

Sygnatura akt XII C 2528/13

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 18 listopada 2019 r.

**Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:**

Przewodniczący: SSO Ewa Hoffa

Protokolant: Protokolant sądowy Marcin Szaroleta

**po rozpoznaniu w dniu 21 października 2019 r. w Poznaniu na rozprawie  
sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w G.**

**/NIP: (...)**

**przeciwko (...) spółka z o.o. spółka komandytowa z siedzibą we W.**

**/KRS: (...)**

#### **o zapłatę**

I. Zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 917.640,81 zł /dziewięćset siedemnaście tysięcy sześćset czterdzieści złotych i osiemdziesiąt jeden groszy/

z odsetkami ustawowymi za opóźnienie:

- od kwoty 43.306,82 zł od dnia 22 sierpnia 2016 r.,

- od kwoty 874.333,99 zł od dnia 17 października 2018 r.,

do dnia zapłaty każdej z tych kwot.

II. W pozostałej części powództwo oddala.

III. Oddala wniosek powódki o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności.

IV. Kosztami postępowania obciąża w całości pozwaną i z tego tytułu:

1/ zasądza od niej na rzecz powódki kwotę 24.217 zł /dwadzieścia cztery tysiące dwieście siedemnaście złotych/,

2/ nakazuje ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa /Sądu Okręgowego w Poznania/ kwotę 46.010 zł / czterdzieści sześć tysięcy dziesięć złotych/.

/-/ E. Hoffa

Sygn akt XII C 2528/13

## UZASADNIENIE

Powódka, Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G. /dawniej ul. (...)- k.1165- 1167- kserokopia zarządzenia Wojewody (...) z dnia 22 stycznia 2018 r. o zmianie nazwy/, wniosła o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kwoty

1.120.182,39 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 9 grudnia 2013 r. /data wniesienia pozwu/, o nadanie wyrokowi klauzuli natychmiastowej wykonalności, oraz

o zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych /k.1 i 2/.

Jako podstawy prawne swych roszczeń wskazała przepisy o rękojmi, a także art. 471 k.c. w zakresie nie wykonania umowy zgodnie z projektem budowlanym i wynikających z tego wad i usterek obiektu /k.742- 743/.

Wskazała, że powódka domaga się zasądzenia kwoty stanowiącej równowartość niezbędnych napraw i korekt, a niewykonanie przez pozwaną budynków w sposób zgodny z umową i poprawny spowodowało konieczność poniesienia przez powódkę kosztów tych napraw i korekt budynków.

Pozwana, „Jedynka Art.- B. (...) Spółka z o.o. Spółka komandytowa wniosła o oddalenie powództwa i domagała się zasądzenia od powódki na jej rzecz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych /k.537/. Twierdziła, że powództwo jest przedwczesne, bowiem pozwana gotowa jest do wykonania napraw i usunięcia usterek, a uprawnienia wynikające z przepisów o rękojmi, a także roszczenia z tych przepisów wynikające wykluczają jednoczesne, lub wcześniejsze występowanie z tożsamymi rodzajowo roszczeniami na podstawie art. 471 k.c.

Zapewniła, że odstępstwa od projektu zostały uzgodnione i nie skutkują powstaniem jakiegokolwiek szkody, usterki dachu naprawione zostały przez podwykonawcę, pozostałe usterki usunęli pracownicy pozwanej, a zawilgocenie garażu są skutkiem nieprawidłowej jego eksploatacji /k.539- 545/.

Zgłosiła też zarzut braku legitymacji czynnej powódki ze względu na treść cesji dokonanych przez właścicieli mieszkań na rzecz powódki obejmującej wyłącznie roszczenia z tytułu rękojmi /k.1184/.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Budynki przy ul. (...) /poprzednio ul. (...)/ oznaczone numerami(...) /poprzednio(...)/ zostały wybudowane przez pozwaną, jako dewelopera i to kolejno w grudniu 2010 r., w październiku 2011 r. i w styczniu 2013 r. Pozwana sprzedawała mieszkania w tych budynkach, oraz miejsca w halach garażowych wraz z przynależnymi do odrębnych lokali mieszkalnych udziałami w częściach wspólnych nieruchomości.

W w/w budynkach- stanowiących jeden kompleks mieszkalny- powstała powodowa wspólnota mieszkaniowa /bezsporne/.

