

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 04 grudnia 2017 roku

**Sąd Okręgowy w Warszawie, III Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Mariusz Solka
Protokolant:	sekretarz sądowy Tamara Oktaba

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2017 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa **M. B. (1) i Ł. B.**

przeciwko pozwanemu (...) **spółce z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowej w K. (dalej (...) sp. z o.o. sp. kom. w K.);**

o zapłatę;

**orzeka:**

1. zasądza od pozwanej (...) sp. z o.o. sp. kom. w K. na rzecz powódki M. B. (1) **kwotę 62.554,40 (sześćdziesiąt dwa tysiące, pięćset pięćdziesiąt cztery, 40/100) złotych** z odsetkami:

a. **od kwoty 7.981,00 złotych** z odsetkami ustawowymi od dnia 01 października 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku, i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

b. **od kwoty 18.000,00 (osiemnaście tysięcy) złotych** od dnia 09 maja 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku, i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

c. **od kwoty 6.573,40 (sześć tysięcy, pięćset siedemdziesiąt trzy, 40/100) złotych** z odsetkami ustawowymi od dnia 24 lutego 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku, i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

d. **od kwoty 30.000,00 (trzydzieści tysięcy) złotych** od dnia 09 maja 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku, i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

2. zasądza od pozwanej (...) sp. z o.o. sp. kom. w K. na rzecz powoda Ł. B. **kwotę 62.554,40 (sześćdziesiąt dwa tysiące, pięćset pięćdziesiąt cztery, 40/100) złotych** z odsetkami:

a. **od kwoty 7.981,00 złotych** z odsetkami ustawowymi od dnia 01 października 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku, i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

b. **od kwoty 18.000,00 (osiemnaście tysięcy) złotych** od dnia 09 maja 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

c. **od kwoty 6.573,40 (sześć tysięcy, pięćset siedemdziesiąt trzy, 40/100) złotych** z odsetkami ustawowymi od dnia 24 lutego 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

d. **od kwoty 30.000,00 (trzydzieści tysięcy) złotych** od dnia 09 maja 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku, i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

3. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

4. ustala, iż strony ponoszą koszty procesu w następującym rozmiarze:

a. powodowie w wysokości 25 % (dwadzieścia pięć) procent;

b. pozwana w wysokości 75 % (siedemdziesiąt pięć) procent;

zaś ich szczegółowe ustalenie pozostawia do decyzji referendarza sądowego.---

/-/ SSO Mariusz Solka

**Sygn. akt III C 813/15**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14 lipca 2015 r. skierowanym przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością Spółce komandytowej z siedzibą w K., M. B. (1) i Ł. B., reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, wnieśli o zasądzenie od pozwanego na rzecz każdego z powodów kwot po 82.554,40 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 22.981 zł od dnia 01 października 2014 r. do dnia zapłaty, od kwoty 50.000 zł od dnia 20 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty, od kwoty 6.573,40 zł od dnia 24 lutego 2015 r. do dnia zapłaty, od kwoty 3.000 zł od dnia 09 maja 2015 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu powyższych żądań powodowie wskazali, że są współwłaścicielami lokali nr (...) położonych w W., przy ul. (...), które nabyli w drodze umowy ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i ich sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 18 czerwca 2012 r. sporządzonej w formie aktu notarialnego przed S. K. notariuszem w W., za Rep. (...). Każdy z małżonków jest współwłaścicielem każdego z lokali w 1/2 udziału, które stanowią ich majątek odrębny, gdyż zostały nabyte przed zawarciem związku małżeńskiego. Powodowie wskazali, że lokale te są funkcjonalnie ze sobą połączone. Dalej wyjaśnili, że w dniu 27 stycznia 2014 r. zawarli z Fundacją (...) w W. umowę najmu, której przedmiotem były lokale nr (...) - umowa została zawarta na czas oznaczony 36 miesięcy, a czynsz wraz z opłatą zryczałtowaną miał wynosić łącznie 6.000 zł. W czerwcu 2014 r. pozwany rozpoczął prace budowlane polegające na nadbudowie budynku przy ul. (...), a w ich toku doszło do zalania lokali – pierwsze zalanie miało miejsce w dniu 25 czerwca 2014 r. W związku z powstałymi zniszczeniami, strony umowy najmu uzgodniły zawieszenie płatności z tytułu czynszu w wysokości 4.981 zł miesięcznie. Powodowie dodali, że kolejne zalanie miało miejsce w dniu 24 lipca 2014 r. i doprowadziło ono do natychmiastowego wypowiedzenia umowy przez najemcę, co spowodowało utratę źródła dochodu z tego tytułu. Powodowie nie mogli także ponownie wynająć lokalu gdyż był on zniszczony. Wskutek długotrwałych zabiegów powodów, dopiero w dniu 28 października 2014 r. doszło do zawarcia ugody, na mocy której pozwany zobowiązał się zapłacić powodom kwotę 33.518,98 zł, która wyczerpywała roszczenia stron względem szkody rzeczywistej wywołanej zalaniem z dnia 25 czerwca 2014 r. i 24 lipca 2014 r. Kwestie zaś odszkodowania za utracone korzyści w związku z zalaniem miały być przedmiotem odrębnych negocjacji. Pomimo dokonania napraw, lokale nadal nie mogły zostać wynajęte gdyż w dniu 20 listopada 2014 r. oraz w dniu 23 grudnia 2014 r. miały miejsce kolejne zalania. Powodowie dodali, że skutki ostatniego zalania zostały usunięte w styczniu 2015 r. a łączna suma napraw wyniosła 13.146,81 zł dopiero więc w dniu 12 lutego 2015 r. udało im się wynająć oba lokale od dnia 01 kwietnia 2015 r. Ostatecznie, powodowie przez okres dziewięciu miesięcy nie otrzymywali spodziewanych i pewnych dochodów z najmu: najpierw w lipcu i sierpniu czynsz został obniżony o kwotę 4.981 zł miesięcznie, a następnie w związku z rozwiązaniem umowy czynsz w kwocie 6.000 zł w ogóle nie był płacony

przez okres 7 miesięcy. Wszystko to składa się na szkodę w wysokości 51.962 zł (lucrum caesans). Ponadto powodowie ponieśli rzeczywistą szkodę (damnum emergens) w związku z dwoma ostatnimi zalaniem mającymi miejsce w dniu 20 listopada 2014 r. oraz 23 grudnia 2014 r. w wysokości 13.146,81 zł, które nie były przedmiotem ugody. Ponieważ powodowie są współwłaścicielami lokali w częściach równych i nie należą one do ich majątku małżeńskiego, to należne im odszkodowanie zostało podzielone w częściach po 1/2. Roszczenie odsetkowe liczone zaś jest od dnia doręczenia pozwanemu kolejnych wezwań do zapłaty. W ramach niniejszego procesu, powodowie domagali się również kar umownych w łącznej wysokości 100.000 zł przewidzianych w akcie notarialnym – umowie ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i ich sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 18 czerwca 2012 r. sporządzonej w formie aktu notarialnego przed S. K., notariuszem w W. za nr Rep. (...). Powodowie sprecyzowali, że kara umowna w wysokości 60.000 zł dotyczy urządzenia windy na podstawie § 11 ust. 3 aktu, co miało nastąpić do dnia 31 grudnia 2014 r., kwota zaś 40.000 zł zaproponowania powodom nabycia jednego miejsca postojowego do dnia 31 grudnia 2014 r. na podstawie § 12 aktu notarialnego. W ocenie powodów bezspornym jest, że powyższe zobowiązania nie zostały wykonane w terminie. W związku z powyższym, pismem doręczonym w dniu 12 stycznia 2015 r. pozwany został wezwany do zapłaty kar umownych w terminie 7 dni, co determinuje wniosek, że roszczenie stało się wymagalne w dniu 19 stycznia 2015 r. Z uwagi na fakt, iż powodowie są współwłaścicielami lokali w częściach równych, to również należne im roszczenie z tytułu kar umownych zostało podzielone zgodnie z przysługującymi im udziałami w lokalach (po 1/2). Co prawda w odpowiedzi na wezwanie pozwany zaproponował zawarcie ugody, jego warunków jednak powodowie nie zaakceptowali (pozew – k. 2-6).

W odpowiedzi na wywiedzione powództwo, pozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w K., wniósł w dniu 27 sierpnia 2015 r. o jego oddalenie w całości, a nadto zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów postępowania. Pozwany wskazał, że żądanie pozwu jest bezzasadne. Jego zdaniem, skoro powodowie przeznaczili przedmiotowe lokale na wynajem, to w ich interesie było wykonanie niezbędnych prac w jak najkrótszym czasie. Niezwłocznie więc po zaistnieniu szkody powodowie powinni rozpocząć remont ze środków własnych, a następnie obciążyć spółkę poniesionymi kosztami. Pozwany potwierdził, że negocjacje trwały kilka miesięcy, podczas gdy prace remontowe mogły zostać wykonane w ciągu miesiąca i lokale mogły stać się przedmiotem najmu. Powodowie w braku środków na remont mogli także skorzystać z kredytu lub pożyczki, którą spłaciliby z dochodów z najmu. W ocenie pozwanego, nie ponosi on odpowiedzialności za utracone korzyści za okres, w którym lokale stanowiłyby przedmiot najmu. Pozwany potwierdził, że powodowie otrzymali odszkodowanie zgodnie z przedstawionym kosztorysem prac, strata więc za utracone korzyści wynika wyłącznie z zaniedbania powodów. Pozwany dodał także, że kwota 6.000 zł tytułem miesięcznego czynszu za lokale była znacznie zawyżona, nie zachodzi również adekwatny związek przyczynowy pomiędzy zalaniem, a szkodą z tytułu braku uzyskania czynszu za okres, w którym mieszkania nie były wynajmowane. W sprawie trudno także mówić o dużym prawdopodobieństwie osiągnięcia korzyści majątkowej z tytułu najmu lokalu. W dalszej części uzasadnienia pozwany odniósł się do żądania odszkodowania za zalania mające miejsce w dniu 20 listopada 2014 r. i 23 grudnia 2014 r. przyznając, że nie były one przedmiotem ugody. Pozwany twierdził jednak, że pierwszym krokiem przy odpowiedzialności za zalanie powinno być wskazanie konkretnej przyczyny zdarzenia oraz osoby winnej za poniesione szkody. Powodowie zaś z góry założyli, że odpowiedzialność we wskazanych dniach ponosi pozwany, czego nie wykazali zgodnie z wymogami art. 6 k.c. W powyższym kontekście pozwany zarzucił również, że wysokość kwoty odszkodowania budzi zastrzeżenia i jest nieadekwatna do podniesionych szkód, które nie były znaczne, a zalania nie wyłączyły lokali z użytkowania. Odwołując się do roszczeń powodów opartych na umowie, pozwany zajął stanowisko, że żądanie zapłaty kary umownej jest bezzasadne gdyż w grudniu 2014 r. winda była już zamontowana, co potwierdzał stosowny certyfikat kontroli końcowej dźwigu (...). Roszczenie w tym zakresie jest więc bezpodstawne. Zagwarantowanie zaś miejsc postojowych było niemożliwe z przyczyn technologicznych – po wykonaniu szybu windowego projekt nie zezwalał na wykonanie ruchomej platformy postojowej. W związku z powyższym pozwany zaproponował alternatywne rozwiązanie, powodowie nie wyrazili jednak zgody na miejsce parkingowe w formie udziału w gruncie położonym pomiędzy budynkami przy ul. (...) w W.. Pozwany przyznał również, że w ramach ugody zaproponował wypłatę kwoty 14.000 zł oraz sprzedaż miejsca parkingowego na działce położonej pomiędzy budynkiem frontowym, a budynkiem oficyny za kwotę 1 zł w formie udziału w gruncie odpowiadającemu powierzchni przedmiotowego miejsca parkingowego, ugoda nie została jednak zaakceptowana przez powodów. Pozwany dodał, że niewykonanie

zobowiązania wynikało z przyczyn niezależnych od spółki, nie ponosi on więc za nie winy. W kontekście przesłanek aktualizujących odpowiedzialność z tytułu kar umownych, pozwany zaznaczył, że w sprawie nie występuje wina po stronie pozwanego, powodowie nie ponieśli szkody, brak jest także związku przyczynowego. W związku z powyższym pozwany wniósł o oddalenie powództwa jako bezzasadnego (odpowiedź na pozew – k. 118-126).

W ustosunkowaniu się do twierdzeń pozwanego, powodowie podtrzymali dotychczasowe stanowisko w sprawie ponad które przypomnieli, że mieli podpisaną umowę najmu lokalu, z której osiągaliby miesięczny czynsz w kwocie 6.000 zł do 31 marca 2017 r., co wyczerpuje „wysoki graniczący z pewnością stopień prawdopodobieństwa uzyskania określonych korzyści, gdyby nie nastąpiło zdarzenie uznane za przyczynę szkody”. W sprawie zachodzi także oczywisty, adekwatny związek przyczynowo-skutkowy – zalanie lokalu spowodowało rozwiązanie umowy najmu, co powoduje utratę korzyści w postaci czynszu. Powodowie nie mieli także żadnego obowiązku aby zadłużać się w celu pozyskania środków na remont lokali. Odnosząc się do zarzutu, że powodowie nie udowodnili, kto odpowiada za zalania mające miejsce w dniu 20 listopada 2014 r. oraz 23 grudnia 2014 r. oczywistym jest, że to pozwany prowadził inwestycję polegającą na nadbudowie budynku i zajmuje poziom znajdujący się nad lokalem powodów. A to właśnie prace prowadzone przy nadbudowie były przyczyną zalań lokali. Co do zaś zasadności domagania się kary umownej za brak terminowego urządzenia windy, powodowie podkreślili, że zapis przewidywał urządzenie windy, a więc takie jej zamontowanie, że możliwe byłoby jej używanie. Tymczasem pozwany nie przedstawił decyzji zezwalającej na eksploatację dźwigu, ani innego dokumentu, z którego wynikałoby, że takiej decyzji nie trzeba uzyskiwać. Powodowie podkreślili, że winda nie działała do czerwca 2015 r., a więc prawie pół roku po terminie. Powodowie wskazali również, że pozwany nie zaproponował im takiego miejsca postojowego, jakie zgodnie z umową miał zapewnić. Zdaniem powodów, pozwany nie udowodnił również, że takiego miejsca nie można było wybudować. Brak zaś miejsca postojowego i windy wpływa na wartość lokalu i na możliwości jego najmu (pismo procesowe powodów z dnia 24 września 2015 r. – k. 145-146verte).

W nawiązaniu do powyższego, pozwany w dniu 15 października 2015 r. przyznał, że były prowadzone prace w nadbudowie budynku przy ul. (...) w W., powodowie jednak nie udowodnili, że były one przyczyną zalania. Pozwany dodał, że wykonanie tych prac zostało powierzone wyspecjalizowanemu przedsiębiorstwu budowlanemu, nie odpowiada on więc za szkodę wyrządzoną przez pracowników przy wykonywaniu zleconych im robót w świetle art. 429 k.c. Tym samym, jeśli przyczyną zalania były prace prowadzone w nadbudowie, to osobą wyłącznie winna jest wykonawca zleconych robót - T. J. (1) prowadzący działalność pod firmą (...) oraz T. G. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą Usługi (...), przeciwko którym pozwany wtoczył powództwo w związku z wadliwie wykonanymi pracami budowlanymi. Pozwany podtrzymał swoje twierdzenia, że winda została urządzona w terminie, co czyni roszczenie o zapłatę kary umownej z tego tytułu oczywiście bezzasadnym. Pozwany dodał, że procedura uzyskania deklaracji zgodności oraz termin drugiego odbioru (...) nie jest w pełni zależny od Inwestora, ale od wykonawcy tj. firmy zajmującej się montażem oraz zamówieniem dźwigu osobowego. Inwestor niezwłocznie po uzyskaniu Certyfikatu kontroli końcowej zgłosił windę do odbioru rejestracyjnego, monitował również wykonawcę, który spóźnił się z wykonaniem zlecenia. Pozwany zaprzeczył również, jakoby nie zaproponował nabycia miejsca postojowego do dnia 31 grudnia 2014 r. (pismo procesowe strony pozwanej z dnia 15 października 2015 r. – k. 155-158).

