

Sygn. akt I C 1301/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący : SSR del. Ewa Rudkowska-Ząbczyk

Protokolant : Alicja Czarnota

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 maja 2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa *Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w S. przy ul. (...)*

przeciwko *(...) Spółka z o.o. we W.*

I. oddała powództwo;

II. zasądza od strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) na rzecz strony pozwanej A. Spółka z o.o. kwotę 7217,00 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygnatura akt I C 1301/12

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 17 sierpnia 2012 r. strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w S. wniosła o zobowiązanie strony pozwanej (...) sp. z o.o. we W. do usunięcia wad, które wystąpiły w nieruchomości przy ul. (...) w S. przez wykonanie kompleksowego remontu elewacji obejmującego usunięcie pęknięć, ubytków i odspojień elewacji, doprowadzenie dachu do stanu założonego projektem poprzez dogęszczenie krokwi i montaż systemowych atestowanych łączników do drewna, odłączenie od drenażu studni z przyłączonym odprowadzeniem wody opadowej z dachu, wykonanie prawidłowej izolacji ścian i posadzek w piwnicach obiektu, odwodnienie dachów poprzez podłączenie ich do kanalizacji burzowej, a także przekazanie dokumentacji powykonawczej drenażu z wykazem zastosowanych materiałów oraz wykonanie oświetlenia terenu zgodnie z projektem zagospodarowania terenu. Ponadto wniosła o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, a także kosztów postępowania ugodowego według norm przepisanych.

W formie żądania ewentualnego strona powodowa wniosła o zasądzenie na rzecz strony powodowej od strony pozwanej kwoty 885 942,00 zł tytułem zapłaty kosztów zastępczego usunięcia wad (e – protokół z dnia 4 listopada 2013 r., k. 274).

W uzasadnieniu powyższego żądania strona powodowa podniosła, że strona pozwana była inwestorem budynku przy ul. (...) w S.. Po wyodrębnieniu w nieruchomości lokali, na podstawie notarialnych umów sprzedaży, ich własność przeniesiona została łącznie na 107 osób. Wraz z upływem czasu współwłaściciele stwierdzali występowanie kolejnych usterek i wad nieruchomości. Początkowo pojedynczy współwłaściciele nieruchomości zgłaszali stronie pozwanej zaistniałe usterki, żądali ich usunięcia i prowadzili w tym celu korespondencję ze stroną pozwaną. Od 2010 r. korespondencję w sprawie żądania naprawy wad nieruchomości w imieniu współwłaścicieli prowadziła M. H.. W dniach 16 maja 2010 r. i 27 lipca 2010 r. nastąpiły pierwsze zgłoszenia wad budynku. Strona pozwana negocjowała jednak wszelkie wady nieruchomości i żądała, aby wady zostały wykryte przez „osoby posiadające stosowne uprawnienia”. Z tych względów zlecono R. C. wykonanie opinii technicznej spornego budynku, która wykazała wady elewacji, wady

konstrukcji dachu, niespełnianie funkcji przez drenaż przy dużym natężeniu opadów atmosferycznych, wady izolacji wodoszczelnej poziomej i pionowej oraz wady w zakresie ilości lamp oświetleniowych i ich zgodności z projektem – planem zagospodarowania terenu. W związku z zaistniałymi wadami strona powodowa domagała się wykonania kompleksowego remontu elewacji obejmującego usunięcie pęknięć, ubytków i odspojień elewacji, doprowadzenia dachu do stanu założonego projektem poprzez dogęszczenie krokwi i montaż systemowych atestowanych łączników do drewna, odłączenia od drenażu studni z przyłączonym odprowadzeniem wody opadowej z dachu, wykonania prawidłowej izolacji ścian i posadzek w piwnicach obiektu, wykonania oświetlenia terenu zgodnie z projektem zagospodarowania terenu, odwodnienia dachów poprzez podłączenie ich do kanalizacji burzowej, a także przekazania dokumentacji powykonawczej drenażu z wykazem zastosowanych materiałów. Po wykonaniu opinii technicznej strona pozwana w piśmie z dnia 10 sierpnia 2011 r. zobowiązała się do kompleksowego usunięcia usterek w ostatnim roku rękojmi, argumentując, że do tego czasu ujawnią się wszystkie wady. W kolejnym piśmie z 23 listopada 2011 r. poinformowała, że wykonanie napraw rozpocznie się w kwietniu 2012 r. i zostanie zakończone we wrześniu 2012 r. Do dnia wniesienia pozwu strona pozwana nie przystąpiła jednak do żadnych prac naprawczych.

Z powyższych względów 72 ze 107 współwłaścicielej spornej nieruchomości od 1 marca 2012 r. przeniosło uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne nieruchomości na Wspólnotę Mieszkaniową w S. przy ul. (...), co uzasadnia legitymację czynną Wspólnoty w sprawie.

