



Warszawa, dnia 5 września 2024 roku

ENTROPIE Sp. z o.o.

ul. Celulozy 127J
04-986 Warszawa
KRS: 0001006363
NIP: 9522234960
REGON: 523843268
zastępowana przez:

r.pr. Dominika Bałę

Kancelaria Prawna Capital Legal Radca Prawny Dominik Bala
ul. Dąbrowiecka 6B lokal 1, 03-932 Warszawa
adres e-mail: dbala@capitallegal.pl

DEVELIA S.A.

ul. Gen. Romualda Traugutta 45
50-416 Wrocław

**WEZWANIE DO NAPRAWIENIA WADY NIERUCHOMOŚCI
WRAZ Z WEZWANIEM DO ZAPŁATY**

Działając w imieniu i na rzecz spółki pod firmą Entropie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie (dalej też jako: "**Spółka**"), na podstawie udzielonego mi pełnomocnictwa (w załączeniu), w odpowiedzi na pismo spółki Develia S.A. we Wrocławiu z dnia 30 sierpnia 2024 roku niniejszym wskazuję, co następuje.

I. Dnia 18 marca 2024 roku Spółka zawarła ze spółką Develia S.A. umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży (dalej też jako: "**Umowa**"). Na podstawie § 3 ust. 1 Umowy Spółka nabyła od Develia S.A. lokal niemieszkalny o nr U3 położony w budynku przy ul. Podskarbińskiej nr 34 w Warszawie (dalej też jako: "**Lokal**" lub "**Nieruchomość**").

Lokal był kilkakrotnie zalewany przez wodę pochodzącą z opadów deszczu. Zalanie Lokalu w wyniku opadów atmosferycznych miało miejsce m. in. w dniach 11-13 lipca 2024 roku. Ponownie Lokal został zalany w dniu 20 sierpnia 2024 roku. Przyczyną zalewania było zgromadzenie wody w zagłębieniu przed drzwiami wejściowymi prowadzącymi do Lokalu, a także brak odpływu nagromadzonej wody.



Spółka w dniu 14 lipca 2024 roku a następnie również w dniu 20 sierpnia 2024 roku zgłosiła spółce Develia S.A. przedstawione wyżej zdarzenia w formie wiadomości e-mail.

Pismem z dnia 30 sierpnia 2024 roku Develia S.A. odmówiła usunięcia wady zgłoszonej przez Spółkę. Develia S.A. wskazała, że do zalania Lokalu doszło z powodu ponadnormatywnych opadów, a sam Lokal został wybudowany zgodnie z przepisami obowiązującego prawa i wymogami budowlanymi. Powyższe zdaniem Develia S.A., zwalnia ww. spółkę od odpowiedzialności za zalanie Nieruchomości. **Przedstawione stanowisko Develia S.A. nie ma jednak jakichkolwiek podstaw prawnych i faktycznych i jest kwestionowane przez Spółkę w całości.**

II. Odpowiedzialność prawna spółki Develia S.A. wynika zarówno z zawartej Umowy jak i przepisów obowiązującego prawa. W § 7 Umowy strony wskazały, że: *Nabywcy przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne przedmiotów Umowy oraz części wspólnych zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego. Z kolei zgodnie z art. 556 k.c. Sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę (rękojmia).* Definicja wady zawarta jest w art. 556 (1) § 1 k.c. który stanowi w pkt. 1, że *Wada polega na niezgodności rzeczy sprzedanej z umową. W szczególności rzecz sprzedana jest niezgodna z umową, jeżeli nie ma właściwości, które rzecz tego rodzaju powinna mieć ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia.*

Zgodnie zaś z orzecnictwem Sądu Najwyższego *“Dla oceny, czy rzecz sprzedana ma wadę fizyczną, decydujące jest nie kryterium normatywno-techniczne, lecz kryterium funkcjonalne.”* (tak wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 5 marca 2010 r., sygn. akt IV CNP 76/09, por. wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 9 marca 2006 r., sygn. akt I CSK 147/05, B).

Analogiczne stanowisko prezentuje doktryna, która podkreśla, że *“Kryteria te [wskazane w art. 556 (1) § 1 k.c.] obejmują więc **wszelki użytek**, jakiego można oczekiwać od rzeczy określonego rodzaju z punktu widzenia “rozsądnego sprzedawcy” oraz powinien zapewniać zdatność do **wszystkich celów**, objętych jej przeznaczeniem (M. Jagielska, w: M. Pazdan (red.), Konwencja, s. 388). Nie jest tu istotne, czy nabywca pragnie w pełnym zakresie wykorzystywać nabywany przedmiot. Tak określone kryterium nie może być utożsamiane wyłącznie z tzw. **wyznacznikami normatywno-technicznymi**, które w praktyce obrotu stosowane są do opisu i porównywania towarów (tak też M. Pecyna, Ustawa, s. 134, z przywołaniem poglądów doktryny oraz orzecnictwa ukształtowanych na gruncie art. 556 KC – E. Łętowska, Prawo umów, s. 395 oraz C. Żuławska, w: G. Bieniek, Komentarz KC, t. 2, 2011, s. 50)”* (E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 11, Warszawa 2023).



W ślad za przytoczonym orzecznictwem Sądu Najwyższego oraz stanowiskiem doktryny należy wskazać, że wszystkie przedstawione przez Develia S.A. twierdzenia jakoby Nieruchomość została wybudowana w sposób zgodny z przepisami obowiązującego prawa i wymogami technicznymi nie mają żadnego znaczenia dla odpowiedzialności Develia S.A. względem Spółki na podstawie przepisów o rękojmi. Spółka kupując od Develia S.A. Lokal, zgodnie z właściwością rzeczy uznawała, że Nieruchomość nie będzie notorycznie zalewana w wyniku opadów atmosferycznych i tym samym będzie możliwe korzystanie z Lokalu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem tj. w sposób zarobkowy. Co do zasady bowiem nieruchomości nie są zalewane w wyniku opadów atmosferycznych. Niniejsze stanowi niejako oczekiwanie powszechne (typowe) dla każdego nabywcy nieruchomości, wynikające z zasad logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego.

Niezależnie od powyższego, kwestionuję również jakoby spółka Develia S.A. wybudowała Lokal w sposób zgodny z przepisami obowiązującego prawa i wymogami technicznymi. Po pierwsze przed Lokalem powinien znajdować się odpływ, odprowadzający wody opadowe do kanalizacji. Po drugie wbrew twierdzeniom Develia S.A. opady atmosferyczne, które miały miejsce w lipcu oraz w sierpniu 2024 roku nie miały charakteru ponadwymiarowego.

Należy także podnieść, że nie było to pierwsze zalanie Lokalu. Lokal zalewany był już także wcześniej, m. in. w lipcu br. W niniejszym piśmie Spółka odnosi się zbiorczo do skutków zalania Lokalu zarówno w lipcu jak i w sierpniu. Skutki zalania w dniach 11-13 lipca br. były mniejsze niż zalania z sierpnia przede wszystkim z uwagi na fakt, że przedstawiciele Spółki zdążyli podjąć działania zaradcze jeszcze w czasie opadów. Niewątpliwie nie jest rzeczą właściciela Lokalu bieżące monitorowanie opadów deszczu i zapobieganie szkodom związanym z przedostawaniem się wody opadowej do wewnątrz nieruchomości. Okoliczność zgodnie, z którą jakakolwiek woda przedostaje się do wewnątrz przesądza o wadliwości Lokalu, a co za tym idzie o odpowiedzialności dewelopera.

Konkludując powyższe wskazuję, że Spółce zgodnie z art. 561 § 1 k.c. przysługuje prawo do żądania od Develia S.A. usunięcia wady tj. doprowadzenia Lokalu do stanu, w którym Nieruchomość nie będzie. Powoływanie się przez spółkę Develia S.A. na obowiązki właściciela i zarządcy wynikające z art. 61 ustawy Prawo Budowlane jest również bezzasadne. Artykuł 1 Prawa Budowlanego wskazuje bowiem na zakres przedmiotowy ustawy, którym jest ogół stosunków publicznoprawnych określany mianem procesu budowlanego. Poza zakresem przedmiotowym ustawy pozostają stosunki cywilnoprawne powstające w związku z procesem budowlanym określonym ww. artykule (A. Despot-Mładanowicz [w:] *Prawo budowlane. Komentarz aktualizowany*, red. A. Plucińska-Filipowicz, M. Wierzbowski, LEX/el. 2023, art. 1.). Tym samym zasadny jest wniosek, że art. 61



Prawo Budowlane nie ogranicza ani nie wyłącza odpowiedzialności spółki Develia S.A. z tytułu rękojmi oraz odpowiedzialności odszkodowawczej (o której mowa w dalszej części pisma).

Nie jest bowiem obowiązkiem zarządcy ustawianie pomp i ochrona nieruchomości przed opadami atmosferycznymi. Wybudowanie budynku w sposób zapewniający jego niezalewanie należy do obowiązków dewelopera, który to obowiązek w świetle przytoczonych wcześniej przepisów nie może zostać przerzucony na nabywcę.

III. Nadto, na podstawie art. 471 k.c. spółka Develia S.A. ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za szkody powstałe w majątku Spółki w związku ze sprzedażą wadliwego Lokalu. Sam fakt wydania rzeczy wadliwej oznacza nienależyte wykonanie umowy i może statuować odpowiedzialność odszkodowawczą sprzedającego względem kupującego (tak wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy z dnia 2 grudnia 2020 roku, sygn. akt VIII Ga 890/19). Odpowiedzialność odszkodowawcza wskazana w art. 471 k.c. obejmuje zaś **zarówno stratę rzeczywistą** (*damnum emergens*), **jak i utracone korzyści** (*lucrum cessans*) (*M. Załucki* (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 3, Warszawa 2023).

W wyniku zalania Nieruchomości w majątku Spółki, powstała szkoda rozumiana zarówno jako strata rzeczywista jak i utracone korzyści. Na szkodę rzeczywistą Spółki składają się następujące należności:

- 1)** kwota w wysokości 1 024,39 zł (słownie: jeden tysiąc dwadzieścia cztery złote 39/100) netto tytułem kosztów osuszania Nieruchomości,
- 2)** kwota w wysokości 158 420,09 zł (słownie: sto pięćdziesiąt osiem tysięcy czterysta dwadzieścia złotych 09/100) netto tytułem kosztów odtworzenia mienia uszkodzonego w wyniku zalania Nieruchomości.

Odnosząc się do punktu 2 wskazuję, że Spółka oddała w najem Lokal osobie trzeciej. Spółka w ramach stosunku najmu otrzymywała od najemcy wynagrodzenie miesięczne w wysokości 19 000,00 zł (słownie: dziewiętnaście tysięcy złotych 00/100) netto. W związku z zalaniem i koniecznością osuszenia Lokalu w dniach od 20 sierpnia 2024 r. do 22 sierpnia 2024 r., najemca nie miał możliwości korzystania z Lokalu. Tym samym, Spółka za wyżej wskazany okres nie otrzymała od najemcy wynagrodzenia, co przedłożyło się na utracone zyski w wysokości 1 838,71 zł (słownie: jeden tysiąc osiemset trzydzieści osiem złotych 71/100).

IV. Z uwagi na powyższe wzywam niniejszym spółkę Develia S. A. do:



- 1) usunięcia wady Nieruchomości skutkującej zalaniem Nieruchomości a także zawilgoceniem stropu,
- 2) zapłaty na rzecz Spółki kwoty w wysokości 161 283,19 zł (słownie: sto sześćdziesiąt jeden tysięcy dwieście osiemdziesiąt trzy złote 19/100) tytułem naprawienia szkody w majątku Spółki na niżej wskazany numer rachunku bankowego:

73 1140 2004 0000 3202 8313 0699

w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego wezwania pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego, co narazi Państwa na dodatkowe koszty w tym koszty zastępstwa procesowego.

Mając na uwadze powyższe, wezwanie niniejsze należy traktować jako ostateczną próbę polubownego pozasądowego zakończenia sporu, o którym mowa w art. 187 § 1 pkt. 3 k.p.c.

W przypadku woli podjęcia rozmów zmierzających do polubownego rozwiązania sprawy proszę o kontakt telefoniczny z niżej podpisanym pełnomocnikiem w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma (tel.: +48 600 631 202).

Jednocześnie zastrzegam możliwość kierowania dalszych wezwań oraz wszczynania postępowań sądowych co do roszczeń nieobjętych niniejszym wezwaniem w przypadku powstania w majątku Spółki kolejnych szkód majątkowych. Lokal zakupiony przez Spółkę stanowi lokal użytkowy, który zgodnie ze swoim przeznaczeniem ma być wykorzystywany celem prowadzenia działalności gospodarczej. Permanentne zalewanie Nieruchomości będzie utrudniać lub wręcz uniemożliwiać korzystanie z Lokalu, co z kolei spowoduje kolejną stratę m.in. w postaci utraconych zysków ze strony Spółki.

Z wyrazami szacunku.

r.pr. Dominik Bala

Załączniki:

1. pełnomocnictwo,
2. faktura nr FV 5/9/2024 z 2 września 2024 roku,
3. kosztorys odtworzenia mienia.