Na terminie rozprawy wyznaczonym na dzień 12 maja 2016 r. pełnomocnik ustanowiony w sprawie przez pozwanego oświadczył, że pozwany zaprzecza by w datach 20 listopada 2014 r. i 23 grudnia 2014 r. rzeczywiście doszło do zalań. Zaprzeczył ponadto, jakoby winda nie działała w końcu grudnia 2014 r. Nie zaprzeczył jednak, że w tych datach prowadził inwestycję (stanowisko pozwanego, protokół rozprawy z dnia 12 maja 2016 r. – k. 299-300).

Na wyznaczonym na dzień 09 stycznia 2017 r. terminie rozprawy, powodowie poinformowali o kolejnym zalaniu ich lokali, które miało miejsce w październiku 2016 r. (protokół rozprawy z dnia 09 stycznia 2017 r. – k. 434).

W piśmie procesowym z dnia 23 stycznia 2017 r., pozwany ponad dotychczasowe stanowisko w kontekście kary umownej za brak urządzenia windy zaznaczył, że termin „urządzić” nie jest tożsamy z „uruchomieniem” windy. Urządzenie zgodnie z definicją słownika języka polskiego oznacza „wyposażyć coś w odpowiednie sprzęty”. W tym wypadku więc termin ten oznaczał montaż windy i infrastruktury towarzyszącej, a pojęcie „urządzenie” oraz

„uruchomienie” nie można traktować zamiennie. Skoro w umowie strony wyraźnie postanowiły o urządzeniu windy, z uwagi na posiadany Certyfikat potwierdzający jej montaż, odpadła możliwość żądania z tego tytułu kary umownej. Z ostrożności procesowej pozwany podniósł, że żądana kara umowna jest rażąco wygórowana. Co do zaś kary umownej związanej z miejscem postojowym, pozwany wskazał, że propozycja zakupu tego miejsca była uzależniona od realizacji zamierzenia budowlanego jakim była budowa parkingu. Skoro do budowy parkingu nie doszło, to odpadła możliwość ubiegania się o spełnienie świadczenia. Dopiero wybudowanie parkingu (platform postojowych) umożliwiło złożenie przez pozwanego propozycji zakupu miejsca parkingowego, a następnie możliwości żądania kary umownej w przypadku braku wystosowania takiej propozycji. Do braku realizacji budowy miejsc postojowych doszło z przyczyn obiektywnych – niemożność spełnienia parametrów technicznych określonych przez rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Roszczenia więc powodów są bezzasadne (pismo procesowe strony pozwanej z dnia 23 stycznia 2017 r. – k. 463-466).

W kolejnym piśmie procesowym z dnia 23 lutego 2017 r. pozwany ponowił twierdzenia o braku związku przyczynowego pomiędzy zdarzeniem, które wedle ich twierdzeń wywołało szkodę, a utraconymi korzyściami o zwrot których wnoszą. Nie wykazali również zakresu szkody, która miała być spowodowana zalaniem. Z okoliczności bowiem ujawnionych w sprawie wynikało, że zalanie lokali nr (...) nie stanowiło bezpośredniej przyczyny zrezygnowania z umowy najmu. Powodowie wyrazili także zgodę na przeprowadzenie remontu i nadbudowy, mogli więc uświadomić najemców o możliwych niedogodnościach. W dalszej części uzasadnienia, w odniesieniu do kary umownej za brak urządzenia windy, z ostrożności procesowej pozwany powołał się na treść art. 484 § 2 k.c. podnosząc, że kara umowna miała charakter wyłącznie represyjny. Także w zakresie kary umownej za brak zaproponowania miejsca postojowego, pozwany podniósł zarzut rażącego jej wygórowania (pismo procesowego z dnia 23 lutego 2017 r. – k. 481-487).

Do czasu zamknięcia rozprawy, stanowiska stron w powyższym kształcie, nie uległy zmianie.

#### **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 18 czerwca 2012 r. przed notariuszem w W. S. K., prowadzącym kancelarię notarialną w lokalu nr (...) przy ul. (...), pomiędzy (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością Spółką komandytową z siedzibą w K., a Ł. B. i M. M. (1) została zawarta umowa ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i ich sprzedaży oraz oświadczenie o ustanowieniu hipoteki. Na mocy § 3 aktu pełnomocnik działający w imieniu spółki oraz Ł. B. i M. M. (2) oświadczyli, że w realizacji umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i ich sprzedaży z dnia 19 marca 2012 r. za nr Rep.(...) zmienionej w dniu 01 czerwca 2012 r. za Rep. (...)nr (...) ustanawiają odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku mieszkalnym położonym w (...) W., dzielnicy M., przy ul. (...), składającego się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju i łazienki z wc o powierzchni użytkowej 56,10 m<sup>(2)</sup> i usytuowanego na III piętrze (IV kondygnacji nadziemnej) budynku frontowego. Z własnością lokalu związany był udział wynoszący 32/1000 części w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu, na której znajduje się budynek oraz taki sam udział we współwłasności części wspólnych budynków i urządzeń, które nie służyły wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Spółka oświadczyła, że własność tak ustanowionego lokalu wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu i we współwłasności części wspólnych budynków i urządzeń sprzedawała Ł. B. i M. M. (2) za cenę w kwocie brutto 600.000 zł, a Ł. B. i M. M. (2) oświadczyli, że przedmiotowy lokal wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej za wymienioną cenę kupują, nabycia dokonując w udziałach wynoszących po 1/2 części każde z nich (§ 3 aktu). Na mocy § 4 aktu pełnomocnik działający w imieniu spółki oraz Ł. B. i M. M. (2) oświadczyli, że w realizacji umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i ich sprzedaży z dnia 19 marca 2012 r. za nr Rep. (...) zmienionej w dniu 01 czerwca 2012 r. za Rep. (...) nr (...) ustanawiają odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się w budynku mieszkalnym położonym w (...) W., dzielnicy M., przy ul. (...), składającego się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju i łazienki z wc, o powierzchni użytkowej 56,85 m<sup>(2)</sup> i usytuowanego na III piętrze (IV kondygnacji nadziemnej) budynku frontowego. Z własnością lokalu związany był udział wynoszący 33/1000 części w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu, na której znajdował się

budynek oraz taki sam udział we współwłasności części wspólnych budynków i urządzeń, które nie służyły wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Spółka oświadczyła, że własność tak ustanowionego lokalu wraz z udziałem w prawie użytkownika wieczystego działki gruntu i we współwłasności części wspólnych budynków i urządzeń sprzedawała Ł. B. i M. M. (2) za cenę w kwocie brutto 600.000 zł, a Ł. B. i M. M. (2) oświadczyli, że przedmiotowy lokal wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej za wymienioną cenę kupują, nabycia dokonując w udziałach wynoszących po 1/2 części każde z nich (§ 4 aktu). Pełnomocnik spółki oświadczył jednocześnie, iż reprezentowana przez niego spółka planuje przeprowadzenie szeregu prac remontowych w budynku frontowym i oficyny, polegających m.in. w budynku frontowym na przebudowie pomieszczeń na poziomie obecnego strychu na cele mieszkalne i nadbudowie budynku na cele mieszkalne, związanej z podniesieniem dachu, urządzeniem windy w budynku, z dostępem na półpiętra, połączonym z remontem elewacji podwórkowej, w budynku oficyny zaś na budowie parkingu podziemnego (platform postojowych) na działce o nr ewidencyjnym (...) dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...) (§ 11 ust. 1 pkt 1 a i b oraz pkt 2). Przewidywany termin zakończenia prac budowlano-remontowych został ustalony na dzień 31 grudnia 2014 r. (ust. 2). W przypadku nie wykonania przez Sprzedającego w terminie do dnia 31 grudnia 2014 r. powyżej opisanego zobowiązania polegającego na urządzeniu windy w budynku frontowym Sprzedający zobowiązany był do zapłaty na rzecz Kupujących kary umownej w kwocie 60.000 zł (ust. 3). Spółka zobowiązała się w przypadku zrealizowania zamierzenia budowlanego polegającego na budowie miejsc postojowych i komórek lokatorskich, których to realizację Sprzedający uzależnił od uzyskania stosownych pozwoleń, że Kupujący będą mieli zagwarantowaną możliwość nabycia jednego miejsca parkingowego (platformy postojowej) po cenie rynkowej, z tym że nie wyższej niż kwota 40.000 zł, przy czym wydzielone miejsce parkingowe miało mieć gabaryty umożliwiające parkowanie na nim pojazdów typu (...), a ponadto Kupujący mieli mieć prawo nabycia jednej komórki lokatorskiej, której cena została uwzględniona w łącznej cenie sprzedaży określonej w § 3 i 4. W przypadku nie wykonania przez Sprzedającego w terminie do dnia 31 grudnia 2014 r. opisanego zobowiązania polegającego na zaproponowaniu nabycia jednego miejsca parkingowego (platformy postojowej) Sprzedający zobowiązany był do zapłaty na rzecz Kupujących kary umownej w kwocie 40.000 zł (§ 12 aktu) (akt notarialny z dnia 18 czerwca 2012 r. za nr Rep. (...) (...) – k. 85-98; akt notarialny z dnia 19 marca 2012 r. za nr Rep. (...) stanowiący umowę przedwstępną ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i ich sprzedaży – k. 99-108verte).

Własność lokalu mieszkalnego położonego w W., w dzielnicy M. przy ul. (...) o nr (...) o powierzchni 56,10 m<sup>(2)</sup> oraz o nr (...) o powierzchni 56,85 m<sup>(2)</sup> przysługuje Ł. B. i M. M. (2) w udziale wynoszącym po 1/2 (odpis zwykły księgi wieczystej o nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych dla lokalu nr (...) – k. 10-11 oraz k. 65-68; odpis zwykły księgi wieczystej o nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych dla lokalu nr (...) – k. 12-13 oraz k. 69-72).

Mieszkania te zostały ze sobą funkcjonalnie połączone (zeznania powoda Ł. B. – k. 493; 00:06:14).

W dniu 11 maja 2013 r. w R. Ł. B. wstąpił w związek małżeński z M. M. (2), która po zawarciu małżeństwa przyjęła nazwisko małżonka (odpis skrócony aktu małżeństwa nr (...) – k. 14).

W dniu 27 stycznia 2014 r. w W. pomiędzy Ł. B. oraz M. B. (1) jako wynajmującymi, a Fundacją (...) z siedzibą w W., została zawarta umowa najmu lokali o nr (...) zlokalizowanych w W. przy ul. (...) o łącznej powierzchni 112,95 m<sup>2</sup> (§ 1 umowy). Umowa została zawarta na czas oznaczony i miała obowiązywać przez okres 36 miesięcy, tj. od dnia 01 kwietnia 2014 r. do dnia 31 marca 2017 r. (§ 2 ust. 1). Przed upływem okresu obowiązywania umowy najemca mógł wypowiedzieć najem bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli w chwili wydania lokalu najemcy miał on wady, które uniemożliwiały przewidziane w umowie używanie lokalu, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego pisemnego zawiadomienia nie usunęli ich w terminie 14 dni, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą (§ 2 ust. 7). Wysokość czynszu określono na kwotę 4.981 zł miesięcznie. Ponadto najemca miał uiszczać na rzecz wynajmującego zryczałtowaną opłatę w wysokości 1.019 zł tytułem pokrycia opłat administracyjnych oraz eksploatacyjnych związanych z własnością lokalu i korzystaniem z niego. Czynsz i opłata zryczałtowana miały być płatne z góry do 10 dnia każdego miesiąca (§ 3 ust. 1). Jeżeli lokal lub jakaś jego część zostałaby zniszczona przez

pożar lub z innych przyczyn niezależnych od najemcy, bądź osób przebywających w lokalu za zgodą najemcy, w sposób uniemożliwiający korzystanie z lokalu zgodnie z umową, płatność kwoty najmu miała być odpowiednio zawieszona na czas kiedy lokal nie nadaje się do zamieszkania lub najemca miał prawo do natychmiastowego rozwiązania umowy oraz zwrotu kaucji (§ 8) (umowa najmu lokalu z dnia 27 stycznia 2014 r. – k. 15-17).

Na opłatę ryczałtową składały się koszty zaliczki na ogrzewanie, wodę, sprzątanie nieruchomości, zarząd oraz wywóz śmieci (zeznania powoda – k. 495, 00:45:40).

W chwili zawarcia umowy, lokal znajdował się w bardzo dobrym stanie technicznym i był urządzony w wysokim standardzie. Najemcy zostali poinformowani o prowadzonych w budynku pracach remontowych (zeznania świadka P. S., k. 300, 00:19:11 oraz k. 301, nadto opis stanu lokalu §6 ust. 1 umowy – k. 16).

W wyniku prac mających na celu nadbudowę strychu, miały powstać dwa mieszkania z dobudowanym szybem windowym obsługującym całą nieruchomość. Prace te spowodowały konieczność demontażu istniejącego dachu. Ostatecznie nad mieszkaniem powodów powstał taras w miejsce planowanych lokali mieszkalnych (zeznania świadka P. P. – k. 301, 00:39:09; 00:43:25; zeznania świadka M. P. – k. 302, 00:50:23 zeznania powoda – k. 494; k. 495, 00:45:40).

W dniu 25 czerwca 2014 r. miało miejsce pierwsze zalanie lokali nr (...) w związku z pracami polegającymi na nadbudowie budynku, prowadzonymi bezpośrednio nad wskazanymi lokalami. Inwestorem przedmiotowych prac była spółka (...) Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w K. (zaświadczenie A. S. – k. 18; zeznania świadka P. P. - k. 301, 00:43:25; protokół z dnia 10 lipca 2014 r. wskazujący datę zalania - k. 19).

Zalaniu uległ sufit w przedpokoju, sufit w pokoju, ściany boczne w przedpokoju, podłoga drewniana w przedpokoju, szafa wnękowa, instalacja oświetleniowa i domofonowa, listwy przypodłogowe (zaświadczenie A. S. – k. 18).

Zdarzenie to uniemożliwiło korzystanie z lokali zgodnie z zawartą umową najmu, na okres wykonania niezbędnych napraw. W związku z powyższym w dniu 10 lipca 2014 r. Ł. B. i M. B. (1) oraz Fundacja (...) działając na podstawie § 8 umowy z dnia 27 stycznia 2014 r. postanowili zawiesić płatność kwoty najmu w wysokości 4.981 zł miesięcznie na czas, kiedy lokal nie będzie nadawał się do korzystania. Najemca nadal był zobowiązany uiszczać na rzecz wynajmującego zryczałtowaną opłatę w wysokości 1.019 zł tytułem pokrycia opłat administracyjnych oraz eksploatacyjnych (protokół z dnia 10 lipca 2014 r. – k. 19).

Kolejne zalanie miało miejsce w dniu 24 lipca 2014 r. (ugoda z dnia 28 października 2014 r. potwierdzającą datę drugiego zalania lokalu – k. 47; zeznania świadka K. P. – k. 362; 00:18:05; pismo z dnia 23 sierpnia 2014 r. wskazujące datę drugiego zalania - k. 20).

W dniu 23 sierpnia 2014 r. najemca działając na podstawie § 8 umowy z dnia 27 stycznia 2014 r. wypowiedział w trybie natychmiastowym umowę najmu, w związku z zalaniem lokalu jakie miały miejsce w dniu 25 czerwca 2014 r. oraz w dniu 24 lipca 2014 r. (pismo z dnia 23 sierpnia 2014 r. – k. 20).

W związku z powyższym, w dniu 29 sierpnia 2014 r. Ł. B. i M. B. (1) oraz Fundacją (...) zawarli porozumienie o rozwiązaniu z dniem 31 sierpnia 2014 r. umowy najmu (porozumienie z dnia 29 sierpnia 2014 r. – k. 21).

Bezpośrednią przyczyną wypowiedzenia umowy był brak możliwości jakiegokolwiek pracy z lokalu z uwagi na hałas, brud oraz zalania, przy czym zalanie budziło obawy zniszczenia dokumentów najemcy. Gdyby okoliczności te nie zaistniały, umowa nie zostałaby wypowiedziana (zeznania świadka P. S. – k. 300, 00:19:11; 00:28:37; 00:34:23).

