

Sygn. akt III C 1464/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 maja 2016 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie, Wydział III Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Elżbieta Wiatrzyk-Wojciechowska

Protokolant: Katarzyna Ponikiewska

po rozpoznaniu w dniu 23 maja 2016 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w L.**

przeciwko **(...) S.A. w J.**

### **o zapłatę**

I. zasądza od pozwanego (...) S.A. w J. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w L. kwotę 6.988,71 zł (sześć tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt osiem złotych siedemdziesiąt jeden groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 03 czerwca 2014 roku do dnia zapłaty,

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie,

III. zasądza od powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w L. na rzecz pozwanego (...) S.A. w J. kwotę 7.217 zł (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 7.200 zł (siedem tysięcy złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt III C 1464/13

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 18 października 2013 roku (data prezentaty) Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w L. wnosila o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego (...) S.A. w J. kwoty 207.250 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i zasądzenie kosztów procesu. Jako podstawę prawną dochodzonych roszczeń powód wymienił art. 471 w zw. z art. 355 § 1 k.c. W uzasadnieniu powód wskazał, że w niedługim czasie po rozpoczęciu użytkowania budynku mieszkalnego, wybudowanego przez pozwaną spółkę, zaczęły ujawniać się jego wady, o których pozwany był wielokrotnie informowany, uznawał ich zaistnienie i dokonywał prób naprawy, które jednak nie przynosiły pożądaných skutków. Podniósł, że usterki mają charakter ukrytych wad fizycznych oraz zmniejszają użyteczność nieruchomości, powodując jednocześnie zmniejszenie jej wartości. Zaznaczył także, że właściciele wyodrębnionych lokali zawarli z powodową wspólnotą umowy przelewu wierzytelności z tytułu wszelkich roszczeń względem (...) S.A. z siedzibą w J. (k. 1-9).

Pismem z dnia 9 czerwca 2014 r. pozwana spółka zakwestionowała pozew, wnosząc o jego zwrot lub ewentualnie oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, a ponadto zawiadomienie o toczącym się procesie (...) S.A. w W. jako ubezpieczyciela, P. C., K. G. (1) i M. W. jako współautorów projektu budynku. Pozwany wskazał, że do pozwu nie została załączona uchwała właścicieli lokali powodowej wspólnoty, obejmująca zgodę na zawarcie umów cesji, jak również nie dołączono uchwały obejmującej zgodę na wystąpienie przez Zarząd wspólnoty na drogę sądową w celu dochodzenia roszczeń nabytych w drodze

cesji, a nadto, iż powód nie wskazał, ilu członków liczy wspólnota, kto jest jej członkiem, ilu z członków wspólnoty dokonało cesji roszczeń i ile wynosiły ich udziały w nieruchomości wspólnej. Podniósł, że opis wad nieruchomości wspólnej, przedstawiony w załączonym przez stronę powodową protokole z okresowej kontroli stanu technicznego z dnia 26 marca 2013 r. ma walor jedynie historyczny i nie jest adekwatny do stanu budynku z daty wniesienia pozwu, jaki z chwili obecnej, gdyż usterki zostały niezwłocznie usunięte przez pozwanego. Wskazał, że gdyby uznać odpowiedzialność pozwanego, szkoda powodowej wspólnoty wyniosłaby 61.332,85 zł (207.250 zł x 136984/462883).

W piśmie z dnia 08 marca 2016 r. pozwany wyraził gotowość zapłaty powodowi kwoty 6.988,71 zł, stanowiącej 36,48% kwoty zweryfikowanej opinią biegłego z lutego 2016 r., tj. kwoty 19.157,64 zł. (k. 764-764v). Na rozprawie w dniu 23 maja 2016 r. pełnomocnik pozwanego podtrzymał to stanowisko (e-protokół, 00:05:55).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) S.A. w J. (wcześniej (...) sp. z o.o.) w ramach prowadzonej działalności gospodarczej wybudowała ośmiokondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny położony przy ulicy (...) w L., na podstawie decyzji numer (...) wydanej 4 lipca 2008 roku przez Starostę (...) zatwierdzającej projekt budowlany i wydającej pozwolenie na budowę, zmienionej decyzją tegoż samego organu o numerze (...) z dnia 23 lutego 2010 r. (k. 13 umowa przedwstępna, k. 463 decyzja, k. 37).

