

**Sygn. akt XII C 409 / 18 (poprzednio I C 1899 / 16)**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 listopada 2019 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu XII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **Sędzia SO Krzysztof Rudnicki**

Protokolant: **Piotr Józwik**

po rozpoznaniu w dniu 22.10.2019 r.

we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ul. (...) we W.**

przeciwko **(...) sp. z o.o. w K.**

o zapłatę 360 672, 81 zł

**I.** zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej **341 917, 83 zł** (trzysta czterdzieści jeden tysięcy dziewięćset siedemnaście złotych, osiemdziesiąt trzy grosze) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 22.07.2016 r. do dnia zapłaty;

**II.** oddala dalej idące powództwo;

**III.** zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej **16 893, 24 zł** kosztów procesu;

**IV.** nakazuje stronie pozwanej uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu **19 969, 11 zł** nieopłaconych kosztów sądowych;

**V.** nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu z roszczenia zasądzzonego na rzecz strony powodowej w punkcie I wyroku **1 095, 35 zł** nieopłaconych kosztów sądowych.

## UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 14.11.2016 r. powód – Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) we W. wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) sp. z o.o. w K. 76 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 22.07.2016 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, 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. Członkowie powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej dokonali na jej rzecz cesji służących im wobec pozwanego roszczeń odszkodowawczych z tytułu wadliwie wykonanych konstrukcji balkonowych.

Powód podniósł, iż w jego ocenie wszystkie balkony stanowią części wspólne budynku przy ul. (...) we W., albowiem:

- przedmiot żądania odszkodowawczego w sprawie dotyczy wadliwego wykonania elementów konstrukcyjnych balkonów, a nie ich przestrzeni wewnętrznej,

- konsekwencją wadliwie wykonanych balkonów jest niszczenie elementów elewacji,

- zaszła konieczność zdjęcia wszystkich czołowych kafli osłaniających konstrukcję balkonów budynku, albowiem te odpadły i mogło dojść do postania szkody, za które odpowiedzialność poniosłaby Wspólnota Mieszkaniowa,

- balkony budynku stanowią element elewacji budynku, będąc jednocześnie ścianami lub zadaszeniami innych lokali.

Powód wskazał, że budynek przy ul. (...) we W. został wybudowany przez pozwanego w ramach deweloperskiego zadania inwestycyjnego i następnie oddany do użytkowania decyzją nr (...), wydaną przez (...) w dniu 09.01.2009 r. Następnie pozwany zaczął sukcesywnie wyodrębniać i zbywać kolejne lokale w tym budynku, zawiązując tym samym Wspólnotę Mieszkaniową (...). Już w 2010 r. członkowie Wspólnoty zaczęli dostrzegać wady w budynku. W związku z powyższym w sierpniu 2010 r. został sporządzony „Protokół z przeglądu elementów budynku i garażu podziemnego części wspólnych...”, w którego treści wskazano i zobrazowano wszystkie zauważone wówczas wady części wspólnych budynku, przy czym szczególnie należy zwrócić uwagę na część B tego dokumentu, gdzie w sposób wyraźny wskazano, że powodowa Wspólnota zgłasza m.in. zacieki i wysolenia na balkonach, korozję elementów metalowych balustrad i obróbek blacharskich, pęknięcia warstw elewacyjnych, ubytki płyt balkonowych, braki wykończeń, itd. Powyższe znalazło potwierdzenie w treści trzech protokołów z okresowej kontroli stanu technicznego obiektu, według stanu na dzień 31.12.2010 r. W maju 2011 r. dokonano ponownego przeglądu budynku (tym razem w obecności przedstawicieli stron i faktycznego wykonawcy robót budowlanych budynku). We wnioskach końcowych powtórzono stwierdzenia objęte wcześniejszym protokołem. W treści pisma z dnia 27.06.2011 r. pozwany uznał żądania w zakresie korozji elementów balustrad balkonowych i obróbek blacharskich, odspajania cokołów/płytek ceramicznych balkonów i tarasów, a także pęknięć i odspajania tynku elewacji. W kontekście konstrukcji balkonowych i tarasowych pozwany doprowadził do usunięcia widomych skutków wad budowlanych budynku w zakresie, w jakim uznał żądanie. Niemniej jednak, czynności te nie doprowadziły do naprawienia szkody, albowiem pozwany doprowadził jedynie do kosmetycznego usunięcia widomych znamion szkody, natomiast nie usunął wad budowlanych konstrukcji balkonów i tarasów, skutkujących degradacją budynku, co potwierdziły okresowe kontrole jakie miały miejsce w 2012 r. i 2013 r. W związku z powyższym powód wezwał pozwanego nie tylko do usunięcia stwierdzonych wad budynku, ale nade wszystko do precyzyjnego ustalenia przyczyn degradacji substancji budynku. Deweloper nie podzielił jednak tego stanowiska. W 2014 r. powód zlecił specjalistom wykonanie budowlanej opinii technicznej w tym względzie. Jak wynika z tej opinii, przyczyną degradacji balkonów i tarasów budynku, a także innych elementów tego budynku związanych z owymi balkonami i tarasami, są wyłącznie wady (a wręcz niechlujność) w wykonaniu konstrukcji balkonowych i tarasowych oraz elementów ich balustrad. Powyższe ustalenia zawarte w „opinie technicznej” potwierdziła 5-letnia kontrola budynku. W dniu 26.08.2016 r., po uprzednim wezwaniu pozwanego do skutecznej naprawy balkonów, miały miejsce oględziny. Pozwany został wezwany do zajęcia ostatecznego stanowiska w sprawie wyartykułowanych roszczeń, w odpowiedzi jednak ostatecznie odrzucił zasadność pretensji powoda.

Powód wskazał, że kwota objęta pozwem stanowi wyłącznie część należnego odszkodowania, a powództwo zostanie niezwłocznie zmodyfikowane po tym, jak tylko biegły sądowy wyliczy wartość należnego odszkodowania. Takie postępowanie powoda podyktowane jest faktem, że kalkulacja szkody zawarta w przedłożonej opinii technicznej z września 2014 r. została przez pozwanego zanegowana.

W odpowiedzi na pozew z dnia 27.12.2016 r. (k. 952-967) pozwany (...) sp. z o.o. w K. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda kosztów procesu.

Pozwany zarzucił, że żądanie pozwu jest bezzasadne, ponieważ balkony i tarasy w budynku powoda zostały wykonane prawidłowo, z uwzględnieniem zmian projektanta wprowadzonych w trybie nadzoru autorskiego. Istniejący obecnie zły stan techniczny balkonów i tarasów nie wynika z nienależytego wykonania zobowiązania do wybudowania budynków, lecz z późniejszego (na etapie eksploatacji budynków) zaniechania dokonywania ich bieżącej, należytej

konserwacji, z braku zabezpieczenia przed degradacją warstw posadzek balkonów/tarasów po demontażu płytek i ich cokołów. Wobec panujących w Polsce warunków atmosferycznych balkony i tarasy muszą być systematycznie i należycie konserwowane, czego powód i członkowie wspólnoty zaniechali, a co więcej, we własnym zakresie dokonali modyfikacji balkonów/tarasów, skutkujących ich przyspieszonym zużyciem.

Pozwany zarzucił, że powodowi nie przysługuje legitymacja czynna do wytoczenia powództwa albowiem causa cesji umów, którą stanowiło zwolnienie poszczególnych właścicieli lokalu z długu wynikającego z obowiązku zapłaty na rzecz powoda kwot na fundusz remontowy w zakresie, w jakim powód wyegzekwuje roszczenia od pozwanego, jest nieważna, a zatem nieważne są też umowy przelewu roszczeń, z których powód wywodzi swoje roszczenia). Zdaniem pozwanego zwolnienie członków wspólnoty mieszkaniowej z długu w zakresie dotyczącym kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, na które składają się koszty remontów, jest sprzeczne z zasadą pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej, wynikającą z art. 12 ust. 2 uwl. Poza tym, powód nie wykazał, aby została podjęta uchwała w przedmiocie zwolnienia członków wspólnoty z w/w zobowiązań, która i tak byłaby nieważna jako sprzeczna z ustawą.

Następnie pozwany zarzucił, iż powód nie wykazał, aby została podjęta uchwała w sprawie zgody Wspólnoty na nabycie roszczeń odszkodowawczych od właścicieli poszczególnych lokali.

Pozwany zarzucił także, iż umowy przelewu roszczeń nie zostały skutecznie zawarte wobec braku należytego umocowania osób powołujących się na działanie w imieniu powoda. Udzielenie im pełnomocnictw wymagało podjęcia uchwały z uwagi na przekroczenie zakresu zwykłego zarządu.

Pozwany podniósł, iż nawet w przypadku uznania, że „umowy cesji roszczeń” były skuteczne, powód nabył jedynie roszczenia związane z częściami wspólnymi nieruchomości wspólnej, a więc z wyłączeniem tych części tarasów i balkonów, które służą właścicielom poszczególnych lokali.

Następnie pozwany zakwestionował, aby miało miejsce wadliwe wykonanie elementów konstrukcyjnych balkonów. Analiza przedłożonej przez powoda opinii prywatnej z września 2014 r. wskazuje, iż ewentualne roszczenia powoda dotyczą wykonanych przez pozwanego warstw wykończeniowych balkonów, a nie elementów konstrukcyjnych.

Pozwany podniósł, iż umowy cesji nie zostały zawarte ze wszystkimi współwłaścicielami nieruchomości wspólnej i nie obejmują one 100 % roszczeń. W szczególności zakwestionował umowy zawarte:

- w imieniu A. Ł. – (...) wobec braku pełnomocnictwa,
- w imieniu właściciela lokalu przy (...) wobec braku pełnomocnictwa,
- z właścicielami lokalu przy ul. (...) B. i P. M.,
- z osobą niebędącą właścicielem lokalu przy ul. (...) – właścicielami są A. i M. P. (1),
- w stosunku do lokalu przy ul. (...) – umowa została podpisana jedynie przez A. S. (1) – jedną ze współwłaścicieli tego lokalu.

Wskazał, że powód nie podpisał umów przelewu dotyczących łącznie udziału w nieruchomości wspólnej wynoszącej 1799/10000.

Także w zakresie udziału związanego z garażem podziemnym (2460/10000) powód podpisał umowy przelewu jedynie z częścią współwłaścicieli garażu ((...)).

Następnie pozwany wskazał na osoby, które nabyły lokale na rynku wspólnym:

- H. i A. S. (2) – ul. (...),

- A. M. (1) – ul. (...),

- M. N. – ul. (...),

- S. W. – ul. (...).

Pozwany żadnej umowy o wybudowanie lokalu z tymi osobami nie zawierał, zatem nie może być mowy o odpowiedzialności odszkodowawczej względem nich z tytułu nienależytego wykonania umowy. Rozważana może być jedynie odpowiedzialność deliktowa, której jednak – art. 429 kc – pozwany nie ponosi, gdyż powierzył wybudowanie budynku podmiotowi profesjonalnemu – Z. S. prowadzącemu działalność gospodarczą pod nazwą Z..

