

Sygn. akt I C 1172/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 09 kwietnia 2019 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Mariusz Bartnik

Protokolant: st. sekr. sąd. Aneta Graban

po rozpoznaniu w dniu 26 marca 2019 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w P.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.

o zapłatę,

1) zasądza od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w P. kwotę 224.275,48 zł (dwieście dwadzieścia cztery tysiące dwieście siedemdziesiąt pięć złotych 48/100) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 29 marca 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

2) zasądza od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w P. kwotę 11.214 zł (jedenaście tysięcy dwieście czternaście złotych 00/100) tytułem kosztów sądowych w zakresie opłaty od pozwu, kwotę 6.000 zł (sześć tysięcy złotych 00/100) tytułem kosztów sądowych w zakresie wydatków w sprawie oraz kwotę 7.217 zł (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego i w pozostałym zakresie wnioski powoda o zwrot kosztów zastępstwa procesowego oddala;

1) nakazuje ściągnąć od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Okręgowy w Gdańsku kwotę 1.642,80 zł (jeden tysiąc sześćset czterdzieści dwa złote 80/100) tytułem kosztów sądowych w zakresie wydatków w sprawie.

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. w dniu 7 października 2013 r. wniosła przeciwko pozwanemu (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w P. pozew, w którym domagała się zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kwoty 224.275,48 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 29 marca 2013 r. do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego wg norm prawem przepisanych oraz kwoty 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Powódka wskazywała, że niniejszym pozwem dochodzi od pozwanego należności z tytułu ujawnionych przed upływem okresu rękojmi w wybudowanych przez pozwanego budynkach licznych wad fizycznych, powodujących destrukcję budynków i obniżających wartość lokali nabytych przez poszczególnych członków Wspólnoty. Zdaniem powódki za wady te odpowiedzialność ponosi właśnie pozwana spółka, która jest zobowiązana do ich usunięcia. To zaś uzasadnia dochodzone w niniejszym procesie roszczenie o obniżenie ceny sprzedaży. Wspólnota podkreślała,

że pozwany był na bieżąco informowany o wszystkich wadach i wzywany do ich usunięcia, jednakże jedynie sporadycznie ustosunkowywał się do wezwań. Powódka wskazywała również, że w związku z wadami budynku konieczne jest wykonanie szeregu robót, których koszt usunięcia rzeczoznawca oszacował na kwotę: w budynku przy ul. (...) 73.111,83 zł, przy ul. (...) 74.259,93 zł, przy ul. (...) 74.371,04 zł oraz przy ul. (...) 67.532,94 zł- łącznie 289.275,74 zł. Powódka zaznaczała też, że właściciele nieruchomości położonych w budynkach przy ul. (...) przelali na Wspólnotę Mieszkaniową uprawnienia z tytułu gwarancji, rękojmi oraz roszczenia za wady nieruchomości wspólnej, a także wszelkie roszczenia odszkodowawcze, w tym roszczenia z tytułu nienależytego wykonania lub niewykonania zobowiązania, co uzasadnia legitymację powódki do wytoczenia niniejszego powództwa. Jako podstawę prawną roszczenia wskazano art. 556 § 1 k.c. w zw. z art. 560 § 1 i 3 k.c. oraz art. 471 k.c.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 17 października 2013 r. sygn. akt I Nc 342/13 Sąd uwzględnił żądanie pozwu. (k. 723)

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Pozwany w treści sprzeciwu zarzucił, iż powódka nie przedstawiła w wystarczającym stopniu okoliczności faktycznych i prawnych uzasadniających żądanie pozwu, w tym podstawy i sposobu wyliczenia dochodzonego świadczenia i przez to nie udowodniła roszczenia ani jego wysokości. Wskazywał, że nie wykazano, czy dochowany został termin do korzystania z uprawnień z rękojmi, nie określono też, na czym dokładnie polegają wady i usterki budynku oraz gdzie konkretnie one występują, co jest o tyle istotne, że spór dotyczy części wspólnych czterech budynków. Ustosunkowując się do poszczególnych usterek pozwany podnosił, że rzekome wady dotyczące obróbki dachu, kominów i okien oraz wyłazów dachowych, niezgodnie ze sztuką budowlaną wykonanego połączenia arkuszy, braku uszczelnienia i zamocowania, powodującego zacieki, braku opierzenia blaszanego deski okapowej, źle wyregulowanych rynien i rur spustowych - były kontrolowane na przestrzeni lat przez pozwanego . Występujące usterki , które wynikały z naturalnego pracowania konstrukcji budynku i dachu zostały w tym czasie usunięta, zaś inne usterki nie zostały stwierdzone. Niewłaściwe wykonanie podbitki pozwany ocenił jako subiektywne odczucie lokatorów, zaś jej obecny wygląd za wynik niewłaściwej konserwacji oraz naturalnego zużycia. Odnośnie niewystarczającego ocieplenia sufitu podwieszanego od strony strychu pozwany podnosił, że w styczniu 2013 r. wykonał uzupełnienie i dołożył dodatkową warstwę izolacji termicznej budynkach, wobec czego prywatna opinia jest w tym zakresie nieaktualna. Nadto jego zdaniem rzeczoznawca błędnie ocenił problem, on sam zaś zaprzeczył, by folia została nieuszczelnienie ułożona. Podobnie jako gołosłowne ocenił zarzuty dotyczące uszkodzenia drogi dojazdowej, tym bardziej, że mieszkańcy nie nabyli udziałów w drodze. On zaś sam z własnej inicjatywy wykonał czasowe utwardzenie drogi płytami Yumbo. W zakresie źle wykonanych obróbek balkonów, skutkujących- jak podnoszono - uszkodzeniem wyprawy elewacyjnej, niewykonania okapnika oraz wadliwie ułożonych płyt na posadzce balkonów pozwany wskazał, że twierdzenia powódki są niezasadne, gdyż rzeczone usterki nie są wadami budynku, lecz następczymi usterek spowodowanymi błędami wykonawczymi pod stronami lokatorów i ich ingerencją w prawidłowo wykonane obróbki balkonów w trakcie ich wykańczania. Balkony bowiem oddane były w stanie surowym. Natomiast brak stopni i podestów przy kominach stanowi nie wadliwości budynku, ale jedynie stanowi o pewnych właściwościach dachu. Podobnie jako wady budynku nie można wskazać braku przeszklenia w drzwiach rozdzielni elektrycznych. Analogicznie zdaniem pozwanego powódka nie udowodniła, jakoby drzwi lokali zostały przez niego wadliwie osadzone. Odnośnie chodników wokół budynku pozwany wyjaśniał, że większość opisywanych usterek została usunięta w 2012 r. Niezasadnym jest też zarzut wadliwie wykonanej izolacji poziomej ścian i źle sklezionej z izolacją poziomą posadzki lub uszkodzonej izolacji podczas prowadzenia robót murowania parteru, a przypadki zawilgocenia ścian spowodowane były nieprawidłowo podłączoną armaturą bądź zatkanymi rurami kanalizacyjnymi. W przypadku daszków nad wejściami do budynku, to zdaniem pozwanego zostały zamontowane prawidłowo, zaś opisywany proces zalewania elewacji został przez powoda wyolbrzymiony i nie stanowi wady budynku. O wadliwości budynku nie świadczy też rzekome zalewanie urządzeń elektronicznych, które są przystosowane do montażu na zewnątrz przy zmiennych warunkach pogodowych.

Odnosząc się do podstawy prawnej żądania pozwany wskazał, że powód mógł wystąpić z roszczeniami z tytułu rękojmi w świetle art. 568 § 1 k.c. oraz art. 563 § 1 k.c. (roszczenie o obniżenie ceny kupionej rzeczy wadliwej), jednakże te uprawnienia wygasły w myśl art. 568 § 1 k.c. w związku z upływem 3-letniego okresu rękojmi. Jedynie kilku właścicieli lokalu odebrało lokal w terminie późniejszym umożliwiającym im dochodzenie roszczeń (M. i B. G., M. i M. G. (1), M. B. (1), A. S. (1), G. i M. C., H. i J. R. (1), M. i A. J., A. i A. D. (1), Ł. i A. P., H. i K. L. (1), R. i G. Ł.), jednakże żaden z nich nie dochował aktów staranności w postaci powiadomienia sprzedawcy o wadzie budynku w ciągu miesiąca od dnia ich wykrycia bądź w ciągu miesiąca po upływie czasu, w którym przy zachowaniu należytej staranności mógł wady wykryć. Pozwany wywodził, że wprawdzie można łączyć zawiadomienie o wadach z pismami Wspólnoty i Zarządu z października 2009 r., jednakże zawiadomienie jest aktem staranności osoby uprawnionej do dochodzenia roszczeń i nie może go zastąpić powzięcie przez sprzedawcę wiedzy o wadzie z innych źródeł aniżeli bezpośrednio od osoby uprawnionej. Tymczasem w niniejszej sprawie zawiadomienie o wadach złożył właśnie podmiot trzeci. Pozwany wskazywał też, że co prawda strona powodowa odwołała się także do ogólnych reguł odpowiedzialności za nienależyte wykonanie zobowiązania, niemniej gdyby rzeczywiście zamierzała dochodzić naprawienia szkody w tym trybie, powinna wykazać istnienie przesłanek tej odpowiedzialności. Tymczasem zdaniem pozwanego przesłanek tych nie wykazano w treści pisma powoda, a samo odwołanie się do reguł odpowiedzialności za nienależyte wykonanie zobowiązania należy uznać za niewystarczające.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. na nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), (wcześniej J. K. (1)) oznaczonej jako działka nr (...) obszaru 0,4511 ha, dla której prowadzona była księga wieczysta KW nr (...) realizowała projekt inwestycyjny, w ramach którego wybudowała cztery budynki mieszkalne wielorodzinne.

[okoliczność bezsporna]

W budynkach tych znajdują się przede wszystkim lokale mieszkalne. W kondygnacji części parterów budynków wbudowano również lokale niemieszkalne oraz garaże, a także kotłownie indywidualne obsługujące dany budynek.

Budynki są dwuklatkowe, zgodnie z dokumentacją, każdy z nich składa się z dwóch niezależnych segmentów oddzielonych od siebie szczeliną dylatacyjną.

Wraz z budynkami wykonano infrastrukturę towarzyszącą w postaci dojść pieszych, utwardzonych miejsc postojowych, uzbrojenia – wodociągu, kanalizacji sanitarnej, gazociągu, sieci energetycznej, miejsc do gromadzenia odpadów stałych oraz miejsca rekreacji.

Budynki trzykondygnacyjne wolnostojące, bez podpiwniczenia, zrealizowane zostały w technologii przemysłowej tj. ściany murowane z drobnowymiarowych elementów gazobetonowych o grubości 24 cm, stropy prefabrykowane typu (...). Schody płytowe żelbetowe wylewane były na budowie. Fundamenty wg projektu konstrukcyjnego – w postaci płyty lub na studniach. Nadproża żelbetowe monolityczne lub prefabrykowane typu (...). Kominy - w projekcie podano rozwiązanie w formule „na przykład”. Dylatacja – brak rozwiązania. Dach – brak opisu rozwiązania projektowego. Projekt odsyła do projektu konstrukcyjnego. Dach krokwiowy oparty został na ścianach i podciągach żelbetowych za pośrednictwem murałat. Połączenia zaplanowano z blach systemowych. Dach pokrycie z blachodachówki. Elewacje tynkowane – tynki akrylowe wykonane w ramach systemu zewnętrznej izolacji termicznej z płyt styropianowych. Podbitki okapów z boazerii drewnianej z drewna iglastego. Obróbki blacharskie z blachy stalowej. Rury spustowe oraz rynny dachowe z blachy stalowej w kolorze pokrycia dachowego. Balustrady balkonowe malowane.

[dowód: opinia sądowa biegłego sądowego ds. budownictwa S. A. z listopada 2014 r. k. 847-897]

W okresie od 2007 r. do 2011 r. pozwana sukcesywnie zawierała z kolejnymi osobami umowy przedwstępne oraz umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokali położonych w nowo wybudowanych budynkach. I tak umowy takie zawarła: B. K. (umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu z dnia 12.02.2010 r.), R. M. (umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu z 27.05.2009 r.), D. i A. K. (1) (umowa ustanowienia

odrębnej własności i sprzedaży lokalu z 20.05.2009 r. oraz z 17.02.2012 r.), K. i T. Z. (umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu z dnia 28.12.2010 r.), A. i K. M. (umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu z dnia 20.05.2009 r.), B. i M. G. (2) (umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu z dnia 7.11.2011 r. oraz z dnia 5.12.2011 r.), M. i M. G. (3) (umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu z dnia 16.11.2011 r. oraz z dnia 5.12.2011 r.), B. i J. C. (umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu z dnia 5.06.2009 r.), B. i J. K. (2) (umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu z dnia 24.06.2009 r.), A. K. (2) (umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu z dnia 20.05.2009 r.), J. K. (3) (umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu z dnia 02.06.2009 r.), K. i G. B. (umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu z dnia 5.06.2009 r.), T. J. (umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu z dnia 15.07.2009 r.), M. i R. T. (umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu z dnia 29.04.2010 r. oraz umowa sprzedaży z dnia 18.03.2010 r.), M. i W. S. (umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego oraz umowa sprzedaży z dnia 5.03.2010 r.), M. B. (1) (umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu z dnia 20.12.2011 r.), E. i M. O. (umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu z dnia 19.01.2010 r.), Z. K. (umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu z dnia 9.07.2009 r.), I. R. (umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu z dnia 15.07.2009 r. oraz z dnia 22.08.2011 r.), M. i P. K. (umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu z dnia 15.07.2009 r.), M. B. (2) i T. B. (umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu z dnia 9.07.2009 r.), A. i R. H. (umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu z dnia 9.07.2009 r.), E. N. (umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu z dnia 9.07.2009 r.), J. N. i A. A. (2) (umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu z dnia 23.03.2010 r.), K. i R. B. (umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu z dnia 30.04.2010 r. oraz 29.09.2011 r.), M. G. (4) (umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu z dnia 29.04.2010 r.), K. L. (2) i E. P. (umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu z dnia 25.05.2010 r.), E. i J. J. (umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu z dnia 16.06.2010 r.), A. i W. B. (umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu z dnia 16.06.2010 r.), A. S. (1) (umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu z dnia 25.08.2011 r.), G. i M. C. (umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu z dnia 24.08.2011 r.), H. i J. R. (2) (umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu z dnia 22.08.2011 r.), M. i A. J. (umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu z dnia 19.08.2011 r.), A. i A. D. (1) (umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu z dnia 25.08.2011 r.), A. i Ł. P. (umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu z dnia 25.08.2011 r.), K. i H. L. (umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu z dnia 30.09.2011 r.), G. Ł. (umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu z dnia 21.09.2011 r.), J. R. (3) (umowa ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu z dnia 20.07.2010 r.).

