

## UZASADNIENIE

W pozwie złożonym do Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w W. w dniu 12 sierpnia 2012 r. (data prezentaty) powódka K. D. (1) wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) kwoty 17.911 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 18 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnianiu pozwu powódka wskazała, że jest właścicielką nieruchomości lokalowej przy ul. (...) w W., którą kupiła od dewelopera (...) Spółki Akcyjnej w W.. Podniosła, że już w 2008 roku zauważyła wadę elewacji budynku, która powodowała, iż w przestrzeni izolacji termicznej zewnętrznej ściany jej lokalu wciekała woda opadowa z tarasu trzeciego piętra. Powyższe spowodowało najpierw powstanie śladów wilgoci na nadprożu drzwi balkonowych, a następnie zniszczenie w lokalu podłogi, stolarki okiennej, ścian i powstanie pleśni na ścianie.

Powódka zgłosiła istnienie wady zarówno deweloperowi (...) S.A. jak i pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej. Zdaniem powódki w toku kilkuletniej korespondencji mailowej pozwana potwierdziła charakter wady jako wady części wspólnej nieruchomości, ale nie podjęła żadnych czynności, by wadę naprawić.

W dniu 26 lipca 2011 roku powódka zawarła z (...) – PARK S.A. porozumienie w zakresie zrefundowania jej kosztów naprawienia szkód powstałych wewnątrz lokalu poprzez naprawienie uszkodzonych podłóg, tynków, stolarki okiennej, usunięcie grzyba i osuszenie lokalu.

Niezależnie jednak od zawarcia porozumienia z deweloperem powódka nadal wzywała pozwaną do naprawienia wady elewacji budynku, aby usunąć pierwotną przyczynę powstawania uszkodzeń wewnątrz lokalu. Ostatecznie nowy administrator nieruchomości poinformował powódkę, że jest możliwość dokonania prac naprawczych na tarasach, ale Wspólnota nie jest w stanie w tak krótkim czasie podjąć w tym przedmiocie uchwały i zabrać pieniędzy na wykonanie prac. W konsekwencji powódka zleciła wskazanemu przez pozwaną wykonawcy, tj. W. P. prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą (...), wykonanie remontu elewacji budynku i tarasu znajdującego się nad lokalem powódki, a przylegającego do lokalu nr (...).

Zdaniem powódki, pozwana zobowiązała się zwrócić jej koszty wykonania remontu elewacji. Nadto, jak podniosła powódka, w imieniu pozwanej prace remontowe nadzorował i odebrał administrator W. Ł. (1). W efekcie prac wykonanych przez W. P. została naprawiona wada elewacji budynku, a woda przestała przeciekać do lokalu powódki.

Zarazem powódka wskazała, że pozwana nie zapłaciła W. P. za wykonanie remontu. Ostatecznie W. P. pozwał powódkę o zapłatę w sprawie I C 309/13 zakończonej przed tutejszym Sądem ugodą, na podstawie której powódka zapłaciła W. P. kwotę 14.311, 71 zł za wykonany remont.

W niniejszej sprawie powódka dochodzi od pozwanej zapłaty kwoty 14.311, 71 zł stanowiącej równowartość kosztów remontu pokrytych przez powódkę oraz kwoty 3.600 zł, stanowiącej równowartość kosztów zastępstwa powódki przez profesjonalnego pełnomocnika w sprawie wytoczonej przeciwko niej przez W. P..

Powódka wskazała, że podstawę prawną jej roszczenia wobec pozwanej stanowi art. 415 kc, gdyż elewacja budynku stanowi część wspólną nieruchomości, a remont elewacji i jej utrzymanie w należyтым stanie należy do zadań Wspólnoty Mieszkaniowej. Skoro natomiast wada jest umiejscowiona w części konstrukcyjnej budynku, a zatem w części wspólnej to pozwana była obowiązana do jej naprawienia. W ocenie powódki nie ma przy tym wątpliwości co do zawinienia pozwanej i związku przyczynowego między szkodą a zaniechaniem pozwanej, gdyby bowiem ta ostatnia naprawiła izolację budynku, powódka nie usiałaby ponosić kosztów z tego tytułu, a więc nie doznałaby szkody.

Ewentualnie powódka podniosła, że pozwana zobowiązała się zwrócić jej poniesione koszty remontu, toteż jej odpowiedzialność może mieć charakter kontraktowy.

Wreszcie, z ostrożności procesowej, powódka wskazała, iż przysługuje jej zwrot kwoty dochodzonej pozwem na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.

(pozew – k. 3-18)

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa (...) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko procesowe pozwana wskazała, że taras, w którym wystąpiła usterka nie stanowi części wspólnej budynku, ale część składową innego lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, a w konsekwencji to nie Wspólnota, ale właściciele tego innego lokalu powinni ewentualnie odpowiadać za szkodę wyrządzoną powódce. Uzasadniając powyższe, pozwana powołała się na liczne orzeczenia sądów powszechnych i Sądu Najwyższego oraz przepisy ustawy o własności lokali, a nadto podniosła, iż z ksiąg wieczystych prowadzonych dla lokali w budynku wynika, że taras jest ich częścią składową.

Wspólnota zaprzeczyła, że na podstawie umowy zawartej z powódką zobowiązała się pokryć koszty naprawienia wady izolacji tarasu. Wyjaśniła, iż nawet gdyby przedmiotowe koszty zaliczyć do kosztów zarządu nieruchomością wspólną, to pokrycie ich ze środków Wspólnoty wymaga zgody właścicieli lokali i udzielenia zarządowi pełnomocnictwa stosownie do art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali. Zarząd Wspólnoty nie był zatem uprawniony do zawierania z powódką jakichkolwiek umów w zakresie naprawienia usterki tarasu bez uzyskania zgody właścicieli lokali uzyskanej w formie uchwały, a właściciele lokali takiej uchwały nie podjęli. Zatem, gdyby nawet taka umowa została zawarta, byłaby nieważna.