Według stanu na dzień 05 sierpnia 2014 r. w lokalach nr (...) zalaniu uległy sufity w przedpokoju wraz ze sztukaterią, w małych pokojach oraz w salonie oraz w przedsionku wejściowym, uszkodzeniu uległy ściany i dotyczyły one tynków i powłok malarskich, podłogi, w których w wyniku silnego i długotrwałego zamoczenia nastąpiło pęknięcie, wybrzuszenie i odspojenie desek podłogowych z dębu białego w pokoju małym i na fragmencie przedpokoju; podłoga na tych powierzchniach wymagała wymiany. Uszkodzeniu uległy również drzwi do pokoju małego i do łazienki,

wykonane i zamontowane na indywidualne zamówienie, które wymagały wymiany, szafa wnekowa w przedpokoju – pod wpływem wody zamoczeniu uległ górny element szafy oraz jej tył, szafa wymagała demontażu, naprawy oraz ponownego montażu po wysuszeniu i naprawieniu ściany. Łączny koszt napraw został wyceniony na kwotę 27.251,20 zł netto (opinia budowlana wykonana przez rzeczoznawcę budowlanego dr inż. J. P. – k. 22-25; załączniki do opinii – k. 26-42).

W dniu 18 września 2014 r. Ł. B. i M. B. (1) wezwali (...) Sp. z o.o. Sp. k. w K. do zawarcia ugody w związku z dwukrotnym zalaniem przedmiotowego lokalu w dniu 25 czerwca 2014 r. oraz w dniu 24 lipca 2014 r. wzywając do: ustalenia zakresu szkód zgodnie z załączoną opinią budowlaną sporządzoną przez rzeczoznawcę budowlanego J. P.; zwrotu kosztów przywrócenia lokalu do stanu sprzed zalania w wysokości określonej w załączonej opinii budowlanej w kwocie 33.518,98 zł brutto, w terminie 7 dni od daty zawarcia ugody; zwrotu utraconych korzyści przez brak możliwości dysponowania lokalem przez okres usuwania szkód (od lipca do listopada 2014 r.) w łącznej wysokości 27.962 zł w terminie 7 dni od daty zawarcia ugody, w tym: a) lipiec – sierpień 2014 r. kwoty 4.981 zł miesięcznie, na podstawie załączonego protokołu zawieszenia płatności zawartego z najemcą b) wrzesień – listopad 2014 r. w kwocie 6.000 zł miesięcznie na podstawie załączonego wypowiedzenia umowy najmu przez najemcę. Przedmiotowe wezwanie stanowiło jednocześnie próbę ugodowego rozwiązania sprawy, w terminie 7 dni od daty jego doręczenia. Korespondencja w tym zakresie została doręczona adresatowi w dniu 23 września 2014 r. (wezwanie do zawarcia ugody z dnia 18 września 2014 r. – k. 73; potwierdzenie nadania korespondencji – k. 74; potwierdzenie doręczenia korespondencji – k. 75-76).

Wskutek prowadzonych rozmów, w dniu 28 października 2014 r. pomiędzy (...) Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w K. a Ł. B. i M. B. (1) została zawarta ugoda w związku z dwukrotnym zalaniem lokalu znajdującego się w W. przy ul. (...) lok. (...), które miały miejsce w dniu 25 czerwca 2014 r. oraz w dniu 24 lipca 2014 r. Wysokość odszkodowania za szkodę rzeczywistą ustalono na kwotę 33.518,98 zł. Kwestie odszkodowania za zgłoszone utracone korzyści w związku z powyższym zdarzeniem miały być przedmiotem odrębnych negocjacji (korespondencja e-mailowa – k. 43-44; ugoda z dnia 28 października 2014 r. – k. 47; pełnomocnictwo – k. 48).

Powodowie nie mieli środków własnych na remont. Po przekazaniu kwoty będącej przedmiotem ugody po pierwszych zalaniach, powodowie niezwłocznie przystąpili do wykonania remontu (zeznania powoda – k. 494, 00:38:03).

W dniu 20 listopada 2014 r. miało miejsce kolejne zalanie mieszkania. Przed trzecim zalaniem, po wykonanych remontach, lokale nadawały się do wynajmu (zeznania świadka K. P. – k. 362; 00:18:05; zeznania świadka D. K. - k. 363 oraz 00:57:21; wydruk wiadomości e-mail wskazujący datę zalania – k. 150; zeznania świadka A. G. – k. 436).

W czasie zalania mającego miejsce w dniu 20 listopada 2014 r. został zalany sufit o powierzchni ok. 20 m<sup>2</sup>, została uszkodzona podłoga, blaty kuchenne oraz sztukateria znajdująca się u styku sufitu i ścian (zeznania powoda – k. 493; zeznania świadka D. K. – k. 363, 00:57:21; wycena usługi osuszania mieszkania dokonana po wizji lokalowej wskazująca rozmiar zalania sufitu – k. 49).

W okresie od dnia 12 grudnia 2014 r. do dnia 19 grudnia 2014 r. lokal był osuszany oraz ozonowano pomieszczenia. Całkowity koszt usługi wyniósł 3.450,15 zł i został on uiszczony (faktura VAT – k. 50; wycena dotycząca lokalu nr (...) przy ul. (...) – k. 49 oraz k. 54).

Przewidywany koszt zużycia energii elektrycznej przez urządzenia służące do osuszania przez okres 7 dni wynosił 416,16 zł (protokół przewidywanego zużycia energii elektrycznej przez urządzenia z dnia 01 grudnia 2014 r. – k. 58).

Naprawy po zalaniu mieszkania nr (...) przy ul. (...) w W. z dnia 20 listopada 2014 r. objęły naprawę sufitu (tynkowanie, wygładzenie), wymianę sztukaterii oraz polerowanie blatu (...). Koszt napraw wyniósł 5.292 zł (faktura Vat – k. 55).

Po trzecim zalaniu wykonano wszelkie niezbędne naprawy, do wykonania pozostały jedynie drobne naprawy. W dniu 23 grudnia 2014 r. tj. w dacie w której miały zostać wykonane ostatnie prace, ujawniono kolejne zalanie (zeznania świadka D. K. – k. 363; zeznania świadka K. P. – k. 362; 00:18:05; zeznania świadka A. G. – k. 436).



Naprawy po zalaniu mieszkania z dnia 23 grudnia 2014 r. objęty ok. 6 - 7 m<sup>2</sup> sufitu (tynkowanie, wygładzanie) oraz malowanie sufitu. Koszt tych napraw wyniósł 2.116,80 zł (zeznania świadka D. K. – k. 363, 00:57:21; wycena usługi osuszania mieszkania dokonana po wizji lokalowej wskazująca rozmiar zalania sufitu – k. 52; faktura Vat – k. 56).

Niezbędne okazało się również osuszanie mieszkania, które miało miejsce w dniach 26 stycznia 2015 r. – 31 stycznia 2015 r. Koszt usługi stanowił kwotę 1.660,50 zł (wycena usługi – k. 52; faktura Vat – k. 53 oraz k. 51).

Przewidywany koszt zużycia energii elektrycznej przez urządzenia służące do osuszania mieszkania przez okres 4 dni wynosił 211,20 zł (protokół przewidywanego zużycia energii elektrycznej przez urządzenia z dnia 20 stycznia 2014 r. – k. 59).

W dniu 22 stycznia 2015 r. Ł. B. poinformował w drodze wiadomości elektronicznej spółkę o zakończeniu prac związanych z usunięciem skutków trzeciego zalania z dnia 20 listopada 2014 r. jednocześnie wzywając do zajęcia stanowiska co do formy płatności. W odpowiedzi uzyskał informację z prośbą o wystosowanie do spółki wezwania do zapłaty z tytułu poniesionych kosztów, związanych z usunięciem skutków trzeciego zalania (wydruk wiadomości e-mail – k. 150).

W dniu 09 lutego 2015 r. w związku z kolejnymi zalaniem lokalu przy ul. (...) lok. (...) mającymi miejsce w dniach 20 listopada 2014 r. oraz 23 grudnia 2014 r. Ł. B. i M. B. (1) wezwali (...) Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w K. do zapłaty kosztów przywrócenia lokalu do stanu sprzed zalania w wysokości 13.146,81 zł w terminie 7 dni. Na kwotę tę składał się koszt 9.158,31 zł związany z zalaniem mającym miejsce w dniu 20 listopada 2014 r. (osuszanie 3.450,15 zł, zużycie prądu za osuszanie w kwocie 416,16 zł, naprawy w kwocie 5.292 zł) oraz kwota 3.988,50 zł w związku z zalaniem mającym miejsce w dniu 23 grudnia 2014 r. (osuszanie 1.660,50 zł, zużycie prądu za osuszanie 211,20 zł, naprawy 2.116,80 zł). Wezwanie zostało doręczone adresatowi w dniu 16 lutego 2015 r. (wezwanie do zapłaty z dnia 09 lutego 2015 r. – k. 77; potwierdzenie nadania korespondencji – k. 78; potwierdzenie odbioru korespondencji – k. 79; k. 80).

Mieszkanie po zalaniach nie było zdatne do użytku. Po czwartym zalaniu panowało zawilgocenie, unosił się także zapach wilgoci (zeznania świadka K. P. – k. 362, 00:27:28; zeznania świadka D. K. – k. 363, 00:57:21).

Z ekspertyzy wykonanej przez inwestora po zalaniach, wynikało, iż miały one miejsce w związku z nieprawidłowym projektem oraz nieprawidłowym jego wykonaniem. W czasie remontu był zdemontowany dach, przyczyną zaś zalań, było położenie warstwy wełny mineralnej, która nie przepuszczała powietrza (zeznania świadka A. G. – k. 436).

Koszt napraw wynikłych z dwóch ostatnich zalań wraz z osuszaniem poniesiony przez właścicieli wyniósł 13.146,81 zł (zeznania powoda – k. 495; faktura Vat na kwotę 3.450,15 zł - k. 50; faktura Vat na kwotę 1.660,50 zł - k. 53; faktura Vat na kwotę 5.292 zł - k. 55; faktura Vat na kwotę 2.116,80 zł - k. 56; prognoza zużycia energii na kwotę 416,16 zł - k. 58; prognoza zużycia energii na kwotę 211,20 zł - k. 59).

Koszt naprawy zniszczeń powstałych w związku z zalaniem mającym miejsce w dniu 20 listopada 2014 r. wyniósłby 15.285,51 zł, koszt wynajmu urządzeń osuszających stanowiłby kwotę 1.660,50 zł oraz 3.450,15 zł, koszt zaś napraw w związku z zalaniem mającym miejsce w dniu 23 grudnia 2014 r. wynosiłby 2.116,80 zł. Łączna kwota napraw w związku z zalaniem z dnia 20 listopada 2014 r. oraz 23 grudnia 2014 r. wynosiłaby 22.512,96 zł (pisemna opinia biegłego sądowego inż. E. P. z dnia 01 czerwca 2016 r. – k. 327-331; kosztorys szczegółowy – k. 332; załączniki do opinii: protokół z wizji lokalowej – k. 333; szkic pomieszczeń – k. 334; obmiar robót – k. 335; kosztorys budowlany – k. 336-339; obliczenie czasu naprawy i doprowadzenia lokalu do stanu przed powstaniem szkody w dniu 20 listopada 2014 r. lokali (...) w budynku przy ul. (...) w W. – k. 340; pisemna opinia uzupełniająca biegłego – k. 448-452; ustna opinia uzupełniająca, w której biegły podtrzymał opinie pisemne – k. 543, 00:05:58).

Remont przeprowadzony po zalaniach w dniu 20 listopada 2014 r. oraz w dniu 23 grudnia 2014 r. był niezbędny i konieczny do usunięcia powstałych zniszczeń. Po takim zakresie zalań, jakie miały miejsce, pomieszczenia nie

nadawały się do zamieszkania, ani jakiegokolwiek pracy (pisemna opinia biegłego sądowego inż. E. P. z dnia 01 czerwca 2016 r. – k. 327-331).

Osuszanie mieszkania było konieczne, aby móc wykonać prace malarskie. Użytkowanie pomieszczeń w takim stanie, w jakim znajdowały się po zalaniach nie było możliwe, gdyż pojawiłoby się zagrzybienie (ustna opinia biegłego sądowego E. P. – k. 543, 00:09:48).

Najem lokali w okresie bezpośredniego zalania był niemożliwy. Przy założeniu dobrej organizacji czasu pracy wraz z osuszaniem i remontem, brak możliwości wynajmu lokali trwał do 01 lutego 2015 r. (pisemna opinia biegłego sądowego inż. E. P. z dnia 01 czerwca 2016 r. – k. 327-331).

Po koniec stycznia 2015 r. prace remontowe w mieszkaniu zostały zakończone. Od około połowy stycznia lokal był okazywany potencjalnym najemcom (zeznania świadka K. P. - k. 362, 00:18:05; zeznania powoda – k. 493-494 oraz k. 495).

W dniu 12 lutego 2015 r. w W. pomiędzy Ł. B. i M. B. (1), a firmą (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. została zawarta umowa najmu lokalu nr (...) zlokalizowanego w W. przy ul. (...) o łącznej powierzchni 112,95 m<sup>2</sup>. Umowa została zawarta na czas oznaczony i miała obowiązywać przez okres 24 miesięcy tj. od dnia 01 kwietnia 2015 r. do dnia 01 kwietnia 2017 r. (§ 2 ust. 1). W zamian za wynajęcie lokalu najemca miał uiszczać wynajmującemu czynsz w wysokości 5.981 zł miesięcznie, a nadto zryczałtowaną opłatę w wysokości 1.019 zł tytułem pokrycia opłat administracyjnych oraz eksploatacyjnych (§ 3 ust. 1). Jeżeli lokal lub jakaś jego część zostałaby zniszczona przez pożar lub z innych przyczyn niezależnych od najemcy, bądź osób przebywających w lokalu za zgodą najemcy, w sposób uniemożliwiający korzystanie z lokalu zgodnie z umową, płatność kwoty najmu miała być odpowiednio zawieszona na czas kiedy lokal nie zadawałby się do zamieszkania lub najemcy przysługiwało prawo do natychmiastowego rozwiązania umowy oraz zwrotu kaucji (§ 8 ust. 1) (umowa najmu lokalu z dnia 12 lutego 2015 r. – k. 60-64).

Najemcy zajęli lokal w kwietniu 2015 r. (zeznania świadka K. P. – k. 363, 00:18:05).

Czynsz w okresie od dnia 01 lipca 2014 r. do dnia 31 marca 2015 r. dotyczący lokali mieszkalnych nr (...) w W. przy ul. (...) wynosiłby 6.000 zł miesięcznie. Kwota 6.000 zł miesięcznego czynszu jest stawką rynkową (pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości L. F. – k. 404-423; ustna opinia uzupełniająca biegłego L. F. – k. 543, 00:17:21 oraz k. 544).

W dniu 16 grudnia 2014 r. Urząd Dozoru Technicznego Jednostka Notyfikowana (...) nr (...) wydała Certyfikat Kontroli Końcowej nr (...) po przeprowadzeniu oceny zgodności w zakresie kontroli końcowej (załącznik VI dyrektywy) stwierdzając, że dźwig hydrauliczny o numerze fabrycznym (...) RAG zainstalowany w W. przy ul. (...) zainstalowany przez: (...) Sp. z o.o. w P., spełniał wymagania określone w Dyrektywie 95/16/WE wdrożonej do polskiego prawa rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 08 grudnia 2005 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla dźwigów i ich elementów bezpieczeństwa (Dz.U.nr 262, poz. 2198 z późn. zm.) (Certyfikat Kontroli Końcowej z dnia 16 grudnia 2014 r. – k. 128).

Odbiór windy (drugi odbiór dokonany przez Urząd Dozoru Technicznego) zgodnie z harmonogramem prac miał zostać wykonany w dniu 31 marca 2015 r. (harmonogram prac – (...) – k. 147).

W kwietniu 2015 r. pomimo zamontowania, winda nie działała (zeznania świadka K. P. – k. 362, 00:18:05 oraz 00:27:28; zeznania świadka D. K. potwierdzające, że w czasie osuszania winda nie działała – k. 363, 00:51:14, zeznania świadka A. J. k. 435);

W dniu 08 maja 2015 r. Urząd Dozoru Technicznego wykonał czynności poprzedzające wydanie pierwszej decyzji zezwalającej na eksploatację bez badania odbiorczego urządzenia technicznego: dźwigu o nr ewidencyjnym (...) o nr fabrycznym (...) RAG, w W. przy ul. (...). Wynik badania był pozytywny (protokół z wykonania czynności dozoru technicznego – k. 432).