W umowach tych pozwany zobowiązał się do wybudowania budynków i w ramach tych budynków lokali mieszkalnych bądź usługowych, następnie ustanowił na rzecz nabywców odrębną własność lokali oraz przeniósł na kupujących prawa własności lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.

Członkowie Wspólnoty, którzy nabyli lokale od pozwanego, nabyli wraz z nimi udziały w nieruchomości wspólnej wynoszące łącznie 77,53%.

[okoliczności bezsporne, nadto zestawienie k. 23-25, umowy k. 26-28, k. 31-36, k. 43-47, k. 50-56, k. 57-60, k. 61-66, k. 73-78, k. 79-84, k. 85-91, k. 93-100, k. 102-106, k. 107-110, k. 112-115, k. 118-123, k. 125-130, k. 133-137, k. 138-140, k. 141-144, k. 145-151, k. 154-157, k. 158-160, k. 162-169, k. 170-177, k. 181-188, k. 195-202, k. 209-211 wraz z aneksem k. 212, k. 213-221, k. 222-227, k. 229-234, k. 236-238, k. 240-246, k. 247-252, k. 253-257v, k. 264-269, k. 270-274, k. 276-281, k. 282-285, k. 289-292, k. 293-296, k. 298-303, k. 305-306v, k. 313-317, k. 318-321v, k. 324-328 wraz z aneksami k. 329, 331, k. 335-340, k. 342-346, k. 347-350, k. 355-358, k. 360-363 wraz z aneksem k. 364, k. 366-368, k. 369-371, k. 373-378, k. 379-386, k. 390-393, k. 396-404, k. 406-411, k. 414-419, k. 421-426, k. 426-435, k. 436-441, k. 443-445, k. 446-450, k. 454-457, k. 458v-462 wraz z aneksem k. 462v-463, k. 465-471, k. 474-481, k. 482-488, k. 489, k. 491-496, k. 497-501, k. 504-506, k. 508-513, k. 519-527, k. 528-534,]

Standard lokali określony był w załączniku do umowy.

Odbiory poszczególnych lokali odbywały się na podstawie protokołów odbioru, w których nabywcy wskazywali uwagi do stanu lokali i jego wykończenia.

I tak:

- B. K. odebrała lokal mieszkalny w dniu 9.01.2009 r., zgłaszając uwagi dotyczące wilgotnych ścian oraz wykonania posadzki oraz ponownie w dniu 3.02.2009 r.;
- D. i A. K. (1) – odebrali lokal mieszkalny w dniu 30.12.2008 r., zgłaszając uwagi do wykonania posadzki oraz stolarki okiennej, drzwi balkonowych, a także brak kątów prostych w pomieszczeniach lokalu; natomiast garaż nr (...) odebrano w dniu 23.01.2009 r. sygnalizując brak osprzętu;
- K. i T. Z. odebrali lokal mieszkalny w dniu 29.12.2008 r., wskazując na usterki dotyczące okien, parapetów zabrudzenia ścian i elewacji;
- A. K. (2) odebrała lokal mieszkalny w dniu 23 stycznia 2009 r., wskazując na konieczność regulacji stolarki okiennej oraz uzupełnienie korka na podejściu do wanny;
- G. B. odebrał lokal mieszkalny w dniu 29.12.2008 r., zgłaszając uwagi do wykonania stolarki PCV oraz konieczność wymiany kratki przy grzejniku;
- T. J. odebrał lokal mieszkalny w dniu 9.07.2009 r., wskazując na przecieki rynny;
- M. i R. T. odebrali lokal mieszkalny oraz usługowy w dniu 22.04.2010 r. – bez uwag;
- Z. K. odebrała lokal mieszkalny w dniu 13.05.2009 r., zgłaszając szereg uwag do wykonania i stanu okien, grzejników, instalacji elektrycznej (gniazdka, punkty świetlne, gniazdo TV), posadzki, wentylacji i kanalizacji oraz drzwi wejściowych i ponownie w dniu 22.05.2009 r. wskazując na brak licznika energii;
- działająca w imieniu I. R. J. S. odebrała lokal mieszkalny w dniu 5.06.2009 r. bez uwag, natomiast kolejne lokale mieszkalne I. R. odebrała w dniu 28.03.2011 r. – również bez uwag;
- T. B. odebrał lokal mieszkalny w dniu 23.03.2009 r., zgłaszając zacieki na pionach wentylacyjnych oraz w sypialni;
- A. i R. H. odebrali lokal mieszkalny w dniu 19.02.2009 r., nie zgłaszając uwag;
- E. N. odbierała lokal w dniu 9.03.2009 r., zgłaszając szereg usterek: brak gniazd w całym lokalu, zacieki w łazience, niezakończone prace na balkonie dotyczące wykonania balustrady, wylewki, zabrudzeń papą, parapetów, drzwi balkonowych, zabrudzonej elewacji; uszkodzona podsufitka dachu, niewykonanie izolacji w obrębie płyty balkonowej, brak regulacji okien, usterki dotyczące drzwi balkonowych, grzejników, wylewki w łazience; kolejny raz lokal był odbierany 5.05.2009 r. – wówczas zgłoszono uwagi do stolarki PCV, drzwi balkonowych, elewacji; ostatecznie klucze do lokalu kupująca odebrała w dniu 8.03.2010 r.;
- J. N. odebrał lokal mieszkalny w dniu 20.01.2010 r. – bez uwag;
- R. B. odebrał garaż – bez uwag;
- M. G. (4) odebrała lokal mieszkalny w dniu 11.02.2010 r., zgłaszając brak włącznika światła w sypialni; natomiast garaż odebrała bez uwag;
- K. L. (2) odebrał lokal mieszkalny w dniu 23.12.2009 r. – zgłaszając porysowane szyby w drzwiach balkonowych;
- G. C. odebrała lokal mieszkalny w dniu 19.03.2011 r., zgłaszając brak posadzki na balkonie oraz balustradę do malowania; natomiast garaż odebrała w dniu 31.03.2011 r. bez uwag;

- J. R. (2) odebrał lokal mieszkalny w dniu 16.03.2011 r., zgłaszając uwagi dotyczące m. in. wykonania oknie, wylewki na balkonie, zaworów podłogówki oraz balustrad; natomiast garaż odebrał w dniu 4.04.2011 r. – bez uwag;

- A. J. odebrał lokal mieszkalny w dniu 18.03.2011 r., zgłaszając uwagi do wykonania wylewki na balkonach, okien, instalacji elektrycznej (braki uziemienia, punktu świetlnego), podejścia do wanny, brak pionu ściany łazienki ;

- A. P. odebrała lokal mieszkalny w dniu 1.04.2011 r. – bez uwag;

- J. R. (3) odebrał garaż w dniu 17.02.2010 r. bez uwag, natomiast zakupiony przez niego lokal mieszkalny odebrano w dniu 29.01.2010 r., zgłaszając uwagi dotyczące spoin na suficie, uszkodzenia komina, okien, brak pionu ściany, skręconego komin;

- R. Ł., działając w imieniu G. Ł., odebrała garaż w dniu 7.04.2011 r. – bez uwag , natomiast lokal mieszkalny w dniu 25.03.2011 r., zgłaszając uwagi do wykonania grzejnika.

Odbiory te nie obejmowały odbioru części wspólnych budynku. Ostatecznie wydanie części wspólnych budynku nastąpiło wraz z wydaniem ostatnich lokali, jednakże prace wykończeniowe trwały do 2012 r.

[dowód; podstawowy standard mieszkania k. 38, 67, 176, 185, 321, 350, 363, 385, 392v, 480-481, 525-526, protokoły technicznego odbioru lokali mieszkalnych k. 39-40, k. 41, k. 69-70, 71, k. 92, k. 152, k. 178, k. 180, 206, 258, 260, 275, 286, 311, 318, 333, 334, 351, 359, 365, 387, 388, 394, 395, 424, 425, 451, 452, 458, 473, 502, 503, 507, 515, 518, k. 629, 695, 710-711, notatka k. 332,]

Po odbiorach lokali, zwłaszcza w okresie późnojesiennym, w kolejno oddawanych budynkach zaczęły stopniowo ujawniać się liczne nieprawidłowości, które obserwowali sukcesywnie wprowadzający się właściciele mieszkań. Usterki ujawniły się m. in. w pokryciu dachu w budynkach przy ul. (...). Wskazywano też na niewykonanie ław kominarskich, stopni dachowych oraz podestów przy kominach. W części lokali powstawały zacieki na suficie, pojawiła się wilgoć w lokalach umieszczonych na parterze, lokalach usługowych i klatkach schodowych, co powodowało m. in. odpadanie płytek i cokołów, nasiąkanie paneli, a także zagrzybienie ścian. Ujawniły się nieszczelności w rurach, braki instalacji kanalizacyjnej, deszczowej, nieprawidłowości w wykonaniu instalacji elektrycznej, a także wady w wykonaniu stolarki okiennej i drzwiowej. Nadto zgłaszano problemy z wykonaniem balkonów – ich uszczelnieniem i odprowadzaniem wody, a także powstającymi zaciekami. Dodatkowo doszło do zapadnięcia w ułożonej kostce brukowej na miejscach parkingowych, a także powstania nierówności w kostce na szlakach komunikacyjnych. Z powodu nieprawidłowego ułożenia kostki dochodziło do zalewania lokalu użytkowego na parterze jednego z budynków. Obserwowano również odpadnięcia tynku na elewacji.

Usterki, które pojawiały się w poszczególnych lokalach, były zgłaszane do pozwanej spółki (...) Sp. z o. o. zarówno przez samych właścicieli lokali samodzielnie, jak również przez administratora Wspólnoty, (...) S.C. jako przedstawiciela Wspólnoty, do którego zgłaszali się poszczególni właściciele z prośbą o interwencję w sprawie usterek. Jednocześnie wzywano pozwanego do usunięcia wad, a także przeprowadzenia innych niezbędnych prac.

Nadto sygnalizowano pozwanemu nieprawidłowości, które ujawniły się w czasie przeglądu gwarancyjnego i wymagające usunięcia przez spółkę.

Dodatkowo zgłaszano także niewykonane prace, wynikające z projektu nieruchomości np. w postaci oświetlenia przed garażami.

[dowód: pisma ze zgłoszeniem usterek k. 535-537, reklamacja z dnia 24.05.2012 r. wraz z dowodem nadania k. 538-540, notatka służbowa z dnia 13.06.2012 r. k. 544-546, wezwanie z dnia 28.02.2012 r. k. 549, pismo powoda z dnia 9.08.2011 r. k. 550, pismo z dnia 8.03.2012 r. k. 559, pismo (...) SC z dnia 7.03.2012 r. k. 560, z dnia 27.03.2012 r. k. 561, z dnia 24.11.2011 r. k. 562, z dnia 27.01.2012 r. k. 565, z dnia 15.12.2011 r. k. 570, z dnia 14.10.2011 r. k. 586, z dnia 9.09.2011 r. k. 587, z dnia 23.08.2011 r. k. 591, z dnia 9.08.2011 r. k. 592, z dnia 27.07.2011 r. k. 596, z dnia

