

Sygn. akt IC 155/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 października 2023 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SO Robert Pabin

Protokolant: Justyna Raj

po rozpoznaniu dnia 5 września 2023 r. w Sieradzu na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w K.

przeciwko Przedsiębiorstwu Produkcyjno-Handlowo-Uslugowemu (...) F. S., (...) spółka jawna w W., J. L. i F. S.

przy udziale interwenienta ubocznego Przedsiębiorstwa Budowlano – (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G.

o zapłatę

1. zasądza od Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Handlowo-Uslugowemu (...) F. S., (...) spółka jawna w W., J. L. i F. S. solidarnie na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w K. 287.768,57 zł (dwieście osiemdziesiąt siedem tysięcy siedemset sześćdziesiąt osiem złotych pięćdziesiąt siedem groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie naliczanymi od dnia 3 lipca 2020r do dnia zapłaty;
2. w pozostałym zakresie powództwo oddala;
3. zasądza od Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Handlowo-Uslugowemu (...) F. S., (...) spółka jawna w W., J. L. i F. S. solidarnie na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w K. 32.373,70 zł (trzydzieści dwa tysiące trzysta siedemdziesiąt trzy złote siedemdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty;
4. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Sieradzu tytułem zwrotu kosztów sądowych tymczasowo pokrytych z sum budżetowych od:
 - a) Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w K. 19 zł (dziewiętnaście złotych) które ściągnąć z roszczenia zasądzzonego na jej rzecz w pkt 1;
 - b) Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Handlowo-Uslugowemu (...) F. S., (...) spółka jawna w W., J. L. i F. S. 611 zł (sześćset jedenaście złotych).

Sygn. akt IC 155/21

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 9 grudnia 2020 roku (data wpływu do Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze) Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w K. wniosła o zasądzenie od pozwanych 1) F. S. i 2) J. L. – wspólników Przedsiębiorstwa Produkcyjno – Handlowo – Uslugowego (...) F. S., (...) spółka jawna z siedzibą w W. oraz 3) Przedsiębiorstwa Produkcyjno – Handlowo – Uslugowego (...) F. S., (...) spółka jawna z siedzibą w W., solidarnie kwoty 297.854,57 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie naliczanymi od kwoty 287.768,57 zł od dnia 3 lipca 2020 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 10.086 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, wraz z kosztami postępowania według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje żądanie strona powodowa wskazała, że dochodzona suma w zakresie kwoty 287.768,57 zł stanowi roszczenie o obniżenie ceny nabycia lokali w związku z wadami części wspólnej nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) zaś w zakresie 10.086 zł – roszczenie o zwrot kosztów prywatnej ekspertyzy technicznej zleconej w celu ustalenia istnienia wad, które to kwoty pozwani obowiązani są zapłacić wspólnie jako cesjonariuszowi wierzytelności przysługujących nabywcom lokali, przy (...) spółka (...) jako deweloper i sprzedawca lokali a F. S. oraz J. L. jako wspólnicy spółki jawnej odpowiadający razem ze spółką solidarnie. Zdaniem powoda część wspólna nieruchomości obejmującej grunt oraz dwa budynki z ośmioma wydzielonymi lokalami mieszkalnymi sprzedanymi przez spółkę (...) cedentom w osobach E. K., A. i R. L. (1), T. i C. K., J. i O. K., T. i C. K., P. K. oraz D. i B. C., posiadała w chwili wydania wady fizyczne o istnieniu których sprzedawca nie poinformował kupujących. Wady te dotyczyły dachu, kominów, elewacji oraz schodów w obu budynkach i zostały przez kupujących ujawnione już po wydaniu im lokali wraz z częścią wspólną nieruchomości, a następnie zgłaszane deweloperowi. Ponieważ próby wyegzekwowania od dewelopera usunięcia stwierdzonych wad nie przyniosły oczekiwanych rezultatów, wspólnota zleciła sporządzenie prywatnej ekspertyzy technicznej rzeczoznawcy budowlanemu, w celu ustalenia zakresu koniecznych napraw części wspólnej. Następnie umowami cesji z dnia 12 czerwca 2020r nabywcy lokali przenieśli wierzytelności z tytułu wad części wspólnej nieruchomości na Wspólnotę Mieszkaniową ul. (...) w K.. Pismem z dnia 15 czerwca 2020r. wspólnota zgłosiła wady sprzedawcy – spółce (...) i zażądała obniżenia ceny o kwotę 287.768,57 zł odpowiadającą kosztom usunięcia wad w tym w kwocie 144.123,20 zł w przypadku budynku (...) (...) (...) oraz w kwocie 143.645,37 zł w przypadku budynku przy ul. (...). Pozwany, co prawda, odmówił uczynienia zadość żądaniu powoda, tym nie mniej uczynił to po upływie ustawowego terminu 14 dni. Tymczasem nabywcy lokali posiadali w dacie zawierania umów status konsumentów w rozumieniu art. 22⁽¹⁾ k.c. W konsekwencji, zdaniem powoda zgodnie z treścią art. 561⁽⁵⁾ k.c. należy przyjąć, że sprzedawca, będący przedsiębiorcą uznał zgłoszone mu roszczenie o obniżenie ceny za uzasadnione. W tym stanie rzeczy dochodzone pozwem żądanie powinno być zaspokojone.

W odpowiedzi na pozew (k. 425 i nast.) pozwani reprezentowani przez r.pr A. K. zażądali oddalenia powództwa w całości i zasądzenia na ich rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, ponosząc zarzut nieudowodnienia roszczenia tak co do zasady jak i wysokości. Pozwani zakwestionowali istnienie w chwili wydania nabywcom nieruchomości, wad wskazanych przez powoda w pozwie. Ich zdaniem wszelkie wady części wspólnej budynku zgłoszone deweloperowi, zostały usunięte a te które ewentualnie obecnie występują wynikają z niewłaściwej bieżącej konserwacji i utrzymania nieruchomości, co zwalnia sprzedawcę z odpowiedzialności za ich powstanie. Co więcej, będące przedmiotem sprzedaży lokale mieszkalne są wynajmowane przez nabywców. Powyższe, zdaniem pozwanych sprawia, że w dacie zawierania umów nie byli oni konsumentami a zatem bezzasadnie powołują się na domniemanie uznania ich roszczeń za uzasadnione wskazane w art. 561⁵ k.c.

Pismem z dnia 22 września 2021r (k.665-667, 772-772v) swój udział w sprawie w charakterze interwenienta po stronie pozwanej zgłosiło Przedsiębiorstwo Budowlano – (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G., które na zlecenie spółki (...) wybudowało obiekty na działce przy ul. (...) w K.. W toku postępowania interwenient przyłączając się do stanowiska pozwanych wniósł o oddalenie powództwa w całości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Handlowo – Usługowe (...) F. S., (...) spółka jawna z siedzibą w W. to firma działająca od wielu lat w branży spożywczej. W połowie ubiegłej dekady wspólnicy spółki postanowili rozszerzyć jej profil o działalność deweloperską. F. S. i J. L. nie posiadali doświadczenia zawodowego w zakresie budowy i sprzedaży lokali mieszkalnych. Tym nie mniej spółka po uprzednim nabyciu gruntów w K. przy ul. (...) podjęła kroki w celu rozpoczęcia budowy 2 zespołów budynków jednorodzinnych, piętrowych w zabudowie bliźniaczej składających się łącznie z ośmiu lokali mieszkalnych, wraz z miejscami postojowymi. Zgodnie z projektem, budynki miały zostać wyposażone w zewnętrzne, nieosłonięte klatki schodowe. Po uzyskaniu decyzją Starosty (...) o Nr (...) z dnia 3 listopada 2016r. pozwolenia budowlanego oraz zawarciu w dniu 14 marca 2017r. z Przedsiębiorstwem Budowlano – (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G. umowy nr (...) o realizację inwestycji, spółka (...) podała do publicznej wiadomości prospekt informacyjny zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego

lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1805, z 2020 r. poz. 471 oraz z 2021 r. poz. 1177) zachęcając potencjalnych nabywców do zawarcia umów deweloperskich. Zgodnie z podaną w prospekcie informacją, prace budowlane planowano zrealizować w okresie od lutego do końca grudnia 2017r. Przeniesienie własności lokali miało nastąpić do końca 2018r. Sprawę marketingu, sprzedaży oraz pilotażu projektu powierzono M. S. (1) prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą (...). Projekt obiektu opracowała (...) z siedzibą w J..

Dowód: prospekt informacyjny z załącznikami (k.18-30) umowa z generalnym wykonawcą z załącznikami (k.452-458); zeznania J. K. (ReCourt z 9.11.2021r od 00:33:01 do 00:49:06); zeznania M. S. (1) (ReCourt z 16.11.2021r od 00:03:55 do 01:29:09); zeznania F. S. (ReCourt z 5.09.2023r od 00:02:39 do 00:57:06), zeznania J. L. (ReCourt z 5.09.2023r od 00:57:06 do 01:25:18), zeznania K. D. (ReCourt z 5.09.2023r od 01:25:18 do 01:02:31)

Na ofertę dewelopera opowiedziało łącznie jedenaście osób, które zdecydowało się na zawarcie umów deweloperskich. Umowy z pozwaną spółką zawarli E. i M. małżonkowie K., A. i R. małżonkowie L., T. i C. małżonkowie K. (na dwa lokale), J. i O. małżonkowie K., P. K. (na dwa lokale), D. i B. małżonkowie C..

Dowód: umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu po umowie deweloperskiej (k. 697-753);

Roboty budowlane ruszyły w marcu 2017r. i zgodnie z umową z dnia 14 marca 2017r. były prowadzone przez Przedsiębiorstwo Budowlano – (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G.. Zakup materiałów należał do wykonawcy. Za realizację umowy miał on otrzymać łącznie 1.300.000 zł (jeden milion trzysta tysięcy złotych) netto plus 8 % VAT (1.404.000 zł brutto). Nadzór nad przebiegiem budowy ze strony wykonawcy sprawował K. D. będący vice prezesem zarządu spółki Rezydent a zarazem kierownikiem budowy w rozumieniu przepisów ustawy Prawo budowlane. Prace zostały wykonane zgodnie z harmonogramem i w dniu 20 lutego 2018r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w J. wydał zaświadczenie o zakończeniu budowy Nr (...) ((...)) dwóch budynków w zabudowie bliźniaczej wraz z infrastrukturą techniczną stwierdzając, że budynki nadają się do użytkowania, co otworzyło możliwość prawnego wyodrębnienia i sprzedaży mieszkań przez dewelopera.

Dowód: umowa nr (...) wraz z kosztorysem (k.452 – 456), oświadczenie zawarte w § 2 pkt 3 aktu notarialnego A numer (...) (k.717)

W styczniu 2018r. jeszcze przed oficjalnym zakończeniem budowy deweloper przystąpił do procedury przekazywania lokali nabywcom przed ich prawnym wyodrębnieniem i sprzedażą. W dniu 5 stycznia 2018r lokal nr (...) odebrali J. i O. małżonkowie K.. W protokole odbioru zgłosili uwagi dotyczące konieczności wykonania dalszych prac w lokalu i stwierdzonych w nim usterek. Nie zgłosili uwag do części wspólnej nieruchomości.

Dowód: protokół odbioru lokalu nr (...) (k.488v-489)

W dniu 8 stycznia 2018r lokale nr (...) odebrali T. i C. małżonkowie K. a także P. K. (lokale (...)). Tego samego dnia lokal nr (...) odebrali także E. i M. małżonkowie K.. W protokole odbioru w załączniku nr 1 i 2 nabywcy zgłosili uwagi dotyczące konieczności wykonania dalszych prac w lokalach i usunięcia stwierdzonych w nich usterek a także ustalili z deweloperem harmonogram tych prac. W zakresie części wspólnej nieruchomości w odniesieniu do pokrycia dachu nie poczyniono żadnych uwag. W odniesieniu do kominów gazowych i wentylacyjnych wskazano na konieczność ich wyprostowania. W zakresie schodów zewnętrznych wskazano na konieczność założenia płytek (co miało zostać wykonane do 28 lutego 2018r) a także konieczność wykończenia balustrad zewnętrznych poprzez ich wyczyszczenie, pomalowanie i ukończenie w zatyczki. W zakresie dotyczącym elewacji wskazano na potrzebę usunięcia jej ubytków i poprawę obróbek przy listwach. W protokole znalazły się także uwagi dotyczące konieczności usunięcia usterek innych elementów części wspólnej między innymi poprawy chodników i ekokraty, płotu od strony czołowej, wyczyszczenia rynien i rur spustowych z liści i farby oraz założenia wyczystek, wypoziomowania skarpy od strony sąsiadów za budynkiem B.