Odnosząc się do zgłoszonego w pozwie roszczenia odszkodowawczego pozwany zarzucił, że istniejący obecnie stan balkonów i tarasów jest wynikiem:

a) naturalnego zużycia obiektu budowlanego,

b) zaniedbań powoda oraz mieszkańców poszczególnych lokali, do których przynależą poszczególne balkony/tarasы w zakresie należytej konserwacji,

c) zaniedbań powoda w zakresie zabezpieczenia cokołów balkonów po zdjęciu z nich płytek.

W panujących w Polsce warunkach klimatycznych balkony i tarasы nieustannie są wystawione na działanie zmiennych i niekorzystnych czynników atmosferycznych – deszczu, zalegającego śniegu i lodu, silnego nasłonecznienia i zmiennej temperatury. Największym zagrożeniem dla trwałości warstw wykończeniowych balkonów/tarasów jest obciążenie termiczne w połączeniu z obecnością wilgoci. Olbrzymim czynnikiem destrukcyjnym w okresie zimowym jest także nieodsłanie i nieodladanie balkonów/tarasów, co powoduje brak możliwości szybkiego wyschnięcia, ciągłą penetrację przez wodę i wielokrotne cykle rozsadzania tych warstw przez powstający w głębi warstw lód. Czynniki powyższe mają wpływ na naturalne użycie obiektu budowlanego.

Przyjęte rozwiązanie w zakresie sposobu wykończenia balkonów i tarasów w budynkach powoda było powszechnie stosowane w okresie realizacji budynków. Jak każde rozwiązanie dotyczące elementów zewnętrznych obiektu budowlanego wymaga należytej i systematycznej dbałości w toku użytkowania obiektu, za co odpowiedzialny jest użytkownik obiektu (powodowa Wspólnota Mieszkaniowa). Brak właściwej dbałości i konserwacji o elementy balkonów/tarasów powoduje przyspieszone zużycie tych elementów. Dlatego bardzo ważnym czynnikiem jest ich bieżąca konserwacja.

Powód i właściciele lokali nie dokonywali bieżącej konserwacji, co potwierdzają w szczególności liczne miejsca na balkonach, tarasach i ich cokołach, w których rozwinęły się glony, istnienie szczelin w fugach silikonowych.

Opisane nieprawidłowości i zaniechania doprowadziły do obecnie istniejącego złego stanu technicznego balkonów i tarasów, za co jednak pozwany odpowiedzialności nie ponosi.

Pozwany podniósł, że nie przeczy okolicznościom, iż w czasie udzielonej rękojmi ujawniły się usterki na balkonach i tarasach, jednakże dotyczyły one warstw wykończeniowych balkonów, a nie ich konstrukcji.

Odnosząc się do opinii technicznej sporządzonej przez A. O. (1) i J. O. (1), pozwany podniósł, że opinia ma charakter dokumentu prywatnego i jest całkowicie niemiarodajna w sprawie, poza tym nie potwierdza zarzucanej wadliwości elementów konstrukcji balkonowych i tarasowych.

W dalszych pismach procesowych strony podtrzymały dotychczas prezentowane stanowiska i argumentację.

W piśmie procesowym z dnia 02.01.2018 r. (k. 1454-1455) powód rozszerzył żądanie pozwu w ten sposób, że wniósł o zasądzenie od pozwanego 313 409, 89 zł wraz z ustawowymi odsetkami z opóźnienie liczonymi od dnia 22.07.2016 r. do dnia zapłaty.

Wskazał, że domaga się:

- 303 409, 89 zł – 75 % z kwoty wyliczonej przez biegłego W. J. tytułem odszkodowania za wadliwie wykonane balkony i tarasy – przyjęcie takiej procentowej części wynika z faktu, iż powód nie posiada cesji roszczeń w zakresie dotyczącym hali garażowej,

- 10 000 zł – tytułem należnego odszkodowania za usunięcie szkód spowodowanych wadliwym wykonaniem balkonów i tarasów opisanych w pktcie 4.3 opinii.

W piśmie procesowym z dnia 02.04.2019 r. (k. 1603-1606) pozwany zgłosił zarzut przedawnienia roszczenia zgłoszonego przez powoda.

Podniósł, iż zobowiązanie do wybudowania budynku zostało z pewnością wykonane przed 21. lub 24.11.2008 r. (data częściowo nieczytelna), co potwierdza uzasadnienie decyzji nr (...) o pozwoleniu na użytkowanie budynku z dnia 09.01.2009 r. Zawezwanie do próby ugodowej z sierpnia 2011 r. nie przerwało biegu przedawnienia – zostało złożone przez Wspólnotę Mieszkaniową pozbawioną legitymacji czynnej albowiem nie zostały jeszcze zawarte umowy cesji wierzytelności właścicieli lokali na powodową Wspólnotę. Wniesienie pozwu nie przerwało biegu przedawnienia roszczenia odszkodowawczego w zakresie przekraczającym kwotę 76 000 zł.

W piśmie procesowym z dnia 18.07.2019 r. (k. 1658) powód rozszerzył żądanie pozwu w ten sposób, że wniósł o zasądzenie od pozwanego 360 672, 81 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22.07.2016 r. do dnia zapłaty.

Powód wskazał, że dochodzona kwota stanowi 75 % z kwoty 480 897, 09 zł wyliczone w opinii uzupełniającej biegłego W. J. z dnia 26.06.2019 r.

### ***Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny.***

Pozwany (...) sp. z o.o. w K. prowadzi działalność, m.in. w zakresie realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, rozbiórką i burzeniem obiektów budowlanych, przygotowaniem terenu pod budowę, robotami budowlanymi związanymi ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych oraz wykonywaniem pozostałych robót budowlanych wykończeniowych.

/ dowód: odpis KRS nr (...) – k. 968-972 /

Decyzją nr (...) z dnia 24.10.2006 r., zmienianą później decyzjami: nr (...) z dnia 31.07.2007 r. i nr (...) z dnia 21.11.2007 r., Prezydent W. udzielił „(...)” sp. z o.o. w K. pozwolenia na budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych „A” i „B” z garażem podziemnym wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu we W. przy ul. (...).

/ dowód: decyzja nr (...) z dnia 24.10.2006 r. – k. 418-420; zaświadczenie nr (...) z dnia

27.11.2006 r. – k. 421; decyzja nr (...) z dnia 31.07.2007 r. – k. 422; decyzja nr

(...) z dnia 21.11.2007 r. – k. 424; akta Powiatowego Inspektora Nadzoru

Budowlanego; akta Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego /

W opisie technicznym do projektu budowy budynków wielorodzinnych z garażem podziemnym wskazano m.in.:

- balkony – bud. A i B płyty wspornikowe, żelbetonowe, wypuszczone z wieńców ścian zewnętrznych z wykorzystaniem prefabrykatów zbrojeniowych zawieszających i przekładek termicznych przeciwmostkowych; zgodnie z ustaleniami z Inwestorem prefabrykowane, montowane wraz z elementami stropowymi; zbrojenie płyt dwustronnie siatkami zbrojeniowymi, prefabrykowanymi typu Q zgodnie z aprobatą techniczną (...); beton klasy B30, stal A-IIIIN znaku St-500 – b;

- zabezpieczenia antykorozyjne – zabezpieczenia antykorozyjne wykonane będą na powierzchni betonu, stykających się docelowo z gruntem; ze względu na słabą agresywność wody gruntowej do betonu wystarczająca jest tu tradycyjna powłoka asfaltowa przeciwwilgociowa – smarowanie dwukrotne lepikiem asfaltowym na gorąco lub gruntowanie Abizolem R. i dwukrotnie Abizolem P; do izolacji fundamentów zastosowano beton wodoszczelny w-4 z dodatkiem Hydrostopu 1,5 % do wagi cementu; można zastosować również powłoki o wysokim standardzie, z mikrozapraw lub modyfikowane tworzywem sztucznym.

Podczas realizacji inwestycji, obowiązki kierownika budowy pełnił T. N.. Pierwsze czynności na placu budowy miały miejsce w dniu 27.12.2006 r. i polegały na wycince drzew i makroniwelacji terenu. Zakończenie robót budowlanych nastąpiło w dniu 21.07.2008 r., zaś przekazanie budynków do odbioru miało miejsce w dniu 24.07.2008 r.

Jak wynika z oświadczenia kierownika budowy, obiekt położony przy ul. (...) został wykonany zgodnie z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę, przepisami i obowiązującymi Polskimi Normami.

/ dowód: projekt budowlany; dokumentacja podwykonawcza wraz ze spisem rysunków – k. 426-

600; dziennik budowy – k. 601-615 i k. 617; oświadczenie kierownika budowy – k. 616;

dokumenty potwierdzające kwalifikacje zawodowe – k. 618-620 /

W dniu 21.12.2006 r. pozwany jako zamawiający oraz Z. S. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) w S. jako generalny wykonawca zawarli umowę, na podstawie której generalny wykonawca przyjął do wykonania roboty budowlane polegające na:

- wykonaniu inwestycji pod nazwą (...) – budynki mieszkalne wielorodzinne o oznaczeniu roboczym Budynek A i B wraz z zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną, komunikacją, parkingami i małą architekturą przy ul. (...), działki (...), obręb G., we W., oraz objętej dokumentacją techniczną oraz planem zagospodarowania z naniesieniem granic realizacji inwestycji,

- wszelkich dodatkowych robót niezbędnych w celu wykonania obowiązków określonych w załączniku.

/ dowód: umowa na wykonanie budynków o oznaczeniu roboczym – k. 977-982 /

Decyzją nr (...) z dnia 09.01.2009 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta W. udzielił „(...)” sp. z o.o. w K. pozwolenia na użytkowanie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych A (położonych przy ul. (...), przy ul. (...)) i B (położonych przy ul. (...) oraz przy ul. (...)) z garażem podziemnym wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu.

/ dowód: decyzja nr (...) z dnia 09.01.2009 r. – k. 415-416; zaświadczenie z dnia 13.02.2009 r. –

k. 417 /

W następstwie wyodrębnienia własności lokali położonych w budynku A i B przy ul. (...) we W. właściciele zawiązali „Wspólnotę Mieszkaniową (...)”.

Nieruchomość wspólna objęta jest księgą wieczystą nr (...).

Wspólnota obejmuje budynek mieszkalny wielorodzinny „A” czteroklatkowy oraz budynek mieszkalny wielorodzinny „B” trzyklatkowy. Oba budynki są całkowicie podpiwniczone, z garażem podziemnym.

W budynku zostało wyodrębnione lokali mieszkalnych oraz lokal niemieszkalny – garaż wielostanowiskowy (67 miejsc postojowych). Z własnością garażu (objętego KW nr (...)) związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 2460/10000.

Do dnia 30.04.2011 r. Zarządem Wspólnoty był S. O. prowadzący firmę (...) we W..

Następnie w skład zarządu Wspólnoty zostali powołani: K. J., M. P. (1) – od dnia 21.05.2014 r. (na podstawie uchwały nr(...)), J. M. (1) – od dnia 17.04.2015 r. (na podstawie uchwały nr(...)), A. J. (1) – od dnia 17.04.2015 r. (na podstawie uchwały nr(...)).

