

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26 sierpnia 2011 roku powód Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...) w Ł. wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T. na rzecz powoda kwoty 600.000 złotych tytułem odszkodowania za nienależyte wykonanie umów deweloperskich oraz umów ustanawiających odrębną własność lokalu i umów sprzedaży lokalu wraz z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 200.000 złotych od dnia 13 lipca 2011 roku do dnia zapłaty;
- od kwoty 400.000 złotych od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty.

Powód wniósł o zabezpieczenie powództwa poprzez ustanowienie hipoteki przymusowej na nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), pozostającej w użytkowaniu wieczystym pozwanego do kwoty stanowiącej wartość przedmiotu sporu w niniejszej sprawie. Wniósł o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż pozwany jako deweloper, w latach 2005-2007, zawierał z poszczególnymi członkami Wspólnoty Mieszkaniowej umowy deweloperskie, a następnie po wybudowaniu lokali umowy ustanawiające odrębną własność lokali. Zdaniem powoda, w trakcie użytkowania budynku ujawniły się liczne wady obejmujące przede wszystkim elewację, dach, izolację cieplną, balustrady balkonów, posadzki tarasów oraz opaskę betonową wzdłuż elewacji, a także wady w poszczególnych lokalach. Mimo podejmowanych przez pozwanego napraw stanu technicznego budynku, nie przyniosły one oczekiwanych rezultatów, a nawet spowodowały jego pogorszenie. Dochodzona pozwem kwota odpowiada wysokości uiszczonych wkładów finansowych przez poszczególnych właścicieli lokali.

(pozew k. 2-12 załączonych akt sprawy o sygn. I C 1186/11)

W odpowiedzi na pozew z dnia 27 września 2011 roku pozwany (...) Sp. z o.o. z/s w T. wniósł o oddalenie powództwa jako bezzasadnego, oddalenie wniosku o zabezpieczenie oraz zasądzenie na rzecz pozwanego kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew wskazał, iż pozwana spółka należycie wywiązała się z umów łączących ją z poszczególnymi członkami Wspólnoty Mieszkaniowej. Prace zostały wykonane zgodnie z zaleceniami zawartymi w ocenie geotechnicznej oraz zgodnie z projektem architektoniczno-budowlanym. Wymienione przez powoda wady są spowodowane jego własnym zaniedbaniem stanu technicznego budynku.

(odpowieź na pozew k. 139-151)

Pozwem z dnia 26 sierpnia 2011 roku powód Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...) w Ł. wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością na rzecz powoda kwoty 600.000 złotych tytułem odszkodowania za nienależyte wykonanie umów deweloperskich wraz z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 200.000 złotych od dnia 9 lipca 2011 roku do dnia zapłaty;
- od kwoty 400.000 złotych od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty.

Powód wniósł o zabezpieczenie powództwa poprzez ustanowienie hipoteki przymusowej do kwoty 600.000 złotych na nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) pozostającej w użytkowaniu wieczystym pozwanego. Wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż pozwany jako deweloper, w latach 2006-2008, zawierał z poszczególnymi członkami Wspólnoty Mieszkaniowej umowy deweloperskie, a następnie po wybudowaniu lokali umowy ustanawiające odrębną własność lokali. Zdaniem powoda wybudowany przez pozwanego budynek nosi szereg wad zarówno w konstrukcji budowli, jak i urządzeń przynależnych spowodowane nieprzestrzeganiem przez pozwanego zaleceń oceny geotechnicznej podłoża gruntowego projektu oraz sztuki budowlanej.

(pozew w sprawie o sygn. akt I C 1185/11 k. 2-10)

W odpowiedzi na pozew z dnia 27 września 2011 roku pozwany (...) Sp. z o.o. z/s w T. wniósł o oddalenie powództwa. Ponadto wniósł o oddalenie wniosku o zabezpieczenie oraz zasądzenie na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Dla uzasadnienia swojego stanowiska pozwany wskazał, że umowy łączące go z poszczególnymi członkami Wspólnoty Mieszkaniowej zostały wykonane w sposób należyty, zaś prace budowlane zostały wykonane zgodnie z zaleceniami zawartymi w ocenie geotechnicznej oraz projekcie architektoniczno-budowlanym.

