

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wrocław, dnia 20-06-2018 r.

**Sąd Okręgowy we Wrocławiu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:**

**Przewodniczący: SSR del Jolanta Malik**

**Protokolant: Piotr Józwik**

**po rozpoznaniu w dniu 7 czerwca 2018r. we Wrocławiu**

**na rozprawie sprawy z powództwa E. L.**

**przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K.**

**o zapłatę**

I. zasądza od strony pozwanej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. na rzecz powódki E. L. 96.619,38 zł (dziewięćdziesiąt sześć tysięcy sześćset dziewiętnaście złotych trzydzieści osiem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 20.09.2013r. do dnia zapłaty,

II. oddala powództwo w pozostałej części,

III. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki 6103 zł zwrotu kosztów postępowania.

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 13 lipca 2013r. powódka E. L. wniosła o zasądzenie od strony pozwanej (...) Sp. z o.o. na jej rzecz kwoty **130.000 zł** wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu swojego żądania powódka wskazała, że w dniu 12 marca 2009r. przed notariuszem W. K. pomiędzy (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. a (...) sp. z o.o. została zawarta umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu. Przedmiotem umowy był lokal mieszkalny w budynku mieszkalno – usługowym położonym przy ul. (...), znajdujący się w obrębie nieruchomości gruntowej składających się z działek numer (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków prowadzi księgę wieczystą numer (...). Do przekazania lokalu doszło w dniu 3 listopada 2008r. W potwierdzających tę czynność protokole wskazano na usterki polegające na braku przyłącza wody do prysznicza oraz zabrudzenie fug i porysowanie parkietu. W załączniku podano stan liczników na dzień odbioru oraz wyczerpująco wskazano przekazywane wraz z lokalem urządzenia i rzeczy przynależne. Dalej powódka wskazała, że na mocy umowy sprzedaży zawartej w dniu 8 kwietnia 2010r. przed notariuszem A. R. spółka (...) sp. z o.o. sprzedała prawo do własności przedmiotowego lokalu na rzecz powódki E. L. wraz z przynależnym do niego udziałem we wspólnych częściach budynku i w prawie własności działki gruntu, na której budynek został wzniesiony oraz udział w samodzielny lokal niemieszkalny – garażu wielostanowiskowym stanowiącym odrębną nieruchomość. Strony ustaliły, że łączna cena przedmiotów sprzedaży wynosi 830.000 zł. Powódka podała, że tego samego dnia tj. 8 kwietnia 2010 r. strony zawarły dodatkową umowę w przedmiocie przelewu uprawnień z tytułu rękojmi. Następnie powódka zgłosiła bezpośrednio do pozwanej spółki szereg wad ujawnionych podczas przeglądu mieszkania bezpośrednio po jego wydaniu, dołączając do zgłoszenia szczegółową dokumentację fotograficzną poszczególnych usterek. Powódka wskazała, że w trakcie prac adaptacyjnych w lipcu 2010r. na parterze zauważono poważne zawilgocenie płyt kartonowo – gipsowych, a miejscami ich zagrzybienie. Przyczyną zawilgocenia była woda dostająca

się do mieszkania pod progiem drzwi balkonowych. Zastosowane przez pozwaną naprawy polegające na wymianie izolacji i płytek na przylegającym do lokalu balkonie, a następnie wymiana folii poddachowej nad mieszkaniem oraz położenie na nowo dachówki, okazały się bezskuteczne. Powódka wskazała, że wystąpiła o przeprowadzenie niezależnych opinii rzeczoznawców z zakresu budownictwa. Pierwszą była ekspertyza mykologiczna, przeprowadzona przez (...) Stowarzyszenie (...), z której wynikało, że obecne w mieszkaniu grzyby stanowią bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia mieszkańców. W czerwcu 2011 r. powódka wystąpiła o przeprowadzenie opinii techniczno-budowlanej w zakresie wszystkich usterek i wad budowanych lokalu. Z wniosków tej opinii wynikało jednoznacznie, że roboty blacharskie i dekarские zostały wykonane niedbale, niestaranie i niezgodnie ze sztuką budowlaną oraz wiedzą fachową. Oceniający wskazali również, że wadliwie wykonano izolację przeciwwodną balkonu, co miało wpływ na przedostawanie się wody do mieszkania pod drzwiami balkonowymi. W oparciu o wykonane ekspertyzy powódka zleciła sporządzenie kosztorysu wykonania poprawek w mieszkaniu przy ul. (...) we W., który uwzględnia wszystkie usterki wskazane w opiniach z maja i czerwca 2011 r. Zgodnie ze sporządzonym przez A. S. zestawieniem, wartość całości prac naprawczych wymaganych do przywrócenia mieszkania do stanu wolnego od wad wyniesie 118.900,04 zł, przy czym koszt materiałów to 39.815,92 zł, robocizny zaś 79.084,12 zł. Mając na uwadze wyniki opinii pismem z dnia 12 lipca 2011r. powódka wezwała pozwanego do usunięcia szczegółowo wyliczonych wad i usterek. W odpowiedzi pozwana spółka zawnioskowała o podanie podstawy prawnej roszczeń powódki. Pismem z dnia 18 sierpnia 2011r. powódka wskazała, że podstawą prawną roszczeń jest art. 568 k.c. Dnia 29 sierpnia 2011 r. spółka (...)przesłała swoje stanowisko odnośnie sposobu naprawy usterek w przedmiotowym lokalu. Spółka uznała swoją odpowiedzialność za pierwotne przyczyny zalewania lokalu tj. zwłaszcza w zakresie nieszczelności połączenia dachu lukarny i braku szczelności balkonu połączonego z lokalem numer (...). Spółka zobowiązała się do naprawy warstw podposadzkowych w okolicach balkonu. W październiku 2011r. przedmiotowy lokal został udostępniony ekipie remontowej pozwanej spółki, która od początku lutego 2012r. podejmowała próby usunięcia w nim usterek. Pozwana nie usunęła skutecznie wszystkich wad lokalu i w maju 2012r. pojawiły się kolejne przecieki. Pismem z dnia 19 czerwca 2013 r. powódka wezwała ostatecznie stronę pozwaną do dobrowolnego wykonania świadczenia obciążającego ją z mocy przepisów o rękojmi za wady rzeczy sprzedanej, zakreślając w tym celu nieprzekraczalny termin do dnia 1 lipca 2013 r.

Powódka podała, że swoje roszczenie opiera na zasadzie art. 471 k.c. w zw. z art. 556 k.c. i n.. Na kwotę roszczenia określoną pozwem składają się szacowane koszty przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, jak również wynagrodzenie rzeczoznawców za sporządzone na zlecenie powódki opinie budowlane, których wykonanie było konieczne do wykazania wad lokalu i przyczyn ich powstania.

**W odpowiedzi na pozew** strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego (k. 238-246).

W uzasadnieniu strona pozwana zaprzeczyła, żeby umowa przelewu uprawnień z tytułu rękojmi, której stronami są A.G. (...) sp. z o.o. i powódka została zawarta w dniu 8 kwietnia 2010r. Wskazała, że w pismach kierowanych przez powódkę, powódka – mimo, że reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika – ani razu nie powołała się na umowę przelewu uprawnień z tytułu rękojmi, pierwszy raz ją przedkładając wraz z pozwem. Dalej wskazała, że w piśmie z dnia 23 kwietnia 2010r. zatytułowanym „zgłoszenie reklamacji” pełnomocnik powódki wskazał, że zgłasza usterki i uszkodzenia lokalu. Z charakteru wskazanych w przedmiotowym piśmie usterek wynika, że jeśli owe usterki istniały, to miałyby być wynikiem niedbałego wykończenia lokalu przez stronę pozwaną. Usterki te nie znalazły odzwierciedlenia w protokole przekazania lokalu przez stronę pozwaną, ani nie zostały zgłoszone później przez A.G. (...) sp. z o.o. Brak zgłoszenia przedmiotowych usterek, mając na względzie, że pozwana sprzedała przedmiotowy lokal osobie prowadzącej działalność gospodarczą, spowodowała utratę uprawnień z tytułu rękojmi, która następuje, jeżeli kupujący nie zbadał rzeczy w czasie i w sposób przyjęty przy rzeczach tego rodzaju i nie zawiadomił niezwłocznie sprzedawcy o dostrzeżonej wadzie. Odnosząc się do wad zgłoszonych przez powódkę w piśmie z dnia 20 lipca 2010r., strona pozwana zaprzeczyła, aby podnoszone przez powódkę wady wynikały z przyczyny tkwiącej w lokalu. Wskazała, że czas ich pojawienia się (po rozpoczęciu przebudowy lokalu) wskazuje jednoznacznie, że pozostają w bezpośrednim związku przyczynowym z pracami prowadzonymi przez powódkę w lokalu. Podkreśliła, że opinie prywatne załączone do pozwu zostały sporządzone na podstawie stanu lokalu już po dokonanych zniszczeniach przez powódkę. Wskazała,

że wykonywanie gruntownych prac budowlanych wpływa na właściwości lokalu, demontaż poszczególnych elementów może powodować zmiany parametrów lokalu czy usterki wtórne. Pozwana zakwestionowała swoją odpowiedzialność za podnoszone usterki oraz wskazała, że nigdy nie przyjęła odpowiedzialności za powyższe, jak przedstawia to powódka w pozwie. Strona pozwana wskazała, że prowadziła pewne prace na balkonie powódki jedynie z uwagi na wizerunek firmy, estetykę i dobry stan techniczny zrealizowanych inwestycji. Strona pozwana powołując się na art. 568 § 1 k.c. oraz zapisy umowy przedwstępnej podniosła, że uprawnienia z tytułu rękojmi wygasły najpóźniej w dniu 3 listopada 2011 r. Podkreśliła również, że powódka nie wzywała strony pozwanej do zrealizowania uprawnień z tytułu rękojmi. Wezwania kierowane przez powódkę do strony pozwanej dotyczyły jedynie „usunięcia wad”, którego to roszczenia nie można traktować jako mieszczącego się w ramach uprawnień z rękojmi. Dalej strona pozwana zakwestionowała w całości ustalenia prywatnych opinii załączonych do pozwu. Dodatkowo wskazała, że zostały wykonane po dokonaniu przez powódkę „dewastacji lokalu”. Nie odnoszą się zatem do stanu lokalu w jakim został on wydany przez stronę pozwaną nabywcy, ale do jego stanu już po dokonanych zniszczeniach, co z punktu widzenia roszczeń dochodzonych w niniejszym postępowaniu przez powódkę, czyni je zupełnie bezprzedmiotowymi. Pozwana kwestionowała również swoją odpowiedzialność odszkodowawczą. W ocenie pozwanej brak jest podstaw prawnych do domagania się przez powódkę odszkodowania od strony pozwanej. Z ostrożności procesowej zakwestionowała żądanie powódki również co do wysokości.

**W piśmie procesowym z dnia 13 lutego 2017r.** powódka wskazała, że na zasadzie rękojmi, a dokładnie obniżenia ceny z powodu wady nieruchomości sprzedanej dochodzi od pozwanej roszczeń jedynie w zakresie koniecznych napraw izolacji dachu i balkonu. Dalej wskazała, że roszczenia powódki zgłoszone w postępowaniu przede wszystkim są roszczeniami co do zasady odszkodowawczymi. Tym samym powódka opiera swoje roszczenia na przepisie art. 415 k.c., jako roszczenia odszkodowawcze. Wskazała, że pozwana realizując i wprowadzając do obrotu wadliwy obiekt budowlany działała bezprawnie. O powyższym, jej zdaniem, decyduje zwłaszcza wykonanie odwodnienia tego tarasu niezgodnie z dokumentacją projektową tego obiektu. Ponadto wykonanie zadaszenia nad lukarną tego lokalu i ułożenie dachówek wraz z izolacją dachową oraz wykonanie balkonu przylegającego do lokalu powódki, w tym izolacja przeciwwodna nie odpowiadały wskazaniom wiedzy technicznej, co potwierdzają wystąpienia fachowe uzyskane w niniejszej sprawie i włączone w poczet jej materiału dowodowego. Powyższe oznacza bezprawność działania pozwanej jako inwestora i dewelopera. Powódka wskazała, że jej szkodą dochodzoną w ramach niniejszego powództwa jest podjęcie i wydatkowanie przez nią wszelkich kosztów, celem usunięcia z lokalu negatywnych konsekwencji zawilgocenia, mającego swoje źródło w źle zaizolowanym balkonie i dachu. Związek przyczynowy adekwatny pomiędzy ww. szkodami a nieprawidłową, bezprawną i zawinioną postawą pozwanej wynika w sensie logicznym i wskazań doświadczenia życiowego. Powódka jednoznacznie zaprzeczyła wadliwemu użytkowaniu przez nią swojego lokalu mieszkalnego lub wręcz jego dewastacji (k. 818-823).