W odpowiedzi na pozew z dnia 7 listopada 2012 r. (k. 198 i n.) strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu powyższego stanowiska strona pozwana zarzuciła, że stronie powodowej nie przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi. Podniosła, że roszczenie strony powodowej o usunięcie rzekomych wad wygasło i nie może być skutecznie dochodzone przed sądem albowiem decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w przedmiocie pozwolenia na użytkowanie budynku została wydana 28 maja 2009 r., a zatem od tej daty należy liczyć termin, w którym zgodnie z art. 568 § 1 k.c. mogą być dochodzone uprawnienia z rękojmi za wady części wspólnych budynku. Strona pozwana zarzuciła także, że wszelka korespondencja związana z wadami budynku była prowadzona wyłącznie pomiędzy stroną pozwaną a M. H. działającą w imieniu strony powodowej, a nie poszczególnych właścicieli mieszkań. Umowy cesji uprawnień z tytułu rękojmi pomiędzy wspólnotą mieszkaniową a poszczególnymi właścicielami mieszkań zostały zawarte w okresie od 4 października 2011 r. do 30 listopada 2011 r. Należy zatem uznać, że nabywcy mieszkań nie zawiadomili pozwanego o wadach budynku w terminie przewidzianym w art. 563 § 1 k.c., a zatem utracili uprawnienia z tytułu rękojmi. Istnienie wad wskazanych w pozwie było kupującym bez wątpienia wiadome, co potwierdza fakt rozpoczęcia korespondencji w tej sprawie pomiędzy pozwanym a M. H..

Niezależnie od powyższego strona pozwana wskazała, że wady w zakresie elewacji zostały przez nią uznane i strona ta w okresie od kwietnia do września 2012 r. miała wady te usunąć. Do tego jednak nie doszło z uwagi na stawiane przez stronę powodową żądania wcześniejszego uzgodnienia z nią technologii naprawy i możliwości nadzoru ze strony powodowej nad prowadzonymi pracami. Strona pozwana podniosła także, że okoliczności dotyczące dachu budynku nie stanowią wady w rozumieniu kodeksu cywilnego albowiem odstępstwa od projektu budowlanego w tym zakresie były dopuszczalne. Zarzuciła także, że odprowadzenie wody opadowej z dachu nigdy nie zostało przyłączone do drenażu, a woda opadowa z dachu jest odprowadzana na powierzchnię działki poprzez rozsączanie lub studnie chłonne. Podobnie, jeżeli chodzi o żądanie wykonania prawidłowej izolacji ścian i posadzek strona pozwana podniosła, że po dokonaniu odkrywek okazało się, że izolacja została wykonana prawidłowo, a przyczyną zawilgocenia piwnic jest rozszczelnienie dylatacji wskutek osiadania budynku. Z tych względów strona powodowa przystąpiła do ponownego zaizolowania rozszczelnionych dylatacji budynku. Strona pozwana wskazywała także, że odwodnienie dachów przez podłączenie ich do kanalizacji burzowej nie jest możliwe albowiem przy ul. (...) nie została wybudowana przez Gminę S. kanalizacja deszczowa, o której wspomina strona powodowa. Podniosła, że nie posiada dokumentacji powykonawczej drenażu z wykazem zastosowanych materiałów albowiem prawo nie nakłada takiego obowiązku ani na inwestora, ani na generalnego wykonawcę. Fakt wykonania drenażu i jego przebieg został wskazany na mapie zasadniczej, która została przekazana stronie powodowej. Wreszcie strona pozwana podniosła, że zastosowana liczba

i rozmieszczenie opraw oświetleniowych w obrębie budynku, którego dotyczy pozew, spełnia wymagania dotyczące zapewnienia właściwego oświetlenia dojeżdż i dojazdów do budynku.

Strona pozwana zarzuciła także, że wszystkie żądania strony powodowej zostały sformułowane na podstawie opinii technicznej budynku sporządzonej przez R. C. przy współpracy K. N., która zgodnie z zapisem autorów jest nieważna od kwietnia 2012 r. i do której nie zostały załączone uprawnienia autorów do sporządzania tego rodzaju opinii. Z pieczętek autorów umieszczonych na opinii wynika, że nie posiadają oni powyższych uprawnień o specjalności konstrukcyjno – budowlanej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Strona pozwana (...) sp. z o.o. była inwestorem budynku położonego w S. przy ul. (...).

okoliczność bezsporna

Generalnym wykonawcą prac budowlanych była spółka (...).

(dowód: przesłuchanie J. S. (1) w charakterze strony pozwanej, e – protokół z dnia 14 kwietnia 2014 r., 00:45:02-01:26:06, k. 340)

Decyzją z dnia 28 maja 2009 r. strona pozwana uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr (...) wraz z niezbędną infrastrukturą na działce nr (...) przy ul. (...) w S..

(dowód: decyzja nr (...) Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Powiecie (...) z dnia 28 maja 2009 r., k. 211)

W dniu 4 października 2011 r. strona powodowa zawarła z M. C. (1) i J. C. umowę cesji, mocą której osoby te przeniosły na powodową Wspólnotę Mieszkaniową wierzytelności przysługujące im z tytułu rękojmi za wady robót budowlanych na podstawie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży, zawartej ze stroną pozwaną.