16.06.2011 r. k. 597, z dnia 17.02.2011 r. k. 608, z dnia 2.02.2011 r. k. 609, z dnia 31.01.2011 r. k. 610, z dnia 19.11.2010 r. k. 614, z dnia 22.11.2010 r. k. 615, z dnia 8.11.2010 r. k. 617, z dnia 20.10.2010 r. k. 618, z dnia 24.09.2010 r. k. 623, z dnia 9.09.2010 r. k. 626, z dnia 13.01.2010 r. k. 671, z dnia 17.12.2009 r. k. 680, z dnia 14.12.2009 r. k. 681, z dnia 14.12.2009 r. k. 682, z dnia 7.12.2009 r. k. 686, pismo z dnia 6.04.2010 r. k. 627, 657, z dnia 25.11.2009 r. k. 628, z dnia 23.08.2010 r. k. 630, z dnia 18.01.2010 r. k. 637, z dnia 14.06.2010 r. k. 641, z dnia 14.05.2010 r. k. 642, z dnia 12.05.2010 r. k. 644, z dnia 12.05.2010 r. k. 645, z dnia 19.03.2010 r. k. 646, z dnia 17.12.2009 r. k. 648, z dnia 7.04.2010 r. k. 652, z dnia 19.03.2010 r. k. 662, z dnia 18.01.2010 r. k. 665, z dnia 9.11.2009 r. k. 692, z dnia 25.11.2009 r. k. 694, z dnia 19.11.2009 r. k. 696, z dnia 26.10.2009 r. k. 699, z dnia 20.10.2009 r. k. 701, z dnia 8.10.2009 r. k. 712, z dnia 6.10.2009 r. k. 714, k. 715, pismo z dnia 21.10.2011 r. k. 584—585, protokół przeglądu sierpień 2011 r. k. 588-590, pismo k. 613, zgłoszenie k. 619, pismo k. 631, zgłoszenia reklamacyjne stolarki okiennej k. 638- 639, pismo właścicieli z 27.02.2010 r. k. 647, z dnia 27.02.2010 r. k. 650, 663, notatka z przeglądu gwarancyjnego z dnia 29.03.2010 r. k. 653-655, stanowisko Urzędu Regulacji Energetyki z 18.12.2006 r. k. 658, protokół z okresowej kontroli przewodów kominowych z dnia 30.12.2009 r. k. 672-673, z dnia 30.01.2009 r. k. 674-675, protokół nr (...) k. 676-677, protokół rocznego przeglądu budynków z listopada 2009 r. k. 687-691, pismo z dnia 9.11.2009 r. k. 693, reklamacja z dnia 28.07.2009 r. k. 702, pisma dot. reklamacji z dnia 28.07.2009 r. k. 705, k. 707, k. 708, k. 709, zeznania świadka G. B. – utrwalone na nośniku danych k. 812, zeznania świadka T. J. – k. 1048-1049 – utrwalone na nośniku danych k. 1051), zeznania świadka Z. M. – k. 1064-1065 (utrwalone na nośniku danych k. 1067), zeznania świadka T. B. k. 1092-1093 (utrwalone na nośniku danych k. 1094), zeznania świadka M. G. (2) k. 1115-1116 (utrwalone na nośniku danych k. 1118), zeznania świadka B. G. k. 1116 (utrwalone na nośniku danych k. 1118), zeznania świadka J. R. (2) k. 1197-1198 (utrwalone na nośniku danych k. 1201), zeznania świadka H. R. k. 1199 (utrwalone na nośniku danych k. 1201), zeznania świadka A. D. (1) k. 1218-1219 (utrwalone na nośniku danych k. 1221), zeznania świadka A. D. (2) – k. 1219-1220 (utrwalone na nośniku danych k. 1221), zeznania świadka S. H. k. 1225-1227 (utrwalone na nośniku danych k. 1228), zeznania świadka P. J. – k. 1302-1304 (utrwalone na nośniku danych k. 1304), zeznania świadka K. C. k. 1304 (utrwalone na nośniku danych k. 1306), zeznania słuchanej za stronę powodową E. N. k. 1342-1344 (utrwalone na nośniku danych k. 1347),]

W odpowiedzi pozwany deklarował wykonanie prac sprawdzających i naprawczych. Niektóre z nich istotnie zostały wykonane. Nie doprowadziło to jednak do wyeliminowania wad budynków. Nadal występowały zwłaszcza problemy z zawilgoceniem, zalewaniem mieszkań i budynku, zagrzybieniem, zaciekami na tynku, problemy z balkonami, a także brakiem odprowadzenia wody opadowej. Pozwany podważał również część kierowanych wobec niego zarzutów związanych z nieprawidłowym wykonaniem robót, które jego zdaniem były nieuzasadnione.

[dowód: pisma k. 577, k. 583, k. 607, k. 643, k. 649, pismo Gminy z dnia 8.11.2011 r. k. 582, pismo z dnia 18.12.2009 r. k. 669, pismo z dnia 23.12.2009 r. k. 678, z dnia 23.12.2009 r. k. 679, z dnia 18.12.2009 r. k. 683, pismo z dnia 19.10.2009 r. k. 697, k. 698, odpowiedź na reklamację z dnia 28.07.2009 r. k. 704, k. 706, pismo z dnia 2.10.2009 r. k. 769, zeznania świadka T. J. – k. 1048-1049 – utrwalone na nośniku danych k. 1051), zeznania świadka M. G. (2) k. 1115-1116 (utrwalone na nośniku danych k. 1118), zeznania świadka J. R. (2) k. 1197-1198 (utrwalone na nośniku danych k. 1201), zeznania świadka H. R. k. 1199 (utrwalone na nośniku danych k. 1201), zeznania świadka A. D. (1) k. 1218-1219 (utrwalone na nośniku danych k. 1221), zeznania świadka A. D. (2) – k. 1219-1220 (utrwalone na nośniku danych k. 1221), zeznania świadka S. H. k. 1225-1227 (utrwalone na nośniku danych k. 1228), zeznania świadka A. P. k. 1236-1237 (utrwalone na nośniku danych k. 1237a, zeznania świadka Ł. P. k. 1237 (utrwalone na nośniku danych k. 1237a) , zeznania słuchanej za stronę powodową E. N. k. 1342-1344 (utrwalone na nośniku danych k. 1347),]

Pozwany wzywał do usunięcia usterek w pokryciu dachu wykonawcę wykonującego te prace tj. firmę Budownictwo (...).

[dowód: pismo z dnia 9.11.2010 r. k. 616, z dnia 6.10.2010 r. k. 622, zeznania świadka S. C. – k. 1319-1320 (utrwalone na nośniku danych k. 1321),]

Pismem z dnia 29 czerwca 2012 r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej ul.(...) (...), (...), (...) w P. nawiązał do wcześniejszych wezwań z dnia 18 czerwca 2012 r. oraz treści przesłanych protokołów z okresowej „rocznej” kontroli

stanu technicznego budynku przy ul. (...) (...), (...), (...) z dnia 24.03.2012/22.05.2012. W piśmie stwierdzono, że pozwany zlekceważył poprzednie wezwanie i nie zareagował na nie ani się do niego nie ustosunkował. W tej sytuacji wobec zwłoki pozwanego w wykonaniu zobowiązania, z uwagi na pilną konieczność usunięcia stwierdzonych wad, brak reakcji pozwanego na kierowaną doń korespondencje oraz warunki pogodowe umożliwiające przeprowadzenie napraw, powódka wezwała pozwanego do przystąpienia do usuwania wad i usterek nieruchomości wspólnej w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31 lipca 2012 r. po uprzednim zgłoszeniu takiego zamiaru zarządowi powodowej wspólnoty lub administratorowi. Zaznaczono też, że w przypadku dalszej zwłoki powódka w trybie art. 480 k.c. wystąpi na drogę sądową z roszczeniem skutecznego usunięcia wad na koszt pozwanego. Jednocześnie zastrzeżono prawo do dochodzenia naprawienia szkody powstałej na skutek zwłoki pozwanego.

Pismo doręczono w dniu 6 lipca 2012 r.

[dowód: wezwanie z dnia 29.06.2012 r. k. 547 wraz z zpo k. 548,]

Umowami przelewu wierzytelności zawartymi w okresie od lutego 2012 r. do lutego 2013 r. właściciele lokali w budynkach przy ul. (...) (...)-(...) przelali na powoda Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) (...), (...), (...) w P. wszelkie roszczenia odszkodowawcze oraz wszelkie roszczenia pochodzące z rękojmi i gwarancji wynikające z wad fizycznych nieruchomości wspólnej położonej w P. przy ul. (...) (...), (...), (...) i (...) oraz poszczególnych lokali, przysługujące cedentom wobec firmy (...) Sp. z o. o. z tytułu umów ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży. Umowy obejmowały zarówno roszczenia istniejące w dacie jej zawarcia, jak i roszczenia mogące powstać w przyszłości.

[dowód: umowy przelewu wierzytelności k. 29, k. 30, k. 42, k. 48, k. 49, k. 72, k. 101, k. 111, k. 116, k. 117, k. 124, k. 131, k. 132, k. 153, k. 161, k. 179, k. 204, k. 203, k. 228, k. 235, k. 239, k. 262, k. 263, k. 288, k. 297, k. 312, k. 323, k. 341, k. 352, k. 353, k. 354, k. 372, k. 389, k. 405, k. 412, k. 413, k. 420, k. 427, k. 442, k. 453, k. 464, k. 472, k. 490, k. 514.]

We wrześniu 2012 r. (...) S.C. zgłosiła w imieniu wspólnoty wadę ukrytą w postaci zamontowania w pionowej instalacji kanalizacyjnej uszkodzonej rury, co miało doprowadzić do zalania lokali mieszkalnych i pomieszczeń wspólnych.

[dowód: pismo z dnia 17.09.2012 r. k. 794, protokół szkody k. 797-798]

Pismem z dnia 9 października 2012 r. powodowa Wspólnota Mieszkaniowa, informując o cesji wierzytelności przysługujących uprzednio właścicielom poszczególnych nieruchomości, skierowała do pozwanego wezwanie do usunięcia usterek, występujących w budynkach w terminie do dnia 30 października 2012 r.

W przesądowym wezwaniu wskazywano, że usterki były wielokrotnie zgłaszane Spółce, ostatnio w maju 2012 r., jednakże pozostało ono bez odpowiedzi. Jednocześnie wskazano na następujące wady i uchybienia:

- źle wykonane obróbki dachu, kominów, okien i wyłazów dachowych;
 - niezgodnie ze sztuką budowlaną wykonane połączenia arkuszy, brak uszczelnienia i zamocowania, powodujące zacieki;
 - brak opierzenia blaszanego deski okapowej, skutkujący dostawaniem się wody pomiędzy rynną i okap;
 - niewłaściwe wykonanie podbitki, która ulega wypaczeniom i deformacjom;
 - niewystarczające ocieplenie sufitu podwieszanego od strony strychu;
 - uszkodzona droga dojazdowa;
 - źle wykonane obróbki balkonów, skutkujące uszkodzeniem wyprawy elewacyjnej;
- brak stopni i podestów przy kominach (niezgodność z zaleceniami kominiarskimi);

- niewłaściwie wykonane otwory boczne przewodów kominowych;
- źle wyregulowane rynny.

Jako podstawę żądania wskazano art. 556 k.c. i wskazano, że niewypełnienie obowiązków z tytułu rękojmi za wady budynku i nieusunięcie wad we wskazanym terminie spowoduje dochodzenie przez Wspólnotę roszczeń na drodze cywilnoprawnej.

[dowód: wezwanie z dnia 9.10.2012 r. k. 716 wraz z potwierdzeniem nadania k. 717]

W związku z ujawnionymi wadami i niedoróbkami budowlanymi powodowa Wspólnota zleciła wykonanie opracowania dotyczącego określenia ilości i jakości istniejących wad i niedoróbek w budynku przy ul. (...) Nr (...), (...), (...) i (...) oraz podanie sposobu ich likwidacji. Ekspertyzę wykonał Zakład (...) w G., a jej autorem był rzeczoznawca budowlany J. W..

Rzeczoznawca dokoła oględzin budynków w listopadzie 2012 r. i później styczniu 2013 r. Potwierdził wówczas istnienie wad połączeń dachowej części strychowej, murów parterów i dużego zawilgocenia sufitów mieszkań górnych kondygnacji i murów parteru – ścian zewnętrznych i wewnętrznych. Wskazywał na nieszczelnie i nieprawidłowo ułożoną izolację na stropie lub niekiedy brak folii izolacyjnej, a także wadliwe połączenie izolacji ewentualnie wadliwe położenie izolacji poziomej ław fundamentowych. Stwierdził też wadliwe ułożenie kostki betonowej zewnętrznych chodników dojsć do budynku. Rzeczoznawca kwestionował jakość zastosowanych materiałów, ich jakość oraz jakość wykonanych poszczególnych elementów robót.

Koszty remontu poszczególnych budynków rzeczoznawca oszacował na kwotę: w budynku przy ul. (...) (...) 73.111,83 zł, przy ul. (...) 74.259,93 zł, przy ul. (...) 74.371,04 zł oraz przy ul. (...) 67.532,94 zł- łącznie 289.275,74 zł.

[dowód: ekspertyza z dnia 6.12.2012 r. Nr rej. (...) k. 666, aneks z 15.01.2013 r. k. 786-793, zeznania świadka J. W. k. 1103-1104 (utrwalone na nośniku danych k. 1105)]

W 2013 r. pozwany w odpowiedzi na zgłoszenia niektórych właścicieli dokonywał oględzin zgłaszanych usterek i nieprawidłowości. Wykonał wówczas m. in. naprawy kostki brukowej przy ul. (...) lokal (...) i (...), naprawy izolacji termicznej poddasza budynku nr (...), poprawki rury spustowej przy ul. (...), odspojenia obróbek blacharskich kominów i koszy na budynku nr (...).

[dowód: protokół z wykonania oględzin z 8.03.2013 r. k. 757, z dnia 13.03.2013 r. k. 762, pismo z dnia 11.03.2013 r. k. 767, protokół naprawy kostki k. 768, raport czynności z 25.01.2013 r. k. 770, informacja dotycząca usunięcia usterki przy ul. (...) k. 774, informacja k. 775,]

Kolejne wezwanie przedądowe powodowa Wspólnota wystosowała w piśmie z dnia 20 marca 2013 r. Wezwała w nim pozwanego na podstawie art. 556 § 1 k.c. w zw. z art. 560 k.c. w zw. z art. 566 § 1 i 3 k.c. oraz na zasadzie art. 471 k.c. do zapłaty kwoty 289.275,74 zł, która to kwota stanowi koszt usunięcia wad nieruchomości. Jednocześnie wyznaczono termin do zapłaty powyższej kwoty do dnia 28 marca 2013 r.