**W piśmie z dnia 23 marca 2017r.** powódka wskazała, że nie dochodzi żadnej kwoty z tytułu prac naprawczych dachu wobec skutecznej naprawy zadaszenia przez pozwaną (k. 940)

**W piśmie procesowym z dnia 22 marca 2018r.** (k. 1080) powódka wskazała, że na dochodzoną kwotę **130.000 zł** składają się:

- kwota **8.204,10 zł** kosztów uzyskania przez powódkę prywatnych opinii budowlanych (zgodnie z pismem powódki z dnia 29.05.2017r.)

- kwota **19.958,03 zł** poniesionych przez powódkę kosztów wykonania budowlanych prac naprawczych na balkonie i kosztów z nimi związanych,

- kwota **101.837,87 zł** związana z budowlanymi pracami naprawczymi polegającymi na usunięciu uszkodzeń wewnątrz lokalu mieszkalnego powódki powstałych wskutek zalania, czyli prac wymienionych w piśmie powódki z dnia 07.02.2017r. zweryfikowanych w opiniach biegłego sądowego przeprowadzonych w niniejszym postępowaniu.

W piśmie tym powódka wskazała, że podstawy wyliczenia tych należności znajdują oparcie w treści pisemnej opinii głównej biegłego sądowego mgr inż. T. M. oraz pisemnej opinii uzupełniającej tego biegłego z dnia 25.11.2017r.

**Na rozprawie w dniu 7 czerwca 2018r.** pełnomocnik powódki wskazał, iż podstawą wszystkich roszczeń w pierwszej kolejności są przepisy o czynach niedozwolonych. Roszczenie powódki ma charakter odszkodowawczy oparty o treść art. 415 k.c., a jedynie ewentualnie o treść art. 471 k.c., czy też o przepisy o rękojmi rzeczy sprzedanej.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

(...) sp. z o.o. w K. jako inwestor zrealizowała na działkach numer (...), obręb (...), numer (...), (...), numer (...), (...) i numer (...), (...) inwestycję w postaci wybudowania budynku mieszkalno – usługowego przy ul. (...), o sześciu kondygnacjach naziemnych z częścią usługową na parterze i dwupoziomowym garażem podziemnym, o powierzchni użytkowej 22.140,16 m<sup>(2)</sup> (budynek (...))

**W dniu 24 sierpnia 2006r.** A.G. (...) Sp. z o.o. we W. zawarła z pozwaną (...) sp. z o.o. w K. umowę przedwstępną dotyczącą ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...), położonego we W. przy ul. (...).

W przedmiotowej umowie strony ustaliły, że z chwilą wydania lokalu na Kupującego przechodzą wszystkie korzyści, ciężary i ryzyka z tytułu posiadania lokalu, a nadto rozpoczyna się bieg terminu do uprawnień wynikających z rękojmi i gwarancji, przy czym spółka po tej dacie odpowiadać będzie wyłącznie za wady ukryte (§ 5 ust. 4 pkt h).

**W dniu 3 listopada 2008r.** dokonano odbioru mieszkania.

Dnia **5 grudnia 2008r.** Powiatowy Inspektorat nadzoru Budowlanego wydał decyzję o pozwoleniu na użytkowanie budynku (...) V..

**Dnia 12 marca 2009r.** przed Notariuszem W. K. pomiędzy (...) sp. z o.o. w K., reprezentowaną przez pełnomocnika J. S., A.G. (...) sp. z o.o., reprezentowaną przez Prezesa Zarządu T. G. została zawarta umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego numer (...), położonego na czwartej kondygnacji budynku we W., przy ul. (...), składającego się z pokoju z aneksem kuchennym połączonego z przedpokojem, łazienki z wc oraz antresoli na której znajdują się trzy pokoje i przedpokój, o powierzchni użytkowej 107,26 m<sup>2</sup>. Z własnością przedmiotowego lokalu związany jest udział wynoszący (...) części we wspólnych częściach budynku i w prawie własności działki gruntu, dla których Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą numer (...).

( **dowód:**

- odpis z KRS strony pozwanej, k. 16-21,
- umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu z dnia 24 sierpnia 2006 r., k.262-269,
- umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu z dnia 12 marca 2009 r., Rep. (...), k. 22-34,
- protokół przedodbiorowy z dnia 24 października 2008 r., k. 36,
- protokół przekazania i odbioru z dnia 3 listopada 2008 r., k. 95-96, wraz z załącznikiem, k.37-38,
- standard wykończenia lokali, k. 226-233
- decyzja z dnia 5.12.2008 o pozwaniu na użytkowanie –k. 945 wraz zaświadczeniem k. 947)

Na mocy umowy sprzedaży z **dnia 8 kwietnia 2010r.** przed notariuszem A. R. spółka (...). (...) sp. z o.o. reprezentowana przez Prezesa Zarządu T. G. sprzedała prawo własności przedmiotowego lokalu na rzecz E. L., wraz z przynależnym do niego udziałem we wspólnych częściach budynku i w prawie własności działki gruntu, na której budynek został wzniesiony oraz udział w samodzielnym lokalu niemieszkalnym – garażu wielostanowiskowym

stanowiącym odrębną nieruchomość. W akcie notarialnym jako cenę sprzedaży powyższej nieruchomości strony wskazały kwotę 830.000 zł.

**(dowód:**

- umowa sprzedaży z dnia 8 kwietnia 2010 r., Rep. (...), k. 39-43,
- zeznania świadka T. G., e-protokół z rozprawy z dnia 2 lutego 2015 r., 00:05:37-00:20:20, k. 499-501)

Jeszcze przed nabyciem lokalu przez powódkę strona pozwana po stwierdzeniu wadliwie wykonanych balkonów w budynku (...) V. zleciła ich naprawę firmie (...), której przedstawicielem był L. K.. Roboty miały wg umowy zostać wykonane w marcu 2009. Następnie we wrześniu 2009 strony aneksem nr (...) poszerzyły zakres przedmiotowy umowy o balkony wskazane w złączniku A do aneksu wg ofert wykonawcy – załącznik B do aneksu. Oferta dotyczyła balkonów na V piętrze budynku, a lokal powódki usytuowany jest na III i IV piętrze.

**(dowód:** umowa z dnia 12.03.2009 –k. 372-380, aneks nr (...) z dnia 17.09.2009 - k. 271-272, 382-384 , oferta naprawy balkonów V piętro-k. 274, k.385)

W piśmie z **dnia 23 kwietnia 2010r.** zatytułowanym „zgłoszenie reklamacji” E. L. zgłosiła (...) sp. z o.o. następujące usterki i uszkodzenia w lokalu:

- źle pomalowana powierzchnia parkietu, co skutkuje koniecznością ponownego cyklinowania i nałożenia nowej warstwy lakieru,
- niedbale zamontowane listwy przyparkietowe, końcówki listew w różnym kolorze i liczne uszkodzenia mechaniczne,
- liczne pęknięcia na ścianach, suficie, sklepieniach,
- niedomykające się okna,
- zacieki przy drzwiach balkonowych,
- zacinający się zamek główny przy drzwiach wejściowych,
- niedokręcone grzejniki na ścianach pionowych,
- nieprawidłowo funkcjonująca klimatyzacja,
- krzywo położone płytki na balkonie, co powoduje zatrzymywanie się wody deszczowej na powierzchni balkonu,
- niedbale wykonane wykończenia progów balkonowych zewnętrznych.

**( dowód:**

- zgłoszenie reklamacji z dnia 23 kwietnia 2010 r., k. 46-47)

W związku z potrzebą adaptacji lokalu według potrzeb powódki w mieszkaniu latem 2010r. rozpoczęto prace budowlane, w wyniku których m.in. usunięto istniejące ścianki działowe, zdemontowano posadzę terakotową oraz wylewki betonowe w wybranych pomieszczeniach. Po rozbiórce płyt GK na poziomie III piętra (I poziom lokalu) ujawniono znaczne zawilgocenia płyt wewnętrznych oraz ciemne naloty określone jako pleśnie.

**W lipcu 2010 r.** zauważono poważne przecieki wody do wnętrza mieszkania, które nasilały się zwłaszcza po ulewnych letnich deszczach. Przecieki występowały na poziomie III piętra przy drzwiach balkonowych. Po tym przecieku prace wykończeniowe w lokalu powódki zostały wstrzymane na 4 lata.

Pismem z **dnia 20 lipca 2010r.** powódka powołując się na zgłoszenie reklamacyjne z dnia 23.04.2010r. oraz maile o identycznie treści ponagliła pozwaną spółkę do zajęcia stanowiska odnośnie ujawnionych wad, informując ją jednocześnie o dodatkowych ujawnionych wadach : przeciekający próg przy drzwiach balkonowych na całej długości oraz grzyb i wilgoć na ścianach. Do pisma załączono zdjęcia.

( **dowód:**

- pismo powódki z dnia 20 lipca 2010 r., k. 48,
- zeznania świadka A. N., e-protokół z rozprawy z dnia 10 lipca 2014 r., 00:06:12-00:54:05, k. 402-409,
- zdjęcia - płyta CD k. 13)

W wyniku tej korespondencji pod koniec lipca 2010r. doszło do spotkania w lokalu z A. F. (1), odpowiedzialnym z ramienia pozwanej spółki za usuwanie usterek wykonawczych w budynku Rondo (...).

Na przełomie sierpnia i września 2010r. developer podjął decyzję o wykonaniu prac naprawczych na balkonie powódki. Prace w tym zakresie zostały przeprowadzone, ale naprawa nie przyniosła rezultatu.

Przecieki zauważono też w łazience na I piętrze mieszkania (przecieki od strony dachu).

**W lutym 2011r.** w wyniku kolejnej interwencji strona pozwana stwierdziła, że przyczyną przecieku jest nieszczelność dachu nad mieszkaniem. W lutym 2011 r. wymieniona została folia poddachowa po obu stronach okien oraz przełożono na nowo dachówki.

**Dnia 14 marca 2011r.** w obecności powódki została przeprowadzona próba szczelności polegająca na zalewaniu wodą poszycia dachu oraz tarasu. Po upływie dwóch godzin woda znowu pojawiła się w mieszkaniu.

Powódka E. L. zaniepokojona stałym zalewaniem mieszkania, istniejącą w nim wilgocią i pleśnią zleciła (...) Stowarzyszeniu (...) sporządzenie ekspertyzy mykologicznej w lokalu numer (...) przy ul. (...) we W. w celu ustalenia czy w lokalu są groźne dla zdrowia grzyby i pleśnie, jaka powinna być zastosowana technologia do osuszenia ścian i w celu przekazania go stronie pozwanej z uwagi na nieskuteczne usunięcie przyczyny zalewania lokalu.

Zgodnie z treścią wykonanej opinii obecne w mieszkaniu grzyby stanowią zagrożenie dla zdrowia mieszkańców. Zarówno skład gatunkowy jak i liczebność grzybów wskazują na ciągłe ponadnormatywne zawilgocenie.

( **dowód:**

- potwierdzenie zamówienia z dnia 09.08.2010r. prac naprawczych na balkonie powódki z firmy (...) –k. 801
- ekspertyza mykologiczna (...) Stowarzyszenia (...)
- k. 49-53,
- zeznania świadka A. F. (1), e-protokół z rozprawy z dnia 10 lipca 2014 r. 402-409)
- zeznani świadka A. N. e-protokół z rozprawy z dnia 10 lipca 2014 r. 402-409)

Zalewania mieszkania wodami opadowymi były znaczne. Zdarzało się, że woda zalewała całą podłogę na I poziomie mieszkania (a nie tylko przy drzwiach balkonowych), stała do wysokości 2 cm, tak że do mieszkania nie można było wejść. Wszystkie płyty gipsowo-kartonowe musiały być zerwane, gdyż były przemoknięte nawet do wysokości 20 cm od podłogi, wszystkie aluminiowe profile musiały zostać usunięte, gdyż zardzewiały. Cały parkiet na poziomie I mieszkania musiał zostać usunięty, gdyż przemókł.