Powódka nie jest stroną umów o roboty budowlane, bowiem umowy takie zawarła pozwana z wykonawcą, lub wykonawcami nie będącymi stronami w niniejszej sprawie.

Pozwana zawierała natomiast umowy kupna- sprzedaży z osobami nabywającymi odrębne lokale i miejsca garażowe wraz z udziałami w częściach wspólnych nieruchomości.

Właściciele mieszkań i miejsc garażowych, których udziały we współwłasności części wspólnych nieruchomości wynoszą łącznie **74,16%** dokonali cesji /przelewów wierzytelności przysługujących w stosunku do pozwanej/ na rzecz powódki wskazując w oświadczeniach woli o podobnej treści, że wierzytelności te są „z tytułu rękojmi i roszczeń odszkodowawczych dotyczących wad /usterek/ fizycznych części wspólnych nieruchomości, oraz z tytułu innych niespełnionych zobowiązań umownych dotyczących części wspólnych nieruchomości” /k.296- 425- poświadczone kserokopie cesji/.

Wynikający z treści oświadczeń zamiar i cel tych cesji daje pozwanemu legitymację czynną do wystąpienia z powyższymi roszczeniami /art. 65 k.c./.

W toku niniejszego postępowania pozwana dokonała, sukcesywnie, napraw, czyli usunęła wady fizyczne wskazane w opinii biegłego P. W. z dnia 30 maja 2016 r. /opinia w odrębnym pliku z czarnym grzbietem/ w całości, lub w części.

Pozwana konsekwentnie oświadczała, że wskazane przez biegłego odstępstwa od projektu, określone jako „roboty zamienne” nie stanowią wad fizycznych i nie skutkują zmniejszeniem wartości obiektu, ani niższą funkcjonalnością

/k. 9 opinii - hasłowy wykaz zakresu wad i odstępstw od projektu, k.10- 17- wykaz wad fizycznych i odstępstw od projektu/.

Koszty usunięcia wad fizycznych i prac likwidujących odstępstwa od projektu budowlanego wynosiły w maju 2016 r. 594.490,48 zł brutto na którą to kwotę składały się: koszty usunięcia odstępstw od projektu budowlanego o wartości 333.986, 54 zł brutto i koszty usunięcia wad fizycznych o wartości 263.503,94 zł brutto /k.17- opinia biegłego P. W. i kosztorysy szczegółowe dla poszczególnych budynków ze zbiorczymi tabelami elementów skalonych na początku każdego z kosztorysów, również k.862- zeznania biegłego/.

Odstępstwa od projektu budowlanego są wadami wykonawczymi /k.862/.

Opisane w opinii wady wykonawcze nie są skutkiem nieprawidłowej eksploatacji budynków /k.17 opinii/.

Pozwana twierdziła, że po wydaniu opinii przez biegłego P. W. usunęła wskazane w niej wady fizyczne /k. 862- oświadczenie pełnomocnika na rozprawie 12 stycznia 2017 r./.

Sąd przeanalizował więc, poniżej, poszczególne rodzaje wad i odstępstw od projektu budowlanego i zakres ich usunięcia przez pozwaną:

#### 1. LUKARNY

Przy piśmie procesowym z dnia 5 marca 2017 r. pozwana złożyła oświadczenie projektanta w/w budynków D. N., nie zawierające daty, ale wskazujące, że zamienne wykończenie lukarn polegające na zastosowaniu, w miejsce blachy tytanowo- cynkowej na ścianach lukarn, ocieplenia ich metodą lekką mokłą z otynkowaniem jest zgodne z założeniami projektowymi /k.899/.

Biegły P. W. stwierdził, że zamienne wykończenie lukarn jest technicznie i funkcjonalnie poprawne /k.863- zeznania biegłego, a także k.904- zeznania świadka A. F.- kierownika budowy/.

Odstępstwo od projektu dotyczące lukarn nie wywoływało więc skutku takiego jak wada fizyczna utrudniająca prawidłowe użytkowanie obiektu dotkniętego wadą. Nie umniejszało też wartości części wspólnych nieruchomości.

#### 2. MUR OPOROWY i DYLTACJA

Powódka potwierdziła wykonanie naprawy muru oporowego i wypełnienie dylatacji w budynku nr (...), aczkolwiek wskazała, że efekt jest nieestetyczny /k.913- oświadczenie w piśmie procesowym, k.919- zeznania powódki- członka zarządu M. M./.