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wydał 15 kwietnia 2010 roku decyzję numer (...), udzielając (...) S.A. z siedzibą w L. jako inwestorowi pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami podziemnymi wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, związanymi z tym obiektem, usytuowanego na działkach nr ewid. (...) w obrębie ew. nr (...) położonego przy ulicy (...) w L. (k. 463, decyzja).

Dla nieruchomości zabudowanej wielorodzinnym budynkiem, stanowiącej działkę numer (...) Sąd Rejonowy w Legionowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) (k. 13-18, k. 30-35 umowy przedwstępne, k. 19-29 umowa ustanowienia odrębnej własności lokali oraz umowy sprzedaży). Dla samodzielnych lokali i garaży prowadzone są odrębne księgi wieczyste.

W dniu 21 czerwca 2011 r. komisja, składająca się z przedstawiciela (...) S.A., przedstawiciela Wspólnoty Mieszkaniowej oraz zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej dokonała przeglądu ogólnobudowlanego budynku i ustalono 56 usterek. W trakcie użytkowania budynku zarządca wspólnoty wielokrotnie zgłaszał usterki i awarie w budynku, m.in. awarię bramy wjazdowej (k. 88, pismo), systemu oddymiania grawitacyjnego klatki schodowej (k. 89, 93, 100, 103 pisma), cieknącej rury nad miejscem garażowym nr (...) i pęknięcia ściany w garażu (k. 90, 94, 95, 98, 100, 101, 102 pisma), przecieku nad miejscem garażowym nr (...) (k. 91, pismo), nieprzyjemnego zapachu pochodzącego z instalacji (k. 92, pismo), wind i podgrzewania zjazdu do garażu na poz. -1 (k. 95, 100, pisma), spadanie warstwy marmolitu i ocieranie drzwi o podłogę (k. 96, pismo), wyciek wody na ścianach w lokalu nr (...) (k. 97, pismo), nieprawidłowe działanie domofonu (k. 98, pismo), nieprawidłową pracę wentylacji mechanicznej i detektorów gazu, kłapy dymowej, czujki dymu (k. 99, pismo), awarię wentylacji w altance śmietnikowej i niecek na wodę na ścianie budynku (k. 100, pismo), ciekącą rynną nad wjazdem do garażu i słupka przy lokalu usługowym (k. 102, pismo), awarię czujników spalin w garażu (k. 103, pismo) i filtra za licznikiem głównym w hydroforni (k. 104, pismo).

W związku z kontrolą okresową w dniu 26 marca 2013 r. przeprowadzona została wizja lokalna na terenie obiektu. Na zlecenie wspólnoty M. K. dokonał takiego przeglądu i wykonał ekspertyzę, która jako dokument prywatny została dołączona do pozwu. Przegląd ten obejmował przegląd techniczny budynku, elementy zewnętrzne budynku części wspólne. Sporządzający tę opinię określił także istniejące, jego zdaniem wady budynku i koszt naprawy 207.250 zł brutto (k. 44-87).

W dniu 17 kwietnia 2013 r. miał miejsce przegląd techniczny budynku. Pozwany w terminie uzgodnionym ze Wspólnotą usunął zgłoszone wówczas usterki w częściach wspólnych, tj. zacieki pod balkonem lokalu nr (...), zacieki na elewacji pod balkonem lokalu nr (...) i przy wjeździe do garażu na poziomie -1, zawilgocenia na poziomie -1 oraz wyremontowano zabrudzoną klatkę schodową na poziomie -1, doszczelniono całość połączenia korytka ACO