Dowód: protokół odbioru lokalu nr (...) (k.487-487v, 490-490v, 498); protokół odbioru lokalu nr (...) (k.492-492v, 495-495v, 498); protokół odbioru lokalu nr (...) (k.496v-497, 498)

W dniu 8 stycznia 2018r lokal nr (...) odebrali także D. i B. małżonkowie C.. W protokole odbioru w załączniku nr 1 nabywcy zgłosili uwagi dotyczące konieczności wykonania dalszych prac w lokalach i usunięcia stwierdzonych w nich usterek a także ustalili z deweloperem harmonogram tych prac. W zakresie części wspólnej nieruchomości w odniesieniu do pokrycia dachu, elewacji oraz kominów nie poczyniono żadnych uwag. W zakresie schodów zewnętrznych wskazano na konieczność założenia płytek (co miało zostać wykonane do 28 lutego 2018r). W protokole znalazły się także uwagi dotyczące konieczności usunięcia usterek innych elementów części wspólnej między innymi poprawy chodników i ekokraty, płotu od strony czołowej.

Dowód: protokół odbioru lokalu nr (...) (k.493v-494)

W dniach 12 stycznia i 9 marca 2018r. A. i R. małżonkowie L. dokonali oględzin przeznaczonego dla nich lokalu nr (...) i części wspólnej nieruchomości. Oględzin odbyły się w obecności rzeczoznawcy T. M. (1). W korespondencji mailowej z dnia 13 marca 2018r. wysłanej do M. S. (1) jako przedstawiciela dewelopera, R. L. (1) zażądał usunięcia wskazanych przez siebie wad lokalu. Ponadto wskazał konieczne do usunięcia wady części wspólnych budynku (...) w tym: zabrudzenia elewacji, nierówności kostki brukowej w rejonie klatki schodowej, niewłaściwe położenie okładzin na schodach klatki schodowej, zabrudzenia balustrad zaprawą klejową (notatka i zdjęcia k.809). Uwagi te zostały przekazywane wykonawcy, który w odpowiedzi nadesłanej na ręce M. S. (1) poinformował, że cała elewacja zostanie wyczyszczona a ewentualne braki i odpryski – uzupełnione. Nawierzchnia z kostki brukowej zostanie ponownie nałożona podobnie jak okładzina na schodach. Balustrady zostaną w całości wyczyszczone i odmalowane. Wszystkie powyższe prace miały być wykonane do dnia 20 kwietnia 2018r.

Dowód: korespondencja e-mailowa pomiędzy R. L. oraz M. S. (k.147-150); zeznania T. M. (1) (ReCourt z 9.11.2021r od 00:06:25 do 00:27:43); notatka T. M. z wizji z dnia 12.01.2018r oraz 9 marca 2018r z materiałem zdjęciowym (k.788-810);

A. i R. L. (1) odebrali swój lokal nr (...) w dniu 16 marca 2018r. W załączniku do protokołu odbioru zgłosili uwagi dotyczące wad lokalu i części wspólnej nieruchomości. Treść załącznika była tożsama z korespondencją wysłaną e-mailem do M. S. (1) w dniu 13 marca 2018r. i obejmowała wady stwierdzone przez nabywców w toku oględzin w dniach 12 stycznia i 9 marca.

Dowód: protokół odbioru lokalu nr (...) (k. 485-486);

Tego samego dnia tj. 16 marca 2018r. ruszyła sprzedaż lokali. Wszystkie umowy sporządzane były w kancelarii notarialnej M. K. (1) i M. Z. Spółka (...) w J.. Aktem notarialnym Rep A (...)sporządzonym 16 marca 2018r. przed Notariuszem M. K. (1) spółka (...) sprzedała A. i R. małżonkom L., po uprzednim wyodrębnieniu, lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 61,24mkw zlokalizowany w budynku w zabudowie bliźniaczej zlokalizowanym w K. przy ul. (...) na działce nr (...) tj. nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadził księgę nr (...). Wraz z odrębną własnością lokalu kupujący nabyli do majątku wspólnego udział wynoszący (...) we własności części wspólnej nieruchomości, stanowiącej grunt oraz części wspólne budynku i urządzenia, które nie służyły wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Tytułem ceny nabywcy uiszcili deweloperowi kwotę 350.000 zł brutto. Przy zawarciu umowy kupujący złożyli pisemne oświadczenie zgodnie z którym tytułem rozliczenia kwestii wykończenia ścian wewnętrznych lokalu otrzymali od dewelopera rekompensatę w kwocie 2.000 zł i nie będą z tego tytułu rościć do sprzedającego praw i pretensji.

Dowód: wydruk księgi wieczystej (k.116-121); akt notarialny A nr (...) (k.697-701v); oświadczenie (k.489v);

Kolejna tura sprzedaży mieszkań miała miejsce w dniu 19 marca 2018r. Aktem notarialnym Rep A nr (...) sporządzonym przed Notariuszem M. K. (1) deweloper sprzedał E. i M. małżonkom K., po uprzednim wyodrębnieniu, lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 51,51 mkw położony w K. przy ul. (...). Wraz z odrębną własnością lokalu kupujący nabyli do majątku wspólnego udział wynoszący (...) we własności części wspólnej nieruchomości. Tytułem ceny nabywcy uiszcili kwotę 290.000 zł brutto. Przy zawarciu umowy kupujący złożyli pisemne oświadczenie zgodnie

z którym tytułem rozliczenia kwestii wykończenia ścian wewnętrznych lokalu otrzymali od dewelopera rekompensatę w kwocie 2.000 zł i nie będą z tego tytułu rościć do sprzedającego praw i pretensji.

Dowód: wydruk księgi wieczystej (k.104-108); akt notarialny A nr (...) (k.714-725); oświadczenie (k.497v);

Aktem notarialnym Rep A nr (...) sporządzonym przed Notariuszem M. K. (1) deweloper sprzedał T. i C. małżonkom K., po uprzednim wyodrębnieniu, lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 60,55 mkw. Wraz z odrębną własnością lokalu kupujący nabyli do majątku wspólnego udział wynoszący (...) we własności części wspólnej nieruchomości. Tytułem ceny nabywcy uiszcili kwotę 355.000 zł brutto. Przy zawarciu umowy kupujący złożyli pisemne oświadczenie tożsame z oświadczeniami złożonymi przez poprzedników a regulujące kwestię rozliczeń z tytułu wykończenia ścian wewnętrznych lokalu.

Dowód: wydruk księgi wieczystej (k.99-103); akt notarialny A nr (...) (k.731-735v); oświadczenie (k.488);

Aktem notarialnym Rep A nr (...) sporządzonym przed Notariuszem M. K. (1) deweloper sprzedał T. i C. małżonkom K., po uprzednim wyodrębnieniu, lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 51,60 mkw. Wraz z odrębną własnością lokalu kupujący nabyli do majątku wspólnego udział wynoszący (...) we własności części wspólnej nieruchomości. Tytułem ceny nabywcy uiszcili kwotę 290.000 zł brutto. Przy zawarciu umowy kupujący złożyli pisemne oświadczenie tożsame z oświadczeniami złożonymi przez poprzedników a regulujące kwestię rozliczeń z tytułu wykończenia ścian wewnętrznych lokalu.

Dowód: wydruk księgi wieczystej (k.134-140); akt notarialny A nr (...) (k.726-730v); oświadczenie (k.491);

Aktem notarialnym Rep A nr 534/2018 sporządzonym przed Notariuszem M. K. (1) deweloper sprzedał P. K., po uprzednim wyodrębnieniu, lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 51,37 mkw. Wraz z odrębną własnością lokalu kupujący nabył udział wynoszący (...) we własności części wspólnej nieruchomości. Tytułem ceny nabywca uiszczył kwotę 290.000 zł brutto. Przy zawarciu umowy kupujący złożył pisemne oświadczenie tożsame z oświadczeniami złożonymi przez poprzedników, regulujące kwestię rozliczeń z tytułu wykończenia ścian wewnętrznych lokalu.

Dowód: wydruk księgi wieczystej (k.122-127); akt notarialny A nr (...) (k.702-730v); oświadczenie (k.493);

Aktem notarialnym Rep A nr (...) sporządzonym przed Notariuszem M. K. (1) deweloper sprzedał P. K., po uprzednim wyodrębnieniu, lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 61,12 mkw. Wraz z odrębną własnością lokalu kupujący nabył udział wynoszący (...) we własności części wspólnej nieruchomości. Tytułem ceny nabywca uiszczył kwotę 350.000 zł brutto. Przy zawarciu umowy kupujący złożył pisemne oświadczenie tożsame z oświadczeniami złożonymi przez poprzedników, regulujące kwestię rozliczeń z tytułu wykończenia ścian wewnętrznych lokalu.

Dowód: wydruk księgi wieczystej (k.128-133); akt notarialny A nr (...) (k.708-713); oświadczenie (k.496);

Aktem notarialnym Rep A nr (...) sporządzonym w dniu 30 marca 2018r. przed Notariuszem M. Z. deweloper sprzedał D. i B. małżonkom C., po uprzednim wyodrębnieniu, lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 60,65 mkw. Wraz z odrębną własnością lokalu kupujący nabyli do majątku wspólnego udział wynoszący (...) we własności części wspólnej nieruchomości. Tytułem ceny nabywcy uiszcili kwotę 356.500 zł brutto. Przy zawarciu umowy kupujący złożyli pisemne oświadczenie tożsame z oświadczeniami złożonymi przez poprzedników a regulujące kwestię rozliczeń z tytułu wykończenia ścian wewnętrznych lokalu.

Dowód: wydruk księgi wieczystej (k.141-146); akt notarialny A nr (...) (k.736-747); oświadczenie (k.494v);

Aktem notarialnym Rep A nr (...) sporządzonym w dniu 16 kwietnia 2018r. przed Notariuszem M. Z. deweloper sprzedał A. i R. małżonkom L., po uprzednim wyodrębnieniu, lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 51,46 mkw. Wraz z odrębną własnością lokalu kupujący nabyli do majątku wspólnego udział wynoszący (...) we własności części wspólnej nieruchomości. Tytułem ceny, nabywcy uiszcili kwotę 290.000 zł brutto. Przy zawarciu umowy kupujący R.

L. (1) złożył pisemne oświadczenie tożsame z oświadczeniami złożonymi przez poprzedników a regulujące kwestię rozliczeń z tytułu wykończenia ścian wewnętrznych lokalu.

Dowód: wydruk księgi wieczystej (k.116-121); akt notarialny A nr (...) (k.748-753); oświadczenie (k.486v);

Łącznie z tytułu sprzedaży ośmiu lokali spółka (...) uzyskała od kupujących kwotę 2.571.500 zł, w tym 1.285.000 zł za lokale w budynku (...) oraz 1.286.500 zł za lokale w budynku (...). Kupujący oraz sprzedający uzgodnili w umowach, że do czasu podjęcia przez kupujących uchwały w przedmiocie wyboru zarządu nieruchomości zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali, nieruchomość będzie administrowana przez dewelopera lub osobę przez niego wskazaną.