Drobne uchybienia estetyczne nie stanowią wady fizycznej i nie umniejszają też wartości części wspólnych nieruchomości.

#### 3. NAWIETRZAKI, czyli nawiewniki.

W w/w piśmie projektanta D. N. /k.899/ zawarte jest też stwierdzenie, że zastosowane, zamiennie, nawiewniki ciśnieniowe odpowiadają założeniom projektowym /k.899- pismo bez daty podpisane przez mgr. inż. architekta D. N., częściowo wypełnione ręcznie/.

W dziennikach budowy brak jest adnotacji o zmianach projektu w tym zakresie za zgodą architekta, a podczas wizji lokalnej pismo to nie zostało okazane biegłemu P. W. /k.850/.

Dla prawidłowego działania nawiewnika okiennego potrzebne jest założenie regulatora prędkości obrotów, lub regulatora prędkości obrotowej jednofazowej

/k.862- zeznania biegłego P. W./ jednak w projekcie budowlanym nie wskazano konkretnego typu nawietrzaka i nie podano, że nawietrzak powinien mieć taki regulator. Pozwana założyła mniejszą ilość nawietrzaków niż to wskazuje projekt i było to w budynku nr (...) o 41 nawietrzaków mniej /89-48/, w budynku nr (...) o (...) nawietrzaków mniej /104-48/, a w budynku nr (...) o (...) nawietrzaków mniej /167-72/ i to według treści kosztorysu a nie według projektu w którym przewidziano zainstalowanie nawietrzaka jako wyposażenia każdego okna /k.854- wyjaśnienia pisemne biegłego P. W., k. 864- zeznania biegłego/.

Kupując mieszkania i udziały w częściach wspólnych nieruchomości członkowie powodowej wspólnoty orientowali się co do ilości nawiewników, a użytkując mieszkania mogli ocenić, czy ilość nawietrzaków jest wystarczająca dla wymiany powietrza w mieszkaniach i zachowania oczekiwanej temperatury i ewentualnie, żądać założenia dodatkowych nawietrzaków /k.904- zeznania świadka A. F./. Nie uczynili tego.

Ograniczenie ilości nawietrzaków i założenie nawietrzaków bez regulatorów natężenia nawiewu nie stanowi wady fizycznej utrudniającej prawidłowe użytkowanie obiektu dotkniętego wadą. Nie umniejszyło też wartości części wspólnych nieruchomości.

#### 4. STUDNIA POD PRZEPOMPOWNIĘ.

Projekt budowlany przewidywał budowę studni pod przepompownię zarówno przy budynku nr (...)/ jak i przy budynku nr (...)/ natomiast pozwana wykonała wyłącznie jedną studnię pod przepompownię w zjeździe między budynkami- przy budynku (...). W dzienniku budowy brak jest jakiegokolwiek wzmianki o korekcie projektu w tym zakresie, brak zezwolenia projektanta na taką zmianę.

Zaniechanie wybudowania zaprojektowanej studni jest niezgodne z zasadami sztuki budowlanej /k.864- zeznania biegłego W., k. 855- jego pisemne wyjaśnienia/.

Wybudowanie dwóch brakujących studni to łączna kwota **28.552,98 zł** /14.276,49 x 2 – tabele elementów scalonych dla budynków (...) pod pozycją 1.5, oraz szczegółowe kosztorysy przy opinii biegłego P. W./.

5. ODWODNIENIE LINIOWE HAL GARAŻOWYCH W BUDYNKACH NR (...), zrealizowane było odmiennie niż w projekcie w budynku nr (...)/, a nie wykonane w ogóle w budynku nr (...)/, bez adnotacji w dzienniku budowy o zmianie projektu i akceptacji takiej zmiany przez projektanta /k.10 opinii biegłego P. W./.

Odstępstwa te są niezgodne z zasadami sztuki budowlanej i stanowią wadę budowlaną /k.855- pisemne wyjaśnienia biegłego/.

Pozwana wskazała, że zaniechanie wykonania rowku odprowadzającego i osłaniającej go kratki żeliwnej w garażu w budynku nr (...)/ wynikało z usytuowania wjazdu do tego garażu /k.907- zeznania A. S./.