[dowód: wezwanie z dnia 20.03.2013 r. k. 718 wraz z potwierdzeniem nadania k. 719]

W częściach wspólnych budynków mieszkalnych powodowej wspólnoty występują bardzo poważne wady fizyczne. Stwierdzone wady fizyczne to:

1. - obróbki blacharskie dachu i wyłazów dachowych do poprawy;
- wyłazy dachowe – wadliwe – bez ograniczników uchyłu;

- wyłaz z jednym z budynków posiada zbyt małe wymiary – zgodnie z przepisami i projektem minimalne wymiary wyłazu to 80x80 cm;

- brak stałych dojść do wyłazów dachowych, w zamian pozwany wykonał pseudodrabiny wykonane z odpadów drewna budowlanego – a więc z materiału nie spełniającego wymogów. Ponadto drabiny nie były zamocowane, lecz swobodnie oparte o konstrukcję dachową, nie miały właściwych wymiary – odstępów szczebli. Drabiny te nie były zaprojektowane na obciążenia użytkowe występujące w trakcie eksploatacji budynku.

2. podbitki okapu dachu – okładziny czołowe okapów – przewidziano wykonanie z blachy dekoracyjnej przetłaczanej, a pozwany wykonał z desek drewnianych.

- drewno ulega wypaczeniu, deformacjom, złuszcza się powłoka lakiernicza, zbyt duże wymiary desek boazeryjnych, brak wentylacji przestrzennych okapowych, niewłaściwe mocowanie, brak danych materiałowych;

3. izolacja termiczna nad ostatnią kondygnacją

- izolacja wykonana nienależycie, niestaranne ułożenie, stosowanie odpadów mat z wełny mineralnej, liczne mostki termiczne punktowe i liniowe, izolacja winna być wykonana ponownie z pełnowartościowych materiałów izolacyjnych z zastosowaniem wiedzy inżynierskiej;

- brak izolacji pionowej na ścianach przestrzeni strychowej;

- brak wentylacji przestrzeni nad izolacją termiczną;

- brak pomostów roboczych na stropie II piętra do poruszania się w przestrzeni strychowej; z uwagi na rozmiar przestrzeni strychowej oraz możliwość dostępu do tej przestrzeni izolacja z wełny winna być zabezpieczona podłogą lub pomostami przed ewentualnymi uszkodzeniami mechanicznymi lub też przydeptywaniem. Jest to ważne, gdyż pozwana z powodu oszczędności oddzieliła przestrzeń strychową od lokali mieszkalnych jedynie płytą gipsową, która jest materiałem wykończeniowym i w związku z tym nie nadaje się do przenoszenia obciążeń użytkowych w budownictwie. Brak pomostów grozi możliwością wpadnięcia do mieszkania poniżej; pomosty są konieczne, gdyż znajduje się tam wiele instalacji i niezbędny jest dostęp do nich;

- brak izolacji wyłazów dachowych w poziomie stropów nad II piętrem;

Izolacja jest jednowarstwowa, poniszczona, pofałdowana. Nie jest możliwe, by jej stan i liczne uszkodzenia wynikły z jednostkowego zdarzenia jak ingerencja przy zakładaniu oświetlenia. Uszkodzenia mogłyby być wynikiem chodzenia po warstwie, jednakże tu nie ma takiej możliwości, gdyż chodzenie po płycie gipsowej skutkuje wpadnięciem do środka. Przemieszczanie się po macie mogło spowodować jej zniszczenie, ale nie w takim stopniu, jak to ma miejsce. Możliwym jest też, że wbudowano już maty zniszczone albo źle się nimi posługiwano.

4. balkony w budynkach

- balkony zaprojektowano wadliwie; projektant wykazał brak elementarnej wiedzy inżynierskiej; nie działa prawidłowo hydroizolacja, gdyż jest ona wykonana w poziomie i nie odpływa z niej woda, a przynajmniej nie w całości – balkon powinien być zaprojektowany ze spadkiem 2%, aby zapewnić spływ wody. Prawdłowo wykonuje się izolację pod płytkami z płynnej folii, co nie zostało wykonane;

- obróbki balkonów wykonano jako za krótkie – za mało wystają poza lico bocznych płaszczyzn płyt balkonowych; w związku z tym powodują zacieki elewacji i zacieki spódów balkonowych;

- z płyt balkonów wypływają roztwory soli w kolorze białawym i jasnoszarym; powodują zacieki na niższych kondygnacjach oraz na innych elementach jak obróbki blacharskie, balustrady, rury spustowe.

5. elementy komunikacji na powierzchni dachu

na wszystkich dachach budynków brak w ogóle dojść do kominów i urządzeń na dachu; projekt i wykonawstwo niezgodne z przepisami prawa;

6. pokrycie dachu z blachy dachówkowej

pokrycie wadliwie wykonane, błędy kardynalne w mocowaniu i montażu pokrycia dachowego; pokrycie należy wykonać ponownie w sposób poprawny. Wadliwie rozmieszczono łąty drewniane, do których mocowana jest dachówka, bryty blachodachówki są zamocowane w niewłaściwych miejscach, brak projektu zamocowania bryt na dachu. Gdy bryt się oderwie pod wpływem wiatru może spowodować obrażenia osoby. Oderwanie przez wiatr może spowodować także powstanie rozszczelnień, co występuje na budynkach powódki. Wadliwe są styki poprzeczne i podłużne, brak jest wkrętów na połączeniach podłużnych brytów, wkręty wkręcono nieprawidłowo.

Pod pokryciem znajduje się folia (membrana) wstępnego krycia; folia jest błędnie ułożona; liczne nieciągłości; brak prawidłowego zamontowania w rejonie przejść rurociągów, kominów, wyłazów dachowych; lokalne zwisy folii, liczne dziury i uszkodzenia mechaniczne; membranę należy wykonać ponownie w sposób prawidłowy.

Zarówno od góry jak i od dołu występuje roszenie blachodachówki czyli wykraplanie pary wodnej. Ta woda skapuje na folię wstępnego krycia w dalszej części. Folia ta nie jest szczelna na przedmiotowym dachu. Wykroplona woda musi być z membrany odprowadzona. Folia wstępnego krycia ma szereg dziur, następuje roszenie, a woda wykrapla i wypływa po tej folii do budynku.

7. brak opierzenia blaszanej deski okapowej pomiędzy rynną i okapem

- nie stwierdzono w toku wizji. Brak jest również potrzeby zastosowania w tym miejscu opierzenia.
- Okapy dachów są błędnie rozwiązane i błędnie wykonane; błąd polega na braku odprowadzenia wody z membrany wstępnego krycia;

8. niewłaściwie wykonane otwory boczne w kominach na dachu

- otwory boczne za małe – powinny mieć wymiar 14x14 cm lub średnicę 15 cm;
- otwory nie posiadają zabezpieczeń przeciwko gniazdowaniu ptaków;
- kominy na dachu błędnie wykonane – czapki kominowe bez spadków; brak oddzielenia konstrukcji czapki od trzonu komina;
- czapki wykonane niezgodnie z projektem;
- stwierdzone wykonanie części kominów wymurowanych za krótko; kończą się one w przestrzeni strychowej; powinny być wymurowane ponad połac dachową zgodnie z projektem (2 szt.);

9. źle wyregulowane rynny i rury spustowe

- odnośnie rynien – nie stwierdzono (brak dostępu);
- odnośnie rur spustowych – błędne odprowadzenie wody poprzez wycięcie części odwodnień liniowych; wody powierzchniowe należy odprowadzać otwartymi korytkami ściekowymi do właściwych odbiorników wód opadowych;

10. odprowadzenie wód opadowych

- żaden budynek ani żadne utwardzenie powierzchni terenu jak miejsca postojowe, ciągi pieszo – jezdne, dojścia nie posiadają odprowadzenia do sieci deszczowej. Pozwana wykonała inwestycję niezgodnie z uzgodnieniami (wg których

należało doprowadzić sieć deszczową od ulicy (...) albo wykonać zagospodarowanie wód opadowych na terenie własnej działki) oraz niezgodnie z prawem. Pozwana nie powinna uzyskać pozwolenia na budowę.

- wody odprowadzane są na nieruchomości sąsiednie i na nieruchomość powódki, powodując rozlewiska;
- w budynkach występują miejsca z podciąganiem wilgoci lub kapilarnym podciąganiem wód gruntowych;

11. daszki nad wejściami do klatek schodowych

- zacieki ścian wodami deszczowymi spływającymi z tych daszków;
- brak odprowadzenia wody z daszków (rynny, rury spustowe);
- korozja elementów konstrukcji wsporczej daszków;
- zbyt nisko osadzone daszki powinny być minimum 2,0 m powyżej poziomu wejścia;
- brak właściwego połączenia daszków ze ścianą budynku (występują nieszczelności)
- brak obróbki chroniącej ściany elewacji na linii styku daszków ze ścianami zewnętrznymi
- brak projektu daszków – daszki stanowią elementy ochronne z zakresu bezpieczeństwa użytkowania, dlatego muszą być zaprojektowane zgodnie z zasadami współczesnej wiedzy inżynierskiej na obciążenia, jakie mogą wystąpić w trakcie eksploatacji budynków.

12. wady nawierzchni z kostki brukowej

- wadliwie wykonane podłoże – liczne miejsca z zapadliskami i zastoinami wód opadowych;
- brak wpustów odwodnienia nawierzchni;
- kostkę należy zdemontować wraz z podsypką i ułożyć ponownie na zaprojektowanym podłożu zgodnie z projektem (słabe podłoże gruntowe);
- obramienia nawierzchni wykonać w sposób poprawny;
- w projekcie zagospodarowania terenu w ogóle brak ukształtowania nawierzchni utwardzonych; projektu drogowego brak;

13. wady dotyczące garaży wbudowanych w bryły budynków

- brak nawiewu do pomieszczeń garażowych;
- niesprawna wentylacja grawitacyjna garaży;
- otwór wentylacyjny – wywiewny zbyt mały (nie spełnia warunku normowego);
- posadzka - brak spadków;
- posadzka – brak wpustu podłogowego do odprowadzenia wód i innych cieczy.

14. izolacje termiczne

- garaże wbudowane – brak izolacji termicznej przegród oddzielających garaże od lokali mieszkalnych lub lokali użytkowych (garaże nieogrzewane);

- izolacja termiczna nie została zrobiona w miejscach, gdzie zainstalowane są belki stropowe drewniane, ściany wewnętrzne oraz ściany zewnętrzne, co wpływa na bardzo poważne ubytki ciepła lokali na ostatniej kondygnacji;

15. izolacje akustyczne

brak izolacji akustycznej lokali mieszkalnych i użytkowych od kotłowni i garaży.

16. rurociągi instalacji wewnętrznych

- stwierdzono przewody prowadzące wodę do ogrzewania i CWU (cieplej wody użytkowej) bez izolacji termicznej;

- wszystkie przewody z wyłączeniem instalacji gazowej błędnie przeprowadzone przez przegrody budowlane bez rur przepustowych;

- część rur instalacji wewnętrznych mocowana jest na uchwytych bez wkładki gumowej (elastycznej);

17. klatki schodowe

brak przedsionka (wiatrołapu) lub innego rozwiązania ochronnego przed nadmierną utratą ciepła (niezgodne z prawem);

- brak nawiewu powietrza do klatek schodowych.

18. dokumentacja projektowa

- w projekcie błędnie zaprojektowano balkony, a próba zastosowania technologii tradycyjnej z izolacjami z warstw papy oraz nowej technologii z użyciem mat drenażowych nie była właściwa. Brak w ogóle doboru maty drenażowej w projekcie; wątpliwe, by maty te faktycznie zastosowano. Na skutek elementarnych błędów projektowych i wykonawczych balkony są w bardzo złym stanie;

- brak jest w projekcie pokrycia zaprojektowania kontrłat dachowych, niepotrzebnie zaprojektowano wiatroizolację pod pokryciem z blachodachówki; przestrzeń wentylowana – brak projektu wentylacji przestrzeni strychowej znajdującej się pomiędzy pokryciem dachu a izolacją termiczną z wełny na stropie II piętra. Sam zapis „Przebieg wentylowany” – niczego nie rozwiązuje. Belki stropowe stropu nad II piętrzem – zapisano wg projektu konstrukcyjnego; w projekcie konstrukcyjnym brak zaprojektowania belek stropu nad II piętrzem. Ta sama uwaga dotyczy łat, które mają znajdować się na tym stropie. Brak w przestrzeni strychu zaprojektowanych pomostów roboczych do poruszania się w przestrzeni tak, aby nie wpaść do lokalu mieszkalnego poniżej i nie zniszczyć izolacji z wełny mineralnej. Bardzo wątpliwa konstrukcja dachowa określana jako konstrukcja krokwiowa, która konstrukcją taką nie jest. W dachu występują płatwie i słupy ściskane; brak jest projektu wszelkich połączeń w konstrukcji dachowej – projektant odsyła do rysunków szczegółowych, których nie ma. Na podstawie tego projektu nie można było wykonać poprawnie konstrukcji dachowej.

- izolacje termiczne – brak projektu i obliczeń w zakresie potrzebnych izolacji termicznych – narysowano jakieś warstwy wełny czy też styropianu, ale nie jest to poparte jakimś procesem projektowym (obliczeniami), tymczasem zarówno wełna mineralna, jak i styropian mogą mieć bardzo różne parametry w zakresie ochrony cieplnej. Brak izolacji lokali od strony garaży. Brak w ogóle detali połączeń izolacji termicznych w podstawowych miejscach w budynkach np. poddasze-ściany zewnętrzne. W projekcie znajduje się wiele błędów w zakresie izolacji, szczególnie dotyczących przestrzeni strychowej oraz posadzki na gruncie.

- izolacje akustyczne – wg projektu brak; brak jest izolacji akustycznej pomiędzy garażami i lokalami, kotłownią i lokalami, lokalami użytkowymi i lokalami mieszkalnymi;

- fundamenty – brak projektu fundamentu – w miejscu, gdzie w projekcie miał być rzut płyty fundamentowej umieszczono rzut przyziemia z balkonami rzutu I piętra; w związku z tym w ogóle nie wiadomo, jak budynek został posadowiony. Na rysunku fundamentu pisze się o ławach i stopach fundamentowych, mimo że nie zaprojektowano żadnej ławy fundamentowej i żadnej stopy fundamentowej;

- ściany – brak projektu, brak obliczeń statycznych ścian budynku.