(odpowiedź na pozew w sprawie o sygn. akt I C 1185/11 k. 204-217)

Postanowieniem z dnia 5 grudnia 2011 roku Sąd Okręgowy w Łodzi połączył sprawę z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w T. zarejestrowaną pod sygnaturą I C 1186/11 ze sprawą z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w T. zarejestrowaną pod sygnaturą I C 1185/11 do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia pod sygnaturą I C 1185/11.

(Postanowienie Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 5 grudnia 2011 roku k. 197)

Postanowieniem z dnia 7 września 2011 roku Sąd Okręgowy w Łodzi zwolnił powódkę od kosztów sądowych ponad kwotę 10.000 złotych.

(postanowienie Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 7 września 2011 roku k. 135)

Postanowieniem z dnia 17 października 2012 roku Sąd Okręgowy w Łodzi zmienił postanowienie o zabezpieczeniu roszczenia powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w Ł. przy ulicy (...) o zapłatę kwoty 600.000 złotych z dnia 29 września 2011 roku zmienionego postanowieniem z dnia 3 stycznia 2012 roku, w którym ustanowiono hipotekę przymusową na (...) częściach prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), w ten sposób, że ustanowił hipotekę przymusową na prawie własności Z. Ł. do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) wraz z udziałem (...) w nieruchomości wspólnej, dla którego to lokalu w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...); zabezpieczył roszczenie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ulicy (...) w Ł. poprzez ustanowienie hipoteki przymusowej do kwoty 770.000 złotych na (...) częściach użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi KW nr (...).

(postanowienie Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 3 stycznia 2012 roku sygn. akt I C 1185/11 k. 415; postanowienie Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 29 września 2011 roku sygn. akt I C 1186/11 k. 158-159; postanowienie Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 17 października 2012 roku k. 616)

Postanowieniem z dnia 11 stycznia 2013 roku Sąd Apelacyjny w Łodzi w sprawie o sygn. akt I Acz 1676/12 na skutek zażalenia strony pozwanej na punkt 2 postanowienia Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 17 października 2012 roku postanowił zmienić zaskarżone postanowienie w w/w zakresie w ten tylko sposób, że obniżył wysokość hipoteki przymusowej z kwoty 770.000 złotych do kwoty 600.000 złotych.

(postanowienie Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 11 stycznia 2013 roku sygn. akt I Acz 1676/12 k. 680-682)

Na rozprawie w dniu 30 kwietnia 2014 roku powód poparł powództwo, pozwany wniósł o jego oddalenie.

(stanowiska stron protokół rozprawy z dnia 30 kwietnia 2014 roku 01.11.20-01.11.51)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany (...) Sp. z o.o. z/s w T. w latach 2005-2008 zawarł szereg umów deweloperskich, których przedmiotem było po stronie pozwanego wybudowanie dla nabywców nieruchomości lokali mieszkalnych oraz ustanowienie odrębnej własności lokali w budynkach wybudowanych w L. przy ul. (...), zaś po stronie poszczególnych członków wspólnoty mieszkaniowej było zobowiązanie do zapłaty umówionej ceny.

Właściciele poszczególnych lokali zawarli z powodowymi wspólnotami mieszkaniowymi umowy cesji swoich wierzytelności wobec pozwanego o naprawienie szkody z tytułu nienależytego wykonania umowy deweloperskiej

(okoliczność bezsporna, a nadto umowy w 4 skoroszytach stanowiących załączniki do akt sprawy)

Odrębna własność lokali mieszkalnych została ujawniona w księgach wieczystych prowadzonych dla obu nieruchomości przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi nr (...) oraz (...).

(odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) k. 19-65 załączonych o akt sprawy o sygn. I C 1186/11; odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) k. 20-94)

Budowę przy ulicy (...) rozpoczęto w dniu 7 lutego 2005 roku, zakończono w dniu 19 kwietnia 2006 roku. Budowę przy ulicy (...) rozpoczęto w dniu 24 listopada 2005 roku a zakończono w dniu 2 lutego 2008 roku.