z posadzką przemysłową garażu poziom 0 (związane z zaciekiem nad miejscem garażowym (...) na poziomie -1), naprawiono urwane mocowania korytka ACO w garażu na poziomie -1, usunięto styropian zalegający w kratkach wentylacji garażu na poziomie -1 (k. 463v, pismo). W dniu 4 lipca 2013 r. odbył się odbiór tych robót. Nie uczestniczył w nich przedstawiciel Wspólnoty Mieszkaniowej. Stwierdzono usunięcie wszystkich zgłoszonych usterek oraz poprawę obróbek blacharskich przy balkonie lokalu nr (...), naprawę odpadających płytek na poziomie -1 oraz naprawę pęknięcia murku oporowego przy wejściu głównym, a także usunięcie wszystkich zgłoszonych usterek dot. mieszkań. Komisja odebrała roboty bez zastrzeżeń. Schody oraz instalację odgromową naprawili podwykonawcy (k. 464-456 protokół odbioru robót; k. 465v-472v). Nie usunięto uszkodzeń mechanicznych na elewacji, balkonach, tarasach, zadaszaniu, kominach i rurach wywiewnych. Nie usunięto zawilgocenia szybów windowych, gdyż nie wynika to z wadliwej izolacji przeciwwilgociowej ani też nie naprawiono silnika przy bramie garażowej, ponieważ producent nie uznał tej wady.

Pismami z dnia 09 sierpnia 2013 r., L.dz.1007/VIII/13 i L.dz. 1006/VIII/13, po przeprowadzeniu w tym dniu oględzin z udziałem administratora budynku, pozwany poinformował Wspólnotę, że przeciek nad miejscem garażowym nr (...) nie jest wynikiem nieszczelności instalacji kanalizacyjnej lub innej wady/usterki budynku, a wynika z niewłaściwej konserwacji posadzki śmietnika - mycie przez zalewanie całościowe wodą (k. 473-473v), a nadto, iż usterka nawodnienia automatycznego jest spowodowana nieodpowiednią eksploatacją przez Wspólnotę (k. 475-475v). W piśmie z dnia 17 września 2013 r. L.dz.1128/IX/13 (...) S.A. przedstawił tożsame jak w piśmie L.dz.1007/VIII/13 przyczyny przecieku nad miejscami postojowymi nr 35 i 36, nie uznając tej usterki (k. 476-476v).

Nie zostały uznane przez pozwanego wady zgłoszone w protokole z marca 2013 r. dotyczące ścian konstrukcyjnych, w tym izolacji przeciwwilgociowej, jednakże zostały one usunięte (zeznania świadka M. P., k. 616).

Właściciele odrębnych lokali mieszkalnych i współwłaściciele w ułamkowych częściach nieruchomości wspólnej, którym przysługiwał udział ułamkowy, a wynikający z umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy sprzedaży lokalu udzielili cesji powodowi, przenosząc na niego wszelkie roszczenia względem (...) S.A. z siedzibą w L. związane z wadami nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w L., a byli to: A. W. (lokal nr (...)) – udział (...) (odpis Kw, k.380), B. L. (lokal nr (...)) – udział (...) (odpis Kw, k.397), Z. i T. F. (lokal nr (...)) – udział (...) (odpis Kw, k.403), A. i M. G. (1) (lokal nr (...)) – udział (...) (odpis Kw, k.414), J. W. (lokal nr (...)) – udział (...) (odpis Kw, k.425), K. i B. K. (lokal nr (...)) - udział (...) (odpis Kw, k.228), M. G. (2) (lokal nr (...)) - udział (...) (odpis Kw, k.239), K. i A. L. (lokal nr (...)) – udział (...) (odpis Kw, k.251), J. i W. S. (lokal nr (...)) – udział (...) (odpis KW, k. 260), G. K. (lokal nr (...)) – udział (...) (odpis Kw, k.271), P. i E. G. (lokal nr (...)) – udział (...) (odpis Kw, k.280), K. i M. A. (lokal nr (...)) – udział (...) (odpis Kw, k.289), M. i A. K. (1) (lokal nr (...)) – udział (...) (odpis Kw, k.299), P. i D. N. (lokal nr (...)) – udział (...) (odpis Kw, k.309), B. i M. J. (lokal nr (...)) – udział (...) (odpis Kw, k.318), P. i A. A. (2) (lokal nr (...)) – udział (...) (odpis Kw, k.329), M. R. i A. K. (2) (lokal nr (...)) - (...) (odpis KW, k.339), T. P. (lokal nr (...)) – udział (...) (odpis KW, k.348), K. G. (2) i B. F. (lokal nr (...)) – udział (...) (odpis Kw, k.208, k. 369), E. P. (lokal nr (...)) – udział (...) (odpis Kw, k.218), K. K. (2) (lokal nr (...)) – udział (...) (odpis Kw, k. 359) – ogółem udział (...), tj. 29,59 % udziałów w nieruchomości wspólnej (k. 108-128 umowy przelewu wierzytelności). Uwzględniając dodatkowo udział właścicieli lokali, którzy dokonali cesji w garażach, dla których prowadzone są dwie odrębne księgi wieczyste, ich udział wynosi łącznie (...), tj. 36,48% całości udziałów.

Uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) z dnia 19.06.2013 r. w sprawie skierowania sprawy przeciwko deweloperowi o roszczenia z tytułu wad nieruchomości wspólnej na drogę postępowania sądowego Wspólnota Mieszkaniowa udzieliła Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej (...) pełnomocnictwa do skierowania sprawy przeciwko deweloperowi o roszczenia z tytułu wad nieruchomości wspólnej na drogę postępowania sądowego oraz do wszelkich czynności niezbędnych do wyegzekwowania roszczeń (k. 510,541; lista: k. 542-545, k.546-554 oświadczenia). Zarząd został wybrany Uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) z dnia 19.06.2013 (k. 129).

O toczącym się procesie na wniosek pozwanego Sąd zawiadomił ubezpieczyciela (...) S.A. w W. i projektantów: P. C., K. G. (1) oraz M. W.. 24 października 2014 r. (...) S.A (k. 562) oraz M. W. (k. 561) otrzymali zawiadomienia, nie przystąpili jednak do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego. Zawiadomienia dla P. C. i K. G. (1) uznano za

doręczone, odpowiednio z dniem 11 listopada 2014 r. (k. 563) i 10 listopada 2014 r. (k. 563). Również oni nie przystąpili do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane dokumenty, na które powoływała się zarówno strona powodowa, jak i pozwana, a których wiarygodności ostatecznie nie kwestionowała żadna ze stron mimo, iż większość z nich złożona jest w kopii. Sąd uznał, że są to wiarygodne dowody, nie dostrzegając równocześnie podstawy do ich kwestionowania mając w tym zakresie na względzie art. 229 k.p.c. i art. 230 k.p.c. Pozwany kwestionował ważność i prawidłowość uchwały Wspólnoty nr (...) w kontekście legitymacji powodowej Wspólnoty do występowania w procesie, Sąd jednak nie znalazł podstaw do kwestionowania niniejszej uchwały, która została załączona do akt poświadczona za zgodność z oryginałem, zwłaszcza wobec okoliczności, że legitymacja strony powodowej wynika z umów cesji właścicieli lokali. Tych zaś pozwany nie kwestionował.

Sąd uznał zeznania świadków Z. C. (k. 614-615), A. O. (k.615) oraz M. P. (k. 615-618) jako wiarygodne, gdyż są to osoby obce dla stron, które uczestniczyły w oględzinach budynku, orientowały się w zakresie wad i napraw. W większości są to jednak zeznania mało istotne dla sprawy, gdyż nie wnoszą więcej niż wynika z pozostałych dowodów w postaci dokumentów. Świadkowie ci potwierdzili, że były zgłaszane ustereki, w tym wymienione w protokole z kart 44-87 i były dokonywane naprawy w budynku. Świadkowie A. O. i M. P. potwierdzili, że wady wymienione w protokole z kart 464-465 zostały usunięte. Z zeznań M. P. wynika nadto, że część usterek zgłoszonych przez Wspólnotę nie została naprawiona, gdyż albo były to uszkodzenia mechaniczne albo nie wynikały z odpowiedzialności pozwanego.