Odnosząc się do treści korespondencji mailowej, na którą powoływała się powódka wywodząc, iż zarząd Wspólnoty zobowiązał się do pokrycia kosztów naprawienia wady, pozwana wskazała, że deklarowała jedynie możliwość usunięcia wady ze środków Wspólnoty, w sytuacji, gdy nie zostanie ona naprawiona przez dewelopera i pod warunkiem podjęcia stosownej uchwały przez właścicieli lokali. Jednocześnie pozwana podniosła, że zwrot kosztów naprawienia wady miał nastąpić na podstawie porozumienia podpisanego między powódką a Wspólnotą, jednak takie porozumienie nie zostało zawarte. Ani wprost ani w sposób dorozumiany nie została zawarta umowa, z której powódka wywodzi, iż pozwana zobowiązała się zrefundować jej koszty naprawienia wady.

Odnosząc się do twierdzenia powódki, że pozwana wybrała wykonawcę remontu i nadzorowała jego prace, pozwana wyjaśniła, iż jedynie zaproponowała powódce skorzystanie z usług wykonawcy, który wykonywał analogiczne prace na innych balkonach. Odnosząc się z kolei do argumentu, że prace remontowe z ramienia (...) odebrał administrator, pozwana wyjaśniła, że zapewniła jedynie powódce doradztwo techniczne przy odbiorze prac.

Pozwana nie zgodziła się również z zarzutem, iż na podstawie art. 415 kc ponosi odpowiedzialność deliktową za szkodę powódki. Wyjaśniła, że nie była sprawcą szkody, gdyż szkoda powstała wskutek nieprawidłowego wykonania elementów budynku przez dewelopera (...) S.A. Podniosła przy tym, iż zachowywała należyta staranność w rozumieniu art. 355 kc w zakresie utrzymania budynku w należyłym stanie technicznym i zaprzeczyła, aby między jej działaniem a szkodą powódki istniał adekwatny związek przyczynowy.

Zaznaczyła jednocześnie, że w polskim systemie prawa obowiązuje zasada pełnej kompensaty szkody, a szkoda powódki została naprawiona przez dewelopera przed wniesieniem pozwu w niniejszej sprawie.

W odniesieniu do ewentualnej podstawy roszczenia powódki wskazała, że w sprawie nie zostały spełnione podstawy odpowiedzialności pozwanej z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, ponieważ Wspólnota Mieszkaniowa (...) nie jest wzbogacona. Ewentualnym podmiotem wzbogaconym mogłaby być jedynie (...) PARK S. A., na której spoczywał obowiązek usunięcia przedmiotowej wady.

Wspólnota Mieszkaniowa podniosła również, iż powódka otrzymała od dewelopera odszkodowanie w wysokości 25.000 zł, zarówno za wady wewnątrz lokalu, jak i za usunięcie nieuszczelności elementów nieruchomości na zewnątrz

lokalu, przy czym w treści porozumienia wskazano jednoznacznie, że wyczerpuje ono wszelkie roszczenia powódki z rękojmi i nienależytego wykonania umowy.

Wskazując na porozumienie zawarte między deweloperem a powódką, Wspólnota stwierdziła, iż zaspokojenie roszczeń powódki przez dewelopera zwalnia ją z odpowiedzialności, ponieważ Wspólnota i deweloper są dłużnikami in solidum. W konsekwencji zaspokojenie interesu wierzyciela przez jednego z dłużników in solidum zwalnia pozostałych dłużników.

Podnosiła również, że w sytuacji prawnej istniejącej między deweloperem, Wspólnotą a powódką, należy przez analogię zastosować przepis art. 374 § 1 kpc, zgodnie z którym „odnowienie dokonane między wierzycielem, a jednym z dłużników solidarnych zwalnia współdłużników, chyba że wierzyciel zastrzegł, iż zachowuje przeciwko nim swe prawa. Wskazując na powyższy przepis, pozwana podniosła, że z treści porozumienia zawartego z deweloperem nie wynika, aby powódka zachowała roszczenia wobec Wspólnoty.

Nadto pozwana podniosła, że powódka otrzymała odszkodowanie za szkodę od (...) S.A.

Wreszcie, pozwana zakwestionowała wysokość odszkodowania, którego zapłaty domaga się powódka. Podniosła, iż koszt prac wykonanych na tarasie i objętych fakturą wykonawcy wynosił 12. 940, 17 zł, tymczasem w zawartej ugodzie sądowej powódką zobowiązała się zapłacić W. P. kwotę 14.311, 71 zł. Przy czym w pozwie powódka nie wyjaśniła dlaczego kwota wynikająca z ugody różni się od kwoty wynagrodzenia za wykonana usługę.

Pozwana podważyła także zasadność powództwa w zakresie żądania zapłaty kosztów zastępstwa procesowego poniesionych przez powódkę w sprawie wytoczonej przeciwko niej przez wykonawcę usługi, któremu nie zapłaciła w terminie wynagrodzenia.

Jednocześnie pozwana wniosła o przypozwanie do udziału w sprawie w charakterze interwenientów ubocznych (...) PARK S.A. i (...) S.A.

(odpowiedź na pozew – k.)

Wskazane wyżej stanowisko procesowe pozwana podtrzymała w piśmie procesowym z dnia 3 kwietnia 2014 roku.

(pismo procesowe – k.412 - 414)

W piśmie przygotowawczym z dnia 17 kwietnia 2014 roku powódka wniosła o dopozwanie S. E. i B. D., tj. właścicieli lokalu, do którego przylega taras obarczony wadą powodującą przeciekanie wody do lokalu powódki.

Nadto powódka uzupełniła argumentację pozwu wskazując, iż taras stanowi część wspólną nieruchomości, a zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali na Wspólnocie ciąży obowiązek ponoszenia ciężarów i wydatków związanych z utrzymaniem części wspólnej w zakresie zapobiegania sytuacjom, w których nieruchomość mogłaby stwarzać niebezpieczeństwo dla osób i mienia, przy czym taka sytuacja faktyczna zachodzi w niniejszej sprawie skoro mieszkanie powódki jest zalewane w wyniku nieszczelności tarasu.

Postanowieniem z dnia 27 maja 2014 r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych S. E. i B. D. (k.463).

Podczas rozprawy w dniu 11 marca 2015 r. pozwani S. E. i B. D. wniesli o oddalenie powództwa wobec nich i zasądzenie kosztów procesu na ich rzecz kosztów procesu od powódki (protokół rozprawy - k.752 – 757). Uzasadniając przedmiotowe stanowisko, pozwani wskazali, że B. D. nie jest właścicielem lokalu, do którego przylega taras, z którego wadą powódka wiąże przeciekanie wody do jej lokalu.