/ dowód: powiadomienie o podjęciu uchwał – k. 19; raport z głosowania nad uchwałą nr (...) –

k. 20; raport z głosowania nad uchwałą nr (...) – k. 21; protokół z dnia 21.03.2011 r.,

rep. (...) – k. 22-29; uchwała nr (...) z dnia 26.02.2009 r. – k. 621; wydruki

elektronicznych ksiąg wieczystych – k. 209-414; zeznania świadka K. J.

– e-protokół z dnia 11.04.2017 r. 00:15:45-00:46:03 k. 1130 i 1132 /

W sierpniu 2010 r. przedstawiciele właścicieli lokali oraz przedstawiciele zarządcy nieruchomości (...) przeprowadzili przegląd elementów budynku i garażu podziemnego części wspólnych nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej (...).

W wyniku przeglądu stwierdzili wiele usterek i nieprawidłowości, m.in.:

- zacieki i wysolenia płyty balkonowej,
- korozje elementów metalowych balustrad i obróbek blacharskich,
- odspajanie cokołów,
- przebarwienia obróbek blacharskich murków balkonowych.

Według wniosków końcowych przeglądu skala występowania usterek oraz wad dotyczących budynków (łącznie z garażem podziemnym), otoczenia i przyległego terenu była dość znaczna, a charakter zróżnicowany.

W 2010 r. mgr inż. L. Z. przeprowadził – zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 pr. budowl. – na zlecenie Wspólnoty Mieszkaniowej przegląd roczny – okresową kontrolę obiektu – budynku przy ul. (...).

Ocecił stan balkonów jako „zadowalający” i wskazał na widoczne zawilgocenia i wysolenia od spodu i na froncie płyty balkonowej oraz brak odprowadzenia wód opadowych do instalacji kanalizacyjnej. Elementy konstrukcyjne w postaci innych obróbek blacharskich zostały również ocenione na poziomie „zadowalający” ze względu na brak odpowiednio wyprofilowanych spadków w szczególności przy obróbkach blacharskich tarasów na elewacji tylnej, ubytki i uszkodzenia silikonu przy obróbkach blacharskich tarasów i balkonów, nieliczne ślady korozji obróbek blacharskich tarasów i balkonów.

W maju 2011 r. komisja, w skład której wchodził: przedstawiciel firmy (...), przedstawiciel firmy (...), przedstawiciele administratora (...), prezes Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej K. J. i członek Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej M. C. (1), inspektor ds. budowlanych, przedstawiciele administratora (...) s.c., przeprowadziła przegląd elementów budynków i garażu podziemnego części wspólnych nieruchomości przy ul. przy ul. (...).

Po zapoznaniu się z dokumentacją techniczną i przeglądzie nieruchomości komisja oceniła poziom skali usterek oraz wad w wykonaniu budynku wraz z garażem i terenu zewnętrznego i przyległego jako znaczny.

Stwierdziła, że:

- opierzenia balkonów i balustrady nie zostały wykonane według projektu,
- wykonywane prace w niskich temperaturach i przy stosowaniu środków chemicznych, spowodowały wycieki substancji o różnym zabarwieniu tworząc także sople i zniszczenia na niższych kondygnacjach,
- zacieki na ścianach w mieszkaniu i wystudzenia w okresie zimowym w mieszkaniach świadczą o złym wykonaniu dachu.

Komisja uznała także, iż na podstawie jakości i stanu technicznego budynku po niespełna trzyletnim okresie używalności i przy takiej skali wad i usterek, można domniemywać, że za 10 lat stan techniczny nieruchomości będzie fatalny. Nie usunięcie usterek wskazanych w protokole oraz w protokole z sierpnia 2010 r., przedstawionego deweloperowi będzie pomniejszało w przyszłości standard zamieszkania oraz cenę nieruchomości a zastraszającą dekapitalizacją nieruchomości spowoduje nadmierne inwestowanie właścicieli w ich usuwanie i utrzymanie nieruchomości na właściwym poziomie technicznym.

O powyższych problemach zarówno Zarządca (...) jak i właściciele poszczególnych mieszkań osobiście informowali inwestora (...) sp. z o.o..

/ dowód: protokół przeglądu elementów budynku i garażu podziemnego wraz z dokumentacją

fotograficzną – k. 622-663; protokoły okresowej kontroli wraz z dokumentacją

fotograficzną – k. 664-702; protokół przeglądu elementów budynków i garażu

podziemnego wraz z dokumentacją fotograficzną – k. 703 i k. 705-733; protokoły kontroli

okresowych – k. 755-772; zeznania świadka K. J. – e-protokół z dnia

11.04.2017 r. 00:15:45-00:46:03 k. 1130 i 1132 /

Po przeprowadzeniu przeglądu w dniach 18-20.05.2011 r. Wspólnota Mieszkaniowa wezwała pozwanego dewelopera do usunięcia stwierdzonych wad.

W odpowiedzi na powyższe pozwany pismem z dnia 27.06.2011 r. ustosunkował się do żądań naprawczych, wskazując, że do dnia 31.08.2011 r. zostaną wykonane prace naprawcze, m.in. w zakresie korozji elementów balustrad balkonowych, obróbkę blacharskich oraz elementów ogrodzenia zewnętrznego, odspojenia cokołów, płytek ceramicznych balkonów i tarasów.

/ dowód: pismo z dnia 27.06.2011 r. – k. 734-739; zeznania świadka K. J. – e-

protokół z dnia 11.04.2017 r. 00:15:45-00:46:03 k. 1130 i 1132 /

Pismem z dnia 09.08.2011 r. powód skierował do Sądu Rejonowego (...) wniosek o zawezwanie pozwanego do próby ugodowej dotyczącej:

I. zawarcia ugody w zakresie sposobu i terminu usunięcia usterek budowlanych stwierdzonych w budynkach wielorodzinnych położonych we W. przy ul. (...);



II. udzielenia Wspólnocie Mieszkaniowej (...) 24 miesięcznej gwarancji na wykonane prace poprawkowe od protokolarnego odbioru prac poprawkowych;

III. upoważnienia wnioskodawcy, w zakresie niewykonania przez (...) sp. z o.o. w K. powyższych zobowiązań wskazanych w ust. I powyżej do wykonania tych czynności na koszt (...) sp. z o.o. w K. i obciążenie w/w spółki kosztami na podstawie kosztorysu podwykonawczego wykonanych prac w oparciu o średnie ceny cennika SEKOCENBUD za kwartał poprzedzający wykonanie prac.

/ dowód: wniosek o zawezwanie do próby ugodowej – k. 740-742 /

Pismem z dnia 19.08.2011 r. – w sprawie usuwania usterek – korozji obróbek blacharskich oraz elementów balustrad balkonów – pozwany zwrócił się do A. (...) o zgodę na ustawienie rusztowań na tarasach zlokalizowanych w kondygnacjach parteru w celu umożliwienia dostępu do elementów balustrad i obróbek blacharskich balkonów wyższych kondygnacji.

Wejście na teren Wspólnoty miało miejsce dnia 06.09.2011 r., prace miały rozpocząć się dnia 12.09.2011 r.

Część robót remontowych prowadzonych przez wykonawcę Z. S. została odebrana w dniach 08.11.2011 r. - 23.11.2011 r.

/ dowód: pismo z dnia 19.08.2011 r. – k. 704 i k. 743; protokół wprowadzenia na budowę –

k. 744; protokoły odbioru technicznego – k. 748-751 /

Pismem z dnia 10.05.2012 r., Zarządca Nieruchomości A. G. z (...) we W., działając w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...), zwróciła się do pozwanego w sprawie usunięcia usterek deweloperskich z prośbą o przedłożenie harmonogramu prac związanych z usuwaniem zgłoszonych usterek na nieruchomości. Wskazała, że ze względu na charakter prac, które zostały do wykonania, usterki powinny zostać usunięte do końca czerwca 2012 r.

W odpowiedzi pismem z dnia 14.06.2012 r. pozwany jako termin zakończenia prac związanych z usuwaniem usterek wskazał datę 31.07.2012 r.; dołączył do pisma protokół przekazania przez firmę (...) dokumentacji z dnia 04.06.2012 r.

/ dowód: pismo z dnia 10.05.2012 r. – k. 745; protokół przekazania dokumentacji – k. 746-747;

pismo z dnia 14.06.2012 r. – k. 752 /

W dniu 14.08.2012 r. zarządca nieruchomości A. G. przeprowadziła okresową kontrolę sprawności technicznej obiektu.

Stan techniczny obiektu został oceniony jako dobry, a w zakresie balkonów i tarasów jako dostateczny – z uwagi na widoczne odspojenie płytek gres na krawędziach podłogi balkonów i tarasów, widoczne ślady zasolenia na skutek penetracji wody przez płytę balkonową (zacieki na elewacji), korozję obróbek blacharskich balkonów i tarasów.

/ dowód: protokół nr (...) – k. 753-754 /

W dniu 30.06.2013 r. zarządca nieruchomości A. G. przeprowadziła okresową kontrolę sprawności technicznej obiektu.

Stan techniczny obiektu został oceniony jako dobry, a w zakresie balkonów i tarasów jako dostateczny – z uwagi na widoczne odspojenie płytek gres na krawędziach podłogi balkonów i tarasów, widoczne ślady zasolenia na skutek penetracji wody przez płytę balkonową (zacieki na elewacji), korozję obróbek blacharskich balkonów i tarasów.

Kontrolujący uznał, że kluczowym problemem jest degradacja hydroizolacji oraz warstwy dociskowej balkonów i tarasów, co skutkuje uszkodzeniami elewacji budynków.

/ dowód: protokół nr (...) wraz z dokumentacją fotograficzną – k. 773-782 /

Pismem z dnia 19.09.2013 r., doręczonym dnia 23.09.2019 r., zarządca nieruchomości A. G., działając w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...), wezwała pozwanego do ostatecznego usunięcia usterek deweloperskich w postaci:

- przeciekających płyt balkonowych,
- odpadających cokołów płyt balkonowych (płytki odpadają i spadają na chodniki, co powoduje zagrożenie zdrowia i życia),
- korozji obróbek blacharskich,
- przeciekających przejść nad garażem pomiędzy klatką (...)a (...).

W treści pisma wskazała, że wszelkie prace wykonane w 2012 r. nie przyniosły zamierzonego efektu, natomiast w chwili obecnej sytuacja jest gorsza niż przed wykonaniem prac usterkowych.

Pismem z dnia 15.11.2013 r. pozwany odmówił naprawienia zgłoszonych usterek, w szczególności dotyczących balkonów. Wskazał, że rękojmia za wady części wspólnych budynku wygasła w sierpniu 2011 r.

/ dowód: pismo z dnia 19.09.2013 r. wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 783-785; pismo z dnia 15.11.2013 r. – k. 786 /

We wrześniu 2014 r. A. O. (1) i J. O. (1) na zlecenie powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej sporządzili opinię techniczną dotyczącą stanu technicznego balkonów przynależnych do lokali w budynku mieszkaniowym wielorodzinnym przy ul. (...), mającą za cel określenie zgodności stanu faktycznego z projektem, określenie prawidłowości wykonania poszczególnych warstw, wskazanie wad wykonawczych oraz ewentualnie projektowych, określenie technologii naprawy, a także opracowanie kosztorysu inwestorskiego wraz z przedmiotami robót.