Sąd przyznał walor wiarygodności także zeznaniom P. S. (k. 712-713) przesłuchanego za stronę pozwaną, ponieważ były one spójne, logiczne i pozostawały w związku z pozostałym materiałem dowodowym. Jednakże zeznania te jedynie w niewielkiej części były przydatne do ustalenia stanu faktycznego. Z zeznań tych wynika, że były dokonywane zgłoszenia usterek, które były następnie naprawiane i potwierdzane protokołem. Z zeznań tych wynika, że protokół z 4 lipca 2013 r. musiał być sporządzony w tej dacie, mimo nieobecności przedstawicieli powoda, z uwagi na konieczność niezwłocznych rozliczeń z podwykonawcami, dla których podstawą był ten protokół.

Sąd pominął dowód z zeznań świadka B. S. wobec zmierzania do przedłużania postępowania i jako niewnoszący nic istotnego do sprawy wobec spójnego materiału dowodowego (k. 712).

Pełnomocnik powoda cofnął wniosek o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron. B. J., który miał być przesłuchany w charakterze strony powodowej nie stawił się na rozprawie (k. 711).

Dokonując ustalenia obecnego zakresu, przyczyn oraz kosztów naprawy ewentualnych wad nieruchomości wspólnej miał na uwadze dwie opinie biegłego z zakresu budownictwa (k. 644-688, 722-733), który po przeprowadzeniu wizji lokalnej przedstawił dokumentację fotograficzną z komentarzem, wskazując także na przyczyny powstania wad i usterek. Biegły w opinii podstawowej dokonał weryfikacji kosztów naprawy wskazanych w protokole rocznym przedstawionym przez stronę powodową i sporządził szczegółowy kosztorys weryfikując wartość robót naprawczych brutto na 19.157,64 zł. Z opinii biegłego J. T. wynika, że za część usterek odpowiedzialność ponosi strona powodowa z uwagi na niewłaściwą eksploatację konserwację części budynku – biegły wskazał konkretne przyczyny takiego stanu rzeczy (k. 730). Niektórych wad wskazanych przez powoda biegły w trakcie wizji nie stwierdził (zawilgocenia, zarysowania), zaś inne częściowo zostały już przez pozwanego skutecznie naprawione (odpadające płytki z liców balkonu, uszkodzenia izolacji i zacieki, korozja schodów przy włączach i mocowań instalacji odgromowej, regulacja drzwi, pęknięcie murku). Opinie były sporządzone zgodnie z postanowieniem Sądu, opisywały metodologię oraz sposób dokonania wyceny. Wnioski opinii były należycie i rzeczowo umotywowane. Biegły dokonał oględzin budynku i ocenił jego stan techniczny oraz oszacował wartość usterek w oparciu o powołane opracowania branżowe i własne. Przedstawił on także program naprawczy. Oszacowana przez biegłego kwota 19.157,64 zł, wynikająca z opinii uzupełniającej, nie była kwestionowana przez żadną ze stron. W stosunku do całej tej opinii strony nie zgłaszały żadnych zarzutów. Wobec powyższego uznać należało, iż strony nie zakwestionowały przedstawionych przez biegłego wyliczeń odnośnie wartości robót naprawczych, które ostatecznie miały przełożenie na wysokość należnego stronie powodowej odszkodowania.

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu roszczenie powoda jest zasadne w części. Powód wskazał, że źródłem jego roszczenia jest przepis art. 471 k.c. Zatem na powodzie spoczywał ciężar wykazania, że istnieją przesłanki odpowiedzialności kontraktowej, którymi są: niewykonanie bądź nienależyte wykonanie zobowiązania (naruszenie zobowiązania), fakt poniesienia szkody oraz związek przyczynowy pomiędzy niewykonaniem bądź nienależytym wykonaniem zobowiązania a szkodą. Przesłanki te wystąpić muszą łącznie.

Bezsprzecznym jest fakt, że obowiązkiem pozwanego jako dewelopera i zbywcy wybudowanych lokali było dostarczenie przedmiotu wspólnej własności wolnego od wad fizycznych.