**(dowód:** zeznania świadka A. N. e-protokół z rozprawy z dnia 10 lipca 2014 r. 402-409)

Kilkakrotnie w mieszkaniu powódki był dyrektor techniczny strony pozwanej R. M. pracujący w K., a wielokrotnie (nawet z częstotliwością średnio raz na tydzień) w mieszkaniu był A. F. (1), który zajmował się u strony pozwanej usuwaniem wad wykonawczych budynku. A. F. (1) stwierdził będąc wielokrotnie w lokalu, że woda do lokalu przedostaje się pod posadzką na całej długości lokalu od strony ul. (...) (nie tylko w miejscu drzwi balkonowych). Przecieki wody do lokalu pojawiały się ewidentnie po opadach deszczu. A. F. (1) widział w lokalu grzyb, nasiąknięte wilgocią płyty GK, zniszczony parkiet. Po nieskutecznej naprawie balkonu na przełomie sierpnia/września 2010r. A. F. (1) wielokrotnie zlecał jakieś próby na tarasie powódki w celu identyfikacji przyczyny przecieku, zlecał też wykonanie różnych drobnych prac naprawczych i konserwujących. Cały czas aż do końca swojej pracy u strony pozwanej w grudniu 2011 miał świadomość, że przyczyna przecieku nie została usunięta, podobnie jak kierownictwo strony pozwanej.

**(dowód:** - zeznania świadka A. N. e-protokół z rozprawy z dnia 10 lipca 2014 r. 402-409

- zeznania świadka A. F. (1), e-protokół z rozprawy z dnia 10 lipca 2014 r. 402-409,

- zeznania świadka J. O. na rozprawie w dniu 27.11.2014r.

- zeznania świadka R. M. na rozprawie w dniu 27.11.2014r.)

Z balkonu powódki w zimie był usuwany śnieg przez A. N. na bieżąco, gdyż był często w lokalu powódki właśnie z uwagi na ciągły kontakt z przedstawicielami dewelopera w sprawie wad tarasu, dachu i szkód w lokalu. Nadto został uczulony przez konserwatora budynku B. B., żeby ten śnieg usuwać. Wszystkie odpływy na balkonie były drożne i było to sprawdzane wielokrotnie przez A. F. (1). A. F. (1) nigdy nie stwierdził żadnych zaniedbań ze strony właściciela lokalu, które mogły by być przyczyną zalewania lokalu wodami opadowymi, w tym nienależytego odśnieżania lokalu.

**(dowód:-** zeznania świadka A. N. e-protokół z rozprawy z dnia 10 lipca 2014 r. 402-409

- zeznania świadka A. F. (1), e-protokół z rozprawy z dnia 10 lipca 2014 r. 402-409)

Powódka w celu ustalenia przyczyny zalewania lokalu i ustalenia zakresu i prawidłowej technologii prac naprawczych, w związku z nieskuteczną naprawą balkonu przez dewelopera, zleciła (...) Związkowi (...) sporządzenie opinii techniczno – budowlanej. Zespół rzeczoznawców z zakresu budownictwa w czerwcu 2011r. po dokonaniu oględzin lokalu **w dniu 13 maja 2011 oraz 9 czerwca 2011** sporządził opinię techniczno – budowlaną w zakresie usterek i wad budowlanych w lokalu numer (...) przy ul. (...) we W..

Rzeczoznawcy w czasie oględzin stwierdzili, iż w lokalu występują w wielu miejscach, głównie na powierzchniach dolnych ścian, białe wysolenia, świadczące o wcześniej występujących zalaniach. Na powierzchni płyt GK widoczne są ślady po zalaniach ze śladami nalotów korozji biologicznej (pleśń). W lokalu występują liczne miejsca korozji elementów stelażu ścianek GK oraz stelażu WC przy wewnętrznych ścianach mieszkania, świadczące o długotrwałym występowaniu zawilgoceń. Na powierzchni stropu żelbetowego, od strony ściany zewnętrznej oddzielającej mieszkanie od balkonu, stwierdzono świeże kałuże wody, liczne zawilgocenia i skorodowane elementy stelażu ścian GK (przed oględzinami występowały opady deszczu). Permanentne zalewanie lokalu powoduje wysalania na ścianach murowanych, utrzymywanie się wilgoci w warstwach posadzkowych (styropian, posadzka cementowa, parkiet), korozję elementów stalowych. Na balkonie na odsłoniętej ścianie zewnętrznej (po demontażu fragmentu ocieplenia), widoczna jest goła cegła bez żadnej wywiniętej izolacji łączącej się z izolacją podposadzkową. Widać też nieskuteczną próbę klejenia ściany przy połączeniu z posadzką. Rzeczoznawcy stwierdzili, iż wykonawca zmienił sposób odprowadzania wody z powierzchni balkonu w stosunku do projektu, co przy tak dużej powierzchni balkonu jest niezrozumiałe. Stwierdzili także, iż warstwy posadzki na III piętrze (I poziom mieszkania) – parkiet, posadzka cementowa, warstwa ocieplenia zostały trwale uszkodzone na skutek długotrwałego zamakania. Nadto stwierdzili wadliwe wykonanie dachu nad lukarną nad mieszkaniem powódki, które powoduje zalewanie lokalu powódki na

IV piętrze (II kondygnacja lokalu). Roboty blacharskie i dekarские zostały wykonane nieskutecznie, niestarannie, niezgodnie ze sztuką budowlaną oraz wiedzą fachową. W konsekwencji powstało wiele miejsc potencjalnych nieszczelności i przecieków wody opadowej i powstającej z topniejącego śniegu do wnętrza mieszkania. Szczególnie narażone na nieszczelności miejsca to: styk połączeń głównej krytej dachówką ceramiczną i połączeń dachu lukarny, krytej blachą miedzianą oraz styki połączeń dachowej ze ścianami i krawędziami okien połaciowych.

Według rzeczoznawców izolację przeciwwodną balkonu wykonano wadliwie. W opinii wskazano, iż wykonano izolację przeciwwilgociową, zamiast ciężkiej przeciwwodnej. Brak też wyprowadzenia (wywnięcia) izolacjami przeciwwodnej na przyległe ściany na odpowiednią wysokość tj. ok. 30 cm powyżej posadzki balkonu, co pozwoliłoby stworzyć szczelną wannę. Wykonana naprawa izolacji balkonu, w tym odprowadzenie wody jest nieskuteczna i niewłaściwa. Pozostała na III piętrze (I poziom mieszkania) część parkietu, posadzki cementowej i ocieplenia styropianem nie nadaje się do dalszej eksploatacji. Warstwy te należy zdemontować i odtworzyć z materiałów pełnowartościowych. Rzeczoznawcy zalecili zdemontowanie posadzki balkonu, wykonanie trwałej i skutecznej izolacji poziomej i pionowej balkonu. Wywnięcie pionowe wyprowadzić na ściany na wysokość 30 cm powyżej górnej krawędzi poziomu wykończeniowego posadzki balkonu. Balkon powinien zostać zaizolowany analogicznie jak niecka basenu.

**(dowód:** - opinia techniczna – budowlana (...) z czerwca 2011 - k. 54-93

- zeznania świadka J. O. na rozprawie w dniu 27.11.2014.)

Powódka zleciła także inż. A. S. sporządzenie kosztorysu wykonania poprawek w mieszkaniu przy ul. (...) we W., który uwzględnił wszystkie usterki wskazane w opiniach mykologicznej i budowlanej. Zgodnie wykonanym kosztorysem wartość całości prac naprawczych wymaganych do przywrócenia lokalu do stanu wolnego od wad określono na kwotę 118.900,04 zł, w tym 79.084 zł brutto robocizna i 39.815,92 zł materiały. Zakres prac naprawczych obejmował: roboty naprawcze dachu, roboty naprawcze balkonu, roboty naprawcze na I poziomie mieszkania, roboty naprawcze na II poziomie mieszkania, wywóz gruzu.

( **dowód:**

- kosztorys z lipca 2011- k. 130-157)

Pismem z **dnia 12 lipca 2011r.** powódka wezwała stronę pozwaną do usunięcia wad i usterek w lokalu w postaci:

1. błędnego to jest niezgodnego ze sztuką budowlaną i wiedzą fachową, wykonania robót blacharskich i dekarских, skutkującego powstaniem wielu miejsc stanowiących źródło nieszczelności i przecieków wody opadowej i powstającej z topniejącego śniegu do wnętrza mieszkania – w szczególności na styku połączeń głównej krytej dachówką krytej blachą miedzianą oraz na styku połączeń dachowej ze ścianami i krawędziami okien połaciowych,
2. wadliwego wykonania izolacji przeciwwodnej balkonu, wyrażającego się w wykonaniu izolacji przeciwwilgociowej, podczas gdy winna zostać wykonana ciężka izolacja przeciwwodna,
3. braku wyprowadzenia izolacji przeciwwodnej balkonu na przyległe ściany na wysokość około 30 cm powyżej posadzki balkonu,
4. wadliwego wykonania ścian rozdzielania ppoż. I przegród pionowych (szacht instalacyjny) – które winny zostać odtworzone i uzupełnione tak, aby zapewnić ich ciągłość i skuteczną ochronę przeciwpożarową oraz wadliwego poprowadzenia rur instalacyjnych,
5. wadliwego montażu stolarki okiennej i drzwiowej – w połączeniu z łatami drewnianymi, nie zaś do stałych części ścian, podczas gdy otwory okienne i drzwiowe powinny zostać przymurowane trwale cegłą do wymaganych rozmiarów,
6. wadliwego, to jest nietrwałego montażu parapetów wewnętrznych,



7. wadliwego montażu folii parochronnej zamontowanej pod izolacją termiczną,
8. wadliwego wykonania pozostałej na III piętrze parkietu, posadzki cementowej i ocieplenia styropianem.

**(dowód:**

- wezwanie do usunięcia wad i usterek z dnia 12 lipca 2011 r., k. 159-160)

W dniu 1 sierpnia 2011r. powódka wystosowała do pozwanej spółki przedsądowe kolejne wezwanie do usunięcia wad i usterek.

**( dowód:**

- przedsądowe wezwanie z dnia 1 sierpnia 2011 r., k. 161-163)

W piśmie z **dnia 12 sierpnia 2011r.** strona pozwana zażądała wskazania podstawy prawnej żądań zawartych w pismach z dnia 12 lipca 2011r. i 1 sierpnia 2011r. oraz o przesłanie kopii wykonanych ekspertyz budowlanych.

W odpowiedzi powódka wskazała, że podstawę jej żądania stanowi art. 568 § 1 k.c. Jednocześnie przedłożyła opinie zawierające szczegółowy wykaz wad lokalu.

**( dowód:**

- pismo z dnia 12 sierpnia 2011 r., k. 164,
- pismo z dnia 18 sierpnia 2011 r., k. 166-167)

**(...) sierpnia 2011r.** przeprowadzono oględziny przedmiotowego lokalu, w których udział wzięli przedstawiciele obu stron sporu, wspomagani przez osoby dysponujące wiedzą z zakresu budownictwa. Po stronie powódki był tam min. inż. J. O., a po stronie pozwanej A. F. (2) oraz dyrektor techniczny R. M..

W trakcie spotkania stronie pozwanej przekazano ekspertyzy wskazujące na wady lokalu.

Po obejrzeniu lokalu przedstawiciele spółki (...) sp. z o.o. zobowiązali się ustosunkować na piśmie do roszczeń zgłoszonych przez powódkę do dnia 25 sierpnia 2011 r.

**( dowód:**

- protokół z oględzin z dnia 23 sierpnia 2011 r., k. 168
- zeznania świadka J. O. na rozprawie w dniu 27.11.2014
- zeznani świadka R. M. na rozprawie w dniu 27.11.2014)

W piśmie z **dnia 29 sierpnia 2011r.** pozwana spółka przedstawiła swoje stanowisko odnośnie sposobu naprawy usterek w lokalu. Pozwana zaproponowała zakres prac w celu usunięcia usterek polegających na nieszczelności połaci dachowej lukarny oraz naprawy mające na celu zapewnienie szczelności balkonu przez rozebranie fragmentu elewacji w rejonie odpływów, wykonanie dodatkowego odwodnienia balkonu w formie tzw. rzygaczy, wymiana elementów odwodnieniowych i zastosowanie systemowego np. firmy (...), uszczelnienie łączni poszczególnych elementów. Ponieważ remont polegający na wykonaniu izolacji i poszczególnych warstw posadzkowych balkonu był już przeprowadzony, strona pozwana wskazała, że nie widzi potrzeby ponownego jego wykonania (wbrew zaleceniom z opinii techniczno- budowlanej (...)).

