363 §1 k.c.) może być spełnione częściowo bez istotnej zmiany przedmiotu lub wartości a zatem jest świadczeniem podzielnym (art. 379 §2 k.c.). W myśl art. 379 §1 k.c. jeżeli jest kilku dłużników albo kilku wierzycieli, a świadczenie jest podzielne, zarówno dług, jak i wierzytelność dzielą się na tyle niezależnych od siebie części, ilu jest dłużników albo wierzycieli. Części te są równe, jeżeli z okoliczności nie wynika nic innego. W niniejszej sprawie udział w tej wierzytelności odpowiadał udziałowi w prawie własności uszkodzonej rzeczy. W realiach niniejszej sprawy zatem, każdy z poszkodowanych współwłaścicieli posiadał zgodnie z art. 379 §1 k.c. roszczenie o zapłatę części odszkodowania odpowiadającej jego udziałowi w nieruchomości.

Stąd też ustaloną wyżej sumę odszkodowania przypadającego wszystkim współwłaścicielom (148338,86 zł) należało podzielić przez liczbę udziałów (3963) i ustalić w ten sposób wartość odszkodowania przypadającego na jeden udział w prawie własności. Następnie ustalić należało wartość odszkodowania poszczególnych powodów jako iloczyn wartości przypadającej na udział i liczby posiadanych udziałów w prawie własności.

Wartość odszkodowania przypadająca na każdy udział wynosiła 37,43 zł (jako iloraz kwoty 148.338,87 zł i liczby 3963 udziałów).

Oprócz udziałów w lokalach mieszkalnych każdemu z dochodzących roszczeń powodów przysługiwały prawa udziałowe do garażu. Z każdym garażem wiązało się 325 udziałów w prawie własności. Wartość odszkodowania przypadająca na wszystkie udziały w każdym garażu wynosiła więc 12.164,75 (jako iloczyn 325 udziałów i kwoty 37,43 przypadającej na udział). Każdy z dochodzących odszkodowania partycypował w tej kwocie (w 1/15 lub 2/15 udziałów). Zatem należny z tego tytułu udział w odszkodowaniu ustalono jako iloczyn (odpowiednio 1/15 lub 2/15) i kwoty 12.164,75 zł. Tak otrzymaną wartość dodano do odszkodowania przypadającego stosownie do wielkości udziałów w nieruchomości wynikających z prawa własności lokalu.

Biorąc pod uwagę wartość udziałów poszczególnych powodów w nieruchomości wspólnej wysokość odszkodowania należało ustalić zatem w następującym sposób:

W odniesieniu do A. K. (1) oraz A. K. (2) łącznie jako posiadających 58 udziałów w związku z prawem własności lokalu mieszkalnego i 2/15 z 325 udziałów (w garażu) należało przeprowadzić następujące obliczenia: 58 udziałów x37,43 zł + 2/15 udziału w kwocie 12.164,75 = 2170,94 + 1621,96 = 3792,90 zł.

Tak samo (z uwagi na tożsamą liczbę udziałów) ustalić należało odszkodowanie należne W. P. oraz A. P. łącznie a także A. S. (1) oraz W. S. łącznie .

Na rzecz K. C. oraz J. C. łącznie – należało uwzględnić kwotę 3830,33 zł (59x37,43 +2/15 z 12164,75= 2208,37+ 1621,96).

Na rzecz B. S. oraz F. S. łącznie kwotę 6038,70 (118x37,43+ 2/15 x12164,75 =4416,74 +1621,96).

Analogiczna obliczenie dotyczy roszczenia należnego K. Z..

Na rzecz K. H. zasądzono kwotę 1746,73 zł (50x37,43=1871,50 oraz 2/15 z 12164,75 =1621,96).

Na rzecz K. S. (1) odszkodowanie ustalić należało w ten sam sposób.

Co do M. Z. (1) i I. Z. (1) - posiadających w częściach równych 53 udziały i 2/15 z 325 udziałów) ustalić należało na rzecz każdej z nich odszkodowanie po następującym obliczeniu (53x37,43=1983,79 i 2/15 z (...),75 =1621,96). Otrzymałą sumę należało podzielić na 2 i na rzecz każdej z powódek zasądzić kwotę 1802,87 zł .

Ustalając należność P. T. zasądzić należało 4167,20 zł (68x37,43=2545,24 i 2/15 z 12164,75 =1621,96).

