

Parzniew 19.12.2022 r.

**INFORMACJA ZARZĄDU WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ TWÓJ PARZNIIEW MIASTO – OGRÓD
na temat stanu sprawy dochodzenia roszczeń od dewelopera spółki AgroMan Sp. z o. o.**

Szanowni Państwo,

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „Twój Parzniew Miasto – Ogród” informuje, że proces sądowy przeciwko deweloperowi spółce AGRO – MAN Sp. z o. o., którego przedmiotem było uzyskanie odszkodowania – rekompensaty za usterki i wszelkiego rodzaju błędy wykonawcze w budynkach naszego osiedla toczący się przed Sądem Okręgowym dla Warszawy – Pragi (I instancja) został zakończony.

Sąd wydał wyrok, którego sentencję prezentujemy poniżej.

Sygn. akt I C 1236/10

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 22 grudnia 2021 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący SSO Marek Grodzki

po rozpoznaniu w dniu 22 grudnia 2021 r. w Warszawie na posiedzeniu niejawnym sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej Twój Parzniew - Miasto Ogród w Parzniewie przeciwko AGRO-MAN spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie o zapłatę ewentualnie o zobowiązanie do usunięcia wad

- I. zasądza od AGRO-MAN spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Twój Parzniew - Miasto Ogród w Parzniewie kwotę 894.912,01 zł (osiemset dziewięćdziesiąt cztery złote dziewięćset dwanaście i 01/100) wraz z odsetkami od kwoty:
 - a) 1.370.631,33 (jeden milion trzysta siedemdziesiąt tysięcy sześćset trzydzieści jeden 33/100) złotych w wysokości ustawowej liczonymi od dnia 08 listopada 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz w wysokości ustawowej za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,
 - b) 263.667,77 zł (dwieście sześćdziesiąt trzy tysiące sześćset sześćdziesiąt siedem złotych 77/100) w wysokości ustawowej za opóźnienie liczonymi od dnia 23 lipca 2018 r. do dnia zapłaty;
- II. umarza postępowanie co do żądania zasądzenia kwoty 4.789.789,38 zł (cztery miliony siedemset osiemdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset osiemdziesiąt dziewięć złotych i 38/100);
- III. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
- IV. szczegółowe wyliczenie kosztów sądowych powierza referendarzowi sądowemu przy zachowaniu zasady że powódka przegrała sprawę w 70 % a koszty zastępstwa procesowego zostają przyznane według norm przepisanych w wysokości dwukrotności stawki minimalnej.

Nie trzeba być specjalistą by zauważyć niespójność orzeczenia.

Sąd też zauważył swój błąd, co wyraził w uzasadnieniu.

FRAGMENT UZASADNIENIA (pomyłka sądu).

Z powodu oczywistej omyłki pisarskiej, która jednakże nie podlegała sprostowaniu, w punkcie I . sentencji wyroku znalazła się nieprawidłowa kwota 894.912,01 zł, zamiast prawidłowej kwoty 1.634.299,10 zł przy prawidłowym określeniu okresów odsetkowych.

Błędu tego niestety nie można sprostować w innym trybie niż tryb procesowy, zatem wyrok (w części dotyczącej ewidentnego błędu sądu) został przez Wspólnotę zaskarżony poprzez złożenie apelacji. W pozostałej części wyrok uprawomocnił się, co dało podstawę do egzekwowania kwot nie objętych apelacją. Wspólnota wniosła także wniosek o zwolnienie z kosztów wpisu od apelacji, który nie został jeszcze rozpatrzony. Sprawa jest prowadzona przed Sądem Apelacyjnym w Warszawie pod sygnaturą VACa 554/22.

Na podstawie uzasadnienia wyroku można przyjąć, że roszczenia Wspólnoty zostały uznane w kwocie **3.229.840,11 zł.**

Jednakże z uwagi na fakt, że sąd stwierdził, iż Wspólnota posiadała cesję wierzytelności od 50,6 % Właścicieli można przyjąć, że całkowita kwota odszkodowania wynosić będzie 1 634 299,10 zł (po uwzględnieniu apelacji) plus odsetki od zasądzonych kwot (prawomocne).

FRAGMENT UZASADNIENIA (cytat, pisownia oryginalna).

„Ostatecznie więc na rzecz powódki należało więc zasądzić łączną kwotę 1.634.299,10 zł brutto, która stanowi 50,6% kwoty 3.229.840,11 zł, stanowiącej sumę kwot 2.708.757,57 zł i 521.082,54 zł.”

Podjęte działania windykacyjne wobec spółki Agro Man dały skutek w postaci wyegzekwowania następujących kwot:

- 894 912,01 zł z tytułu należności głównej (w części prawomocnej)
- 835 873,78 zł z tytułu zasądzonych odsetek

Razem 1 730 785,79 zł.

Powyższa kwota została zaksięgowana na koncie „Funduszu celowego dochodzenia roszczeń od dewelopera”.

Z powyższej kwoty zostało opłacone wynagrodzenie kancelarii adwokackiej, która reprezentuje Wspólnotę w procesie, w kwocie brutto 26 610,83 zł, oraz opłata za sporządzenie poświadczonych kopii z akt sądowych sprawy w kwocie 540,00 zł, a pozostała kwota została wpłacona na rachunek lokacyjny.

Zarząd wynegocjował z bankiem PKO BP SA możliwość indywidualnej, negocjowanej stopy oprocentowania, co dało na dzień 07.12.2022 r. odsetki w kwocie 11.485,92 zł. Lokata będzie utrzymywana do czasu rozliczenia uzyskanego odszkodowania.

Aby móc przystąpić do rozliczenia uzyskanego odszkodowania, Zarząd musi posiadać pewność, czyje cesje zostały przez sąd uznane, to znaczy złożone we właściwym terminie i właściwej formie. W tym celu wystąpił do sądu o sporządzenie potwierdzonych kopii tych właśnie dokumentów, bowiem posiadana przez Wspólnotę dokumentacja nie jest w tym względzie jednoznaczna. Nie ma również pewności czy składający pozew dochowali należytej staranności wymaganej w procedurach sądowych. Wniosek o sporządzenie i wydanie kopii został złożony w dniu 03.10.2022 r. i mimo kilkukrotnych interwencji nie został dotychczas rozpatrzony.

Przedstawiając powyższą informację Zarząd zapewnia Państwa, że z należytą starannością i troską dąży do ostatecznego, prawomocnego zakończenia sprawy i wyegzekwowania należnych kwot odszkodowania. O wszystkich istotnych zdarzeniach będziemy Państwa informować, a mamy nadzieję, że pełną informację Zarząd będzie mógł przedstawić na rocznym zebraniu Ogółu Właścicieli, które zostanie zwołane w ustawowym terminie w I kwartale 2023 roku.

Z poważaniem

CZŁONEK ZARZĄDU
Wspólnoty Mieszkaniowej
„Twój Parzniew-Miasto Ogród”
Anna Staniszevska
Anna Staniszevska

CZŁONEK ZARZĄDU
WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ
„TWÓJ PARZNIIEW-MIASTO OGRÓD”

Janusz Czarniecki
Janusz Czarniecki