W kwestii rozebrania i odtworzenia warstw podposadzkowych i podłogi w salonie strona pozwana poinformowała, że zobowiązuje się do uzupełnienia warstw podposadzkowych jedynie w rejonie wyjścia na balkon (około 16 m<sup>2</sup>).

Naprawa ta może zostać wykonana przez pozwaną spółkę lub też sfinansowana w kwocie 1747,62 zł. Dodatkowo w przypadku zaakceptowania przez powódkę w/w propozycji strona pozwana zobowiązała się do pokrycia części kosztu osuszania i odgrzybiania ściana w kwocie 2000 zł oraz pokrycia połowy kosztów ekspertyzy mykologicznej i budowlanej (3487,05 zł).

W odpowiedzi z **dnia 2 września 2011r.** powódka wskazała, że nie zgadza się na zaproponowane warunki, gdyż nie odpowiadają one zaleceniom technicznym z ekspertyz przekazanych stronie pozwanej. Podniosła przy tym, że do zagrzybienia ścian z płyt GK i dewastacji przestrzeni podpodłogowych doszło jeszcze przed wykonaniem prac adaptacyjnych (które musiały mieć większy zakres celem usunięcia usterek), jej zdaniem, nie ma więc powodów, aby strona pozwana nie odpowiadała za powstałe z jej winy szkody w lokalu - naprawie powinna podlegać cała powierzchnia podłogowa w salonie. Wskazała również, że sposób naprawy dachu proponowany przez pozwaną spółkę odbiega od techniki zaproponowanej przez rzeczoznawcę. Podniosła również, że pozwana spółka powinna zwrócić koszty wykonania ekspertyz budowlanych w całości, a nie tylko w części, gdyż ich zlecenie było nieodzowne w związku z całkowitym brakiem kontaktu i lekceważeniem sprawy przez przedstawiciela strony pozwanej. Również odgrzybienie ścian winno nastąpić w zakresie wskazanym w przekazanej ekspertyzie – jeśli strona pozwana jest w stanie wykonać takie odgrzybianie i osuszanie taniej – powódka się temu nie sprzeciwia.

( **dowód:**

- pismo pozwanej z dnia 29 sierpnia 2011 r., k. 169-170,

- pismo powódki z dnia 2 września 2011 r., k. 171-172)

**W październiku 2011r.** lokal został udostępniony stronie pozwanej celem wykonania prac naprawczych, które wykonywał L. K.. Prace trwały 4 miesiące i nie usunęły nieszczelności balkonu przylegającego do lokalu powódki ani nieszczelności dachu nad lokalem powódki. W maju 2012 lokal powódki został ponownie zalany, doszło do kolejnego spotkania przedstawicieli stron i wymiany korespondencji mailowej w sprawie kolejnych prac naprawczych na balkonie i naprawy powódce szkód wewnątrz lokalu.

( **dowód:** - pismo powódki z dnia 16 stycznia 2012 r., k. 176-177,

- wiadomości e-mail z 30.05.2012 i z 19.06.2012, k.178-181

- zeznania świadka L. K. na rozprawie w dniu 27.11.2014r.

- zeznania świadka A. N. na rozprawie 10 lipca 2014r.

pismo pozwanej z dnia 12 października 2011 r., k. 173-174

- przesłuchanie powódki na rozprawie w dniu 5 maja 2015r. )

Pismem z **dnia 19 czerwca 2013r.** powódka wezwała ostatecznie stronę pozwaną do dobrowolnego wykonania świadczenia obciążającego ją z mocy przepisów o rękojmi za wady rzeczy sprzedanej, zakreślając w tym celu nieprzekraczalny termin do 1 lipca 2013r. i zastrzegając, że po bezskutecznym jego upływie, wystąpi na drogę postępowania sądowego.

( **dowód:** - wezwanie z dnia 19 czerwca 2013 r. 186)

Taras przynależny do lokalu powódki jest usytuowany od ulicy (...). Konstrukcję tarasu stanowi żelbetowa płyta typu filigran oparta na ścianach budynku. Posadzka tarasu wykonana z płytek 30x30 cm ze spoiną szerokości ok 5 mm jest w złym stanie technicznym wynikającym z błędów wykonawczych. Bezpośrednią przyczyną powstania usterek jest wykonanie robót w sposób niegodny z zasadami wiedzy technicznej.

Brak wywiniecia izolacji poziomej, ułożonej na płycie tarasowej, na ściany powoduje, że woda z opadów deszczu, czy z topnienia śniegu ma możliwość swobodnego przedostawania się do ścian budynku, powodując ich zamakanie. Efektem są wykwyty solne na ścianach lokalu mieszkalnego. Zawilgocone przegrody budowlane (ściany i stropy) stanowią natomiast doskonałe środowisko dla pojawienia się i rozwoju grzyba.

Na tarasie wystąpiło odspojenie płytek od podłoża. Wpływ na to miało kilka popełnionych błędów wykonawczych: Jednym z nich jest brak dylatacji posadzki. Ponieważ długość tarasu wynosi ponad 5 m, należało dla kompensowania ruchów posadzki wykonać dylatację powierzchniową, prostopadłą do dłuższej osi balkonu o szerokości równej dwukrotnej szerokości fugi. Inną przyczyną odspojenia płytek jest użycie podczas układania płytek niewłaściwego kleju.

W miejscach ubytków fug i odspojen fugi od płytek woda z opadów atmosferycznych, a także woda z mycia posadzki bez przeszkód penetruje pod wykładzinę z płytek, powodując podczas występowania ujemnych temperatur odspojenie płytek od podłoża. Stąd też występuje zawilgocenie podłoża pod płytkami.

Odwodnienie tarasu wykonano niezgodnie z projektem, który przewidywał wykonanie odwodnienia liniowego. Odwodnienie liniowe nie zostało wykonane, natomiast odpływ wody opadowej z posadzki balkonu rozwiązano za pomocą przepustów osadzonych w ściankach tarasu. Przepusty zostały osadzone w ściankach w sposób wadliwy. Widoczne są szczeliny na styku przepustów i ścian tarasowych, co umożliwia penetrację wody w mur. Woda z posadzki tarasu płynie do przepustów poprzez wykonane w posadzce kosze zlewowe. Kosze zostały wykonane w sposób wadliwy. Konstrukcja koszy nie pozwala na swobodny odpływ wody w kierunku przepustu, a dodatkowo kosz nie jest zabezpieczony przed gromadzeniem się w nim liści i innych zanieczyszczeń, co powoduje zatrzymanie wody w koszu. Ponieważ kosze nie zostały również wykonane w sposób zapewniający ich szczelność, zatrzymana woda jest podciągana kapilarnie przez betonowe ścianki i dno kosza. Nieszczelność przepustów przez ścianki tarasu oraz nieszczelność koszy zlewowych powodują możliwość penetracji wody opadowej do elementów konstrukcyjnych budynku, powodując ich zwilgocenie. W płycie tarasowej wykonano przepusty dla instalacji. Przepusty nie są odpowiednio uszczelnione, co powoduje możliwość penetracji wody opadowej do ścian budynku, powodując ich zwilgocenie.

Wadliwie wykonano obróbkę blacharską (nakrywę) balustrady balkonowej. Stąd na balustradzie widoczne są zacieki od wody opadowej.

Wyżej wymienione błędy wykonawcze popełnione przy wykonywaniu warstw izolacyjnych i posadzki balkonu, skutkują ciągłą penetracją wody z powierzchni balkonu do sąsiadujących z balkonem elementów konstrukcyjnych budynku. Konsekwencją migracji wody w głąb elementów konstrukcyjnych budynku są wykwyty solne na ścianach lokalu mieszkalnego, powstałe w skutek osadzania się na powierzchni ścian soli wypłukiwanych z materiałów, z których zbudowano ściany, przez wodę przedostającą się do ściany od strony tarasu z wadliwie wykonaną posadzką i warstwą izolacji przeciwwilgociowej. Konsekwencją jest również zagrzybienie mieszkania oraz uszkodzenie płyt i stelaży ścian oraz warstw posadzkowych (parkiet, posadzka cementowa i warstwa ocieplenia) w części mieszkania usytuowanej na trzecim piętrze (I poziom mieszkania).

Naprawa tarasu jest konieczna, albowiem pozostawianie tarasu w w/w stanie technicznym, bez dokonania koniecznych napraw będzie z upływem czasu powodowało kolejne skutki migracji wody w głąb elementów konstrukcyjnych budynku w postaci odpadających tynków. Możliwe jest także pojawienie się szczególnie niebezpiecznego dla żelbetowych elementów konstrukcyjnych budynku zjawiska karbonizacji betonu, w wyniku której zanika zdolność otuliny do ochrony stali. W związku ze stałą obecnością tlenu i wilgoci rozpoczyna się korozja elementów zbrojenia. Powstające produkty korozji zbrojenia doprowadzają do rozsadzania betonu tworząc spękania i odpryski fragmentów materiału, a to z kolei powoduje przyspieszenie dalszej karbonizacji, w a konsekwencji zagrożenie dla konstrukcji.

Bezpośrednią przyczyną powstania usterek jest wykonanie robót w sposób niezgodny z zasadami sztuki budowlanej i wiedzy technicznej.

Widoczny jest brak wiedzy wykonawcy na temat warunków wykonania i odbioru robót budowlanych, a także nieznajomość instrukcji montażu, podawanych dla różnych materiałów budowlanych przez ich producentów.

Niska jakość wykonanych robót świadczy o tym, iż wykonawca zatrudnił do realizacji robót pracowników o zbyt niskich kwalifikacjach w zakresie wykonawstwa robót budowlanych, co przyczyniło się do niskiej jakości wykonanych prac, a w konsekwencji stało się jedną z przyczyn problemów w lokalu, które ujawniły się podczas użytkowania. Pośrednią przyczyną mógł być także brak nadzoru nad realizacją prac ze strony kierownictwa budowy i nadzoru inwestorskiego .

***Pierwotnymi usterkami są:***

- wady wykonania posadzki tarasu,
- wady wykonania izolacji przeciwwilgociowej posadzki tarasu,
- wady wykonania odwodnienia tarasu,
- wady wykonania obróbki blacharskiej (nakrywy) balustrady tarasowej,

***Aby usunąć pierwotne usterki należy wykonać następujące prace:***

- 1) demontaż i ponowne wykonanie obróbki blacharskiej (nakrywy) balustrady balkonowej,
- 2) rozebranie posadzki tarasu włącznie z warstwą wyrównawczą oraz izolacją termiczną i przeciwwilgociową
- 3) skucie tynków ze ścian pod wywinięcie izolacji przeciwwilgociowej
- 4) rozebranie izolacji z płyt styropianowych na elewacji budynku przy posadzce balkonu w zakresie niezbędnym do wywinięcia izolacji przeciwwilgociowej
- 5) rozebranie systemowych izolacji : przeciwwilgociowej i termoizolacji , z wywinięciem izolacji przeciwwilgociowej na ściany na wysokości 30 cm
- 6) ułożenie jastrychu cementowego zbrojnego ze spadkami w kierunku odpływu
- 7) wykonanie podłogi na tarasie
- 8) montaż odwodnienia liniowego tarasu wraz z odprowadzaniem odwodnienia poza balkon,
- 9) demontaż i ponowny montaż kamiennych okładzin ościeży okiennych i drzwi balkonowych oraz kamiennych progów w drzwiach balkonowych,
- 10) uzupełnienie izolacji z płyt styropianowych gr 8 cm na elewacji budynku przy posadzce balkonu,
- 11) uzupełnienie tynku na elewacji budynku,
- 12) malowanie elewacji lukarny i ścian tarasu ,
- 13) zaślepienie istniejących odpływów z balkonu
- 14) uszczelnienie przejść instalacyjnych przez posadzkę balkonu,
- 15) obsadzenie drzwiczek rewizyjnych w ścianach balkonowych,

16) wywóz i utylizacja materiałów z rozbiórek,

Koszt w/w prac naprawczych na balkonie wynosi **19.958,59 zł.**

**W/w pierwotne usterki spowodowały szkody w lokalu powódki w postaci :**

- wysolenia na ścianach lokalu mieszkalnego,
- zagrzybienie ścian, stropów, podłoża,
- zawilgocenie izolacji termicznej dachu,
- zniszczenia płyt GK
- zniszczenie parkietu, posadzki cementowej i ocieplenia styropianem na I poziomie lokalu (3 piętro budynku)

Aby usunąć szkody w lokalu spowodowane w/w pierwotnymi wadami należy w wykonać następujące prace:

- 1) likwidacja wysoleń ze ścian lokalu mieszkalnego,
- 2) wykonanie odgrzybienia ścian, podłoża i stropu w lokalu mieszkalnym
- 3) demontaż i ponowny montaż nowej izolacji termicznej dachu
- 4) odbudowa zniszczonych ścianek GK oraz parkietu, posadzki cementowej i ocieplenia styropianem w części lokalu mieszkalnego usytuowanej na 3 piętrze budynku

W zakresie usuwania szkód dotyczących zniszczenia okładzin gipso-kartonowych ścian, parkietu, podłoża pod parkiet, izolacji termicznej ze styropianu należy całkowicie odtworzyć te elementy. Zakres wad wykonawczych był tak duży, że te elementy lokalu uległy wskutek zalania i zamknięcia destrukcji w stopniu kwalifikującym je do całkowitej wymiany.