(dowód: umowa strony powodowej z M. C. (1) i J. C., k. 37)

W dniu 15 października 2011 r. strona powodowa zawarła z M. S. (1) i S. S. (1) umowę cesji, mocą której osoby te przeniosły na powodową Wspólnotę Mieszkaniową wierzytelności przysługujące im z tytułu rękojmi za wady robót budowlanych na podstawie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży, zawartej ze stroną pozwaną.

(dowód: umowa strony powodowej z M. S. (1) i S. S. (1), k. 48)

W dniu 17 października 2011 r. strona powodowa zawarła z T. K. umowę cesji, mocą której osoba ta przeniosła na powodową Wspólnotę Mieszkaniową wierzytelność przysługującą jej z tytułu rękojmi za wady robót budowlanych na podstawie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży, zawartej ze stroną pozwaną.

(dowód: umowa strony powodowej z T. K., k. 64)

W dniu 19 października 2011 r. strona powodowa zawarła z A. M. i P. M. umowę cesji, mocą której osoby te przeniosły na powodową Wspólnotę Mieszkaniową wierzytelności przysługujące im z tytułu rękojmi za wady robót budowlanych na podstawie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży, zawartej ze stroną pozwaną.

(dowód: umowa strony powodowej z A. M. i P. M., k. 42)

W dniu 21 października 2011 r. strona powodowa zawarła z J. O. i W. O., umowę cesji, mocą której osoby te przeniosły na powodową Wspólnotę Mieszkaniową wierzytelności przysługujące im z tytułu rękojmi za wady robót budowlanych na podstawie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży, zawartej ze stroną pozwaną.

(dowód: umowa strony powodowej z J. O. i W. O., k. 80)

W dniu 25 października 2011 r. strona powodowa zawarła z A. Z. (1), K. A. i R. K. (1), umowy cesji, mocą których osoby te przenieśli na powodową Wspólnotę Mieszkaniową wierzytelności przysługujące im z tytułu rękojmi za wady robót budowlanych na podstawie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali i sprzedaży, zawartych ze stroną pozwaną.

(dowód: umowa strony powodowej z A. Z. (1), k. 81; umowa strony powodowej z K. A., k. 83; umowa strony powodowej z R. K. (1), k. 85)

W dniu 26 października 2011 r. strona powodowa zawarła z M. B. (1) i N. B. oraz z R. K. (2) i M. K. (1), umowy cesji, mocą których osoby te przenieśli na powodową Wspólnotę Mieszkaniową wierzytelności przysługujące im z tytułu rękojmi za wady robót budowlanych na podstawie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali i sprzedaży, zawartych ze stroną pozwaną.

(dowód: umowa strony powodowej z M. B. (1) i N. B., k. 34; umowa strony powodowej z R. K. (2) i M. K. (1), k. 87)

W dniu 28 października 2011 r. strona powodowa zawarła z A. W. (1) i A. W. (2), D. B. i A. B. oraz E. S. (1), umowy cesji, mocą których osoby te przenieśli na powodową Wspólnotę Mieszkaniową wierzytelności przysługujące im z tytułu rękojmi za wady robót budowlanych na podstawie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali i sprzedaży, zawartych ze stroną pozwaną.

(dowód: umowa strony powodowej z A. W. (1) i A. W. (2), k. 33; umowa strony powodowej z D. B. i A. B., k. 86; umowa strony powodowej z E. S. (1), k. 95)

W dniu 30 października 2011 r. strona powodowa zawarła z S. A., J. S. (2) i A. S. (1) oraz D. W. i T. W., umowy cesji, mocą których osoby te przenieśli na powodową Wspólnotę Mieszkaniową wierzytelności przysługujące im z tytułu rękojmi za wady robót budowlanych na podstawie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali i sprzedaży, zawartych ze stroną pozwaną.

(dowód: umowa strony powodowej z S. A., k. 61; umowa strony powodowej z J. S. (2) i A. S. (1), k. 78; umowa strony powodowej z D. W. i T. W., k. 92)