Wybudowano budynki mieszkalne wielorodzinne czterokondygnacyjne podpiwniczone (z wyjątkiem części garażowej) z garażami w części kondygnacyjnej parteru. Budynki w konstrukcji murowanej i żelbetowej.

(dziennik budowy-opinia biegłego w zakresie budownictwa k. 466)

Charakterystyka geotechniczna terenu wskazywała złożone i trudne warunki posadowienia obiektów. Zalecono ściśle przestrzeganie normy dotyczącej wykonawstwa budowlanych robót ziemnych, w tym wykopów budowlanych – zwłaszcza w zakresie ochrony wykopów przed wodami opadowymi w czasie zwiększonych opadów. Badania geologiczne prowadzone były w okresie dłuższej suszy. W okresach o normalnej ilości opadów warunki gruntowo-wodne są trudniejsze.

Nieruchomość przy ulicy (...) została wybudowana na podłożu, którego jedynie nieznaczna część była przydatna do bezpośredniego posadowienia obiektu. W pozostałej części zastrzeżono, iż warstwa jest przydatna do bezpośredniego posadowienia obiektu pod warunkiem zastosowania poduszki piaskowej lub chudziaka. W niektórych rejonach warstwa podłoża nie nadawała się do bezpośredniego posadowienia obiektu. Zastrzeżono, iż wysięki wody na głębokości 1,5 m mogą powodować utrudnienia w trakcie fundamentowania.

Podłoża badanego terenu posiadały w swej strukturze płytkie wody gruntowe o głębokości lustra do około 3,5 m od terenu. Wysięki wody zostały stwierdzone w wyższych partiach gruntu. Stwierdzono, iż istnieje bezpośrednie zasilanie płytkich warstw wodonośnych wodami z opadów i duża rotacja wód podziemnych agresywnych w stosunku do betonu.

(opinia geotechniczna k. 228-274)

W dniu 13 lipca 2009 roku Administrator Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) – firma (...) z/s w Ł. zgłosiła pozwanemu szereg usterek w ramach rękojmi za wady fizyczne budynku. W dniu 27 sierpnia 2009 roku w obecności przedstawicieli strony pozwanej, dokonano kolejnych oględzin nieruchomości i wykazu zgłoszenia usterek. Przedstawiciele strony pozwanej zobowiązali się do przedłożenia pisma informującego o terminie usunięcia usterek w terminie 14 dni od daty spotkania.

(zgłoszenie usterek w ramach gwarancji i rękojmi k. 66-68; notatka z dnia 27 sierpnia 2009 roku k. 71)

W piśmie z dnia 7 września 2009 roku strona pozwana poinformowała, że od chwili przejęcia obiektu w roku 2008 utraciła możliwość bieżącego kontrolowania zawilgocenia piwnic, a tym samym wpływu na negatywne skutki, jakie ten proces niósł. Strona pozwana zleciła innej firmie wykonanie izolacji zabezpieczającej piwnice bloku.

Strona pozwana poinformowała, iż nie czuje się odpowiedzialna za stan budynku w pomieszczeniach piwnicznych, podłoża tarasów, przebarwień na pewnych fragmentach elewacji. Zobowiązała się do usunięcia usterek w obrębie opaski wokół budynku, na dachu, w mieszkaniach nr (...), w zakresie oświetlenia przy klatkach schodowych do 15 października 2009 roku.

(pismo strony pozwanej z dnia 7 września 2009 roku k. 72-73 załączonych akt sprawy o sygn. I C 1186/11)

W protokole odbioru robót z dnia 20 października 2009 roku nie stwierdzono m.in. usunięcia zawilgocenia piwnic, nie wymieniono stolarki drzwiowej w piwnicy, nie usunięto zacieków. Strona pozwana zobowiązała się do zlikwidowania wykwitów na ścianach.

