

Sygn. akt I ACa 909/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 września 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Władysław Pawlak
Sędziowie:	SSA Zbigniew Ducki SSA Marek Boniecki (spr.)
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 29 września 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej P. II w K.

przeciwko (...) Spółce z o.o. (...) S.K.A. w K.

o nakazanie

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 15 kwietnia 2015 r. sygn. akt I C 2269/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 1 800zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Zbigniew Ducki SSA Władysław Pawlak SSA Marek Boniecki

Sygn. akt I ACa 909/15

Uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie

z dnia 29 września 2015 r.

Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa P. II w K. ostatecznie domagała nakazania pozwanej (...) sp. z o.o. (...) S.K.(...)w K. usunięcia wad w budynkach położonych przy ul. (...) w K., wskazanych szczegółowo w piśmie procesowym z dnia 21 października 2011 r., w terminie 14 dni, a w razie zwłoki w ich usunięciu – upoważnienia strony powodowej do usunięcia tych wad na koszt i ryzyko pozwanego. Strona powodowa wywodziła swoje roszczenie zarówno z przepisów

o rękojmi przy sprzedaży, jak i odpowiedzialności kontraktowej, wskazując na ich nabycie w drodze cesji od właścicieli wyodrębnionych w ww. budynkach lokali.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa, zarzucając, że: uchwały wspólnoty nie zostały podpisane, a nadto podjęto je przed cesjami; pozwana nie jest wytwórcą tylko deweloperem, wobec czego art. 561 §2 k.c. nie ma zastosowania; nie zachowano aktów staranności z 563 §1 k.c.; zgłoszone usterki zostały usunięte lub były bezzasadne.

Powodowa wspólnota cofnęła pierwotnie zgłoszone żądanie zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu, na co nie wyraziła zgody pozwana spółka.

Wyrokiem z dnia 15 kwietnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Kielcach: nakazał stronie pozwanej wykonanie w terminie 2 miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia prac w budynkach nr (...) przy ul. (...) w K. w postaci: zamontowania izolacji cieplnej ze styropianu na wewnętrznych powierzchniach kominów dwurzędowych, usunięcia tynku w garażach wielostanowiskowych do wysokości około 1 m i na tej wysokości wykończenia ściany np. listwą aluminiową lub z PCV celem wyeliminowania podciągania wilgoci na ścianach i słupach tych garaży, zaprojektowania i wykonania odwodnienia tarasów ostatniej kondygnacji poprzez zastosowanie rur spustowych, prawidłowego zamontowania studzienek drenażu opaskowego wokół budynków poprzez podniesienie poziomu zasypki i zasypanie studzienek materiałem zagęszczonym aż do górnej krawędzi elementu, w którym jest mocowana nakrywa żeliwna, wyregulowania wadliwie ułożonych obrzeży chodnikowych, zastabilizowania ich od strony skarpy betonem, uzupełnienie gruntu na skarpie przy remontowanym krawężniku, uzupełnienie kruszywa na powierzchni między krawężnikiem i budynkiem na długości budynku oraz uzupełnienie trawy, która ulegnie zniszczeniu podczas tych prac, zdemontowania dwóch rzędów kostki brukowej wokół studzienek telekomunikacyjnych, uzupełnienia podsypki piaskowo cementowej i ułożenia ponownie kostki brukowej do takiej wysokości, aby licowała ona z górą studzienek, tj. aby studzienki nie wystawały ponad płaszczyznę chodnika, usunięcia rys na tynkach i pęknięć tynku na elewacjach zewnętrznych; nakazał pozwanej wykonanie – w terminie 2 miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia prac w postaci: w budynku nr (...) nad oknem balkonowym mieszkania nr (...) - założenia uszczelnienia z materiału trwale plastycznego między obróbkami blacharskimi lica balkonu mieszkania wyższej kondygnacji, w budynku nr (...) - zdemontowania odkształconego progu drzwi garażowych, usunięcia pozostałości zaprawy betonowej, prawidłowego wyprofilowania betonu pod progiem, usztywnienia montowanego progu wg zaleceń producenta i zamontowania go w miejscu wbudowania, w budynku nr (...) - naprawienia odparzonej wyprawy tynkarskiej na elewacji pod wejściem rury spustowej pod tarasem mieszkania nr (...), w budynku nr (...) - naprawienia wadliwie wykonanego tynku cienkościennego na cokole strony południowej tarasu poniżej drugiego rzygacza od strony prawej, w budynku nr (...) w I klatce schodowej powyżej mieszkania nr (...) - usunięcia farby w miejscu, gdzie widoczne jest rozwarstwienie (odparzenie farby), usunięcia zaprawki tynku w miejscach jego osłabienia i założenia w to miejsce profesjonalnej zaprawy do napraw betonu, następnie pomalowania wraz z całą powierzchnią przylegającą, w budynku nr (...) na ostatniej kondygnacji przy mieszkaniu nr (...) – usunięcia odparzenia szpachlowania poprzez usunięcie tapety, poszerzenie szczeliny w miejscu pęknięcia, wypełnienie jej materiałem do regeneracji, uzupełnienie tynku i przemalowanie całego elementu; nakazał pozwanej wykonanie – podczas wykonywania przez powoda remontu generalnego dachu – następujących prac: naprawy 8 sztuk ruszających się kominów w budynku nr (...) i naprawy 3 sztuk ruszających się kominów w budynku nr (...) poprzez wykonanie demontażu kominów do wysokości dachu i ponowne prawidłowe ich wykonanie; pokrycia wierzchu kominów czapkami betonowymi poprzez zdemontowanie czapek betonowych bez okapników, zdemontowanie ocieplenia kominów, zdemontowanie kominów z pustaków do wysokości dachu i wykonanie w odwrotnej kolejności montażu kominów, w tym nakrycia wierzchu kominów czapką betonową zbrojoną z okapnikiem, odizolowaną warstwą papy. W przypadku niewykonania przez pozwanego ww. prac w zakreślonych terminach, Sąd upoważnił powodową wspólnotę do wykonania tych prac na koszt pozwanego. W pozostałej części powództwo zostało oddalone i orzeczone o kosztach procesu.