Na rzecz Z. T. (1) oraz E. T. łącznie zasądzić należało kwotę 4167,20 zł (68x37,43=2545,24 i 2/15 z 12164,75 =1621,96)

Na rzecz M. B. (1) uwzględniono taką samą kwotę z uwagi na tożsamą liczbę udziałów.

Na rzecz L. C. (1) oraz B. C. łącznie uwzględniono kwotę 5589,54 zł (106x37,43=3967,58 i 2/15 x12164,75 =1621,96)

Na rzecz R. B. oraz M. B. (2) łącznie uwzględnić należy 5626,97 (107x37,43=4005,01 i 2/15 x12164,75 =1621,96)

Na rzecz A. U. zasądzić należy 6113,56 zł (120x37,43=4491,60 i 2/15 x12164,75 =1621,96 zł).

Na korzyść P. K. uwzględniono kwotę 6076,13 zł (119x37,43=4454,17 i 2/15 z 12164,75 =1621,96).

Na rzecz S. Ł. zasądzeniu podlegała kwota 2981,92 zł (58x37,43=2170,94 i 1/15 z 12164,75 =810,98)

Na rzecz M. M. (1) oraz J. M. łącznie zasądzono kwotę 2794,77 (53x37,43=1983,79 i 1/15 x12164,75 =810,98)

Na rzecz W. W. (1) oraz M. W. (1) łącznie uwzględniono wartość 3493,46 zł (jako suma iloczynów 50x37,43=1871,50 i 2/15 x12164,75 =1621,96)

Na rzecz K. P. (1) oraz K. P. (2) łącznie zasądzono kwotę 5215,24 zł (96x37,43=3593,28 i 2/15 z 12164,75 =1621,96)

Na rzecz M. S. zasądzono kwote 5252,67 zł sumując kwoty 3630,71 zł (97x37,43) i 1621,96 zł (2/15 z 12164,75).

Na rzecz S. W. zasądzono 5252,67 zł (97x37,43=3630,71 i 2/15 z 12164,75 =1621,96)

Na rzecz M. B. (3) i M. B. (4) zasądzono kwoty po 2258,28 zł jako połowy sumy 4516,55 zł, na którą składają się kwoty: 3705,57 (99x37,43) i 810,98 (1/15 z 12164,75)

Przedstawione wyliczenia znalazły odpowiedni wyraz w treści sentencji wyroku. Dla zapewnienia przejrzystości rozstrzygnięcia nadano zaskarżonemu wyrokowi w pkt. I nową jednolitą treść, mimo tego, że apelacja powodów w części uwzględnionej dotyczy w swej istocie rozstrzygnięcia w punkcie II wyroku Sądu Okręgowego.

Uwzględnienie zarzutów obu skarżących zwalnia z oceny pozostałych podnoszonych w apelacjach kwestii. Jedynie więc dla wyczerpania argumentacji stwierdzić należy, że naruszenie art. 350 k.p.c. polegające na zaniechaniu sprostowania omyłki w wyroku nie może stanowić zarzutu w apelacji. Po pierwsze zastosowanie art. 350 k.p.c. stanowi bowiem podstawę kontroli zażaleniowej. Po wtóre zaniechanie sprostowania z urzędu oznacza, że Sąd nie znalazł podstaw do przyjęcia, iż wyrok zawiera błąd. Jako takie zaniechanie zastosowania art. 350 k.p.c. zatem nie wpływa na treść wyroku. Ze swej istoty przepis ten ma bowiem zastosowanie dopiero po wydaniu wyroku. Zatem zaniechanie zastosowania normy art. 350 k.p.c. nie może być podstawą zarzutu naruszenia prawa procesowego mogącego mieć wpływ na treść wyroku.

Podnoszony w obu apelacjach zarzut naruszenia art. 328 §2 k.p.c. także musi być uznany za bezzasadny.