(protokół odbioru robót z dnia 20 października 2009 roku k. 76 załączonych akt sprawy o sygn. I C 1186/11; pismo strony pozwanej z dnia 3 listopada 2009 roku k. 77 załączonych akt sprawy o sygn. I C 1186/11)

W protokole odbioru robót z dnia 18 listopada 2009 roku odnotowano, iż nie została wymieniona stolarka drzwiowa, nie usunięto zacieków na elewacji, nie usunięto śladów korozji elementów stalowych. Zakreślono termin realizacji prac naprawczych związanych z likwidacją wilgoci w piwnicy, naprawą tynków i posadzek, malowaniem, wymianą zniszczonej stolarki drzwiowej na dzień 30 czerwca 2011 roku, zaś prace związane z odnowieniem elewacji, naprawą tarasów i balkonów, opasek z płyt chodnikowych i połąć dachową na dzień 30 września 2011 roku.

(protokół odbioru robót z dnia 18 listopada 2009 roku k. 78 załączonych akt sprawy o sygn. I C 1186/11; protokół z rocznego przeglądu technicznego budynku k. 79-80 załączonych akt sprawy o sygn. I C 1186/11)

W czasie realizacji robót izolacyjnych przeciwwilgociowych odstąpiono od zasad sztuki budowlanej ujętej w warunkach wykonania i odbioru robót budowlano-montażowych. Nie zastosowano się do zaleceń i wytycznych projektu architektury dotyczących konieczności zatrudnienia specjalisty geologa w celu oceny występującego zagrożenia i wpływu na sposób fundamentowania i przeciwdziałaniu zmiennymi, istniejącymi warunkami gruntowo-wodnymi.

Pozwany podjął działania mające na celu zapobieganie wilgoci m.in. zamontowano pompy, pokryto wylewki oraz ściany w piwnicach specjalną strukturą. Zainstalowano drenaż w celu ochrony budynków przed napływem wód z gruntu. Urządzenie zainstalowano za zgodą Zarządu Wspólnoty.

Izolacje zastępcze wykonane przez osobę niezwiązaną z autorem projektu nie zapewniają ciągłości i nie zabezpieczają w sposób dostateczny i właściwy piwnic budynku przed zawilgoceniem. Izolacja wewnętrzna drenażu z odpompowywaniem napływającej wody gruntowej może spowodować w przyszłości nierównomierne osiadanie i pękanie budynku.

(dowód z załączonej do akt opinii technicznej z dnia 15 listopada 2010 roku w sprawie zawilgocenia piwnic w budynku położonym przy ulicy (...) k. 156-174; dowód z załączonej do akt opinii technicznej z dnia 28 grudnia 2010 roku w sprawie zawilgocenia piwnic oraz stanu technicznego elewacji w budynku położonym przy ulicy (...) k. 88-120; zeznania świadka J. K. (1) protokół rozprawy z dnia 13 lutego 2012 roku k. 430-431; opis techniczny do projektu budowlano-wykonawczego drenażu do budynków mieszkalnych k. 276-282; zeznania świadka S. P. protokół rozprawy z dnia 5 grudnia 2011 roku k. 379; zeznania świadka J. K. (2) protokół rozprawy z dnia 13 lutego 2012 roku k. 429-430)

Na elewacji występują liczne przebarwienia, wykwyty, zmiany kolorystyki, które obniżają estetykę wykonanej wyprawy z tynku pocienionego. Na fragmentach powierzchni widoczne są ślady zagniewania farby. Doszło do odspojenia się warstwy tynku przy opasce budynku wskutek zawilgocenia. Widoczne pęknięcia murków zewnętrznych, odbarwień

powłoki malarskiej w rejonie wejść do klatek schodowych. Pozapadane w części płyty chodnikowe, ułożone nierówno. Część posadzek na tarasach zapadnięta w wyniku obniżenia poziomu podłogi betonowych. Płytki cokołów częściowo odklejone od ścian. Ścianki działowe pomiędzy balkonami sąsiadującymi posiadają pęknięcia poziome na wysokości około 100 cm od poziomu posadzek. Wskazuje to na obniżenie się poziomu płyty balkonowej.