Wadliwe wykonanie izolacji przeciwwodnej tarasu, powodujące brak szczelności tej izolacji, skutkuje migracją wody opadowej w głąb elementów budynku. Analogicznie wadliwe wykonanie pokrycia dachu powodując brak szczelności pokrycia, skutkuje migracją wody opadowej w głąb elementów budynku. Trwałe zawilgocenie elementów budynku (ściany, stropy, podłoża pod posadzki itp.) stanowią doskonałe środowisko dla pojawienia się i rozwoju grzyba i pleśni.

Płyty gipsowo – kartonowe pod wpływem działania wilgoci ulegają nieodwracalnym odkształceniom, natomiast stelaże ścianek działowych obudowanych płytami g-k korodują, co może w konsekwencji doprowadzić do utraty stateczności ścianek. Izolacja ścianek działowych wykonana z wełny mineralnej pod wpływem wilgoci traci własności zarówno izolacji termicznej, jak i wygłuszającej. Zalane podłogi drewniane ulegają odkształceniu i oderwaniu od podłoża, a także przebarwieniu.

Wady lokalu w postaci nieprawidłowej izolacji dachu i tarasu przyległego do lokalu powódki spowodowały szkody w lokalu powódki w postaci zalewania podłóg w lokalu oraz zamakania ścian na I i II poziomie mieszkania.

Koszt prac naprawczych wewnątrz lokalu wynosi **69.687,25 zł brutto.**

Koszt ten został wyliczony w oparciu o pierwotne obmiary lokalu wynikające z projektu budowlanego, nie uwzględniające wykonania prac adaptacyjnych w lokalu.

( **dowód:**

- opinia biegłego sądowego z dnia 22 kwietnia 2014 r., k. 295-344,
- opinia biegłego sądowego z dnia 27.06.2015r. – odpowiedź na zarzuty k. 583 -600

- opinia biegłego sądowego z dnia 22.05.2016r. – odpowiedź na zarzuty k. 668 -670

- opinia ustna biegłego na rozprawie w dniu 25 stycznia 2017

- opinia uzupełniająca biegłego sądowego z dnia 25 listopada 2017r., k. 1001-1033

- opinia ustna biegłego na rozprawie w dniu 15 marca 2018)

Wydatki powódki z tytułu sporządzenia opinii pisemnych zleconych w roku 2011r. wyniosły łącznie **6.974,10 zł**. Za opinię techniczno – budowlaną wykonaną przez (...) Związek (...) powódka zapłaciła 5744,10 zł, a za i ekspertyzę mykologiczną (...) Stowarzyszenia (...) zapłaciła 1230 zł.

**(dowód:**

- faktura VAT numer (...) z dnia 17 czerwca 2011 r., 709,

- faktura VAT numer (...) z dnia 18 maja 2011 r., k. 710)

W listopadzie 2014r. w toku sprawy powódka poniosła wydatek 1230 zł za konsultacje techniczne inż. J. O. dotyczące usuwania usterek i wad budowlanych w lokalu.

**(dowód:** - faktura VAT nr (...) z dnia 12.11.2014r. –k. 708 )

Spółka (...) Sp. z o.o. i E. L. zawarły umowę przelewu uprawnień z tytułu rękojmi. Zgodnie z tą umową cedent (...) Sp. z o.o. przeniósł na cesjonariusza E. L. wszystkie przysługujące mu prawa, uprawnienia i roszczenia względem dłużnika z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawe lokalu położonego we W. przy ul. (...).

Dokument umowy ma datę dnia 8 kwietnia 2010r. , ale został podpisany później – pomiędzy latem 2011 a wiosną 2013r.

**( dowód:**

- oryginał umowy przelewu –k. 551

- opinia (...)Katedra Kryminalistyki „Ekspertyza techniczna dokumentów” z dnia 15 kwietnia 2015 r.- k.. 550 wraz z odpowiedzią z dnia 14.01.2016r. na zarzuty do opinii –k. 636

- zeznania świadka T. G. na rozprawie w dniu 2 lutego 2015r.

- przesłuchanie powódki na rozprawie w dniu 5 maja 2015r. )

Strona pozwana ostatecznie naprawiła skutecznie dach nad lokalem powódki i dach już nie przecieka.

**(dowód:** zeznania świadka A. N. na rozprawie w dniu 10.07.2014r., przesłuchanie powódki na rozprawie w dniu 5 maja 2015r. )

Powódka w toku niniejszej sprawy naprawiła taras przyległy do jej lokalu, usunęła szkody w lokalu i wykończyła lokal.

**(dowód:** zeznania świadka A. N. na rozprawie w dniu 10.07.2014r., przesłuchanie powódki na rozprawie w dniu 5 maja 2015r. )

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo podlegało uwzględnieniu w części.

Powódka, po ostatecznym sprecyzowaniu swojego stanowiska, dochodziła od pozwanej spółki (dewelopera, który wybudował budynek) zapłaty odszkodowania za szkodę spowodowaną na skutek wybudowania tarasu przyległego do lokalu powódki w sposób niezgodny z zasadami wiedzy technicznej. Wadliwe wybudowanie tego tarasu doprowadziło do zalewania lokalu mieszkalnego powódki, które zniszczyły posadzkę w lokalu, podłogę z parkietu oraz ściany wewnętrzne z gipsokartonu. Odszkodowanie jakiego dochodziła powódka miało na celu wyrównać stratę w jej mieniu polegającą na konieczności wykonania prac naprawczych balkonu, tak, aby usunąć przyczynę zalewania lokalu i równa jest wartości prac naprawczych balkonu, stratę w jej mieniu polegającą na konieczności wykonania prac naprawczych wewnątrz lokalu, tak, aby usunąć skutki zniszczeń spowodowanych przez zalewania i równa jest wartości prac naprawczych wewnątrz lokalu oraz stratę w jej mieniu polegającą na poniesieniu wydatków na opinie prywatne w celu zidentyfikowania przyczyn zalewania lokalu, technologii wykonania prac naprawczych oraz w celu zidentyfikowania zagrożeń mykologicznych w lokalu związanych z jego nadmiernym zawilgoceniem i rozwojem grzybów i pleśni wobec bezskutecznych prób pozwanego usunięcia przyczyn zalewania i odmowy naprawienia szkód wewnątrz lokalu.

Zdaniem powódki wprowadzenie do obrotu wadliwego obiektu budowlanego przez dewelopera jest działaniem bezprawnym, które uzasadnia jego odpowiedzialność deliktową. W tym konkretnym przypadku według powódki wykonanie wadliwie posadzki tarasu, izolacji przeciwwilgociowej posadzki tarasu i odwodnienia tarasu było działaniem zawinionym przez pozwanego i bezprawnym, albowiem taras w zakresie wymienionych prac wykonano niezgodnie z dokumentacją projektową i zasadami wiedzy technicznej.

Wobec tego, iż pełnomocnik powódki na ostatniej rozprawie wskazał, iż podstawą wszystkich roszczeń powódki są przepisy o odpowiedzialności deliktowej (art.415 kc i n.), gdyż roszczenie powódki ma charakter odszkodowawczy, a tylko jako ewentualną podstawę prawną – w przypadku uznania, że działania i zaniechania pozwanego w procesie budowlanym nie są deliktem – wskazał art. 471 kc oraz przepisy o rękojmi za wady rzeczy sprzedanej, Sąd rozstrzygnął w przedmiocie żądania pozwu w oparciu o art.415 i n. kc.

W toku postępowania strona pozwana konsekwentnie zaprzeczała, aby wskazywane przez powódkę szkody w lokalu wynikały z przyczyny tkwiącej w wadliwie wykonanych przez nią pracach budowlanych na tarasie. W jej ocenie przyczyną wystąpienia szkód w lokalu było przeprowadzenie przez powódkę prac adaptacyjnych, jak również nieprawidłowa eksploatacja tarasu i brak jego należytej konserwacji, które to były przyczyną zalewania lokalu od strony tarasu.

Zgodnie z art. 415 k.c. kto z winy swojej wyrządził drugiemu szkodę zobowiązany jest do jej naprawienia. Przesłankami odpowiedzialności deliktowej są powstanie szkody, zdarzenie z którym ustawa łączy obowiązek odszkodowawczy – czyli czyn niedozwolony oraz adekwatny związek przyczynowy pomiędzy owym zdarzeniem a szkodą. Zdaniem Sądu powódka udowodniła istnienie wszystkich przesłanek odpowiedzialności deliktowej.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że powódka podołała ciężącemu na niej obowiązkowi dowodowemu wykazania poniesionej przez nią szkody w rozumieniu art. 361 §2 kc polegającej na stracie w jej majątku w postaci konieczności wykonania prac naprawczych tarasu, tak, aby usunąć przyczynę zalewania lokalu równej wartości prac naprawczych tarasu, stratę w jej majątku w postaci konieczności wykonania prac naprawczych wewnątrz lokalu, tak, aby usunąć skutki zniszczeń spowodowanych przez zalewania równej wartości prac naprawczych wewnątrz lokalu, a także stratę w jej majątku w postaci poniesienia wydatków na opinie prywatne.

Sąd ustalił, że lokal przy ul. (...) jest lokalem dwupoziomowym usytuowanym na 3 i 4 piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Taras przynależny do tego lokalu znajduje się na niższym poziomie lokalu (3 piętro budynku) i jest usytuowany od strony ulicy (...).

Ustalając zakres wadliwie wykonanych prac budowlanych na tarasie przylegającym do lokalu powódki Sąd oparł się przede wszystkim na opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy budowlanego T. M., z której wynika jednoznacznie, że wady wykonania posadzki tarasu przylegającego do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W. wynikają z błędów wykonawczych tj. wybudowania tego balkonu niezgodnie z dokumentacją projektową i wiedzą techniczną oraz że

te właśnie wady spowodowały szkody w lokalu powódki w postaci zalewania podłóg oraz zamakania ścian. Wnioski opinii biegłego zawarte w opinii głównej, odpowiedziach biegłego na zarzuty strony powodowej oraz w dwóch ustnych opiniach są kategoryczne i spójne z pozostałym materiałem dowodowym, a to opiniami prywatnymi załączonymi do pozwu, zeznaniami świadków A. N., J. O., A. F. (1), L. K., a także z dowodem z przesłuchania powódki i dowodami z dokumentów, z których wynika, iż strona pozwana dwukrotnie, a to w miesiącach sierpień/wrzesień 2010 i październik 2011- luty 2012 podjęła się prac naprawczych na balkonie z uwagi na potwierdzone przez nią przeciekanie wody do lokalu na całej długości ściany lokalu od strony balkonu.