Na podstawie decyzji Prezesa Urzędu Dozoru Technicznego z dnia 08 maja 2015 r. zezwolono na eksploatację urządzenia technicznego o nr fabrycznym (...) i nr ewidencyjnym (...), do dnia 31 maja 2016 r. (decyzja Prezesa UDT z dnia 08 maja 2015 r. – k. 433).

Winda została włączona do użytkowania w maju 2015 r. Do końca zimy 2014 r. winda nie była dostępna dla mieszkańców (zeznania świadka A. J. – k. 435, 00:11:27; zeznania świadka A. G. – k. 436, 00:44:36).

Platformy postojowe zostały zaprojektowane, finalnie jednak projekt ten nie został złożony do urzędu z uwagi na zmianę kształtu projektu przebudowy kamienicy oficyny. Platformy zostały zaprojektowane w celu zapewnienia miejsc postojowych dla lokali mieszczących się w oficynie. Z uwagi na brak zgody urzędu na nadbudowę i przebudowę oficyny, ostatecznie wykonanie garażu podziemnego okazało się niemożliwe (zeznania świadka M. P., k. 302, 00:50:23 oraz 01:07:06).

W dniu 09 stycznia 2015 r. w związku z niewykonaniem zobowiązań wynikających z umowy z dnia 18 czerwca 2012 r. sporządzonej przez notariuszem S. K. za nr Rep. (...) polegających na urządzeniu windy w budynku frontowym położonym w W. przy ul. (...) w terminie do dnia 31 grudnia 2014 r. oraz braku wykonania i zaproponowania do nabycia jednego miejsca parkingowego mieszczącego się w budynku położonym w W. przy ul. (...) w terminie do dnia 31 grudnia 2014 r., Ł. B. i M. B. (1) wezwali (...) Sp. z o.o. Sp. k. do zapłaty kary umownej w wysokości 100.000 zł w terminie 7 dni. Korespondencja w przedmiotowym zakresie została doręczona adresatowi w dniu 12 stycznia 2015 r. (wezwanie do zapłaty z dnia 09 stycznia 2015 r. – k. 109; potwierdzenie nadania korespondencji – k. 110; potwierdzenie odbioru korespondencji – k. 111-112).

W dniu 20 marca 2015 r. (...) Sp. z o.o. Sp. k. wystąpił z propozycją ugodowego zakończenia sporów i roszczeń wynikających z aktu notarialnego Rep.(...) o nr (...) z dnia 18 czerwca 2012 r. oraz szkód powstałych w wyniku zalań lokalu (...) przy ul. (...) w W., proponując wypłatę kwoty 14.000 zł oraz sprzedaż miejsca parkingowego na działce położonej pomiędzy budynkami frontowym, a budynkiem oficyny za kwotę 1 zł w formie udziału w gruncie odpowiadającemu powierzchni przedmiotowego miejsca postojowego (propozycja ugody z dnia 20 marca 2015 r. – k. 113).

Propozycja ta nie została zaakceptowana przez powodów (okoliczność bezsporna).

W dniu 04 maja 2015 r. powodowie podtrzymali wobec (...) Sp. z o.o. Sp. k. wezwania do zapłaty: z dnia 18 września 2014 r. w części dotyczącej utraconych korzyści tj. na kwotę 45.962 zł, wezwania z dnia 09 stycznia 2015 r. na kwotę 100.000 zł oraz wezwania z dnia 09 lutego 2015 r. na kwotę 13.146,81 zł, dodatkowo wzywając do zapłaty kwoty 6.000 zł z tytułu utraconych korzyści w postaci czynszu za marzec 2015 r. w terminie do dnia 08 maja 2015 r. Roszczenie z tytułu utraconych korzyści wynosiło więc 51.962 zł (9.962 zł z tytułu utraconego czynszu za miesiące lipiec-sierpień 2014 r. oraz 42.000 zł z tytułu utraconego czynszu za miesiące wrzesień 2014 r. – marzec 2015 r.). Łącznie wezwano spółkę do zapłaty sumy 165.108,81 zł wraz z odsetkami w terminie do dnia 08 maja 2015 r. (wezwanie do zapłaty z dnia 04 maja 2015 r. – k. 81; potwierdzenie nadania korespondencji – k. 82 oraz informacja o zwrocie przesyłki – k. 83-84).

Wzywany nie spełnił żądań wzywających (okoliczność bezsporna).

Stan faktyczny w powyższym kształcie został przez Sąd ustalony w oparciu o całokształt materiału dowodowego zgromadzonego na potrzeby niniejszego postępowania, a wymienionego dotychczas, w tym przedłożoną dokumentację, wydruki (art. 309 k.p.c.), opinie biegłych sądowych, zeznania świadków oraz zeznania przesłuchanych w charakterze strony – powodów.

Co się bowiem tyczy przedłożonej dokumentacji oraz wydruków, żadna ze stron nie kwestionowała ich prawdziwości czy też autentyczności, Sąd zaś nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu. Zaznaczyć jedynie należy, że powołana w toku ustaleń opinia budowlana dr inż. J. P. (sporządzona na zlecenie powodów po zalaniach, objętych ostatecznie ugodą stron), nie stanowiła źródła wiadomości specjalnych, stanowiąc jedynie dowód prywatny w rozumieniu przepisów procedury cywilnej, a zatem dowód tego, że osoba je podpisująca sporządziła oświadczenie wskazane w ich

treści. Jak nadto wskazał Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 09 maja 2014r., V ACa 895/13, opubl. w SiP Lex nr 1474065, opinie opracowane na zlecenie stron (stanowiące dokument prywatny w rozumieniu art. 253 k.p.c.) traktowane są jako element materiału procesowego wyrażający stanowiska stron. Tutejszy Sąd pogląd ten aprobuje. Nadto wskazać należy, iż powodowie nie dochodzili roszczeń z tytułu naprawienia szkody związanej z zalaniem lokali z dnia 25.06 i 24.07.2014 roku w zakresie szkody rzeczywistej a jedynie w zakresie utraconych dochodów z tytułu pożytków z umowy najmu.

Przechodząc z kolei do oceny sporządzonych przez biegłych opinii, wskazać należy, że postanowieniem z dnia 25 lutego 2015 r. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości i czynszów na okoliczność ustalenia wysokości miesięcznego czynszu (za poszczególne miesiące) za lokale stanowiące współwłasność powodów tj. lokale nr (...) położone w W. przy ul. (...) w W. za okres od dnia 01 lipca 2014 r. do dnia 31 marca 2015 r. przy uwzględnieniu, że lokale te zostały funkcjonalnie połączone, dopuszczając także dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa na okoliczność ustalenia oceny zniszczeń i szkód powstałych w związku z zalaniem lokali stanowiącymi współwłasność powodów tj. lokali nr (...) położonych w W. przy ulicy (...), do których doszło w dniach 20 listopada 2014 r. oraz 23 grudnia 2014 r., oraz wyceny kosztów naprawy i doprowadzenia lokali do stanu przed powstawaniem szkody (wycenie nie podlegały szkody powstałe podczas zalań z dnia 25.06.2014 i 24.07.2014 rok – szkody i zakres wyszczególnione w opinii budowlanej J. P. k.22-39); prawidłowości i celowości działań podjętych przez powodów celem usunięcia zniszczeń lokalu, do których doszło na skutek zalań z dnia 20 listopada 2014 r. oraz z dnia 23 grudnia 2014 r w tym zasadności poniesienia kosztów związanych z osuszaniem lokali (k. 49-59, wezwanie k. 77); wskazania w jakim okresie po zalaniach z 20 listopada 2014 r. i 23 grudnia 2014 r., powodowie mogli przystąpić do prac związanych z naprawami lokalu po zalaniach w tym do jego osuszania, wskazania ile czasu zajęło osuszanie lokali, a także czasu przeznaczanego na dokonanie napraw lokali po zalaniach; ustalenia czy istniała możliwość wynajmu przedmiotowych lokali w okresie bezpośrednio po ich zalaniu, a także kiedy lokale te zostały przywrócone do stanu umożliwiającego ich wynajem (k. 192-193).

Pisemną opinię w sprawie sporządził inż. E. P., biegły z zakresu budownictwa i kosztorysowania (k. 327-331), do której to opinii zastrzeżenia przedstawił pozwany (k. 367-371). Pozwany zarzucił m.in. że opinia była lakoniczna, biegły nie ustalił stanu nieruchomości, czy skali zniszczeń, protokół z wizji lokalowej był zbyt ogólny, biegły powoływał się jedynie na informacje z akt sprawy, a powinien powołać się na posiadane przez siebie wiadomości specjalne. W związku z sformułowanymi zarzutami, pozwany wniósł o zobowiązanie biegłego do sporządzenia pisemnej opinii uzupełniającej. Sąd wniosek ten uwzględnił (k. 436, 00:47:52 oraz k. 437, pkt 5 postanowienia), w konsekwencji czego biegły przedstawił pisemne ustosunkowanie się do zgłoszonych zastrzeżeń (k. 449-452), które także zostały zakwestionowane przez stronę pozwaną (k. 481-484). Pozwany podkreślał, że biegły w dalszym ciągu nie ustalił podstawowej kwestii, a mianowicie zakresu szkody, opierając się na aktach sprawy i twierdzeniach powoda. Przedstawiona więc przez biegłego opinia, nie ma waloru zasięgnięcia wiadomości specjalnych. W konsekwencji powyższego Sąd wezwał biegłego na termin rozprawy (k. 496, pkt 4 postanowienia).

Z kolei w zakresie ustalenia wysokości miesięcznego czynszu wypowiedział się biegły sądowy z zakresu szacowania nieruchomości L. F. (k. 404-423). Wnioski biegłego zostały zakwestionowane przez pozwanego (k. 463-464), który zarzucił m.in. że biegły nie przedstawił szczegółowego opisu lokali, a jedynie wskazał, że były w bardzo dobrym stanie. Powyższe także skutkowało wezwaniem biegłego na termin rozprawy (k. 496, pkt 3 postanowienia).

Biegli stawili się na wyznaczony na dzień 20 listopada 2017 r. termin rozprawy, zgodnie z wezwaniem. Biegły E. P. podtrzymał opinię pierwotną jak i uzupełniającą, wyjaśnił, że nie jest w stanie stwierdzić, jaki był stan lokalu gdyż w czasie zalania jak i po nim - nie był w lokalu. Dodał, że podczas wykonanej przez niego wizji lokalowej, w mieszkaniu było czysto i wszystko było pomalowane, oszacował więc wartość szkód na podstawie akt sprawy. Biegły uzasadnił, dlaczego prace związane z osuszaniem lokalu były konieczne jak również odniósł się do czasu niezbędnego na przeprowadzenie remontów (k. 543).

Biegły zaś L. F. wskazał, że zgłoszone zastrzeżenia nie wpływają w żaden sposób na zmianę jego dotychczasowych wniosków. Co prawda biegły nie oglądał lokalu, który był przedmiotem opinii, lecz jego stan został określony na

podstawie akt. Biegły dodał, że nawet gdyby dokonał wizji lokalu, nie byłby w stanie stwierdzić czy jego obecny stan jest tożsamy z tym, który był aktualny w tamtym okresie. Biegły wyjaśnił również, że poziom cen tego typu lokali nie różni się ze względu na jego wyposażenie. Z opinii biegłego wynikało więc, że kwota 6.000 zł za miesiąc jest stawką rynkową możliwego do uzyskania czynszu (k. 543-544).

Rację należy przyznać pełnomocnikowi pozwanego, że ocena opinii biegłego sądowego, nie może opierać się jedynie na jej konkluzji, lecz także weryfikacji poprawności poszczególnych elementów opinii. Niemniej jednak, nie należy tracić z pola widzenia szczególnych okoliczności niniejszej sprawy, a mianowicie polecenia sporządzenia przez biegłych opinii w okresie znacznym po zdarzeniu, które mieli opiniować (zalanie miały miejsce w dniu 20 listopada 2014 r. oraz 23 grudnia 2014 r., ostatecznie remont został zakończony pod koniec stycznia 2015 r., biegły E. P. sporządził pierwotną opinię w czerwcu 2016 r., k. 327; biegły zaś L. F. w dniu 29 grudnia 2016 r., k. 404). W tej sytuacji oczywistym jest, że biegli byli władni dokonać oceny sytuacji i stosownej rekonstrukcji stanu lokali jedynie na podstawie dostarczonych im źródeł dowodowych – w niniejszej sprawie były to więc akta sprawy.

Faktem jest – co zresztą przyznał biegły E. P., że korzystał z pomocy pełnomocnika powodów. W ocenie Sądu jednak, nie dyskwalifikuje to jego ostatecznych wniosków, które znalazły potwierdzenie w pozostałym, zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym. Liczni, zeznający w sprawie świadkowie zgodnie zeznawali, że zalania miały miejsce, wskazywali również na ich zakres. Co się zaś tyczy usługi osuszania mieszkania, powodowie przedłożyli do akt stosowane faktury, które jednoznacznie wskazywały na wysokość poniesionych kosztów.

Analogicznie Sąd ocenił opinię biegłego L. F., który został powołany do wyliczenia wysokości miesięcznego czynszu możliwego do uzyskania za lokale powodów. Słusznie biegły wskazał, że nawet gdyby w chwili obecnej obejrzał lokale, nie byłby w stanie ustalić, czy ich stan jest tożsamy z tym, który był aktualny w tamtym okresie. Z zeznań zaś świadka P. S. – prezesa fundacji (...) wynikało, że stan mieszkania w czasie, gdy był on objęty umową najmu był bardzo dobry i mieszkanie było urządzone w wysokim standardzie (k. 301), poza tym okoliczności te wynikają także bezpośrednio z zapisów umownych (§6 ust.1 umowy k. 16).

Ostatecznie, Sąd doszedł więc do przekonania, iż w konfrontacji także z pozostałym materiałem dowodowym, opinie biegłych okazały się miarodajnym źródłem dowodowym w sprawie.

Sąd dopuścił ponadto dowód z zeznań świadków: P. S., prezesa Fundacji (...), P. P., pracownika (...), M. P., generalnego projektanta inwestycji – przesłuchanych na rozprawie wyznaczonej na dzień 12 maja 2016 r. (k. 299-303), K. P., pośredniczącego w wynajmie mieszkania, D. K., wykonującego naprawy po zalaniach mieszkania powodów – przesłuchanych na terminie rozprawy w dniu 19 września 2016 r. (k. 361-364) oraz A. J., członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...), A. G., pracownika (...) – przesłuchanych na rozprawie w dniu 09 stycznia 2017 r. (k. 434-437).

W ocenie Sądu złożone przez świadków zeznania, były zeznaniami spójnymi, logicznymi i co do zasady odpowiadały sobie nawzajem. Świadczyli zgodnie zeznawali, że do zalań faktycznie dochodziło, wskazali datę, w której winda została udostępniona mieszkańcom, jak również przyczyny, dla których miejsca postojowe nie zostały wykonane.

Wprawdzie świadek A. G. zeznał, że widział zalanie listopadowe u powodów i były to 3-4 plamy na suficie, w grudniu zaś były 2 plamy, w ocenie Sądu jednak treść tej relacji nie stoi w opozycji do relacji świadka D. K., który wykonywał remont lokali, a który wskazał, że po 3 zalaniu - listopadowym wykonywał remont ok. 20m<sup>2</sup> sufitu, po zalaniu zaś grudniowym ok. 6-7m<sup>2</sup>. Świadek bowiem A. G. nie sprecyzował, jaką powierzchnie miały owe „plamy”. Powyższe relacje zaś potwierdzają, że zalanie listopadowe miało dalej idące skutki, niż to grudniowe i determinowało większy zakres robót. Co więcej, okoliczność, iż po zalaniu listopadowym zawilgoceniu uległ sufit o powierzchni ok. 20 m<sup>2</sup>, a po zalaniu grudniowym 6 m<sup>2</sup> potwierdzały wyceny usługi osuszania mieszkania. Sąd nie oparł się również o tę część zeznań świadka A. G., w której stwierdził, że lokal trzeba było osuszyć, lecz dało się to wykonać bez wyłączenia go

z eksploatacji, w tydzień - wypowiedź świadka nie miała charakteru kategorycznego i stanowiła jego domniemanie, świadek użył bowiem sformułowania "chyba".