W kilku miejscach zapadnięcia pokrycia papowego powodujące zastoiny wodne. Na sufitach klatki schodowej pod stropodachem występują rysy między płytami stropowymi. Brak obróbek blacharskich zadaszeń balkonów nad ostatnim piętrem. Nieszczelności w części połączeń obróbek blacharskich. Brak zabezpieczeń w miejscu odprowadzenia wody deszczowej do pionów kanalizacyjnych. Korodujące uchwyty instalacji odgromowej.

W jednej z szafek – osłon liczników gazowych w suficie osadzono rurę chroniącą przed deszczem, przez którą swobodnie przedostaje się woda spływając po gazomierzach.

Po wyłączeniu pomp pojawiają się zastoiny wodne na posadzce w piwnicy, widoczne zawilgocenia na znacznej powierzchni ścian i posadzek. Wyczuwalny zapach zagrzybienia. Zniszczona od wilgoci dolna część stolarki drzwiowej, złuszczenia dolnych fragmentów tynków ścian. Częściowo po obwodzie budynku został ułożony drenaż z rur drenarskich.

Skrzydła drzwi wejściowych do budynku są niedopasowane do ościeżnic nie utrzymując płaszczyzny powodując powstawanie szczelin między skrzydłem i ościeżnicą. Drzwi nie domykają się.

(protokół z rocznego przeglądu technicznego budynku z dnia 2 lipca 2010 roku k. 79-87 załączonych akt sprawy o sygn. I C 1186/11; karta przeglądu budynku – okresowy 5-letni k. 99-115)

W poszczególnych garażach przynależących do mieszkań znajdujących się w wybudowanym przez stronę pozwaną budynku przy ulicy (...) pojawiły się wykwyty na ścianach, ściany uległy pęknięciu, doszło do zawilgocenia ścian frontowych, podłogi. Próg niektórych garaży podczas zimy unosi się, co jest powodem niedomykania się drzwi. Istnieje potrzeba ponownego malowania elewacji budynku.

Szacunkowy koszt napraw to około **170.000 złotych**.

W mieszkaniach budynku przy ulicy (...) nierówne wysokości stopni w klatkach schodowych, potrzeba wymiany drzwi do klatek schodowych. Elewacje budynku do malowania.

Szacunkowy koszt tych napraw to około **190.000 złotych**.

(opinia uzupełniająca biegłego w zakresie budownictwa o specjalności konstrukcyjno-inżynierskiej k. 657-658; kserokopia zdjęć k. 659-666; wyjaśnienia biegłego protokół rozprawy z dnia 3 grudnia 2012 roku k. 667-669)

Naprawa wad w poszczególnych lokalach nie usunie wady w konstrukcji całego budynku.

(dowód z ustnej opinii uzupełniającej biegłego sądowego Z. M. protokół rozprawy z dnia 30 kwietnia 2014 roku 00.03.48-00.41.21)

Wykonawca w sposób nienależyty zagęścił grunt wokół budynków (zapadające się tarasy na gruncie i zapadające opaski wokół budynków), zła jakość drzwi wejściowych do klatek schodowych (prawie wszystkie drzwi mają jakieś wady np. są wypaczone lub mają pojedyncze wypełnienie blachy). Wykonawca nie zadbał o właściwe rozwiązania wentylacji grawitacyjnej klatek schodowych. Wentylacją nie można nazwać zrobienie dziury w stropie i włożenie kawałka rury z PCV. Również prace związane z pokryciem dachu i daszków nad balkonami ostatniej kondygnacji nie wykonano styków zgodnie ze sztuką budowlaną (np. brak opasek z blach wokół kominów).