18a. dokumentacja powykonawcza

Brak jest dokumentacji powykonawczej w postaci rysunków z projektu opieczętowanych znakiem „dokumentacja powykonawcza” i podpisem osób upoważnionych.

19. elewacja budynku

- liczne przebarwienia w kolorystyce powierzchni elewacyjnych;

- liczne „kropeczki” po błędnie izolowanych dyblach (łącznikach mechanicznych do mocowania płyt styropianowych do ściany);

- brak listwy startowej w systemie docieplenia;

- brak listew okapnikowych płyt balkonowych;

- lokalne rysy na powierzchniach elewacji wynikające z błędnego wykonawstwa.

[dowód: opinia sądowa biegłego sądowego ds. budownictwa S. A. z listopada 2014 r. k. 847-897, ustna opinia uzupełniająca z dnia 10.02.2015 r. k. 940-943 (utrwalone na nośniku danych k. 944), aneks do opinii sądowej z lutego 2015 r. k. 959-964, ustna opinia uzupełniająca z dnia 6.11.2015 r. k. 1015-1019 (utrwalone na nośniku danych k. 1020), opinia uzupełniająca z dnia 22 grudnia 2015 r. k. 1025-1027 (utrwalona na nośniku danych k. 1028), opinia sądowa uzupełniająca biegłego ds. budownictwa S. A. z listopada 2018 r. k. 1365-1379 wraz z płytą k. 1382, zeznania świadka P. J. – k. 1302-1304 (utrwalone na nośniku danych k. 1304),]

Droga dojazdowa nie stanowi własności wspólnoty; zatem nie może być przedmiotem sporu; działka, na której w przyszłości ma powstać droga, stanowi własność osoby trzeciej – (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w P.. Pozwana wybudowała budynki mieszkalne bez uzgodnienia i zapewnienia dostępu do drogi publicznej. W dokumentacji brak zgody spółdzielni na dojazd do budynków powódki – pozwana nie powinna uzyskać pozwolenia na budowę.

[dowód: opinia sądowa biegłego sądowego ds. budownictwa S. A. z listopada 2014 r. k. 847-897,]

Pozwana jako inwestor miała obowiązek wybudować odcinek kanalizacji deszczowej od zespołu budynków od ulicy (...) lub zagospodarować wody opadowe na własnej działce (vide warunki techniczne wydane przez Gminę Miejską P.). Nie wykonała ani kanalizacji deszczowej od ulicy (...) ani nie wykonała zagospodarowania wód opadowych na własnej działce. Nie wybudowała również żadnych przyłączy do budynków i nawierzchni utwardzonych. Nawet więc gdyby kanalizacja deszczowa została wykonana (także przez inny podmiot), to i tak wody deszczowe pozostałyby na działce jako rozlewiska na chodnikach, dojeździach i miejscach postojowych.

Nie wykonano również kanalizacji zgrupowania miejsc postojowych, które dodatkowo powinny być wyposażone w separator substancji ropopochodnych.

[dowód: opinia sądowa biegłego sądowego ds. budownictwa S. A. z listopada 2014 r. k. 847-897]

Przyczyną występowania wad w budynkach Wspólnoty jest kompilacja błędów projektowych (błędów dokumentacji projektowej) oraz błędów wykonawstwa (błędów w robotach budowlanych). Nadto do przyczyn występowania wad

należy zaliczyć również brak podstawowych rozwiązań projektowych, co skutkuje wymyślaniem rozwiązań przez samych wykonawców (robotników budowlanych).

[dowód: opinia sądowa biegłego sądowego ds. budownictwa S. A. z listopada 2014 r. k. 847-897, ustna opinia uzupełniająca z dnia 6.11.2015 r. k. 1015-1019 (utrwalone na nośniku danych k. 1020),]

Oprócz ustnych zgłoszeń wady fizyczne budynku zgłoszono pisemnie w szczególności:

- nieszczelny dach – przecieki – 17.01. oraz 6.12.2012 r.;
- 25.05.2012 r. - wadliwe obróbki całego dachu , kominów, okien i wyłazów dachowych, podbitka okapów i deski czołowe, wadliwa izolacja termiczna nad ostatnią kondygnacją, droga dojazdowa, źle zrobione obróbki balkonów , uszkodzenia elewacji na skutek wad balkonów, brak elementów komunikacji na dachu, wadliwe otwory w kominach ponad dachem, regulacja rynien i rur spustowych (jednocześnie wskazano, że pozwana od 2010 r. nie odpowiada na pisma i nie usuwa wad budowlanych);
- 13.06.2012 r. – wadliwa izolacja termiczna nad ostatnią kondygnacją, nierówności nawierzchni z kostki, nienormatywne zadaszanie nad kłatkami schodowymi, opierzenia balkonów, zacieki z daszków przy wejściach do klatek schodowych;
- sierpień 2011 i luty 2012 r. - odpadanie podbitki okapów;
- 8.03.2012 r. - brak izolacji termicznej jednego z lokali od sąsiadującego garażu;
- 27.01.2012 r. – naprawa pokrycia dachowego, naprawa opierzeń, sprawdzenie poprawności docieplenia poddaszy, przecieki z dachów, rozlewanie się wód opadowych z rur spustowych;
- 21.10.2011 r. – odwrotne spadki podłużne rynien, prześwity folii wiatrowej, niedokładne ułożenie paraizolacji z folii, niedokładne ułożenie wełny mineralnej nad ostatnią kondygnacją, wymiana obróbek blacharskich źle wykonanych, wymiana blacho dachówki trwale uszkodzonej;
- 16.08.2011 r. (przegląd budowlany) – nierówno ułożona wełna mineralna na strychu, złe dojście do wyłazu dachowego – brak desek, zapadliska nawierzchni z kostki brukowej, brak odprowadzenia wód opadowych, źle zrobione obróbki balkonów , zacieki z daszków, brak ław i stopni kominiarskich i podestów;
- 9.08.2011 r. – wadliwa podbitka okapów dachów;
- 17.02.2011 r. – przecieki z dachu budynek nr (...);
- 2.02.2011 r. – podciąganie wilgoci w mieszkaniach usytuowanych na parterze i lokalach użytkowych;
- 31.01.2011 r. – zapadliska kostki brukowej;
- 14.01.2011 r. – przecieki z dachu do lokalu (...);
- 19.11.2010 r. – przecieki z dachu (...), (...), (...) i (...);
- 29.03.2010 r. – notatka z przeglądu gwarancyjnego budynków (...) i (...) – błędnie wykonane obróbki balkonów – zacieki elewacji, podbitka okapów, źle wykonane spadki na balkonach, ślady zawilgocenia w kotłowni, brak izolacji rur co i cwu, brak rur przepustowych, uszkodzenia elewacji.

[dowód: opinia sądowa biegłego sądowego ds. budownictwa S. A. z listopada 2014 r. k. 847-897]

Obróbki blacharskie dachów z uwagi na konieczność wykonania prawidłowo nowego pokrycia należy rozebrać i wykonać ponownie w sposób poprawny (obróbki powinny wystawać 20 cm nad powierzchnie dachu, tymczasem w

budynkach są zbyt małe wysokości). Wyłazy dachowe – wyłaz w budynku nr (...) jest wadliwy- wadliwość polega na niespełnieniu wymogu minimalnego wymiaru 80x80 cm. Wszystkie cztery wyłazy w 4 budynkach są niewłaściwie zamontowane w połaci dachowej, niewłaściwość polega na braku szczelności połączenia wyłazów z membraną wstępnego krycia, której zadaniem jest zapewnienie wodoszczelności pokrycia dachowego. W przestrzeni strychowej brak stałych dojść do wyłazów dachowych; brak również odpowiednich drabin z dojściem do wyłazów.

Podbitki okapu dachu –okładziny czołowe okapów – błędne wykonawstwo, brak szczegółowych rozwiązań projektowych, w projekcie opisano, że okapy dachu mają być wykonane z blachy dekoracyjnej. Należy rozebrać istniejące podbitki z desek boazeryjnych i wykonać podbitki zgodnie z projektem z blachy dekoracyjnej; istniejące podbitki wykonano z niewłaściwego materiału, który ulega odkształceniom i odbarwieniom. Dochodzi również do jego odrywania od konstrukcji spodniej, co może grozić zdrowiu i życiu ludzi. Izolacja termiczna nad ostatnia kondygnacją – wadliwe wykonawstwo, wadliwy projekt, niezgodność z projektem – brak wentylacji przestrzeni nad izolacją. Oględziny przestrzeni strychowych budynków wykazały, że izolacja z wełny wykonana jest wadliwie tj. po prostu wrzucono w tą przestrzeń odpady mat z wełny mineralnej w różnych odcieniach i kolorach. Izolację należy wykonać ponownie w sposób poprawny z zastosowaniem kilku warstw płyt z wełny mineralnej zamiast mat, które zastosowane w tym miejscu i w taki sposób nie stanowią izolacji termicznej. Należy również wykonać izolację pionową na wewnętrznych powierzchniach ścian zewnętrznych i innych elementach takich jak instalacje wewnętrzne i kominy. Rozwiązanie takie zapobiegnie powstawaniu mostków termicznych; wbudowane przez pozwaną odpady mat z wełny należy rozebrać i zutylizować.

Balkony w budynkach – wadliwy projekt, wadliwe wykonawstwo. Wszystkie balkony we wszystkich budynkach zaprojektowano w sposób błędny. Hydroizolacja balkonów powinna znajdować się bezpośrednio pod okładziną ceramiczną. Wszelkie hydroizolacje zaplanowane jako warstwy płyty balkonowej muszą mieć odpowiedni spadek i odprowadzać wodę z płyty balkonowej w sposób zgodny z zasadami wiedzy inżynierskiej. W tej chwili wody opadowe wnikają w warstwy balkonowe i są wypłukiwane w formie roztworów soli i wapnia zalewając elementy budynku niżej położone białawą substancją. Obróbki blacharskie na większości balkonów są zbyt krótkie – licują się z czołem płyt balkonowych przez co spływające wody zaciekają na płyty balkonowe i elewacje. Wszystkie warstwy wszystkich płyt balkonowych należy rozebrać do konstrukcji i wykonać ponownie zgodnie z zasadami wiedzy inżynierskiej. Nie należy się kierować projektem, gdyż projektant wykazał elementarny brak wiedzy w tym zakresie.

Elementy komunikacji na powierzchni dachu – na wszystkich dachach budynków brak w ogóle dojść do kominów i urządzeń na dachu. Brak podstawowej wiedzy w projektowaniu i wykonawstwie. Zgodnie z instytucją poza fazą montażową nie należy chodzić po pokryciu dachu z blach dachówkowych, gdyż jest to materiał delikatny i w związku z tym łatwo podatny na uszkodzenia mechaniczne (wgniecenia). Należy wykonać stałe dojścia do kominów, urządzeń technicznych oraz anten radiowych i telewizyjnych. Dojścia takie wykonuje się w postaci ław kominiarskich (elementy poziome) oraz stopni dachowych (elementy pochyłe). Na wszystkich dachach należy wykonać elementy konstrukcji dachowej w postaci ław kominiarskich i stopni dachowych.

Pokrycie dachu z blachodachówki – wykonane wadliwie, błędy w mocowaniu i montażu pokrycia dachowego. Pokrycie należy rozebrać i wykonać ponownie zgodnie z zasadami wiedzy inżynierskiej oraz instrukcją montażu producenta blachy dachówkowej, ponieważ pokrycie z blachy dachówkowej instalowane jest w sposób powodujący jego uszkodzenie (otwory na wkręty farmerskie) i nie jest możliwe ponowne wykorzystanie zdemontowanych brytów blach dachówkowych. Należy również rozebrać i poprawnie wykonać folię wstępnego krycia – wykonana przez pozwaną jest dziurawa, nieciągła i błędnie zainstalowana przy wszelkich przejściach elementów budowlanych przez płaszczyzny dachu.

Brak opierzenia blaszanego deski okapowej pomiędzy rynną a okapem nie stanowi wady. Jednocześnie jednak należy zwrócić uwagę, że okapy zgodnie z projektem miały być wykonane z blachy dekoracyjnej. Przy wymianie obudowy okapu deski boazeryjne należy zastąpić blachą dekoracyjną.

Niewłaściwie wykonane otwory boczne w kominach na dachu – należy powiększyć istniejące otwory do wymiaru 14x14 cm. Otwory zabezpieczyć siatką.

Źle wyregulowane rynny spustowe – rynny i rury spustowe zostaną zdemontowane przy wymianie pokrycia dachów i ponownie zamontowane z zachowaniem wymaganych regulacji.

Odprowadzenie wód opadowych – w zaistniałej sytuacji należy zaprojektować przyłącza do budynku i zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Gminę Miejską P., a także wykonać przyłącza i sieć kanalizacji deszczowej zgodnie z ww. projektem.

Daszki nad wejściem do klatek schodowych – daszki należy zdemontować i ponownie zamontować na właściwej wysokości w stosunku do poziomu terenu. Styk daszków z licem ścian zewnętrznych wyposażać w odpowiednią obróbkę blacharską. Boczne krawędzie daszków wyposażać w rynny zakończone rzygaczem.

Nawierzchnie z kostki brukowej – należy rozebrać i wykonać ponownie w sposób poprawny. Z dokumentacji wynika, że na działce występują bardzo złe warunki gruntowe. Pod powierzchnią warstwy gleby występują głównie namuły i torfy, które nie nadają się do wykorzystania dla celów budowlanych np. posadowienia budynków czy też wykonania dróg i utwardzeń, na których będzie odbywał się ruch pojazdów samochodowych związku z tym należy zaprojektować wzmocnienie podłoża gruntowego. W przypadku nawierzchni drogowych wystarczająca może być wymiana gruntu. Pozwany wiedział, że na przedmiotowej działce w podłożu występują grunty nienośne (pozwany wykonał badania podłoża gruntowego).