W czasie budowy pozwana zleciła odmienny projekt odprowadzania wody z dachów i powierzchni płaskich- do separatorów z których miała być odpompowywana do skrzynek rozsączających /k.904 i k.905- zeznania świadka A. F. i pozwanej- członka zarządu A. S./.

Bezsporne jest, że występowały przecieki do piwnic i hal garażowych.

Według pozwanej przecieki nie występują już po oczyszczeniu i przepchaniu rur

/k.905/ czemu powódka nie zaprzeczyła.

#### 6. MALOWANIE RUR INSTALACJI GAZOWEJ NA KOLOR ŻÓŁTY

stanowi zalecenie w miejscach ogólnodostępnych /np. klatki schodowe, korytarze/, aby te rury były rozpoznawalne w razie awarii, lub pożaru.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych... wskazuje w punkcie 11, że rury stalowe powinny być zabezpieczone przed korozją przez nałożenie farby podkładowej, a następnie farby nawierzchniowej /k.11- opinia biegłego W./.

Bezsporne jest, że pozwana pomalowania rur żółtą farbą nie dokonała

Rozporządzenie nie obliguje, lecz tylko zaleca oznaczenie rur i zaworów instalacji gazowej żółtą farbą.

## 7. OCIEPLENIE RUR WODOCIĄGOWYCH

W swych zeznaniach członek zarządu pozwanej wskazał, że wyduje mu się, że pozwana wykonała ocieplenie rur wodociągowych w sezonie budowlanym 2016 /k.907/. Następnie powódka zaprzeczyła, że takie ocieplenie rur zostało wykonane /k. 913- oświadczenie w piśmie procesowym, k.920- zeznania M. M.- członka zarządu powódki/.

Koszt ocieplenia rur wodociągowych w budynku nr. 2 /A/ wynosił 1397,43 zł, w budynku nr (...)/ wynosił 2323,86 zł, a w budynku nr (...)/ wynosił 2323,86 zł, łącznie **6045,15 zł** /tabele elementów scalonych dla poszczególnych budynków pod pozycjami 1.7, 5 i 7 tych tabel/.

## 8. SKUTKI ZALANIA HAL GARAŻOWYCH

Powódka zaprzeczyła, aby pozwana dokonała usunięcia skutków zalania hal garażowych, a pozwana nie wykazała, że te skutki usunęła /k.903- zeznania świadka A. F., k.906- zeznania A. S., k.919- zeznania M. M./.

Koszty usunięcia skutków zalania w budynku nr (...) kwota 16.176,43 zł, w budynku nr (...) kwota 7621,92 zł /pozycje1.8 i 8 w tabelach elementów scalonych dla tych budynków/, łącznie **23.798,35 zł**.

## 9. NAPRAWA OGRODZENIA

Bramka w ogrodzeniu przy budynku nr (...)/ była niesymetrycznie usytuowana

/k.11 opinii biegłego/ . Ponieważ koszt usunięcia tej asymetrii biegły wycenił na 126 zł /tabela elementów scalonych przy kosztorysie dotyczącym budynku (...)

Sąd dał wiarę pozwanemu, że wykonał tę naprawę realizując remont muru oporowego przy tym budynku w sezonie 2016 /k.906- zeznania A. S./.

Ze względu na regularnie występujące przecieki dachów, których wykonanie, z uwagi na nieprawidłowy sposób ułożenia membrany i położenie jej na zbyt małej powierzchni, brak wymaganych otworów wentylacyjnych w okapie, nieprawidłowe ułożenie dachówek, nieprawidłowe zamontowanie okien dachowych, nieprawidłowo wykonane obróbki i opierzenia blacharskie, oraz nieodpowiednie zamocowanie tzw. komunikacji dachowej konieczne jest usunięcie tych wad fizycznych /k.1056- 1057- opinia biegłego A. T./.

Zakres i charakter wad jest na tyle istotny, że jedynym skutecznym sposobem ich naprawienia jest wykonanie wszystkich prac dekarских od nowa z wykorzystaniem tych materiałów, których można powtórnie użyć /k.1072- 1073 i k.1074-1078- opinia biegłego A. T. z kosztorysami skróconymi, oraz k.1080- zdjęcia z oględzin na płycie CD, (...)- (...)- zeznania biegłego,

(...)- wykonany w czasie zeznań szkic dotyczący zaniechania całościowego pokrycia lukarny/.