W pozostałym zakresie, zeznania świadków, zostały uznane przez Sąd za w pełni wiarygodne i jako takie stanowiły podstawę czynienia istotnych ustaleń w sprawie.

Sąd dopuścił również dowód z przesłuchania powodów w charakterze strony (k. 492-496), dokonując ich oceny z ostrożnością - także przez pryzmat normy prawnej art. 299 k.p.c. a więc mając na uwadze ich subsydiarny charakter. Z oczywistych bowiem względów, interesy stron w niniejszym postępowaniu były sprzeczne. Tym niemniej, zeznania powodów (w szczególności powoda Ł. B., który przedstawił szczegółową relację, którą powódka jedynie potwierdziła, w niewielkim zakresie ją uzupełniając), zdaniem Sądu zasługiwały na uznanie ich za wiarygodnych, relacja ta bowiem znajdowała potwierdzenie w pozostałym, zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym. Należy przy tym podkreślić, że zeznania strony powodowej zostały powołane w toku rekonstrukcji stanu faktycznego pomocniczo - stanowiły bowiem jedynie potwierdzenie faktów, ustalonych na podstawie innych źródeł dowodowych.

Pozostała zgromadzona w aktach sprawy dokumentacja, w tym m.in. dotycząca kondycji finansowej pozwanej spółki, pozostawała irrelevantna dla oceny zasadności wywiedzionego powództwa, nie stanowiła więc podstawy czynienia istotnych ustaleń w sprawie w rozumieniu art. 227 k.p.c. Sąd nie oparł się również o przedłożoną przez pozwanego kopię pierwszej strony pozwu skierowanego do Sądu Okręgowego w Warszawie przeciwko T. J. (2) i T. G., gdyż złożenie jedynie pierwszej karty uniemożliwiało weryfikację podstawy faktycznej powództwa (k. 159).

#### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało co do zasady na uwzględnienie.

W rozpoznawanej sprawie powodowie M. B. (1) i Ł. B. wnosili o zasądzenie na rzecz każdego z powodów kwot po 82.554,40 zł wraz z ustawowymi odsetkami, z czego kwoty 51.962 zł jako utraconych korzyści w związku z zalaniem ich lokali, kwoty 13.146,81 zł tytułem rzeczywistej szkody jaką ponieśli w związku z zalaniem mającymi miejsce w dniu 20 listopada 2014 r. oraz 23 grudnia 2014 r. oraz kwoty 100.000 zł tytułem kar umownych wynikających z umowy ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i ich sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu hipoteki z dnia 18 czerwca 2012 r., z czego kwoty 60.000 zł za brak urządzenia windy w terminie do dnia 31 grudnia 2014 r. oraz kwoty 40.000 zł za brak zaproponowania nabycia jednego miejsca postojowego.

W pierwszej kolejności zwrócić należy uwagę, że w literaturze prezentowane są dwa rozbieżne stanowiska dotyczące podstawy odpowiedzialności za zalanie lokalu położonego niżej, z lokalu położonego na wyższej kondygnacji. Pierwsze wskazuje jako podstawę odpowiedzialności ogólną regułę odpowiedzialności odszkodowawczej na zasadzie winy (art. 415 k.c.). Zwolennicy tego poglądu podnoszą, że art. 433 k.c., wprowadzający odpowiedzialność na zasadzie ryzyka, zawiera rozwiązanie szczególne w stosunku do ogólnej zasady odpowiedzialności deliktowej, to jest zasady winy. Szczególny charakter art. 433 k.c. pociąga za sobą konieczność ścisłej interpretacji, gdyż wykładnia rozszerzająca wykraczałaby poza granice zamierzone przez ustawodawcę. Wśród argumentów popierających tę tezę wskazuje się historyczną funkcję tego przepisu, zarówno bowiem w czasach rzymskich jak i w okresie nowożytnym, do czasu upowszechnienia się kanalizacji w miastach, odpowiedzialność za *effusum vel deiectum* była przede wszystkim przydatna do naprawiania szkód spowodowanych wylewaniem nieczystości na ulicę. Formułowany jest zatem pogląd o zachowaniu przez ten przepis dotychczasowej tradycyjnej funkcji (powołane za: uchwała Sądu Najwyższego - Izby Cywilnej z dnia 19 lutego 2013 r., sygn. akt III CZP 63/12).

Kwestia ta została ostatecznie rozstrzygnięta przez uchwałę podjętą w składzie Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego - Izby Cywilnej z dnia 19 lutego 2013 r. w sprawie o sygn. akt III CZP 63/12, w której Sąd stwierdził, że przepis art. 433 k.c. nie ma zastosowania do odpowiedzialności za szkodę polegającą na zalaniu lokalu położonego niżej z lokalu znajdującego się na wyższej kondygnacji. W uzasadnieniu zajętego stanowiska Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że pomimo równorzędnego ukształtowania w kodeksie cywilnym odpowiedzialności na zasadzie winy i zasadzie ryzyka, zasada winy ma jednak znaczenie podstawowe i znacznie większy zakres zastosowania. Odpowiedzialność na

zasadzie ryzyka jest w przeciwieństwie do odpowiedzialności na zasadzie winy, ograniczona do ściśle określonych w ustawie wypadków. Wybór zasady ryzyka oznacza istotne uprzywilejowanie poszkodowanego i znacząco zwiększa zakres odpowiedzialności osoby objętej tym reżimem. Z tego względu rozszerzająca wykładnia przepisu, dokonywana w celu rozciągnięcia jego hipotezy na wypadki w nim nieuregulowane, powinna być dokonywana wyjątkowo, przy uwzględnieniu proporcji pomiędzy ochroną interesów poszkodowanego i osoby odpowiedzialnej za szkodę. Uznanie, że art. 433 k.c. obejmuje także wypadek wyrządzenia szkody przez przelanie się wody czy innej cieczy pomiędzy kondygnacjami wewnątrz budynku wymagałoby dokonania wykładni rozszerzającej, czego nie uzasadnia potrzeba wzmoczonej ochrony osób zamieszkałych w tym samym budynku. Skoro zatem art. 433 k.c. nie obejmuje takiego wypadku, jego zastosowanie mogłoby nastąpić jedynie poprzez analogię, w razie uznania, że istnieje w tym zakresie luka w prawie. Takie założenie nie jest jednak uzasadnione, skoro ustawa zawiera w postaci art. 415 k.c. regulację, znajdującą do omawianego wypadku zastosowanie (uchwała Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego – Izby Cywilnej z dnia 19 lutego 2013 r., sygn. akt III CZP 63/12, Sip Legalis).

Akceptując powyższe stanowisko, należało więc dokonać oceny wywiedzionego powództwa w zakresie szkody powstałej w związku z zalaniem lokali, w kontekście przesłanek art. 415 k.c. wedle brzmienia którego, kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia.

Jak słusznie podkreśla się w doktrynie prawa wyrządzenie szkody przez czyn niedozwolony jest samoistnym źródłem stosunku obligacyjnego i skutkuje zaistnieniem odpowiedzialności odszkodowawczej *ex delicto* (deliktowej). Reżim tej odpowiedzialności odróżnia się w polskim prawie od odpowiedzialności *ex contractu* (kontraktowej), gdzie dla zaistnienia obowiązku naprawienia szkody wymaga się, aby szkoda była wynikiem niewykonania lub nienależytego wykonania istniejącego wcześniej między stronami stosunku zobowiązaniowego. Świadczenie polegające na obowiązku naprawienia szkody w reżimie odpowiedzialności *ex contractu* ma zatem charakter nie pierwotny, jak w odpowiedzialności *ex delicto*, a następczy (zob. Z. Radwański, *Zobowiązania*, s. 78). Artykuł 415 k.c. ma zastosowanie w takich wypadkach, w których do wyrządzenia szkody dochodzi poza istniejącymi między danymi osobami stosunkami prawnymi, a zdarzenie wywołujące szkodę jest jednocześnie źródłem powstania zobowiązania, którego treść *ab initio* sprowadza się do obowiązku naprawienia wyrządzonej tym zdarzeniem szkody (Komentarz do art. 415 KC red. Gniewek 2017, wyd. 8/Dubis, Sip Legalis).

Z art. 415 k.c. wynika, że przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej na zasadzie winy są: zachowanie człowieka, szkoda oraz wina człowieka, którego zachowanie wyrządziło szkodę; przesłanki te uzupełniane są przez art. 361 k.c., w którym ustawodawca dodaje do nich adekwatny związek przyczynowy między zachowaniem sprawczym i naruszeniem dobra, z którego wynikała szkoda. Żadna z przesłanek odpowiedzialności wynikających z art. 415 k.c. nie jest objęta domniemaniem. W przypadku zatem gdy poszkodowany dochodzi roszczenia o naprawienie szkody na podstawie art. 415 k.c., musi wykazać wszystkie przesłanki odpowiedzialności adresata jego roszczeń (art. 6 k.c.) (Komentarz do art. 415 k.c. red. Osajda 2017, wyd. 17/B. Lanckoroński/M. Raczkowski, Sip Legalis).

W ocenie Sądu, powodowie sprostali wykazaniu zasadności powództwa w tej części, w jakiej zostało ono oparte o normę prawną art. 415 k.c. Co prawda pozwany kwestionował swoją odpowiedzialność za zalania, jakie miały miejsce w dacie 20 listopada 2014 r. oraz 23 grudnia 2014 r. (ostatecznie kwestionował, że do zalań w ogóle doszło, k. 299-300), powoływał się także na dyspozycję art. 429 k.c., analiza jednak całokształtu materiału dowodowego ujawnionego w toku procesu, zarzutów tych nie potwierdziła.

W sprawie niewątpliwym było, iż lokale mieszkalne oznaczone numerami (...) w budynku przy ul. (...) w W. stanowią własność powodów. Poza sporem stron pozostawał również fakt, iż lokale te (dalej zamiennie także lokal/mieszkanie, gdyż stanowią one funkcjonalnie powiązaną całość), znajdowały się w pierwotnej bryle budynku na ostatniej kondygnacji (ostatnim piętrze), nad nimi znajdował się jedynie strych, który zgodnie z planami miał być przedmiotem inwestycji pozwanej spółki – miała nastąpić jego przebudowa i nadbudowa, w ten sposób, że miały powstać dwa lokale mieszkalne. Fakt ten potwierdzały nie tylko zeznania świadków, ale także treść aktu notarialnego – umowy ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i ich sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu hipoteki, w którym w § 11 ust. 1 pkt 1 wskazano, że spółka planuje przeprowadzenie szeregu prac w tym m.in. przebudowie

pomieszczeń na poziomie obecnego strychu na cele mieszkalne i nadbudowie budynku na cele mieszkalne, związanej z podniesieniem dachu (k. 93). Pozwany zresztą potwierdził, że w czasie kiedy miały miejsce zalania z dnia 20 listopada 2014 r. oraz 23 grudnia 2014 r. prowadził inwestycję (k. 299-300).

Odnosząc się więc do zarzutu, że powodowie nie wykazali, iż do zalań doszło oraz by to pozwany był za nie odpowiedzialny, nie ulegało wątpliwości Sądu, iż był to zarzut chybiony. Zeznający w sprawie świadkowie – w tym co ważne, także pracownicy pozwanej spółki, zgodnie potwierdzali, że do zalań faktycznie dochodziło i że w ich trakcie zalaniu uległ m.in. sufit (zeznania A. G. – k. 436). Uznanie więc, że powodowie nie wykazali, kto jest odpowiedzialny za zalanie ich sufitu, w sytuacji gdy ich lokal mieścił się na ostatnim piętrze budynku i nad nimi prace wykonywał jedynie pozwany, prowadziłoby do nielogicznych wniosków, iż do zalania sufitu może dojść z innego miejsca, niż położonego bezpośrednio nad tym lokalem. Z wnioskiem takim nie można się zgodzić.

Pozwany konstruował również zarzut oparty o treść art. 429 k.c. Artykuł ten przewiduje, że kto powierza wykonanie czynności drugiemu, ten jest odpowiedzialny za szkodę wyrządzoną przez sprawcę przy wykonywaniu powierzonej mu czynności, chyba że nie ponosi winy w wyborze albo że wykonanie czynności powierzył osobie, przedsiębiorstwu lub zakładowi, które w zakresie swej działalności zawodowej trudnią się wykonywaniem takich czynności.

W art. 429 k.c. przyjmuje się domniemanie culpa in eligendo i dla zwolnienia się od odpowiedzialności powierzający musi udowodnić, iż nie ponosi winy w wyborze. Ekskulpacja wymaga wykazania, iż wybór dokonany został w sposób należyte staranny w rozumieniu art. 355 k.c., a więc uwzględnił w dostatecznym stopniu kwalifikację, doświadczenie, wykształcenie, stopień sprawności fizycznej, poziom rozwoju emocjonalnego, stan zdrowia psychicznego i inne cechy osoby, której czynności zostały powierzone (zob. P. Machnikowski, w: SPP, t. 6, 2009, s. 444–445, nie widzi tu domniemania w rozumieniu art. 234 k.p.c., a raczej konstrukcję, która obok pozytywnych przesłanek odpowiedzialności, przewiduje także przesłanki negatywne – fakty, których istnienie wyłącza odpowiedzialność powierzającego, co uwalnia od konieczności rozpatrywania wzajemnych relacji pomiędzy brakiem winy w wyborze a powierzeniem wykonania czynności profesjonalistom). Odpowiedzialność w przepisie tym przewidzianą wyłączy także przedstawienie dowodu, iż wykonanie czynności powierzono osobie, przedsiębiorstwu lub zakładowi, które w zakresie swej działalności zawodowej trudnią się wykonywaniem takich czynności (w wyr. z 27.3.2014 r., I ACa 893/13, Legalis, SA w Warszawie wskazał, iż o tym, czy określona działalność ma charakter zawodowy, nie decyduje to, czy jest ona wskazana w zakresie działalności ujawnionym w ewidencji, lecz takie kryteria jak prowadzenie danej działalności w sposób stały, podporządkowanie regułom opłacalności i zysku lub zasadzie racjonalności gospodarowania, co z kolei oznacza założenie efektywności lub wydajności, prowadzenie na własny rachunek oraz uczestnictwo w obrocie gospodarczym; podobnie wyr. SA w Łodzi z 24.6.2016 r., I ACa 5/16, Legalis) (Komentarz do art. 429 k.c., red. Gniewek 2017, wyd. 8/Dubis, Kodeks Cywilny. Komentarz 2017, wyd. 8, Sip Legalis).

W powyższym kontekście pozwany twierdził jedynie, że wykonanie prac przy nadbudowie zostało powierzone wyspecjalizowanemu przedsiębiorstwu budowlanemu, wskazując, że wykonawcą prac był T. J. (1) prowadzący działalność pod firmą (...) oraz T. G. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą Usługi (...). Pozwany dodał, że w wyniku wadliwie wykonanych prac budowlanych wytoczył powództwo o zapłatę przeciwko wskazanym wykonawcom, a sprawa toczy się przez Sądem Okręgowym w Warszawie, Wydziałem Gospodarczym (nie wskazano sygnatury akt).

Twierdzenia te jednak, nie zostały przez pozwanego wykazane, a co już Sąd sygnalizował, samo przedłożenie kopii pierwszej pozwu w żaden sposób nie potwierdza podstawy jego złożenia (k. 159).

Zgodnie z brzmieniem art. 6 k.c. oraz jego proceduralną konsekwencją – art. 232 zd. 1 k.p.c., to na stronie, która wywodzi z jakiegoś faktu korzystne dla siebie skutki prawne spoczywa ciężar dowodzenia tych faktów, w związku z czym powinna ona dostarczyć w tej mierze materiał dowodowy. Inicjatywa dowodowa Sądu jest z kolei, zgodnie z art. 232 zd. 2 k.p.c., ograniczona i ma charakter fakultatywny. Judykatura stoi przy tym na stanowisku, iż dopuszczenie przez Sąd niezawnioskowanego przez strony dowodu winna znamionować wyjątkowość (por. wyrok SN z dnia 26.01.2012 r., I UK 218/11, opubl. w SiP Lex pod nr 1162650; postanowienie SN z dnia 12.05.2011 r., III CSK 238/10, opubl. w SiP Lex pod nr 964473, wyrok SN z dnia 07.12.2010r., I BU 8/10, opubl. w SiP Lex pod nr 785642).