Zgodnie z tym przepisem, uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. W orzecnictwie jednolicie wskazuje się, że powołanie się na podstawę naruszenia w postaci art. 328 § 2 k.p.c. jest usprawiedliwione tylko wówczas, gdy z uzasadnienia orzeczenia nie daje się odczytać, jaki stan faktyczny lub prawny stanowił podstawę rozstrzygnięcia, co uniemożliwia kontrolę instancyjną (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2008 r., sygn. akt III CSK 315/07, niepubl., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2008 r., sygn. akt III CSK 264/07, pub. OSNC-ZD 2008, nr 4, poz. 118, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 2009 roku, sygn. akt I UK 21/09, LEX nr 515699). Inaczej rzecz ujmując, zarzut wadliwego sporządzenia uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia może okazać się zasadny tylko wówczas, gdy z powodu braku w uzasadnieniu elementów wymienionych w art. 328 § 2 k.p.c. zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli, czyli gdy treść uzasadnienia orzeczenia sądu pierwszej instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie toku wyводу, który doprowadził do jego wydania. To, czy w istocie sprawa została wadliwie, czy prawidłowo rozstrzygnięta nie zależy od tego, jak zostało napisane uzasadnienie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 marca 2009 roku, sygn. akt II PK 2010/08, LEX nr 523527, wyrok Sąd Najwyższego z dnia 16 grudnia 2008 roku, sygn. akt I PK 96/08, LEX nr 529754). Jedynie w takim wypadku uchybienie art. 328 § 2 k.p.c. może być uznane za mogące mieć wpływ na wynik sprawy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2008 roku, sygn. akt II PK 48/08, LEX nr 513006). Oznacza to, że nie każde uchybienie w zakresie konstrukcji uzasadnienia orzeczenia sądu drugiej instancji może stanowić podstawę do kreowania skutecznego zarzutu. Skarżący musi przy tym wykazać zaistnienie tego rodzaju wadliwości.

Odnosząc te uwagi do materiału procesowego w niniejszej sprawie stwierdzić należy, że norma art. 328 §2 k.p.c. nie została naruszona. Uzasadnieni wyroku Sądu Okręgowego przedstawia bowiem w sposób czytelny motywy rozstrzygnięcia poddające się kontroli instancyjnej. Stąd też w odniesieniu do tej części każdej z apelacji należało ich bezzasadność.

Argumentacja podnoszona przez stronę powodową w trakcie rozprawy odwoławczej a dotycząca argumentów słusznościowych - opartych o twierdzenia, że jedynie współwłaściciele występujący w niniejszym procesie aktywnie starają się usunąć wad budynku (pozostali właściciele nie są skłonni do współdziałania w tej płaszczyźnie) nie może mieć wpływu na wynik sporu. To wierzyciel bowiem w ramach swojej kompetencji o charakterze wyłącznym co do zasady decyduje o sądowym dochodzeniu swoich praw. Z kolei ze stosunku współwłasności wynikają określone obowiązki właścicieli jeśli chodzi o partycypację w kosztach zarządu rzeczą wspólną. Zatem powodowie posiadają instrumenty, które mogą służyć wyegzekwowaniu odpowiedniego współdziałania wszystkich współwłaścicieli w zarządzie nieruchomością wspólną i kosztach jej napraw. Nie ma natomiast podstaw prawnych, by argumentami dotyczącymi bierności części współwłaścicieli uzasadniać żądanie zasądzenia wierzytelności odszkodowawczej ponad udział powodów w prawie własności rzeczy.

Z przedstawionych przyczyn, uwzględniając obie apelacje, należało orzec o zmianie zaskarżonego wyroku (art. 386 k.p.c.). W tym zakresie zaskarżenia, w którym apelacje nie doprowadziły do zmiany wyroku zgodnie z żądaniami sformułowanymi przez apelujących, orzeczono o oddaleniu obu apelacji (art. 386 §1 k.p.c.)

Zmiana orzeczenia co do istoty sprawy spowodowała też konieczność zmiany rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Biorąc pod uwagę wartość roszczenia dochodzonego i wysokość roszczenia uwzględnionego po korekcie instancyjnej przyjąć należało że powodowie wygrali proces w 17% a pozwani w 83% i w takim stosunku strony są zobowiązane do pokrycia kosztów postępowania przed Sądem I instancji.

Z kolei w postępowaniu odwoławczym strony poniosły podobne koszty, argumentacja obu apelacji była uzasadniona (zaś ich żądania zostały uwzględnione w podobnym zakresie) stąd też stosując normę art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c. orzeczono o zniesieniu wzajemnych kosztów procesu należnych za postępowanie w II instancji.

Artur Kowalewski Krzysztof Górski Dorota Gamrat-Kubeczak