Garáže wbudowane w bryły budynków: należy wykonać otwory nawiewne w ścianach zewnętrznych garaży. Otwór wentylacyjny – wywiew powiększyć do wymiarów 14x14 cm lub kołowy o średnicy 15 cm. Na istniejących posadzkach wykonać należy owe posadzki ze spadkiem 2% w kierunku bramy garażowej. W tej chwili natomiast nie jest już możliwe skanalizowanie wbudowanych garaży.

Izolacje termiczne – należy wykonać izolacje termiczne ścian garaży graniczących z pomieszczeniami o innym przeznaczeniu (lokale mieszkalne, lokale użytkowe), izolacje termiczne sufitów w garażach na styku z lokalami mieszkalnymi. Zgodnie z przepisami temperatura obliczeniowa w garażu to +5 st. C, a temperatura obliczeniowa w lokalu mieszkalnym to +20 st. C, zatem przegroda oddzielająca te dwa rodzaje pomieszczeń musi być wyposażona w izolację termiczną. Do izolacji tej należy zastosować płyty z wełny mineralnej – spełni ona wówczas również funkcje izolacji akustycznej. Powinny być zastosowane dwie warstwy maty jako izolacja każda o grubości 10 cm i bez przerw.

Rurociągi instalacji wewnętrznych – należy wykonać izolację termiczną rurociągów CO, CWU i wody zimnej w kotłowniach; uchwyty rur instalacyjnych wyposażać we wkładki gumowe. Natomiast brak rur przepustowych należy uznać jako wadę trwałą.

Klatki schodowe – brak przedsionka, brak wentylacji klatek – należy wykonać otwory nawiewne do klatek schodowych na ścianach zewnętrznych. Nad drzwiami wejściowymi zamontować nagrzewnicę elektryczną (rozwiązanie zastępcze).

Dokumentacja projektowa – na tym etapie wada nieusuwalna.

Dokumentacja powykonawcza – brak w ogóle tej dokumentacji, należy zobowiązać pozwanego do skompletowania i przekazania powódce kompletnej i oryginalnej dokumentacji powykonawczej.

Elewacja budynku – wady trwałe – należy obniżyć wartość tego elementu budynku.

[dowód: opinia sądowa biegłego sądowego ds. budownictwa S. A. z listopada 2014 r. k. 847-897, ustna opinia uzupełniająca z dnia 10.02.2015 r. k. 940-943 (utrwalone na nośniku danych k. 944), aneks do opinii sądowej z lutego 2015 r. k. 959-964.]

Wysokość kosztu usunięcia wad wynosi 895.691,57 zł brutto.

Wysokość koszt usunięcia wad określona została w sposób standardowy tj. zgodnie z zasadami ustalania wartości robót i obiektów budowlanych za pomocą kosztorysu budowlanego szczegółowego. Do określenia kosztu usunięcia wad zastosowano średnie czynniki produkcji budowlano – montażowej na poziomie III kwartału 2014 r. (w cenach bieżących).

[dowód: opinia sądowa biegłego sądowego ds. budownictwa S. A. z listopada 2014 r. z załącznikami k. 847-897, aneks do opinii sądowej z lutego 2015 r. k. 959-964,]

W okresie od 31 października 2016 r. do 30 listopada 2016 r. Zakład (...) wykonał na zlecenie powodowej Wspólnoty w budynkach przy ul. (...) w P. uszczelnienie dachu i rur wentylacyjnych oraz czyszczenie rynien w budynkach. Wartość robót strony ustaliły na kwotę brutto 8800 zł.

[dowód: umowa z 28.10.2016 r. k. 1212-1213, faktura nr (...)16 k. 1211, dokumentacja zdjęciowa k. 1214-1217]

Wszystkie wskazane wyżej wady w dalszym ciągu występują w budynkach. Od listopada 2014 r. pozwany nie wykonywał żadnych prac naprawczych w częściach wspólnych budynku.

Na indywidualne żądanie właścicieli w niektórych garażach założono na suficie izolację z materiału izolacyjnego, jednakże brak danych o rodzajach i jego grubości. Nie można tego jednak uznać za wykonanie izolacji sensu stricto, gdyż ich wykonanie nie wynika z procesu projektowego tj. z wiedzy inżynierskiej, a nadto są one niekompletne, w związku z czym i tak wymagają wykonania ich zgodnie z zasadami współczesnej wiedzy.

[dowód: opinia sądowa uzupełniająca biegłego ds. budownictwa S. A. z listopada 2018 r. k. 1365-1379 wraz z płytą k. 1382, opinia uzupełniająca z dnia 26.03.2019 r. k. 1412-1413 (utrwalone na nośniku danych k. 1415),]

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy, w szczególności na podstawie dokumentów złożonych przez strony postępowania, których autentyczność nie była w żaden sposób podważana i nie wzbudziła w tym zakresie wątpliwości Sądu. Istotna okazała się zwłaszcza złożona do akt korespondencja prowadzona między stronami, w tym pisma, w których zgłaszano pozwanej spółce wady budynków i zwracano się o ich naprawę. Dodatkowo Sąd uwzględnił także złożone do akt umowy sprzedaży, protokoły odbioru lokali, a także protokoły z dokonanych przeglądów technicznych budynków. Natomiast inne dokumenty odnoszące się do procesu budowlanego budynków przy ul. (...) w P. uwzględnione zostały przez biegłego do spraw budownictwa S. A. jako podstawa wydanych w toku sprawy opinii.

Ustalając okoliczności sprawy Sąd uwzględnił także treść zeznań słuchanych w sprawie świadków: T. B., M. G. (2), B. G., J. R. (2), H. R., A. D. (1), A. D. (2), A. P., Ł. P. – właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w budynkach przy ul. (...) w P.. Świadkowie opisywali w nich wady, jakie ujawniały się czy to w lokalach stanowiących ich własność czy też w częściach wspólnych budynku, wskazywali, w jaki sposób zawiadamiana była o nich pozwana spółka i jaka była jej reakcja na powyższe. Sąd uznał zeznania wymienionych osób za wiarygodne, mając na uwadze, że co do zasady były one spójne i logiczne. Sąd zwrócił zwłaszcza uwagę na fakt, że świadkowie wskazywali na tożsame usterki pojawiające się w budynku i jego otoczeniu, wszyscy podkreślali też, że zawiadamiali pozwanego o stwierdzonych wadach czy to osobiście czy też za pośrednictwem administratora Wspólnoty. W powyższą relację wpisały się też słowa S. H. – inspektora zatrudnionego przez zarządcę nieruchomości i dokonującego przeglądów obiektów budowlanych, P. J. – inżyniera budownictwa, zatrudnionego jako specjalistę do spraw technicznych przez powoda czy K. C. – pracownika administracji Wspólnoty. I oni potwierdzali bowiem występowanie w budynkach powódki i otoczeniu usterek i nieprawidłowości, o których mówili członkowie Wspólnoty. K. C. podawała również, że niektórzy właściciele zgłaszali się do niej z prośbą o interwencję za pośrednictwem właśnie administratora. Spójne z powyższymi były też zeznania R. Ł., która co prawda nie zgłaszała występowania żadnych usterek w lokalu należącym do jej syna, niemniej słyszała o wadach występujących i zaobserwowanych przez właścicieli innych lokali. W konsekwencji za wiarygodne

uznano także zeznania słuchanej za stronę powodową E. N., jako że i one wpisały się w wersję przedstawianą przez wymienionych wcześniej świadków.

W tej sytuacji jako niewiarygodne oceniono zeznania S. C. – wykonującego konstrukcje dachu i poszycie na budynkach przy ul. (...) w P., który wywodził, że prace dekarские wykonał prawidłowo, w szczególności założone pokrycie i izolacja były szczelne, natomiast usterki wynikły z działania osób trzecich. Jako niezgodne z prawdą Sąd uznał także zeznania T. N. - byłego pracownika pozwanej spółki czy wreszcie słuchanego za pozwaną R. N., pełniącego funkcję prezesa zarządu spółki. Osoby te bowiem również wskazywały na prawidłowość prac wykonanych przez pozwaną, zaś za występowanie ewentualnych usterek obwiniały osoby trzecie, przede wszystkim właścicieli lokali, którzy mieli w sposób nieprawidłowy użytkować mieszkanie bądź wykonywać prace wykończeniowe np. w łazienkach czy na balkonach. Powyższe stało bowiem w sprzeczności nie tylko z zeznaniami wskazanymi wcześniej świadków, ale przede wszystkim z opinią sądową sporządzoną przez biegłego do spraw budownictwa S. A..

Natomiast bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostały zeznania świadka A. S. (1), która przyznała, że jako że nie mieszka w budynkach przy ul. (...), nie ma wiedzy o ich stanie technicznym.

Mając na względzie przedmiot niniejszego postępowania, Sąd za kluczowe i decydujące dla rozstrzygnięcia sprawy niniejszej uznał opinie biegłego do spraw budownictwa ze specjalnością w zakresie kosztorysowania S. A., dopuszczone na okoliczność określenia zakresu oraz rodzaju wad nieruchomości wspólnej, przyczyn i czasu ich ujawnienia się, sposobu usunięcia tychże wad i wysokości kosztu ich usunięcia, kosztu przywrócenia budynków do stanu zgodnego z projektem oraz umową, jak również okoliczności określenia kwoty obniżenia wartości budynków posadowionych na nieruchomości wspólnej na skutek istnienia tych wad. Sąd uznał sporządzoną przez biegłego opinię podstawową oraz opinie uzupełniające za wiarygodne i rzetelne. Miał na uwadze, że wykonał je profesjonalista z ogromnym doświadczeniem zawodowym i odpowiednim wykształceniem. Zważył, że biegły wypowiedział się zgodnie z тезami dowodowymi zakreślonymi przez Sąd, w sposób jasny i logiczny przeprowadzając swoje wywody w oparciu o materiał dowodowy zgromadzony w aktach sprawy, dokumenty źródłowe, w tym odnoszące się do procesu budowlanego, jak również materiał uzyskany podczas wizji lokalnych, co ostatecznie umożliwiło sformułowanie przez niego pełnych i kompleksowych opinii. Biegły w sposób szczegółowy wyliczył szereg nieprawidłowości, jakie dostrzegł w inwestycji pozwanego w P., odnoszących się zarówno do fazy projektowania budynków, jak również wykonania prac budowlanych, których efektem były wady stwierdzone we wszystkich czterech budynkach przy ul. (...). Dostrzeżone usterki odnosiły się jego zdaniem przede wszystkim do wykonania dachu, pokrycia dachu, podbitki, w szczególności zaś prawidłowości wykonania izolacji termicznej między najwyższą kondygnacją a poszyciem, braku pomostów roboczych. Błędy dostrzegł także w wykonaniu izolacji na niższych poziomach, w tym między garażami a pozostałymi lokalami, braku izolacji akustycznej, w wykonaniu balkonów, rurociągów instalacji wewnętrznych, odprowadzaniu wód opadowych i wykonaniu (a raczej braku wykonania) sieci kanalizacyjnej. Biegły wskazywał też na nieprawidłowości w wykonaniu nawierzchni brukowej czy wreszcie wady elewacji budynku.

Sąd zważył przy tym, że pozwana kwestionowała opinie biegłego, który winą za zaistniałą sytuację obarczył właśnie spółkę (...) Sp. z o. o. By je wyjaśnić, zlecił sporządzenie kolejnych opinii uzupełniających i aneksów do niej. W nich jednak biegły wyczerpująco i zrozumiale wyjaśnił wszelkie wątpliwości, jakie pojawiły się na tle czynionych przez niego rozważań dotyczących stwierdzonych w budynku wad i nieprawidłowości oraz ich przyczyn. W tej sytuacji Sąd w pełni podzielił wnioski wysuwane przez biegłego.

Natomiast postanowieniem z dnia 22 czerwca 2018 r. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa inż. S. A. na okoliczności dotyczące ustalenia zakresu wad budowlanych budynków położonych w P. przy ul. (...), w szczególności, czy wady wskazanych budynków stwierdzone w opinii z listopada 2014 r. oraz w opiniach uzupełniających sporządzonych przez biegłego istnieją do chwili obecnej, czy też zostały usunięte, a jeżeli zostały częściowo usunięte – to jaki jest koszt usunięcia tychże wad, a także kwestii wskazanych w treści piśmie pozwanego z dnia 11.03.2016 r. Biegły sporządził kolejną opinię, tym razem opierając się o własne obserwacje uczynione w trakcie dwóch wizji w dniach 7 i 16 listopada 2018 r. Po raz kolejny Sąd uznał opinię biegłego za rzeczową i spójną, a jego uwagi i wnioski za logiczne, zwłaszcza mając na uwadze wskazywany przez biegłego fakt, że pomiędzy datą sporządzenia

opinii podstawowej oraz rzeczowej opinii pozwany nie podjął żadnych działań, które doprowadziłyby w ocenie biegłego do trwałego usunięcia wad. Wywód biegłego był zdaniem Sądu rzeczowy i właściwie umotywowany, wobec czego Sąd ostatecznie podzielił wnioski biegłego w całej rozciągłości.