W dniu 31 października 2011 r. strona powodowa zawarła z A. K. (1), A. Z. (2) i T. Z., M. B. (2) i E. B. (1), U. P., D. N. i M. N., M. K. (2) i M. K. (3), E. B. (2) i P. B., M. B. (3), K. R., A. K. (2) i M. K. (4), A. S. (2) i M. S. (2), K. C. (1), B. B. i M. B. (4), P. C. (1) i K. C. (2), T. J., B. W., A. G. (1) i M. G., M. K. (1) i J. K. (1), A. K. (3), A. C. i P. C. (2), S. S. (2) i L. S., M. M. i K. M., A. N., J. W., M. W., M. J. (1) i M. J. (2), J. S. (3) i K. F., U. H. i H. H., S. S. (3) i A. S. (3), M. S. (3) i K. S., M. O. (1), P. A. i E. A., Z. K. i M. K. (5), J. K. (2), A. R. i E. R., D. K. (1) i D. K. (2), A. S. (4) i W. S., M. S. (4) i A. S. (5), M. C. (2) i B. C., B. K. i M. K. (6), A. D. i T. D., A. F. i M. F., A. Ł. i T. Ł., M. B. (5) i M. B. (6), E. S. (2) i E. S. (3), A. G. (2) i W. G. oraz A. W. (3) i A. W. (4) – umowy cesji, mocą której osoby te przenieśli na powodową Wspólnotę Mieszkaniową wierzytelności przysługujące im z tytułu rękojmi za wady robót budowlanych na podstawie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali poszczególnych osób i sprzedaży, zawartych ze stroną pozwaną.

(dowód: umowa strony powodowej z A. K. (1), k. 23; umowa strony powodowej z A. Z. (2) i T. Z., k. 24; umowa strony powodowej z M. B. (2) i E. B. (1), k. 29; umowa strony powodowej z U. P., k. 35; umowa strony powodowej z D. N. i M. N., k. 36; umowa strony powodowej z M. K. (2) i M. K. (3), k. 38; umowa strony powodowej z E. B. (2) i P. B., k. 39; umowa strony powodowej z M. B. (3), k. 40; umowa strony powodowej z K. R., k. 41; umowa strony powodowej z A. K. (2) i M. K. (4), k. 43; umowa strony powodowej z A. S. (2) i M. S. (2), k. 45; umowa strony powodowej z K. C. (1), k. 46; umowa strony powodowej z B. B. i M. B. (4), k. 47; umowa strony powodowej z P. C. (1) i K. C. (2), k. 49; umowa strony powodowej z T. J., k. 50; umowa strony powodowej z B. W., k. 51; umowa strony powodowej z A. G. (1) i M. G., k. 52; umowa strony powodowej z M. K. (1) i J. K. (1), k. 53; umowa strony powodowej z A. K. (3), k. 54; umowa strony powodowej z A. C. i P. C. (2), k. 55; umowa strony powodowej z S. S. (2) i L. S., k. 56; umowa strony powodowej z M. M. i K. M., k. 57; umowa strony powodowej z A. N., k. 58; umowa strony powodowej z J. W., k. 59; umowa strony powodowej z M. W., k. 60; umowa strony powodowej z M. J. (1) i M. J. (2), k. 62; umowa strony powodowej z J. S.

(3) i K. F., k. 63; umowa strony powodowej z U. H. i H. H., k. 65; umowa strony powodowej z S. S. (3) i A. S. (3), k. 66; umowa strony powodowej z M. S. (3) i K. S., k. 67; umowa strony powodowej z M. O. (1), k. 68; umowa strony powodowej z P. A. i E. A., k. 70; umowa strony powodowej z Z. K. i M. K. (5), k. 72; umowa strony powodowej z J. K. (2), k. 73; umowa strony powodowej z A. R. i E. R., k. 74; umowa strony powodowej z D. K. (1) i D. K. (2), k. 75; umowa strony powodowej z A. S. (4) i W. S., k. 76; umowa strony powodowej z M. S. (4) i A. S. (5), k. 77; umowa strony powodowej z M. C. (2) i B. C., k. 79; umowa strony powodowej z B. K. i M. K. (6), k. 82; umowa strony powodowej z A. D. i T. D., k. 84; umowa strony powodowej z A. F. i M. F., k. 88; umowa strony powodowej z A. Ł. i T. Ł., k. 89; umowa strony powodowej z M. B. (5) i M. B. (6), k. 90; umowa strony powodowej z E. S. (2) i E. S. (3), k. 91; A. G. (2) i W. G., k. 93; umowa strony powodowej z A. W. (3) i A. W. (4), k. 94)

W dniu 2 listopada 2011 r. strona powodowa zawarła z K. L. i M. L. (1), umowę cesji, mocą której osoby te przenieśli na powodową Wspólnotę Mieszkaniową wierzytelności przysługujące im z tytułu rękojmi za wady robót budowlanych na podstawie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży, zawartej ze stroną pozwaną.

(dowód: umowa strony powodowej z K. L. i M. L. (1), k. 27)

W dniu 14 listopada 2011 r. strona powodowa zawarła z D. J. i D. M., umowy cesji, mocą których osoby te przenieśli na powodową Wspólnotę Mieszkaniową wierzytelności przysługujące im z tytułu rękojmi za wady robót budowlanych na podstawie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali i sprzedaży, zawartych ze stroną pozwaną.

(dowód: umowa strony powodowej z D. J., k. 28; umowa strony powodowej z D. M., k. 71)

W dniu 17 listopada 2011 r. strona powodowa zawarła z M. U. (1) i M. U. (2), umowę cesji, mocą której osoby te przenieśli na powodową Wspólnotę Mieszkaniową wierzytelności przysługujące im z tytułu rękojmi za wady robót budowlanych na podstawie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży, zawartej ze stroną pozwaną.