Dowód: akt notarialny A nr (...) (k.697-701v); akt notarialny A nr (...) (k.714-725); akt notarialny A nr (...) (k.731-735v); akt notarialny A nr (...) (k.726-730v); akt notarialny A nr (...) (k.702-730v); akt notarialny A nr (...) (k.708-713); akt notarialny A nr (...) (k.736-747); akt notarialny A nr (...) (k.748-753);

W dniu 16 kwietnia 2018r. deweloper - spółka (...) zawarła ze spółką (...) Sp. z o.o. aneks nr (...) do umowy nr (...)r z dnia 14 marca 2017r. w związku z koniecznością rozszerzenia zakresu robót o prace nie ujęte w pierwotnej wersji umowy. Prace te miały dotyczyć wykonania daszków nad wejściami, wykonania większego zakresu utwardzeń wokół budynków oraz dodatkowych robót budowlanych wynikających ze zmiany projektu budowlanego. Termin zakończenia prac ustalono na 30 kwietnia 2018r.

Dowód: aneks do umowy nr (...) (k.456v-457)

W dniu 20 kwietnia 2018r. komisja złożona z przedstawicieli spółki (...) w osobach F. S. i J. L. przy udziale M. K. (2) jako jednego z nabywców a także K. D., L. S. i Z. J. jako przedstawicieli wykonawcy dokonała końcowego odbioru robót zrealizowanych na podstawie umowy nr (...) z dnia 14 marca 2017r. W załączniku nr 1 do protokołu odbioru robót komisja wskazała wady które wykonawca zobowiązał się usunąć. Lista zawierała 26 pozycji. Do pokrycia dachowego odnosiły się pozycje nr 1) Budynek (...) – obróbka blacharska, podgiąć; 6) łączenie blachy poniżej okna połaciowego – jest szpara ok 2 cm; 7) zaciek na daszku lukarny – poprawić obróbkę blacharską. Do kominów odnosiła się pozycja 4) zalanie mieszkań przy kominach spalinowych – zamontować nasady kominowe. Do schodów zewnętrznych odnosiła się pozycja 14) bariery klatek schodowych – pomalować. Do elewacji odnosiła się pozycja 7) zaciek na daszku lukarny – poprawić obróbkę blacharską.

Dowód: protokół odbioru robót (k.153-153v); zeznania O. K. (ReCourt z 16.05.2023r od 00:08:33 do 01:29:45), zeznania M. K. (2) (ReCourt z 16.05.2023r od 01:29:45 do 02:48:58), zeznania F. S. (ReCourt z 5.09.2023r od 00:02:39 do 00:57:06), zeznania J. L. (ReCourt z 5.09.2023r od 00:57:06 do 01:25:18), zeznania K. D. (ReCourt z 5.09.2023r od 01:25:18 do 01:02:31)

Wykonawca przystąpił do sukcesywnego usuwania wad ujętych w protokole. W korespondencji mailowej z dnia 27 kwietnia 2018r. M. S. (1) poinformował członków wspólnoty, iż wady z poz. 1,4, 7 i 14 zostaną usunięte w najbliższym czasie natomiast wada z poz. 6 nie zostanie usunięta albowiem według wykonawcy ten element pokrycia dachowego został wykonany prawidłowo – zgodnie z zastosowanym rozwiązaniem systemowym.

Dowód: korespondencja e-mail z 27.04.2018r (k.154); zeznania M. S. (1) (ReCourt z 16.11.2021r od 00:03:55 do 01:29:09); zeznania O. K. (ReCourt z 16.05.2023r od 00:08:33 do 01:29:45), zeznania M. K. (2) (ReCourt z 16.05.2023r od 01:29:45 do 02:48:58), zeznania F. S. (ReCourt z 5.09.2023r od 00:02:39 do 00:57:06), zeznania J. L. (ReCourt z 5.09.2023r od 00:57:06 do 01:25:18), zeznania K. D. (ReCourt z 5.09.2023r od 01:25:18 do 01:02:31)

Uchwałą nr 1/05/2018 z dnia 9 maja 2018r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w K. powołała zarząd w osobach O. K. oraz M. K. (2). Umową z dnia 11 maja 2018r. wspólnota zleciła firmie (...) nieruchomościami (...) Sp. z o.o. na czas nieokreślony, wykonywanie czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną.

Dowód: uchwała z dnia 9 maja 2018r (k.16-17); umowa o zarządzenie (k.614-618);

W dniu 11 maja 2018r deweloper przekazał nieruchomości (części wspólne) wspólnocie, co zostało potwierdzone protokołem zdawczo – odbiorczym sporządzonym bez uwag.

Dowód: protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 11 maja 2018r (k.461-462); zeznania M. S. (1) (ReCourt z 16.11.2021r od 00:03:55 do 01:29:09); zeznania O. K. (ReCourt z 16.05.2023r od 00:08:33 do 01:29:45), zeznania M. K. (2) (ReCourt z 16.05.2023r od 01:29:45 do 02:48:58), zeznania F. S. (ReCourt z 5.09.2023r od 00:02:39 do 00:57:06), zeznania J. L. (ReCourt z 5.09.2023r od 00:57:06 do 01:25:18), zeznania K. D. (ReCourt z 5.09.2023r od 01:25:18 do 01:02:31)

Po wykończeniu lokali ich nabywcy zaczęli korzystać z nich zarówno w celu zaspokojenia własnych potrzeb rekreacyjnych a w okresach w których w tam nie przebywali, także wynajmując je odpłatnie innym osobom za pośrednictwem lokalnego operatora. Pierwsze wynajmy ruszyły latem 2018r.

Dowód: oferty wynajmu apartamentów (k.444-451); zeznania S. A. (ReCourt z 7.09.2021r od 02:32:22 do 03:14:54); zestawienie obciążenia lokali latem 2019r (k.780-781); zeznania M. S. (1) (ReCourt z 16.11.2021r od 00:03:55 do 01:29:09); zeznania O. K. (ReCourt z 16.05.2023r od 00:08:33 do 01:29:45), zeznania M. K. (2) (ReCourt z 16.05.2023r od 01:29:45 do 02:48:58),

Ponieważ prace zastrzeżone do wykonania przez dewelopera w protokole odbioru nieruchomości z dnia 20 kwietnia 2018r nie zostały, zdaniem wspólnoty zrealizowane, jej zarząd w korespondencji mailowej z dnia 1 lipca 2018r. wezwał spółkę (...) do ich zakończenia do dnia 7 lipca 2018r. Wezwanie kierowane przez wspólnotę deweloper przekazał wykonawcy a ten uznał je za niezasadne stojąc na stanowisku, że wszelkie prace zostały zakończone z dniem przekazania wspólnocie nieruchomości tj. 11 maja 2018r. W związku z zaistniałym sporem w dniu 13 lipca 2018r. na zlecenie zarządu oględziny części wspólnej nieruchomości przeprowadził rzeczoznawca budowlany mgr. inż. T. M. (1). W toku oględzin rzeczoznawca stwierdził wadliwe wykonanie części prac co udokumentował notatką i materiałem zdjęciowym. W odniesieniu do pokrycia dachu i obróbek blacharskich rzeczoznawca stwierdził szereg nieprawidłowości. Wśród nich wymienił m in. niestaranne, nieestetyczne i niewłaściwe wykonanie obróbek (pkt 4.7 i 4,8 notatki, zdjęcia F 30-40) kwalifikujące je do poprawy lub wymiany. Wątpliwy pod względem zgodności z zaleceniami producenta sposób montażu blachy do rynien koszowych tj. poprzez łączenie ich z koszem wkretami samowierzącymi (tzw. farmerskimi) co skutkuje jej fałdowaniem z upływem czasu grozi rozszczelnieniem (pkt. 4.9 notatki, zdjęcia F20, F41-43). Niewłaściwe wykonanie obróbki kalenicowej skutkujące zawichrowaniem pokrycia dachowego (pkt 4.10 notatki, zdjęcia F44). Nieestetycznie wykonane docięcia i zagięcia rąbków stojących szczególnie przy oknach dachowych, stwarzające zagrożenie przy pracach konserwacyjnych na dachu (pkt.4.11 notatki, zdjęcia F45-47). W odniesieniu do zewnętrznych klatek schodowych rzeczoznawca stwierdził m.in. rdzewiejące elementy balustrad oraz ich zabrudzenie masami tynkarskimi (pkt. 3.3 notatki, zdjęcia F13-16). Niewłaściwy sposób wykonania okładziny schodów na styku łączenia stopnie klatki/ściana budynku tj. bez zachowania odpowiedniej dylatacji i niedbałym, niestarannym przykryciu łączenia masą elastyczną co stwarza zagrożenie penetracji wody opadowej i roztopowej a w konsekwencji degradacji ścian wewnętrznych budynku (pkt.3.4 notatki, zdjęcia F17-18). Niestaranne wykonanie nawierzchni z kostki brukowej z rejonie klatek schodowych a efekcie występujące tam zaniżenia i nieliniowy układ (pkt. 2.3 notatki, zdjęcia F3-4). Niewłaściwy sposób montażu obróbek blacharskich na ścianie wspierającej podest schodów (obróbki należało wykonać przed położeniem płytek a nie po ich położeniu) skutkujący powstawaniem zacieków na ścianie klatki schodowej (pkt.3.2 notatki, zdjęcie F12, film FM1). W odniesieniu do elewacji rzeczoznawca stwierdził jej częściowo nieestetyczne wykonane w tym występujące miejscami nierówności i ubytki (pkt. 3.1 notatki, zdjęcia F8, F10).

Dowód: korespondencja e-mail (k.155); notatka z wizji mgr. inż. T. M. (1) (k.161-162v); dokumentacja zdjęciowa (płyta DVD k.163); zeznania T. M. (1) (ReCourt z 9.11.2021r od 00:06:25 do 00:27:43); zeznania O. K. (ReCourt z 16.05.2023r od 00:08:33 do 01:29:45), zeznania M. K. (2) (ReCourt z 16.05.2023r od 01:29:45 do 02:48:58),

Opierając się na ekspertyzie T. M., zarząd wspólnoty w piśmie z dnia 1 sierpnia 2018r. zgłosił deweloperowi wady żądając ich usunięcia. Zakres żądania obejmował wady stwierdzone przez rzeczoznawcę. Do pisma została załączona notatka z wizji oraz materiał zdjęciowy. W pisemnej odpowiedzi z dnia 6 września 2018r. deweloper odmówił uznania zgłoszonych roszczeń wskazując, że w dach i elewacja zostały wykonane niewadliwie natomiast wszelkie nieprawidłowości w zakresie wykonania klatki schodowej zostały usunięte do dnia 11 maja 2018r. co zostało potwierdzone protokołem zdawczo – odbiorczym nieruchomości sporządzonym tego dnia przez strony bez jakichkolwiek uwag.

Dowód: zgłoszenie wad z dnia 1 sierpnia 2018r (k.156-160); zeznania F. S. (ReCourt z 5.09.2023r od 00:02:39 do 00:57:06), zeznania J. L. (ReCourt z 5.09.2023r od 00:57:06 do 01:25:18), zeznania K. D. (ReCourt z 5.09.2023r od 01:25:18 do 01:02:31)

Kolejne miesiące upłynęły pod znakiem wymiany korespondencji pomiędzy zarządem wspólnoty a deweloperem w której wspólnota zgłaszała kolejne usterki dotyczące nieruchomości a deweloper po konsultacji z wykonawcą podejmował się ich usunięcia lub, co zdarzało się częściej, odmawiał ich usunięcia. W okresie od jesieni 2018 do wiosny 2019r wspólnota zgłaszała deweloperowi problemy z nieprzyjemnym zapachem wydobywającym się z kanalizacji w części lokali, zalewania jednego z lokali, uszkodzenia szyby i nieszczelności okien w lokalu O. K., wadliwie działającej w nim wentylacji, wadliwie działającej instalacji kominowej. W czerwcu 2019r. deweloper, po konsultacji z generalnym wykonawcą uznał reklamację dotyczącą naprawy klatek schodowych i zobowiązał się do jej przeprowadzenia do połowy lipca 2019r (k.191,192,525v).

Dowód: korespondencja e-mail (k.166-182, 189-200, 520-559); zeznania O. K. (ReCourt z 16.05.2023r od 00:08:33 do 01:29:45), zeznania M. K. (2) (ReCourt z 16.05.2023r od 01:29:45 do 02:48:58), zeznania F. S. (ReCourt z 5.09.2023r od 00:02:39 do 00:57:06), zeznania J. L. (ReCourt z 5.09.2023r od 00:57:06 do 01:25:18), zeznania K. D. (ReCourt z 5.09.2023r od 01:25:18 do 01:02:31)

Niezależnie od działań podjętych w celu wyegzekwowania od dewelopera usunięcia stwierdzonych wad budynku, zarząd wspólnoty w dniu 15 maja 2019r. zlecił rzeczoznawcy budowlanemu mgr inż. R. B. (1) opracowanie wstępnej oceny technicznej zgodności wykonania dwóch budynków przy ul. (...) w K. z pozwoleniami na budowę, projektami i zasadami wiedzy technicznej.

Dowód: pkt 1.3 oceny technicznej (k.335), zeznania R. B. (1) (ReCourt z 7.09.2021r. od 01:23:56 do 02:26:37); zeznania O. K. (ReCourt z 16.05.2023r od 00:08:33 do 01:29:45), zeznania M. K. (2) (ReCourt z 16.05.2023r od 01:29:45 do 02:48:58),

Z uwagi na fakt, że zaproponowany przez wykonawcę termin naprawy klatek schodowych nie odpowiadał właścicielom nieruchomości (w związku wysokim sezonem turystycznym lokale zostały wcześniej wynajęte) rozpoczęcie prac przesunięto początkowo na jesień 2019r a następnie na wiosnę 2020r. W marcu 2020r. (193-194v) zarząd nieruchomości mailowo poinformował dewelopera o planowanym na dzień 13 marca 2020r spotkaniu właścicieli lokali na którym miano poruszyć temat zgłoszeń reklamacyjnych dotyczących nawierzchni utwardzonej, klatek schodowych, elewacji, balustrad i dachu. Do maila załączono fotografie obrazujące stan kostki pod klatką schodową (I_ (...)_ (...)_04.jpg k. 193v) a także stan okładzin (płytek) na klatkach (k.193-194v). Kolejne zdjęcia obrazujące odwarstwianie się płytek zostały załączone do maila z dnia 4 maja 2020r (k.196-196v). Ostatecznie, zarząd wspólnoty ustalił z wykonawcą – firmą (...), że naprawa klatek schodowych zostanie zakończona najpóźniej do dnia 22 maja 2020r. (k.198).

Dowód: korespondencja e-mail (k.166-182, 189-200);

W dniu 29 kwietnia 2020r. R. B. (1) zakończył opracowywanie wstępnej oceny technicznej zleconej przez wspólnotę w maju 2019r. Za opracowaną ekspertyzę wspólnota uiściła mu wynagrodzenie w łącznej kwocie 10.086 zł. Do wad budynków wymagających naprawy według stanu na dzień 21-23 maja 2019r rzeczoznawca zaliczył między innymi:

niezgodną z projektem wysokość kominów; nieestetycznie, nieudolnie i niezgodnie ze sztuką wykonanie pokryć dachu, obróbek okien dachowych i opierzeń ogniomurów; złe wykonanie okładzin schodów zewnętrznych skutkujące odspojeniem płytek. Rzeczoznawca stwierdził także wady w zakresie wykonania parapetów, posadzki w logiach, jakości wykończenia elewacji, szerokości biegu schodów, deskowania tarasu. Zdaniem rzeczoznawcy przyjmując stawki i ceny z I kwartału 2020r koszt usunięcia wad z budynku (...) wynosi 133.447,41 zł netto (144.123,20 zł brutto) a budynku (...) 133.004,97 zł netto (143.645,37 zł brutto).

Dowód: faktury VAT (k.370-371); ocena techniczna (k.333-369); kosztorys dot. budynku (...) (k.269-332); kosztorys dot. budynku (...) (k.207-268v); zeznania R. B. (1) (ReCourt z 7.09.2021r. od 01:23:56 do 02:26:37); zeznania O. K. (ReCourt z 16.05.2023r od 00:08:33 do 01:29:45), zeznania M. K. (2) (ReCourt z 16.05.2023r od 01:29:45 do 02:48:58),

Firma (...) nie dotrzywała uzgodnionego terminu naprawy klatek. Na dzień 27 maja 2020r. prace wykonała jedynie częściowo wymieniając okładziny w trzech z czterech klatek schodowych (k.199-200). Protokołem z dnia 30 maja 2020roku sporządzonym bez udziału przedstawiciela dewelopera, zarząd wspólnoty stwierdził zakres prac zrealizowanych przy naprawie klatek schodowych i odmówił odbioru w/w robót jako niezakończonych w umówionym terminie. O powyższym zarząd wspólnoty poinformował dewelopera w korespondencji mailowej z dnia 8 lipca 2020r. nie wyrażając jednocześnie zgody na kontynuowanie prac.

Dowód: korespondencja e-mail (189-204); protokół odbioru klatek schodowych (k.205-206v);

Uchwałą z dnia 12 czerwca 2020r. podjętą jednogłośnie Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w K. wyraziła zgodę na nabycie w drodze umów przelewu, od właścicieli lokali tworzących wspólnotę - wierzitelności przysługujących im od dewelopera z tytułu wad części wspólnej nieruchomości, a po ich nabyciu – dochodzenia roszczeń przed sądem.

Dowód: uchwała wspólnoty z dnia 12 czerwca 2020r. (k.372-374);

Umowami cesji z dnia 12 czerwca 2020r. nabywcy lokali E. i M. małżonkowie K., A. i R. małżonkowie L., T. i C. małżonkowie K., J. i O. małżonkowie K., P. K. oraz D. i B. małżonkowie C. przelali na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w K. przysługujące im przeciwko sprzedawcy - spółce (...) roszczenia z tytułu wad części wspólnej nieruchomości oraz roszczenia odszkodowawcze z tytułu nienależytego wykonania umów sprzedaży, w zakresie dotyczącym części wspólnej nieruchomości. Cesja obejmowała prawo do żądania obniżenia ceny nabycia i nie obejmowała prawa do odstąpienia od umów sprzedaży.

Dowód: umowy cesji (k.374-387)

Pismem z dnia 15 czerwca 2020r. wspólnota reprezentowana przez adw. D. M. powołując się na cesję wierzitelności przysługujących właścicielom lokali zawiadomiła Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Handlowo – Usługowego (...) F. S., (...) spółka jawna z siedzibą w W. o istnieniu wad części wspólnej nieruchomości zgodnie z oceną techniczną sporządzoną przez R. B. (1). Wśród zgłoszonych wad znalazły się: nieprawidłowa wysokość kominów, nieprawidłowe wykonane ogniomurów, niewłaściwe wykonanie pokrycia dachu i obróbek okien połaciowych, niewłaściwe wykonanie elewacji budynków a także za mała szerokość biegu schodów zewnętrznych, nie zachowanie spadków w loggi, wykonanie tarasu przy użyciu splekanych desek, niewłaściwe wykonanie parapetów. Wspólnota poinformowała dewelopera, że koszt usunięcia wad budynku nr (...) wynosi 144.123,20 zł zaś budynku nr (...) 143.645,37 zł. W konsekwencji, w związku z istnieniem w/w wad oraz nieusunięciem w wyznaczonym terminie wad klatek schodowych, wspólnota zażądała od dewelopera zapłaty łącznej kwoty 287.768,57 zł w terminie do dnia 2 lipca 2020r. Jako podstawę roszczenia wzywający wskazał przepis art. 471 kc, zastrzegając, że kwoty tej dochodzi także na podstawie przepisów o rękojmi. W związku z powyższym na podstawie art. 560 § 1 kc wzywający złożył deweloperowi jako sprzedawcy oświadczenie o obniżeniu ceny z umów sprzedaży lokali o łączną kwotę 287.768,57 zł obliczoną proporcjonalnie do udziału każdego z nabywców w nieruchomości wspólnej. Pismo to zostało spółce (...) doręczone w dniu 22 czerwca 2020r.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dowodem doręczenia (k.388-392), pełnomocnictwo (k.14);

Otrzymane od wspólnoty zawiadomienie o wadach spółka (...) przekazała do zaopiniowania wykonawcy – spółce (...).

Dowód: pismo z dnia 24 czerwca 202r (k.460);

Na zgłoszone w piśmie z dnia 15 czerwca 2020r roszczenia spółka (...) odpowiedziała wspólnocie pismem z dnia 16 lipca 2020r. nie uznając zgłoszonych roszczeń i kwestionując istnienie wad.

Dowód: odpowiedź wraz z pełnomocnictwem (k.393-394);

W piśmie z dnia 20 lipca 2020r. skierowanym do dewelopera, wykonawca zakwestionował istnienie wad zgłoszonych przez wspólnotę. W odniesieniu do kwestii naprawy klatek schodowych poinformował, że prace w tym zakresie zaplanowane były na wiosnę 2019r. lecz z uwagi na niesprzyjające warunki pogodowe a następnie sezon letni, który nie odpowiadał właścicielom lokali zostały przesunięte na maj 2020r. W związku z niesprzyjającymi warunkami pogodowymi a także większym od planowanego zakresem prac nie zostały one zakończone w umówionym terminie. W lipcu pracownicy firmy dwukrotnie zostali wyrzuceni z terenu nieruchomości co uniemożliwiło zakończenie robót. W efekcie wykonawca poinformował dewelopera, że usterkę uznaje za usuniętą a jego pracownicy więcej na budowie się nie pojawią. Ostatecznie jednak, pomimo sporu istniejącego pomiędzy wspólnotą a deweloperem, jesienią 2020r. spółka (...) dokończyła naprawę klatek schodowych.

Dowód: pismo firmy (...) z dnia 20 lipca 2020r (k.458); pismo firmy (...) z dnia 1 marca 2021r. (k.459); zeznania F. S. (ReCourt z 5.09.2023r od 00:02:39 do 00:57:06), zeznania J. L. (ReCourt z 5.09.2023r od 00:57:06 do 01:25:18), zeznania K. D. (ReCourt z 5.09.2023r od 01:25:18 do 01:02:31)

Naprawa klatek schodowych nie przyniosła oczekiwanych rezultatów w efekcie czego wiosną 2021r. wykonawca ponownie je naprawiał. Klatki wyczyszczono, uzupełniono ubytki w płytkach i zafugowano. Usunięto zacieki na ścianach klatek, zabezpieczono je farbą podkładową i pomalowano. Miejsca mocowania balustrad ze ścianą wyczyszczono z korozji i pomalowano. Zdaniem firmy (...) do uszkodzenia płytek i balustrad doszło w wyniku niewłaściwej eksploatacji schodów w okresie zimowym polegającej na posypywaniu klatek schodowych solą pomimo zakazu ujętego w instrukcji obsługi lokali. Jesienią 2021r. firma (...) zleciła firmie (...) ponowną naprawę klatek schodowych polegającą na wymianie uszkodzonych płytek, silikonowaniu szpar, konserwacji balustrad i czyszczeniu oraz malowaniu ściany oporowej klatki schodowej, co zostało wykonane w październiku. Naprawa klatek schodowych została zlecona przez dewelopera i wykonana przez firmę (...) także w listopadzie 2022r.

Dowód: korespondencja e-mail (k.760-761), faktura VAT (k.1067); dokumentacja zdjęciowa (k.1054-1066); opinia techniczna inż. M. S. (3) wraz z materiałem zdjęciowym (k.829-836); zeznania F. S. (ReCourt z 5.09.2023r od 00:02:39 do 00:57:06), zeznania J. L. (ReCourt z 5.09.2023r od 00:57:06 do 01:25:18), zeznania K. D. (ReCourt z 5.09.2023r od 01:25:18 do 01:02:31)

W dniu 14 kwietnia 2023r. biegły sądowy z zakresu budownictwa inż. R. B. (2) przeprowadził oględziny nieruchomości przy ul. (...). W ich następstwie ustalił, że w częściach wspólnych budynków występują wady w postaci: 1) nieprawidłowo pod względem sztuki budowlanej i nieestetycznie wykonanego pokrycia dachu blachą „na rąbek stojący”, w szczególności skutek użycia wkrętów farmerskich w okolicach koszowych oraz niskiej jakości obróbek blacharskich w tym opierzeń ogniomurów; 2) wadliwie wykonanych kominów tj. za niskich w stosunku ujętych w projekcie budowlanym; 3) zabrudzeń (zacieków) elewacji powstających w wyniku źle wykonanych obróbek blacharskich bądź wadliwego pokrycia dachu lub ogniomurów (k.899,1050v); 4) ubytków płytek ceramicznych stanowiących pokrycie schodów zewnętrznych oraz śladów korozji na balustradzie (k.996, 1050). W odniesieniu budynku (...) biegły stwierdził dodatkowo 5) zapadniętą kostkę brukową pod klatką schodową powstałą w wyniku źle wykonanej (ustabilizowanej) podbudowy. Zdaniem biegłego naprawa pokrycia dachowego na obydwu budynkach wymaga m in. zdjęcia dotychczasowego pokrycia wraz z obróbkami blacharskimi, rozebrania części więźby dachowej (łat i kontrłat) a następnie obdeskowania połaci dachowych i założenia papy, założenia więźby (łat i kontrłat) oraz

założenia nowego pokrycia z blachy i wykonania obróbek blacharskich. W przypadku kominów niezbędny jest ich częściowy demontaż a następnie podwyższenie. Elewację w miejscach zabrudzeń należy umyć a następnie całą ścianę pokryć kolorowym tynkiem mineralnym cienkowarstwowym. W przypadku schodów zewnętrznych niezbędna jest wymiana okładziny z płytek gresowej oraz montaż nowej balustrady. Zdaniem biegłego, dotychczasowe barierki nie spełniają swojej funkcji albowiem użyty do ich produkcji materiał (stal z dużą zawartością węgla) w połączeniu z nieosłoniętym od opadów atmosferycznych miejscem ich posadowienia, skutkuje ich nadmierną podatnością na korozję i koniecznością corocznej naprawy i malowania (k.1050, 1051). Według biegłego konieczne jest zatem wykonanie nowej barierki ze stali wysokogatunkowej (niskowęglowej) i pospawanie jej w osłonie argonu.

Dowód: opinia pisemna biegłego R. B. zasadnicza i uzupełniająca (k.858-954, 990-1002); opinia ustna R. B. (ReCourt z dnia 24.02.2023r od 00:09:22 do 01:52:36);

Architektoniczny projekt budowlany budynków przy ul. (...) przygotowany przez (...) z siedzibą w J. nie przewidywał deskowania połaci dachowych i krycia ich papą lecz zastosowanie pod blachodachówką folii dachowej jako warstwy izolacyjnej.

Dowód: opinia pisemna biegłego R. B. (k.870);

Koszt wykonania deskowania połaci dachowych oraz założenia papy dla każdego z budynków z osobna wynosił według cen i stawek z I kwartału 2020r 10.205,72 zł netto (suma poz. 11 i 12 opinii k. 904 i 914). Koszt wymiany płytek na schodach zewnętrznych budynku (...) wynosił 11.181,14 zł netto (suma poz. 35-39 opinii k. 939-945). Koszt wymiany płytek na schodach zewnętrznych budynku (...) wynosił 10.921,74 zł netto (suma poz. 35-39 opinii k.914-919). Łączna wartość kosztorysowa materiałów i robocizny niezbędnych do usunięcia wad stwierdzonych przez R. B. w budynku (...) według cen i stawek z I kwartału 2020r. wynosi 87.096,49 zł netto (k.925) co stanowi 15,67 % kosztów budowy tego obiektu (555.546,80 zł - k.954) i wyraża procentowy spadek wartości nieruchomości w związku z istniejącymi wadami. Wartość kosztorysowa prac i materiałów z pominięciem deskowania połaci dachowych, założenia na nich papy oraz wymiany okładzin na schodach klatki schodowej wynosi 65.709,63 zł netto (87.096,49 zł – 10.205,72 zł – 11.181,14 zł) co stanowi 11,83% kosztów budowy tego obiektu i wyraża procentowy spadek wartości nieruchomości w związku z wadami z wyłączeniem prac jw. Łączna wartość kosztorysowa materiałów i robocizny niezbędnych do usunięcia wad stwierdzonych przez R. B. w budynku (...) według cen i stawek z I kwartału 2020r. wynosi 85.898,33 zł netto (k.900) co stanowi 15,46 % kosztów budowy tego obiektu (555.546,80 zł - k.954) i wyraża procentowy spadek wartości nieruchomości w związku z istniejącymi wadami. Wartość kosztorysowa prac i materiałów z pominięciem deskowania połaci dachowych, założenia na nich papy oraz wymiany okładzin na schodach klatki schodowej wynosi 64.770,87 zł netto (85.898,33 zł – 10.205,72 zł – 10.921,74 zł) co stanowi 11,65% kosztów budowy tego obiektu i wyraża procentowy spadek wartości nieruchomości w związku z wadami z wyłączeniem prac jw.

Dowód: opinia pisemna biegłego R. B. zasadnicza (k.858-954);

Łączna cena uiszczona przez nabywców za cztery lokale wchodzące w skład budynku (...) wyniosła 1.285.000 zł brutto. Przy przyjęciu spadku wartości z uwzględnieniem wszystkich wad wskazanych przez biegłego obniżenie ceny wynosi 193.649,50 zł (1.285.000 zł x 15,67 %). Przy przyjęciu spadku wartości z uwzględnieniem wad wskazanych przez biegłego z pominięciem deskowania połaci dachowych, założenia na nich papy oraz wymiany okładzin na schodach klatki schodowej obniżenie ceny wynosi 152.015,50 zł (1.285.000 zł x 11,83 %). Łączna cena uiszczona przez nabywców za cztery lokale wchodzące w skład budynku (...) wyniosła 1.286.500 zł brutto. Przy przyjęciu spadku wartości z uwzględnieniem wszystkich wad wskazanych przez biegłego obniżenie ceny wynosi 198.892,90 zł (1.286.500 zł x 15,46 %). Przy przyjęciu spadku wartości z uwzględnieniem wad wskazanych przez biegłego z pominięciem deskowania połaci dachowych, założenia na nich papy oraz wymiany okładzin na schodach klatki schodowej obniżenie ceny wynosi 150.005,90 zł (1.286.500 zł x 11,65 %). W zależności od przyjętego wariantu zakresu wad obniżenie ceny za wszystkie lokale łącznie wynosi 392.542,40 zł (198.892,90 zł + 193.649,50 zł) lub 302.021,40 zł (152.015,50 zł + 150.005,90 zł).

Dowód: opinia pisemna biegłego R. B. zasadnicza (k.858-954); akt notarialny A nr (...) (k.697-701v); akt notarialny A nr (...) (k.714-725); akt notarialny A nr (...) (k.731-735v); akt notarialny A nr (...) (k.726-730v); akt notarialny A

nr (...) (k.702-730v); akt notarialny A nr (...) (k.708-713); akt notarialny A nr (...) (k.736-747); akt notarialny A nr (...) (k.748-753);

Powyższy stan faktyczny, został ustalony w oparciu o zgromadzony w aktach sprawy osobowy i nieosobowy materiał dowodowy. Sąd w całości uznał za wiarygodne dokumenty prywatne i urzędowe zgromadzone w aktach sprawy wobec braku jakichkolwiek dowodów przeciwnych. Podobnie jako wiarygodne sąd uznał zeznania świadków i stron w części zgodnej z nieosobowym materiałem dowodowym. Oczywiście, specyfika sporu powoduje, że strony różnią się w kwestii ocen poszczególnych faktów. Tym nie mniej zasadniczy układ zdarzeń stanowiących kanwę stanu faktycznego sprawy jest niesporny a ewentualne niewielkie rozbieżności mają znaczenie marginalne.

Jako prawidłową w przeważającej części Sąd uznał opinię zasadniczą i uzupełniającą biegłego inż. w R. B. (2). Zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem orzecznictwa, Sąd dokonując oceny opinii biegłego w świetle art. 233 k.p.c. nie ocenia jej wiarygodności (albowiem w tym zakresie nie posiada wiadomości specjalnych) lecz prawidłowość rozumowania biegłego zawartą w jej uzasadnieniu, przyjmując jako kryterium zasady logiki i doświadczenia życiowego. Mając powyższe na względzie Sąd uznał, że biegły w wydanej przez siebie opinii w sposób logiczny i zgodny z doświadczeniem życiowym uzasadnił prezentowane stanowisko w zakresie istotnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Jako nieprawidłowe Sąd uznał te fragmenty opinii biegłego w których wskazał, iż w toku naprawy pokrycia dachu konieczne jest wykonanie deskowania połączeń dachowych i założenie na nich papy. Nie negując samych twierdzeń biegłego, iż takie rozwiązanie jest przy budowie domu najbardziej właściwe i pożądane z punktu widzenia trwałości dachu, należy mieć na uwadze, że projekt architektoniczny obydwu budynków zatwierdzony przez właściwy organ nadzoru budowlanego nie przewidywał rozwiązania postulowanego przez biegłego. Wykonanie pokrycia dachu bez uprzedniego deskowania i krycia papą połączeń dachowych jest w świetle prawa budowlanego dopuszczalne, zgodne ze sztuką budowlaną i często stosowane w praktyce. Jest to oczywiście rozwiązanie tańsze od wskazanego przez biegłego co przekłada się na trwałość dachu, lecz zostało przez kupujących zaakceptowane w chwili w której zdecydowali się nabyć lokale wykonane w technologii wynikającej z projektu, a sam sprzedający nie zapewniał ich o tym, że dach zostanie wykonany inaczej (lepiej) aniżeli przewiduje to projekt. Z tego względu brak podstaw do żądania od sprzedawcy (dewelопера) ulepszenia budynku do poziomu którego umowa sprzedaży nie przewidywała.

Jako nie jasną i niezrozumiałą sąd uznał opinię w zakresie w jakim stwierdza konieczność wymiany całości okładzin gresowych na schodach zewnętrznych w sytuacji w której ubytki dotyczą jedynie części płytek. Biegły nie uzasadnił w sposób przekonujący dlaczego wymianie nie można poddać jedynie tych płytek które są uszkodzone, tym bardziej skoro taki sposób naprawy jest znany i technologicznie wykonalny. Sąd z przyczyn, które wskaże w dalszej części uzasadnienia uznał, że uzupełnianie opinii w tym zakresie jest zbędne dla podjęcia rozstrzygnięcia. W tym miejscu należy jedynie stwierdzić, że biegły nie był w stanie wykluczyć tego, że do uszkodzenia płytek doprowadziła nieprawidłowa eksploatacja schodów (k.993) a z poczynionych ustaleń wynika, że płytki na schodach były naprawiane na zlecenie dewelopera kilkakrotnie, ostatnio jesienią 2021 i 2022r. co potwierdzają złożone do akt rachunki i zdjęcia (k.1054-1070). Wady w tym zakresie były więc sukcesywnie, kilkakrotnie usuwane.

W pozostałym zakresie opinia jest kompletna, jednoznaczna i konsekwentna. Jej prawidłowość nie budzi zdaniem sądu żadnych wątpliwości, tym bardziej, że wszelkie wątpliwości zgłaszane przez strony biegły wyjaśnił w opiniach uzupełniających.

Biegły w sposób szczegółowy i przekonujący wyjaśnił dlaczego pokrycie dachowe oraz obróbki blacharskie obydwu budynków wykonane zostały wadliwie i niezgodnie ze sztuką budowlaną. Zdaniem biegłego, wadliwość robót dekarских nie ogranicza się jedynie do samej estetyki wykonania pokrycia dachu, która nawet dla osoby nie posiadającej wiedzy z zakresu budownictwa jest łatwo dostrzegalna. Wadliwość ta polegająca na zamocowaniu blaszanego pokrycia połączeń dachowych na sztywno, przy użyciu tzw. wkrętów farmerskich (w okolicy koszowej i okapowej) zaburza proces naturalnego kurczenia się i rozszerzania blachy pod wpływem zmian temperatury zewnętrznej. W efekcie w wyniku zmiany temperatury powstają naprężenia skutkujące niedopuszczalnym fałdowaniem się pokrycia dachu (dostrzegalnym tzw. „gołym okiem”) co prowadzi do pojawiania się szczelin

skutkujących z upływem czasu degradacją szczelności pokrycia dachowego tj. zaburzeniem jego podstawowej funkcji. Wadliwość ta możliwa jest do usunięcia jedynie poprzez ponowne wykonanie pokrycia dachu. Co więcej, wykonanie wykończenia pokrycia połączy dachowych w postaci obróbek blacharskich niechlujnie i niezgodnie ze sztuką budowlaną skutkuje przedostawaniem się wody opadowej z dachu na ściany budynku, co z biegiem czasu prowadzi do powstawania brudnych zacieków na tych ścianach. Niewątpliwie, także w tym aspekcie dach nie spełnia swojej funkcji. Prawidłowo wykonane pokrycie ma uniemożliwiać ściekanie wody opadowej z dachu na ściany i odprowadzać ją na zewnątrz. W konsekwencji, powstające na ścianach brudne zacieki po wodzie opadowej są niezamierzonym przez projektanta efektem wadliwie wykonanych prac dekarских, psującym estetykę budynku i stwarzającym ryzyko zawilgocenia ścian, który wymaga naprawy poprzez ich umycie i zakrycie cienką warstwą tynku strukturalnego. Przy czym aby osiągnąć zamierzony efekt estetyczny (tj. jednolity kolor ściany) konieczne jest założenie tynku na całe ścianie a nie jedynie w miejscu w którym powstał zaciek. Oczywiście, w celu uniknięcia ponownego pojawienia się zacieków, konieczne jest wykonanie nowych obróbek blacharskich co będzie możliwe do zrealizowania przy okazji wykonywania nowego pokrycia dachowego.

Sąd uznał za prawidłową konkluzję biegłego w kwestii konieczności wymiany barierki schodowych na takie, które zostaną wykonane z bardziej odpornego na korozję materiału (stali niskowęglowej) i właściwie zabezpieczone antykorozyjnie. Należy podkreślić, że problem korodowania barierki na kłatkach schodowych został ujawniony w lipcu 2018r. tj. podczas oględzin wykonanych przez rzeczoznawcę T. M., który zauważył rdzewiejące elementy balustrad oraz ich zabrudzenie masami tynkarskimi (pkt. 3.3 notatki, zdjęcia F13-16 k. 161-163). Co istotne, przekazanie części wspólnej nieruchomości nastąpiło w maju 2018r. Trudno zatem uznać, by korozja na barierkach stwierdzona w lipcu 2018r pojawiła się tam wskutek niewłaściwej eksploatacji lub konserwacji schodów przez właścicieli nieruchomości. Należy podkreślić, że na możliwość pojawienia się korozji w skutek uszkodzenia powłok malarskich w następstwie konieczności oczyszczenia barierki z zabrudzeń budowlanych wskazywał T. M. już w marcu 2018r. w swojej notatce sporządzonej po oględzinach z dnia 9 marca 2018r (k.809). Problem korozji został ponownie odnotowany podczas naprawy schodów w październiku 2021r. (k.1056, 1058), w styczniu 2022 podczas oględzin wykonanych przez M. S. (4) (k.835v) a także kwietniu 2022r podczas oględzin biegłego R. B. (k.996). Tak więc problem zbyt intensywnego korodowania barierki pomimo podejmowanych działań naprawczych (czyszczenia, malowania) był deweloperowi znany co najmniej od lipca 2018r. Warto nadmienić, że już w styczniu 2018r. osoby odbierające lokale nr (...) w protokołach odbioru podnosiły konieczność wykończenia balustrad zewnętrznych poprzez ich wyczyszczenie, pomalowanie i ukończenie w zatyczki. Tak więc, dostateczna odporność barierki na korozję budziła wątpliwość już na etapie ich pierwotnego montażu, a pierwsze problemy w tym zakresie zaczęły ujawniać się latem 2018r. Z tych względów w pełni uzasadniona jest ostateczna konkluzja biegłego, iż do usunięcia wady w postaci korodujących barierki niezbędna jest ich wymiana na takie, które będą wykonane z materiałów o wyższej odporności na korozję i należycie zabezpieczone antykorozyjnie.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo jest częściowo zasadne. Zgodnie z treścią art. 556 k.c. sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego jeżeli rzecz sprzedana ma wadę fizyczną lub prawną. Odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady sprzedanej rzeczy ma charakter absolutny, tzn. sprzedawca nie może się z niej zwolnić. Obciąża go ona niezależnie od tego, czy to on spowodował wadliwość rzeczy, czy ponosi w tym zakresie jakąkolwiek winę, a nawet czy w ogóle wiedział lub mógł wiedzieć o tym, że sprzedawana rzecz jest wadliwa. Brak wiedzy, choćby nawet elementarnej, czy nawet podejrzeń w żaden sposób nie wpływają na wyłączenie odpowiedzialności czy nawet jej ograniczenie.

Zgodnie z treścią art. 556¹ § 1 k.c. wada fizyczna polega na niezgodności rzeczy sprzedanej z umową. W szczególności, niezgodność ta występuje wówczas gdy: rzecz nie ma właściwości jakie rzecz tego rodzaju powinna mieć ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia rzeczy (art. 556¹ § 1 pkt 1 k.c.) lub też nie ma właściwości o których istnieniu sprzedawca zapewnił kupującego, w tym przedstawiając próbkę lub wzór (art. 556¹ § 1 pkt 2 k.c.) lub jeżeli rzecz nie nadaje się do celu, o którym kupujący poinformował sprzedawcę przy zawarciu umowy a sprzedawca nie zgłosił zastrzeżenia co do takiego jej przeznaczenia (art. 556¹ § 1 pkt 3 k.c.) oraz jeżeli rzecz

została kupującemu wydana w stanie niezupełnym (art. 556¹ § 1 pkt 4 k.c.). Przy czym sprzedawca jest zwolniony z odpowiedzialności (art. 557 k.c.), jeżeli kupujący widział o wadzie w chwili zawarcia umowy (w przypadku rzeczy oznaczonych co do tożsamości lub co do gatunku), lub w chwili wydania rzeczy (w przypadku rzeczy oznaczonej co do gatunku).

Sprzedawca jest odpowiedzialny z tytułu rękojmi wyłącznie za te wady fizyczne, które istniały w chwili przejścia niebezpieczeństwa na kupującego lub wynikły z przyczyny tkwiącej w rzeczy sprzedanej w tej samej chwili (art. 559 k.c.). Przy czym jeżeli strony nie umówiły się inaczej niebezpieczeństwo przypadkowej utraty lub uszkodzenia rzeczy przechodzi na kupującego z chwilą wydania jej przez sprzedawcę (art. 548 k.c.). Niemniej jednak zgodnie z art. 556² k.c. jeżeli kupującym jest konsument, a wada fizyczna została stwierdzona przed upływem roku od dnia wydania rzeczy sprzedanej, domniemywa się, że wada lub jej przyczyna istniała w chwili przejścia niebezpieczeństwa na kupującego.

Jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może zażądać obniżenia ceny albo od umowy odstąpić, chyba że sprzedawca niezwłocznie i bez nadmiernych niedogodności dla kupującego wymieni rzecz wadliwą na wolną od wad albo wadę usunie (art. 560 § 1 k.c.). Obniżona cena powinna pozostawać w takiej proporcji do ceny wynikającej z umowy w jakiej wartość rzeczy z wadą pozostaje do wartości rzeczy bez wad (art. 560 § 3 k.c.).

Zgodnie z art. 561⁵ k.c. jeżeli kupujący będący konsumentem złożył oświadczenie o obniżeniu ceny, określając kwotę o którą cena ma być obniżona, a sprzedawca nie ustosunkował się do tego żądania w terminie czternastu dni, uważa się że żądanie to przyznał za uzasadnione. Zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie brak jednolitego stanowiska co do oceny skutków prawnych wynikających z art. 561⁵ k.c. Przepis swoją treścią nawiązuje do nieobowiązującego już przepisu art. 8 ust. 3 ustawy z dnia 27 lipca 2002 r. o szczególnych warunkach sprzedaży konsumenckiej oraz o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 141, poz. 1176 z późn. zm.) na kanwie którego wykształcił się pogląd zgodnie z którym brak odpowiedzi na zgłoszone przez kupującego żądanie stwarza fikcję uznania roszczenia i na sprzedawcę przerzuca ciężar udowodnienia tego, że roszczenie kupującego jest nieusprawiedliwione (por. wyrok SN z dnia 5 lipca 2012r w sprawie IV CSK 75/12). W konsekwencji nawet jeśli wada ujawniła się po upływie okresu w którym działa na korzyść konsumenta domniemanie jej istnienia w chwili sprzedaży (art. 556² K.c.) należy uznać, że brak odpowiedzi na zgłoszone przez konsumenta roszczenie w terminie 14 dni skutkuje przerzuceniem na sprzedawcę ciężaru udowodnienia, że w chwili sprzedaży rzecz nie miała wad lub, że wysokość roszczenia kupującego jest inna aniżeli wynika to jego oświadczenia zgłoszonego sprzedawcy. Powyższe stanowisko jest usprawiedliwione w kontekście materialnoprawnych skutków jakie wywołuje uznanie roszczenia przez dłużnika. Dla sądu jest bowiem oczywiste, że skutki prawne wynikające z fikcji uznania roszczenia, nie mogą być dla dłużnika inne aniżeli skutki prawne właściwego uznania roszczenia przez dłużnika. Obowiązujące przepisy normujące stosunki cywilnoprawne jedynie szczątkowo regulują materialnoprawne skutki uznania roszczenia (np. art. 123 § 1 pkt 2 k.c., art. 449 k.c.). Do skutków tych, w braku wyraźnych ku temu unormowań prawnych, nie można jednak zaliczyć prekluzji możliwości dowodzenia przez dłużnika nieistnienia zobowiązania. W orzecznictwie podkreśla się jednak, że fakt uznania długu skutkuje po stronie wierzyciela istotnymi ułatwieniami dowodowymi albowiem stwarza domniemanie faktyczne istnienia zobowiązania, którego obalenie staje się ciężarem procesowym dłużnika. Podobnie zdaniem sądu należy oceniać fikcję uznania roszczenia kupującego określoną w art. 561⁵ k.c. Zdaniem Sądu, przywołany przepis ustanawia domniemanie prawne, co do tego, że sprzedawca uznaje za uzasadnione twierdzenia kupującego o niezgodności towaru z umową. Domniemanie to natomiast zgodnie z art. 234 k.p.c. wiąże Sąd przy czym może ono zostać skutecznie obalone, albowiem ustawa takiej możliwości nie wyłącza.

W rozpoznawanej sprawie rozważania prawne można ograniczyć do postaci wady polegającej na nie posiadaniu przez rzecz sprzedaną właściwości, które powinna mieć ze względu na swoje przeznaczenie. W praktyce, chodzi zatem o posiadanie przez rzecz pewnych niekorzystnych właściwości (usterek) których w normalnych okolicznościach porównywalna rzecz tego samego rodzaju nie powinna posiadać lub nie posiadanie pewnych korzystnych właściwości, które w normalnych okolicznościach porównywalna rzecz tego samego rodzaju powinna mieć, biorąc pod uwagę przynależne jej funkcje i cechy fizyczne takie jak: przeznaczenie, wiek, okres i warunki użytkowania itp. W odniesieniu

do budynków można przyjąć, że wadą fizyczną będzie każda niekorzystna i niezamierzona właściwość wybudowanego obiektu lub brak właściwości, którą powinien posiadać zgodnie z przepisami prawa i sztuki budowlanej lub o istnieniu której sprzedawca zapewniał kupującego, utrudniająca zgodne z przeznaczeniem korzystanie z obiektu bądź jego konserwację lub obniżająca jego estetykę lub komfort użytkowników, która daje się wyeliminować za pomocą współczesnej sztuki budowlanej.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, że wadami fizycznymi jakie ujawniły się w budynkach i zostały stwierdzone przez biegłego na dzień 14 kwietnia 2023r. były: 1) nieprawidłowo pod względem sztuki budowlanej i nieestetycznie wykonane pokrycia dachu blachą „na rąbek stojący”, w szczególności wskutek użycia wkrętów farmerskich w okolicach koszowych oraz niskiej jakości obróbek blacharskich w tym opierzeń ogniomurów; 2) wadliwie wykonane kominy tj. za niskie w stosunku zaprojektowanych; 3) zabrudzenia (zacieki) na elewacji powstałe w wyniku źle wykonanych obróbek blacharskich; 4) ubytki płytek ceramicznych stanowiących obłożenie schodów zewnętrznych oraz korozja na balustradzie, a w odniesieniu budynku (...) także 5) zapadnięta kostka brukowa pod klatką schodową w wyniku źle wykonanej (ustabilizowanej) podbudowy.

Niewątpliwie, wskazane przez biegłego właściwości budynków niekorzystnie wpływają na bezpieczeństwo korzystania z nich (pkt 1 i 2) oraz konserwację i estetykę (pkt 3,4,5). Właściwości te nie były zamierzone w projekcie (w szczególności pkt 2), nie wynikają z przepisów prawa i sztuki budowlanej. Mogą zostać wyeliminowane za pomocą współczesnej sztuki budowlanej. W tym stanie rzeczy stanowią wady fizyczne w rozumieniu art. 556¹ § 1 k.c.

Jak już wskazano sprzedawca jest odpowiedzialny z tytułu rękojmi wyłącznie za te wady fizyczne, które istniały w chwili przejścia niebezpieczeństwa na kupującego lub wynikały z przyczyny tkwiącej w rzeczy sprzedanej w tej samej chwili. Ponieważ w rozpoznawanej sprawie wadliwość rzeczy dotyczy części wspólnych nieruchomości a jednocześnie strony nie umówiły się inaczej, decydująca o przejściu na kupujących niebezpieczeństwa a którym mowa w art. 559 k.c. w zw. z art. 548 k.c. pozostaje chwila wydania części wspólnej nieruchomości (tj. 11 maja 2018r. k. 461-462).

Kluczowe w sprawie stało się zatem ustalenie tego, czy wady ujawnione przez biegłego w dniu 14 kwietnia 2023r. istniały w dniu 11 maja 2018r lub też wynikały z przyczyny tkwiącej w rzeczy sprzedanej w tej samej chwili. Na tak postawione pytanie biegły nie udzielił jednoznacznej odpowiedzi, tym nie mniej w kwestii zapadniętej kostki brukowej pod klatką schodową (pkt 5) biegły wskazał jednoznacznie, że nierówności te powstały w wyniku źle wykonanej (ustabilizowanej) podbudowy. Co oczywiste, podbudowa została wykonana przez położeniem kostki tj. przez 11 maja 2018r. Podobnie, w odniesieniu do kominów, które zostały wybudowane za niskie (pkt 2) należy zauważyć, że ich wysokość nie uległa zmianie od chwili wydania nabywcom części wspólnej. Zdaniem biegłego zacieki na ścianach (pkt 3) powstały w wyniku źle wykonanych obróbek blacharskich. Obróbki te nie były modyfikowane po dacie wydania części wspólnej. W tym stanie rzeczy sąd uznał, że wada w postaci zbyt niskiego komina (pkt 2) istniała w chwili wydania części wspólnej a zapadnięcie kostki (pkt 5) oraz zacieki na ścianach (pkt 3) pojawiły się wprawdzie później, lecz wynikają z przyczyn tkwiących w nieruchomości w dniu jej wydania.

W pozostałym zakresie opinia biegłego nie pozwalała na jednoznaczne stwierdzenie chwili powstania wad. W szczególności strona pozwana podnosiła, że uszkodzenia pokrycia dachu powstały już po przejściu niebezpieczeństwa na kupujących, w wyniku późniejszych nieprofesjonalnie prowadzonych prac dekarских. Należy jednak zauważyć, że zgodnie z treścią art. 556² k.c. jeżeli kupującym jest konsument, a wada fizyczna została stwierdzona przed upływem roku od dnia wydania rzeczy sprzedanej, domniemywa się, że wada lub jej przyczyna istniała w chwili przejścia niebezpieczeństwa na kupującego.

Zgodnie z treścią art. 22¹ kc za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Jak wynika z poczynionych w sprawie ustaleń umowy sprzedaży lokali wraz z częścią wspólną nieruchomości zostały zawarte przez przedsiębiorcę (pозwanego dewelopera) z osobami, które nie dokonały tego w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą lub zawodową. Pozwany nie wykazał tego, że kupujący zawierali umowy kredytu jako przedsiębiorcy lub osoby zawodowo zajmujące się obrotem lub najmem nieruchomości. Na powyższą okoliczność nie przedstawił dowodów. Lokale, które nabywcy

kupili służyły i nadal służą im do użytku prywatnego. Żadna z w/w osób nie zajmuje się działalnością gospodarczą z zakresu świadczenia usług hotelowych czy też turystycznych. Bez znaczenia pozostaje to, że osoby te w ramach najmu okazjonalnego czepią korzyści z posiadanych lokali, albowiem dochód ten uzyskują jako osoby prywatne i nie jest on wynikiem prowadzonej przez nich działalności gospodarczej. Pobieranie pożytków cywilnych z rzeczy jest prawem przynależnym każdemu właścicielowi i stanowi normalny i typowy sposób korzystania z niej. W tym stanie rzeczy fakt pobierania przez kupujących pożytków cywilnych z zakupionej rzeczy, nie czyni ich osobami prowadzącymi w tym zakresie działalność gospodarczą lub zawodową. Tym bardziej skoro kwestię obsługi wynajmu lokali powierzyli operatorowi, który profesjonalnie i zawodowo trudni się tego typu działalnością. Z treści umów nie wynikało by nabywcy byli przedsiębiorcami. Żaden z kupujących nie ujął lokalu jako środka trwałego nie dokonywał z tytułu jego eksploatacji i nabycia odpisów amortyzacyjnych. Z tych względów sąd uznał że nabywcy lokali posiadali status konsumentów w rozumieniu art. 22¹ kc.

Jak już wskazano, nieprawidłowe wykonanie pokrycia dachu i obróbek blacharskich (pkt 1) zostało stwierdzone już w dniu 13 lipca 2018r - w toku oględzin wykonanych przez rzeczoznawcę budowlanego mgr. inż. T. M. (1). Zastrzeżenia do co estetyki i wykonania pokrycia zgodnie ze sztuką budowlaną zostały deweloperowi niezwłocznie zgłoszone (pkt 4.7 i 4.8 notatki, zdjęcia F 30-40, pkt. 4.9 notatki, zdjęcia F20, F41-43; pkt 4.10 notatki, zdjęcia F44, pkt.4.11 notatki, zdjęcia F45-47 akta sprawy k. 161-163). Podobnie kwestia korodowania barierek wynikająca ze zbyt małej odporności na warunki atmosferyczne była wówczas dostrzeżona i zgłoszona sprzedającemu (pkt. 3.3 notatki, zdjęcia F13-16). W tym stanie rzeczy z mocy art. 556² k.c. należy domniemywać, że wady te istniały już w dniu 11 maja 2018r., którego to domniemania pozwany nie zdołał obalić.

Co więcej, w odniesieniu do wskazanych wad dachu (pkt 1) jak i wad w postaci zbyt niskich kominów (pkt 2) zastosowanie znajduje art. 561⁵ k.c. Jak ustalono istnienie tych wad wraz żądaniem obniżenia ceny o kwotę 287.768,57 zł zostało pozwanemu zgłoszone w piśmie z dnia 15 czerwca 2020r (doręczonym w dniu 22 czerwca 2020r). Nie uczynił on zadość obowiązkowi ustosunkowania się do roszczeń kupującego w terminie 14 dni, zgodnie z art. 561⁵ k.c. Pismo z odpowiedzią zostało nadane w dniu 16 lipca 2020r. przy czym skuteczność złożonego przez sprzedawcę oświadczenia należy oceniać przez pryzmat art. 61 k.c. w zw. z art. 65¹ k.c. a nie przez pryzmat przepisów procedury cywilnej (art. 165 § 1 k.p.c.). W konsekwencji w kontekście art. 61 k.c. decydująca dla zachowania terminu 14 dniowego pozostaje data doręczenia (lub pierwszego awiza) pisma adresatowi a nie data nadania pisma w placówce pocztowej.

W konsekwencji, na pozwanym spoczywał dowód wykazania, że w dacie sprzedaży zgłoszone mu przez kupującego wady nie istniały.

W ocenie sądu pozwany temu obowiązkowi nie podołał. Jak wynika z jednoznacznych ustaleń biegłego, zasadnicze wadliwości sposobu wykonania pokrycia dachu dotyczą zastosowanej technologii (użycia wkrętów farmerskich) oraz estetyki wykonania. Te dwa elementy występowały już w chwili wydania nieruchomości. Podobnie, niezmieniona do tej chwili pozostaje wysokość kominów.

W tym stanie rzeczy sąd uznał, że pozwany ponosi odpowiedzialność za istnienie wad z pkt 1,2,3,5 a w zakresie dotyczącym barierek także z pkt 4. Sąd uznał, jednak brak odpowiedzialności pozwanego za stwierdzone w dniu 14 kwietnia 2023r. ubytki w płytkach ceramicznych stanowiących obłożenie schodów zewnętrznych albowiem brak podstaw do przyjęcia, że ubytki te istniały w dniu 11 maja 2018r lub wynikały z przyczyny tkwiącej w nieruchomości wspólnej w w/w dacie.

W kwestii konieczności wymiany okładzin gresowych na schodach zewnętrznych należy stwierdzić, że biegły nie był w stanie wykluczyć tego, że do uszkodzenia płytek doprowadziła nieprawidłowa eksploatacja schodów (k.993). Z drugiej strony ustalono, że płytki na schodach były naprawiane na zlecenie dewelopera kilkakrotnie, ostatnio jesienią 2021 i 2022r. co potwierdzają złożone do akt rachunki i zdjęcia (k.1054-1070). Wady w tym zakresie były więc sukcesywnie, kilkakrotnie usuwane. W tym stanie rzeczy brak podstaw do przyjęcia, że ewentualne ubytki w okładzinach schodów stwierdzone przez biegłego podczas oględzin w dniu 14 kwietnia 2023r. istniały w dniu 11 maja 2018r (wydania części

wspólnej) lub też wynikały z przyczyny tkwiącej w tej dacie w części wspólnej nieruchomości i nie zostały skutecznie usunięte przez dewelopera. Należy podkreślić, że w piśmie z dnia 15 czerwca 2020r. zawierającym oświadczenie o obniżeniu ceny wspólnota nie powoływała się na wadę w postaci ubytków w okładzinach schodów lecz na ich nieprawidłową szerokość (czego biegły sądowy nie potwierdził). W ocenie sądu wynika to z faktu, że w chwili składania w/w oświadczenia naprawa klatek schodowych była prowadzona przez wykonawcę a najpóźniej w październiku 2021r ubytki istniejące w chwili sprzedaży lub powstałe później w wyniku nieprawidłowego położenia płytek zimą 2018r zostały usunięte. Ponieważ kwestia wykonania okładzin na schodach nie była przedmiotem zawiadomień kierowanych do dewelopera w piśmie z 1 sierpnia 2018r. (k.156-160) ani w piśmie z 15 czerwca 2020r (k.388-392) na korzyść kupujących nie działają w tym zakresie domniemania z art. 556² k.c. i art. 561⁵ k.c. W efekcie, na stronie powodowej ciążył obowiązek wykazania faktu z którego wywodzi ona korzystne dla siebie skutki prawne. Zdaniem sądu obowiązkowi temu strona nie podołała.

W tym stanie rzeczy sąd uznał, że pozwany ponosi odpowiedzialność za istnienie wad z pkt 1,2,3,5 a w zakresie dotyczącym barierek także z pkt 4.