Autorzy opinii wskazali, że przecieki i destrukcja elementów posadzek są wynikiem wadliwego wykonawstwa prac budowlanych w trakcie wznoszenia obiektów. W wyniku wizji

lokalnej autorzy opinii stwierdzili:

- nieprawidłowe ułożenie płytek ceramicznych na balkonach i tarasach – płytki ułożono nierówno, w wielu miejscach bezspadkowo lub wręcz z przeciwspadkiem,
- pod płytkami pustki powietrzne,
- ułożenie płytek na placki, bez prawidłowego wypełnienia całej powierzchni styku klejem,
- niewłaściwe, zbyt małe spadki powierzchni warstwy podkładu cementowego,
- brak prawidłowej hydroizolacji,
- konieczność wymiany nieprawidłowych obróbek,
- w wielu miejscach uszkodzona lub zamknięta izolacja termiczna, tynk strukturalny.

Autorzy opinii uznali, że zachodzi konieczność naprawy, w szczególności warstw wykończeniowych balkonów i tarasów.

Koszt naprawy wadliwych balkonów został wyceniony na 505 171, 92 zł.

Następnie w 10.-11.2014 r. autorzy opracowania przeprowadzili okresową kontrolę stanu technicznej sprawności obiektu budowlanego. Stan balkonów i tarasów został oceniony jako średni. Opiniujący zalecili wymianę izolacji i warstw wykończeniowych wg opracowanej opinii technicznej.

/ dowód: opinia techniczna – k. 787-845; protokół okresowej kontroli obiektu budowlanego – k.

846-926; zeznania świadka J. O. (1) – e-protokół z dnia 11.04.2017 r.

00:01:10-00:15:44 k. 1130 i 1132 /

W wyniku indywidualnego zbierania głosów właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową (...) w dniu 09.03.2015 r., podjęli następujące uchwały:

- uchwała nr (...) – za 57, 32 %, przeciwko o 54 %:

§ 1. Wspólnota Mieszkaniowa (...) z siedzibą we W. upoważnia Zarząd Wspólnoty do wszczęcia postępowania sądowego przeciwko (...) sp. z o.o. w K. o wyegzekwowanie roszczeń z tytułu rękojmi, z gwarancji oraz roszczeń odszkodowawczych z kontraktu i z czynu niedozwolonego w stosunku do (...) sp. z o.o. w K. za wady fizyczne nieruchomości w części wspólnej budynku stanowiącego własność wspólnoty, położonego we W. przy ul. (...) oraz do zawarcia umowy i udzielenia pełnomocnictwa radcy prawnemu wybranemu przez Zarząd, który będzie prowadził przedmiotowe postępowanie w imieniu wspólnoty mieszkaniowej.

§ 2. Uchwała obowiązuje z dniem podjęcia, tj. 09.03.2015 r.

- uchwała nr (...) – za 57, 32 %, przeciwko o, 00 %:

§ 1. Wspólnota Mieszkaniowa (...) we W. upoważnia Zarząd Wspólnoty oraz udziela Zarządowi Wspólnoty pełnomocnictwa do zawierania z członkami Wspólnoty umów cesji roszczeń uprawnień przysługujących członkom Wspólnoty im z tytułu rękojmi, z gwarancji oraz roszczeń odszkodowawczych z kontraktu i z czynu niedozwolonego w stosunku do (...) sp. z o.o. w K. z tytułu wad fizycznych istniejących w nieruchomości wspólnej.

§ 2. Uchwała obowiązuje z dniem podjęcia, tj. 09.03.2015 r.

- uchwała nr (...) – za 57, 32 %, przeciwko o, 00 %:

§ 1. Wspólnota Mieszkaniowa (...) we W. ustala, iż kwoty uzyskane przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) we W., od (...) sp. z o.o. w K. w przypadku korzystnego rozstrzygnięcia sporu, zostaną przekazane przez Wspólnotę na fundusz remontowy.

§ 2. Wspólnota Mieszkaniowa (...) we W. ustala, iż w przypadku korzystnego rozstrzygnięcia sporu przeciwko (...) sp. z o.o. w K., członkowie Wspólnoty, którzy nie zawarli ze Wspólnotą umów cesji, zobowiązani zostaną do wniesienia dopłat na poczet funduszu remontowego w kwotach odpowiadających ich udziałowi w części wspólnej do kosztów niezbędnych do usunięcia wad. Powyższe zastrzeżenie nie dotyczy tych członków wspólnoty, którzy nabyli własność nieruchomości z rynku wtórnego i nie mieli możliwości zawarcia z pierwotnym (i kolejnymi) właścicielami umowy cesji praw.

§ 3. Uchwała obowiązuje z dniem podjęcia, tj. 09.03.2015 r.

/ dowód: raporty z głosowania nad uchwałami nr (...), nr (...) i nr (...) – k. 1009-1011;

karty do głosowania – k. 1137-1305 /

W marcu 2016 r. mgr inż. J. O. (1) sporządził opinię dotyczącą możliwości zabezpieczenia technicznego do czasu przeprowadzenia prac remontowych balkonów przynależnych do lokali w budynku przy ul. przy ul. (...), w której

celu zapobieżenia postępującej destrukcji elementów budowlanych, zarówno wykończeniowych jak i konstrukcyjnych, zalecił jak najszybsze wykonanie zabezpieczeń tymczasowych.

/ dowód: opinia techniczna – k. 938-942 /

Pismem z dnia 20.06.2016 r., doręczonym dnia 07.07.2016 r., powód wezwał zarząd (...) sp. z o.o. do naprawienia szkód w postaci wadliwie wykonanych konstrukcji balkonów budynku w terminie 60 dni lub zapłaty odszkodowania w kwocie 505 171, 92 zł.

W następstwie w/w wezwania, w dniu 26.08.2016 r. zostały dokonane oględziny budynków z udziałem przedstawicieli Wspólnoty Mieszkaniowej oraz pozwanego dewelopera.

Pismem z dnia 26.08.2016 r. powód wyznaczył pozwanemu termin do zajęcia ostatecznego

stanowiska w sprawie do dnia 09.09.2016 r.

Pismem z dnia 09.09.2016 r. pozwany odmówił ustosunkowania się do żądania we wskazanym terminie, wskazując, że przeprowadzone oględziny dotyczyły czterech balkonów oraz dwóch tarasów. Uwzględniając powyższe pozwany zwrócił się z prośbą o wskazanie listy balkonów/ tarasów, których dotyczą konkretne zarzucane przez Wspólnotę roszczenia, w szczególności zarzut braku przeciwpadków, oraz umożliwienie dokonania oględzin tych balkonów/ tarasów.

/ dowód: pismo z dnia 20.06.2016 r. – k. 927-931; pismo z dnia 29.07.2016 r. – k. 932; protokół

ogłędzin balkonów z dnia 26.08.2016 r. – k. 933-934; pismo z dnia 26.08.2016 r. – k.

935-936; pismo z dnia 09.09.2016 r. – k. 937 /

W latach 2014 - 2017 Wspólnota Mieszkaniowa (...)we W. jako cesjonariusz oraz właściciele poszczególnych lokali jako cedenci zawarli umowy cesji wierzytelności, na podstawie których właściciele lokali przenieśli na rzecz powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej roszczenia przysługujące im wobec (...) sp. z o.o. w K. z tytułu gwarancji, rękojmi, o odszkodowanie z kontraktu, czynu niedozwolonego oraz z tytułu niewykonania umowy, w związku z umową sprzedaży lokalu mieszkalnego, związane z wystąpieniem wad fizycznych nieruchomości wspólnej w części odpowiadającej udziałowi cedenta. W zamian za przeniesienie wierzytelności cesjonariusz zwalniał cedentów z obowiązku zapłaty kwot na utworzony w tym celu fundusz przeznaczony na pokrycie kosztów usunięcia wad, usterek i dokonania innych koniecznych remontów i napraw, w zakresie, w jakim cesjonariusz wyegzekwuje roszczenia od dewelopera.

Wspólnota Mieszkaniowa reprezentowana była każdorazowo przez dwóch członków Zarządu, którymi byli:

- w 2014 r. – K. J., M. P. (1),

- w 2015 r. – K. J., M. P. (1),

- w 2016 r. – J. M. (1), A. J. (1), M. P. (1),

- w 2017 r. – A. J. (1), J. M. (1).

Umowy cesji wierzytelności zawarli następujący właściciele lokali:

**ul. (...):**

- A. K. (1) i M. A. – współwłaściciele lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 102/10000 – w dniu 06.05.2016 r.,

- A. L. (1) – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 69/10000 oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym – w dniu 16.03.2016 r.,

- A. J. (2) – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w

nieruchomości wspólnej 96/10000 – oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym – w dniu 06.05.2016 r.,

- M. B. (1) i Z. B. (1) – właściciele lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 68/10000 oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym – w dniu 28.02.2016 r.,

- K. N. (1) i S. N. – właściciele lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 96/10000 oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym (miejsce postojowe nr (...)) – w dniu 09.03.2014 r.,

- W. B. i D. B. – właściciele lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 68/10000 – w dniu 10.03.2016 r.,

- J. R. (1) – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 92/10000 – w dniu 20.01.2017 r.,

- J. M. (2) – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 66/10000 – w dniu 06.05.2016 r.,

**ul. (...):**

- M. B. (2) i A. B. (1) – właściciele lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 66/10000 – w dniu 09.03.2014 r.,

- L. S. i M. S. (1) – właściciele lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 65/10000 oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym – w dniu 16.03.2016 r.,

- J. Ś. (1) – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 48/10000 – w dniu 16.09.2014 r.,

- E. i J. S. (1) – właściciele lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 64/10000 – w dniu 09.02.2015 r.,

- K. O. – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 67/10000 – w dniu 16.03.2016 r.,

- M. I. – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 65/10000 oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym – w dniu 06.05.2016 r.,

- J. Ś. (2) – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 53/10000 – w dniu 06.05.2016 r.,

- M. S. (2) – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 64/10000 oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym – w dniu 14.03.2016 r.,

- R. G. – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 67/10000 oraz udziału 2/67 w garażu wielostanowiskowym (miejsca postojowe nr (...))i (...) – w dniu 04.03.2016 r.,

- J. P. (1) i D. P. – współwłaściciele lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 64/10000 oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym – w dniu 11.03.2016 r.,

- G. W. – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 54/10000 – w dniu 11.03.2016 r.,

- J. P. (2) i E. P. (1) – właściciele lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 62/10000 oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym (miejsce postojowe nr (...)) – w dniu 09.03.2014 r.,

- A. K. (2) – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 64/10000 – w dniu 09.03.2014 r.,

- E. N. – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 62/10000 – w dniu 03.02.2014 r.,
- K. C. (1) – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 46/10000 – w dniu 29.01.2017 r.,