Oceniając materiał dowodowy w sprawie Sąd uznał, iż opinia biegłego sądowego była fachowa, logiczna i jak wskazano powyżej - spójna z pozostałym materiałem dowodowym. Kwestie związane z wątpliwościami strony pozwanej co do wniosków opinii zostały przez biegłego wyjaśnione w pisemnych odpowiedziach biegłego na zarzuty tej strony oraz dwukrotnie w czasie ustnego wysłuchania biegłego na rozprawie w dniu 25.01.2017r i 15.03.2018r. Zdaniem Sądu strona pozwana nie zdołała podważyć ani kompetencji biegłego ani fachowości jego wniosków co do błędów w sztuce budowlanej oraz co do kosztów prac naprawczych, a te ustalenia biegłego legły zasadniczo u podstaw wyroku. Biegły w opinii podstawowej opisał wszystkie zidentyfikowane przez niego wady wykonawcze na tarasie i wskazał ich przyczynę (niska jakość prac związana z niskowyzkwalifikowaną siłą roboczą, niedostateczny nadzór nad pracami budowlanymi ze strony kierownictwa budowy i inwestora), ocenił zakres i koszt prac naprawczych na tarasie i szkody w lokalu spowodowane stałym zalewaniem lokalu od strony tarasu, a koszt tych prac naprawczych wycenił w opinii uzupełniającej z dnia 25.11.2017r. i w ocenie sądu uczynił to w wystarczający sposób szczegółowo, rozwinięcie jego stanowiska znalazło odzwierciedlenie w odpowiedziach pisemnych na zarzuty strony pozwanej i w ustnych wypowiedziach. Biegły choćby wyjaśnił jasno, że przy obliczaniu kosztu prac naprawczych w lokalu nie brał pod uwagę prac adaptacyjnych wykonanych przez powódkę w lokalu, a tylko stan lokalu sprzed dokonania tych prac, tj. wziął pod uwagę obmiary lokalu wynikające z projektu, co jest oczywiście rozwiązaniem słusznym, gdyż szkody wynikające z błędów wykonawczych winny być naprawione w rozmiarze adekwatnym do rozmiarów lokalu, jaki powódka nabyła, a nie do rozmiarów po jego przebudowie. Dodać należy, że powódka w procesie się temu nie sprzeciwiała. Biegły też w sposób przekonujący uzasadnił rozmiar prac naprawczych w lokalu wskazując, iż zniszczenia spowodowane stałym zalewaniem lokalu były tak znaczne, że konieczne było usunięcie całego parkietu, wszystkich ścian GK i stelaży aluminiowych. Ustalenia biegłego są spójne w tym zakresie z pozostałym materiałem dowodowym w sprawie, a to zeznaniami świadków: A. N., J. O., A. F. (1), z dowodami z dokumentów – opinia prywatna budowlano –techniczna załączona do pozwu oraz ze zdjęciami dołączonymi do pozwu na płycie CD. Wspomnieć jedynie można, iż strona pozwana również wykonywała liczne zdjęcia w lokalu, których jednak nie przedstawiła.

Zdaniem Sądu strona powodowa nie udowodniła, że przyczyną przedostawania się wody z tarasu do wnętrza lokalu było nienależyte korzystanie przez powódkę z lokalu (tj. wykonanie prac adaptacyjnych), czy też braku właściwej konserwacji tarasu (tj. nieodśnieżanie i nieusuwanie liści). Twierdzeniom tym przeczy dowód z opinii biegłego sądowego, który jednoznacznie wykluczył taką przyczynę zalewania lokalu. Dowód ten jest spójny w tym zakresie z zeznaniami świadka zawnioskowanego przez stronę pozwaną A. F. (1), który pracował u strony pozwanej od stycznia 2010 do grudnia 2011 jako specjalista do spraw inwestycji i zajmował się zgłoszeniami reklamacyjnymi i usuwaniem wad budowlanych w budynku. Nawet w ocenie tego świadka, który jak sam zeznał był w mieszkaniu powódki w celu zidentyfikowania przyczyny zalewania nieskończoną ilość razy (średnio raz w tygodniu w okresie od lipca 2010r. kiedy był tam po raz pierwszy), przyczyna tego zalewania nie tkwiła po stronie powódki (01:13:12-01:14:35). Świadek ten zeznał, że nigdy nie zaobserwował nienależytej dbałości powódki o taras czy to w postaci nieodśnieżania czy nieusuwania liści. Świadek był bardzo zaangażowany w odnalezienie rozwiązania (przyczyny zalewania) i przyznał, iż strona pozwana nie usunęła jej skutecznie i wszyscy po stronie pozwanej mieli tego świadomość. Jego zeznania są więc bardzo istotne z punktu widzenia zarzutu strony pozwanej, które także kierowane są w stosunku do opinii biegłego, a sprawiają, iż twierdzenia strony pozwanej o nienależytej konserwacji balkonu przez powódkę, zaniedbaniach w odśnieżaniu czy usuwaniu liści pozostały nieudowodnione. Świadek ten zeznał, że strona pozwana sprawdzała drożności odpływów na balkonie i nigdy nie stwierdziła, że są one niedrożne z przyczyn leżących po stronie powódki (jak lód, brud czy liście). Zeznania tego świadka są spójne z zeznaniami świadka A. N., z których wynika, iż odśnieżał on lokal, mimo że nikt w nim nie mieszkał, bo był tam bardzo często właśnie z powodu przeciągającego się i



nieskutecznego usuwania wad tarasu przez stronę pozwaną, co więcej, że został on uczulony przez stronę pozwaną, że musi o to dbać i o to dbał. Z materiału dowodowego wynika także, że zalewania lokalu dochodziło po opadach deszczu np. latem 2010, jesienią 2011, wiosną 2012 kiedy nie było śniegu. Żadna dokumentacja pochodząca od strony pozwanej nie potwierdza, iż na balkonie powódki kiedykolwiek zalegał śnieg czy też że jej zarzucano, że nie odśnieża lokalu. W lokalu strona pozwana wielokrotnie wykonywała zdjęcia, co zeznał A. F. (1), a nie przedstawiła żadnego takiego zdjęcia, a w tym zdjęcia, z których można by było wywnioskować, iż powódka nienależycie dbała o lokal czy o taras i z tej przyczyny woda na całej długości ściany od strony balkonu przemakała do wnętrza lokalu. Zeznania świadka R. M. – dyrektora technicznego, który był kilka razy w lokalu powódki, ale pracował na stałe w K., są w tym zakresie odosobnione, w szczególności pozostają w sprzeczności z zeznaniami innego świadka strony pozwanej A. F. (1), który pracował na miejscu we W. i który był w tym lokalu kilkadziesiąt razy i który wprost zeznał, że strona pozwana nie stawiała powódce nigdy zarzutów co do w/w zaniedbań. Sąd zatem odmówił wiary zeznaniom świadka R. M. w tym zakresie. Gdyby zresztą przyczyną zalewania lokalu było nieodśnieżanie balkonu, to strona pozwana nie przystąpiła by do prac naprawczych balkonu i wielokrotnych prób wykrycia wady i ich usunięcia, o czym zeznawał świadek A. F. (1). W świetle tych okoliczności za nieprzekonywujące należy uznać twierdzenia pozwanej, że jej działania były podyktowane jedynie kwestiami wizerunkowymi.

Zdaniem Sądu strona pozwana doskonale wiedziała, że balkony w budynku(...)V. są wybudowane niezgodnie z zasadami wiedzy technicznej, co wynika z dokumentów przedstawionych przez tą stronę w procesie, a to z umowy z marca 2009 zawartej z firmą (...) i aneksu do tej umowy z września 2009, której przedstawicielem był L. K., a więc z czasów kiedy powódka nie była jeszcze właścicielem lokalu (lokal kupiła w kwietniu 2010, a pierwsze zalanie lokalu miało miejsce w lipcu 2010). Trudno stwierdzić jakich konkretnie balkonów dotyczyła ta umowa, bo nie jest to oznaczone w umowie, a strona pozwana nie przedstawiła dokumentów, które z pewnością ten zakres precyzował, a aneks dot. balkonów z piętra V (vide oferta do tego aneksu). Z tych dokumentów wynika w każdym bądź razie, że w zakresie tarasów w budynku były wady wykonawcze, które zostały stwierdzone wkrótce po oddaniu budynku do użytkowania, skoro umowę w zakresie prac naprawczych zawarto już 12.03.2009 (pozwolenie na użytkowanie było wydane dnia 5 grudnia 2008r.) – vide umowa z dnia 12.03.2009 –k. 372-380, aneks nr (...) z dnia 17.09.2009 - k. 271-272, 382-384, oferta naprawy balkonów V piętro -k. 274, k.385. Myli się strona pozwana twierdząc, że z decyzji pozwolenia na użytkowanie wynika, że obiekt nie ma żadnych wad wykonawczych, bowiem wynika z niego tylko, iż spełnia warunki do udzielenia pozwolenia na użytkowanie. Na marginesie tylko można wskazać, że ten sam wykonawca L. K. – świadek w niniejszej sprawie - wykonywał prace naprawcze balkonu powódki w okresie ok. październik 2011 do lutego 2012, ale z pewnością nie na podstawie w/w umów złożonych przez stronę pozwaną, tylko na podstawie odrębnego zlecenia z roku 2011, o czym ten świadek zeznał, zeznając jednocześnie, iż mimo wykonania przez niego prac naprawczych, dalej woda przedostawała się do lokalu.

Z materiału dowodowego wynika zatem iż strona pozwana wiedziała, że tarasy w budynku zostały wykonane niezgodnie z wiedzą techniczną, co dotyczyło także tego tarasu przylegającego do lokalu powódki. Poprzez swoje działania (zlecenia napraw tego tarasu) strona pozwana przyznawała, że taras został wybudowany niezgodnie z wiedzą techniczną, co powoduje zalewanie lokalu powódki, tylko nie potrafiła usunąć wad tarasu, albowiem do prac naprawczych zatrudniała firmy, które nie dysponowały odpowiednią wiedzą techniczną, czyli podobnie nisko wykwalifikowaną jak pracownicy, którzy pierwotnie wykonali balkon niezgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej. Z okoliczności sprawy wynika, iż strona pozwana przystępowała do napraw tarasu, gdyż jej pracownicy (w tym A. F. (1)) sami stwierdzali, że taras jest źle wykonany skoro przez niego zalewany jest lokal.

Po zakupie przez powódkę lokalu w kwietniu 2010r., na przestrzeni lat 2010 – 2012 pozwana dokonywała licznych nieskutecznych prób naprawy wad wykonawczych na tarasie, co wynika z zeznań świadka A. F. (1), w tym dwóch większych napraw ze skuwaniem płytek, by ostatecznie w piśmie z dnia 17 czerwca 2013r. odmówić powódce uznania jakichkolwiek żądań. Co wymaga podkreślenia świadek A. F. (1) zeznał również, że pozwana spółka zdawała sobie sprawę, że pomimo podejmowanych napraw, wady nie zostały ostatecznie usunięte.

Sąd dał wiarę zeznaniom A. N. i samej powódki, w zakresie w jakim wskazywali, że na bieżąco podejmowali wszelkie działania mające na celu usunięcie zbierającej się na posadzce tarasu wody opadowej czy śniegu, celem

uniknięcia zalania lokalu mieszkalnego, jak również lokali sąsiednich, a ich zeznania są spójne z zeznaniami świadka A. T. zachowanie należy ocenić jako zgodne z zasadami doświadczenia życiowego i logiki, w szczególności, iż przedstawiciel powódki A. N. był intensywnie zaangażowany w rozwiązanie problemu w lokalu powódki, jak i powódka, która decydowała się na zlecenie opinii prywatnych po to, aby dać stronie pozna materiał do prawidłowej oceny przyczyn zalania i ich skutków oraz w zakresie prawidłowej technologii prac naprawczych. Skoro powódka była tak zaangażowana, żeby usunąć wilgoć i grzyb z jej lokalu, do tego stopnia, że zatrudniała zawodowych pełnomocników, żeby udzielili jej pomocy prawnej w kwestii kontaktów z deweloperem i skłonienia go do dokonania skutecznej naprawy balkonu, to trudno było by logicznie twierdzić, iż na jej balkonie zalegały takie ilości śniegu czy liści, które by powodowały zalewanie lokalu wewnątrz.

Reasumując, brak jest zatem jakichkolwiek podstaw do uznania, iż przyczyna zalewania lokalu nie tkwiła w wybudowaniu tarasu niezgodnie z zasadami wiedzy technicznej. Zresztą jak wskazał biegły w piśmie z dnia 27 czerwca 2015 r. prawidłowo wykonana posadzka tarasu gwarantuje we (...) warunkach klimatycznych wieloletnie, bezproblemowe użytkowanie nawet przy założeniu braku usuwania śniegu z tarasu w okresie zimowym.