Umowami cesji z dnia 12 czerwca 2020r. nabywcy wszystkich ośmiu lokali którym łącznie przysługuje 100% udziałów w nieruchomości wspólnej przelali na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przysługujące im przeciwko sprzedawcy - spółce (...) roszczenia z tytułu wad części wspólnej nieruchomości oraz roszczenia odszkodowawcze z tytułu nienależytego wykonania umów sprzedaży, w zakresie dotyczącym części wspólnej nieruchomości. Cesja obejmowała prawo do żądania obniżenia ceny nabycia i nie obejmowała prawa do odstąpienia od umów sprzedaży. W tym stanie rzeczy poczynając od dnia 12 czerwca 2020r. wspólnota jako cesjonariusz może z mocy art. 509 kc dochodzić od sprzedawcy wszelkich roszczeń z tytułu rękojmi przysługujących kupującym w zakresie dotyczącym części wspólnej nieruchomości, za wyjątkiem prawa odstąpienia od umowy.

W piśmie z dnia 15 czerwca 2020 r. cesjonariusz dokonał wyboru sposobu usunięcia niezgodności towaru z umową poprzez obniżenie ceny. W ten sposób pomiędzy stronami powstało nowe zobowiązanie polegające na obowiązku powoda spełnienia na rzecz kupujących (tu: cesjonariusza) świadczenia pieniężnego wyrażającego się różnicą pomiędzy ceną wynikającą z umowy a ceną obniżoną. Przy czym zgodnie z treścią art. 560 § 3 kc obniżona cena powinna pozostawać w takiej proporcji do ceny wynikającej z umowy, w jakiej wartość rzeczy z istniejącą wadą pozostaje do wartości rzeczy tej wady pozbawionej.

Specyfika sprawy polega na tym, że przedmiotem umów sprzedaży były nowo wybudowane lokale jako odrębne prawo własności wraz z udziałem we własności części wspólnej nieruchomości. Przedmiotem sprzedaży nie była zatem nieruchomość jako całość za którą nabywca uiszczył jedną cenę. Co więcej, ujawnione wady za które odpowiedzialność ponosi sprzedawca dotyczą części wspólnej nieruchomości a zatem tej części która po myśli art. 50 k.c. stanowi część składową własności lokali i nie może być odrębnym przedmiotem własności a także samodzielnego obrotu prawnego (art. 47 § 1 k.c.). Powyższe sprawia, że brak jest podstaw prawnych i faktycznych do tego aby na potrzeby zastosowania art. 560 § 3 kc z uiszczonych przez kupujących cen kupna lokali wydzielać „część ceny” dotyczącej części wspólnej, albowiem tego rodzaju przedmiot majątkowy w obrocie gospodarczym samodzielnie nie występuje. Powyższe nie stanowi jednak podstawy do pominięcia przy rozstrzygnięciu sprawy normy prawnej z art. 560 § 3 kc, która ma charakter bezwzględnie obowiązujący Kupujący uiszcili bowiem cenę nabycia obejmującą lokal i udział w części wspólnej, którą po myśli art. 560 § 3 kc należy obniżyć.

Z tych względów sąd uznał, że właściwym sposobem zastosowania przywołanej normy prawnej będzie, obniżenie ceny uiszczonej łącznie z tytułu kupna wszystkich lokali wchodzących w skład danego budynku o kwotę odpowiadającą proporcji w jakiej wartość budynku z istniejącymi wadami pozostaje do wartości budynku tych wad pozbawionego.

Jak wynika z opinii biegłego, spadek wartości poszczególnych budynków wynika z porównania kosztów ich wybudowania w stosunku do kosztów usunięcia wad (w cenach netto z I kw 2020r). Zastosowana przez biegłego metoda kosztorysowania jest zasadna biorąc pod uwagę to, że obydwa budynki są całkowicie nowe, oddane do użytku w 2018r. a zatem kwestia ich eksploatacyjnego zużycia może być całkowicie pominięta. Ponieważ w kontekście

roszczeń dochodzonych przez stronę powodową w trybie art. 560 § 1 i 3 kc istotny pozostaje spadek wartości nieruchomości liczony (zgodnie z metodologią biegłego) poprzez porównanie kosztów budowy do kosztów usunięcia wad (przy przyjęciu jednakowych stawek i cen) zbędne stało się uzupełnianie opinii o wyliczenie kosztów usunięcia wad według bieżących stawek i cen, albowiem wzrost ten pozostaje bez wpływu na proporcję między kosztem budowy a kosztem usunięcia wad.

Mając powyższe na uwadze sąd opierając się na opinii biegłego był w stanie samodzielnie wyliczyć procentowy spadek wartości z pominięciem postulowanej przez biegłego konieczności deskowania i krycia papą połączy dachowej oraz wymiany obłożenia schodów zewnętrznych, które to prace sąd uznał za niezasadne w kontekście zobowiązania ciążącego na sprzedawcy.

Koszt wykonania deskowania połączy dachowych oraz założenia papy dla każdego z budynków z osobna wynosił według cen i stawek z I kwartału 2020r 10.205,72 zł netto (suma poz. 11 i 12 opinii k. 904 i 914). Koszt wymiany płytek na schodach zewnętrznych budynku (...) wynosił 11.181,14 zł netto (suma poz. 35-39 opinii k. 939-945). Koszt wymiany płytek na schodach zewnętrznych budynku (...) wynosił 10.921,74 zł netto (suma poz. 35-39 opinii k.914-919). Łączna wartość kosztorysowa materiałów i robocizny niezbędnych do usunięcia wad stwierdzonych przez R. B. w budynku (...) według cen i stawek z I kwartału 2020r. z pominięciem deskowania połączy dachowych, założenia na nich papy oraz wymiany okładzin na schodach klatki schodowej wynosi 65.709,63 zł netto (87.096,49 zł – 10.205,72 zł – 11.181,14 zł) co stanowi 11,83% kosztów budowy tego obiektu i wyraża procentowy spadek wartości nieruchomości w związku z wadami z wyłączeniem prac jw. Łączna wartość kosztorysowa materiałów i robocizny niezbędnych do usunięcia wad stwierdzonych przez R. B. w budynku (...) według cen i stawek z I kwartału 2020r. z pominięciem deskowania połączy dachowych, założenia na nich papy oraz wymiany okładzin na schodach klatki schodowej wynosi 64.770,87 zł netto (85.898,33 zł – 10.205,72 zł – 10.921,74 zł) co stanowi 11,65% kosztów budowy tego obiektu i wyraża procentowy spadek wartości nieruchomości w związku z wadami z wyłączeniem prac jw. Łączna cena uiszczona przez nabywców za cztery lokale wchodzące w skład budynku (...) wyniosła 1.285.000 zł brutto. Przy przyjęciu spadku wartości z uwzględnieniem wad wskazanych przez biegłego z pominięciem deskowania połączy dachowych, założenia na nich papy oraz wymiany okładzin na schodach klatki schodowej obniżenie ceny wynosi 152.015,50 zł (1.285.000 zł x 11,83 %). Łączna cena uiszczona przez nabywców za cztery lokale wchodzące w skład budynku (...) wyniosła 1.286.500 zł brutto. Przy przyjęciu spadku wartości z uwzględnieniem wad wskazanych przez biegłego z pominięciem deskowania połączy dachowych, założenia na nich papy oraz wymiany okładzin na schodach klatki schodowej obniżenie ceny wynosi 150.005,90 zł (1.286.500 zł x 11,65 %). Tak więc obniżenie ceny za nabycie wszystkich lokali składających się na przedmiotową nieruchomość wynosi 302.021,40 zł (152.015,50 zł + 150.005,90 zł).

W pozwie strona powodowa zażądała zasądzenia kwoty 287.768,57 zł tytułem obniżenia ceny z powodu wad części wspólnej nieruchomości solidarnie od sprzedawcy - Przedsiębiorstwa Produkcyjno – Handlowo – Usługowego (...) F. S., (...) spółka jawna z siedzibą w W. oraz F. S. i J. L. jako współników spółki. Solidarna odpowiedzialność współników spółki jawnej za jej zobowiązania wynika z treści art. 22 § 2 Kodeksu spółek handlowych iż mocy art. 31 § 2 Ksh upoważnia wierzyciela do dochodzenia przed sądem od współników spółki roszczeń przysługujących wobec spółki, równoległe z dochodzeniem tychże roszczeń od spółki. Sąd z mocy art. 321 § 1 kpc pozostawał związany tak określonym żądaniem i uznając, że mieści się ono w kwocie o jaką cenę kupna należy obniżyć (302.021,40 zł) uwzględnił je w całości orzekając jak w pkt 1.

Odsetki Sąd zasądził na podstawie art. 481 k.c. w zw. z art. 359 k.c. Żądana kwota stała się wymagalna z dniem wskazanym w wezwaniu do zapłaty z dnia 15 czerwca 2020r. tj. z dniem 2 lipca 2020r. (k.388-392). Tak więc pozwany pozostaje w opóźnieniu ze spełnieniem świadczeń pieniężnych od dnia następnego. Z tych względów sąd zasądził odsetki od 3 lipca 2020r.

Zdaniem Sądu bezzasadne okazało się żądanie zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów ekspertyzy prywatnej sporządzonej na zlecenie powoda przez R. B.. Jak wynika bowiem z poczynionych ustaleń umowa zlecenia na wykonanie ekspertyzy została zawarta pomiędzy rzeczoznawcą R. B. oraz Wspólnotą Mieszkaniową ul. (...) w K. a w dniu 15 maja 2019r. Zawierając umowę wspólnota, jako odrębny od właścicieli podmiot praw i obowiązków działała

w własnym imieniu i na swoją rzecz. Płatności za ekspertyzę w łącznej kwocie 10.086 zł. zostały dokonane przez wspólnotę na podstawie wystawionych na jej rzecz faktur VAT z dnia 18 marca i 29 kwietnia 2020r (k.370-371). Należy podkreślić, że zlecając sporządzenie opinii oraz dokonując płatności wspólnota nie realizowała uprawnień z tytułu rękojmi, albowiem wierzytelności w tym zakresie nabyła w drodze cesji dopiero w dniu 12 czerwca 2020r. W tym stanie rzeczy do dnia cesji wspólnocie nie przysługiwały prawa z rękojmi. Z drugiej strony nabywcy lokali nie byli ani stroną umowy z R. B. ani też płatnikami ceny za wykonaną usługę. Z tytułu poniesionych przez wspólnotę kosztów sporządzenia opinii nie nabyli zatem w stosunku do sprzedającego roszczenia odszkodowawczego z art. 566 § 1 kc, albowiem to wspólnota a nie oni byli zobowiązani do uiszczenia wynagrodzenia na rzecz R. B.. Z tych względów umowa cesji z dnia 12 czerwca 2020r nie mogła przenieść na wspólnotę roszczeń o zwrot kosztów sporządzenia ekspertyzy albowiem roszczenia takie nabywcom nie przysługiwały. Z drugiej strony w dacie zlecenia sporządzenia opinii i dokonywania płatności, pomiędzy wspólnotą oraz zbywcą lokali nie istniał jakikolwiek stosunek prawny uzasadniający powstanie roszczenia o zwrot kosztów ekspertyzy.

Z tych względów sąd oddalił w tej części powództwo orzekając jak w pkt 2.

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął w oparciu o art. 98 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. uznając, że strony zobowiązane są pokryć koszty procesu proporcjonalnie do wyniku sprawy. Powód wygrał proces w 97 % (żądany wps 297.855 zł, uwzględniony wps 287.769 zł). Koszty poniesione przez powoda wyniosły 33.710 zł (wynagrodzenie pełnomocnika 10.800 zł, opłata za pełnomocnictwo 17 zł, opłata od pozwu 14.893 zł, zaliczka na koszt opinii biegłego 8000 zł). Pozwany poniósł koszty w kwocie po 10.834 zł. Razem koszty rozliczone pomiędzy powodem i pozwanymi wynoszą łącznie po 44.544 zł. Tak więc pozwani powinni powodowi zwrócić koszty w kwocie 32.373,70 zł (33.710 zł - 44.544 zł x 3 %).

Kosztami które tymczasowo pokrył Skarb Państwa tj. kosztami opinii w łącznej wysokości 630 zł (różnica pomiędzy kosztem opinii 8630 zł a zaliczką 8000 zł) sąd na podstawie art. 113 ust 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych obciążył strony proporcjonalnie do wyniku procesu tj. w stosunku 97 % do 3% orzekając jak w pkt 4.