Powyższe stanowisko Sądu było przyczyną, dla której postanowieniem z dnia 22 czerwca 2018 r. Sąd oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu budownictwa, nie znajdując podstaw, by podzielić stanowisko strony nie tylko wobec zarzutów merytorycznych, ale również co do stronniczości biegłego. Podobnie postanowieniem z dnia 26 marca 2019 r. Sąd oddalił wniosek w przedmiocie dopuszczenia dowodu w opinii kolejnego biegłego z zakresu budownictwa na okoliczności jak dotychczas, mając na względzie, że zostały one w wystarczający sposób wyjaśnione. Wreszcie oddalono również wniosek o przeprowadzenie powtórnych oględzin budynków przez biegłego przyjmując tłumaczenie biegłego A., iż dokonana wizja była jedynie wizją uzupełniającą do wcześniejszej i w istocie nie było potrzeby powiadamiania o oględzinach żadnej ze stron. Nieobecność zaś stron zdaniem Sądu nie wpłynęła w żaden sposób na prawidłowość poczynionych spostrzeżeń, zwłaszcza że – jak już wyżej zaznaczono – pozwany pomiędzy pierwszymi oględzinami a obecnymi nie podjął żadnych skutecznych czynności naprawczych.

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Sąd w pierwszej kolejności wskazuje, że powódka, odwołując się do faktu nieprawidłowego wykonania przez pozwaną spółkę (...) Sp. z o. o. budynków przy ul. (...) w P., oparła swoje roszczenie alternatywnie na dwóch podstawach prawnych. Przede wszystkim wskazała na art. 556 § 1 k.c. w zw. z art. 560 § 1 i 3 k.c. i zasady odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej, z drugiej jednak również na ogólne zasady odpowiedzialności kontraktowej z art. 471 k.c. Z tego względu Sąd wskazuje, że podziela stanowisko prezentowane w orzecznictwie, iż nabywcy wadliwej rzeczy przysługuje wybór co do sposobu uzyskania rekompensaty od sprzedawcy. Rezultatem dokonania takiego wyboru może być samodzielne dochodzenie roszczeń z rękojmi bądź też roszczenia odszkodowawczego na podstawie art. 471 kc, bez równoczesnego korzystania z uprawnień przysługujących w ramach reżimu wynikającego z rękojmi. W pierwszej sytuacji sprzedawca odpowiada za wady rzeczy sprzedanej, w drugiej zaś odpowiada z mocy art. 471 kc nie za wady, ale za szkodę spowodowaną wadą wynikłą z nienależytego wykonania umowy polegającego na wydaniu kupującemu rzeczy wadliwej. Szkada ta wyraża się wówczas różnicą między wysokością zapłaconej sprzedawcy ceny, będącej ekwiwalentem niewadliwego przedmiotu sprzedaży, a wartością rzeczy wadliwej w chwili jej wydania kupującemu. (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8.12.2005r. (II CK 291/05 Lex nr 188547). Podobny pogląd wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z 25.08.2004r. (IV CK 601/03), stwierdzając, iż jeśli kupiony towar jest wadliwy, nabywca ma wybór co do sposobu uzyskania rekompensaty od sprzedawcy: może dochodzić swoich praw z rękojmi za wady, może też żądać odszkodowania za faktyczną szkodę, jakiej doznał wskutek wadliwości towaru. Żądanie odszkodowania nie musi być poprzedzone próbą skorzystania z rękojmi. Z powyższego wynika, że powódka, dochodząc w niniejszym procesie należności wynikających z wadliwego wykonania przez pozwanego czterech budynków położonych w P., mogła dowolnie i niezależnie od siebie wskazać jeden z dwóch reżimów odpowiedzialności, ewentualnie wskazać oba. W tej jednak sytuacji, dla skuteczności dochodzenia zgłoszonego przez powódową Wspólnotę roszczenia, wymagane było wykazanie przez nią przesłanek właściwych dla obu przyjętych podstaw prawnych.

Odnosząc się do odpowiedzialności opartej na przepisach dotyczących rękojmi za wady zaznaczyć należy, że w zastosowanie w niniejszej sprawie mają reguły obowiązujące w dacie zawarcia przez właścicieli umów sprzedaży, a więc w latach 2009 – 2011. Zgodnie z nimi, w szczególności zaś art. 556 § 1 k.c., sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego, albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niezupełnym (rękojmia za wady fizyczne).

Aby wykazać odpowiedzialność sprzedawcy, koniecznym jest jedynie udowodnienie przez kupującego istnienia wady rzeczy sprzedanej – tu wykonanego obiektu budowlanego. Rękojmia stanowi bowiem szczególny rodzaj ochrony udzielonej kupującemu, niezależnej od winy i wiedzy sprzedawcy ani od wystąpienia szkody, a więc z pewien

sposób zobiektywizowanej. Przesądza o tym art. 557 § 1 k.c., zgodnie z którym sprzedawca jest zwolniony od odpowiedzialności jedynie wówczas, gdy udowodni, że nabywca wiedział o wadzie w chwili wydania rzeczy. Zgodnie z art. 559 k.c., sprzedawca nie jest też odpowiedzialny z tytułu rękojmi za wady fizyczne, które powstały po przejściu niebezpieczeństwa na kupującego, chyba że wady wynikły z przyczyny tkwiącej już poprzednio w rzeczy sprzedanej.

Stosownie do art. 560 § 1 k.c., jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny. Jednakże kupujący nie może od umowy odstąpić, jeżeli sprzedawca niezwłocznie wymieni rzecz wadliwą na rzecz wolną od wad albo niezwłocznie wady usunie. Ograniczenie to nie ma zastosowania, jeżeli rzecz była już wymieniona przez sprzedawcę lub naprawiana, chyba że wady są nieistotne. Zgodnie z § 2, jeżeli kupujący odstępuje od umowy z powodu wady rzeczy sprzedanej, strony powinny sobie nawzajem zwrócić otrzymane świadczenia według przepisów o odstąpieniu od umowy wzajemnej. Natomiast wg § 3, jeżeli kupujący żąda obniżenia ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej, obniżenie powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość rzeczy wolnej od wad pozostaje do jej wartości obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad. Wreszcie w § 4 ustawodawca przesądził, że jeżeli sprzedawca dokonał wymiany, powinien pokryć także związane z tym koszty, jakie poniósł kupujący.

Kupujący, decydując się na dochodzenie należności w trybie przepisów o rękojmi za wady, co do zasady może domagać się więc w pierwszej kolejności naprawienia rzeczy albo jej wymiany na wolną od wad. Dopiero gdy naprawa dokonana niezwłocznie nie będzie skuteczna albo wymiana okaże się utrudniona, uprawniony może żądać obniżenia ceny albo odstąpić od umowy za zwrotem ceny. Jest to zamknięty katalog możliwych roszczeń.

Wg przepisów o rękojmi w brzmieniu sprzed nowelizacji, uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne nieruchomości wygasają po upływie roku, a gdy chodzi o wady budynku - po upływie lat trzech, licząc od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana (art. 568 § 1 k.c.). W orzecznictwie ukształtował się pogląd, że w przypadku uprawnień z rękojmi mających charakter roszczeń – termin z art. 568 § 1 k.c. (niezależnie czy 3-letni, czy obecnie 5-letni) należy traktować jako zawity, a zatem ze stosownym powództwem na drodze sądowej trzeba wystąpić w tym terminie (m.in. uchwała Sądu Najwyższego z 5 lipca 2002 r., III CZP 39/02). Złożenie pozwu po jego upływie powoduje utratę uprawnień z tytułu rękojmi za wadliwe wykonanie robót budowlanych. Jednocześnie jednak utrata uprawnień z tytułu rękojmi (i ewentualnie udzielonej dodatkowo gwarancji) za wady wzniesionego budynku nie powoduje automatycznej utraty roszczeń odszkodowawczych na ogólnych zasadach odpowiedzialności dłużnika za nienależyte wykonanie zobowiązania (art. 471 i nast. k.c.).

Z kolei w przypadku oparcia roszczenia na reżimie odpowiedzialności kontraktowej z art. 471 k.c. koniecznym jest wykazanie szkody wierzyciela w postaci uszczerbku majątkowego, który musi być spowodowany niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania przez dłużnika, jak również adekwatnego związku przyczynowego między faktem nienależytego wykonania lub niewykonania zobowiązania a poniesioną szkodą. Ewentualna zaś obrona pozwanego winna polegać na wykazaniu, iż szkoda powstała z przyczyn, za które nie ponosi on odpowiedzialności. Co bowiem należy podkreślić, odpowiedzialność dłużnika z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania została ukształtowana na zasadzie winy, jednakże w art. 471 k.c. zawarto domniemanie, iż niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło na skutek okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność.

Przed przejściem do dalszych rozważań Sąd wskazuje też, że legitymacja czynna powodowej wspólnoty do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych związanych z wadami nieruchomości wspólnej jak również roszczeń wynikających z przepisów o rękojmi rzeczy sprzedanej wobec pozwanej spółki nie budzi wątpliwości. Wynika bowiem z umów cesji wierzytelności zawartych przez nią z poszczególnymi właścicielami lokali (vide uchwała Sądu Najwyższego z 23.09.2004r. (III CZP 48/04 OSNC 2005/9/153).

Zdaniem Sądu, niezależnie od przyjętej podstawy odpowiedzialności stwierdzić należy, że odpowiedzialność pozwanej spółki jest uzasadniona.

Biorąc pod uwagę stanowisko biegłego S. A., prezentowane w niniejszej sprawie, nie ulega bowiem wątpliwości że sprzedane lokale i całe budynki, w których lokale te się znajdowały, a także ich otoczenie, obciążone były licznymi wadami. Nieprawidłowości biegły dostrzegł już na etapie projektowania inwestycji, wskazując na braki i błędy

w dokumentacji projektowej dotyczące projektu dachu budynków (brak zaprojektowania kontr łąt dachowych, niepotrzebnie zaprojektowana wiatroizolacja, brak projektu wentylacji przestrzeni strychowej, brak pomostów roboczych, brak projektu wszelkich połączeń w konstrukcji dachowej), balkonów (błędnie dobrana technologia), izolacji termicznych (brak projektu i obliczeń, brak izolacji od strony garaży, brak detali połączeń izolacji termicznych w podstawowych miejscach w budynkach, błędy w zakresie izolacji na strychu), izolacji akustycznych, ścian czy fundamentów (brak w ogóle projektu fundamentu). Powyższe nieprawidłowości powodowały, że w ocenie biegłego na podstawie takiego projektu niemożliwym było poprawne wykonanie przynajmniej części elementów budynku, a co za tym - jak należy przyjąć - obiektu jako całości. Jego zdaniem zresztą na podstawie przedłożonej dokumentacji projektowej pozwana spółka w ogóle nie powinna uzyskać pozwolenia na budowę.

Na powyższe nieprawidłowości nałożyły się błędy wykonawcze pozwanego, w wyniku których powstały budynki obciążone szeregiem wad. Te dotyczyły wykonania dachu m. in. obróbek blacharskich, wyłazów dachowych, wykonania podbitki okapu, elementów komunikacji dachu, pokrycia dachu blachodachówką, nadto wykonania balkonów, źle wyregulowanych rynien i rur spustowych, rurociągów instalacji wewnętrznych, klatek schodowych, daszków nad wejściem do nich czy też wykonania elewacji. Szczególnie istotne okazały się jak się wydaje wady wykonanej izolacji termicznej nad ostatnią kondygnacją i w ogóle pokrycia dachowego. Niestaranne wykonanie izolacji, zastosowanie do niej odpadów mat wełny mineralnej zamiast pełnowartościowych materiałów izolacyjnych, nieprawidłowy montaż i mocowanie pokrycia dachowego, niewłaściwe ułożenie folii wstępnego krycia i szereg innych wskazanych przez biegłego błędów wykonawczych doprowadziło bowiem do sytuacji wyjątkowo dotkliwej dla mieszkańców, w której woda a, wpływając do budynku, powodowała wilgoć w pomieszczeniach zwłaszcza ostatniej kondygnacji, zacieki, zalania, a nawet ich zagrzybenie. Podobna sytuacja występuje też w lokalach na najniższej kondygnacji budynków, co związane było z kolei przede wszystkim z niewykonaniem właściwego odprowadzenia wód opadowych. Biegły wyjaśniał, że żaden z budynków ani też żadne utwardzone powierzchnie terenu jak miejsca postojowe, ciągi pieszo – jezdne czy dojścia nie posiadają takiego odprowadzenia. Pozwana spółka nie wykonała bowiem ani doprowadzenia sieci deszczowej od ul. (...) ani też nie zagospodarowała wód opadowych na terenie własnej działki. Skutkiem tego wody odprowadzane są na nieruchomości sąsiednie i nieruchomość powódki, powodując rozlewiska. Natomiast w budynkach występują miejsca z podciąganiem wilgoci lub kapilarnym podciąganiem wód gruntowych. Problem z zalewaniem dotyczył też elewacji czy balkonów, czego przyczyną okazało się m. in. nieprawidłowe zaprojektowanie i wykonanie balkonów w zakresie ich spadku, hydroizolacji czy zbyt krótkich obróbek balkonów. W efekcie tych błędów z balkonów nie odpływa woda opadowa, zaś z płyt balkonów wypływają roztwory soli, powodując zacieki na niższych kondygnacjach i elementach obróbki. Wśród licznych wad biegły wliczał też wady związane z wykonaniem garaży na najniższej kondygnacji, akcentując konieczność wykonania izolacji termicznych i akustycznych (których w ogóle nie wykonano bądź wykonano fragmentarycznie, w sposób nieprawidłowy), wentylacji czy też prawidłowego wykonania posadzki ze spadkiem 2%. Natomiast w chwili obecnej nie jest już jego zdaniem możliwe skanalizowanie wybudowanych garaży. Trwałe są również zdaniem biegłego wady elewacji budynku (przebarwienia, rysy wynikające z błędnego wykonawstwa, braki listew startowej i okapnikowych płyt balkonowych). Wady nieruchomości wspólnej dotyczą też otoczenia budynków - biegły w tym zakresie podkreślał niewłaściwe wykonanie nawierzchni z kostki brukowej, z licznymi zapadliskami i zastoinami wód opadowych czy brak wpustów odwodnienia nawierzchni. Biegły zaznaczał jednocześnie, że pozwany wiedział, że na przedmiotowej działce występują grunty nienośne, jako że wykonał badania podłoża gruntowego, wobec czego powinien zaprojektować wzmocnienia tego podłoża ewentualnie wymienić grunt w przypadku powierzchni drogowych. Natomiast słusznie biegły wyeliminował ze swej opinii kwestię prawidłowości wykonania drogi dojazdowej, zaznaczając, że nieruchomość, po której ma ona przebiegać, nie stanowi współwłasności właścicieli lokali – członków powodowej wspólnoty, ale osoby trzeciej. Stąd w tym przypadku nie może być mowy o wadach nieruchomości wspólnej.