Koszt usunięcia wad dachów na budynkach nr (...), (...) według cen z daty wydania opinii /sporządzona dnia 21 sierpnia 2018 r.- k.1053/, to kwota 1.178.983,27 zł brutto /k.1072- 1073- 362.247,33 zł x 2 + 454.448,61/.

W sumie koszt usunięcia wad fizycznych to kwota 1.237.379,75 zł /1.178.983,27 + 28.552,98 + (...),15 + 23.798,35/.  
76,16% z tej kwoty wynosi **917.640,81 zł** /1.237.379,75 x 0, (...).

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie wyżej wskazanych dokumentów szczegółowo wymienionych w postanowieniu wydanym na rozprawie dnia 9 maja 2019 r. /k.1135/ przy czym korespondencję między stronami , protokoły przekazania budynków, protokoły przeglądów technicznych budynków, operat wodno- prawny i kserokopie fragmentów akt spraw gospodarczych między wykonawcą dachów, a pozwaną sąd potraktował jako materiał dowodowy pomocniczy.

Strony nie kwestionowały treści dokumentów dopuszczonych w poczet dowodów, lecz nadawały im odmienne znaczenie w zakresie ich skutków prawnych.

Opinia biegłego P. W. z dnia 30 maja 2016 r. /teczka z czarnym grzbietem /, pisemna odpowiedź biegłego na pytania pozwanej datowana dnia

8 stycznia 2017 r. /k.849- 860/ oraz zeznania tego biegłego /k.861- 865/ były w znacznej części przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Wyłącznie ze względu na to, że po wydaniu tej opinii pozwana usunęła część wad prawidłowo sporządzone kosztorysy i obliczenia zawarte w opinii uległy modyfikacjom wyżej opisanym.

Biegły P. W. nie dysponował tzw. podnośnikiem i nie był w stanie wykonać oględzin dachu, a brak kompletnej dokumentacji dotyczącej budowy sieci odprowadzającej wody opadowe wykluczył wydanie opinii w tym zakresie. Kwestia ta została wyjaśniona przy przesłuchaniu stron.

Należy wnioskować, że pozwana i powódka przyjęły do wiadomości konieczność okresowego oczyszczania separatora i osadnika /k.14 opinii/.

Biegły wskazał widoczne dla niego wady dachu /k.9 opinii/, a w kosztorysach i /ogólnie/ w tabelach elementów scalonych wskazał zakres i koszty częściowego przełożenia pokrycia dachowego. Oględzin dachów dokonał od strony poddaszy w ich części niezabudowanej /k.852- punkt 7 wyjaśnień pisemnych/ i posłużył się materiałem zdjęciowym z akt sprawy/. Orientacyjnie ocenił, że powinna nastąpić wymiana folii dachowej w 30% i przełożenie całości dachówek przy wykorzystaniu 90% dachówek starych, oraz uzupełnienie opierzenia kominów o tzw. kozubki /k.863- zeznania biegłego/.

Ponieważ pozwana kwestionowała opinię w tym zakresie zarzucając, że biegły nie dokonał oględzin dachu sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego z dziedziny ciesielstwa i dekarstwa A. T.- dysponującego podnośnikiem.

Opinia tego biegłego z dnia 21 sierpnia 2018 r. /k.1053-1079/ jest przydatna dla rozstrzygnięcia sprawy, a w swych zeznaniach złożonych na rozprawie /k.1132- 1135/ biegły w pełni opinię obronił.

Stwierdził, że nie wykrył zaniedbań w konserwacji dachu /k.1134/.

Wyjaśnił dlaczego kompleksowa naprawa dachu jest najbardziej ekonomicznie uzasadnionym rozwiązaniem /k.1132 i k.1134/.

Ze względu na emigrację fachowców i wzrost cen i wynagrodzeń pracowników w okresie między rokiem 2013, a datą wydania opinii /około 5 lat/ koszty wskazane w kosztorysach skróconych dołączonych do opinii biegłego są prawdopodobne. Biegły zeznał przy tym, że przyjął ceny i stawki średnie /k.1132/.

Ze względu na wykonanie opinii dotyczącej usunięcia wad fizycznych dachu po oględzinach dachu z zewnątrz i wrywkowych odkrywkach przez biegłego- dekarza sąd przyjął, że opinia biegłego P. W. w części dotyczącej wad dachu

nie zostanie wykorzystana do ustaleń faktycznych, bowiem okazała się zbyt optymistyczna i oparta na wyrywkowych obserwacjach wynikających z braku możliwości wejścia na dach budynków i poruszania się po dachu.