**ul. (...):**

- P. S. – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 46/10000 oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym (miejsce postojowe nr (...)) – w dniu 09.03.2014 r.,
- A. Z. – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 63/10000 – w dniu 09.03.2014 r.,
- T. B. i Z. B. (2) – właściciele lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 65/10000 oraz udziału 2/67 w garażu wielostanowiskowym – w dniu 01.06.2016 r.,
- M. Ł. jako pełnomocnik A. Ł. – właściciela lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 48/000 – działając na podstawie pełnomocnictwa z dnia 18.01.2008 r., rep. (...) – w dniu 14.03.2016 r.,
- S. K. i A. K. (3) – właściciele lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 71/10000 – w dniu 09.03.2014 r.,
- M. I. – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 63/10000 oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym – w dniu 01.06.2016 r.
- P. C. i K. C. (2) – właściciele lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 65/10000 – w dniu 30.01.2017 r.,
- I. G. (1) – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 54/10000 – w dniu 29.08.2014 r.,
- M. M. (1) i M. M. (2) – właściciele lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 69/10000 oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym (miejsce postojowe nr 37) – w dniu 24.02.2015 r.,
- D. K. (1) – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 67/10000 oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym – w dniu 09.03.2016 r.,
- J. Z. – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 64/10000 – w 2015 r.,
- J. S. (2) (obecnie G.) – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 54/10000 – w dniu 30.01.2017 r.,
- A. K. (4) jako pełnomocnik W. G. – właściciela lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 61/10000 oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym – działając na podstawie pełnomocnictwa z dnia 17.03.2014 r. – w dniu 03.09.2014 r.,
- M. C. (2) i S. C. – współwłaściciele lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 64/10000 oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym (miejsce postojowe nr (...)) – w dniu 09.03.2014 r.,
- K. N. (2) i A. N. – właściciele lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 62/10000 oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym – w dniu 11.03.2016 r.,
- K. B. – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 46/10000 oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym (miejsce postojowe nr (...)) – w dniu 03.01.2017 r.,

**ul. (...):**

- A. K. (5) – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 100/10000 – w dniu 20.01.2017 r.,
- Z. M. i M. M. (3) – właściciele lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 74/10000 oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym – w dniu 23.01.2017 r.,
- R. B. i M. B. (3) – właściciele lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 95/10000 – w dniu 09.03.2014 r.,
- A. J. (1) i M. J. (1) – właściciele lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 146/10000 oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym – w dniu 06.03.2016 r.,
- S. G. i I. G. (2) – właściciele lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 100/10000 oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym (miejsce postojowe nr (...)) – w 2014 r.,
- M. S. (3) – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 74/10000 oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym
- w dniu 03.09.2014 r.
- W. O. (1) – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 109/10000 oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym (miejsce postojowe nr (...)) – w dniu 18.02.2015 r.,
- T. K. – właściciel lokali: przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 152/10000, przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 119/10000 oraz udziału 2/67 w garażu wielostanowiskowym – w dniu 29.01.2017 r.,
- M. D. i J. G. (1) – współwłaściciele lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 105/10000 oraz udziału 5/67 w garażu wielostanowiskowym – w dniu 05.05.2016 r.,
- P. M. i B. M. – właściciele lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 74/10000 oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym – w dniu 06.05.2016 r.,
- P. M. i B. M. – właściciele lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 109/10000 oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym – w dniu 06.05.2016 r.,
- C. Ł. i H. Ł. – właściciele lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 146/10000 oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym (miejsce postojowe nr (...)) – w 2014 r.,
- C. L. – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 103/10000 oraz udziału 2/67 w garażu wielostanowiskowym – w dniu 03.05.2016 r.,
- U. M. – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 71/10000 – w dniu 10.03.2016 r.,
- M. C. (1) i E. C. – właściciele lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 95/10000 – w dniu 09.03.2014 r.,
- D. N. (1) i J. A. – współwłaściciele lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 134/10000 oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym (miejsce postojowe nr (...)) – w dniu 09.03.2014 r.,

**ul. (...):**

- A. J. (3) – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 110/10000 – w dniu 31.01.2017 r.,
- M. C. (3) i A. B. (2) – współwłaściciele lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 63/10000 – w dniu 06.05.2016 r.,

- T. F. i A. J. (4) – współwłaściciele lokalu przy ul. (...)

( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 104/10000 oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym – w dniu 06.05.2016 r.,

- M. P. (1) i A. P. – właściciele lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 109/10000 oraz udziału 2/67 w garażu wielostanowiskowym (miejsca postojowe nr (...) i (...)) – w dniu 04.02.2015 r.,

- M. L. (1) – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 63/10000 – w dniu 26.01.2015 r.,

- J. O. (2) i A. O. (2) – właściciele lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 119/10000 oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym (miejsce postojowe nr (...)) – w dniu 09.03.2014 r.,

- J. M. (1) i A. M. (2) – właściciele lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 109/10000 oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym (miejsce postojowe nr (...)) – w dniu 30.12.2015 r.,

- D. M. – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 63/10000 – w dniu 09.03.2014 r.,

- M. M. (4) – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 103/10000 oraz udziału 2/67 w garażu wielostanowiskowym – w dniu 06.05.2016 r.,

- I. N. i P. N. (1) – właściciele lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 134/10000 oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym (miejsce postojowe nr (...)) – w dniu 09.03.2014 r.,

- S. J. i G. J. – właściciele lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 99/10000 oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym (miejsce postojowe nr (...)) – w dniu 31.01.2017 r.,

- J. T. i M. T. – właściciele lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 61/10000 oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym – w dniu 10.05.2016 r.,

- J. C. i A. C. – właściciele lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 180/10000 oraz udziału 2/67 w garażu wielostanowiskowym (miejsca postojowe nr (...))i (...) – w dniu 30.01.2017 r.,

- P. J. i D. J. – właściciele lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 115/10000 oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym (miejsce postojowe nr (...)) – w dniu 23.01.2014 r.,

#### **ul. (...):**

- R. S. (1) – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 117/10000 oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym (miejsce postojowe nr (...)) – w dniu 27.01.2017 r.,

- K. J. – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 74/10000 oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym – w dniu 31.01.2017 r.,

- G. K. – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 48/10000,

- R. K. – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej (...) oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym – w dniu 16.03.2016 r.,

- R. S. (2) – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 83/10000 oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym (miejsce postojowe nr (...)) – w dniu 29.01.2017 r.,

- P. K. – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 48/10000 – w dniu 29.08.2014 r.,



- A. B. (3) – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 79/10000 oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym (miejsce postojowe nr (...)) – w dniu 09.03.2014 r.,
- W. O. (2) i J. O. (3) – właściciele lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 80/10000 – oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym – w dniu 16.03.2016 r.,
- G. L. i A. L. (2) – właściciele lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 61/10.000 oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym (miejsce postojowe nr (...)) – w dniu 09.03.2014 r.,
- A. D. i I. D. – właściciele lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 70/10000 oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym (miejsce postojowe nr (...)) – w dniu 02.02.2015 r.,
- M. K. – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 68/10000 – w dniu 04.05.2016 r.,

**ul. (...):**

- M. S. (4) i A. S. (3) – właściciele lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 75/10000 – w dniu 06.05.2016 r.,
- S. B. – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 61/10000 – w dniu 16.03.2016 r.,
- D. N. (2) i P. N. (2) – właściciele lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 80/10000 oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym (miejsce postojowe nr (...)) – w dniu 06.05.2016 r.,
- M. P. (2) i E. P. (2) – właściciele lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 60/10000 oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym (miejsce postojowe nr (...)) – w dniu 26.01.2015 r.,
- D. N. (2) i P. N. (2) – właściciele lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 80/10000 oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym (miejsce postojowe nr (...)) – w dniu 30.01.2017 r.,
- T. O. – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 60/10000 – w dniu 06.05.2016 r.,
- P. G. – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 74/10000 oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym – w dniu 10.05.2016 r.,
- W. R. i J. R. (2) – właściciele lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 59/10000 – w dniu 09.03.2014 r.

/ dowód: umowy cesji roszczeń – k. 34-208, k. 1012-1018, 1021-1025, 1029-1040, 1049-1060;

wydruki elektronicznych ksiąg wieczystych – k. 209-414, k. 1041-1048; pełnomocnictwo

z dnia 18.01.2008 r., rep. (...) – k. 1019-1020; pełnomocnictwo z dnia

17.03.2014 r. – k. 1026-1027 /

A. Ł. w dniu 18.01.2008 r. udzieliła – przed notariuszem B. S. w T. w formie aktu notarialnego rep. (...) – swojej matce M. Ł. pełnomocnictwa m: in. do:

- zakupu od firmy (...) sp. z o.o. w K. lokalu mieszkalnego nr (...), o pow. 35, 77 m<sup>(2)</sup>, w budynku przy ul. (...) we W. oraz udziału wynoszącego 1/67 w garażu wielostanowiskowym (miejsce postojowe nr (...)),

- działania w imieniu mocodawczyni wobec (...) sp. z o.o. w K. w sprawach związanych z tym nabyciem,

- zawarcia umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną,
- dokonania ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej,
- składania oświadczeń w procesie budowlanym,
- zarządu nabytym lokalem mieszkalnym z prawem reprezentowania we wspólnocie mieszkaniowej oraz podpisywania umów z dostawcami mediów do nabytego lokalu, a także ubezpieczenia lokalu,
- reprezentowania przed wszystkimi sądami, organami administracji rządowej i samorządowej, instytucjami, względem osób trzecich w jakiegokolwiek sprawie dotyczącej tego lokalu.

/ dowód: pełnomocnictwo z dnia 18.01.2008 r., rep. (...) – k. 1019-1020 /

W dniu 17.03.2014 r. W. G. udzieliła m.in. A. K. (4) pełnomocnictwa do reprezentowania jej w sprawach związanych z nieruchomościami położonymi w Polsce, w szczególności reprezentowania jej przez Wspólnotą Mieszkaniową właściwą dla posiadanej nieruchomości.

/ dowód: pełnomocnictwo z dnia 17.03.2014 r. – k.1026-1027 /

Umowy cesji z powodową Wspólnotą Mieszkaniową podpisali także:

- H. S. i A. S. (2) – właściciele lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 64/10000 – którzy lokal ten nabyli na podstawie umowy sprzedaży z dnia 13.02.2014 r., rep.(...) – w dniu 20.01.2015 r.,
- A. M. (1) – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 110/10000 – która lokal ten nabyła na podstawie umowy darowizny z dnia 03.12.2010 r., rep. (...), od W. M. i S. M. – w 2014 r. – umowa cesji została podpisana także przez pierwotnych właścicieli;
- A. S. (1) – współwłaściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 71/10000 – w dniu 09.03.2014 r. – współwłaścicielami tego lokalu są:
- w 1/2 – na prawach wspólności majątkowej – K. S. i A. S. (4),
- w 1/2 – na prawach wspólności majątkowej – A. S. (5) i A. S. (1),
- M. N. – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 73/10000 oraz udziału 1/67 w garażu wielostanowiskowym – który lokal ten nabył na podstawie umowy sprzedaży z dnia 29.07.2015 r., rep. (...)- w dniu 06.05.2016 r.,
- S. W. – właściciel lokalu przy ul. (...) ( (...)) – udział w nieruchomości wspólnej 47/10000 – który lokal ten nabył na podstawie umowy sprzedaży z dnia 26.09.2014 r., rep. (...) – w dniu 03.02.2015 r.

