

**Sygn. akt I C 210/19**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 września 2019 r.

**Sąd Okręgowy w Olsztynie – Wydział I Cywilny**

w składzie następującym:

**Przewodniczący** sędzia Przemysław Jagosz

Protokolant prac. sąd. Natalia Indyka

po rozpoznaniu w dniu 16 września 2019 r., w Olsztynie, na rozprawie,

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

przeciwko **J. U. prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo (...) w S.**

o zapłatę

**I. oddała powództwo;**

**II. zasądza od powódki na rzecz pozwanego zwrot kosztów procesu w kwocie 5 417 zł.**

**Sygn. akt I C 210/19**

## UZASADNIENIE

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w G. żądała od pozwanego J. U. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo (...) w S. kwoty 195 288 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 6.02.2019 r. do dnia zapłaty i kosztami procesu. W uzasadnieniu wskazała, że pozwany był deweloperem budynków mieszkalnych, w których od początku ich użytkowania pojawiły się usterki i niedoróbki. Mimo prób polubownego rozwiązania problemu pozwany nie usunął wszystkich występujących usterek, a członkowie powódki stracili do niego zaufanie i zamierzają usunąć wady przy pomocy innej firmy, zaś od pozwanego domagają się związanych z tym kosztów wyliczonych przez rzeczoznawcę oraz zwrotu kosztów dwóch opinii, na podstawie których ustalono zakres wad i koszty ich usunięcia.

(pozew, pismo k. 79-80)

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zwrot kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazał, że powódka nie ma legitymacji do wystąpienia z żądaniem pozwu i nie wykazała, z jakim roszczeniem występuje oraz w jaki sposób je nabyła. Ponadto podniósł, że część wad, o których mowa w pozwie, nie występuje, a prace w tym zakresie zostały wykonane zgodnie z projektem i technologią (tj. wady wskazane w pkt VI ppkt 1, 2, 6, 7, 8), a część została skutecznie usunięta (tj. wady wskazane w pkt VI ppkt 3, 4, 5, 9, 10).

**Sąd ustalił, co następuje:**

Pozwany wybudował nieruchomość budynkową położoną w G. przy ul. (...), składającą się z dwóch budynków mieszkalnych i garażu podziemnego. Roboty budowlane w tym zakresie na jego rzecz, jako dewelopera, wykonywał generalny wykonawca – M. G. prowadząca działalność gospodarczą pod firmę (...).

(bezsporne, umowa k. 115-128)

Następnie pozwany wyodrębnił lokale mieszkalne w tych budynkach i sprzedał je, a w związku z tym powstała powodowa Wspólnota Mieszkaniowa.

(bezsporne)

Ponieważ tworzący Wspólnotę współwłaściciele lokali informowali administratora o usterkach i wadach, które zostały usunięte przez pozwanego tylko częściowo, pozwana zleciła opracowanie opinii technicznej i zgodności z projektem oraz zasadami wiedzy technicznej wykonania budynków. Opinia taka została wykonana przez inż. H. A. w dniu 16.11.2017 r. i doręczona pozwanemu. Za jej sporządzenie powódka zapłaciła 1 230 zł (faktura k. 27, ocena k. 29-39).

W ramach dalszej korespondencji między stronami w odniesieniu do listy zgłaszanych wad pozwany – pismem z dnia 23.03.2018 r. - wskazał, że część usterek została usunięta, zadeklarował, że część zostanie usunięta przez generalnego wykonawcę w terminie do 30.04.2019 r., i podniósł, że dwie z nich - drzwi do komórek lokatorskich i drenaż opaskowy – zostały wykonane zgodnie z projektem (k. 25).

W dniu 16.10.2018 r. odbyło się spotkanie przedstawicieli stron w celu ustalenia przyczyn odspajania warstwy wykończeniowej posadzki żywicznej od podłoża betonowego na miejscach parkingowych nr 24 i 25 , na którym przedstawiciel pozwanego zobowiązał się do określenia sposobu i terminu usunięcia tej usterki (k. 26)

(korespondencja j.w. plus k. 94-114)

Powódka zleciła ostatecznie wykonanie opinii technicznej w celu określenia kosztów prac naprawczych i remontowych związanych z usunięciem wad. Opinię wykonał inż. E. A., który objął nią wady wyszczególnione we wcześniejszej opinii H. d'A. oraz inne wady zgłaszane przez lokatorów. Rachunek za tę opinię opiewał na kwotę 3 500 zł brutto (k. 28), zaś koszty usunięcia wad w postaci:

