

**Sygn. akt III C 1671/10**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 kwietnia 2015 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie, Wydział III Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Ewa Dietkow

Protokolant: Tomasz Olipra

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 marca 2015 roku w W.

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w N.

przeciwko S. B.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 444.242,76 PLN (czterysta czterdzieści cztery tysiące dwieście czterdzieści dwa i 76/100 złotych) z ustawowymi odsetkami od 04 grudnia 2010 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 47.431,00 PLN tytułem zwrotu kosztów procesu;
2. nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie kwotę 7.121,84 PLN (siedem tysięcy sto dwadzieścia jeden i 84/100 złotych) tytułem wydatków.

III C 1671/10

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 13 grudnia 2010 roku powódka Wspólnota Mieszkaniowa (...) ul. (...) w N. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej S. B. kwoty 444.242,76 PLN (czterysta czterdzieści cztery tysiące dwieście czterdzieści dwa i 76/100 złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 4 grudnia 2010 roku do dnia zapłaty i zasądzenie kosztów procesu.

Pozwana S. B. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana w ramach prowadzonej działalności gospodarczej wybudowała budynek mieszkalny wielorodzinny na podstawie decyzji numer (...) wydanej 20 lipca 2007 roku przez Starostę (...) zatwierdzającej projekt budowlany i wydającej pozwolenie na budowę – dowód – decyzja k. 23-23verte. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wydał 12 listopada 2008 roku decyzję numer (...) dotyczącą udzielenia pozwolenia na użytkowanie pozwanej jako inwestorowi wielorodzinnego budynku zlokalizowanego na działce numer (...) w N. przy ul. (...) – dowód – decyzja k. 24. Dla nieruchomości zabudowanej wielorodzinnym budynkiem, stanowiącej działkę numer (...) Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą (...) – dowód – umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży k. 315-444. W trakcie użytkowania budynku właściciele wyodrębnionych lokali, jednocześnie współwłaściciele części wspólnych nieruchomości przeprowadzili 10 sierpnia 2009 roku i 30 czerwca 2010 roku przeglądy okresowe, w trakcie których stwierdzono między innymi następujące wady budynku: nieprawidłowe działanie wentylacji grawitacyjnej, nieszczelne pokrycie dachowe, nieprawidłowe zamocowanie balustrad balkonowych, brak sygnalizacji ruchu w garażu i na wjeździe do garażu, brak oznaczeń ewakuacji

przeciwpożarowej w garażu, wadliwe wykonanie izolacji przeciwwilgociowej garażu, brak samozamykaczy przy drzwiach przeciwpożarowych łączących piwnice z garażem, brak izolacji przeciwwodnej budynku, niesprawność windy wskutek zalania szybu windowego, brak malowania lamperii na klatkach schodowych – dowód – protokół i opinie z przeglądu k. 25-32. Powódka zleciła ekspertyzy stanu technicznego budynku – dowód – wnioski opinii rzeczoznawcy P. S. k. 136-142. Zgodnie z projektem (...) z 30 czerwca 2007 roku część B architektura str. 5-B4.1 izolacja przeciwwilgociowa, izolacja pionowa fundamentów i posadzki na gruncie to podwójna papa bitumiczna na lepiku stosowanym na gorąco lub folia izolacyjna – dowód – projekt, opinia biegłego C. D. k. 981. Elementy betonowe i murowane umieszczone w gruncie należało zaizolować masą asfaltową na dyspersji wodnej, a izolację należało wykonać co najmniej na wysokości 30 cm nad poziomem terenu - dowód – projekt, opinia biegłego C. D. k. 981. O tym, że projekt przewidywał umieszczenie na płycie żelbetowej, wylanej w warstwie dennej budynku, przed wylaniem posadzek zastosowanie podwójnej papy termozgrzewalnej z wywinięciem na ściany wiedzę miał deweloper oraz kierownik budowy – dowód – zeznania świadka M. L. k. 676. Deweloper polecił zmianę w stosunku do projektu, gdyż mieszka tam 30 lat i wody w piwnicach nie było, nakazał zastosowanie w posadzce zwykłej, czarnej folii budowlanej – dowód - zeznania świadka M. L. k. 676. Kierownik budowy M. L. dokonał wpisu w Dzienniku budowy 26 maja 2008 roku o treści: „na wniosek inwestora zrezygnowano z warstwy izolacji posadzek garażu ze względu na niski poziom wód gruntowych” – dowód – zeznania świadka M. L. k. 676, opinia k. 95, Dziennik Budowy numer (...) tom II, wydany 7 listopada 2007. W punkcie C3 projektu budowlanego warunki gruntowo-wodne wskazano między innymi, że badania geotechniczne wykonane w maju 2007 wykazały zaleganie piasków średnich średnio zagęszczonych  $I_d = 0,6$ , woda gruntowa występowała na głębokości 4,5 m poniżej poziomu terenu i mogła wskazywać wahania – opinia k. 96, projekt budowlany budynku z 29.06.2007 autor m.in. mgr inż. arch. M. S.. Mimo znanego projektantom wahania poziomu wód gruntowych projekt zakładał rozwiązanie alternatywne co do izolacji przeciwwodnej poziomej z folii izolacyjnej, która nie stanowi skutecznej ochrony przed wodą gruntową – dowód – opinia (...)Przyrodniczego w B. k. 708. W punkcie C4.7 projektu budowlanego wskazano między innymi, że szyb windowy jest zaprojektowany jako żelbetowy, wylewany ze ścianami grubości 16 cm, oddylatowanymi od konstrukcji budynku – opinia k. 96-97, rysunek numer 1K projektu budowlanego autorstwa jw. W ekspertyzie numer (...) stanu technicznego i przyczyn uszkodzeń istniejących w budynku wykonanej w marcu 2010 roku przez mgr inż. S. J. wskazano między innymi, że wszystkie ławy i stopy są posadowione na poziomie 4,15 m poniżej poziomu terenu, zaś ściana otaczająca szyb windowy zamiast z żelbetu jest wykonana z muru cegły silikatowej – dowód – opinia k. 98, fotografie odkrywek 98, 99, skrót ekspertyzy mgr inż. S. J. k. 149. W decyzji numer (...) z 18 marca 2010 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w N. wskazał między innymi, że 12 marca 2010 roku stwierdzono, że część podziemna obiektu czyli piwnice i garaż zostały zalane przez napływającą prawdopodobnie z szybu windowego wodę gruntową, poziom wody w piwnicy wynosił wówczas około 20-30 cm powyżej górnej warstwy posadzki – dowód – opinia k. 97. Z dokumentacji budowy wynika, że płyta dennej szybu windowego jest na poziomie 4,85 m pod poziomem terenu (poziom wierzchu płyty dennej szybu windowego był projektowany na poziomie 4,55 m p.p.t.), co oznacza, że spód płyty dennej szybu windowego znajduje się o około 35 cm poniżej poziomu zwierciadła wody deklarowanego w badaniach gruntowych – dowód – opinia k. 99. Pomiędzy stronami toczyły się w 2010 roku pertraktacje dotyczące wykonania prac naprawczych, 20 września 2010 roku powódka przedstawiła pozwanej szczegółową listę wad budynku z projektem umowy o wykonanie prac, do zawarcia porozumienia nie doszło – bezsporne. Pozwana otrzymała 1 grudnia 2010 roku od powódki wezwanie do zapłaty kwoty 444.242,76 zł tytułem odszkodowania za wady fizyczne budynku – okoliczność przyznana przez pozwaną k. 300. Miasto N. rozbudowane zostało w widłach rzek W. i N. na tarasie zalewowym. Wały przeciwpowodziowe chronią miasto przed zalewem przy wysokiej fali powodziowej do 8-9 m – dowód – opinia biegłego R. W. (1) k. 825. Rzeki stanowią bazę, poziom dla spływu powierzchniowego i drenażu wód podziemnych (gruntowych). Fala powodziowa rzek powoduje podniesienie poziomu i drenażu wód do którego dostosowują się wody w gruncie (podnoszą się). Stany wód są zmienne, uzależnione od warunków atmosferycznych klimatu umiarkowanego i nieprzewidywalnego – dowód - opinia biegłego R. W. (1) k. 826. Poziom wód gruntowych podlega znacznym wahaniom na które wpływ mają stany wód rzek W. i N., które są odbiornikami wód powierzchniowego i podziemnego – dowód - opinia biegłego R. W. (1) k. 825. Państwowy Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej prowadzi obserwacje wód powierzchniowych i podziemnych, dla punktów obserwacyjnych w K. i K. ustalono roczne i wieloletnie wahania wód podziemnych, które wynoszą od 0,62 do 3,11 m w ciągu roku, a w wieloleciu od 3,40 do 4,42 m – dowód - opinia biegłego R. W. (1) k. 825-826. Maksymalny stan wód