W ocenie Sądu w świetle rozważań i wyjaśnień biegłego, bezpodstawne okazały się twierdzenia strony pozwanej, jakoby do powstania wykrytych przez niego i szczegółowo opisanych usterek i wad doszło w wyniku działania samych właścicieli i niewłaściwego użytkowania przez nich lokali. Brak było bowiem przekonujących dowodów, które potwierdziłyby powyższe, zwłaszcza że okoliczności, na które wskazywano, dotyczyły wyłącznie pojedynczych lokali (kwestie nieprawidłowego wykonania instalacji wodno-kanalizacyjnych czy rzekomego zniszczenia powłok

izolacyjnych na poddaszu). Tymczasem z opinii biegłego jednoznacznie wynika dużo szerszy zasięg problemu, obejmujący budynki jako całość np. dach czy izolacja jest wykonana nieprawidłowo we wszystkich budynkach, nie zaś jedynie nad jednym z lokali mieszkalnych. Podobnie jest z kwestią nieprawidłowo wykonanej podbitki okazu dachu, braku elementów komunikacji na powierzchni dachu wszystkich budynków, braku pomostów roboczych w przestrzeni strychowej, a także garaży, rur spustowych, balkonów, daszków nad klatkami schodowymi czy też samych klatek schodowych czy wreszcie z ułożeniem kostki brukowej. W konsekwencji więc przyjąć należało, że zgłoszone wady fizyczne dotyczą całości nieruchomości wspólnej i bądź istniały już w dacie zawierania umów sprzedaży przez poszczególnych właścicieli bądź wynikły z przyczyn już tkwiących w rzeczy sprzedanej, choć ujawniły się w okresie późniejszym.

W tym kontekście pozwany zwracał uwagę na kwestie terminowości powiadomienia go o powyższych wadach, wywodząc, że doszło do przekroczenia zarówno terminu 3-letniego z art. 586 § 1 k.c. jak również miesięcznego z art. 563 § 1 k.c. W ocenie Sądu jednak do przekroczenia powyższych terminów przewidzianych dla dochodzenia roszczeń z rękojmi za wady fizyczne rzeczy sprzedanej nie doszło. Słusznie bowiem strona powodowa zaznaczała, że bieg terminów wskazanych wyżej nie może rozpocząć biegu przed zawarciem przez poszczególnych właścicieli lokali umów sprzedaży. Należy podkreślić, że roszczenie to przysługuje kupującemu wobec sprzedawcy, a zatem nie może powstać nim umowa sprzedaży w ogóle zostanie zawarta. W przeciwnym bowiem wypadku mogłoby dojść do sytuacji, w której wobec wcześniejszego odebrania lokalu i podpisania odpowiedniego protokołu przez przyszłego nabywcę, roszczenie z rękojmi wygasłoby, zanim jeszcze zawarto umowę sprzedaży. Moment wydania rzeczy może mieć natomiast znaczenie zwłaszcza wówczas, gdy rzecz zostanie wydana po zawarciu umowy, skoro kupujący – stosownie do brzmienia przepisu art. 563 § 1 k.c. z daty wystąpienia z roszczeniem - miał czas na zawiadomienie sprzedającego o zauważonej wadzie fizycznej w ciągu jednego miesiąca od jej wykrycia bądź miesiąca po upływie czasu, w którym przy zachowaniu należytej staranności mógł wadę wykryć. Do tego zaś niezbędne jest – co oczywiste - dysponowanie rzeczą. Podobnie termin 3-letni z art. 568 k.c. liczyć należy od dnia, kiedy rzecz kupującemu została wydana – a więc w przypadku nabycia lokalu i udziału w nieruchomości wspólnej, co do zasady odbioru nieruchomości. Okoliczność, iż roszczenia dotyczą nieruchomości wspólnej sprawia jednak, że nie można utożsamiać faktu podpisania przez strony protokołu odbioru lokalu z czynnością odbioru całego budynku. Poszczególni właściciele potwierdzali w nich bowiem jedynie stan, w jakim odbierali lokal stanowiący ich własność - i to w zakresie możliwym do stwierdzenia na podstawie oględzin. W żaden zaś sposób nie można odnieść ich do oględzin części wspólnych budynku czy potwierdzenia ich stanu. Tym bardziej, że prace w kolejno oddawanych budynkach trwały zdecydowanie dłużej niż odbiory lokali i – jak twierdziła powódka – zakończyły się dopiero w 2012 r. Poza tym należy zaznaczyć, że fakt, iż roszczenia dotyczą części wspólnych budynków, powoduje w istocie, że ewentualny upływ terminu do wystąpienia z roszczeniem z rękojmi wobec jednego czy kilku właścicieli lokali, nie może pozbawić pozostałych możliwości wystąpienia z takowym. W rzeczywistości więc zdaniem Sądu możliwym jest skuteczne wystąpienie z roszczeniami z rękojmi aż do momentu, w którym wobec ostatniego z właścicieli nie upłyną terminy zawite określone wyżej.

W ocenie Sądu materiał dowodowy zgromadzony w sprawie w postaci czy to bardzo bogatej korespondencji prowadzonej przez powódkę z pozwanym, pism kierowanych przez poszczególnych właścicieli lokali czy też zeznań świadków jednoznacznie wskazują, że właściciele jak również administrator nieruchomości występujący w imieniu tychże właścicieli od samego początku przekazywali pozwanej spółce informacje o występowaniu niedoróbek i usterek w budynku i sygnalizowali występujące nieprawidłowości. To zaś, że zawiadomienia kierowane były na przestrzeni dłuższego okresu czasu, wynikało chociażby z charakteru stwierdzonych wad, z których część, jeżeli nie zdecydowana większość ujawniła się dopiero w miarę użytkowania budynku np. kwestie nieprawidłowego wykonania pokrycia dachowego, folii czy izolacji termicznej ujawniły się przede wszystkim w okresie jesienno – zimowym, kiedy to na skutek zwiększonych opadów doszło do powstania plam wilgoci czy wręcz zalewania lokali. Podobnie rzecz miała się z kwestią nieprawidłowości wykonania balkonów, odprowadzenia wody opadowej czy powstania zapadlisk nawierzchni z kostki brukowej dookoła budynków. To zaś sprawia, że zdaniem Sądu nie ulega wątpliwości, iż wszelkie terminy z art. 563 § 1 k.c. odnoszące się do zawiadomienia pozwanego jako sprzedawcy, zostały przez właścicieli lokali, a w także powodową wspólnotę, na którą właściciele scedowali wszelkie roszczenia wynikające czy to z rękojmi czy odszkodowawcze, dochowane.

Zdaniem Sądu strona powodowa zdołała wykazać swoje roszczenie dochodzone na podstawie przepisów o rękojmi za wady fizyczne także co do wysokości. W pozwie powódka wskazywała, że dochodzi zapłaty z tytułu obniżenia ceny sprzedaży, a zatem wysokość jej żądania winna być wyznaczona jako różnica między wartością rzeczy wolnej od wad a wartością obliczona z uwzględnieniem istniejących wad. Wspólnota zaznaczała przy tym, że w jej ocenie różnica ta odpowiada wielkości wyliczonej przez biegłego jako wysokości kosztów usunięcia stwierdzonych wad nieruchomości wspólnej. Mając zaś na uwadze specyfikę przedmiotu sprzedaży, Sąd uznał powyższe za uprawnione. Wysokość dochodzonego roszczenia (224.275,48 zł) jest uzasadniona zresztą tym bardziej, gdy zestawia się ją z wartością prac naprawczych wyliczonych przez biegłego na kwotę blisko 900.000 zł brutto, a więc na kwotę kilkukrotnie wyższą. W ocenie biegłego bowiem część elementów budynków i otoczenia została wykonana tak dalece nieprawidłowo, że wymaga rozebrania i ponownego wykonania. Nawet więc uwzględniając fakt, że roszczenie o obniżenie ceny sprzedaży, z uwagi na swój charakter, przysługuje każdemu właścicielowi w odniesieniu do jego lokalu i jedynie udziału w nieruchomości wspólnej, wobec czego tylko w takim zakresie mogła być dokonana cesji uprawnień na Wspólnotę, to zważywszy na to, że właściciele ci dysponują łącznie udziałem z nieruchomości wspólnej w wysokości 77,53 %, roszczenie jest uzasadnione w całości.

Sąd wskazuje jednocześnie, iż w jego ocenie powodowa Wspólnota wykazała również przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego opartej na art. 471 k.c. W obliczu wcześniejszych rozważań zbędne jest powtarzanie i ponowne odnoszenie się do poszczególnych wad budynków zaprojektowanych i wybudowanych przez (...) Sp. z o. o. w P., których zakres wyznacza szkodę powstałą w majątku właścicieli poszczególnych lokali. Szkoła ta – jak już wskazywano powyżej - wyraża się wówczas różnicą między wysokością zapłaconej sprzedawcy ceny, będącej ekwiwalentem niewadliwego przedmiotu sprzedaży, a wartością rzeczy wadliwej w chwili jej wydania kupującemu. (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8.12.2005r. II CK 291/05 Lex nr 188547). Na gruncie zaś niniejszej sprawy odpowiada ona kosztom, które właściciele musieliby ponieść celem doprowadzenia budynków do stanu właściwego, pozbawionego wad. W okolicznościach sprawy niniejszej nie ulega również wątpliwości, że nienależyte wykonanie zobowiązania przez pozwanego wynikało z okoliczności, za które ponosi on pełną odpowiedzialność. Należy przypomnieć, że treścią zobowiązania spółki (...) była sprzedaż lokalu mieszkalnego czy też użytkowego ewentualnie garażu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, przy czym – co oczywiste – w budynku wybudowanym prawidłowo, zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, pozbawionym wad i usterek. Tymczasem pozwany, będący projektantem jak i wykonawcą budynków, popełnił szereg błędów i to zarówno na etapie projektowania jak i wykonawstwa, wykazując się – jak zaznaczał biegły S. A. - nieznajomością wiedzy inżynierskiej, jak i brakiem dbałości o właściwe i staranne wykonanie prac i dobór odpowiednich, odpowiedniej jakości materiałów budowlanych. W świetle rozważań i uwagi poczynionych przez biegłego wina pozwanego, jak również adekwatny związek przyczynowy między jego działaniami a powstałą szkodą nie budzi zdaniem Sądu żadnych wątpliwości.

W konsekwencji więc także odpowiedzialność odszkodowawcza pozwanego oparta na zasadach art. 471 k.c. jest zdaniem Sądu w pełni uzasadniona, a powództwo mogło być uwzględnione również i na tej podstawie.

W tych okolicznościach Sąd orzekł jak w punkcie 1 wyroku na zasadzie art. 556 § 1 i art. 560 § 1 k.c. oraz art. 471 k.c.

Sąd jednocześnie na podstawie art. 481 k.c. zasądził odsetki ustawowe oraz odsetki ustawowe za opóźnienie, wskazując jako datę początkową ich naliczania dzień 29 marca 2013 r. Sąd miał bowiem na uwadze, że pozwana spółka została wezwana przez Wspólnotę do zapłaty kwoty dochodzonej pozwem pismem z dnia 20 marca 2013 r., w którym określono jako termin zapłaty dzień 28 marca 2013 r. Słusznym jest więc stanowisko, iż od dnia następnego strona pozwana opóźniała się ze spełnieniem swojego świadczenia.

O kosztach postępowania rozstrzygnięto w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Z tego względu Sąd w punkcie 2 wyroku obciążył pozwanego (...) Sp. z o. o. jako przegrywającego całością kosztów poniesionych przez powodową Wspólnotę, na które złożył się koszt opłaty stosunkowej od pozwu 11.214 zł, wpłaconych zaliczek na koszty opinii biegłego 6000 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 7217 zł. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika ustalono w oparciu o obowiązujące w dacie wniesienia pozwu rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb

Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t. jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 461) – a mianowicie jego § 6 pkt 7 – na kwotę 7.200 zł i powiększono o 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Sąd jednocześnie oddalił wniosek strony o przyznanie kosztów w wyższej wysokości w oparciu o aktualnie obowiązujące przepisy regulujące kwestię opłat adwokackich, mając na uwadze treść § 21 § rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1800), zgodnie z którym do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia stosuje się przepisy dotychczasowe do czasu zakończenia postępowania w danej instancji.

Z kolei w punkcie 3 Sąd nakazał ściągnąć od pozwanego brakujące koszty sądowe wypłacone tymczasowo ze Skarbu Państwa. Sąd wyliczył, iż na poczet wydatków - wynagrodzenia biegłego inż. S. A. wydatkowano kwotę 9.642,80 zł, z czego 8.000 zł pochodziło z zaliczek wpłaconych przez strony. Brakującą kwotę 1.642,80 zł obciążono właśnie pozwanego jako przegrywającego proces w oparciu o art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 300).

/SSO Mariusz Bartnik/