To na pozwanym spoczywał więc ciężar wykazania, że prace związane z nadbudową zostały powierzone wyspecjalizowanej firmie, czego jednakże pozwany nie dowiódł. To z kolei determinuje odpowiedzialność pozwanego, jako inwestora przeprowadzanej inwestycji, w wyniku której doszło do licznych zalań lokalu powodów, powoływanie się więc na dyspozycję art. 429 k.c. było w tej sytuacji bezskuteczne.

Przechodząc do dalszych rozważań, wskazać należy na treść art. 361 § 1 k.c., który stanowi, że zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Ponadto, w powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono (§ 2).

W myśl powyższego przepisu zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa swego działania lub zaniechania. Przepis ten odnosi się do jednej z koniecznych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej, jaką jest związek przyczynowy. Wypowiedziano w nim zasadę adekwatnej przyczynowości. Bez spełnienia warunku, iż między określonym zdarzeniem obciążającym (przypisanym przez przepis prawny) zobowiązanego do odszkodowania a powstałą szkodą istnieje związek przyczynowy, roszczenie odszkodowawcze nie powstanie. Z kolei co do pojęcia szkody, panuje zasadniczo zgoda, by pojęciem szkody obejmować uszczerbek, jakiego w swych dobrach lub interesach doznała określona osoba, jeśli są to dobra lub interesy prawnie chronione (zob. Z. Radwański, Zobowiązania, s. 83), i co do których z mocy obowiązujących norm istnieje obowiązek jej naprawienia (zob. T. Dybowski, w: SPC, t. 3, cz. 1, s. 214; Z. Banaszczyk, w: K. Pietrzykowski, Komentarz KC, t. 1, 2008, s. 994). Szkoda może występować w dwojakiej postaci, po pierwsze może ona obejmować straty, które poszkodowany poniósł (*damnum emergens*), albo też, po drugie, utratę korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono (*lucrum cessans*). Jest niewątpliwe, że dla wyjaśnienia obu postaci szkody użyteczne staje się pojęcie związku przyczynowego, który pozwala oceniać doznany uszczerbek przy zastosowaniu kryterium normalności następstw zdarzenia, z jakiego szkoda wynikła. Związek w tym wypadku staje się kryterium wskazującym granicę odpowiedzialności zobowiązanego do odszkodowania (Komentarz do art. 361 KC red. Gniewek 2017, wyd. 8/ Zagrobelny, Síp Legalis).

W toku procesu pozwany zarzucał, że to powodowie byli zobowiązani dokonać niezwłocznego remontu lokali, co zwalnia go z odpowiedzialności za utracone przez nich korzyści w postaci braku uzyskiwania czynszu najmu. Pozwany kwestionował wysokość czynszu ustalonego na kwotę 6.000 zł jako rażąco wygórowanego, zarzucając ponadto, że powodowie nie wykazali, by byli w stanie czynsz ten uzyskać. Wreszcie pozwany zarzucał brak adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy zalaniem, a szkodą w postaci braku uzyskiwania czynszu najmu, kwestionując również zakres zalania, a w konsekwencji wysokość odszkodowania.

Na wstępie przypomnieć należy, że powodów łączyła umowa najmu przedmiotowych lokali zawarta z Fundacją (...) z siedzibą w W. na czas określony od 01 kwietnia 2014 r. do dnia 31 marca 2017 r., na mocy której najemca był zobowiązany uiszczać miesięczny czynsz w kwocie 6.000 zł, w tym 1.091 zł tytułem zryczałtowanej opłaty tytułem pokrycia opłat administracyjnych oraz eksploatacyjnych.

W związku z zalaniem mającym miejsce w dniu 25 czerwca 2014 r. w dniu 10 lipca 2014 r. strony umowy najmu postanowiły zawiesić płatność kwoty najmu w wysokości 4.981 zł miesięcznie na czas, w którym lokal nie będzie nadawał się do korzystania (k. 19). Ponadto, z uwagi na kolejne zalanie mające miejsce w dniu 24 lipca 2014 r. najemca skorzystał z prawa natychmiastowego wypowiedzenia umowy, określając datę wypowiedzenia na 31 sierpnia 2014 r. (k. 20) i z tym właśnie dniem umowa została ostatecznie rozwiązana, na mocy porozumienia z dnia 29 sierpnia 2014 r. (k. 21).

W sprawie został przeprowadzony dowód z przesłuchania w charakterze świadka P. S. – prezesa Fundacji, który potwierdził, że gdyby nie hałas, brud oraz zalania, nie doszłoby do wypowiedzenia umowy (w dokonanym wypowiedzeniu pisemnym jako jedyną przyczynę wypowiedzenia wskazano zalania).

Nie ulega więc wątpliwości, iż strona powodowa wykazała, że z dużą dozą prawdopodobieństwa, do dnia 31 marca 2017 r. uzyskiwałyby stały dochód w postaci czynszu najmu. Utracone korzyści w tej mierze obejmowały więc czas, w którym zawieszono obowiązek zapłaty pełnej stawki czynszu tj. lipiec i sierpień 2014 r. (4.981 zł x 2 = 9.962 zł) oraz kolejne miesiące, w których powodowie pozbawieni zostali faktycznie możliwości zawarcia umowy z nowym najemcami.

Pozwany zarzucał, że bezpośrednio po zalaniu mieszkania, powodowie winni we własnym zakresie przystąpić niezwłocznie do wykonania remontu, podnosił również, że w braku środków finansowych na ten cel, mogli zwrócić się do instytucji finansowej o udzielenie kredytu. Argumentacja jest oczywiście nietrafiona, a jej akceptacja prowadziłaby do przerzucenia odpowiedzialności za szkodę, na osoby w tej sytuacji poszkodowane i narażanie ich na kolejne, wymierne straty finansowe w postaci chociażby kosztów uzyskania kredytu czy jego oprocentowania (powodowie zeznali, że nie mieli środków na remont). To pozwany bowiem jako podmiot profesjonalny, prowadzący wyspecjalizowaną działalność, winien należycie przygotować projekt planowanej inwestycji, przy zachowaniu należytej staranności dokonać wyboru ekipy budowlanej legitymującej się odpowiednimi kwalifikacjami oraz przede wszystkim właściwie zabezpieczyć budowę, w ten sposób, by jej prowadzenie nie zagrażało pozostałym znajdującym się w budynku lokalom. Z oczywistych także względów, inwestycja polegająca na budowie lub nadbudowie nieruchomości łączy się z czasową koniecznością usunięcia dachu, co też miało miejsce w niniejszej sprawie, a to z kolei winno determinować inwestora do podjęcia daleko idących środków ostrożności, aby nie doprowadzić do zalania niżej położonego lokalu – w tym przypadku lokalu powodów. Pierwsze zalanie nie miało charakteru incydentalnego, inwestor nie wyciągnął wniosków z zaistniałego zdarzenia co z kolei prowadziło do dalszego, wielokrotnego zalania lokalu powodów. Pozwany miał także świadomość, że lokal ten objęty umową najmu (do pisma stanowiącego wezwanie do zawarcia ugody załączono protokół zawieszenia płatności czynszu oraz wypowiedzenie umowy najmu, k. 73), jako sprawca szkody winien więc dążyć do sprawnego wypłacenia należnego odszkodowania, tak aby bez zbędnej zwłoki możliwe byłoby wyremontowanie lokalu, a tym samym ponowne jego wynajęcie. Tymczasem, ugoda obejmująca szkody wynikłe z dwukrotnego zalania lokalu z dnia 25 czerwca 2014 r. oraz z dnia 24 lipca 2014 r. została zawarta dopiero w dacie 20 października 2014 r. (k. 47). Dopiero więc od tej chwili powodowie dysponowali środkami niezbędnymi na wykonanie napraw. Sam zakres prac został wyszczególniony w prywatnej opinii rzeczoznawcy, sporządzonej na zlecenie powodów, a wyceniającej koszt tych prac na kwotę 33.518,98 zł (kwota ta została zaakceptowana przez pozwanego i została objęta zawartą ugodą), nie ulega więc wątpliwości, iż zakres prac był znaczny.

Z zeznań świadka D. K. wykonującego remont mieszkania wynikało, że przed trzecim zalaniem mieszkanie było faktycznie gotowe do wynajmu (k. 363). W dacie jednak 20 listopada 2014 r. doszło do kolejnego zalania, które w konsekwencji prowadziło m.in. do wykonania remontu ok. 20 m<sup>2</sup> oraz przeprowadzenia procesu osuszania mieszkania. Powodowie przedłożyli do akt protokół z pomiarów wraz z kosztorysem w dniu 29 listopada 2014 r. wykonany po dokonaniu wizji lokalu przez firmę specjalizującą się w usłudze osuszania lokali, z którego wynikało, że pomiar zawilgocenia sufitu wykazał zawilgocenie na powierzchni ok. 20 m<sup>2</sup>, pomiary zaś wykazały zawilgocenie na poziomie 10%. Koszt wykonania usługi wykonanej w okresie od 12 grudnia 2014 r. do 19 grudnia 2014 r. wyniósł 3.450,15 zł i został potwierdzony złożoną do akt fakturą Vat (k. 49-50). Z kolei wizja wykonana w dniu 19 stycznia 2015 r. potwierdziła, że zawilgoceniu uległ sufit na powierzchni 6 m<sup>2</sup>, a pomiary zawilgocenia wykazały zawilgocenie na poziomie 10%. Usługa ta została wykonana w okresie od 26 stycznia 2015 r. do 31 stycznia 2015 r. i jej koszt wyniósł 1.660,50 zł (w wycenie wskazano 2014 r. jednak z faktury wynikało, iż usługa została wykonana w 2015 r., k. 52-53). Dodać należy, że do wykonanej usługi nie został wliczony koszt zużycia energii elektrycznej, który wyniósł odpowiednio 416,16 zł za okres 7 dni oraz 211,20 zł za okres 4 dni (k. 58-59). Koszt zaś naprawy sufitu (tynkowanie, wygładzanie), wymiany sztukaterii oraz polerowania blatu (...) uszkodzonych w wyniku zalania z dnia 20 listopada 2014 r. wyniósł 5.292 zł (k. 55), z kolei naprawa sufitu (tynkowanie, wygładzanie) oraz malowanie sufitu w związku z zalaniem z dnia 23 grudnia 2014 r. stanowiło koszt 2.116,80 zł (k. 56).

Po zalaniach mających miejsce w dniu 20 listopada 2014 r. oraz 23 grudnia 2014 r. ostatecznie mieszkanie zostało wyremontowane pod koniec stycznia 2015 r. Zdaniem Sądu, w sytuacji gdy podmiot bezpośrednio odpowiedzialny

za szkodę, nie wypłaca niezwłocznie odszkodowania z tytułu powstałych szkód, brak jest podstaw by czynić powodowi zarzut opieszałości w ich usunięciu. Powodowie podjęli działania celem doprowadzenia lokalu do stanu umożliwiającego jego ponowne wynajęcie z własnych środków, nie należało także zapominać, iż zalanie grudniowe miało miejsce w dniu 23 grudnia 2014 r. a więc w okresie świątecznym, w którym z pewnością utrudnione jest znalezienie osób, które podjęłyby się wykonania natychmiastowego remontu. Biegły opiniujący w sprawie wskazał, że powodowie mogli przystąpić do prac zaraz po zalaniu czyli 21 listopada i 24 grudnia 2014 r.; osuszanie lokali zajęło tydzień plus dodatkowo 1 dzień na wynajem co stanowiło 6 dni. W ocenie biegłego czas od powstania szkody w dniu 20 listopada do 23 grudnia 2014 r. plus 1 tydzień czyli do 01 stycznia 2015 r., a w związku z zalaniem z dnia 23 grudnia osuszanie zajęło tydzień, remont 20 dni, co łącznie stanowiło wymiar jednego miesiąca, a więc do lutego 2015 r. (k. 330). Biegły wskazał ponadto, że w związku z koniecznością osuszania i remontu, brak możliwości wynajmu lokalu przy dobrej organizacji pracy trwał do 01 lutego 2015 r. (k. 330).

Ostatecznie biegły ustalił, że wycena kosztów naprawy w związku z zalaniem pomieszczeń w dniu 20 listopada 2014 r. wynosiłaby 15.285,51 zł (bez uwzględnienia kosztów usługi osuszania), koszt usunięcia skutków zalania z dnia 23 grudnia 2014 r. kształtowałby się na poziomie 2.116,80 zł, co wraz z usługą osuszania stanowiłoby sumę 22.512,80 zł (k. 329). Zauważyć należy, że wycena ta jest wyższa, niż kwota faktycznie dochodzona przez powodów w ramach niniejszego postępowania (powodowie żądali kwoty 13.146,81 zł).

W dniu 12 lutego 2015 r. powodowie zawarli z firmą (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. umowę najmu lokalu, na czas oznaczony na okres 24 miesięcy od dnia 01 kwietnia 2015 r. do dnia 01 kwietnia 2017 r., z czynszem ustalonym na kwotę 7.000 zł, w tym 1.019 zł tytułem zryczałtowanej opłaty (k. 60-64). Zeznania K. P. – pośredniczącego w wynajęciu lokali powodów, potwierdziły, że lokal był okazywany potencjalnym najemcom od połowy stycznia 2015 r., w tym zamieszczone zostały ogłoszenia w portalach branżowych (k. 362).

To, czy mieszkanie zostanie ostatecznie objęte umową najmu, zdeterminowane jest potrzebami rynku nieruchomości oraz potencjalnych najemców. Nawet więc jeśli lokal powodów mógł faktycznie zostać wynajęty w lutym 2015 r., nie oznacza to, iż data ta byłaby realną, możliwą datą jego wynajęcia. Z wyjaśnień pośrednika wynikało, iż lokal był oglądany w lutym, najem zaś rozpoczął się od kwietnia ze względu na prace remontowe i sprzątanie – klatki schodowe i części wspólne były w budowie, z operatu zaś powziął wiedzę, iż miało to związek z prowadzoną nadbudową (k. 362). Zdaniem Sądu brak faktycznie zainteresowanych zawarciem umowy najmu, nie powinien w tej sytuacji obciążać powodów, gdyż przyczyny z jakich lokal nie został objęty stosowną umową już w lutym 2015 r. były natury obiektywnej – prowadzone prace zniechęcały potencjalnych najemców. To z kolei prowadziło do wniosku, iż żądanie utraconych korzyści za brak osiągnięcia wpływów z czynszu najmu, był uzasadniony za cały okres objęty żądaniem pozwu.

Co do zaś wysokości czynszu ustalonego pierwotnie przez powodów na kwotę 6.000 zł, jednoznacznie wypowiedział się biegły sądowy z zakresu szacowania nieruchomości wskazując, że biorąc pod uwagę stan lokalu ustalony jako bardzo dobry, kwota ta odzwierciedla realne możliwości na rynku najmu w okresie objętym pozwem (k. 423). Opinia ta została przez biegłego podtrzymana (k. 543), a jej wnioski zostały podzielone przez Sąd.

Odnosząc się z kolei do zarzutu podnoszącego brak adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy zdarzeniem, a szkodą, zwrócić należy uwagę, że pierwszym etapem badania istnienia adekwatnego związku przyczynowego jest stwierdzenie istnienia między badanym zachowaniem a szkodą powiązania typu *conditio sine qua non* (tzw. test warunku koniecznego). Jeśli pomiędzy badanymi zdarzeniami nie istnieje nawet powiązanie typu *conditio sine qua non*, nie może występować między nimi normalny (adekwatny) związek przyczynowy (por. wyr. SN z 15.2.2008 r., I CSK 359/07, Legalis). Test *conditio sine qua non* pozwala wyeliminować zdarzenia, które na pewno nie stanowią przyczyny powstania szkody (wyr. SN z 9.2.2001 r., III CKN 578/00, OSNC 2001, Nr 7-8, poz. 120; A. Koch, Związek przyczynowy jako podstawa odpowiedzialności, s. 63 i 72; tenże, w: Gutowski, Komentarz, t. I, s. 1301, Nb 9; A. Olejniczak, w: Kidyba, Komentarz, 2014, t. III, cz. 1, s. 100, Nb 4). W celu przeprowadzenia omawianego testu należy udzielić odpowiedzi na pytanie, czy w przypadku braku badanego zdarzenia w łańcuchu przyczynowo-skutkowym wystąpiłaby szkoda (tak też Komentarz do art. 361 KC red. Osajda 2017, wyd. 17/P. Sobolewski, Sip Legalis).