Dachy mają więcej wad fizycznych i wymagają bardziej radykalnych napraw niż ustalili to, orientacyjnie, biegły W..

Biegły A. T., podczas oględzin, korzystał z tzw. podnośnika umożliwiającego swobodny dostęp do wszelkich elementów dachu, sporządził opinię zwięzłą, precyzyjną, przemyślaną i pozbawioną wewnętrznym sprzeczności. Jako praktyk prowadzący dobrze prosperującą firmę dekarstwa dysponował zarówno wiedzą techniczną jak i wiedzą dotyczącą cen wobec czego sporządzenie kosztorysu skróconego było wystarczające. Wykonanie kosztorysu pełnego było zbędne, a w istotnym zakresie zwiększyłoby koszty postępowania.

Biegły, całkowicie słusznie, oszacował koszty robót według cen średnich.

Sądowi wiadomo jest z urzędu- z innych spraw podobnego rodzaju, że przy kosztorysowaniu również występuje dowolność naliczania cen w granicach od najniższej do najwyższej stawki /k.1541/.

Zeznaniom świadka zawnioskowanego przez powódkę- P. K. /k.900- 903/, oraz zeznaniom świadka zawnioskowanego przez pozwaną- A. F.- kierownika budowy /k.903- 905/ sąd dał wiarę w takiej części w jakiej nie były one sprzeczne z pozostałym materiałem dowodowym przyjętym za podstawę ustaleń.

Dowody z zeznań świadków: K. P., S. R., M. W., Z. C. i I. G. /k.2- wnioski dowodowe powódki/, oraz z zeznań świadków J. P. i M. S. (2) /k.537- wnioski pozwanej/, oraz wnioski o dowody z opinii prywatnych, lub opinii wydanych w innych postępowaniach sądowych okazały się zbędne wobec treści opinii w/w biegłych i treści zeznań tych biegłych.

Z tej samej przyczyny sąd oddalił również wniosek pozwanej o dowód z kolejnej opinii biegłego z dziedziny budownictwa /k.1135- postanowienie o oddaleniu poszczególnych wniosków dowodowych/.

Zeznania powódki /k.919- 920- zeznania M. M.- członka zarządu powódki i k.761- jego zeznania informacyjne/ i zeznania pozwanej /k.905-907- zeznania członka zarządu pozwanej A. S. potwierdzone przez drugiego członka zarządu- R. W./ sąd uwzględnił, jako wiarygodne, w takiej części w jakiej były one zgodne z pozostałym materiałem dowodowym przyjętym za podstawę ustaleń.

Sąd zważył co następuje:

W pierwszej kolejności sąd badał, czy trafny jest zarzut braku legitymacji czynnej powódki. Ustalił, że powódka jest czynnie legitymowana do dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi ponieważ właściciele 74,16% części wspólnych dokonali skutecznego przelewu tych wierzytelności na rzecz powódki.

Interpretacja oświadczeń właścicieli, zgodnie z art. 65 k.c. prowadzi do jednoznacznego wniosku, że osoby dokonujące cesji chciały, żeby powodowa wspólnota dochodziła, zamiast nich, wszelkich roszczeń przysługujących współwłaścicielom od pozwanej i to zarówno roszczeń związanych z usunięciem wad fizycznych /usunięcie wad, lub zapłata/, jak i roszczeń odszkodowawczych.

Orzeczenie o odszkodowaniu za wady nie wskazane w pozwie, lecz określone w dalszym toku postępowania /np. ujawnione w toku postępowania wady ukryte dachu, lub wada polegająca na nieprawidłowo zamocowanych podestach komunikacyjnych na dachu/ nie jest orzekaniem ponad żądanie, ani co do przedmiotu nie objętego żądaniem w rozumieniu art. 321 k.p.c.

Cedenci zawarli z pozwaną umowy kupna- sprzedaży mieszkań i związanych z tymi mieszkaniami udziałów w częściach wspólnych nieruchomości, a także miejsc garażowych.

Sprzedawane prawa majątkowe powinny mieć właściwości ustalone w umowach. W szczególności mieszkania i miejsca garażowe powinny być postawione zgodnie z projektem budowlanym i sztuką budowlaną, w tym pokryte

dachem, lub stropem, który nie przecieka. Powinny mieć prawidłową wentylację i nie podlegać zalewaniom, lub podtopieniem.