/ dowód: umowy cesji – k. 123-124, k. 149-150, k. 157-158, k. 159-161, k. 181-183; wydruki

elektronicznych ksiąg wieczystych – k. 225-226, k. 302-303, k. 358-360, k. 365-366, k.

377-378 /

Po zawarciu umów cesji doszło do następujących zmian właścicieli lokali:

- na podstawie umowy darowizny z dnia 14.01.2016 r., rep. (...), prawo własności lokalu przy ul. (...) ( (...)) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej 64/10000 – nabyła D. K. (2) w miejsce E. i J. S. (1).

- na podstawie umowy sprzedaży z dnia 12.04.2016 r., rep. (...), prawo własności lokalu przy ul. (...) ( (...)) nabyli M. P. (1) i A.

P. w miejsce M. L. (1),

- na podstawie wyroku rozwodowego SO we W.z dnia 15.10.2013 r., (...), oraz umowy o całkowity podział majątku z dnia 01.04.2014 r., rep. (...), jedynym właścicielem lokalu przy ul. (...) ( (...)) stała się I. N..

/ dowód: wydruki elektronicznych ksiąg wieczystych – k. 233-235, k. 300-301, k. 312-313 /

Właściciele lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej (...) we W. na zebraniu właścicieli w dniu 24.03.2017 r. oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów podjęli uchwałę nr (...) o następującej treści:

§ 1. Wspólnota Mieszkaniowa (...) we W., na podstawie art. 103 KC, potwierdza ważność i skuteczność wszystkich umów cesji zawartych przez członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) we W. z jej członkami przed dniem podjęcia uchwały nr (...), to jest przed dniem 09.03.2015 r., które to cesje dotyczyły scedowania przez właścicieli poszczególnych lokali roszczeń odszkodowawczych służących właścicielom owych lokali przeciwko (...) sp. z o.o. w K.. Potwierdzenie dotyczy umów cesji dotyczących następujących lokali w budynkach Wspólnoty Mieszkaniowej (...):

- ul. (...) – lokale nr (...),

- ul (...) – lokal nr (...),

- ul. (...) – lokale nr (...),

- ul. (...) – lokale nr (...),

- ul. (...) – lokale nr (...),

- ul. (...) – lokale nr (...),

- ul. (...) – lokale nr (...).

Za uchwałą oddali głosy właściciele lokali dysponujący udziałami 4334,50/10000 w nieruchomości wspólnej oraz 37,5/67 w garażu, a także B. I. jako pełnomocnik M. I. (128/10000 i 2/67).

/ dowód: karty do głosowania – k. 1306-1353 /

Stan techniczny posadzek balkonów i tarasów przynależnych do budynków przy ul. (...) już w roku 2010 wskazywał na rozpoczęty proces destrukcji warstw konstrukcyjnych i izolacyjnych, a więc w krótkim czasie po rozpoczęciu eksplantacji obiektów. Stan techniczny wykładzin w/w warstw w ocenie ogólnej należy uznać jako niezadowalający, a miejscami jako zły, pilnie wymagający remontu i działań naprawczych. Główną przyczyną rozpadu posadzek balkonowych jest wadliwe wykonawstwo prac budowlanych, w tym przede wszystkim brak izolacji przeciwwodnej podpłytkowej i w konsekwencji brak właściwego zabezpieczenia przed stałym zawilgoceniem – zamakaniem podkładu cementowego (betonowego) co z kolei skutkuje odparzaniem nawierzchni posadzki.

Z analizy sposobu realizacji robót posadzkowych na balkonach i tarasach przynależnych do budynku mieszkalnego wielorodzinnego położonego przy ul. (...) wynika jednoznacznie, że prace te zostały wykonane niezgodnie z projektem wykonawczym oraz zasadami wiedzy technicznej obowiązującej w tym zakresie i nie ma możliwości w sposób doraźny dokonać ich naprawy celem doprowadzenia do stanu technicznego prawidłowej ich konstrukcji.

Zastosowano wadliwe i nieprzemyślane rozwiązania dotyczące posadzki jastrychu, izolacji przeciwwodnej (zarówno balkonów i tarasów) oraz techniki układania płytek (w tym braki dylatacji) co skutkuje destrukcją – zamakaniem

samego jastrychu, odpadaniem płytek warstwy wierzchniej posadzki, przede wszystkim w pasie okapowym, oraz destrukcją spoin (fug) między płytkami.

Wadliwie wykonanie izolacji budynków i tarasów w pasie styku ze ścianami osłonowymi budynku skutkuje przedostaniem się wody podczas opadów pod warstwę ocieplenia z płyt styropianowych i w konsekwencji zawilgoceniem i zamakaniem murów i płyt ocieplenia, co implikuje powstawanie destrukcji wypraw zewnętrznych elewacyjnych jak i również przenikanie wilgoci do wnętrza pomieszczeń budynku.

Reasumując, prace budowlane związane z wykonawstwem warstw nawierzchni pokładowych i izolacyjnych tarasów i balkonów zostały zrealizowane według wadliwej technologii nie zapewniającej przewidywanego okresu bezusterkowej eksploatacji, a więc uchybiając podstawowym zasadom wiedzy technicznej obowiązującym w tym zakresie, co świadczy, że zostały wykonane z naruszeniem art. 5 pkt 1 ustawy prawo budowlane, i stanowi wadę trwałą obiektu.

Wady w wykonawstwie skutkujące uszkodzeniami i destrukcją w pasie okapowym na wszystkich balkonach i tarasach należy zaliczyć do usterek, których usunięcie jest konieczne i możliwe do zrealizowania.

Na podstawie oględzin należy stwierdzić, że stopień zniszczenia jastrychów podkładowych oraz wpływ wadliwego wykonawstwa izolacji przeciwwodnej w różnych częściach (miejscach) analizowanego obiektu na stan techniczny ścian i wypraw osłonowych oraz wewnętrznych jest różny i wymaga indywidualnego rozpatrywania koniecznego zakresu oraz sposobu realizacji prac naprawczych.

Łączny koszt prac naprawczych potrzebnych do doprowadzenia obiektu do stanu bez usterek i wad wynosi – według cen aktualnych – 480 897, 09 zł.

/ dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa W. J. wraz z

dokumentacją fotograficzną – k. 1087-1123, k. 1376-1445, k. 1491-1506, k. 1548-1550,

k. 1615, k. 1631-1632; kosztorys budowlany – k. 1633-1649; ustna opinia uzupełniająca

biegłego W. J. – e-protokół z dnia 19.03.2019 r. 00:01:22-01:01:44 /

### ***Sąd zważył, co następuje.***

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w przeważającym zakresie.

Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa dochodzi od pozwanego naprawienia szkody wynikłej z nienależytego wykonania zobowiązania zaciągniętego przez pozwanego wobec właścicieli lokali w ramach łączących ich stosunków zobowiązania do wybudowania lokalu mieszkalnego oraz ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności tego lokalu na nabywcę.

Powód wskazał, że realizuje roszczenia przysługujące właścicielom lokali, które zostały przeniesione na Wspólnotę ma mocy umów cesji wierzytelności.

Powód powinien zatem wykazać, że właścicielom lokali przysługiwały roszczenia w stosunku do pozwanego o naprawienie szkody dotyczącej części wspólnych nieruchomości, oraz że nabył skutecznie te roszczenia.

Sąd dokonał ustaleń stanu faktycznego sprawy na podstawie przedłożonych przez strony dokumentów, w tym dokumentacji technicznej, umów cesji, wydruków elektronicznych ksiąg wieczystych, zeznań świadków zgłoszonych przez powoda oraz opinii biegłego z zakresu budownictwa W. J..

Sąd oddalił wnioski pozwanego o przesłuchanie świadków M. W., P. W., Z. S., M. J. (2) i E. M., zgłoszone w pktcie 4b odpowiedzi na pozew, albowiem dotyczyły one ustalenia prawidłowości wykonania robót budowlanych, trwałości przyjętych rozwiązań, braku należytej konserwacji balkonów i tarasów. Okoliczności te wymagają wiedzy specjalnej

i stanowią element oceny dokonywanej w ramach opinii biegłego. Świadkowie, w tym wykonawcy robót, mogą być przekonani o prawidłowości swoich działań, ale dowód z ich zeznań nie może służyć czynieniu tego rodzaju ustaleń faktycznych.

Zbędne było przesłuchiwanie świadków H. i A. S. (2), A. M. (1), M. N. i S. W., albowiem okoliczności, na które mieliby oni zostać przesłuchani, wynikają dostatecznie z dokumentów.

Podstawę roszczenia powoda stanowi przepis art. 471 kc, zgodnie z którym dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Nie było między stronami sporu co do tego, że pozwana spółka jako prowadząca działalność deweloperską zrealizowała inwestycję budowlaną – budowę budynku mieszkalnego przy ul. (...) we W., a następnie dokonała wyodrębnienia lokali mieszkalnych i ich sprzedaży wraz z odpowiednimi udziałami w nieruchomości wspólnej (budynku i gruncie). Potwierdzają to wpisy w księgach wieczystych prowadzonych dla poszczególnych lokali, wskazujące na podstawy nabycia i pierwotnych wpisów, dokonywanych przy zakładaniu tychże ksiąg.

Wybudowanie, wyodrębnienie i sprzedaż lokalu mieszkalnego oznacza zobowiązanie do „wytworzenia” lokalu odpowiadającego wymogom prawa budowlanego, normom technicznym w budownictwie, regułom wiedzy i sztuki budowlanej, treści dokumentacji projektowej. Lokal mieszkalny oraz jego otoczenie w postaci budynku stanowiącego część wspólną nieruchomości winny nadawać się do umówionego użytku, zgodnego ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, tzn. nadawać się do zamieszkiwania, odpowiadać wymaganiom technicznym i estetycznym. Obiekt budowlany powinien zostać wzniesiony w sposób zapewniający trwałość i stabilność konstrukcji, jakość i użyteczność – w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej (art. 5 ust. 1 prawa budowlanego). Do budowy należy użyć właściwych materiałów, a konstrukcję wykonać starannie i fachowo. Uchybienie tym regułom może stanowić zarówno delikt, jak i niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania w rozumieniu art. 471 kc.

Nabywcy lokali mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości jako strony umów deweloperskich (mających za przedmiot wybudowanie lokalu i jego następne przeniesienie na klientów dewelopera) oraz umów sprzedaży poszczególnych lokali mogą dochodzić naprawienia szkody wynikłej z nienależytego wykonania samego lokalu, jak i związanych z lokalem części wspólnych nieruchomości stanowiących współwłasność właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową.

Powodowa Wspólnota podniosła, że na skutek niezachowania wymagań przewidzianych regułami sztuki budowlanej na balkonach i tarasach dochodzi do przecieków, odpadania tynku, pęknięć i innych przejawów wadliwego wykonania tych elementów budynku. Konieczne będzie przeprowadzenie prac remontowych, generujących poważne koszty, czyli szkodę po stronie członków wspólnoty mieszkaniowej.