(dowód: umowa strony powodowej z M. U. (1) i M. U. (2), k. 69)

W dniu 25 listopada 2011 r. strona powodowa zawarła z K. Ż. oraz M. L. (2) i M. L. (3), umowy cesji, mocą których osoby te przenieśli na powodową Wspólnotę Mieszkaniową wierzytelności przysługujące im z tytułu rękojmi za wady robót budowlanych na podstawie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali i sprzedaży, zawartych ze stroną pozwaną.

(dowód: umowa strony powodowej z K. Ż., k. 25; umowa strony powodowej z M. L. (2) i M. L. (3), k. 31)

W dniu 28 listopada 2011 r. strona powodowa zawarła z M. O. (2), umowę cesji, mocą której osoba ta przenieśli na powodową Wspólnotę Mieszkaniową wierzytelności przysługujące jej z tytułu rękojmi za wady robót budowlanych na podstawie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży, zawartej ze stroną pozwaną.

(dowód: umowa strony powodowej z M. O. (2), k. 44)

W dniu 29 listopada 2011 r. strona powodowa zawarła z M. L. (4), umowę cesji, mocą której osoba ta przenieśli na powodową Wspólnotę Mieszkaniową wierzytelności przysługujące jej z tytułu rękojmi za wady robót budowlanych na podstawie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży, zawartej ze stroną pozwaną.

(dowód: umowa strony powodowej z M. L. (4), k. 30)

W dniu 30 listopada 2011 r. strona powodowa zawarła z J. D. i B. D. oraz K. G. i G. G., umowy cesji, mocą których osoby te przenieśli na powodową Wspólnotę Mieszkaniową wierzytelności przysługujące im z tytułu rękojmi za wady robót budowlanych na podstawie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali i sprzedaży, zawartych ze stroną pozwaną.

(dowód: umowa strony powodowej z J. D. i B. D., k. 26; umowa strony powodowej z K. G. i G. G., k. 32)

O fakcie zawarcia przez stronę powodową powyższych umów strona pozwana została zawiadomiona pismami z dnia 22 grudnia 2011 r. i 1 marca 2012 r.

(dowód: pismo strony powodowej z dnia 22 grudnia 2011 r., k. 95-98; pismo strony powodowej z dnia 1 marca 2012 r., k. 99-100)

Powyższe umowy były pierwszymi, jakie właściciele lokali w powodowej Wspólnocie Mieszkaniowej zawierali ze Wspólnotą.

(dowód: zeznania świadka A. F., e – protokół z dnia 24 stycznia 2014 r., 00:34:52-01:09:04)

Od 1 maja 2010 r. administrowanie nieruchomością wspólną nieruchomości położonej przy ul. (...) w S. objęła M. H. prowadząca działalność pod firmą (...) – zarządzanie nieruchomościami. Powyższy fakt zgłosiła stronie pozwanej pismem z dnia 16 maja 2010 r., zarzucając jednocześnie niewłaściwe usuwanie wad elewacji budynku przez stronę pozwaną.

(dowód: zeznania świadka M. H., e – protokół z dnia 24 stycznia 2014 r., 00:08:36-00:34:52; pismo M. H. z dnia 16 maja 2010 r., k. 101-103)

Pismem z dnia 27 lipca 2010 r. M. H. przekazała stronie pozwanej wykazy usterek i ustaleń z przeglądów budynków położonych przy ul. (...) w S.. W wykazie tym wskazywano na usterki występujące na terenie zewnętrznym, w piwnicy, na elewacji, na balustradach w poszczególnych lokalach, na dachu w zakresie jego konstrukcji i odwodnienia, na klatce schodowej i w śmietniku. Wykaz był sporządzony łącznie dla budynków położonych przy ul. (...) w S., bez wyszczególnienia wad dotyczących poszczególnych budynków.

(dowód: zeznania świadka M. H., e – protokół z dnia 24 stycznia 2014 r., 00:08:36-00:34:52; pismo M. H. z dnia 27 lipca 2010 r., k. 104)

W kwietniu 2011 r. na zlecenie strony powodowej rzeczoznawca budowlany R. C. i K. N. sporządzili opinię techniczną budynku przy ul. (...) w S.. W opinii tej wskazano na wadliwości w zakresie wykonania elewacji budynku, niezgodny z projektem rozstaw krokwi dachowych, ich niewłaściwe wymiary i wykonanie z innej klasy drewna niż przewidziana w projekcie, niespełnianie swojej funkcji przez drenaż przy dużym natężeniu opadów atmosferycznych, wadliwe wykonanie izolacji poziomej i pionowej ścian fundamentowych, wadliwe wykonanie izolacji poziomej posadzek.