Wobec powyższego, powódka cofnęła pozew wobec B. D., a pozwani nie sprzeciwili się tej czynności procesowej (protokół rozprawy - k.752 – 757).

Postanowieniem z dnia 23 marca 2015 r. Sąd prawomocnie umorzył postępowanie w sprawie co do B. D. (k. postanowienie – k.775).

Uzasadniając swoje stanowisko procesowe, w piśmie z dnia 7 maja 2015 r. pozwana S. E. podniosła, iż płyta podłogowo - stropowa tarasu jest elementem konstrukcyjnym budynku i dlatego za jej stan odpowiedzialność ponosi Wspólnota Mieszkaniowa. Stwierdziła zarazem, że roszczenie powódki jest bezzasadne, ponieważ powódka otrzymała odszkodowanie zarówno od dewelopera, jak i od (...) S.A., przy czym kosztorys prac zgłoszony do (...) S. A. obejmował wszystkie roboty konieczne do usunięcia szkód w lokalu. Nadto wskazała, że konieczność naprawy tarasu zgłosiła Wspólnota Mieszkaniowa informując S. E. tylko o konieczności udostępnienia tarasu i braku obowiązku pokrycia kosztów remontu tarasu. Z tych okoliczności pozwana wywodziła, że gdyby ponosiła odpowiedzialność za stan tarasu, nikt inny nie miałby prawa do zawierania umowy z wykonawcą remontu i nie zapłaciłby za wykonany remont.

(k. 847 – 855 – pismo procesowe)

Pozwana S. E. wniosła o przypozwanie (...) PARK S.A.

(...) PARK S.A. i (...) S.A. nie wstąpiły do sprawy w charakterze interwenientów ubocznych po stronie pozwanych.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

K. D. (1) jest właścicielką nieruchomości lokalowej przy ul. (...) w W., które kupiła w dniu 7 czerwca 2006 r.

(umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży – k. 23 -30)

W dniu 20 listopada 2008 r. K. D. (1) zgłosiła Wspólnocie Mieszkaniowej (...) usterkę w lokalu nr (...) przy ul. (...) polegającą na przeciekaniu okna w jednym z pomieszczeń od strony zachodniej oraz przeciekaniu okna balkonowego.

(mail- k. 46, zeznania K. D. – (...) w charakterze strony)

Na podstawie umowy z dnia 26 maja 2011 roku zawartej z zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej (...), mgr M. D., posiadający uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno - budowlanej dokonał przeglądu budynku przy ul. (...) i w lokalu nr (...) stwierdził silny zaciek w narożniku pokoju dziennego oraz na nadprożu okiennym przy wyjściu na balkon. Wskazał, że najbardziej prawdopodobną przyczyną takiego stanu rzeczy jest nieprawidłowo wykonana izolacja przeciwwilgociowa tarasu powyższej. Nadto stwierdził, że szacunkowy koszt naprawienia przedmiotowej wady wynosi 35.000 zł, przy czym naprawa jest wysoce pilna. Dodatkowo stwierdził silną degradację stolarki okiennej i drzwi balkonowych w dolnej części oraz odparzenia płytek cokołowych tarasu, przy czym ocenił, że szacunkowy koszt wykonania renowacji i impregnacji stolarki okiennej wynosi 5.000 zł, a stopień pilności naprawy jest średni.

(k.262 – 367 - protokół z 5 – letniego kompleksowego przeglądu stanu technicznego obiektu i jego otoczenia Wspólnota Mieszkaniowa (...) W. ul. (...))

Wskutek przenikania wody opadowej z zewnątrz doszło do uszkodzenia ścian, podłogi i stolarki okiennej w mieszkaniu powódki.

(zdjęcia k. 7-43, zeznania K. D. – (...) w charakterze strony)

Przyczyną przenikania wody do lokalu mieszkalnego powódki była wada polegająca na przeciekaniu wody opadowej z tarasu przynależnego do lokalu nr (...) w przestrzeń izolacji termicznej zewnętrznej ściany lokalu powódki, przy czym konstrukcja budynku mieszkalnego przy ul. (...) jest taka, że sufit w jednym z pomieszczeń w mieszkaniu powódki jest jednocześnie tarasem przylegającym do lokalu nr (...) w tym budynku.

(k.155 - pismo (...) PARK S.A., zeznania K. D. – (...) w charakterze strony, zeznania W. Ł., zeznania D. B., zeznania E. S. w charakterze strony)

W końcu roku 2011 pomiędzy K. – D. – (...) a W. P., prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą T. jako wykonawcą, została zawarta umowa zlecenia wykonania robót remontowo –budowlanych zgodnie z przedstawioną ofertą i zakresem technologicznym z dnia 11 października 2011 roku. Strony ustaliły, iż za wykonane prace K. D. (1) zapłaci W. P. wynagrodzenie w wysokości 12.940, 17 zł w terminie 14 dni od daty doręczenia jej faktury.

(k.114-117 – umowa)

Pozwana podpisała umowę na wykonanie prac remontowych na tarasie przylegającym do lokalu nr (...), ponieważ nieszczelność hydroizolacji prowadziła do systematycznie postępującego zniszczenia jej lokalu mieszkalnego.

(korespondencja mailowa, zeznania K. D. - (...) w charakterze strony)

Prace remontowe wykonane na tarasie przylegającym do lokalu przy ul. (...) obejmowały usunięcie istniejących warstw tarasowych do konstrukcji stropu, wykonanie warstwy spadkowej, wykonane warstwy termoizolacji, wymianę obróbki blacharskiej, wykonanie właściwej warstwy izolacji przeciwwodnej, wykonanie warstwy jastrychu pod płytki ze wzmocnieniem przeciwskurczowym, wykonanie warstwy mikrozaprawy, ułożenie płytek mrozoodpornych, ułożenie cokołów i fugowanie.

(k.1020-harmonogram prac, k. 1022-1025 – dziennik budowy, k. 122-127 - fotografie, k.401 - zeznania W. P.)

Do dnia 21 grudnia 2011 r. prace remontowe na tarasie zostały wykonane w sposób zgodny z umową oraz harmonogramem robot i odebrane przez W. Ł. (3) w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej; K. D. (1) nie uczestniczyła w odbiorze prac.