W celu dokonania oceny prawidłowości wykonania balkonów i tarasów sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa inż. W. J.. Opinia ta stanowi istotny element materiału dowodowego mający znaczenie dla dokonania ustaleń faktycznych i rozstrzygnięcia sprawy. Biegły sporządził pisemną opinię zasadniczą, którą następnie czterokrotnie uzupełniał pisemnie, a także ustnie na rozprawie w dniu 19.03.2019 r. Sąd uznał opinię za sporządzoną w pełni profesjonalnie, rzetelnie, zawierającą należyte omówienie założeń i wniosków, a przez to wiarygodną i dającą podstawę do poczynienia stanowczych ustaleń faktycznych. Biegły wyjaśnił, na czym polegają błędy w wykonaniu balkonów i tarasów, w szczególności w zakresie izolacji, opisał także i oszacował zakres robót niezbędnych do przywrócenia tych elementów budynku do stanu zgodnego z przepisami budowlanymi i zasadami sztuki budowlanej. Sformułowane w opinii wnioski zostały poparte logiczną argumentacją, motywacja tych wniosków jest czytelna, zrozumiała i przekonująca.

Opinia biegłego podlega ocenie – przy zastosowaniu art. 233 § 1 kpc – na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych

opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 07.11.2000 r., I CKN 1170/98, OSNC 2001/4/64; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 14.08.2012 r., I ACa 372/12). Opinia sporządzona przez inż. J. poddaje się wskazanym kryteriom oceny, wobec czego posiada należytą wiarygodność i moc dowodową i jest przydatna dla poczynienia ustaleń stanu faktycznego sprawy.

Podstawy do zakwestionowania prawidłowości i rzetelności opinii biegłego W. J. nie mogło stanowić powołanie się przez pozwanego na wnioski zawarte w przedłożonej przez niego prywatnej ekspertyzie autorstwa inż. L. P.. Jeżeli strona dołącza do pisma procesowego ekspertyzę pozasądową i powołuje się na jej twierdzenia i wnioski, ekspertyzę tę należy traktować jako część argumentacji faktycznej i prawnej przytaczanej przez stronę (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15.01.2010 r., I CSK 199/09). Opinia ta stanowi jedynie dokument prywatny w rozumieniu art. 245 kpc stanowiący wyłącznie dowód tego, że osoba, która podpisała opinię, wyraziła zawarty w niej pogląd. Prywatna opinia wyłącznie uzupełnia zatem twierdzenia samej strony, prezentując umotywowanie jej stanowiska (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 12.04.2002 r., I CKN 92/00; z dnia 09.05.2007 r., II CSK 77/07, M.Prawn. 2007/11/587; z dnia 20.01.2009 r., III CSK 229/08; z dnia 17.11.2010 r., I CSK 57/10; z dnia 02.02.2011 r., II CSK 323/10, OSNC-ZD 2011/4/86; z dnia 24.07.2014 r., II CSK 569/13). Powołując się na zleconą ekspertyzę pozwany formułował zastrzeżenia wobec opinii biegłego W. J.. Do zastrzeżeń tych biegły odniósł się w pisemnej opinii uzupełniającej i sąd uznał, że treść wyjaśnień biegłego skutecznie przeciwstawiła się zastrzeżeniom pozwanego i prowadziła do potraktowania tych zarzutów jako niezasadnych.

Sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia wniosku o wyłączenie biegłego. Sam fakt zamieszczenia w opinii uzupełniającej sformułowań negujących fachowość prywatnej opinii przedłożonej przez pozwanego, nawet nieco zbyt obcesowych, nie dyskwalifikuje biegłego i nie pozwala na przypisanie mu stronniczości.

Brak było również usprawiedliwionych podstaw do przeprowadzenia dowodu z opinii kolejnego biegłego. Sąd może bowiem dopuścić dowód z opinii innego biegłego wyłącznie wtedy, gdy opinia uprzednio sporządzona jest nieprzydatna dla celów postępowania, tzn. nie odpowiada na pytania zadane biegłemu, lub też wtedy, gdy jest wewnętrznie niespójna lub sprzeczna i to na tyle, że defekty te nie mogą zostać usunięte w drodze przeprowadzenia dowodu z opinii uzupełniającej. Opinia złożona przez biegłego W. J. nie odznaczała się wskazanymi cechami, które dyskwalifikowałyby ją jako środek dowodowy, była jedynie niekorzystna dla pozwanego. Nie daje to jednak podstawy ku temu, aby dopuszczać dowód z opinii kolejnego biegłego, w sytuacji, gdy opinia złożona do akt sprawy jest rzetelna oraz poprawna pod względem merytorycznym. Potrzeba powołania innego biegłego powinna bowiem wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii (wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 05.11.1974 r., I CR 562/74; z dnia 30.05.2007 r., IV CSK 41/07; wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 07.03.2008 r., I ACa 910/07). Jakkolwiek opinia biegłego jest oparta na wiadomościach specjalnych, to podlega ona ocenie sądu przy uwzględnieniu całości zebranego w sprawie materiału, a zatem, na tle tego materiału konieczne jest stwierdzenie, czy opinia odnosi się do wynikających z innych dowodów faktów mogących stanowić podstawę ocen w opinii zawartych oraz, czy opierając się na tym materiale zawiera przedstawienie w sposób logiczny i jasny toku rozumowania prowadzącego do sformułowanych w niej wniosków; dopiero, jeżeli opinia biegłego wymogów tych nie spełnia, wniosek strony o powołanie innych biegłych należy uznać za zasadny (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24.05.2005 r., V CK 659/04).

Pozwany zarzucił, iż opinia inż. J. nie uwzględniała stanu wszystkich balkonów i tarasów, podczas gdyż część z nich nie jest dotknięta wadami. Zarzucił także, iż biegły nie dokonał pełnych, rzetelnych oględzin, ograniczając się do balkonów wskazanych przez powoda. Trzeba jednakże zwrócić uwagę, że biegły uprzedził strony o oględzinach i pozwany mógł zaproponować inne balkony jako przedmiot oględzin. Skoro biegły w tych miejscach, które zbadał, stwierdził takie same wady czy usterki, a nie zostały wskazane inne miejsca poprawnie i niewadliwie wykonane, usprawiedliwione jest wnioskowanie, że wadliwy sposób wykonania balkonów dotyczy całego obiektu (art. 231 kpc).

Nie ulega wątpliwości, że elementy konstrukcyjne balkonów lub tarasów stanowią część nieruchomości wspólnej, nawet jeżeli są dostępne wyłącznie dla jednego z właścicieli lokali. Konstrukcja balkonu nie jest elementem lokalu. Nieruchomością wspólną są te części budynku, które stanowią elementy konstrukcji balkonu trwale połączone z

budynkiem (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 07.03.2008 r., III CZP 10/08, OSNC 2009/4/51; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 03.10.2002 r., III RN 153/01, OSNP 2003/18/423; wyrok Wojewódzkiego Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 06.09.2005 r., VII SA/Wa 1498/04).

Mając zatem na uwadze pełną treść opinii inż. J. należy dojść do wniosku, iż części nieruchomości wspólnej dotknięte są wadami konstrukcyjnymi, których usunięcie i doprowadzenie obiektu do należytego stanu technicznego wymaga poniesienia kosztów robót budowlanych, co z kolei oznacza szkodę dla współwłaścicieli tego obiektu, podlegającą naprawieniu w ramach kontraktowej odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego na podstawie art. 471 i nast. kc. Wysokość szkody oszacowana przez biegłego wynosi według aktualnych cen 480 897, 09 zł.

W przeważającej większości właściciele poszczególnych lokali oraz powodowa Wspólnota Mieszkaniowa zawarli ważne i skuteczne umowy przelewu wierzytelności w rozumieniu art. 509 § 1 kc.

Sąd uznał zarzuty pozwanego zgłoszone w stosunku do tychże umów za w większości nieuzasadnione.

Po pierwsze, nie może być mowy o nieważności tych umów z powodu braku prawidłowej causae. Umowy zostały zawarte w celu dochodzenia przez powoda wierzytelności o naprawienie szkody, a zatem mają charakter przeniesienia powierniczego. Zwolnienie z opłat na fundusz remontowy jest właściwym ekwiwalentem, gdyż w miejsce wpłat właścicieli fundusz zostanie zasilony odszkodowaniem należnym od pozwanego.

Ponadto dopuszczalność przeniesienia przez właścicieli roszczeń o naprawienie szkody związanej z wadami fizycznymi nieruchomości na wspólnotę mieszkaniową jest powszechnie przyjmowana (zob. uchwałę (7) Sądu Najwyższego z dnia 29.01.2014 r., III CZP 84/13, OSNC 2014/9/84; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 04.02.2015 r., IV CSK 189/14).

Po drugie, pozwany zakwestionował prawidłowość reprezentacji Wspólnoty przy zawarciu tych umów. To stanowisko jest błędne. W stosunku do każdej z umów Wspólnota była reprezentowana przez dwóch członków jej zarządu, czyli zgodnie z art. 21 ust. 2 uwł. Ponadto, skoro sama Wspólnota uważa, że była należyście reprezentowana, nie kwestionuje tego również żaden z właścicieli, to pozwany jako osoba trzecia nie może się na takie okoliczności powoływać. Ponadto zawarcie przez wspólnotę jako cesjonariusza umowy przelewu z właścicielem lokalu nie przekracza zakresu zwykłego zarządu, a zatem nie wymaga zgody właścicieli wyrażonej uchwałą. Oczekiwanie zresztą takiej zgody w formie uchwały jest chybione – skoro właściciele lokali zawierają umowy cesji ze wspólnotą mieszkaniową, tzn. że wyrażają na nie zgodę, co czyni podjęcie odrębnej uchwały całkowicie zbędnym.

Po trzecie, pozwany zakwestionował skuteczność czy też wręcz brak uchwały wyrażającej zgodę na zawarcie umów cesji. To stanowisko również nie zasługuje na akceptację. Dla zawarcia umowy przelewu wierzytelności pomiędzy właścicielem lokalu a wspólnotą mieszkaniową nie jest konieczne podjęcie uchwały wyrażającej zgodę na taką umowę (zob.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 01.06.2017 r., I CSK 657/16; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 18.05.2016 r., VI ACa 609/15). Przejęcie przez wspólnotę mieszkaniową od właściciela lokalu jego wierzytelności w celu jej dochodzenia w interesie wszystkich właścicieli nie przekracza zakresu zwykłego zarządu. Nie ma zatem znaczenia, czy właściciele lokali podjęli uchwałę poprzedzającą zawarcie umów cesji czy też zatwierdzili później zawarcie tychże umów.

Po czwarte, pozwany zakwestionował skuteczność niektórych umów cesji z uwagi na osobę

zbywcy wierzytelności lub działanie przez pełnomocnika. W tym zakresie można przyznać mu rację w pewnym, acz nieznacznym, zakresie.

Nietrafnie pozwany podważył skuteczność czynności dokonanych przez pełnomocników: M. Ł. jako pełnomocnika A. Ł. oraz A. K. (4) jako pełnomocnika W. G. (...). Powodowa Wspólnota przedłożyła pełnomocnictwa, z którego wynikały umocowania pełnomocników do reprezentowania właścicieli lokali wobec Wspólnoty.