Oczywiste jest, że kupujący nie wiedzieli o wadach w datach zawarcia umów, bowiem były to tzw, wady ukryte, które ujawniały się stopniowo.

Bezsporne jest, że pozwana nie usunęła niezwłocznie wszystkich wad wskazanych w pozwie i w toku niniejszego postępowania, a istnienie wad obniża wartość mieszkań z udziałami we współwłasności części wspólnych /w tym garaży/.

Na podstawie art. 560§ 1 i 3 k.c. w związku z art. 509 k.c. należało więc zasądzić od pozwanej na rzecz powódki kwotę odpowiadającą cenie usunięcia wad , a konkretnie 74,16% tej kwoty w takim zakresie w jakiej powódka wystąpiła z roszczeniem jako cesjonariusza. Koszty usunięcia wad fizycznych dachów wynoszące 1.178.983,27 zł były znane pozwanej od czasu otrzymania opinii biegłego A. T., czyli od 17 października 2018 r. /k.1094- zwrotne poświadczenie odbioru tej opinii przez pełnomocnika pozwanej/. Koszty usunięcia pozostałych wad fizycznych wynoszące 58.396,48 zł były znane pozwanej od dnia 22 sierpnia 2016 r. /k.811- zwrotne poświadczenie odbioru tej opinii przez pełnomocnika pozwanej/. Biegli wydawali opinie według cen i stawek z dat sporządzenia opinii bliskich czasowo datom doręczenia odpisów opinii pełnomocnikom stron.

W tym stanie rzeczy kwotę  $43.306,83 \text{ zł} / 28.552,98 + 6045,15 + 23.798,35 = 58.396,48 \times 0,7416/$  należało zasądzić od pozwanej na rzecz powódki z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 22 sierpnia 2016 r., a kwotę 874.333,99 zł  $/ 1.178.983,27 \times 0,7416/$  z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 17 października 2018 r. i to na podstawie art. 476 k.c. w związku z

art. 481§ 1 i 2 k.c.

W pozostałej części sąd oddalił powództwo, bowiem część wad została usunięta na koszt pozwanej w toku niniejszego postępowania.

Koszty sądowe obejmują opłatę od pozwu w kwocie 56.010 zł, oraz koszty opinii biegłych w łącznej kwocie 18.584 zł / k.881 i k.805- wynagrodzenie biegłego P. W. wynoszące w sumie 9453,64 zł- w zaokrągleniu 9454 zł, oraz k 1082 i k.1155- koszty związane z opinią biegłego A. T. wynoszące łącznie 7636,39 zł- w zaokrągleniu 7636 zł/.

Koszty sądowe wynoszą więc  $74.594 \text{ zł} / 56.010 + 18,584 /$ .

Powódka przegrała sprawę w nieznaczonej części, bowiem istotna część oddalonego roszczenia wynika z usunięcia przez pozwaną części wad w toku niniejszego postępowania.

W tym stanie rzeczy to pozwana powinna być obciążona w całości kosztami postępowania.

Powódka została zwolniona od opłaty od pozwu ponad kwotę 10.000 zł /k.516- postanowienie/ i kwotę tę wpłaciła / k.522/. Ponadto uiściła zaliczkę w kwocie 7000 zł /k.763/. Łącznie jest to 17.000 zł.

Pozwana nie wpłaciła żadnej części kosztów sądowych powinna więc zwrócić powódce kwotę 17.000 zł z tego tytułu.

Pozostałe do uiszczenia koszty sądowe w wysokości 46.010 zł /56.010- 10.000/ pozwana powinna zapłacić Skarbowi Państwa /Sądowi Okręgowemu w Poznaniu/.

Zgodnie z §6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.../Dz. U. Nr. 163 poz. 1348 ze zm./ koszty zastępstwa procesowego powódki wynoszą, z doliczeniem opłaty skarbowej, 7217 zł.

Suma zasądzonych od pozwanej na rzecz powódki kosztów sądowych /17.000 zł/ i kosztów zastępstwa procesowego /7217 zł/ wynosi więc 24.217 zł.

Podstawą prawną orzeczenia o kosztach postępowania jest art. 100 k.p.c. według ostatniego zdania tego przepisu.

/-/ E. Hoffa