(k. 1022 – protokół odbioru)

W dniu 3 grudnia 2012 r. W. P. wniósł do Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w W. pozew przeciwko K. D. (3) (obecnie K. D. (1)) o zapłatę kwoty 12.940, 17 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. W uzasadnieniu pozwu W. P. wskazał, że w dniu 18 października 2011 roku zawarł z K. D. (1) umowę o roboty budowlane polegające na naprawie tarasu przynależnego do lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...). Strony ustaliły wynagrodzenie w kwocie 12.940, 17 zł, płatne w terminie 14 dni od daty doręczenia faktury. W dniu 21 sierpnia 2012 roku K. D. (1) odebrała od powoda fakturę, jednak do dnia wniesienia pozwu nie zapłaciła należnego mu wynagrodzenia.

(pozew w sprawie I C 309/13 Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w W. - k. 1013 - 1015)

Ostatecznie sprawa o zapłatę z powództwa W. P. przeciwko K. D. (1) zakończyła się zawarciem ugody, na mocy której K. D. (1) zobowiązała się zapłacić na rzecz W. P. kwotę 12.940, 17 zł tytułem wynagrodzenia za wykonanie remontu przewidzianego w umowie z dnia 18 października 2011 r., w terminie 14 dni od uprawomocnienia się postanowienia o umorzeniu postępowania oraz kwotę 1.371 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. W sprawie z powództwa W. P. K. D. (1) była reprezentowana przez fachowego pełnomocnika będącego adwokatem.

(k. 1056 – protokół rozprawy wraz z treścią ugody)

W wykonaniu ugody powódka zapłaciła W. P. kwotę 14.311, 17 zł.

(k.175 – potwierdzenie przelewu)

K. D. (1) zawarła z (...) Spółka partnerska umowę o świadczenie pomocy prawnej polegającej na reprezentowaniu zleceniodawcy w postępowaniu sądowym o zapłatę z powództwa W. P.. Zgodnie z przedmiotową umową,

wynagrodzenie należne fachowemu pełnomocnikowi wynosiło 3.000 zł oraz dodatkowo 600 zł za każdy termin rozprawy.

(k.176 -177 - umowa)

Powódka wielokrotnie zwracała się do Wspólnoty Mieszkaniowej o naprawienie wady skutkującej przeciekaniem wody do jej lokalu. Na monity powódki pozwana odpowiadała, iż w pierwszej kolejności będzie egzekwować naprawienie wady przez dewelopera, a gdy deweloper odmówi, podejmie działania mające na celu wykonanie napraw w trybie zastępczym i odzyskanie kosztów od dewelopera. W październiku 2011 roku W. Ł. (3) - administrator Wspólnoty Mieszkaniowej - poinformował powódkę, iż poniesione przez nią koszty związane z naprawą tarasu przylegającego do lokalu nr (...) zostaną jej zwrócone, gdy Wspólnota podejmie uchwałę, która umożliwi zgromadzenie odpowiednich środków na naprawy, ewentualnie odzyska środki finansowe od dewelopera, przy czym wyżej wymienione kwestie powinny zostać uregulowane podpisaniem stosownego porozumienia między K. D. (1) a zarządem Wspólnoty.

(korespondencja mailowa - k.1037, k.1039, k.1046, k.98, k.163)

Pismem z dnia 9 grudnia 2011 r. powódka wezwała zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej do niezwłocznego podjęcia uchwały w sprawie zwrócenia jej kosztów remontu elewacji budynku przy ul. (...) oraz zawarcia porozumienia w sprawie pokrycia przez Wspólnotę kosztów dokonanego remontu w terminie miesiąca od dnia otrzymania wezwania.

(k.146 -147 - ostateczne wezwanie)

W piśmie z dnia 17 stycznia 2012 r. powódka wezwała Wspólnotę do zapłaty kwoty 12.940, 17 zł tytułem pokrycia kosztów remontu części wspólnej budynku przy ul. (...) w W. do dnia 13 lutego 2012 r., ewentualnie do zawarcia porozumienia w zakresie wyznaczenia terminu pokrycia tych kosztów do dnia 13 lutego 2012 r.

(k.148-150 - ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty)

Ostatecznie pomiędzy powódką a pozwaną Wspólnotą Mieszkaniową nie zostało zawarte żadne porozumienie w zakresie zwrócenia jej kosztów naprawy wady hydroizolacji tarasu przylegającego do lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...).

(zeznania K. K. D. – (...) w charakterze strony)

Ostatecznie koszty naprawienia uszkodzeń wynikających z zalewania mieszkania wodą opadową wyniosły powódkę około 50.500 zł.

(zeznania K. D. – (...) w charakterze strony, faktura nr (...) z dnia 13 maja 2014 r. - k.573, wycena – k. 525 - 526, faktura zaliczkowa –końcowa nr 4/MAG/04/2014z dnia 17.04.2014 r.)

Pismem z dnia 23 grudnia 2010 r. K. D. (1) wezwała dewelopera (...) S.A. do usunięcia wad lokalu poprzez usunięcie pleśni/grzyba ze ścian lokalu, zabezpieczenie ścian lokalu nr (...) przed spływaniem wody i dostawaniem się wilgoci do lokalu, całkowitego usunięcia wad wewnątrz lokalu, tj. uszkodzeń podłóg, tynków, stolarki okiennej oraz wszelkich innych zniszczeń powstałych z powodu przedostawania się wilgoci.

(k.62 – ostateczne przedsądowe wezwanie do usunięcia wad lokalu)

Po negocjacjach, w dniu 26 lipca 2011 roku powódka zawarła z (...) – PARK S.A. porozumienie w zakresie zrefundowania jej kosztów naprawienia szkód powstałych w lokalu w postaci usunięcia grzyba ze ścian lokalu, zabezpieczenia ścian lokalu przed spływaniem wody i dostawaniem się wilgoci do lokalu, usunięcia uszkodzeń wewnątrz lokalu, tj. uszkodzonych podłóg, tynków, stolarki okiennej oraz wszelkich innych zniszczeń powstałych

z powodu przedostawania się wilgoci. Powódka oświadczyła, że zapłata kwoty 25.000 zł wyczerpuje wszelkie jej roszczenia wynikające z rękojmi oraz należytego wykonania umowy, w zakresie wskazanych wyżej wad lokalu.

(k.45-47-porozumienie)

W dniu 12 sierpnia 2008 r. (...) PARK S.A. zapłacił powódce kwotę 25.000 zł w wykonaniu wskazanego wyżej porozumienia (k. 512).

W dniu 20 października 2011 roku K. D. (1) zgłosiła w (...) S.A. szkodę z tytułu ubezpieczenia mienia Ubezpieczenie (...) wskazując, iż wskutek ulewnych deszczy zostało uszkodzone okno w jej mieszkaniu, a nadto doszło do zalania salonu, a w tym około 30 m<sup>2</sup> parkietu egzotycznego.

(k. 513 – zgłoszenie szkody)

W procesie likwidacji szkody (...) S.A. ustaliła, iż przyczyną szkody w postaci zalania lokalu jest źle wykonana termoizolacja tarasu znajdującego się powyżej mieszkania K. D. (1).

(516 – pismo)

Ostatecznie za szkodę spowodowaną zalaniem mieszkania, w dniu 7 grudnia 2011 r. ubezpieczyciel przyznał powódce odszkodowanie w wysokości 21.479,36 zł za uszkodzenia stałych elementów mieszkania, które powodowały konieczność rozebrania posadzek z oderwaniem listew lub cokołów, położenia nowych posadzek z deszczulek dębowych lub jesionowych, cyklinowania podłogi, lakierowania posadzek i parkietów, wymiany listew przyściennych, zabezpieczenia podłóg folią, demontaż drzwi balkonowych z wykuciem ościeżnic, zakupu drzwi balkonowych, skasowania zacieków, odgrzybienia ścian, położenia nowych tynków wewnętrznych na sufitach i ścianach, dwukrotnego malowania ścian farbami emulsyjnymi z przygotowaniem powierzchni ścian i stropów, sprzątnięcia po remoncie.

(k. 518 – 521 – kosztorys)

Opisany wyżej stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych w jego opisie dokumentów, których prawdziwość ani treść (poza porozumieniem zawartym między K. D. (1) a (...) PARK S.A.) nie były w zasadzie kwestionowane przez strony, a Sąd z urzędu nie znalazł podstaw do kwestionowania ich wiarygodności. Jako wiarygodną Sąd ocenił również korespondencję mailową między K. D. (1) a pozwaną Wspólnotą Mieszkaniową stosując do jej oceny przepisy o dowodzie z dokumentów na podstawie art. 308 § 2 kpc.

Nadto jako wiarygodne w całości Sąd ocenił zeznania świadków D. B. i W. P., a także złożone w charakterze strony zeznania E. S. i zeznania P. R.. Za tego rodzaju oceną przedmiotowych dowodów przemawia okoliczność, że są one logiczne i zgodne wzajemnie.

Za wiarygodne Sąd uznał także zeznania świadka A. Ś. za wyjątkiem części, w której świadek zeznała, iż budynek przy ul. (...) nie jest budynkiem kaskadowym, a taras w lokalu pozwanej E. S. nie stanowi dachu w mieszkaniu powódki. Ta część zeznań świadka pozostaje w sprzeczności z zeznaniami powódki, E. S. oraz D. B., którzy jako osoby zamieszkujące lokalach bezpośrednio związanych z tarasem mają najpełniejszą wiedzę o konstrukcji budynku i konstrukcyjnej funkcji tarasu przylegającego do lokalu nr (...).

Za wiarygodne Sąd uznał także zeznania świadka W. Ł. (3), jednak poza częścią, w której świadek wskazuje, iż rola Wspólnoty Mieszkaniowej w zakresie remontu tarasu ograniczyła się wyłącznie do doradztwa w zakresie prawidłowego wykonania remontu i pomocy w odebraniu robót. Tego rodzaju twierdzenie jest niewiarygodne, skoro z zeznań D. B. i E. S. wynika, że przedstawiciel Wspólnoty zajmował się organizacją remontu i nadzorowaniem robót. Wydaje się raczej, że to Wspólnota Mieszkaniowa przeprowadziła remont ale jego koszty poniosła powódka, przy

czym w ocenie Sądu brak jednoznacznego dowodu do przyjęcia, iż Wspólnota Mieszkaniowa zobowiązała się zwrócić powódce koszty usunięcia wady tarasu.

Nieprzydatne dla sprawy okazały się zeznania świadka G. M., ponieważ świadek zeznawał o zawilgoceniu mieszkania nr (...), na podstawie okazanych mu zdjęć nie był natomiast w stanie określić czy ma na myśli lokali powódki oznaczony numerem 67.

Za wiarygodne Sąd uznał również złożone w charakterze strony zeznania K. D. (1) jednak poza częścią, w której powódka wskazywała, iż Wspólnota zobowiązała się zwrócić jej koszty przeprowadzonego remontu. Tego rodzaju ocenę uzasadnia fakt, iż przedmiotowe zeznania są sprzeczne z zeznaniami A. Ś., W. Ł. (3) i P. R., a nadto z korespondencją mailową prowadzona między stronami. W szczególności z żadnego maila nie wynika tego rodzaju zobowiązanie Wspólnoty Mieszkaniowej, a twierdzenia powódki należy w tym zakresie ocenić wyłącznie jako nadinterpretację stanowiska pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w zakresie żądania zapłaty przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową (...) kwoty 12.940, 17 zł.

Powództwo skierowane przeciwko pozwanej S. E. polegało natomiast oddaleniu jako bezzasadne.

Bezspornym w sprawie było, iż lokal mieszkalny powódki zalewała woda opadowa, a przyczyną takiego stanu rzeczy była wada polegająca na przeciekaniu wody opadowej z tarasu przyległego do lokalu przy ul. (...) w przestrzeń izolacji termicznej zewnętrznej ściany lokalu powódki.

Spór między powódką a pozwanymi koncentrował się natomiast na ocenie czy wadliwa część tarasu stanowi część wspólną nieruchomości czy też część składową lokalu należącego do S. E., a w konsekwencji czy w ogóle, a jeśli tak, to która z pozwanych jest zobowiązana do pokrycia kosztów naprawy tej wady.

Kolejnym spornym było czy pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) zobowiązała się wobec powódki pokryć koszty remontu tarasu należne jego wykonawcy W. P. oraz czy roszczenia powódki zostały zaspokojone poprzez zapłatę na jej rzecz odszkodowań: przez dewelopera (...) S.A. w wykonaniu zawartego między stronami porozumienia oraz przez (...) S.A. w wyniku wykonania przez tego ubezpieczyciela zawartej z powódką umowy ubezpieczenia mienia.

W ocenie Sądu obciążony wadą taras stanowi w tym konkretnym przypadku część wspólną nieruchomości toteż za jego utrzymanie w należytym stanie odpowiedzialność ponosi pozwana Wspólnota Mieszkaniowa, a nie pozwana S. E.. Z tego względu powództwo przeciwko pozwanej S. E. podlegało oddaleniu.

Uzasadniając powyższe, w pierwszej kolejności należy wskazać, iż stan prawny balkonów analizowany był już wielokrotnie w orzecznictwie sądów powszechnych i Sądu Najwyższego, jednak ze względu na różnorodność konstrukcji balkonów i sposobu ich związania z budynkami, nie jest możliwe sztywne, jednoznaczne określenie czy balkon lub jego poszczególne elementy stanowią części składowe lokali czy też część nieruchomości wspólnej.

W okolicznościach sprawy niniejszej szczególnego podkreślenia wymaga fakt, że budynek, w którym znajduje się mieszkanie powódki ma konstrukcję kaskadową – taras przylegający do mieszkania pozwanej S. E. stanowi dach nad częścią lokalu powódki.

Zgodnie natomiast z art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 1994 Nr 85 poz. 388), nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Skoro więc obciążony wadą taras jest elementem konstrukcyjnym całego budynku i nie służy wyłącznie pozwanej S. E., to stanowi część wspólną nieruchomości położonej w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej. Tego rodzaju ocena znajduje potwierdzenie w wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach, który wskazał, że „płyta podłogowa (stropowa) jako element konstrukcyjny budynku służy do ogólnego użytku i stanowi element, za którego



stan odpowiedzialność ponosi Wspólnota. W przypadku naruszenia tego elementu lub jego wad oddziaływujących na więcej niż jeden lokal, koszty związane z remontem i konserwacją odpowiedzialność ponosić winna Wspólnota. Podobne rozumowanie należy zastosować w przypadku tarasów, jakie występują w budynku Wspólnoty. Wady i uszkodzenia mające wpływ nie tylko na lokal tego właściciela, który korzysta z tarasu, winny być traktowane jako dotyczące elementu części wspólnej, a nie tylko lokalu przynależnego danemu właścicielowi (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach w sprawie I Aca 484/13 z dnia 13 sierpnia 2013 r., LEX 1366078).

W ocenie Sądu Rejonowego jest natomiast niewątpliwym, iż wada izolacji znajdującej się w tarasie przynależnym do lokalu pozwanej E. S. miała wpływ nie tylko na lokal powódki, ale na stan techniczny całego budynku. Gdyby wada nie została naprawiona, dalsze przeciekanie wody opadowej zapewne doprowadziłoby do stopniowego niszczenia – chociażby poprzez zawilgocenie i zagrzybienie - kolejnych mieszkań w budynku.

Zgodnie natomiast z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, na właścicielach lokali jako członkach Wspólnoty Mieszkaniowej ciąży obowiązek ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem części wspólnej zwłaszcza w zakresie zapobiegania sytuacjom, w którymnieruchomość mogłaby stwarzać niebezpieczeństwo dla osób lub mienia. Takie niebezpieczeństwo dla mienia stwarza w ocenie Sądu przeciekanie wody opadowej z zewnątrz do wnętrza budynku. W tym stanie rzeczy, za naprawienie wady tarasu i utrzymanie budynku w należyтым stanie technicznym odpowiedzialność musi ponosić wspólnota mieszkaniowa, a każdy współwłaściciel lokalu w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości. Jak wskazano już wyżej nie ma bowiem wątpliwości, iż wada tkwiła w części wspólnej nieruchomości, a doprowadzenie budynku do należytego stanu leży w interesie wszystkich właścicieli (tak Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 12.03.2013 r. w sprawie I Aca 1241/12, LEX nr 1311999).

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali, właściciel lokalu jest obowiązany ponosić wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu oraz uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Z kolei w myśl art. 14 pkt 1 analizowanej ustawy na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację. Przepis art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali stanowi natomiast, iż **na** pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

W tym stanie faktycznym i prawnym, wada izolacji tarasu przylegającego do lokalu przy ul. (...) powinna być naprawiona przez Wspólnotę Mieszkaniową, a sfinansowana z zaliczek pobieranych od właścicieli lokali – członków wspólnoty mieszkaniowej - na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Warto w tym miejscu dodać, iż Sąd orzekający podziela pogląd wyrażony w uzasadnieniu wyroku Sadu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 17 lipca 2013 r. w sprawie I Aca 329/13 (LEX nr 1362931), że jeśli rzeczywiste koszty zarządu nieruchomością wspólną przekraczają koszty planowane (i wniesione zaliczki), właściciele zobowiązani będą dopłacić brakującą różnicę (każdy w odpowiedniej ułamkowej części), ponieważ, zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali są oni zobowiązani pokryć wszystkie koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w przychodach i innych przychodach z tej nieruchomości.

Z powyższych względów jako błędny należy oceniać pogląd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, iż pokrycie kosztów usunięcia przedmiotowej usterki ze środków Wspólnoty wymagało zgody właściciel lokali wyrażonej w postaci uchwały i udzielania zarządowi pełnomocnictwa stosownie do art. 22 ust.2 ustawy o własności lokali. Tego rodzaju pogląd nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż – jak wskazano już wyżej – naprawa wady tarasu nie stanowiła czynności przekraczającej zwykły zarząd. Przeciwnie, była to czynność zwykłego zarządu w rozumieniu art. 22 ust. 1 ustawy o własności lokali i z tych przyczyn nie tylko mogła, ale powinna być zrealizowana przez zarząd samodzielnie, na podstawie art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

W tym stanie rzeczy, zadaniem Sądu powódka skutecznie wykazała przesłanki odpowiedzialności deliktowej pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Uzasadniając powyższą konstatację trzeba wskazać, iż zgodnie z art. 415 kc, kto z winy swojej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Zgodnie natomiast z art. 416 kc, osoba prawna jest obowiązana do naprawienia szkody wyrządzonej z winy jej organu. Zgodnie z kolei z art. 33 (1) § 1 kc, do jednostek

organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, stosuje się odpowiednio przepisy o osobach prawnych.

Zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali (w szczególności art. 1 ust. 1, art. 6 art. 14, art. 18, art. 22, art. 25, art.17) Wspólnota Mieszkaniowa posiada zdolność prawną ograniczoną do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem (administrowaniem) nieruchomością wspólną. W konsekwencji na podstawie art. 33 (1) § 1 kc działania lub zaniechania zarządu wspólnoty mieszkaniowej należy oceniać jako działania lub zaniechania samej pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Sąd Rejonowy podziela w tym zakresie stanowisko wyrażone przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 12 kwietnia 2013 r. w sprawie I ACa 1305/12 (LEX nr 1307503), iż „ z działalnością każdej jednostki organizacyjnej wiąże się także ryzyko wyrządzenia szkody lub krzywdy podmiotom trzecim na skutek bezprawnych działań tej jednostki. Nie budzi przy tym wątpliwości, że zarówno osoby prawne, jak i jednostki organizacyjne nie będące osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną, działają przez swoje organy (art. 38 k.c. w zw. z art. 33 (1) § 1 kc). W konsekwencji zarówno osoby prawne jak i jednostki organizacyjne określone w art. 33(1) § 1 kc ponoszą odpowiedzialność za działania swoich organów. Żaden przepis ustawy nie wyłącza odpowiedzialności wspólnoty mieszkaniowej za delikt, którego dopuścił się zarząd wspólnoty. Przeciwnie, przepis art. 416 k.c., który stanowi wprost, że osoba prawna jest obowiązana do naprawienia szkody wyrządzonej z winy jej organu, ma na podstawie art. 33 (1) § 1 k.c. zastosowanie także do wspólnot mieszkaniowych.

W ocenie Sądu z tych wszystkich względów na pozwanej ciąży obowiązek naprawienia szkody wyrządzonej powódce poprzez zaniechanie zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, który nie zrealizował ciężących na nim obowiązków w zakresie czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną.

Nadto trzeba wskazać, iż obowiązek naprawienia wady tarasu przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową Sąd wywodzi również z przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. 2016 r.,poz.290). W szczególności z art. 5 ust. 2 tej ustawy wynika wprost, że obiekt budowlany, a zatem także budynek, należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyłym stanie technicznym i estetycznym nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w ust. 1 pkt 1-7 powołanego przepisu, tj. w zakresie utrzymania właściwego stanu technicznego.

Zgodnie natomiast z art. 61 Prawa budowlanego właściciel lub zarządca obiektu budowlanego, a więc również Wspólnota Mieszkaniowa, jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w powoływanym wyżej art. 5 ust. 2 ustawy i zapewnić zachowując należytej staranności bezpieczne użytkowanie obiektu w razie wystąpienia czynników zewnętrznych oddziałujących na obiekt, związanych z działaniem człowieka lub sił natury, takich jak intensywne opady atmosferyczne, w wyniku których następuje uszkodzenie obiektu budowlanego lub bezpośrednie zagrożenie takim uszkodzeniem, mogące spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska.

Zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 2 zarząd Wspólnoty poddał budynek przy ul. (...) kontroli okresowej, która wykazała, że uszkodzenia budynku i lokalu powódki powoduje nieprawidłowo wykonana izolacja przeciwwilgociowa tarasu przy lokalu (...); zalecona została również pilna naprawa tej wady. Ostatecznie jednak wada nie została naprawiona przez Wspólnotę Mieszkaniową, a przez powódkę K. D. (1).

Zdaniem Sadu, na podstawie powołanych wyżej przepisów prawa budowlanego na pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej ciążył obowiązek czynnego działania i naprawienia wady tarasu.

W ocenie Sadu pozwana nie dochowała należytej staranności w zakresie utrzymania właściwego stanu technicznego budynku przy ul. (...) i nie zapewniła powódce bezpiecznego jego użytkowania poprzez naprawienie istniejącej wady tarasu. Do powyższego wniosku prowadzi okoliczność, że na podstawie zgłoszenia powódki oraz wyników wskazanej wyżej kontroli budynku, pozwana miała wiedzę o istnieniu wady, jednak nie podjęła żadnych działań, by naprawić

wadę zgonie z wymogami określonymi w powołanych wyżej przepisach. W tym stanie rzeczy, zaniechanie pozwanej należy ocenić jako sprzeczne z powołanymi przepisami Prawa budowlanego, a zatem bezprawne.

Co więcej, przy uwzględnieniu wielokrotnych monitów powódki o naprawienie wady, oraz w świetle wyników 5 - letniego przeglądu budynku, trzeba stwierdzić, że zaniechanie pozwanej miało charakter zawiniony. Podkreślić przy tym należy, iż wina pozwanej nie wynika ze spowodowania wady, bo wada miała najprawdopodobniej charakter konstrukcyjny, ale polega na tym, że pozwana nie naprawiła wady choć była zobowiązana do zachowania budynku w należywym stanie technicznym.

Bezspornym jest natomiast, że to powódka pokryła koszty naprawienia wady poprzez zapłatę na rzecz W. P. kwoty 12.940, 17 zł tytułem wynagrodzenia za przeprowadzony remont, a w konsekwencji poniosła szkodę w postaci straty. W ocenie Sądu jest również oczywistym, że między bezprawnym zaniechaniem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, a szkodą powódki zachodzi adekwatny związek przyczynowy. Gdyby bowiem pozwana naprawiła wadę, nie musiałaby tego robić powódka. Pozwana podnosi więc odpowiedzialność za przyczynę, która spowodowała, że to powódka poniosła stratę ponosząc koszty remontu części wspólnej nieruchomości.

W tym miejscu należy odnieść się do podnoszonego przez pozwaną argumentu, iż w polskim systemie prawa obowiązuje zasada pełnej kompensaty szkody, a szkoda powódki została naprawiona przez dewelopera przed wniesieniem pozwu w niniejszej sprawie.

Zdaniem Sądu przedmiotowe stanowisko pozwanej jest nieuprawnione, gdyż porozumienie z dnia 26 lipca 2011 roku zawarte między K. D. (1) a deweloperem (...) S.A. regulowało stosunki między powódką jako kupującym a deweloperem jako sprzedającym wyłącznie w zakresie naprawienia wad wewnątrz lokalu. W porozumieniu przewidziano, że odszkodowanie obejmuje „zabezpieczenie ścian lokalu przed przeciekaniem”, przy czym zdaniem Sądu nie ma podstaw, by powyższe sformułowanie wyklądać jako zobowiązanie się powódki do naprawienia wady tarasu. Przeczy temu przede wszystkim językowa wykładnia analizowanego postanowienia porozumienia. Nawet jeśli w porozumieniu nie wskazano jakie konkretnie prace miały się składać na zabezpieczenie ścian lokalu przed przeciekaniem, to na gruncie wykładni językowej nie ma jakichkolwiek podstaw, by przez zabezpieczenie ścian lokalu przed przeciekaniem rozumieć naprawienie wady w izolacji tarasu. Logicznym jest bowiem stwierdzenie, że gdyby porozumienie miało obejmować naprawienie wady tarasu, taki zapis zostałby wprost zawarty przez strony w jego treści.

Z tego powodu jako chybione Sąd ocenił zarzuty pozwanych, iż odszkodowanie uzyskane przez powódkę od dewelopera obejmowało również koszty naprawy wady tarasu oraz jako całkowicie chybiony zarzut pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, iż zaspokojenie roszczeń powódki przez dewelopera zwalnia pozwaną z odpowiedzialności, ponieważ Wspólnota i deweloper są dłużnikami in solidum.

W tym stanie rzeczy, Sąd uznał za zasadne powództwo w części dotyczącej kwoty 12.940, 17 zł i taką kwotę zasądził na rzecz powódki od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, z ustawowymi odsetkami od dnia 17 lutego 2014 roku do 31 grudnia 2015 roku oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty.

Orzekając o odsetkach Sąd uznał, że jako datę wezwania do zapłaty stanowiącego podstawę określenia terminu wymagalności roszczenia powódki należy przyjąć - zgodnie z art. 455 k.c. - dzień doręczenia pozwu pozwanej, tj. dzień 17 lutego 2014 roku, gdyż powódka nie udowodniła wcześniejszego terminu doręczenia pozwanej wezwania do zapłaty kwoty dochodzonej w pozwie.

Z kolei odsetki podlegały rozbiciu na okresy od 17 lutego 2014 roku do 31 grudnia 2015 r. i od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, ze względu na zmianę treści art. 481 k.c.

Przepis art. 56 Ustawy z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 r., poz. 1830) znajduje, w ocenie Sądu, zastosowanie do odsetek za opóźnienie. Norma ta nakazuje rozliczać wartość odsetek należnych za okres do dnia

wejścia w życie powołanej wyżej ustawy na podstawie przepisów sprzed nowelizacji, tj. wedle dotychczasowej stopy odsetek ustawowych określonej zgodnie z art. 359 § 2, § 3 k.c. i wydanego na jego podstawie rozporządzenia. Za okres po wejściu w życie nowelizacji, w stosunku do odsetek ustawowych zastosowanie znajduje zaś art. 481 § 2 k.c. w brzmieniu po nowelizacji. Takie rozumienie przepisu przejściowego sprawia, że koniecznym jest, wobec istnienia po 1 stycznia 2016 r. dwóch rodzajów odsetek ustawowych, dookreślenie, że obowiązkiem pozwanej po tym dniu jest zapłata odsetek ustawowych za opóźnienie.

W pozostałej części Sąd powództwo oddalił jako bezzasadne.

Uzasadniając powyższe trzeba podkreślić, że zgodnie z art. 361 § 1 kc, zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Zgodnie natomiast z § 2 powołanego przepisu, 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.

Sąd oddalił powództwo K. D. (1) w zakresie kwoty obejmującej koszty procesu zwrócone W. P. na podstawie ugody zawartej między W. P. a K. D. (1) w sprawie I C 309/13 tutejszego Sądu, oraz koszty zastępstwa procesowego K. D. (1) jako pozwanej w przedmiotowej sprawie. Zdaniem Sądu wydatek z tytułu tych kosztów nie pozostaje w bezpośrednim, adekwatnym związku przyczynowym z zaniechaniem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, ani nie jest kosztem, który powódka zobowiązana była ponieść w związku z wykonanymi pracami remontowymi. Powódka miała świadomość, że umowę z W. P. zawarła w imieniu własnym i dlatego powinna była bezzwłocznie zapłacić wykonawcy wynagrodzenie za wykonany remont, a następnie ewentualnie domagać się zwrotu zapłaconej kwoty od Wspólnoty Mieszkaniowej, co notabene miało miejsce w postępowaniu w niniejszej sprawie. Nie było koniecznym generowanie dodatkowych wydatków poprzez stworzenie sytuacji, w której wykonawca remontu jest zmuszony pozywać powódkę o zapłatę należnego mu wynagrodzenia. Koszty w wysokości 4.970, 83 zł spowodowała sama powódka toteż nie ma podstaw faktycznych do twierdzenia, że stanowią one szkodę wyrządzoną jej przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową.

W punkcie 3. wyroku Sąd orzekł o zasadzie poniesienia kosztów procesu między powódką a pozwaną Wspólnotą Mieszkaniową. Rozstrzygnięcie o kosztach procesu uzasadnia treść art. 100 k.p.c. Powódka utrzymała się ze swoim żądaniem w 72 % i z tego względu Sąd uznał, że to powódka powinna ponieść koszty procesu w 28 %, a pozwana w 72 %. Ustalając zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu między stronami szczegółowe ich wyliczenie Sąd pozostawił referendarzowi sądowemu zgodnie z art. 108 § 1 kpc.

Z kolei w punkcie 5. wyroku, zgodnie z zasadą wynikającą z art. 98 § 1 i § 3 kpc Sąd obciążył powódkę obowiązkiem poniesienia w całości kosztów procesu na rzecz E. S., gdyż to powódka przegrała w całości sprawę wytoczoną tej pozwanej. Szczegółowe wyliczenie kosztów procesu Sąd pozostawił referendarzowi sądowemu zgodnie z art. 108 § 1 kpc.

Wobec powyższego, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

Zarządzenie: odpis uzasadnienia proszę doręczyć pełnomocnikowi powódki.