Powód przedłożył dwie umowy zawarte z B. i P. M., dotyczące udziałów związanych z oboma należącymi do nich lokalami. Jeżeli chodzi o lokal przy ul. (...), w dacie zawarcia umowy cesji, jego właścicielem był M. L. (2) – pełnomocnik pozwanego nie zapoznał się dostatecznie z księgą wieczystą tego lokalu.

To samo dotyczy zastrzeżeń sformułowanych w piśmie procesowym z dnia 28.02.2017 r. (k. 1073-1079). Właściciel lokalu przy ul. (...) J. G. (2) nosiła wcześniej nazwisko S. (a nie S., jak w piśmie pozwanego).

Natomiast trafnie pozwany wskazał, iż wierzytelności z tytułu wad rzeczy sprzedanej, w szczególności z tytułu naprawienia szkody, mogły przysługiwać wyłącznie pierwotnym nabywcom lokali jako stronom umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży. Zmiana właściciela lokalu na skutek jego sprzedaży lub darowizny, czyli przeniesienia własności na nowego właściciela, nie oznacza automatycznie przeniesienia takiej wierzytelności, jako że nie jest ona prawem związanym z własnością lokalu, dzielącą los zbywanego lokalu. Przeniesienie wierzytelności przy takiej okazji wymagałoby zawarcia odrębnej umowy przelewu (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 21.12.2017 r., VI ACa 777/16).

Zatem nieskuteczne są umowy cesji zawarte pomiędzy powodową Wspólnotą Mieszkaniową a:

- H. i A. S. (1) – (...), udział 64/1000,
- M. N. – (...), udział 73/10000,
- S. W. – (...), udział 47/10000,
- A. M. (1) – (...), udział 110/10000.

W przypadku ostatniej z wymienionych osób umowa cesji została podpisana przez W. i S. M., będącymi pierwotnymi właścicielami lokalu, ale na tej wyłącznie podstawie nie można przyjąć, aby cesja była skuteczna, skoro umowa nie zawiera żadnych zapisów wskazujących na przedmiot i treść oświadczenia woli składanego przez te osoby, a konkretnie na dokonanie przez nie uprzedniego przelewu na rzecz A. M. (1).

Za nieskuteczną należy także uznać umowę cesji podpisaną wyłącznie przez A. S. (1), która jest wyłącznie jednym z czworga współwłaścicieli lokalu przy ul. (...). Mogłaby ona co najwyżej skutecznie złożyć oświadczenie dotyczące udziału wynoszącego 1/2 przypadającego jej i jej mężowi, ale już nie w stosunku do drugiego udziału w tej samej wysokości przypadającemu innemu małżeństwu. Zgodnie z art. 199 kc do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu lub rozporządzenia rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli, zaś zgodnie z art. 201 kc do czynności zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. A. S. (1) nie reprezentowała ani wszystkich ani nawet większości współwłaścicieli będących jednocześnie współuprawnionymi z tytułu wierzytelności o naprawienie szkody. Są oni wierzycielami solidarnymi, co oznacza, że zaspokojenie roszczenia wobec jednego z nich zwalnia dłużnika z zobowiązania wobec wszystkich wierzycieli. Natomiast zbycie wierzytelności wspólnej nie może zostać dokonane wyłącznie przez jednego z wierzycieli.

Natomiast w tych przypadkach, w których wierzytelność przypadła małżonkom jako właścicielom lokalu, zawarcie umowy cesji przez jednego z nich było wystarczające, albowiem zbycie wierzytelności nie należy do czynności wymagających zgody małżonka przewidzianych w art. 37 § 1 kro.

Po piąte pozwany zarzucił brak cesji dotyczącej pełnego udziału związanego z garażem. Tymczasem już z pozwu oraz z dalszych pism powoda wynika, że w ogóle nie liczy on udziału związanego z garażem, wskazując na 75 % odszkodowania.

Reasumując, powód dysponuje cesjami wierzytelności zawartymi z właścicielami lokali reprezentującymi łącznie 7110/10000 udziałów w nieruchomości wspólnej. Może zatem domagać się łącznie odszkodowania wynoszącego 341 917, 83 zł (71,10 % x 480 897, 09 zł).



Odsetki za opóźnienie w spełnieniu tego świadczenia na podstawie art. 481 § 1 kc przypadają powodowi od dnia 22.07.2016 r. Zobowiązanie do odszkodowania z tytułu nienależytego wykonania umowy należy do tzw. zobowiązań bezterminowych, w których termin spełnienia świadczenia nie jest z góry oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, wobec czego spełnienie świadczenia winno nastąpić niezwłocznie po wezwaniu do wykonania zgodnie z art. 455 kc. Niezwłoczne spełnienie świadczenia pieniężnego w rozumieniu art. 455 kc oznacza spełnienie go w terminie 14 dni (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28.05.1991 r., II CR 623/90, oraz wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 20.03.2012 r., I ACa 191/11). Pozwany został wezwany do zapłaty odszkodowania w kwocie 505 171, 92 zł (czyli wyższej od należnego odszkodowania) pismem z dnia 20.06.2016 r., doręczonym dnia 07.07.2016 r., pozostaje zatem w opóźnieniu od dnia 22.07.2016 r.

Niezasadny był zarzut przedawnienia roszczenia. Umowy nabycia lokali zawierane były od początku roku 2009 do końca roku 2010. Roszczenia odszkodowawcze przysługujące nabywcom lokali podlegały 10-letniemu przedawnieniu z art. 118 § 1 kc w brzmieniu sprzed nowelizacji z 2018 r. Zatem w dniu wniesienia pozwu – 14.11.2016 r. – roszczenia te co do zasady nie były przedawnione. Wprawdzie przyjmuje się, że wniesienie pozwu – stosownie do art. 123 § 1 pkt 1 kc – przerywa przedawnienie jedynie co do tej części roszczenia, która została objęta pozwem, ale w sytuacji, gdy ściśle ustalenie wysokości roszczenia nie jest jeszcze możliwe na etapie złożenia pozwu, powód może przywołać taką okoliczność w pozwie i zastrzec możliwość rozszerzenia żądania. Powód takie zastrzeżenie zgłosił.

W przypadku rozszerzenia powództwa w toku procesu rozszerzenie powództwa na nowe roszczenie trzeba odróżnić od zmiany wysokości dochodzonego świadczenia dokonywanej w ramach roszczenia dochodzonego pierwotnie. I tak, m.in., zmiana wysokości cen w toku postępowania i w związku z tym potrzeba ustalenia odszkodowania według cen z daty wyrokowania (art. 363 § 2 kc), oczywiście w ramach tej samej podstawy faktycznej żądania, powoduje, że pierwotne wniesienie pozwu skutkuje przerwą biegu przedawnienia co do całości dochodzonej kwoty (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13.12.2012 r., IV CSK 142/12). Poza tym wniesienie pozwu o odszkodowanie przerywa bieg przedawnienia także dla kwoty, o jaką poszkodowany podwyższył swe żądanie w trakcie procesu wskutek – opartych na wycenie przez biegłego – ustaleń sądu dotyczących wysokości szkody (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 06.04.2011 r., I CSK 684/09). Dzieje się tak w sytuacji, gdy powód zgłosi w pozwie żądanie odzwierciedlające jego wolę uzyskania odszkodowania w wysokości odpowiadającej poniesionej szkodzie, niemożliwej do określenia w chwili wnoszenia pozwu. W takim przypadku nie mamy do czynienia z ograniczeniem roszczeń odszkodowawczych do kwot oznaczonych w pozwie, a więc dochodzenia ich jedynie w części (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14.04.2016 r., III PK 96/15). W przedstawionych warunkach zarzut pozwanego nie może odnieść pożądanego skutku.

Niezasadnie też pozwany wskazał na traktowanie rozszerzenia powództwa w następstwie uzupełnienia opinii o oszacowanie szkody (kosztów remontu) według aktualnych cen jako niedopuszczalnej waloryzacji. Zgodnie z art. 363 § 2 kc, jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili. W tej sprawie nie zachodzą żadne szczególne względy uzasadniające ustalenie odszkodowania według innych stawek kosztorysowych niż stawki aktualne.

Sąd zasądził zatem od pozwanego na rzecz powoda 341 917, 83 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 22.07.2016 r. do dnia zapłaty.

Dalej idące powództwo jako nieusprawiedliwione podlegało oddaleniu.

Wobec częściowego uwzględnienia roszczenia o kosztach procesu należało orzec zgodnie z wyrażoną w art. 100 kpc zasadą ich stosunkowego rozdzielenia.

Powód wygrał sprawę w 94, 80 %, pozwany odpowiednio w 15, 20 %.

Koszty procesu po stronie powoda objęły: opłatę od pozwu – 3 800 zł, wynagrodzenie pełnomocnika ustalone na podstawie § 2 pkt 6 i § 15 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za

czynności radców prawnych – 10 800 zł (2 x 5 400 zł – sąd uznał za uzasadnione żądanie tychże kosztów w wymiarze dwukrotnej stawki minimalnej z uwagi na czas trwania sprawy i stopień jej skomplikowania, w tym wielość zarzutów pozwanego, obszerność materiału dowodowego, nakład pracy pełnomocnika, także w ramach uzupełniania opinii biegłego), opłatę skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł, zaliczkę na poczet kosztów opinii – 1 500 zł + 2 000 zł, tj. łącznie 18 117 zł, z czego 94, 80 % wynosi 17 174, 92 zł. Koszty procesu po stronie pozwanego objęły: wynagrodzenie pełnomocnika ustalone na podstawie § 2 pkt 6 przywołanego rozporządzenia (pozwany nie wnosił o podwyższenie stawki) – 5 400 zł oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł, tj. łącznie 5 417 zł, z czego 5, 20 % wynosi 281, 68 zł. Różnica między wskazanymi kwotami wynosi 16 893, 24 zł na korzyść powoda.

Na podstawie art. 83 ust. 2 i 113 uksc nieopłacone koszty sądowe obciążają strony w stosunku odpowiadającym wynikowi sprawy.

Opłata od pozwu po rozszerzeniu wynosi 18 034 zł (360 672, 81 zł x 5 %), z czego powód uiścił 3 800 zł, pozostaje zatem 14 234 zł.

Wydatki związane z opinią biegłego W. J. wynoszą:

- 2 912, 74 zł – 11.04.2017 r. (k. 1133),
- 4 598, 85 zł – 14.11.2017 r. (k. 1448),
- 1 434, 08 zł – 10.08.2018 r. (k. 1509),
- 478, 03 zł – 26.11.2018 r. (k. 1553),
- 428, 73 zł – 21.03.2019 r. (k. 1595),
- 478, 03 zł – 05.07.2019 r. (k. 1650),

tj. łącznie 10 330, 46 zł, z czego z zaliczki zostało pokryte 3 500 zł, pozostaje zatem 6 830, 46 zł.

Nieopłacone koszty sądowe wynoszą zatem 14 234 zł + 6 830, 46 zł = 21 064, 46 zł, z czego pozwanego obciąża 94, 80 %, tj. 19 969, 11 zł, zaś powoda 15, 20 %, tj. 1 095, 35 zł podlegające ściągnięciu z roszczenia zasądzonego na rzecz powoda w punkcie I wyroku.

Mając powyższe na uwadze Sąd podjął rozstrzygnięcia zawarte w sentencji wyroku.