Po ustabilizowaniu się lustra wody lub ukierunkowaniu jej gromadzenia, można przystąpić do prac związanych z zagęszczeniem i ukształtowaniem gruntu, aby można było wykonać projektowane tarasy dla lokatorów znajdujących się na parterze obu budynków mieszkalnych. Gdyby woda pojawiła się w trakcie budowy, ale po ich wybudowaniu

to i tak zaprojektowana izolacja przeciwwilgociowa nie byłaby przydatna, gdyż najlepszym rozwiązaniem byłoby zaprojektowanie izolacji ciężkiej lub w ogóle niewykonanie piwnic (tak jak w bloku wybudowanym w późniejszym okresie przez firmę pozwaną).

Wykonanie prac naprawczych jest niezbędne, aby przebywanie w lokalach mieszkalnych nie powodowało zagrożenia zdrowia (w obecnej chwili grzyba i pleśni nie można usunąć, gdyż przyczyna ich rozwoju jest związana z ciągłą obecnością wody w ścianach i posadzkach piwnic). Potrzebne jest przeprojektowanie instalacji, żeby nie wchodziły do gruntu przez posadzkę.

(opinia biegłego sądowego w zakresie budownictwa ogólnego-szacowania nieruchomości k. 812-834; ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego K. W. protokół rozprawy z dnia 30 kwietnia 2014 roku 00.42.28-01.08.23)

Metodami usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości w instalacji wentylacyjnej jest zapewnienie drożności nawietrzaków podokiennych (likwidacja zasłon i zabudów), zainstalowanie mechanizmów rozszczelniających okna, likwidacja wentylatorów elektrycznych w łazienkach gdy nie ma możliwości włączenia ich do niezależnych kanałów wentylacyjnych. Dotyczy to również okapów z wentylatorami.

(uzupełniająca opinia biegłego w zakresie instalacji sanitarnych wodno-kanalizacyjnych, ogrzewnictwa i wentylacji k.792-794)

Ustalenie kosztów poprawek i przeróbek kanałów wentylacji grawitacyjnej w budynkach wymaga sporządzenia projektów oraz uzgodnionej technologii wykonania tych prac tak z użytkownikami jak i Wspólnotą zarządzająca obiektami.

(opinia biegłego sądowego w zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnej, ogrzewnictwa i wentylacji k. 748)

Koszt drenażu uzależniony jest od stawki przyjętej dla jednej roboczogodziny.

Koszt ułożenia izolacji ścian zewnętrznych oraz drenażu wokół budynku przy ulicy (...) wynosi **528.956,34 zł**, zaś przy ulicy (...) kwotę **683.802,68 zł**.

(ustna opinia uzupełniająca biegłego R. G. protokół rozprawy z dnia 3 grudnia 2012 roku k. 668-669; opinia uzupełniająca k. 688-694)

Szacunkowy koszt wykonania wszystkich niezbędnych prac poprawkowych wg cen rynkowych z IV 2013r. wynosi **677,830,14zł brutto** dla budynku położonego przy ul. (...) i **873.226,76zł** brutto dla budynku położonego przy ul. (...). Zakres prac poprawkowych obejmuje: wykonanie drenażu, izolacji ciężkiej przeciwwilgociowej, malowanie elewacji wraz z usunięciem ubytków, prace pokrywowe uzupełniające na dachu, prace malarskie wraz z odgrzybieniem ścian, wykonania opaski, wymiana gruntu, wylanie nowej posadzki w piwnicach, wykonanie nowych tynków w piwnicach. Stwierdzone wady nie wynikają z nienależytej eksploatacji budynków.

(opinia biegłego inż. K. W. wraz ze zdjęciami i kosztorysem k.812—834, opinia ustna złożone na rozprawie w dniu 30 kwietnia 2014r. - nagranie od minuty 00:41: 21 do 01:08: 23)

Sąd dokonał powyższych ustaleń faktycznych na podstawie załączonych dokumentów w szczególności w postaci pisemnych opinii biegłych, ustnych opinii uzupełniających oraz wzajemnej korespondencji stron.

Sąd odmówił wiary zeznaniom świadków A. M., B. L., S. P. oraz W. K. w zakresie w jakim zeznali, iż budowa przedmiotowych budynków powstawała zgodnie z projektem oraz w tej części w jakiej twierdzili, iż na terenie budowy nie było śladów wody a na ścianach nie były widoczne zacieki wodne, zeznania te są bowiem sprzeczne z ustaleniami i wnioskami powołanych w sprawie biegłych.