W ocenie Sądu związek przyczynowo - skutkowy pomiędzy zalaniem, a szkodą powodów zarówno w zakresie *damnum emergens* jak i *lucrum cessans* był niewątpliwy. Oczywistym bowiem w sprawie było, że gdyby zalania nie miały miejsca, powodowie nie byłoby zmuszeni do ciągłego przeprowadzania remontów swojego lokalu, co nie tylko generowało wymierne starty finansowe, ale także utratę korzyści w postaci osiąganego czynszu najmu.

Sąd doszedł więc do przekonania, iż powodowie sprostali ciężarowi wykazania zasadności powództwa, w zakresie w jakim obejmowało ono dochodzenie kwoty 51.962 zł z tytułu utraconych korzyści oraz kwoty 13.146,81 zł z tytułu rzeczywistej szkody poniesionej w związku z zalaniem lokalu, jakie miały miejsce w dniu 20 listopada 2014 r. oraz w dniu 23 grudnia 2014 r. co też stanowiło podstawę jego uwzględnienia, w tej części w całości.

Przechodząc do oceny wywiedzonego powództwa w zakresie, w jakim powodowie domagali się zasądzenia na ich rzecz kwot po 50.000 zł na rzecz każdego z nich tytułem kar umownych wynikających z aktu notarialnego – umowy ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i ich sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu hipoteki, wskazać należy, że na mocy § 11 ust. 1 pkt 1 lit. b aktu pozwana spółka planowała przeprowadzenie szeregu prac remontowych w budynku przy ul. (...) polegających m.in. na urządzeniu windy w budynku, z dostępem na półpiętra, połączonym z remontem elewacji podwórkowej, a ponadto do budowy parkingu podziemnego (platform postojowych) na działce o nr ewidencyjnym (...) (pkt 2). W przypadku nie wykonania prac przez sprzedającego w terminie do 31 grudnia 2014 r. polegającego na urządzeniu windy w budynku frontowym, sprzedający zobowiązany był do zapłaty na rzecz kupujących kary umownej w kwocie 60.000 zł (§ 11 ust. 3). Na mocy zaś § 12 spółka zobowiązała się, że w przypadku zrealizowania zamierzenia budowlanego polegającego na realizację sprzedający uzależniał od uzyskania stosownych pozwoleń, kupujący mieli mieć zagwarantowaną możliwość nabycia jednego miejsca parkingowego (platformy postojowej) po cenie rynkowej, z tym że nie wyższej niż kwota 40.000 zł. W przypadku nie wykonania przez sprzedającego w terminie do dnia 31 grudnia 2014 r. powyżej zobowiązania polegającego na zaproponowaniu nabycia jednego miejsca parkingowego (platformy postojowej) sprzedający zobowiązany był do zapłaty na rzecz kupującego kary umownej w kwocie 40.000 zł (§ 12).

W myśl art. 483 § 1 k.c. można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Zgodnie zaś z treścią art. 484 § 1 k.c. W razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody. Żądanie odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary nie jest dopuszczalne, chyba że strony inaczej postanowiły. W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, że kara umowna stanowi surogat odszkodowania za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania niepieniężnego (tak: wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 28 lipca 2005 r., I ACa 368/05, OSAB 2005, nr 3, poz. 3). Zakres odpowiedzialności z tytułu kary umownej pokrywa się w pełni z zakresem ogólnej odpowiedzialności dłużnika za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (art. 471 k.c.). Z tego też względu przesłanki obowiązku zapłaty kary umownej określone są przez przyzmat ogólnych przesłanek kontraktowej odpowiedzialności odszkodowawczej (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2008 r., V CSK 362/07, LEX nr 515710; wyrok SN z dnia 20 marca 1967 r., II CR 419/ 67, niepubl).

Zastrzeżenie kary umownej ma na celu uproszczenie i ułatwienie dochodzenia odszkodowania przez stronę poszkodowaną. Nie ma ona bowiem obowiązku udowadniania w procesie powstania szkody ani jej wysokości. Wierzyciel musi jedynie udowodnić, że kara umowna została skutecznie zastrzeżona oraz że do wykonania zobowiązania nie doszło. Stanowisko to zaakceptował Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 07 lipca 2005 r. (sygn. akt V CK 869/04 LEX nr 150649), w którym wskazał, że wierzyciel, dla którego zastrzeżona została kara umowna nie ma obowiązku wykazywać faktu poniesienia szkody. Dla realizacji przysługującego mu roszczenia o zapłatę kary umownej musi jednak wykazać istnienie i treść zobowiązania łączącego go z dłużnikiem, a także fakt niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania.

Jak podkreśla się w orzecznictwie, zastrzeżenie kary umownej może obejmować kilka grup zdarzeń, w tym również obowiązek jej zapłaty na wypadek zwłoki w wykonaniu umowy (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach, V ACa 130/08). Takie właśnie rozwiązanie przewidziały strony w treści zawartej umowy, z której wynika, iż w razie

braku wykonania w terminie do dnia 31 grudnia 2014 r. zobowiązania polegającego na urządzeniu windy w budynku frontowym sprzedający był zobowiązany do zapłaty kary umownej oraz w przypadku braku zaproponowania w terminie do dnia 31 grudnia 2014 r. jednego miejsca parkingowego sprzedający był zobowiązany do zapłaty na rzecz kupujących kary umownej.

W toku procesu strony zajmowały odmienne stanowiska co do warstwy definicyjnej pojęcia "urządzenie". Powodowie twierdzili, że w ich mniemaniu urządzenie windy oznaczało oddanie jej do użytkowania mieszkańcom (k. 494), pozwany powoływał się zaś na definicję słownika języka polskiego, wedle której urządzenie oznacza „wyposażyć coś w odpowiednie sprzęty”, przy czym posiadany przez pozwanego Certyfikat Kontroli Końcowej nr (...) uzyskanego z Urzędu Dozoru Technicznego z dnia 16 grudnia 2014 r. potwierdzał, że w W. przy ul. (...) został zainstalowany dźwig hydrauliczny, który spełniał wymagania określone w Dyrektywie 95/16/WE wdrożonej do prawa polskiego Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 08 grudnia 2005 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla dźwigów i ich elementów bezpieczeństwa (Dz.U.nr 262, poz. 2198 z późn. zm.) (k. 128).

Z uwagi więc na rozbieżne stanowiska stron, Sąd postanowił dokonać wykładni oświadczeń woli, zawartych w umowie, czyniąc to w oparciu o przepis art. 65 k.c., który stanowi, że wykładnia oświadczeń woli stron winna być dokonana z uwzględnieniem okoliczności, w których oświadczenie zostało złożone, zasad współżycia społecznego oraz ustalonych zwyczajów. Jasne jest przy tym, że w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

Z tego też względu, dla ustalenia rzeczywistej treści oświadczeń woli stron, zawartych w spornym zapisie umownym, Sąd dokonał analizy treści postanowienia umownego z uwzględnieniem wszystkich okoliczności towarzyszących jej zawarciu, w tym podpisaniu umowy zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokalu i ich sprzedaży, z uwzględnieniem ustalonych w tym względzie zwyczajów.

W doktrynie wskazuje się, że metody wykładni oświadczeń woli wykazują pewne podobieństwa do wykładni przepisów prawa (zwłaszcza w zakresie językowych czy funkcjonalnych reguł wykładni), ale zarazem istotne różnice z uwagi na odmienny przedmiot zabiegów interpretacyjnych (por. Z. Radwański (w:) System prawa prywatnego, t. 2, 2002, s. 35 i n.). W powołanej publikacji Z. R. przyjmuje stanowisko, że proces wykładni może być dokonywany według różnych metod w zależności od tego, czy wartością preferowaną w tym procesie będzie wola (intencja) podmiotu składającego takie oświadczenie (metoda subiektywno - indywidualna), czy zaufanie, jakie złożone oświadczenie woli budzi u innych osób (metoda obiektywna (normatywna)), co immanentnie łączy się z pewnością prawa i regulowanych przez nie stosunków prawnych. Za najbardziej miarodajną dla ustalenia rzeczywistej treści oświadczeń woli stron uznaje się metodę kombinowaną wykładni (uwzględniającą reguły wskazane w dwóch powołanych wyżej metodach - por. Z. Radwański (w:) System prawa prywatnego, t. 2, 2002, s. 51 i n.; oraz uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95, OSNC 1995, nr 12, poz. 168). Judykatura, m.in. w orzeczeniu Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2005 r. (V CK 655/04, LEX 152449), stoi na stanowisku, że stosowanie metody kombinowanej do wykładni oświadczeń woli obejmuje zasadniczo dwie fazy: w pierwszej fazie sens oświadczenia woli ustala się, mając na uwadze, jak rzeczywiście rozumiały złożone oświadczenie woli, a w szczególności, jaki sens łączyły z użytym w oświadczeniu woli zwrotem lub wyrażeniem. W razie ustalenia, że były to te same treści myślowe, pojmowany zgodnie sens oświadczenia woli trzeba uznać za wiążący (zgodnie z treścią art. 65 § 2 k.c.). Jeżeli natomiast okaże się, że strony nie przyjmowały tego samego znaczenia oświadczenia woli, konieczne jest przejście do drugiej fazy wykładni (obiektywnej), w której właściwy dla prawa sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak, jak adresat sens ten zrozumiał i rozumieć powinien.

W ocenie Sądu zarówno charakter prawny, treść zawartej pomiędzy stronami umowy, jak i kontekst sytuacyjny, w którym została ona zawarta, nie pozwala na ograniczenie obowiązków pozwanego jedynie do urządzenia windy wedle językowego rozumienia tj. wyposażyć coś w odpowiednie sprzęty – w tym wypadku budynek w windę. Na mocy bowiem zawartej umowy powodowie nabyli od pozwanej spółki własność lokali nr (...) za łączną cenę 1.200.000 zł brutto, przy czym lokal ten znajdował się na ostatniej kondygnacji w budynku.

Proces instalacji windy w budynku uzależniony jest od spełnienia stosownych wymagań, w tym m.in. tych wynikających z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2015.1422) oraz ustawy z dnia 21 grudnia 2000 r. o dozorcze technicznym (Dz.U.2017.1040). Wymagania dotyczące urządzeń dźwigowych przewidziane zostały w rozdziale 9 powołanego rozporządzenia, które wskazywały m.in. na wymogi dotyczące dźwigów (§ 193), dostęp do dźwigu (§ 194), odległość pomiędzy zamkniętymi drzwiami przystankowymi dźwigu (§ 195) czy wymogi dotyczące szybów dźwigów z napędem elektrycznym (§ 196). Ponadto § 202 rozporządzenia przewiduje, że szczegółowe wymagania, jakim powinny odpowiadać pomieszczenia maszynowni, linowni oraz szyby dźwigów, w tym nadszybia i podszybia, określają przepisy o dozorcze technicznym.

Przechodząc więc do powołanej ustawy, wskazać należy na treść art. 14 ust. 1, w myśl którego urządzenia techniczne objęte dozorem technicznym, z wyjątkiem urządzeń, o których mowa w art. 15 ust. 1, mogą być eksploatowane tylko na podstawie decyzji zezwalającej na ich eksploatację, wydanej przez organ właściwej jednostki dozoru technicznego. Organ właściwej jednostki dozoru technicznego przed wydaniem decyzji, o której mowa w ust. 1, przeprowadza badania i wykonuje czynności sprawdzające, o których mowa w art. 13 ust. 1, oraz: 1) sprawdza kompletność i prawidłowość przedłożonej dokumentacji; 2) dokonuje badania urządzenia poprzez sprawdzenie zgodności wykonania tego urządzenia z dokumentacją i warunkami technicznymi dozoru technicznego, a także stanu urządzenia, jego wyposażenia i oznakowań; 3) przeprowadza próby techniczne przed uruchomieniem urządzenia oraz w warunkach pracy w zakresie ustalonym w warunkach technicznych dozoru technicznego dla poszczególnych rodzajów urządzeń; 4) przeprowadza badanie specjalne ustalone w dokumentacji projektowej urządzenia lub, w technicznie uzasadnionych przypadkach, na żądanie organu właściwej jednostki dozoru technicznego (ust. 2).

Pozwany twierdził więc, że proces uruchomienia windy jest procesem długotrwałym, formalnym, niezależnym od pozwanego, dokonywanym po wybudowaniu windy. Ponadto gdyby wolą stron rzeczywiście było ustalenie odpowiedzialności pozwanego za uruchomienie windy w określonym czasie, to okoliczność ta znalazłaby odzwierciedlenie w umowie.

W ocenie Sądu brak jest uzasadnienia dla takiego stanowisko. Trudno bowiem wyobrazić sobie, że powodowie zawierający przedmiotową umowę jako osoby fizyczne, mają świadomość szczegółowych przepisów, na podstawie których następuje dopuszczenie windy do użytku mieszkańców i w tym właśnie kontekście zapis umowny zawierał sformułowanie „urządzić”. Sąd doszedł do przekonania, że dla powodów, jako właścicieli lokalu mieszczącego się na ostatniej kondygnacji budynku, niewątpliwie istotna była data, kiedy winda ta faktycznie będzie dostępna dla mieszkańców. Z punktu bowiem widzenia właściciela czy też użytkownika poszczególnych lokali nie ma znaczenia, czy winda znajduje się w budynku, a więc czy budynek wedle twierdzeń pozwanego został wyposażony w windę, lecz czy z windy tej rzeczywiście może korzystać. Sąd uznał, że zapis ten należy rozumieć w taki sposób, w jaki przedstawiali to powodowie, a więc urządzenie windy polegające na oddaniu jej mieszkańcom do używania. Przyjęcie odmiennej interpretacji prowadziłoby do wniosku, że osoby fizyczne nabywające lokale kierowałyby się datą jedynie dostarczenia windy do budynku i umieszczeniu jej w szybie windowym, co w żaden sposób nie determinuje końcowej daty jej dopuszczenia do używania. Ostatecznie bowiem decyzję w tym zakresie podejmuje Urząd Dozoru Technicznego, a data jej podjęcia nie jest datą możliwą do przewidzenia. W interesie mieszkańców budynku leży możliwość faktycznego używania windy, co z kolei prowadziło do uznania, iż zastrzeżenie kary umownej zostało skorelowane z datą, w której mieszkańcy mogli z niej korzystać. To także od profesjonalisty należy oczekiwać wyższych standardów i swoistej umiejętności przewidywania wszystkich okoliczności, które miałyby ewentualnie wpływ na powstanie opóźnienia w spełnieniu zobowiązania, tak aby określony w umowie z powodami termin realizacji umowy był realny i możliwy do spełnienia. Pozwany przyjął na siebie odpowiedzialność za uzyskanie określonego rezultatu w postaci urządzenia windy do określonego w umowie terminu, a brak jego dotrzymania wywołuje określone w umowie konsekwencje.

Z akt sprawy niewątpliwie wynikało, iż mieszkańcom umożliwiono korzystanie w windy w maju 2015 r. Data ta znajdowała szerokie poparcie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym - świadek K. P. zeznał, że winda nie działała w kwietniu 2015 r. (k. 362), świadek D. K. zeznał, że urządzenia do suszenia lokalu były wnoszone gdyż winda

nie działała (k. 363), świadek A. J. zeznał, że odbiór techniczny windy miał miejsce w maju 2015 r. i w tej właśnie dacie winda została włączona do użytkowania (k. 435), świadek A. G. – co istotne pracownik pozwanej spółki, potwierdził, że winda zaczęła działać wiosną (k. 436).

Skoro więc kara umowna została zastrzeżona na wypadek braku urządzenia windy do dnia 31 grudnia 2014 r., a jak wynika z powyższego, data ta nie została przez pozwanego dotrzymana, gdyż mieszkańcy mogli faktycznie korzystać z windy dopiero w maju 2015 r., zasadność domagania się przez powodów jej zapłaty, zdaniem Sądu została dowiedziona.