Sąd Okręgowy ustalił stan faktyczny szczegółowo zaprezentowany w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, z którego wynika, że: pozwana był inwestorem budowy osiedla mieszkaniowego P. II (działał wówczas pod firmą (...) sp. z o.o.). Wykonawcą - na podstawie umowy o generalne wykonanie robót budowlanych z dnia 21 maja 2007 r. - była (...) sp. z o.o. w K.. Prezydent Miasta K. udzielił inwestorowi pozwolenia na budowę zespołu trzech budynków

wielorodzinnych. W dniu 16 października 2008 r. pozwana jako inwestor uzyskała pozwolenie na użytkowanie ww. zespołu trzech budynków wielorodzinnych pod warunkiem wykonania w terminie do 30 listopada 2010 r. nawierzchni drogi wewnętrznej oraz placu zabaw. W uzasadnieniu pozwolenia na użytkowanie stwierdzono, że inwestycja została zrealizowana zgodnie z warunkami udzielonego pozwolenia na budowę, a dokonane zmiany nie odstępują w sposób istotny od zatwierdzonego projektu budowlanego i warunków pozwolenia na budowę. Zmiany te zostały wprowadzone za zgodą autora projektu oraz udokumentowane wpisami do dziennika budowy i naniesione na kopiach rysunków zamiennych. W dniu 31 grudnia 2008 r. prace budowlano-montażowe zostały zakończone i wykonawca robót protokolarnie przekazał budynki pozwanej. W listopadzie i grudniu 2008 r. pozwana sprzedała lokale znajdujące się w budynkach nr (...) przy ul. (...) w K.. W trakcie użytkowania budynków ujawniły się wady w postaci: źle zamontowanych nawiewników w oknach kuchennych mieszkań, braku izolacji cieplnej na części kominów, braku dostatecznej wentylacji mieszkań, niestabilności części kominów, pokrycia wierzchu kominów czapkami betonowymi bez okapników, zacieków po zewnętrznej stronie okna balkonowego w mieszkaniu nr (...) w budynku nr (...), podciągania wilgoci na ścianach i słupach garaży, źle zamontowanego progu w drzwiach garażowych do budynku nr (...), wadliwie ułożonych obrzeży chodnikowych, tj. tuż przy krawędzi skarp i w linii zygzakowatej, wadliwie zamontowanych studzienek telekomunikacyjnych (ich górna płyta jest wysunięta z płaszczyzny chodnika na około 0,5 cm, co może stanowić zagrożenie), miejscowego odspojenia papy od podłoża przy niektórych kominach. Wadliwie zostały wykonane przelewy zewnętrzne, które są wysunięte z lica budynków na kilkadziesiąt cm i w okresie zimowym zwisają z nich sople lodu, a latem woda wylewa się przez nie na taras parteru, stanowią one zagrożenie dla użytkowników tarasu na parterze. Niewłaściwie zostały zamontowane studzienki drenażu opaskowego wokół budynków nr (...) - górna część studzienek wysunięta jest ponad zasypkę terenu na wysokość kilku cm. Ponadto ujawniły się wady elewacji zewnętrznej i na tynkach w garażu i klatkach schodowych. Na elewacji budynku nr (...) pod wejściem rury spustowej pod tarasem mieszkania nr (...) na powierzchni co najmniej 400 cm² widać odparzoną wyprawę tynkarską, uszkodzenie to powstało na skutek dostania się wody opadowej pod wyprawę tynkarską. W budynku nr (...) na cokole strony południowej tarasu poniżej drugiego rzygacza od strony prawej jest wypłukany tynk żywiczny. Na klatce I budynku nr (...) powyżej mieszkania nr (...) występuje odparzenie farby, a na ostatniej kondygnacji przy mieszkaniu nr (...) w budynku nr (...) występują odparzenia szpachlowania. Przyczyną braku dostatecznej wentylacji mieszkań jest brak izolacji cieplnej na kominach podwójnych (dwurzędowych) oraz to, że mieszkania w budynkach nr (...) są zbyt szczelne i nie jest do nich dostarczana odpowiednia ilość powietrza. Przyczyną niestabilności części kominów jest uszkodzona zaprawa w spoinie za izolacją ze styropianu. Przyczyną zacieków występujących po zewnętrznej stronie okna balkonowego w mieszkaniu nr (...) w budynku nr (...) jest przedostawanie się wody między obróbkami blacharskimi lica balkonu wyższej kondygnacji. Przyczyną podciągania wilgoci na ścianach i słupach garaży jest brak szczelnej wanny pod posadzką, izolacja pozioma posadzki nie łączy się z izolacją poziomą ścian i słupów. Ponadto woda wprowadzana do garażu przez samochody jest następnie podciągana do wysokości około 1 m. Zawilgocenie ścian spowodowało korozję tynku na wysokości około 50 – 60 cm od podłogi. Natomiast odwodnienie liniowe w posadzce garaży zostało wykonane właściwie i działa prawidłowo. Przyczyną źle zamontowanego progu w drzwiach garażu w budynku nr (...) jest to, że podłoże w miejscu montażu progu zostało źle wyprofilowane. Pismami z dnia 24 lipca 2009 r. i 26 października 2009 r. strona powodowa wezwała pozwanego do usunięcia wad i usterek, a w dniu 5 sierpnia 2009 r. przedstawiła pozwanej szczegółową ich listę. Pozwana usunęła część wad zgłoszonych przez powoda i pismami z 17 września 2009 r. i 11 grudnia 2009 r. strona powodowa przedstawiła pozwanej zmodyfikowany wykaz wad i usterek. Pismem z dnia 23 marca 2010 r. strona powodowa zgłosiła pozwanej kolejną wadę w postaci podciągania wilgoci na ścianach garaży i wezwała do jej usunięcia. Wada ta ujawniła się po stopnieniu śniegu wokół budynków. Pozwana odmówiła usunięcia wady, stwierdzając, że jej przyczyną jest duża ilość śniegu i błota pośniegowego nawieziona do hal garażowych przez samochody. Pismem z dnia 19 kwietnia 2010 r. strona powodowa ponownie wezwała pozwaną do zbadania przyczyn ww. wady i do przeprowadzenia prac naprawczych. Pismem z dnia 22 września 2011 r. powódka udzieliła pozwanej terminu 7 dni na usunięcie wcześniej zgłoszonych wad i usterek w sposób ostateczny. Do pisma tego dołączony został wykaz wad. Uchwałami nr (...)z dnia 16 października 2009 r. właściciele lokali w nieruchomości przy ul. (...) w K. wyrazili zgodę na złożenie przeciwko Inwestorowi – Deweloperowi pozwu o usunięcie wad i usterek w przedmiotowej nieruchomości wspólnej objętych rękojmą na roboty budowlane oraz o uzyskanie zgody na zastępcze usunięcie tych wad. W dniu 26 sierpnia 2011

r. właściciele lokali znajdujących się w budynkach położonych w K. przy ul. (...) dokonali cesji na rzecz powodowej wspólnoty roszczeń związanych w wystąpieniem wad fizycznych w nieruchomości wspólnej w stosunku do pozwanej spółki.