podziemnych wystąpił na rzędnej 74,78 mnpm a minimalny na rzędnej 60,81 mnpm, przy średnim 72,07 mnpm – dowód - opinia biegłego R. W. (1) k. 826. Średnia miąższość (grubość) warstwy wodonośnej wynosi około 16m, a jej współczynnik wodoprzepuszczalności waha się k-1,1 do k-3,86 m/h. W. warstwy jest bardzo duża. Poniżej rzecznej warstwy wodonośnej zalegają ropy, mułki zastoiskowe (warwowe) akumulacji lodowcowej pod którymi zalega dolna fluwiglacjalna warstwa wodonośna – dowód - opinia biegłego R. W. (1) k. 826. Prędkość spływu podziemnego wody zależna jest od współczynnika wodoprzepuszczalności i spadku. W warunkach powodziowych spadek jest zerowy, a zamiast spływu następuje podniesienie poziomu wody w gruncie, na szybkość zalewania kondygnacji podziemnej istotny wpływ ma jakość izolacji i porowatość elementów konstrukcyjnych – dowód - opinia biegłego R. W. (1) k. 826. Tak opisane warunki środowiskowe decydują o możliwości użytkowania terenu, w warunkach tarasu zalewowego, z uwagi na wysoki i zmienny poziom wód gruntowych, zagrożenia powodziowe, głębokość posadowienia należy ograniczyć do jednego metra poniżej terenu bez wykonywania kondygnacji podziemnej tzw. podpiwniczenia – dowód - opinia biegłego R. W. (1) k. 826. Powinien obowiązywać zakaz projektowania i wykonywania podpiwniczeń – dowód - opinia biegłego R. W. (1) k. 826. Działka numer (...) przy ul. (...) położona jest w północnej części miasta w odległości około 200 m od brzegu rzeki N. – dowód – mapa k. 828. Powierzchnia działki jest płaska, wyniesiona na wysokość około 76 mnpm tj. około 5,5 m ponad średni poziom lustra wody rzeki N. - 70,5mnpm – dowód – opinia biegłego R. W. (1) k. 825. W warunkach jakie istnieją w N. wykonanie głębokiego posadowienia z posadzką na minus 4,55 m poniżej terenu tj. poniżej rzędnej 76,0 mnpm (76,0 – 4,55 + 71,45 mnpm) konieczne było wykonanie tzw. wanny izolacyjnej i bardzo dobrze zagęszczonego muru betonowego, w którym mogą wystąpić pęknięcia – dowód - opinia biegłego R. W. (1) k. 826. Budynek jest w złym stanie technicznym. Najpoważniejszą wadą budynku jest zalewanie kondygnacji podziemnej, w wyniku czego garaże budynku wyłączone zostały z użytkowania – dowód – opinia (...)Przyrodniczego w B. k. 722. Przyczyną zalewania garaży i piwnic jest niewłaściwa izolacja przeciwwodna podziemnej części budynku – dowód – opinia k. 722. Na podstawie wykonanej odkrywki ustalono, że na posadzce - jako izolację - ułożono zwykłą budowlaną folię izolacyjną, która absolutnie nie nadaje się na przeciwwodną izolację posadzki, zwłaszcza przy tak wysokim poziomie wód gruntowych – dowód – opinia k. 722. W dniu 28 marca 2012 roku stan techniczny budynku był następujący: widoczne było znaczne zawilgocenie ścian w garażu i piwnicach, ślady zalania były widoczne do wysokości ok. 1,0 m powyżej poziomu posadzki przyziemia – dowód – opinia (...)Przyrodniczego w B. k. 717. Na tej wysokości tynk na ścianach uległ całkowitej destrukcji i daje się łatwo kruszyć, w wielu miejscach tynki są odparzone i odspojone, na powierzchni ścian wytrącały się sole rozpuszczalne do wysokości około 1,5 m, co świadczy o kapilarnym podciąganiu wilgoci z gruntu na ściany – dowód - opinia (...)Przyrodniczego w B. k. 717. W podszybiu szybu windowego „stała” woda, w wyniku zalania windy i maszynowni uszkodzeniu uległy urządzenia hydrauliczne, posadzka korytarza przy windzie i maszynowni pokryta była warstwą oleju - opinia (...)Przyrodniczego w B. k. 717. Posadzka w garażu, którą wykonano z kostki brukowej zapadła się w niektórych miejscach, co świadczy to o tym, że w wyniku dużych wahań zwierciadła wody gruntowej doszło do lokalnego rozluźnienia podłoża gruntowego a tym samym utraty jego stabilności – dowód - opinia (...)Przyrodniczego w B. k. 718. Opiniujący wykonali odkrywkę posadzki garażu i stwierdzili następującą kolejność warstw:

- kostka brukowa grubości 6 cm
- podsypka piaskowa grubości 16 cm
- płyta betonowa grubości 16-18 cm
- folia izolacyjna
- chudy beton grubości 10 cm
- ubity grunt – opinia k. 718.

Na niektórych żelbetowych elementach konstrukcyjnych w garażu widać tzw. raki i kawerny, które powstały w wyniku złego ułożenia mieszanki betonowej w deskowaniu, w niektórych miejscach widać ubytki w powierzchni betonowej i odsłonięte skorodowane pręty zbrojenia – dowód – opinia k. 718. Ściany i stropy w garażu oraz w piwnicach nie zostały otynkowane, na powierzchni ścian widać duże nierówności powstałe w wyniku nierównego ułożenia szalunków, w

wielu miejscach widoczne były rdzawe zacieki powstałe w wyniku skorodowania pozostawionych w betonie stalowych łączników do szalunków – dowód – opinia k. 718. Na stropie w garażu widoczne były przecieki wody opadowej z patia, szczególnie w miejscach przejść przez strop rur kanalizacyjnych, którymi odprowadzana jest woda opadowa z patio oraz w miejscach podwieszenia do stropu kanałów wentylacji mechanicznej – dowód – opinia k. 718. W tych miejscach podczas montażu stalowych łączników przerwana została przeciwwilgociowa izolacja stropu – opinia k. 718. Kanały wentylacyjne w miejscach ich podwieszenia oraz stalowe łączniki były mocno skorodowane, wokół przejść przewodów wentylacji mechanicznej i kanalizacji przez strop widoczne były mocne ślady zawilgocenia i wytrącenia soli rozpuszczalnych, beton w tych miejscach był skorodowany, ślady zawilgocenia widoczne były również w narożach stropu – dowód – opinia k. 718. Ścianki dzielące komórki piwniczne o wysokości 3,5 m wymurowano z bloczków gazobetonowych grubości 5 cm, są bardzo mało stabilne i nawet przy stosunkowo niedużym uderzeniu mogą się zawalić – dowód – opinia k. 719. Na ścianach klatki schodowej pojawiły się pionowe i ukośne zarysowania, w korytarzu pęknięcia widoczne były głównie wzdłuż styku ścian murowanych z żelbetowymi trzonami, widoczne były również poziome zarysowania w górnych odcinkach ścian – opinia k. 719. W tych miejscach prawdopodobnie wykonano opuszczone wieńce, od których oddzieliły się ściany murowane – dowód – opinia k. 719. Schody w budynku wykonane zostały niezgodnie z projektem oraz z obowiązującymi warunkami technicznymi, biegi i spoczniki w klatce schodowej wykonano bez zachowania jakichkolwiek jednorodności geometrycznej, na długości jednego przykładowego biegu każdy stopień ma inną wysokość, która zmienia się od 14 do 19,5 cm, nie zachowana została również szerokość stopni, która wynosi 27 - 29,5 cm, były nawet takie przypadki, w których szerokość jednego stopnia zmieniała się na jego długości – dowód – opinia k. 719. Na ostatniej kondygnacji do ściany podwieszono uchylną drabinę prowadzącą do wyłazu na dach. Drabina była zupełnie niestabilna i uginała się podczas wchodzenia na dach, pomimo dużej jej wysokości wynoszącej prawie 4,0 m nie zastosowano żadnych obręczy ochronnych – opinia k. 720. Balkony w budynku wykonano jako żelbetowe monolitycznie wylwane płyty, na niektórych balkonach płyty wykonano ze spadkiem w kierunku ściany budynku, zamiast na zewnątrz, w wyniku tego woda opadowa zamiast spływać z balkonu zalewa ściany budynku – dowód – opinia k. 720. Izolacja przeciwwilgociowa płyt balkonowych nie została wywinięta na ściany zewnętrzne lub wywinięta została na zbyt małą wysokość, z tego powodu spływająca po niewłaściwie wyprofilowanej płycie balkonowej woda opadowa a także woda, która odbija się od powierzchni płyty migruje do wnętrza ściany powodując jej zawilgocenie. Tynk w dolnej partii ściany jest odparzony i odspojony. Kruszy się przy lekkim nacisku i widoczne są na jego powierzchni pęcherze. Woda wewnątrz ściany zamarza w warunkach obniżonych temperatur i zwiększając swoją objętość rozsadza ściany odsłaniając coraz to głębsze warstwy. Taka sytuacja może doprowadzić do istotnej destrukcji ściany – dowód – opinia k. 720. Powierzchnia betonowa na obwodzie płyt balkonowych uległa korozji biologicznej, była porośnięta mchem. Beton w tych miejscach był zawilgocony, uszkodzony, widać było duże ubytki i wykruszenia w jego powierzchni – dowód – opinia k. 721. Patio przy budynku zlokalizowane zostało na stropie, nad garażem podziemnym. Powierzchnia patia wyłożona