Również twierdzenia pozwanej, jakoby wady pozostawały w bezpośrednim związku z pracami adaptacyjnymi przeprowadzonymi przez powódkę w lokalu nie znajdują oparcia w zebranych w sprawie materiale dowodowym. Strona pozwana zresztą nie wskazała jakie konkretnie prace adaptacyjne miały by spowodować zalewanie lokalu na całej długości ściany od strony ul. (...), a twierdzenia te są wprost sprzeczne z ustaleniami biegłego sądowego, iż taras został wybudowany niezgodnie z zasadami wiedzy technicznej.

Dla przypisania odpowiedzialności z przepisu art. 415 k.c. konieczne jest stwierdzenie, że sprawca dopuścił się bezprawnego działania lub zaniechania, które ma charakter zawiniony.

Współcześnie przeważa stanowisko, że należy rozdzielić zakresy winy i bezprawności, a bezprawność ujmować jako przesłankę winy. Przyjmuje się, że pojęcie winy należy odnieść jedynie do opisu podmiotowych cech zachowania się sprawcy szkody, jednak dopiero czyn bezprawny może być oceniany w kategoriach czynu zawinionego w rozumieniu art. 415 k.c. Bezprawność czynu oznacza jego sprzeczność z obowiązującym porządkiem prawnym. Winę można natomiast przypisać sprawcy czynu w sytuacji, w której istnieją podstawy do negatywnej oceny jego zachowania z punktu widzenia zarówno obiektywnego, jak i subiektywnego. (por. Komentarz do art. 415 k.c., lex /el 2011, wyrok SN z 7 maja 2008 r., II CSK 4/08, niepubl).

Bezprawnym zachowaniem się będzie więc takie, które stanowi obiektywne złamanie określonych reguł postępowania, czyli będzie sprzeczne z obowiązującym porządkiem prawnym. Przez „porządek prawny” rozumie się nakazy i zakazy wynikające z normy prawnej, ale również nakazy i zakazy wynikające z norm moralnych i obyczajowych, czyli zasad współżycia społecznego.

Przyjmuje się, że bezprawność w rozumieniu reżimu deliktowego jest efektem ogólnego, normatywnego zakazu, skutecznego erga omnes, niewyrządzania sobie nawzajem szkody. Dlatego czyn niedozwolony w znaczeniu art. 415 k.c. może mieć miejsce tylko wtedy, gdy sprawca szkody naruszył obowiązek powszechny, ciężący na każdym. Wskazać też trzeba, że okolicznością wyłączającą bezprawność jest m.in. działanie w granicach ustawowo przyznanych uprawnień (patrz cyt. wyżej Komentarz).

W niniejszej sprawie mamy do czynienia z odpowiedzialnością podmiotu cechującego się szczególnym poziomem profesjonalizmu - tj. dewelopera.

Zgodnie z art. 5 ust. 1. Prawa Budowlanego (w brzmieniu z chwili realizacji inwestycji – Dz. U. Nr 243, poz. 1623) obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, **projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając:**

1) spełnienie wymagań podstawowych dotyczących:

- a) bezpieczeństwa konstrukcji,
  - b) bezpieczeństwa pożarowego,
  - c) bezpieczeństwa użytkowania,
  - d) odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska,
  - e) ochrony przed hałasem i drganiami,
  - f) odpowiedniej charakterystyki energetycznej budynku oraz racjonalizacji użytkowania energii;
- 2) warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie:
- a) zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz, odpowiednio do potrzeb, w energię cieplną i paliwa, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników,
  - b) usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów;
- 2a) możliwość dostępu do usług telekomunikacyjnych, w szczególności w zakresie szerokopasmowego dostępu do Internetu;
- 3) możliwość utrzymania właściwego stanu technicznego;**
- 4) niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;
  - 5) warunki bezpieczeństwa i higieny pracy;
  - 6) ochronę ludności, zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej;
  - 7) ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską;
  - 8) odpowiednie usytuowanie na działce budowlanej;
  - 9) poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej;
  - 10) warunki bezpieczeństwa i ochrony zdrowia osób przebywających na terenie budowy.

Projektowanie i budowanie obiektów budowlanych, zarówno w całości, jak i w odniesieniu do jego poszczególnych części, odbywać się musi w sposób, który doprowadzi do spełnienia tzw. wymagań podstawowych dotyczących tych obiektów (art. 5 ust. 1 pkt 1). Działania podejmowane w zakresie projektowania i budowy muszą ponadto uwzględniać spełnienie wymaganych przepisami warunków użytkowych zgodnie z przeznaczeniem obiektu. Ustawodawca powyższe obowiązki nakłada na wszystkich uczestników procesu budowlanego, w tym także na dewelopera.

W niniejszej sprawie przyczyną powstania szkód w lokalu powódki jest wykonanie robót budowlanych w obrębie tarasu w sposób niezgodny z zasadami wiedzy technicznej, a także niezgodnie z projektem, co wynika jednoznacznie z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa sporządzonej w niniejszej sprawie.

Stwierdzone wady spowodowane zostały zatem **błędami wykonawczymi bądź odstępstwami od projektu budowlanego**. Nieodpowiedni stan techniczny obiektu budowlanego miał charakter pierwotny.

Biegły w swoich opiniach konsekwentnie wskazywał na brak wiedzy wykonawcy na temat warunków wykonania i odbioru robót budowlanych, a także nieznajomość instrukcji montażu, podawanych dla różnych materiałów

budowlanych przez ich producentów. Niska jakość robót budowlanych świadczy o tym, iż wykonawca zatrudnił do realizacji robót pracowników o zbyt niskich kwalifikacjach w zakresie wykonawstwa robót budowlanych, co przyczyniło się do niskiej jakości wykonanych prac, a w konsekwencji stało się jedną z przyczyn problemów, które ujawniły się podczas użytkowania lokalu. Przyczyną nieprawidłowego stanu technicznego lokalu jest również brak właściwego nadzoru nad realizacją prac ze strony kierownictwa budowy i nadzoru inwestorskiego.

***Mając to na względzie Sąd uznał, iż wybudowanie przez stronę pozwaną tarasu przyległego do lokalu powódki niezgodnie z projektem i wiedzą techniczną było działaniem bezprawnym – niezgodnym z w/w przepisem prawa budowlanego (por np. wyrok SN z dnia 27.04.2016r. II CSK 528/15 , gdzie SN uznał, iż działaniem bezprawnym w rozumieniu art. 415 kc jest zaprojektowanie przez projektanta budynku w sposób sprzeczny z art. 5 ust.1 pkt. 1 a i c prawa budowlanego), a także zawinionym. Postępowanie dowodowe dało podstawy do przypisania stronie pozwanej winy nieumyślnej w postaci niedbalstwa. Wina ta zachodzi wówczas, gdy sprawca powoduje szkodę nie zachowując podczas swojego postępowania należytej staranności. Zachowanie należytej staranności ustala się poprzez porównanie zachowania sprawcy szkody z wzorcem zachowania przyjętego w stosunkach danego rodzaju. Mając na względzie, iż strona pozwana zawodowo zajmuje się jako deweloper budowaniem budynków, to należyta jej staranność należy określić przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności. Zawinięcie strony pozwanej w wybudowaniu wadliwie tarasu powódki Sąd ustalił na podstawie dowodu z opinii biegłego sądowego, z którego wynika, iż tak niska jakość wykonanych prac tj. ich wykonanie niezgodnie z zasadami wiedzy technicznej na tarasie świadczy o zatrudnieniu niskowyzkwalifikowanej siły roboczej i niedostatecznym nadzorze nad wykonywanymi pracami.***

Na rozprawie w dniu 27 marca 2017r. podniosła zarzut z art. 429 kc. Zdaniem Sądu strona pozwana nie udowodniła, że powierzyła wybudowanie balkonu osobie, przedsiębiorstwu lub zakładowi, które w zakresie swojej działalności zawodowej trudnią się wykonywaniem takich czynności. Nie złożyła bowiem w tym zakresie żadnych dokumentów. Nie wiadomo zatem w jaki konkretnie sposób strona pozwana budowała taras powódki – czy poprzez pracowników zatrudnionych na umowę o pracę, czy o dzieło, czy poprzez podwykonawców (zewnętrzne firmy). Do akt sprawy zostały złożone jedynie dokumenty dot. zlecenia firmie zewnętrznej prac poprawkowych na tarasie w sierpniu 2010 (k. 801 potwierdzenie zamówienia), przy czym nawet nie wiadomo czy firma ta to profesjonalista w zakresie wykonywania izolacji na balkonach, nie każda firma budowana trudni się zawodowo wykonywaniem wszystkich możliwych prac budowlanych. Strona pozwana nie przedstawiła dokumentacji dot. zlecenia naprawy tarasu w październiku 2011r., która trwała 4 miesiące, choć z zeznań świadka L. K. wynika, że on to wykonywał, ale nie wiadomo czy jest profesjonalistą w tym zakresie. Zaś dokumenty z marca i września 2009 nie dotyczyły tarasu powódki (przynajmniej nie wynika to z tych dokumentów). Ale przede wszystkim, skoro biegły stwierdził pierwotne wady wykonawcze, a zalewanie lokalu miało miejsce jeszcze przed tymi nieskutecznymi pracami poprawkowymi, to odpowiedzialność strony pozwanej nie dotyczy bezpośrednio nieskutecznie wykonanych prac poprawkowych, ale wybudowania tarasu niezgodnie z wiedzą techniczną.

***Ustalając wysokość szkody doznanej przez powódkę, Sąd posłużył się opinią biegłego sądowego mgr inż. T. M., który ustalił, że wysokość kosztów naprawy tarasu obejmującej: demontaż i ponowne wykonanie obróbki blacharskiej balustrady balkonowej, rozebranie posadzki tarasu włącznie z warstwą wyrównawczą oraz izolacją termiczną i przeciwwilgociową, skucie tynków ze ścian pod wywinicie izolacji przeciwwilgociowej, rozebranie izolacji z płyt styropianowych na elewacji budynku przy posadzce balkonu w zakresie do wywinicia izolacji przeciwwilgociowej, wykonanie systemowych izolacji, ułożenie jastrychu cementowego zbrojonego ze spadkami w kierunku odpływu, wykonanie podłogi na tarasie, montaż odwodnienia liniowego tarasu wraz z odprowadzeniem odwodnienia poza balkon, demontaż i ponowny montaż kamiennych okładzin ościeży okiennych i drzwi balkonowych oraz kamiennych progów w drzwiach balkonowych, uzupełnienie tynku na elewacji budynku, zaślepienie istniejących odpływów z***

***balkonu, uszczelnienie przejść instalacyjnych przez posadzkę balkonu, wynosi łącznie 19.958,59 zł, która to kwota odpowiada kosztowi prac koniecznych do tego, by doprowadzić taras przynależnego do lokalu powódki do stanu zgodnego z projektem, zasadami sztuki budowlanej i przepisami prawa (vide opinia główna biegłego z dnia 22.04.2014r. wraz z kosztorysem na naprawę posadzki balkonu – k. 318).***

***Sąd uznał, iż skoro to powódka wyłącznie korzysta z tego lokalu i to ona poniosła stratę w majątku w postaci konieczności wykonania prac naprawczych, które wykonała, to powódka ma legitymację czynną do żądania odszkodowania w tym zakresie, a nie wspólnota mieszkaniowa. Tym samym Sąd nie podzielił poglądu przeciwnego prezentowanego przez stronę pozwaną i zasądził an rzecz powódki tytułem odszkodowania w całości kwotę żadaną przez nią z tego tytułu tj. 19.958,03 zł.***

Sąd również w oparciu o w/w dowód z opinii biegłego ustalił wysokość szkody powódki w postaci konieczności wykonania prac naprawczych obejmujących: likwidację wysoleń ze ścian, wykonanie odgrzybienia ścian, podłóża i stropu, demontaż i ponowny montaż nowej izolacji termicznej dachu, odbudowę zniszczonych ścianek g-k oraz parkietu, posadzki cementowej i ocieplenia styropianem w części lokalu mieszkalnego usytuowanej na trzecim piętrze budynku (I poziom mieszkania) na 69.687,25 zł brutto (vide opinia główna i uzupełniająca z dnia 25.11.2017r.). Mając na względzie wnioski opinii niekwestionowane przez powódkę, brak było podstaw do zasądzenia z tego tytułu żądanej kwoty 101.837,87 zł. Żądanie to ponad kwotę 69.687,25 zł zostało oddalone w pkt. II pozwu.