Ustalając zakres odpowiedzialności pozwanego, Sąd oparł się na opinii podstawowej i uzupełniającej biegłego J. T., w tym zwłaszcza opinii uzupełniającej, której ani powód, ani pozwany nie kwestionowali. Z opinii biegłego wykonanej po dokonaniu oględzin budynku wynika, że przyczynami zarysowań budynku mogą być błędne wykonanie lub dobór tynków, złe przygotowanie podłoża pod tynki, błędne wykonanie i jakość murowania, mieszanie różnych materiałów murowych, zmiany sposobów łączenia pustaków, pomijanie dozbrojeń w strefach podatnych na zarysowania szczególnie w otoczeniu otworów w ścianach wypełniających, przyjęcie w projekcie stopnia zbrojenia nie większego niż takiego jaki wymaga się do spełniania stanu granicznego, błędne przyjęcie stopnia konsolidacji gruntów lub nieodpowiednie przyjęcie posadowienia budynku, nieprawidłowe użytkowanie budynku lub prowadzenie prac remontowych czy też zła jakość użytych materiałów. Zdaniem biegłego na występowanie przecieków w garażu podziemnym ma wpływ nieprawidłowe uszczelnienie połączenia korytek odwodnieniowych z posadzką betonową, zaś za przecieki na balkonach i tarasach odpowiedzialne jest przyklejanie płytek na niepełny placek, co spowodowało zamarzanie i przedostanie się wody do warstwy szlichty, rozszczelniając spoiny posadzki gresowej oraz brak właściwej konserwacji. Jednocześnie biegły w opinii wskazał, że wykonawca ponosi odpowiedzialność za nieusunięte usterki i wady: korozja drzwiczek w elewacji, miejscowa korozja balustrad, zacieki na dwóch balkonach od strony ul. (...), ślady zacieków na elewacji przy dwóch tarasach, miejscowe nieszczelności rynien i rur spustowych, drobne zarysowania na klatce schodowej i korytarzach, zawilgocenia dolnych części ścian na poziomie -1 oraz schodów, zacieki przy bramie wjazdowej, przecieki w miejscu przejść instalacji sanitarnych.

Opierając się na opinii biegłego należy stwierdzić, że za niektóre wymienione przez powoda usterki ponosi odpowiedzialność strona powodowa z uwagi na niewłaściwą eksploatację i konserwację, zaś część usterek została już wcześniej przez pozwanego usunięta bądź nie została stwierdzona. Zostały one stwierdzone i szczegółowo opisane w opinii biegłego J. T.. Żadna ze stron finalnie nie kwestionowała ostatecznego zakresu odpowiedzialności pozwanego za wady budynku, spośród których najpoważniejszą jest kwestia zawilgoceń na poziomie -1 i przecieków. Pozwany był stroną umów z właścicielami lokali i zapewniał ich o dobrej jakości sprzedanej części wspólnej.

Pozwany wykazał za pomocą złożonych dokumentów (protokołów) oraz zeznań świadka M. P., że część usterek wskazywanych przez powoda została już usunięta zaś niektóre wskazywane przez powoda nie mieszczą się w zakresie odpowiedzialności pozwanego z uwagi na błędy w eksploatacji i konserwacji powodowej Wspólnoty, co z kolei wynika z opinii biegłego J. T.. W opinii tej biegły jednoznacznie określił odpowiedzialność pozwanego za wskazane powyżej wady, wykluczając jednocześnie tę odpowiedzialność w pozostałym zakresie.

Naprawienie szkody może więc nastąpić tak jak żąda powód przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej niezbędnej do pokrycia kosztów usunięcia wad. Mając na uwadze opinię uzupełniającą biegłego Sąd ustalił, że wartość robót naprawczych szczegółowo w tej opinii wymienionych wynosi 19.157,64 zł (k.733). Biegły wskazując na tę kwotę sporządził kosztorys obrazujący sposób powstawania cen jednostkowych (k.736-732).