była kostką brukową, która w wielu miejscach była zapadnięta co świadczy o niewłaściwie wykonanej podbudowie – dowód – opinia k. 721. Szczególnie mocno kostka pozapadała się w miejscu przejść przez strop przewodów wentylacji mechanicznej, w wyniku złego uszczelnienia tych miejsc następują przecieki wody opadowej przez strop garażu i dochodzi do wypłukania podsypki piaskowej pod kostką brukową, a tym samym do jej zapadania się – dowód – opinia k. 721. Wokół zadaszenia nad wejściem do klatki schodowej ułożono rynnę, w której zamontowano złączkę do rury spustowej, która nie została zamontowana i w związku z tym woda opadowa z daszka odprowadzana jest w niekontrolowany sposób na powierzchnię patio – dowód – opinia k. 721. W przejściu z ul. (...) na patio znajduje się wejście do pomieszczenia gospodarczego, drzwi wejściowe znajdują się 0,6 m powyżej terenu, do wejścia nie zamontowano jednak żadnych schodów ani podestu – dowód – opinia k. 721. Biegły sądowy inżynier budownictwa lądowego C. D. zaproponował wykonanie prac naprawczych kondygnacji podziemnej poprzez zastosowanie najmniej pracochłonnej i najtańszej efektywnie metody uszczelniania przecieków wód podskórnych z zastosowaniem środka o nazwie O. (...) lub alternatywnego (...) dowód – opinia biegłego C. D. k. 983-987. Środek ten przy przesiąkaniu kapilarnym wód poprzez konstrukcję penetruje w głąb niej i uszczelnia, poprzez wejście w reakcję z mikrocząstkami wody. Posiada wszelkie certyfikaty materiałowe i higieniczne. Jest materiałem wykonanym na bazie cementu portlandzkiego - dowód – opinia biegłego C. D. k. 983. Nie ma potrzeby zasypywania kondygnacji, nie ma potrzeby wykonywania uszczelnień pracochłonnymi i kosztownymi metodami iniekcji strukturalnej lub wgłębnej (np. Sika) nie ma potrzeby wykonywania odwodnienia za pomocą drenażu budynku poprzez studzienki w narożnikach do zbiorczej z przepompownią - dowód – opinia biegłego C. D.

k. 983. Celem wykonania skutecznej izolacji przeciwwodnej piwnic łącznie z podszybiem dźwigu w budynku na tym etapie i w tym stanie należy wykonać:

- rozebrać etapami nawierzchnię z kostki betonowej
- usunąć podbudowę (podsypkę z piasku i żwiru)
- po dotarciu do płyty betonowej należy ją odkurzyć, jeśli powierzchnia wierzchnia jest właściwa do ułożenia izolacji, wykonać gładź wyrównawczą
- wykonać izolację przeciwwodną, dwuwarstwową z papy asfaltowej termozgrzewalnej z wywinięciem na ściany max 30cm
- wykonać w odwrotnej kolejności poszczególne warstwy podposadzkowe
- ułożyć kostkę betonową, wypełniając spoiny zaprawą cementowo – piaskową
- wyczyścić mechanicznie i odkurzyć ściany
- wykonać izolację pionową ścian trzykrotnie – dowód – opinia biegłego C. D. k. 984. W celu usunięcia wad klatki schodowej budynku należy:
  - wykonać bruzdy w kształcie V wzdłuż spękań
  - zagruntować
  - wypełnić (fizeliną) siatką nylonową bruzdy
  - zaszpachlować bruzdy i wygładzić
  - zagruntować
- pomalować całe płaszczyzny spękanych ścian dwukrotnie - dowód – opinia biegłego C. D. k. 985. Dla naprawy balkonów budynku, ze względu na brak śladów po przeciekach poprzez strukturę konstrukcji płyt balkonowych, należy wykonać następujące prace:
  - zdemontować ułożoną terrakotę wraz z cokołami na balkonach
  - zdemontować jastrych cementowy
  - zdemontować obróbki blacharskie
  - zdemontować nowe obróbki blacharskie ze szczególnym zaznaczeniem spadków na zewnątrz
  - ułożyć nowy jastrych cementowy ze spadkiem na zewnątrz min. 0,5%
  - zamontować płytki terrakoty na zaprawie mrozoodpornej z uwzględnieniem tego, że płytki cokołów na licach nie mogą wystawać poza zewnętrzne płytki posadzki
  - ułożyć fugi z zaprawy mrozoodpornej - dowód – opinia biegłego C. D. k. 986. Zgodnie z kosztorysem szczegółowym, opartym na programie komputerowym Norma 3 i aktualnych czynnikach cenotwórczych koszt usunięcia wad według opisanego wyżej schematu wynosi 631.946,32 zł brutto – dowód – opinia biegłego C. D. k. 987-1009. Koszt ten nie obejmuje wymiany dźwigu, który jest niesprawny. Wszystkie hydrauliczne urządzenia dźwigowe oraz kabinę windy prawdopodobnie trzeba będzie wymienić w całości, ale na obecnym etapie brak odrębnej ekspertyzy – dowód – opinie biegłego C. D. k. 987-1009, opinia (...)Przyrodniczego w B. k. 725.