W toku procesu pozwany podnosił zarzut rażącego wygórowania kary umownej.

Artykuł 484 § 2 k.c. stanowi, że jeżeli zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane, dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej; to samo dotyczy wypadku, gdy kara umowna jest rażąco wygórowana.

Przesłankami miarkowania są znaczne wykonanie zobowiązania przez dłużnika oraz rażące wygórowanie kary umownej. Obie przesłanki miarkowania są równorzędne i rozłączne. Wystarczy wystąpienie jednej z nich, aby dłużnik mógł żądać redukcji kary umownej. W przypadku wystąpienia jednocześnie obu przesłanek miarkowania mogą być one stosowane jednocześnie i stąd niejako "podwójnie" mogą wpływać na zakres redukcji należnej wierzycielowi kary (por. wyr. SN z 19.4.2006 r., V CSK 34/06, Legalis oraz wyr. SN z 13.2.2014 r., V CSK 45/13, OSP 2015, Nr 6, poz. 56 z aprobowanymi w tym zakresie uwagami w glosie A. Orzeł, tamże, s. 862; tak też B. Trętowski, Miarkowanie, s. 42) (Komentarz do art. 484 KC red. Osajda 2017, wyd. 17/W. Borysiak, Sip Legalis).

Możliwość miarkowania kary umownej pojawia się w sytuacji, gdy jest ona rażąco wygórowana. Dłużnik może żądać redukcji kary jedynie wtedy, gdy dysproporcja kary jest nad wyraz istotna i dostrzegalna dla każdego obserwatora. Przy czym komentowany przepis nie wskazuje, jakim kryterium należy się posłużyć przy ustaleniu owej dysproporcji. Widoczne jest tu znaczące zróżnicowanie poglądów. Wskazuje się, że odniesieniem jest tu zwłaszcza wysokość poniesionej przez wierzyciela szkody (tak A. Rembieliński, w: J. Winiarz, Komentarz KC, t. 1, 1989, s. 500) albo rozmiar szeroko pojętej szkody, obejmującej najszerzej rozumiany interes wierzyciela, w tym wynikające z niewykonania zobowiązania bardzo odległe i rozproszone uszczerbki, które nie byłyby objęte kompensatą na zasadach ogólnych (tak K. Bilewska, J. Jastrzębski, Kary umowne, s. 8–9). Zgłaszany jest postulat, aby jako kryterium oceny zastosować wysokość odszkodowania na zasadach ogólnych (tak M. Bączyk, Przyczynienie się, s. 48), spotkać też można stanowisko, według którego najważniejszą okolicznością powinna być wartość świadczenia dłużnika, ewentualnie ze świadczeniem wzajemnym (tak P. Granecki, Glosa do wyr. SN z 8.7.2004 r., IV CK 522/03, OSP 2006, Nr 1, poz. 2). Wydaje się, że z przyczyn konstrukcyjnych wyznacznikiem rażącego wygórowania kary umownej powinno być odszkodowanie, to ono bowiem z woli stron zastąpione zostaje przez karę. Przy czym, dostrzegając ścisły związek zachodzący pomiędzy szkodą i odszkodowaniem, przyjąć należy, iż w większości wypadków posłużenie się tym ostatnim kryterium pozwoli osiągnąć zbliżony rezultat (Komentarz do Art. 484 KC red. Gniewek 2017, wyd. 8/Zagrobelny, Sip Legalis).

Na podstawie okoliczności ujawnionych w sprawie, Sąd uznał, iż brak było podstaw do miarkowania zastrzeżonej przez strony kary umownej. Biorąc pod uwagę powyższe kryteria, należało pamiętać, iż powodowie zakupili oba lokale za łączną kwotę 1.200.000 zł, w pożądanym mieszkaniu W., mając zamiar przeznaczenia go na wynajem. Trudno zatem oczekiwać, iż brak windy do lokalu o znacznej wartości, położonym na ostatniej kondygnacji budynku nie stanowił istotnego problemu, także w kontekście atrakcyjności lokalu na rynku nieruchomości oferowanych na wynajem. Powodowie decydując się na zakup lokalu, który mógł być postrzegany w kategoriach apartamentu (ponad 110 m<sup>2</sup>, wyposażony w wysokim standardzie), mogli wymagać, by do ustalonego czasu wskazanego w umowie, winda została ostatecznie oddana do użytkowania. Tymczasem jej brak w realny sposób wpływał na komfort korzystania z lokalu (choćby konieczność wnoszenia sprzętu do osuszania). Biorąc więc pod uwagę standard jakiego oczekiwali powodowie, z ceną jaką uiszcili za lokale oraz wysokością kary umownej, w ocenie Sądu nie może być mowy o jej rażącym wygórowaniu (kara ta de facto wynosiła 5% wartości ceny zakupu).

Sąd uznał więc zasadność żądań powodów w tym zakresie w całości.

Odmienne ustaleń Sąd dokonał w zakresie kary umownej przewidzianej za brak zaproponowania powodom nabycia jednego miejsca parkingowego (platformy postojowej) do dnia 31 grudnia 2014 r.

W doktrynie podkreśla się, że mimo automatyzmu zapłacenia kary umownej, w razie wystąpienia okoliczności uzasadniających jej naliczanie, w pewnych sytuacjach dłużnik będzie zwolniony od obowiązku jej zapłaty. Jako przykład wskazuje się, że dłużnik będzie zatem zwolniony z obowiązku zapłaty kary umownej, jeżeli wykaże, że przyczyną niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania uzasadniające naliczanie kary umownej są okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności (W. Czachórski, *Zobowiązania*, 2009, s. 350; Z. Radwański, A. Olejniczak, *Zobowiązania*, 2008, s. 343). Uzasadnieniem tej reguły jest okoliczność, że zakres odpowiedzialności z tytułu kary umownej pokrywa się z zakresem ogólnej odpowiedzialności kontraktowej dłużnika z art. 471 k.c., gdy od przewidzianego tym przepisem odszkodowania kara umowna różni się tylko tym, że przysługuje ona niezależnie od poniesionej szkody.

Treść § 12 umowy zdaniem Sądu była jednoznaczna. Na jego mocy spółka zobowiązała się w przypadku zrealizowania zamierzenia budowlanego polegającego na budowie miejsc postojowych i komórek lokatorskich, których to realizację spółka uzależniła od uzyskania stosownych pozwoleń, kupujący mieli mieć zagwarantowaną możliwość nabycia jednego miejsca parkingowego (platformy postojowej) po określonej w umowie cenie.

Bezspornym w sprawie było, iż miejsca te nie powstały. W ocenie Sądu przeprowadzone w sprawie dowody potwierdzały jednak, iż zamierzenie to nie zostało zrealizowane z przyczyn niezależnych od pozwanego - świadek P. P. zeznał, że miejsca te nie powstały z uwagi na zapisy miejscowego planu, w świetle których nie można było ich wykonać (k. 301), świadek M. P. zeznał, że urząd nie zgodził się na nadbudowę i przebudowę oficyny, zrezygnowano więc z budowy platformy postojowej, gdyż inwestycja z platformami była ściśle powiązana z przebudową oficyny (k. 302). Świadek ten potwierdził również, że nie było możliwe wykonanie garażu podziemnego (k. 303).

W sytuacji gdy pozwany z przyczyn obiektywnych nie był w stanie zrealizować zamierzenia budowlanego polegającego na budowie miejsc parkingowych, zdezaktualizowała się możliwość wystosowania do powodów propozycji nabycia jednego miejsca postojowego. Propozycja ta była bowiem uzależniona od powstania miejsc postojowych, a skoro do tego nie doszło, brak było podstaw wysuwania w stosunku do pozwanego jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu.

Powodowie wywodzili, że decyzja o zakupie właśnie tych lokali, była podyktowana także możliwością nabycia miejsca postojowego. Tym niemniej, dążąc do zabezpieczenia własnych interesów w postaci realnej możliwości nabycia miejsca postojowego powodowie powinni byli na etapie pertraktacji umownych zawrzeć w umowie kategorię zapis, na mocy którego inwestor byłby zobowiązany do zapewnienia takiego miejsca.

W tym zakresie więc, powództwo podlegało oddaleniu.

Ostatecznie zakres, w jakim uwzględniono powództwo obejmował kwotę 125.108,80 zł, na którą składały się: kwota 51.962 zł tytułem utraconych korzyści w związku z zawieszeniem płatności czynszu za okres lipiec - sierpień 2014 r. oraz brakiem jego osiągnięcia za miesiące wrzesień 2014 r. - marzec 2015 r., kwota 13.146,81 zł tytułem szkody rzeczywistej poniesionej w związku z zalaniem mającymi miejsce w dniu 20 listopada 2014 r. oraz 23 grudnia 2014 r. oraz kwota 60.000 zł tytułem kary umownej w związku z brakiem terminowego urządzenia windy. Pamiętając o zapisach umownych § 3 i § 4 aktu notarialnego, który przewidywał, że powodowie dokonali nabycia lokali w udziałach wynoszących po 1/2 części każde z nich (k. 90 i 90verte), należało zasądzić na rzecz każdego z powodów kwoty po 62.554,40 zł.

Oceniając zaś prawidłowość roszczenia ubocznego, wskazać należy, że powodowie domagali się zasądzenia odsetek ustawowych od kwoty 22.981 zł od dnia 01 października 2014 r. do dnia zapłaty, od kwoty 50.000 zł od dnia 20 stycznia



2015 r. do dnia zapłaty, od kwoty 6.573,40 zł od dnia 24 lutego 2015 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 3.000 zł od dnia 09 maja 2015 r. do dnia zapłaty.

Stosownie do przepisu art. 481 § 1 k.c., stanowiącego – zgodnie z dyspozycją art. 359 § 1 k.c. – formalne, ustawowe źródło odsetek, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, choćby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Istotne jest więc ustalenie momentu, w którym dłużnik opóźnił się ze spełnieniem świadczenia. Roszczenia dochodzone przez powodów nie miały oznaczonego terminu płatności, w związku z czym zastosowanie znajdzie przepis art. 455 k.c. zgodnie z którym jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania.

Weryfikując więc daty początkowe roszczenia ubocznego określone przez powodów co do poszczególnych kwot, Sąd doszedł do przekonania, iż częściowo należało dokonać ich modyfikacji.

Co do bowiem kwoty 22.981 zł powodowie domagali się odsetek od dnia 01 października 2014 r., co łączyli z wezwaniem do zapłaty wystosowanym w dniu 18 września 2014 r. (k.73). Zwrócić jednak należy uwagę, iż w piśmie tym, powodowie w związku z dwukrotnym zalaniem lokalu mającym miejsce w dniu 25 czerwca 2014 r. oraz w dniu 24 lipca 2014 r., wezwali pozwanego m.in. do zwrotu utraconych korzyści związanych z brakiem możliwości dysponowania lokalem przez okres usuwania szkód (od lipca do listopada 2014 r.) w łącznej wysokości 27.962 zł w terminie 7 dni, w tym kwoty 4.981 zł miesięcznie za okres lipiec – sierpień 2014 r. oraz kwoty 6.000 zł miesięcznie za okres od września do listopada 2014 r. (k. 73).

Brak było jednak podstaw, by ustalać datę początkową odsetek ustawowych co do przyszłego okresu objętego wezwaniem. Pismo zostało bowiem sporządzone w dniu 18 września 2014 r., a wzywało do zapłaty także za miesiące październik – listopad. W tej sytuacji Sąd ustalił, iż jedynie odsetki co do kwoty 7.981 zł (4.981 oraz 3.000 zł) powinny być naliczane od dnia 01 października 2014 r. (wezwanie doręczono w dniu 23 września 2014 r., k. 76, wyznaczono termin siedmiodniowy), na rzecz każdego z powodów.

Dopiero więc kolejne wezwanie z dnia 04 maja 2015 r. objęło skutecznie kwotę utraconych korzyści wskazaną w wezwaniu z dnia 18 września 2014 r. oraz kwotę 6.000 zł z tytułu utraconych korzyści w postaci czynszu za marzec 2015 r., w związku z czym odsetki od kwoty 18.000 zł zasądzono od dnia 09 maja 2015 r. (wezwanie wyznaczało dzień 08 maja 2015 r. jako ostateczny termin zapłaty, k. 81).

Powodowie prawidłowo oznaczyli datę początkową odsetek od kwoty 6.573,40 zł, tj. od dnia 24 lutego 2015 r. bowiem kwota ta została objęta wezwaniem do zapłaty z dnia 09 lutego 2015 r., doręczonym w dniu 16 lutego 2015 r. a wyznaczającym siedmiodniowy termin na zapłatę (precyzując – kwota objęta wezwaniem wynosiła 13.146,81 zł, powodowie jednak domagali się zasądzenia na ich rzecz kwot dochodzonych pozwem w częściach równych, co stanowiło w tym przypadku kwotę 6.573,40 zł).

Co do zaś uwzględnionej części kary umownej w kwocie 60.000 zł (30.000 zł na rzecz każdego z powodów), miarodajną datą ustalenia daty początkowej roszczenia ubocznego był dzień 09 maja 2015 r. jako, że kwota ta została ujęta w wezwaniu do zapłaty z dnia 04 maja 2015 r., wyznaczającym ostateczny termin zapłaty na dzień 08 maja 2015 r (k.81).

W tym miejscu należy mieć także na względzie, że ustawą z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2015.1830) dokonano z dniem 01 stycznia 2016 r. zmian dotyczących omawianej kwestii. Zgodnie więc z aktualnym brzmieniem art. 481 § 1 k.p.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5

punktów procentowych. Jednakże gdy wierzytelność jest oprocentowana według stopy wyższej, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy (§ 2). Maksymalna wysokość odsetek za opóźnienie nie może w stosunku rocznym przekraczać dwukrotności wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie (odsetki maksymalne za opóźnienie) (§ 2<sup>1</sup>). Jeżeli wysokość odsetek za opóźnienie przekracza wysokość odsetek maksymalnych za opóźnienie, należą się odsetki maksymalne za opóźnienie (§ 2<sup>2</sup>). Postanowienia umowne nie mogą wyłączać ani ograniczać przepisów o odsetkach maksymalnych za opóźnienie, także w przypadku dokonania wyboru prawa obcego. W takim przypadku stosuje się przepisy ustawy (§ 2<sup>3</sup>).

Sąd uwzględniając więc roszczenie odsetkowe, poczynił w sentencji orzeczenia wzmiankę, zgodnie z treścią której zasądzone odsetki ustawowe od uwzględnionych kwot od poszczególnych dat początkowych do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz od 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty odsetki ustawowe za opóźnienie.

W zakresie dalej idącym, roszczenie odsetkowe podlegało oddaleniu.

Kształt podjętego rozstrzygnięcia determinował oparcie orzeczenia o kosztach procesu na podstawie art. 100 k.p.c. wedle brzmienia którego w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Podstawę do zastosowania rzeczonyj normy dał zakres, w jakim uwzględniono żądania powodów – zasądzeniu podlegały na rzecz każdego z powodów kwoty 62.554,40 zł z pierwotnie żądanej – 82.554,40 zł. Mając powyższe na względzie strony winny w części odpowiedniej do stopnia wygranej (przegranej) ponieść koszty niniejszego procesu, Sąd ustalił, iż powodowie winni ponieść koszty procesu w wymiarze 25%, pozwany zaś w wysokości 75%.

Artykuł 108 § 1 zd. 2 k.p.c. stanowi, że Sąd może jednak rozstrzygnąć jedynie o zasadach poniesienia przez strony kosztów procesu, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu; w tej sytuacji, po uprawomocnieniu się orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie, referendarz sądowy w sądzie pierwszej instancji wydaje postanowienie, w którym dokonuje szczegółowego wyliczenia kosztów obciążających strony. Kierując się dyspozycją powołanej normy prawnej, Sąd ustalił więc jedynie zasadę poniesienia kosztów procesu, szczegółowe ich wyliczenie pozostawiając do decyzji referendarza sądowego (pkt 4 wyroku).

W związku z powyższym, podjęto rozstrzygnięcie jak w sentencji wyroku z dnia 04 grudnia 2017 r.---

/-/ SSO Mariusz Solka

## ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

(...)