(dowód: zeznania świadka M. H., e – protokół z dnia 24 stycznia 2014 r., 00:08:36-00:34:52; zeznania świadka A. F., e – protokół z dnia 24 stycznia 2014 r., 00:34:52-01:09:04; opinia techniczna budynku przy ul. (...) w S. z kwietnia 2011 r., k. 121-182)

Strona pozwana odmówiła usunięcia wad nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), kwestionując ich występowanie. Wyzaczyła jednak termin naprawy elewacji na okres kwiecień – wrzesień 2012 r.

(dowód: zeznania świadka M. H., e – protokół z dnia 24 stycznia 2014 r., 00:08:36-00:34:52; pismo strony pozwanej z dnia 10 sierpnia 2011 r., k. 116-118; pismo strony pozwanej z dnia 10 sierpnia 2011 r., k. 119-120; pismo strony pozwanej z dnia 14 maja 2012 r., k. 116)

Na zlecenie strony pozwanej w październiku 2012 r. przystąpiono do wykonania prac remontowo – naprawczych elewacji budynku przy ul. (...) w S.. Prace te nie zostały jednak dokończone z uwagi na brak porozumienia stron co do technologii naprawy i możliwości nadzoru nad prowadzonymi pracami ze strony powodowej Wspólnoty.

(dowód: zeznania świadka M. H., e – protokół z dnia 24 stycznia 2014 r., 00:08:36-00:34:52; pismo strony powodowej z dnia 22 maja 2012 r., k. 217; pismo strony powodowej z dnia 20 września 2012 r., k. 218; pismo strony pozwanej z dnia 27 września 2012 r., k. 219; pismo strony powodowej z dnia 5 października 2012 r., k. 220; pismo strony pozwanej

z dnia 15 października 2012 r., k. 221-222; pismo strony powodowej z dnia 23 października 2012 r., k. 223; protokół z dnia 26 października 2012 r., k. 224-225)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Z poczynionych przez Sąd ustaleń faktycznych wynika, że świadczenie strony pozwanej, którego spełnienia strona powodowa domagała się w niniejszym postępowaniu, stanowiło usunięcie wad budynku położonego w S. przy ul. (...) w zakresie, w jakim występowały one w częściach stanowiących nieruchomości wspólną właścicieli poszczególnych lokali. Zgodnie z art. 556 § 1 k.c. sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego, albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niepełnym (rękojnia za wady fizyczne).

W pierwszej kolejności należy rozważyć, czy strona powodowa będąca Wspólnotą Mieszkaniową posiada w niniejszym procesie legitymację czynną do dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi za wady fizyczne nieruchomości wspólnej, w stosunku do strony pozwanej będącej sprzedawcą odrębnej własności lokali mieszkalnych w nowo wybudowanym budynku. W uchwale z 23 września 2004 r. (III CZP 48/2004, OSNC z 2005 r., nr 9, poz. 153) Sąd Najwyższy uznał, że w tego typu sprawach legitymacja czynna wspólnoty mieszkaniowej warunkowana jest przelaniem na nią przez właścicieli lokali przysługujących im z tego tytułu roszczeń. Ten kierunek wykładni był przez Sąd Najwyższy podtrzymywany w dalszych orzeczeniach (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2008 r., I CSK 118/08, niepubl.), choć pojawiały się także wątpliwości, podzielane przez Sąd w niniejszej sprawie, czy dopuszczalny jest przelew przez właściciela lokalu na rzecz wspólnoty mieszkaniowej uprawnień przysługujących mu wobec sprzedawcy lokalu związany z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej. W szczególności rozważenia wymagało to, czy w zakresie zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej, który ogranicza się do czynności dotyczących zarządzania nieruchomością wspólną, leży nabycie od właścicieli lokali, w drodze umów przelewu, a następnie dochodzenia w procesie przeciwko sprzedawcy lokali, roszczeń związanych z wadami nieruchomości wspólnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 sierpnia 2013 r., I CSK 705/12, niepubl.). Ostatecznie jednak, w świetle najnowszej uchwały 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 2014 r. (III CSK 84/13, Biuletyn SN z 2014, nr 1, poz. 8) należy przyjąć, że właściciel lokalu może na podstawie umowy przelewu przenieść na wspólnotę mieszkaniową uprawnienia przysługujące mu wobec sprzedawcy lokalu w związku z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej.

W niniejszej sprawie strona powodowa zgłosiła roszczenie usunięcia przez stronę pozwaną wad budynku położonego w S. przy ul. (...), wywodząc je z reżimu odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy sprzedanej. W reżimie tym kupujący posiada łącznie trzy uprawnienia niezależnie od tego, czy nabył rzecz oznaczoną co do gatunku, czy co do tożsamości. Każdemu kupującemu przysługuje bowiem prawo odstąpienia od umowy oraz żądanie obniżenia ceny (art. 560 § 1 zd. 1 oraz § 2 i 3 k.c.). Ponadto, poza realizacją powyższych uprawnień, dodatkowo kupujący może żądać wymiany rzeczy wadliwej na wolną od wad (art. 561 § 1 k.c.), a także usunięcia wad. To ostatnie roszczenie przysługuje jednak wyłącznie kupującemu rzecz oznaczoną co do tożsamości i jest uregulowane odrębnie w przepisie art. 561 § 2 k.c. Zgodnie z powołanym przepisem jeżeli przedmiotem sprzedaży jest rzecz określona co do tożsamości, a sprzedawcą jest wytwórca tej rzeczy, kupujący może żądać usunięcia wady, wyznaczając w tym celu sprzedawcy odpowiedni termin z zagrożeniem, że po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu od umowy odstąpi; sprzedawca może odmówić usunięcia wady, gdyby wymagało ono nadmiernych kosztów.