Także w części zostało uwzględnione żądanie zwrotu kosztów opinii prywatnych.

Powódka domagała się z tego tytułu kwoty 8.204,10 zł. W piśmie z dnia 29.05.2017r. wskazała, iż na tą kwotę składa się : 1230 zł (uzyskanie ekspertyzy ogólnobudowlanej inż. O.), 5744,10 zł (uzyskanie opinii (...) Związku (...)), 1230 zł (uzyskanie opinii (...) Stowarzyszenia (...)). Sąd uznał za zasadne zasądzenie na rzecz powódki kosztów dwóch opinii prywatnych zleconych przez powódkę przed procesem w roku 2011: 5744,10 zł za opinię (...) Związku (...) – faktura k. 709 i 1230 zł za opinii (...) Stowarzyszenia (...) – faktura k. 710). Poniesienie tych wydatków w łącznej kwocie 6974,10 zł pozostaje w związku przyczynowym ze zdarzeniem szkodzącym jakim było wybudowanie tarasu niezgodnie z zasadami sztuki budowlanej. Skoro bowiem strona pozwana nie potrafiła usunąć skutków zalewania i zidentyfikować przyczyny zalewania i nie chciała naprawiać szkód w lokalu, zasadnym było zlecenie takich opinii celem określenia tych przyczyn, odpowiedniego sposobu naprawy i stopnia zagrzybienia lokalu celem ustalenia konieczności jego odgrzybiania i osuszenia.

Sąd zaś oddalił żądanie zapłaty 1230 zł za konsultacje techniczne dotyczące usuwania usterek i wad budowlanych w lokalu inż. J. O., które miały miejsce w toku procesu w listopadzie 2014r. (vide faktura k. 708). Strony prowadziły już wtedy proces, wydana była już wtedy opinia biegłego sądowego z kwietnia 2014r.. Powódka nie podała zaś twierdzeń z jakich przyczyn zleciła tą konsultację, jaki jest jej związek przyczynowy ze zdarzeniem szkodzącym i dlaczego jej zlecenie było konieczne, zaś efektem tej konsultacji nie była żadna pisemna opinia, przynajmniej nie została ona złożona do akt sprawy.

Zatem mając na uwadze powyższe rozważania, Sąd uznał, że przesłanki odpowiedzialności deliktowej zostały spełnione, a żądanie powódki jest uzasadnione w części do kwoty 96.619,30 zł (19.958,03 zł + 69.687,25 zł + 6974,10 zł), o czym orzekł Sąd w pkt. I wyroku na podst. art. 415 i n. kc , oddalając to żądanie w pozostałej części w pkt. II wyroku.

O żądaniu odsetkowym odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art.455 kc. Powódka domagała się zasądzenia odszkodowania od dnia wniesienia pozwu (13.07.2013). Zobowiązanie do zapłaty odszkodowania z art. 415 k.c. ma charakter bezterminowy. Zatem termin spełnienia takiego świadczenia musi być wyznaczony zgodnie z art. 455 k.c., a więc niezwłocznie po wezwaniu skierowanym przez wierzyciela. W konsekwencji żądanie odsetek w niniejszym przypadku zasadne jest dopiero od chwili wezwania dłużnika przez wierzyciela do zapłaty. W przedsądowym wezwaniu z dnia 19 czerwca 2013r. powódka wezwała pozwaną do wykonania prac naprawczych, nie zawarła natomiast w przedmiotowym piśmie żądania zapłaty. Zatem uzasadnionym jest uznanie, iż takim żądaniem zapłaty było dopiero

doręczenie odpisu pozwu. Z tej przyczyny odsetki ustawowe za opóźnienie Sąd zasądził na rzecz powódki dopiero po upływie 14 dni od dnia doręczenia pozwanej odpisu pozwu, uznając, iż termin ten jest zwyczajowo uznawany za niezwłoczny w rozumieniu art. 455 kc. Doręczenie odpisu pozwu nastąpiło w dniu 5 września 2013 r. (vide k. 213), zatem termin 14 dniowy na dobrowolne spełnienie żądania upływał w dniu 19.09.2013, a więc odsetki zasądzono od 20.09.2013r. , oddalając żądanie odsetkowe w dalszej części.

Na marginesie już tylko można wskazać, iż brak było podstaw prawnych do orzeczenia o żądaniu pozwu w oparciu o przepisy o odpowiedzialności kontraktowej na zasadzie art. 471 k.c i n. Powódka w niniejszym postępowaniu nie wykazała, by łączył ją ze stroną pozwaną jakikolwiek stosunek zobowiązaniowy mogący być źródłem odpowiedzialności tej ostatniej, a złożona do akt umowa przelewu uprawnień z tytułu rękojmi nie objęła swym zakresem przelewu uprawnienia o zapłatę odszkodowania na podst. art. 471 kc, które należy odróżnić od uprawnień z tytułu rękojmi. Odnosząc się natomiast do drugiej wskazywanej w dalszej kolejności podstawy dochodzenia roszczeń, a to przepisy o rękojmi za wady budynku (art.556 i n kc) i żądania obniżenia ceny na podstawie art. 560 kc., to w pierwszej kolejności wskazać należy, iż żądanie obniżenia ceny może dotyczyć w rozpoznawanym przypadku wyłącznie żądania dotyczącego wad fizycznych tarasu, gdyż lokal został sprzedany przez dewelopera kupującemu (...) SA z wadami tarasu, co zresztą uwzględnił pełnomocnik powódki w prezentowaniu swojego stanowiska w piśmie z dnia 23.03.2017 (k. 840 tom V) i to de facto może stanowić jedyne żądanie rękojmiane spośród wskazanych przez powódkę. Natomiast żądaniem obniżenia ceny w rozumieniu art. 560 §3 kc nie może być żądanie zapłaty za prace naprawcze w lokalu, albowiem te elementy lokalu, za które powódka żąda zapłaty (podłogi, ściany) nie miały wad fizycznych w chwili sprzedaży lokalu kupującemu (...) SA. – vide art. 559 kc (jest to jak słusznie zdefiniował pełnomocnik powódki żądanie odszkodowawcze). Podobnie żądanie zwrotu wydatków za opinie prywatne jest żądaniem odszkodowawczym, a nie żądaniem obniżenia ceny za wady fizyczne budynku.

W związku z zawartą przez powódkę umowę przelewu uprawnień z rękojmi z AG M. Sąd prowadził postępowanie dowodowe w przedmiocie ustalenia daty zawarcia tej umowy. Z zeznań świadka T. G., spójnych w zasadniczych kwestiach z przesłuchaniem powódki, wynika, iż umowa ta, mimo że nosi datę 8 kwietnia 2010 (a więc datę sprzedaży lokalu powódce przez AG M.) nie została zawarta w tej dacie, co zarzucała strona pozwana. Świadek T. G. zeznała, że umowa ta została podpisana ok. pół roku, rok później, powódka zeznała, że umowa ta została zawarta gdzieś w lecie, a na pewno po tym jak pojawiły się problemy z zalewaniem lokalu (pierwsze te problemy to lipiec 2010), gdy było to potrzebne do dochodzenia roszczeń przeciwko deweloperowi. Mając to na względzie należało by uznać, iż umowa ta została podpisana najwcześniej w roku 2011r. - wtedy pełn. powódki w sierpniu 2011 na piśmie wskazuje jako podstawę roszczeń powódki przepisy o rękojmi za wady budynku. Na późniejsze zawarcie tej umowy niż 8.04.2010 wskazują też wnioski ekspertyzy z (...) Katedry Kryminalistyki. Wnioski te mogą nawet prowadzić do ustalenia, że umowa ta została sporządzona w roku 2013r. przed wniesieniem pozwu, tak jak na to naprowadza strona pozwana.

W niniejszej sprawie lokal został wydany pierwotnemu nabywcy A.G. (...) sp. z o.o. w dniu 3 listopada 2008 r., a zatem wskazać należy, iż w świetle art. 568 §1 kc w brzmieniu do 23.01.2014r. uprawnienia z tytułu rękojmi za wady budynku wygasają w dniu 3 listopada 2011r., a więc przed wniesieniem pozwu i roszczenia w tym procesie nie mogą być dochodzone w oparciu o przepisy o rękojmi (w odniesieniu do uprawnień z rękojmi, mających charakter roszczeń, w tym także do roszczenia o obniżenie ceny, termin z art. 568 § 1 k.c. jest terminem zawitym do realizacji ich na drodze sądowej. Po jego upływie roszczenia te wygasają i nie mogą być skutecznie dochodzone przed sądem. Dla zachowania tego terminu nie wystarczy zatem zawiadomienie sprzedawcy o wadzie i zażądanie obniżenia ceny. Konieczne jest wystąpienie przez, kupującego w tym terminie ze stosownym powództwem do sądu, zgodnie bowiem ze stosowanym w drodze analogii art. 123 § 1 pkt 1 k.c., bieg terminu do dochodzenia roszczenia przerywa dokonana przed sądem czynność przedsięwzięta bezpośrednio w celu dochodzenia roszczenia, a nie zgłoszenie roszczenia dłużnikowi.- wyrok SA w Katowicach z dnia 26 lipca 2017r. I A Ca 168/17). Przedsiębiorcy bowiem w umowie przedwstępnej określili początek biegu terminów z rękojmi na 3 lata od wydania lokalu, co jest dozwolone w świetle art. 558 kc, a wydanie to nastąpiło przed zawarciem umowy sprzedaży. Nawet gdyby liczyć termin 3 letni z art. 568 § 1 k.c. od dnia zawarcia umowy sprzedaży lokalu pomiędzy AG M. a stroną pozwaną tj. od dnia 12 marca 2009 , to termin ten upłynął 12 marca 2012, a więc przed wniesieniem pozwu w sprawie. Niezależnie więc w jakiej dacie została podpisana umowa przelewu

uprawnień z rękojmi, to uprawnienia te wygasły przed wniesieniem pozwu, a brak było podstaw do ustalenia, że w niniejszej sprawie doszło do podstępного zatajenia wady przez sprzedawcę.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na mocy 100 k.p.c. zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów postępowania, mając na uwadze, iż powódka wygrała sprawę w 74%.

Na koszty poniesione przez powódkę składają się: opłata od pozwu w wysokości 6.500 zł (uiszczono 6800 zł, a 300 zł zostało powódce zwrócone przez Sąd z urzędu), opłata od wniosku o zabezpieczenie dowodu w wysokości 40 zł, zaliczka na koszty opinii biegłego w wysokości 2.000 zł, zaliczka na koszty opinii biegłego w wysokości 1.702 zł, zaliczka na koszty opinii biegłego w wysokości 393,23 zł, zaliczka na koszty opinii biegłego w wysokości 1.593,59 zł, zaliczka na koszty opinii biegłego w wysokości 358,56 zł, wynagrodzenie pełnomocnika wg stawki minimalnej wysokości 3.600 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł; łącznie – **16.204,30 zł.** (6500zł + 40zł + 2000zł+1702zł +17zł+393,23 zł+1593,59zł +358,56 zł +3600= 16.204,30 zł)

Na koszty poniesione przez pozwanego składają się: zaliczka na koszty opinii biegłego w wysokości 18.979,35 zł (1000 zł +17.979,35 zł), opłata skarbową od pełnomocnictwa w łącznej wysokości 68 zł (4x17 zł), wynagrodzenie pełnomocnika wg stawki minimalnej w wysokości 3.600 zł; łącznie **22.647,35 zł.**

Wysokość wynagrodzenia pełnomocników ustalono w oparciu o § 6 pkt. 6 rozp. Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...) w zw. z §21 rozp. Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz rozp. Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (...) w zw. z §21 rozp. Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 w sprawie opłat za czynności adwokackie

Mając na uwadze stopień, w jakim powódka wygrał sprawę, należy jej się zwrot kwoty 11.991 zł (74% z 16.204,30 = 11.991), zaś pozwanemu –5.888 zł (26% z 22.647,35 = 5.888). Po skompensowaniu obu należności Sąd zasądził na rzecz powódki kwotę 6.103 zł ( 11.991 zł - 5888 zł= 6103 zł). Powódce została zwrócona z urzędu przez Sąd niewykorzystana część zaliczki wpłaconej w wysokości 2500 zł – a to kwota 906,41 zł.

## ZARZĄDZENIE

1. odnot.

2. Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć:

- (...)

- (...)

3. kal. 14 dni