W niniejszej sprawie spór dotyczył także tego, czy powód może domagać się całości kwoty, czy też jej części proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej właścicieli lokali określonych w umowach cesji dołączonych do pozwu (k. 108-128). Według powoda, roszczenie dochodzone pozwem jest niepodzielne i w tym zakresie powołał się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 3 grudnia 2014 r. (III CZP 92/14). Zdaniem Sądu orzeczenie to nie ma znaczenia

dla sprawy, gdyż zostało podjęte na tle innego stanu faktycznego, a mianowicie dotyczy odszkodowania jakie właściciel nieruchomości może dochodzić od gminy za szkodę wynikającą z niedostarczenia uprawnionemu lokatorowi lokalu socjalnego.

Zdaniem Sądu roszczenie o odszkodowanie stanowiące konkretną sumę pieniężną, którego w niniejszym procesie dochodzi powodowa Wspólnota, nie jest czynnością zachowawczą w rozumieniu art. 209 k.c. i jest prawem podzielnym, przysługującym każdemu współwłaścicielowi w część odpowiadającej jego udziałowi we współwłasności. Stanowisko takie jest dominujące w orzecznictwie (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 22 sierpnia 2013 r., I ACa 699/13). Skoro na podstawie art. 209 k.c. każdy współwłaściciel nieruchomości wspólnej może samodzielnie dochodzić roszczeń zmierzających do usunięcia wady rzeczy wspólnej, to cesja takiego roszczenia na rzecz wspólnoty mieszkaniowej stwarza materialnoprawną legitymację tego podmiotu do dochodzenia tego roszczenia (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2008 r. I CSK 118/08, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2013 r., I Cz 53/13).

Pozwany nie kwestionował umów cesji i przysługujących cedentom udziałów w nieruchomości. Łączny udział cedentów w nieruchomości wspólnej, przy uwzględnieniu udziału we współwłasności garaży wynosi 36,48%. Z ustalonej przez biegłego kwoty 19.157,64 zł (k.733) udział właścicieli lokali we współwłasności wynikający z przedłożonych umów cesji oraz udziałów w dwóch nieruchomościach garażowych stanowi kwotę 6.988,71 zł (36,48 % z kwoty 19.157,64 zł).

Pozwany kwestionował legitymację powodowej Wspólnoty do występowania w procesie wobec wątpliwości co do prawidłowości Uchwały nr (...). Kwestia ta ma nieistotne znaczenia wobec przedłożenia przez powoda umów cesji wierzytelności przysługujących im wobec pozwanego z tytułu wad nieruchomości wspólnej. Stosownie do uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 roku, 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. 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 (Uchwała Sądu Najwyższego w składzie 7 sędziów z dnia 29 stycznia 2014 roku, sygn. akt III CZP 84/13, publ. OSNC 2014/9/84, LEX nr 1419278).

Roszczenie o należność wynikającą z art. 471 k.c. jest roszczeniem bezterminowym. Zatem zgodne z art. 455 k.c., a więc powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Z akt sprawy nie wynika, aby powód wzywał pozwanego do zapłaty należności przed wytoczeniem niniejszego powództwa. Zatem w zakresie początkowej daty odsetek ustawowych, których domaga się powód, doręczenie odpisu pozwu w dniu 19 maja 2014 r. należy znać za wezwanie dłużnika do wykonania świadczenia (zpo, k. 456). Po upływie 14 dni, począwszy od dnia 3 czerwca 2014 r. należało zasądzić odsetki ustawowe, których domaga się powódka.

Mając na uwadze powyższą argumentację i rozważania, Sąd na podstawie art. 471 k.c. w związku z art. 455 k.c. i art. 481 §1 k.c. orzekł, jak w pkt I, oddalając w pkt II powództwo w pozostałej części.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. wskazując, że pozwany uległ jedynie w 3,37 % dochodzonej przez powoda należności, co uzasadniało przyjęcie, że uległ tylko co do nieznaczącej części żądania. Z tej więc przyczyny Sąd w całości obciążył powoda kosztami procesu należnymi pozwanemu, na które składa się kwota 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego ( § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz. 461 ze zm.) i w związku z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokacie (Dz. U. z 2015 r. Nr 1800) oraz kwotę 17 zł tytułem opłaty od dokumentu pełnomocnictwa.