Nie ulega wątpliwości, że w niniejszej sprawie przedmiotem sprzedaży była rzecz oznaczona indywidualnie, tj. odrębna własność lokali i związane z nią udziały w nieruchomości wspólnej. Związek lokalu z udziałem w konkretnej, wadliwej nieruchomości wspólnej sprawia, że nie ma możliwości wymiany rzeczy na wolną od wad. Dostarczenie lokalu w innym budynku, nawet gdyby było obiektywnie możliwe, nie byłoby takim samym świadczeniem, gdyż położenie nieruchomości wspólnej stanowi istotny element umowy sprzedaży.

Z literalnego brzmienia przepisu art. 561 § 2 k.c. wynika, że zakres jego zastosowania obejmuje sytuacje, w których sprzedawca rzeczy jest jednocześnie jej wytwórcą. Tymczasem, jak wynika z zebranego w sprawie materiału dowodowego strona pozwana była jedynie inwestorem budowy budynku w S. przy ul. (...), podczas, gdy generalnym wykonawcą była spółka (...). Oznacza to, że sprzedawcą lokali mieszkalnych w spornym budynku, po ustanowieniu ich odrębnej własności, był inny podmiot niż ten, który je „wytworzył”. Skoro tak, to należało uznać, że nabywcom wyodrębnionych lokali mieszkalnych nigdy nie przysługiwało roszczenie o usunięcie wad w nieruchomości wspólnej, a zatem roszczenia takiego nie mogli skutecznie przenieść na stronę powodową w drodze zawieranych umów cesji. Stronie powodowej nie przysługuje zatem roszczenie nakazania stronie pozwanej wykonania określonych prac budowlanych i dokonania innych czynności, które prowadziłyby do usunięcia stwierdzonych wad nieruchomości wspólnej.

Strona powodowa nie mogła także skutecznie dochodzić roszczenia usunięcia wad budynku w ramach restytucji naturalnej na podstawie art. 363 k.c. w zw. z art. 471 k.c. Co do zasady należy się opowiedzieć za istnieniem powyższej możliwości (wyrok Sądu Najwyższego z 1 kwietnia 2011 r., III CSK 220/10, niepubl.), jednak w niniejszej sprawie strona powodowa działała w granicach zakreślonych przez umowy cesji wierzytelności, jakie zawierane były z właścicielami poszczególnych lokali. Przedmiotem powyższych kontraktów były wyłącznie uprawnienia z tytułu rękojmi za wady, a nie odszkodowawczej odpowiedzialności kontraktowej, co oznacza, że strona powodowa nie była w sprawie legitymowana do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na zasadach ogólnych (uchwała Sądu Najwyższego z 23 września 2004 r., III CZP 48/2004, OSNC z 2005 r., nr 9, poz. 153).

Z powyższych względów nie zasługiwało na uwzględnienie także ewentualne żądanie strony powodowej zasądzenia „kosztów zastępczego usunięcia wad nieruchomości wspólnej”. Tego typu roszczenie nie przysługuje w ramach rękojmi za wady fizyczne rzeczy sprzedanej, a tylko do dochodzenia takich roszczeń strona powodowa była legitymowana w niniejszej sprawie. Powyższego roszczenia nie sposób utożsamiać z żądaniem obniżenia ceny. Po pierwsze, strona powodowa reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, w taki sposób rozważanego roszczenia nie zgłosiła. Prawo wyboru między uprawnieniami z rękojmi jest prawem kształtującym, zatem jego dokonanie wiąże kupującego. Z tych względów powinno być ono precyzyjnie oznaczone i nie może być pozostawione wykładni organu orzekającego. Po drugie, obniżenie ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad (art. 560 § 3 k.c.), a zatem nie odnosi się do kwestii naprawienia rzeczy przez osobę inną niż ta, na której taki obowiązek spoczywa, choć niewątpliwie koszt takiej naprawy może być wyznacznikiem różnicy wartości rzeczy wadliwej i wolnej od wad.