Właściciele odrębnych lokali mieszkalnych i współwłaściciele w ułamkowych częściach nieruchomości wspólnej, którym przysługiwał udział zarówno ułamkowy, jak i procentowy, a wynikający z umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy sprzedaży lokalu udzielili cesji powódce do wystąpienia z roszczeniami odszkodowawczymi z rękojmi za wady rzeczy sprzedanej oraz roszczeniami odszkodowawczymi związanymi z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej położonej przy ul. (...), a byli to: K. J. i J. J. z udziałem ułamkowym (...), procentowym 3,68; A. G. i K. G. z udziałem ułamkowym (...), procentowym 2,53; W. P. (1) i G. P. z udziałem ułamkowym (...), procentowym 2,52; M. P. i P. G. z udziałem ułamkowym (...), procentowym 2,77; Y. C. z udziałem ułamkowym (...), procentowym 2,49; J. S. i Ż. S. z udziałem ułamkowym (...), procentowym 3,68; K. W. z udziałem ułamkowym (...), procentowym 2,54; A. B. i P. B. z udziałem ułamkowym (...), procentowym 2,52; M. D. (1) i J. D. z udziałem ułamkowym (...), procentowym 3,89; B. W. (1) i J. W. z udziałem ułamkowym (...), procentowym 2,39; T. K. i M. K. z udziałem ułamkowym (...), procentowym 2,73; P. P. i T. P. z udziałem ułamkowym (...), procentowym 3,66; J. F. (1) i J. F. (2) z udziałem ułamkowym (...), procentowym 2,53; R. B. z udziałem ułamkowym (...), procentowym 2,54; M. R. i A. R. (1) z udziałem ułamkowym (...), procentowym 3,88; A. S. i T. S. z udziałem ułamkowym (...), procentowym 2,80; W. K. i H. K. z udziałem ułamkowym (...), procentowym 2,49; A. M. i D. M. z udziałem ułamkowym (...), procentowym 3,65; B. W. (2) i R. W. (2) z udziałem ułamkowym (...), procentowym 2,53; N. I. z udziałem ułamkowym (...), procentowym 2,51; A. R. (2) i Ł. R. z udziałem ułamkowym (...), procentowym 3,87; R. W. (3) i M. W. z udziałem ułamkowym (...), procentowym 2,76; S. S. i L. S. z udziałem ułamkowym (...), procentowym 2,48; D. C. i J. C. z udziałem ułamkowym (...), procentowym 2,73 – ogółem 70,17% udziałów - dowód – lista osób, które udzieliły cesji k. 220, umowy cesji k. 191-218verte, umowy sprzedaży k. 315-450. Cedenci zawarli z pozwaną od listopada 2007 roku do końca 2008 umowy przedwstępne i deweloperskie dotyczące sprzedanych im lokali – dowód – umowy k. 513-640. Powódka ostatecznie dochodzi roszczeń odszkodowawczych związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej na podstawie art. 363 § 1 k.c. w związku z art. 471 k.c., cofnęła swoje oświadczenia w przedmiocie oparcia podstawy prawnej roszczenia na przepisach o rękojmi za wady rzeczy – pismo k. 512. O toczącym się procesie na wniosek pozwanej Sąd zawiadomił projektanta M. S. i wykonawcę robót na zlecenie pozwanej B. D.. M. S. złożył oświadczenie 26 sierpnia 2011 roku, że nie przystępuje do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie pozwanej, B. D. otrzymała zawiadomienie 18 lipca 2011 roku i nie przystąpiła do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego – dowód – pismo k. 648, poświadczenie odbioru k. 670.

Sąd Okręgowy dokonał następującej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego i zważył co następuje:

Dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie ma odpowiedź na pytanie, czy wspólnocie mieszkaniowej przysługuje legitymacja czynna do dochodzenia roszczenia usunięcia wad fizycznych rzeczy w stosunku do sprzedawcy i wytwórcy lokalu w związku z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej.

Przepis art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 roku Nr 80 poz. 903 ze zm.) dalej „u.w.l.” nie definiuje wspólnoty mieszkaniowej ani „wspólnoty lokalowej”, określa tylko przedmiot regulacji objętej ustawą o własności lokali, a mianowicie sposób ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, prawa i obowiązki właścicieli lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną. Wyróżnienie lokali mieszkalnych oraz pozostałych (użytkowych) ma znaczenie w fazie ustanawiania ich odrębnej własności, natomiast w fazie zarządu nieruchomością wspólną nie ma rozróżnienia lokali ze względu na ich przeznaczenie, liczy się tylko wielkość zasobów lokalowych wspólnoty, mająca wpływ na określony reżim zarządu, uzasadniająca podział wspólnot mieszkaniowych na duże i małe (art. 19 i 20 u.w.l.). Stosownie do uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 roku - zasada prawna - III CZP 65/07 (OSNC 2008, nr 7-8, poz. 69) wspólnota mieszkaniowa, działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku. W uzasadnieniu Sąd Najwyższy wskazał, że „wspólnota mieszkaniowa jest jednostką organizacyjną, do której należy stosować odpowiednio przepisy dotyczące osób prawnych (art. 33<sup>1</sup> k.c.), może zatem nabywać prawa i zaciągać zobowiązania (art. 6 u.w.l.). Zakres zdolności prawnej wspólnoty jest jednak ograniczony - co wynika z art. 1 ust. 1, art. 14, art. 18, art. 22, art. 25 oraz art. 17 u.w.l. - do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną; może ona zatem posiadać majątek własny, odrębny od majątków właścicieli lokali, ale w jego skład mogą wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem

nieruchomością wspólną, a więc przede wszystkim uiszczane przez właścicieli lokali zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 13 ust. 1 w związku z art. 15 ust. 1 i art. 14 ust. 1 u.w.l.), pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej oraz roszczenia wynikające z zawartych przez wspólnotę umów o remont nieruchomości wspólnej lub ocieplenie budynku, a także własność nieruchomości nabytej za zgodą właścicieli (art. 22 ust. 3 pkt 6a u.w.l.), jeżeli nieruchomość ta jest potrzebna do zarządzania nieruchomością wspólną. Rozwiązanie takie z jednej strony ułatwia bieżące gospodarowanie nieruchomością wspólną, z drugiej zaś uwzględnia interesy podmiotów wchodzących w stosunki prawne dotyczące tej nieruchomości”. Sąd Najwyższy podkreślił, że wspólnota mieszkaniowa jako podmiot prawa cywilnego (ułamna osoba prawna) odznacza się cechami różniącymi ją nie tylko od osób prawnych, ale także od innych osób niemających osobowości prawnej, w szczególności od handlowych spółek osobowych; jest jednostką organizacyjną uzyskującą zdolność prawną ex lege, nie podlega likwidacji, a zakres jej zdolności prawnej podlega ograniczeniom wynikającym z zadań, do których wykonywania została powołana i obejmuje jedynie prawa i obowiązki związane z zarządzaniem (gospodarowaniem) nieruchomością wspólną. Uznanie, że wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem prawa cywilnego mającym ograniczoną zdolność prawną nasunęło pytanie, czy w granicach tej zdolności mieści się nabycie od właściciela lokalu w drodze umowy przelewu uprawnień przysługujących mu wobec sprzedawcy lokalu, w związku z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, i dochodzenie ich w sprawie przeciwko sprzedawcy. Właściciele jeśli uznają, że wspólnota lepiej będzie reprezentować ich interesy mogą dokonać przelewu swoich roszczeń na wspólnotę. Obecnie nie ma wątpliwości co do tego, że właściciel lokalu może na podstawie umowy przelewu przenieść na wspólnotę mieszkaniową uprawnienia przysługujące mu wobec sprzedawcy lokalu w związku z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej. Uchwałę tej treści podjął Sąd najwyższy w składzie 7 sędziów 29 stycznia 2014 roku w sprawie III CZP 84/13, publ. OSNC 2014/9/84, LEX nr 1419278. Właściciele wszystkich lokali mieszkalnych, użytkowych wraz z przysługującym im udziałem w nieruchomości wspólnej, a także związanym z własnością lokalu użytkowaniem miejsca parkingowego w podziemnym garażu tworzą powodową Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w N..

Nie budziło wątpliwości Sądu przeniesienie przez właścicieli lokali tworzących powodową wspólnotę, a dysponującymi udziałami w nieruchomości wspólnej wynoszącymi 70,17% udziałów, na jej rzecz, w drodze umów cesji, wierzytelności przysługujących im wobec pozwanej z tytułu wad fizycznych nabytych lokali wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej. Właściciele przenieśli na powódkę roszczenia odszkodowawcze związane z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej. Powódka dochodzi roszczenia odszkodowawczego opartego o przepisy ogólne dotyczące odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania – art. 471 k.c. Innych roszczeń związanych z rękojmią nie dochodzi i dochodzić by nie mogła gdyż jak wynika z uchwały: „w przypadku sprzedaży odrębnej własności lokalu i związanego z nią udziału w nieruchomości wspólnej, a więc rzeczy oznaczonej indywidualnie, po stronie nabywcy nie powstaje - w ramach rękojmi - przewidziane w art. 561 § 1 k.c. uprawnienie do żądania dostarczenia zamiast rzeczy wadliwej takiej samej rzeczy wolnej od wad (zob. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2004 r., III CZP 48/04); wyłącza to możliwość dokonania jego cesji na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Nie ma natomiast przeszkód do przelania na wspólnotę mieszkaniową pozostałych uprawnień związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, przysługujących nabywcy lokalu wobec jego sprzedawcy, z wyłączeniem również uprawnienia do odstąpienia do umowy, stanowiącego prawo kształtujące”. Powódka dowiodła, że cedenci uprzednio nabyli od pozwanej wyodrębnione lokale mieszkalne wraz z przynależnymi do tych lokali prawem korzystania z miejsca parkingowego w garażu podziemnym i udziałem w nieruchomości wspólnej tj.: K. J. i J. J. z udziałem ułamkowym (...), procentowym 3,68; A. G. i K. G. z udziałem ułamkowym (...), procentowym 2,53; W. P. (1) i G. P. z udziałem ułamkowym (...), procentowym 2,52; M. P. i P. G. z udziałem ułamkowym (...), procentowym 2,77; Y. C. z udziałem ułamkowym (...), procentowym 2,49; J. S. i Ż. S. z udziałem ułamkowym (...), procentowym 3,68; K. W. z udziałem ułamkowym (...), procentowym 2,54; A. B. i P. B. z udziałem ułamkowym (...), procentowym 2,52; M. D. (1) i J. D. z udziałem ułamkowym (...), procentowym 3,89; B. W. (1) i J. W. z udziałem ułamkowym (...), procentowym 2,39; T. K. i M. K. z udziałem ułamkowym (...), procentowym 2,73; P. P. i T. P. z udziałem ułamkowym (...), procentowym 3,66; J. F. (1) i J. F. (2) z udziałem ułamkowym (...), procentowym 2,53; R. B. z udziałem ułamkowym (...), procentowym 2,54; M. R. i A. R. (1) z udziałem ułamkowym (...), procentowym 3,88; A. S. i T. S. z udziałem ułamkowym (...), procentowym 2,80; W. K. i H. K. z udziałem ułamkowym (...), procentowym 2,49; A. M. i D. M. z udziałem ułamkowym (...), procentowym 3,65; B. W. (2) i R. W. (2) z udziałem

ułankowym (...), procentowym 2,53; N. I. z udziałem ułankowym (...), procentowym 2,51; A. R. (2) i Ł. R. z udziałem ułankowym (...), procentowym 3,87; R. W. (3) i M. W. z udziałem ułankowym (...), procentowym 2,76; S. S. i L. S. z udziałem ułankowym (...), procentowym 2,48; D. C. i J. C. z udziałem ułankowym (...), procentowym 2,73 – ogółem 70,17% udziałów. Pozwana nie kwestionowała umów cesji, po złożeniu przez cedentów umów ustanowienia odrębnych własności lokali i sprzedaży nie kwestionowała także przysługujących właścicielom udziałów i ich łącznego, procentowego udziału cedentów w nieruchomości wspólnej.

W przypadku roszczenia opartego na art. 471 k.c. zaistnieć muszą trzy przesłanki odpowiedzialności kontraktowej, określone w tym przepisie. Przesłanki te, co należy podkreślić, wystąpić muszą łącznie. Są one następujące:

- a) niewykonanie bądź nienależyte wykonanie zobowiązania (naruszenie zobowiązania),
- b) fakt poniesienia szkody,
- c) związek przyczynowy pomiędzy niewykonaniem bądź nienależytym wykonaniem zobowiązania a szkodą.

Nienależytym wykonaniem zobowiązania będzie sytuacja, gdy świadczenie zostanie wprawdzie spełnione, lecz nie będzie ono prawidłowe, gdyż odbiegało będzie w jakimś stopniu, większym lub mniejszym, od świadczenia wymaganego jak w art. 353 i art. 354 k.c. – podobnie Tadeusz Wiśniewski w Komentarzu 2003, s. 518. Najogólniej - z przypadkiem nienależytego wykonania zobowiązania będziemy mieli do czynienia wtedy, gdy wprawdzie świadczenie zostanie spełnione, lecz interes wierzyciela nie zostanie zaspokojony w sposób wynikający z treści zobowiązania. Przy czym każde, nawet najlżejsze odstępstwo od modelu wykonania skonstruowanego dla danego zobowiązania, stanowi „nienależyte wykonanie” - Wojciech Popiołek „Kodeks cywilny tom II Komentarz Warszawa 2005, s. 37. Powódka dowiodła, że pozwana nienależycie wykonała obowiązki wobec właścicieli lokali i współwłaścicieli nieruchomości wspólnej wynikające z umów deweloperskich, przedwstępnych i umów sprzedaży lokali z udziałem w nieruchomości wspólnej. Obowiązkiem pozwanej jako dewelopera i sprzedawcy wybudowanych lokali było dostarczenie przedmiotu wspólnej własności wolnego od wad fizycznych. Wielorodzinny budynek mieszkalny przy ul. (...) jest w złym stanie technicznym, na skutek błędów w procesie jego budowania. Zarzut pozwanej, że nie odpowiada za wady projektowe budynku nie jest skuteczny, gdyż to na żądanie pozwanej i bez zgody projektanta kierownik budowy nie wykonał projektowanej izolacji przeciwwilgociowej posadzki z podwójnej papy termozgrzewalnej. Kierownik budowy, jak i inspektor nadzoru inwestorskiego nie mieli prawa od odstąpienia od wykonywania izolacji przeciwwilgociowej przewidzianej do wykonania w obowiązującym projekcie budowlanym. Ułożona na posadzce folia izolacyjna (zwykła folia budowlana) nie stanowi odpowiedniej bariery dla wody gruntowej, absolutnie nie nadaje się na przeciwwodną izolację posadzki, zwłaszcza przy tak wysokim poziomie wód gruntowych. Sąd dał wiarę opinii biegłego geologa R. W. (1). Bez znacznych nakładów pracy biegły ustalił, że nieruchomość jest położona w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki N. i w międzyrzeczu W. oraz N., na tarasie zalewowym. Zbadał stan wód gruntowych i warunki geologiczne terenu wskazując, że znany budującym był zmienny poziom wód gruntowych, który nie powinien być lekceważony. Wprawdzie projektanci zakładali w projekcie alternatywne rozwiązania, to jednak zastosowanie tylko folii budowlanej na zlecenie dewelopera było błędem. Decyzja o odstąpieniu od wykonywania izolacji przeciwwilgociowej posadzek piwnic była jednoznacznie niewłaściwa. W wyniku zalania podszybia windy i maszynowni uszkodzeniu uległy dźwig i urządzenia hydrauliczne. Skala uszkodzeń i zawilgoceń ścian kondygnacji podziemnej wskazuje również na to, że deweloper, a nie projektant nie zapewnił szczelnego połączenia pionowej izolacji przeciwwilgociowej ścian fundamentowych z izolacją poziomą. Dalsze wady wykonawcze to brak ujednoliconych wymiarów geometrycznych poszczególnych biegów schodowych. Wysokości i szerokości stopni w obrębie jednego biegu istotnie różnią się, co powoduje, że korzystanie ze schodów jest bardzo uciążliwe, mało komfortowe i niesie ryzyko dla bezpieczeństwa korzystania przez użytkowników. Uszkodzenia żelbetowych płyt balkonowych oraz ścian zewnętrznych wzdłuż balkonów wskazują na to, że na balkonach nie ułożono izolacji przeciwwilgociowej lub wykonano ją w sposób nieprawidłowy. Przejścia instalacji przez strop nad garażem nie zostały właściwie uszczelnione. Dlatego przy kanałach wentylacji mechanicznej i instalacji wodno-kanalizacyjnej widoczne są duże przecieki a kostka brukowa zwłaszcza w okolicy tego przejścia instalacji zapadła się. Zapadnięcia kostki brukowej są widoczne także w innych miejscach patia, co świadczy o niewłaściwie wykonanej podbudowie. Wszystkie te wady zostały stwierdzone i szczegółowo opisane w



opinii (...)Przyrodniczego w B.. Sąd oparł się na tej opinii uznając ją za wyczerpującą, popartą oględzinami budynku, wykonanymi odkrywkami i analizą projektu. Opiniujący naukowcy prof.dr hab.inż. A. P. i dr inż. M. D. (2) byli zgodni co do odpowiedzialności pozwanej za wady budynku, spośród których najpoważniejszą jest zalewanie kondygnacji podziemnej, w wyniku czego garaże budynku wyłączone zostały z użytkowania. Pozwana była stroną umów z właścicielami lokali i zapewniała ich o dobrej jakości sprzedanej części wspólnej. Przy odpowiedzialności kontraktowej ciężar dowodu rozkłada się następująco: wierzyciel ma wykazać istnienie stosunku zobowiązaniowego oraz jego treść, fakt niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, jak również poniesioną szkodę. Nie musi natomiast udowadniać, że wykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło na skutek okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność (a więc przede wszystkim z winy dłużnika). W art. 471 k.c. zawarte jest bowiem domniemanie, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło na skutek okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Tym samym na dłużnika przerzucony został obowiązek wykazania, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło na skutek okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Pozwana nie sprostowała temu obowiązkowi, nie może bowiem bronić się w procesie z kontrahentami umów deweloperskich i sprzedaży, że wykonawcą robót była firma (...).

Następną przesłanką, która została spełniona jest istnienie szkody. Szkodą doznaną przez powódkę wskutek wadliwości sprzedanej właścicielom rzeczy wspólnej jest uszczerbek w majątku, gdyż właściciele wyłożą potrzebną do usunięcia wad sumę. Naprawienie szkody może nastąpić tak jak żąda powódka przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej niezbędnej do pokrycia kosztów usunięcia wad. Powódka dowiodła, że aby usunąć wady najtańszą i najmniej uciążliwą metodą niezbędna jest kwota 631.946,32 zł. brutto. Sąd oparł się na opinii biegłego C. D., który przygotował szczegółowy kosztorys robót i materiałów, w oparciu o sprawdzoną w Polsce i w Europie nowoczesną technologię uszczelniania obiektów w konstrukcji żelbetowej, betonowej i murowanej. Strony nie kwestionowały tej opinii. Z ustalonej kwoty udział 70,17% stanowi kwotę 443.436,73 zł. i różni się od objętego żądaniem pozwu o 806,03 zł. Zdaniem Sądu stanowi to tak niewielką różnicę, że żądanie powódki należy uznać w całości za usprawiedliwione. Związek przyczynowy jako powiązanie między zdarzeniem stanowiącym naruszenie zobowiązania a szkodą określa art. 361 § 1 k.c.. Zgodnie z wyrażonym w tym przepisie ujęciem związku przyczynowego, pozwana ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa swojego działania lub zaniechania. Normalność następstw nie jest uzależniona od tego, czy pozwana ich wystąpienie przewidziała, względnie mogła rozsądnie przewidywać, czy od innych okoliczności subiektywnych, zwłaszcza winy. Dotyczy to w szczególności jej przewidywań co do rodzaju i wysokości szkody, jaka jest następstwem jej działania. Takim normalnym następstwem podjęcia decyzji o nieukładaniu izolacji przeciwwodnej i braku dbałości o właściwą izolację pionową, brak nadzoru nad wykonywaniem robót przez dobrane przez siebie wykonawcę jest zalewanie podziemia budynku przez wody gruntowe, jego degradacja i zalewanie ścian przez wody opadowe wskutek wadliwych balkonów. Powódka ostatecznie domagała się odszkodowania. Przysługujące kupującym uprawnienia z tytułu rękojmi wskutek wadliwości przedmiotu sprzedaży nie pozbawiają ich prawa do poszukiwania najlepszej dla siebie w danych okolicznościach rekompensaty. Kupujący może zatem dochodzić swoich uprawnień z tytułu rękojmi za wady, ale też może żądać odszkodowania za faktyczną szkodę, jakiej doznał wskutek wadliwości rzeczy. Żądanie odszkodowania w tej sytuacji nie musi być poprzedzone próbą skorzystania z rękojmi - wyrok Sądu Najwyższego z 25 sierpnia 2004 roku, II CK 388/03, LEX nr 176096.

Kwota należności wynikająca z art. 471 k.c. jest świadczeniem bezterminowym, zatem wymagalność tego świadczenia oceniana być powinna stosownie do art. 455 k.c.. Jest poza sporem, że pozwana otrzymała 1 grudnia 2010 roku wezwanie do zapłaty kwoty dochodzonej w pozwie, a zatem żądanie odsetek w myśl art. 481 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 455 k.c. od 4 grudnia 2010 roku jest usprawiedliwione.

To mając na uwadze sąd orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu należnych powódce sąd orzekł na mocy art. 98 § 1, § 3 k.p.c. i art. 99 k.p.c. Powódka uiściła opłatę w wysokości 22.214,00 PLN oraz pokryła wydatki łącznie w kwocie 18.000,00 PLN. Poniesione przez powódkę koszty procesu obejmują ponadto wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 7.217,00 PLN tj. w wysokości w wysokości określonej przepisem § 2 ust. 2 i § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej

udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013 roku poz. 490). Przegrywającą pozwaną na podstawie art. 83 ust.2, art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167, poz. 1398 ze zm.) w związku z art. 98 § 1 k.p.c. Sąd obciążył obowiązkiem pokrycia wydatków w kwocie 7.121,84 PLN, które tymczasowo wyłożył Skarb Państwa.