- 1) przeciekania stropu nad piwnicami,
- 2) zawilgocenia ścian piwnic wskutek wadliwie wykonanych drenażu opaskowego oraz izolacji pionowej i poziomej,
- 3) wadliwie wykonanej konstrukcji oraz izolacji podszybi windowych, powodującej przedostawanie się wód gruntowych do wnętrza szybów,
- 4) wadliwie wykonanej izolacji komina i zalewania wodą pomieszczeń kotłowni,
- 5) nieszczelnych rur wentylacyjnych „spiro” w schodach,
- 6) wadliwej instalacji drzwi do części komórek,
- 7) niezgodnego z przepisami poprowadzenia kabli sygnałowych systemu światłowodowego i antenowego na klatkach schodowych,
- 8) za wysoko zainstalowanych płotków śniegowych na dachu,
- 9) błędnie wykonanej konstrukcji kominów i niestarannej próby ich izolacji przez obudowanie blachą oraz wadliwe wykonanie kratki na otworach wentylacyjnych,

rzeczoznawca wycenił na kwotę 190 558 zł brutto (opinia k. 40-74)

Przedmiotem kosztorysu nie była wada, którą powódka określała jako nieprawidłowo działający system domofonów, przejawiająca się powtarzających się awariach 5 paneli zdalnego sterowania (pkt VI ppkt 10 pozwu).

### **Sąd zważył, co następuje:**

Jak wyjaśniono na rozprawie w dniu 16.09.2019 r. swoje roszczenia powódka wywodziła z rękojmi za wady w budynkach, które wybudował pozwany.

Nie było przy tym sporu, że stron nie łączyła żadna umowa w zakresie tej budowy, gdyż powodowa Wspólnota Mieszkaniowa powstała dopiero w wyniku ustanowienia przez pozwanego odrębnej własności pierwszych lokali i ich sprzedaży wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej (budynkach i gruncie pod - art. 6 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali).

Również w zakresie napraw wykonywanych przez powoda w nieruchomości wspólnej po powstaniu Wspólnoty strony nie zawierały żadnej umowy, z której można byłoby ewentualnie wywodzić roszczenia z tytułu rękojmi za ich wadliwe wykonanie.

Jasne zresztą było stanowisko powódki, że nie domaga się zapłaty z tytułu wadliwie wykonanych napraw, lecz z tytułu wad w nieruchomości wspólnej (por. pozew i protokół rozprawy z dnia 16.09.2019 r.).

W tym stanie rzeczy ewentualne roszczenia z tytułu rękojmi za wady ujawnione w sprzedanych lokalach i nieruchomościach wspólnych przysługiwały wyłącznie właścicielom poszczególnych lokali, a ich podstawą byłyby przepisy regulujące rękojmię za wady przy umowie sprzedaży.

Oznacza to jednocześnie, że takie roszczenia względem pozwanego nie przysługiwały powodowej Wspólnocie, a tym samym nie miała ona legitymacji do występowania z nimi w procesie (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29.01.2014 r. w sprawie III CZP 84/13 i przywołane w jej uzasadnieniu orzecznictwo).

Odmienne byłoby, gdyby którykolwiek z właścicieli dokonał cesji takich roszczeń na jej rzecz, niemniej do chwili zamknięcia rozprawy powódka nie przedstawiła w tym zakresie żadnych twierdzeń ani dowodów, mimo że zarzut braku legitymacji podniesiono już w odpowiedzi na pozew.

W konsekwencji należało przyjąć, że powódka nie wykazała istnienia po swojej stronie roszczenia zgłoszonego w pozwie, co przesądzało o konieczności oddalenia powództwa (pkt I sentencji wyroku).

Zgodnie z art. 98 k.p.c. strona przegrywająca proces jest zobowiązana do zwrotu związanych z nim kosztów na rzecz strony wygrywającej.

Na koszty strony pozwanej, która wygrała proces, składały się opłata za pełnomocnictwo dla reprezentującego ją radcy prawnego (17 zł) i jego wynagrodzenie w stawce minimalnej określonej w § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (5 400 zł), gdyż nie składano wniosku o jej podwyższenie.