Niezależnie od powyższego, za oddaleniem powództwa przemawiało także niewykazanie przez stronę powodową, pomimo ciężącego na niej ciężaru dowodu w tym zakresie (art. 6 k.c.), dokonania aktów staranności, o jakich mowa w art. 563 § 1 zd. 1 k.c. Zgodnie z powołanym przepisem kupujący traci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia, a w wypadku gdy zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach przyjęte, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca po upływie czasu, w którym przy zachowaniu należytej staranności mógł ją wykryć. Powyższe zgłoszenie warunkuje odpowiedzialność sprzedawcy wobec kupującego za wady fizyczne rzeczy i jest konieczne do jej powstania niezależnie od tego, czy sprzedawca wiedział o istnieniu wady, czy też nie.

W niniejszej sprawie strona powodowa powoływała się na pisma administratora nieruchomości M. H. z 16 maja 2010 r. i 27 lipca 2010 r. jako te, którymi wady nieruchomości wspólnej zostały zgłoszone stronie pozwanej. Należy zauważyć, że oba pisma zostały wniesione na ponad rok przed dokonaniem pierwszych cesji wierzytelności z tytułu rękojmi za wady. Tym samym nie sposób uznać, aby administrator budynku, składając powyższe pisma, realizowała w imieniu strony powodowej uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne nieruchomości wspólnej, które to uprawnienia jeszcze wówczas stronie powodowej nie przysługiwały. Powyższe należy odnieść także do pisma S. C. z 17 lutego 2010 r. (k. 321).

Strona powodowa nie wykazała także, aby poszczególni właściciele lokali będący członkami powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej, zgłaszali stronie pozwanej wady nieruchomości wspólnej z zachowaniem ustawowych terminów. Zeznający w sprawie świadkowie przyznawali, że pojedyncze osoby zgłaszały wady, ale nie byli już w stanie doprecyzować, czy były to wady lokali, czy nieruchomości wspólnej, ani komu oświadczenie w tym przedmiocie były składane, w szczególności czy docierały do strony pozwanej. Nie zostało także wykazane, czy oświadczenia o zgłoszeniu wad były składane w ciągu miesiąca od ich wykrycia, która to okoliczność była konsekwentnie zaprzeczana przez stronę pozwaną. Należy zauważyć, że terminy, jakimi obwarowane są rozważane akty staranności, są terminami zawitymi, a ich przekroczenie skutkuje wygaśnięciem uprawnień z tytułu rękojmi. Tym samym skoro poszczególni kupujący odrębną własność lokali i związane z nią udziały w nieruchomości wspólnej przelali na stronę powodową swoje roszczenia z tytułu rękojmi, to strona powodowa powinna wykazać, że uprawnienia te rzeczywiście jej przysługują, w szczególności, że nie doszło do ich wygaśnięcia na skutek zaniechania przez cedentów wymaganych aktów staranności. Strona powodowa chcąc skorzystać z uprawnień z tytułu rękojmi (odstąpienia od umowy), musiała udowodnić dwie okoliczności: istnienie wady i zachowanie aktów staranności. Obie te przesłanki muszą zaistnieć kumulatywnie, co oznacza, że niewykazanie chociażby jednej z nich skutkuje oddaleniem powództwa.

Z powyższych względów Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność ustalenia, czy istnieją wady w części wspólnej nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), w szczególności w zakresie wadliwego wykonania elewacji budynku, dachu budynku, izolacji wodoszczelnej poziomej i pionowej budynku, drenażu wokół budynku oraz oświetlenia terenu wokół budynku. Sąd oddalił także powyższy wniosek w zakresie, w jakim dotyczył ustalenia, czy istniejące wady budynku są istotne z punktu widzenia zasad sztuki budowlanej i czy mają wpływ na użytkowanie budynku oraz czy zostały spowodowane przez stronę pozwaną bądź podmioty działające na jej zlecenie, a także czy istnieje możliwość usunięcia wad, a jeżeli tak, to w jakim zakresie i jaki byłby koszt usunięcia każdej z wad oraz czy wady budynku obniżają jego wartość, a jeżeli tak, to w jakim zakresie. W świetle zgłaszanego przez stronę powodową żądania nakazania usunięcia wad ewentualnie zasądzenia kosztów wykonania zastępczego okoliczności te nie były istotne dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 k.p.c.). W szczególności nieistotne pozostawało to, czy wady budynku obniżają jego wartość, a jeżeli tak, to w jakim zakresie. Jeszcze raz należy podkreślić, że strona powodowa nie występowała z żądaniem obniżenia ceny, a zatem przeprowadzenie dowodu na powyższą okoliczność zmierzałoby wyłącznie do poszukiwania przez stronę innych dalszych roszczeń, a nie weryfikacji faktów, zgłoszonych na potwierdzenie żądań dochodzonych w sprawie.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów, orzeczono jak w punkcie I wyroku.

Postanowienie o kosztach zawarte w punkcie II wyroku znajduje uzasadnienie w przepisie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W związku z tym, że żądanie powódki zostało w całości oddalone, Sąd obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania obciążył w całości stronę powodową. Zasądzona kwota 7217,00 zł stanowi koszty zastępstwa prawnego (§ 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, t.j. Dz. U. z 2013, poz. 490) wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł.