

Sygn. akt I ACa 846/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 września 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

| | |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | <u>SSA Wojciech Kościolek</u> |
| Sędziowie: | SSA Maria Kus-Trybek SSA Jerzy Bess |
| Protokolant: | st. prot. sądowy Katarzyna Rogowska |

po rozpoznaniu w dniu 27 września 2012 r. w Krakowie na rozprawie

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

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 23 lutego 2012 r. sygn. akt I C 265/07

1. ***zmienia punkt I zaskarżonego wyroku w ten sposób, że wskazaną w nim datę 8 sierpnia 2007r. zastępuje datą 1 stycznia 2011r.;***
2. ***oddala apelację w pozostałym zakresie;***
3. ***zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 2700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.***

UZASADNIENIE

Postępowanie w sprawie z powództwa powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej ul.(...) w K. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. o zapłatę (początkowo także świadczenie niepieniężne albo zapłaty 200 000 zł, a ostatecznie 263 534,95 zł) toczyło się od 28 lutego 2007r. i łączyło się z czterokrotnym uszczegółowieniem podstawy faktycznej pozwu.

W pierwszym okresie osi ą tych roszczeń było twierdzenie, że pozwana sprzedała członkom powoda lokale obarczone wadami fizycznymi, które mimo stosownych zapewnień ze strony pozwanej nie zostały usunięte do chwili wniesienia pozwu.

Następnie (k.101-104) żądanie zapłaty kwoty stanowić miało wyrównanie szkody rozumianej jako różnica między wartością budynku (jego części wspólnych) w aktualnym stanie (z istniejącymi wadami, usterkami, niedoróbkami oraz niezgodnościami z projektem) a stanem budynku, jaki przy dołożeniu należytej staranności pozwanej powinien istnieć.

W dniu 19 marca 2010r.(k.439-440) powódka dokonała rodzajowego opisu wad części wspólnych budynków z którymi łączy dochodzone roszczenie. By ponownie uczynić to w piśmie z dnia 14 lipca 2011r. (k. 703-704 akt) kiedy wskazała, że na dochodzona szkodę składają się koszty, jakie są konieczne do poniesienia celem usunięcia wad wykonawczych budynku części wspólnych budynku a dotyczące;

- 1/ pokrycia dachowego,
- 2/ obróbkę blacharskich dachu, balkonów oraz gzymsów,
- 3/ izolacji przeciwwodnej balkonów, gzymsu na poziomie I - piętra,
- 4/ elewacji budynku, rynien i rur spustowych, kratak zabezpieczających na przewodach kominowych, parapetów okiennych, klatek schodowych (pęknięcia ścian i sufitów),
- 5/ izolacji poziomej i pionowej ścian fundamentowych budynku, zawilgocenia ścian parteru i garaży,
- 6/ wykończenia wejść do klatek schodowych i drzwi wejściowych,
- 7/ wykończenia podjazdów do garaży,
- 8/ płytek klinkierowych na elewacji.

Labilność stanowiska procesowego powódki wynikała z motywów wniosków procesowych pozwanej, która żądając oddalenia powództwa wskazywała na przeszkody prawne bądź faktyczne związane z dochodzonym roszczeniem.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Krakowie zasądził od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 244 013,85 zł z ustawowymi odsetkami od składowej kwoty 149 857,41 zł od dnia 8 sierpnia 2007r., a od składowej kwoty 94 156,44 zł od 20 lipca 2011r.

W motywach orzeczenia wskazał Sąd Okręgowy na następujące okoliczności faktyczne;

Uprawnionymi do lokali na zasadach odrębnej własności lokali są obecnie osoby, które uprzednio zawierały z pozwana umowę o budowę lokalu względnie umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w budynku przy ul. (...) w K.

Uchwałą z 11 grudnia 2006 r. strona powodowa upoważniła Zarząd Wspólnoty do podjęcia działań prawnych w celu wyegzekwowania wszelkich nieprawidłowości technicznych wynikających z przeglądów i protokołów technicznych, a związanych z nieruchomością Wspólnoty wraz z powództwem cywilnym przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...).

W 2007 i 2008 roku właściciele lokali mieszkalnych położonych w budynku przy ul. (...) w K. zawarli ze Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (...) w K. umowy przelewu, mocą których przelali nieodpłatnie na Wspólnotę swoje prawa względem sprzedawcy odrębnej własności, tj. Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. w zakresie roszczeń odszkodowawczych za wady fizyczne i prawne nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w K..

Budynek był zasiedlany począwszy od 2002 roku. W dniu 16 września 2002 r. budynek został przekazany pozwanej Spółdzielni przez wykonawcę budynku i przez nią odebrany.

Do końca 2005 roku zarząd budynku sprawowała pozwana Spółdzielnia. W dniu 28 listopada 2005 r. właściciele lokali podjęli uchwałę, w której postanowili o powstaniu wspólnoty mieszkaniowej oraz, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Właściciele lokali postanowili nadto, że z dniem 31 grudnia 2005 r. odwołuje się pozwaną z funkcji zarządu powierzonego, oraz że zarząd nieruchomością wspólną sprawowany będzie przez zarząd kilkuosobowy powoływany w drodze uchwały właścicieli spośród właścicieli lokali. Wspólnota Mieszkaniowa zawarła umowę o administrowanie nieruchomością z Firmą (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K..

Nowy zarządca nieruchomości dokonał bieżącego przeglądu przejmowanych nieruchomości. Członkowie zarządu Wspólnoty oraz przedstawiciele administratora stwierdzili istnienie szeregu wad, usterek i niedoróbek. Został sporządzony Protokół przekazania - przejęcia nieruchomości wspólnej budynku przy ul. (...). W protokole tym stwierdzono, iż z „uwagi na brak stanowiska dotychczasowego właściciela nieruchomości w sprawie udzielenia gwarancji - rękąmi stanowisko takie zostanie ustalone w dniu 23.01.2006 r. Brak podstawy wynika z braku przedłożenia jakichkolwiek protokołów potwierdzających stan techniczny w okresie jego użytkowania. Ocenę stanu tech. obiektu przekazywanego dokona się wspólnie (obie strony) 26.01.2006 r.”

W dniu 16 lutego 2006 r. zostały sporządzone dwa załączniki do protokołu przekazania - przejęcia nieruchomości. W załączniku nr 1, podpisanym przez przedstawicieli Firmy (...) Sp. z o.o. oraz członka zarządu Spółdzielni (...) i radcę prawnego J. P. zawarto sformułowanie, iż „ustalono, że do dnia 31.05.2006 r. zostanie powołana wspólna komisja usterkowa przekazywanych obiektów - części wspólnych obiektów nr 3 i 5. Przekazujący S.M. (...) zobowiązuje się usunąć ustalone braki i usterki wynikające z art. 568 k.c. ujawnione w terminie do 31.05.2006 r. Równocześnie ustalono, że usterki niewynikające z konserwacji obiektu będą usuwane każdorazowo po komisyjnej ocenie, w skład której wchodzić będzie przedstawiciel Spółdzielni. Usterki występujące po dn. 31.05.2006 r. nie zapisane z wcześniejszą datą nie będą stanowiły podstawy roszczeń w stosunku do Spółdzielni”. Wspólny przegląd budynków wyznaczono na dzień 2 marca 2006 r.

W dniu 2 marca 2006 r. przedstawiciele zarządcy i pozwanej dokonali przeglądu technicznego budynków nr (...) przy ul. (...)

- z czynności tej sporządzono protokół. W protokole, który dotyczył obu budynków wskazano m.in.: „Rury spustowe wszystkich rynien dachowych
- przejścia przez gzymsy należy przebudować w taki sposób, aby umożliwić ewentualną wymianę zamurowanych kolanek. Spółdzielnia Mieszkaniowa w powyższej sprawie wypowie się po konsultacji z architektem. Elewacja zewnętrzna - ściany obłożone płytkami z klinkieru posiadają ubytki i odspojenia w dolnej części, brak opaski. Studzienka z betonowych kręgów usytuowana pomiędzy budynkami (przy ścianie bud. nr(...)) - brak kinety dennej, wysoki poziom odpływu, przebudowa redukcji rury odprowadzającej wodę z tarasu. Budynek nr (...) str. południowa III kl. - mury przy balkonach na I i II kondygnacji posiadają plamy po zaciekach. Strona północna - podest przed wejściem do IV kl. - przełożyć kostkę, zamontować gniazdo wycieraczki z odpływem na teren zielony. Wystający betonowy murek obniżyć do poziomu gruntu. K.. IV i III, obróbki szczytów ścian, pasy pod rynnowe wymagają napraw - widoczne ślady po zaciekach. Płyty balkonów - brak wykończenia czoła lub obróbek. Wg oświadczenia przedstawicieli S.M. wykończenie płyt należy do właścicieli mieszkań. Budynek nr (...) - K.. III - podest przed wejściem, uzupełnić bruki przełożyć do poziomu podsadzki wiatrolapu. Korytarz na parterze, tynk na suficie ok. 3m² do uzupełnienia. Przewiązka przy II kl. - uzupełnić bruk przed ogrodzeniem, pas szer. 0,5 m. Murek przy wjeździe do garażu, brak wykończenia II kl. K.. I Sufit wiatrolapu i korytarza na parterze wymaga wykończenia przez przeszlifowanie i pomalowanie. Oświetlenie zewnętrzne przed garażami wymaga

prawidłowego wykonania (...) Pokrycie dachowe całego budynku nr (...) wymaga oddzielnego przeglądu po okresie zimowym (...) Stwierdza się brak altan śmietnikowych".

Kolejny przegląd komisji usterkowej z udziałem członka Zarządu pozwanej S. R. odbył się w dniu 29 maja 2006 r. W protokole z tego przeglądu, również dotyczącym budynków nr (...) przy ul. (...) wskazano m.in.: „Garaż w budynku nr (...) (G1) należy wykonać odkrywkę w obecności przedstawiciela zarządcy i właściciela garażu w celu ustalenia stanu technicznego i poprawności wykonania izolacji poziomej i pod wylewką posadzki garażu. Ustalono, że przedmiotowe prace zostaną wykonane przez inwestora budynku w terminie do 15.06.2006 r.N.5/3 - przy drzwiach balkonowych płytki klinkierowe do uzupełnienia. N. 5/4 - parapet zewnętrzny pokoju dziennego strona południowa należy przebudować lub uszczelnić aby zlikwidować przenikanie wody przez ścianę budynku. N. 5/12 - pokój mały okno połaciowe, ściana ponad połączeniem dachu od strony wschodniej: poprawić lub wymienić wadliwą obróbkę blacharską między oknem a ścianą oraz poprawnie ułożyć blachę wokół okna. N. 5 - dach i poddasze - należy poprawić (uszczelnić) miejsca przecieków pokrycia dachowego oraz uzdolnić zniszczoną izolację paroprzepuszczalną. Następnie ułożyć w miejscach brakujących izolację stropu z wełny mineralnej - uporządkować. Strona północna - połączyć dachu m.12: wykonać poprawnie wykończenie uskoku dachu (pas nad obróbką blacharską). S.: brak śniegołapów lub płotków śniegowych (...) Poprawić pokrycie dachu i obróbki blacharskie nad m. 10. Strona północna - naprawa tynku gzymsu przy I kl. (ubytki). Nieestetyczne wykończenie nad bud. 5 między kl. I a II gzymsu. Elewacja zewnętrzna (z płytek klinkierowych) wokół budynku nr (...): należy uzupełnić odspojone płytki, fugi oraz opaski wokół budynku. Pokrywa studzienki przed kl. II - N.5 - kołysząca się do poprawy. Brak pokrywy na studziencie przy IV kl. w drodze. Bruk przed budynkiem nr (...) - liczne zagłębienia i nierówności, szczególnie przy stacji trafo i na wjeździe pomiędzy budynkiem (...).N.5/32 i 38 usunąć skutki przecieków z płyty balkonowej powyżej, oraz naprawić niezakończone roboty tynkarskie na balkonie. Wymienić odcinek rury spustowej (zagięta nad oknem m. 32). Przewiązka przy II kl. Od strony południowej - odpadający element gzymsu na wysokości Ip - pilne do naprawy!. Balkon nad m. 16 strona północna - wykonać rurę spustową, orynowania wokół płyty. Brak wykończenia czoła płyty balkonowej nad m. 16. Obróbka blacharska na gzymsie w przewiązce od strony północnej budynku nr (...) - poprawić spadki tak aby woda nie ściekała na stronę w kierunku wejścia do klatki. Obróbka blacharska nad attyką (ściana szczytowa) - poprawić spadki tak aby ukierunkować spływ wody na połączyć dachu. Oświetlenie przed budynkami N.3 i 5 należy rozwiązać w następujący sposób: wykonać oświetlenie na słupach przy parkingach usytuowanych przed budynkami, a zasilanie podłączyć do osobnego licznika, np. usytuowanego na stacji trafo. W odniesieniu do protokołu z dn. 2.03.2006 r. i 29.05.2006 r. przedstawiciel Spółdzielni uznaje termin 2 - ch tygodni od daty otrzymania protokołu, w którym ustali zakres i termin usunięcia opisanych braków i usterek. Zarządca wnioskuję aby przestawione prace były usunięte jako pilne w terminie nie przekraczającym do końca sierpnia 2006 r."

Wezwanie pozwanej do usunięcia wad i niedoróbek pozostało bez odzewu.

W budynku występują następujące wady i usterki, których źródło tkwi w błędnym wykonawstwie:

- złe wykonanie pokrycia dachowego - złe zamontowanie blach dachówkowych, nieszczelności w połączeniach pokrycia dachowego, blacha w koszach spływowych i przy wyłazach dachowych docięta nierówno, złe przymocowana do łat (zbyt rzadko mocowanie blachy), nieszczelności w połączeniach gąsiorów dachowych,
- złe wykonane obróbki blacharskie attyk i połączeń dachowej, gzymsu

i parapetów okiennych, złe wyprofilowanie spadku obróbek oraz małe wypusty obróbek poza obrys muru,

- za małe przekroje rur spustowych w stosunku do przekroju rynien oraz powierzchni i kształtu dachu, powodując zalewanie elewacji budynku,
- na kominach brak zamontowanych kratak zabezpieczających przed zaleganiem się w przewodach wentylacyjnych ptaków,
- nieskuteczna izolacja fundamentów i ścian fundamentowych,

- złe wykonanie bruku przed wejściami do budynku i wjazdami do garaży,
- zła jakość wykonania izolacji balkonów oraz odprowadzania wód z powierzchni balkonów,
- zalania, zawilgocenia oraz porastanie glonami elewacji na skutek źle wykonanych obróbek blacharskich dachu, parapetów okiennych i gzymsu oraz źle zaprojektowanych rur spustowych,
- liczne pęknięcia tynków na klatkach schodowych w miejscach połączenia konstrukcji murowanej z elementami żelbetonowymi (wieńcami)

Koszt naprawy tych wad i usterek wynosi **wg cen aktualnych** łącznie 244.013,85 zł.

Na podstawie powyższego uznał Sąd Okręgowy, że powództwo jest częściowo usprawiedliwione. W ocenie Sądu I instancji pozwana jest spółdzielnią mieszkaniową i opisane w sprawie umowy zawierała ze swoimi członkami; każdy z członków spółdzielni ubiegających się o ustanowienie odrębnej własności lokalu był obowiązany do wniesienia wkładu budowlanego w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal (tak zasadniczo art. 18 ust.1 pkt 1 ustawy

o spółdzielniach mieszkaniowych, mimo wielokrotnych nowelizacji) a zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego obowiązany był do wniesienia wkładu budowlanego (tak nieobowiązujący dziś art. 17¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Podstawą do ustalenia wysokości wkładów budowlanych były rzeczywiste koszty zadania inwestycyjnego, a celem działania Spółdzielni nie było osiągnięcie zysku z tytułu zawarcia umów o budowę lokalu mieszkalnego czy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Strony umów zawartych ze Spółdzielnią płaciły za to, co było przewidziane w projekcie i w rzeczywistości zostało wykonane a będąc członkami Spółdzielni były władne kwestionować fachowość i rzetelność działania jej organów w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

Okoliczność, iż na mocy kolejnych umów członkowie Spółdzielni stali się właścicielami lokali mieszkalnych nie powoduje, iż można „zapomnieć”, co było pierwotnym źródłem nabycia ich praw do lokali i szkody upatrywać również w tym, co nie zostało przewidziane w projekcie i w konsekwencji nie zostało wykonane, a co w ocenie powódki wykonane być powinno. Brak jest podstaw, by kosztami w tym zakresie obciążać członków pozwanej Spółdzielni posiadających lokale w innych budynkach.

W związku z tym nie znajdowały w ocenie Sądu uzasadnienia te kwoty, które dochodzone były z tytułu braku bezpośrednich nawiewów w pomieszczeniach kuchennych i łazienkach, oświetlenia terenu przed budynkiem parkingu, śmietnika, ław kominiarskich i opaski izolacyjnej na terenie bezpośrednio przyległym do budynku (pozycje kosztorysu sporządzonego przez biegłego inż. P. N. k. 752 - 772).

Pozostałe wady - zdaniem Sądu I instancji - są wadami wykonawstwa, co wynika nie tylko z samych opinii, lecz znajduje potwierdzenie także w czynnościach podejmowanych przez strony przed wytoczeniem powództwa. W szczególności z protokołów przeglądów technicznych budynku, dokonanych tuż po ustanowieniu zarządu właścicielskiego z udziałem przedstawicieli strony pozwanej, wynika istnienie licznych usterek, w tym w zakresie wykonania dachu. Nawet autor projektu budynku M. P. wskazywał na złe wykonawstwo robót blacharskich i nieadekwatny do wieku stan elewacji (k. 383 - 384). Twierdzenie pozwanej, iż istniejące wady to usterki eksploatacyjne nie zostało w żaden sposób wykazane.

W ocenie Sądu I instancji - szkoda, jaką ponieśli właściciele lokali może być wyrażona kwotą potrzebną do usunięcia wad i usterek wynikających z błędnego wykonawstwa; jej wysokość stanowi suma kwot określonych w kosztorysie uzupełniającym sporządzonym przez biegłego P. N..

W ocenie Sądu I instancji mimo określonego prawnego charakteru łączących stronę pozwaną i jej członków pierwotnych umów istnieje podstawa do zasądzenia tak ustalonego odszkodowania. Pozwana obowiązana była

do przeniesienia na swych członków własności lokali w stanie wolnym od wad. Posiadając te lokale w swych zasobach pozwana winna była wyegzekwować usunięcie wad od wykonawców w ramach rękojmi czy gwarancji, a ponieważ omieszkała powyższego, jej obowiązkiem było usunięcie tych wad we własnym zakresie, skoro dysponowała funduszem remontowym. Przeniesienie własności lokali posiadających wady wykonawstwa stanowi nienależyte wykonanie zobowiązania w rozumieniu art. 471 k.c.

Odsetki od kwoty 149.857, 41 zł zostały zasądzone od dnia doręczenia pozwu, tj. od dnia 8 sierpnia 2007 r. (art. 455 k.c.), bowiem pozew został doręczony stronie pozwanej w dniu 7 sierpnia 2007 r. (k. 136). Brak było podstaw do zasądzenia od tej daty odsetek od całej zasądzonej finalnie kwoty, bowiem wskutek dwukrotnego częściowego cofnięcia pozwu doszło do częściowego umorzenia postępowania i do dnia 14 lipca 2011 r., kiedy doszło do rozszerzenia powództwa powódka domagała się zasądzenia wyłącznie kwoty 149.857, 41 zł. Odsetki od kwoty 94.156, 44 zł zostały zasądzone od dnia 20 lipca 2011 r. z uwagi na termin, w jakim pismo rozszerzające powództwo wpłynęło do strony pozwanej, a który to termin wynika z jej pisma z dnia 22 listopada 2011 r. (k. 735).

O kosztach orzeczono w oparciu na zas. art. 100 k.p.c. w zw. z art. 98 §1 k.p.c..

Apelację od wyroku złożyła pozwana zaskarżając wyrok w całości Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

- brak legitymacji czynnej po stronie powodowej, a to wobec nieskuteczności przelewu wierzytelności;
- błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia polegający na dowolnym uznaniu, że stwierdzone usterki budowlane powstały z przyczyn leżących wyłącznie po stronie pozwanej, a błąd ów wywołany został nieprzeprowadzeniem postępowania dowodowego w zakresie wniosków dowodowych zgłaszanych przez stronę pozwaną,
- wadliwe ustalenie daty wymagalności odszkodowania, skoro zasądzona wartość

149 857,41 zł wynikała z wyliczenia biegłego sporządzonego według stawek na IV kwartał 2010r. co usprawiedliwiałoby zasądzenie odsetek od 1 stycznia 2011r. a nie jak to przyjęto w orzeczeniu od daty 8 sierpnia 2007r.

Na tych podstawach wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia i oddalenie powództwa ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji i o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Rozpoznając apelację zważył Sąd Apelacyjny co następuje;

apelacja jest usprawiedliwiona w części dotyczącej ustalenia daty wymagalności świadczenia odszkodowawczego, co do kwoty 149 857,41 zł, co w konsekwencji prowadzi do częściowej zmiany zaskarżonego orzeczenia i uwzględnienia w tym zakresie wniosku apelacji strony pozwanej (wartość odsetek skapitalizowanych za okres nieuwzględniony przez Sąd Apelacyjny odpowiada **kwocie 63 194,66 zł**). W szczególności wysokość odszkodowania w pieniądzu -w ramach stosunków kontraktowych - może być ustalana według wartości z różnych dat (art.363§2 k.c.) , spośród których na użytek niniejszej sprawy istotne były wartości z IV kwartału 2010r. Trafnie zatem zarzuca apelujący, że jego opóźnienie dla świadczenia tak ustalonego odszkodowania nie może sięgać okresu sprzed daty 1 stycznia 2011r. (art. 455 k.c.), gdyż przed tą datą nie pozostawał w opóźnieniu. Z tych przyczyn orzeczono jak w punkcie 1 wyroku na podstawie art. 386§1 k.p.c.

W pozostałym zakresie apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Trafnie zwraca uwagę apelacja, że kluczowym zagadnieniem dla rozstrzygnięcia sprawy jest rozstrzygnięcie kwestii związanej z istnieniem węzła prawnego o charakterze umownym między osobami (obecnie członkami powodowej Wspólnoty) a stroną pozwaną, z którym łączyć się mogą konsekwencje odszkodowawcze.

Poszukiwanie odpowiedzi na tę wątpliwość wymaga - zdaniem Sądu Apelacyjnego - zwrócenia uwagi na specyfikę spółdzielni, jako korporacyjnej osoby prawnej, której normatywny kształt stanowi wyjątkowo jaskrawy wyraz zmian politycznych Państwa i co za tym idzie wielokrotnej zmiany przepisów prawa. Nie wnikając w to jurydycznie ciekawe ale obojętne dla sprawy zagadnienie nie sposób nie zauważyć, że na podstawie przepisów prawa spółdzielczego w relacjach między członkiem spółdzielni, a także trzecią osobą korzystającą z mienia spółdzielni na podstawie tzw. umowy developerskiej a spółdzielnią istnieje (zawsze istniał) stosunek prawny wynikający ze stosunku członkostwa lub innej umowy, którego treść wyznaczała granice praw i obowiązków stron w ramach określonego przedmiotu umowy (art. 1 prawa spółdzielczego albo treść umowy). Szczególnym dobrem stanowiącym przedmiot praw członkowskich (osób trzecich), a także obowiązków spółdzielni są budynki mieszkalne pozostające w zasobach spółdzielni.

W ocenie Sądu Apelacyjnego- za utrwalony uznać należy pogląd, że budynki w których znajdują się lokale na prawach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wraz z tymi lokalami raz innymi składnikami nieruchomości, stanowią własność spółdzielni jako osoby prawnej, a nie spółdzielców. Nie sprzeciwia się temu treść art. 3 Prawa Spółdzielczego, zgodnie z którym "majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków". Chodzi tu bowiem o własność w kategoriach ekonomicznych, a nie cywilnoprawnych (zob. bliżej uchwały Sądu Najwyższego: z dnia 9 stycznia 1996 r. w spr. III CZP 152/95, OSNC, z. 4 z 1996 r., poz. 52 oraz z dnia 6 lutego 1996 r. w spr. III CZP 4/96, OSNC, z. 4 z 1996 r., poz. 58). Oznacza to, że spółdzielnia mogła dysponować tym mieniem jak właściciel, z ograniczeniami jedynie wynikającymi z przepisów szczególnych.

Z kolei prawo i obowiązek podjęcia przez zarząd spółdzielni mieszkaniowej uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali oraz nieruchomości wspólnej wynika wprost z przepisów art. 42 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.).

W ocenie Sądu Apelacyjnego - to prawne rozwiązanie oznacza, że pozwana spółdzielnia, jako właściciel nieruchomości zabudowanej z jednej strony była w okresie przysługiwania jej tych prawa wyłącznie legitymowana do podejmowania czynności związanych z zabezpieczeniem odpowiedniego standardu budynków i mieszkań dla swoich członków albo osób trzecich uprawnionych do mieszkań w budynkach, zaś z drugiej konsekwencją zaniedbań właścicielskich spółdzielni względem podmiotów uprawnionych do mieszkań jest jej odpowiedzialność odszkodowawcza w ramach art. 471 k.c. pojawiająca się zwłaszcza w sytuacji, w której mimo określonych działań członków (osób trzecich) związanych ze zgłaszaniem usterek w zamieszkałym budynku nie podjęto w stosownym czasie odpowiednich czynności związanych z wygezwowaniem od wykonawcy budynku usunięcia jego wad i tak wadliwie wykonany przedmiot przekształcono w prawo odrębnej własności lokali. Przyjęcie odmiennej konstrukcji wykluczałoby odpowiedzialność cywilną spółdzielni w warunkach wykazywanego zaniechania tej spółdzielni przy podejmowaniu czynności inwestorskich w ramach realizacji przedsięwzięcia budowlanego i w ramach istniejących stosunków obligacyjnych między członkami albo osobami trzecimi a pozwaną spółdzielnią.

Oceny tej nie zmienia fakt, że uprawnienia właścicielskie realizuje obecnie strona powodowa, której zakres uprawnień wynika nie tylko z opisanych w sprawie umów przelewu wierzytelności ale także z ustawy o własności lokali (art.6 i 21 ustawy o własności lokali).

Uwzględniając powyższe, a nadto niewątpliwe fakty związane z tym, że uzyskane przez członków powodowej wspólnoty przedmioty prawa do lokali nie odpowiadały standardom (posiadały wady fizyczne ustalone w sprawie w drodze dowodu z opinii biegłego) dla nabycia których praw ekwiwalentem były świadczenia pieniężne uiszczone pozwanej spółdzielni przez członków strony powodowej (w postaci wkładów albo zapłaty ceny), a które to wady we właściwym czasie (i przed podjęciem czynności na podstawie art. 42 usm) nie zostały usunięte przez właściciela (w osobie pozwanej, jako inwestora budowy budynku mieszkalnego) w drodze możliwych do dokonania czynności w ramach gwarancji i rękojmi - udzielonej przez wykonawcę tych obiektów, to co do zasady z tytułu ustalonego zaniechania pozwana spółdzielnia ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą wobec powodowej wspólnoty. W tym

kontekście zarzuty apelacji związane z naruszeniem prawa materialnego przez Sąd I instancji (co do braku legitymacji czynnej) uznać należy za chybione.

Wbrew zarzutom apelacji nie ma podstaw dla uznania, by ustalenia faktyczne poczynione zostały sprzecznie z zebranych w sprawie materiałem dowodowym albo by istniały podstawy dla wyjaśniania dalszych okoliczności faktycznych. Sąd Apelacyjny za własne uznaje ustalenia faktyczne Sądu Instancji, tak co do identyfikacji zakresu wadliwie wykonanych prac, ich przyczyn, jak i wartości ustalonego odszkodowania.

W szczególności apelujący pomija, że wady wykonawcze (a których efektem była nieszczelność pokrycia czy ponadnormatywnie szybkie niszczenie obiektu w części klatki schodowej) istniały już w dacie oddania obiektu i fakt eksploatacji tej wadliwie wykonanej budowy nie zmieniał zakresu koniecznych prac naprawczych (nie ma racjonalnych podstaw dla uznania, że zakres prac naprawczych byłby mniejszy gdyby strona powodowa inaczej eksploatowała obiekt). A co za tym idzie okoliczności podnoszone w apelacji nie mają wpływu na treść wydanego w sprawie rozstrzygnięcia. Wbrew zarzutom apelacji Sąd I instancji szczegółowo wyjaśnił wszystkie istotne dla sprawy okoliczności faktyczne w oparciu o przeprowadzone postępowanie dowodowe. Podzielić też należy ocenę dowodów w tym z opinii biegłych. Fakt, że naprawa części obiektu realizowana była w okresie kilkuletniego czasu trwania postępowania nie może obciążać strony powodowej. Charakter dobra w relacji do ustalonej postawy strony pozwanej przed odjęciem jej zarządu, a także poniekąd w czasie przekazywania zarządu stronie powodowej w wystarczający sposób usprawiedliwiał podjęte czynności i nie miał wpływu (o ile wręcz nie ułatwił w zakresie dokumentacyjnym i badawczym) poczynienie w sprawie ustaleń faktycznych.

Z tych przyczyn orzeczono jak w punkcie 2 wyroku na podstawie art.385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art.100 k.p.c. odstępując od reguły matematycznego rozliczenia z uwagi zakres zaskarżenia i kwestie prawne wymagające rozstrzygnięcia, przy oczywiście słusznym zarzucie naruszenia prawa materialnego w zakresie dotyczącym instytucji odsetek. W ocenie Sądu Apelacyjnego pomimo, że co do zasady apelacja strony pozwanej nie była usprawiedliwiona, to nie może umykać z pola widzenia znacząca wartość świadczenia ubocznego (odsetki) poddanego korekcie orzeczniczej, co wyklucza przyznanie normatywnego wynagrodzenia pełnomocnikowi powoda w minimalnej stawce odpowiadającej wartości przedmiotu sporu (ponad 200 000zł) , lecz usprawiedliwia minimalną stawkę wynagrodzenia odpowiadającą wartości przedmiotu zaskarżenia do 200 000 zł (244 013,85- 63 194,66).