Sąd pominął dowód z zeznań świadka J. P. wobec niewskazania adresu zamieszkania świadka (por. post. – k. 435)

Sąd nie uwzględnił wniosku pozwanego – k. 859 o zobowiązanie biegłego K. W. do wydania uzupełniającej opinii pisemnej oraz ewentualne powołanie innego (trzeciego już) biegłego ds. budownictwa, gdyż w złożonej na rozprawie w dniu 30 kwietnia 2014r. ustnej opinii uzupełniającej biegły W. ustosunkował się do wszystkich wątpliwości podniesionych w piśmie pozwanego – k. 853-859, w szczególności wyjaśnił, że nie opierał się na opinii biegłego G., ale samodzielnie dokonał takich samych ustaleń i doszedł do tych samych wniosków, co dodatkowo potwierdza prawidłowość obu wydanych opinii. Sąd nie znalazł także podstaw do udzielania pozwanemu dodatkowego terminu na zgłaszanie dalszych wniosków dowodowych, ustna opinia uzupełniająca potwierdziła bowiem jedynie ustalenia i wnioski wynikające z opinii pisemnej.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Powództwo jest w całości zasadne co do wysokości. Przeprowadzone w sprawie opinie biegłych wykazały, że wybudowane przez pozwanego budynki położone w Ł. przy ul. (...) wykonane zostały wadliwie, w szczególności wadliwie wykonana została izolacja przeciwwilgociowa fundamentów oraz elewacja, a koszt usunięcia wad jest nie mniejszy niż kwota 600.000zł żądana w każdej z połączonych do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia spraw. W ocenie sądu, jest przy tym bez znaczenia, czy budynki zostały wykonane zgodnie z projektem budowlanym czy też błąd popełniono na etapie sporządzania projektu. Kwestia ta może być bowiem jedynie przedmiotem rozpoznania w ewentualnym sporze regresowym między pozwanym a projektantem. W przedmiotowych inwestycjach pozwany był bowiem nie tylko wykonawcą robot budowlanych, ale sam był równocześnie inwestorem, który zlecił wykonanie projektu, a nadto przez pierwsze lata administrował oboma budynkami. Podjęte próby usunięcia stwierdzonych wad okazały się nieskuteczne. W konsekwencji właściciele, a na podstawie umowy cesji wspólnoty mieszkaniowej, nabyły roszczenie z art. 471 k.c. o naprawienie szkody z tytułu nienależytego wykonania umowy, która to szkodę stanowi koszt usunięcia stwierdzonych wad, nie niższy niż dochodzone kwoty po 600.000zł.

Sąd nie uwzględnił jedynie żądania odsetek za opóźnienie w zapłacie za okres wcześniejszy niż data doręczenia pozwanemu odpisów pozwu, do akt nie dołączono bowiem przesądowego wezwania pozwanego do zapłaty.

Na podstawie art. 98 k.p.c. sąd obciążył pozwanego kosztami procesu, na który składają się w każdej z połączonych spraw po 10.000zł częściowa opłata od pozwu oraz 7.217zł wynagrodzenie i koszty pełnomocnika, a także opłaty od wniosków o zabezpieczenie: 200zł w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w Ł. przy ul. (...) i 100zł w sprawie z powództwa Wspólnoty przy ul. (...).

Podstawą zasądzenia od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Łodzi nieuiszczonych kosztów sądowych jest art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167 poz. 1398). Na koszty te składają się po 20.000zł nieuiszczona część opłaty od pozwu oraz pokryte przez Skarb Państwa tymczasowo koszty opinii biegłych po 1/2 w każdej z połączonych spraw (k. 496 – 2.121,65zł, k. 783 – 1.118,77zł, k. 778 – 250zł, k. 837 – 2.437,70zł, k. 886 – 70,54, łącznie **5.998,66zł**).