W ustalonym przez siebie stanie faktycznym, po dokonaniu analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego, Sąd Okręgowy uznał powództwo za częściowo uzasadnione. Sąd przyjął, że powodowa wspólnota posiada legitymację czynną do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych związanych z wadami nieruchomości wspólnej w stosunku do pozwanego, tj. sprzedawcy odrębnej własności lokali mieszkalnych, skoro właściciele tych lokali przelali na nią te roszczenia. Jednocześnie Sąd pierwszej instancji podzielił pogląd, że skoro pozwana spółka nie jest wytwórcą sprzedawanej rzeczy, nie ma do niej zastosowania art. 561 §2 k.c. (w brzmieniu z daty zawarcia umów sprzedaży lokali). Przyjęto natomiast, że podstawą roszczenia strony powodowej może być przepis art. 471 k.c. w zw. z art. 363 §1 k.c.

W ocenie Sądu Okręgowego strona powodowa udowodniła nienależyte wykonanie zobowiązania przez pozwaną (sprzedaż właścicielom lokali rzeczy z wadami), doznana szkodę (wady części wspólnej nieruchomości) oraz związek przyczynowy między tymi dwiema okolicznościami. Za bezzasadny Sąd uznał zarzut pozwanej, że podciąganie wilgoci na ścianach oraz słupach w garażach wielostanowiskowych nie jest wadą części wspólnej budynku, albowiem nie udowodniono, aby poszczególne miejsca garażowe w garażach wielostanowiskowych zostały wyodrębnione i stanowiły odrębną własność. W złożonych przez powódkę umowach cesji, właściciele lokali użytkowych, tj. garaży wielostanowiskowych umocowali Wspólnotę do dochodzenia roszczeń związanych w wystąpieniem wad w tej nieruchomości wspólnej.

Wyrok powyższy w części uwzględniającej powództwo i rozstrzygającej o kosztach procesu zaskarżyła apelacją strona pozwana, wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Apelująca zarzuciła naruszenie: 1) art. 65 k.c. w zw. z postanowieniami zawartymi w pkt.(...) umów cesji zawartych w dniu 26 sierpnia 2011 r., polegające na nieprawidłowej wykładni ww. postanowień umownych i uznaniu, że na podstawie przedmiotowych cesji powódka nabyła względem pozwanej roszczenia o naprawienie szkody wynikającej z niewykonania lub nienależytego wykonania umów sprzedaży lokali mieszkalnych, tj. roszczeń opartych na art. 471 k.c. w zw. z art. 363 §1 k.c., podczas gdy z treści powyższych umów wyraźnie wynikało, że przedmiotem cesji są roszczenia cywilnoprawne przysługujące właścicielom lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne części wspólnych przedmiotowych nieruchomości; 2) art. 471 k.c. w zw. z art. 363 §1 k.c., poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że powodowa wspólnota jest uprawniona do dochodzenia od pozwanej (jako dewelopera) roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umów sprzedaży nieruchomości lokalowych, podczas gdy uprawnienie takie przysługuje wyłącznie bezpośrednio nabywcom nieruchomości lokalowych; 3) przepisów powstępowania, tj. art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 §1 k.p.c. i w zw. z art. 290 k.p.c., poprzez bezzasadną odmowę dopuszczenia wnioskowanego przez pozwaną dowodu z opinii instytutu naukowego lub naukowo-badawczego dla oceny rzeczywistego występowania oraz przyczyn i sposobów naprawy wad fizycznych w budynkach należących do powodowej wspólnoty, w sytuacji gdy opinia biegłej A. R. została wykonana wyłącznie na podstawie obserwacji przedmiotowych wad, tj. bez dokonania koniecznych badań za pomocą specjalistycznej aparatury, stąd też nie można było za jej pomocą w sposób kompleksowy i dogłębny ustalić przyczyn zaistnienia usterek w budynkach wielorodzinnych przy ul. (...); 4) błąd w ustaleniach faktycznych mający wpływ na treść orzeczenia, a polegający na uznaniu, że hale garażowe zlokalizowane na poziomach piwnic w ww. budynkach stanowią część wspólną tych nieruchomości, podczas gdy z zebranego materiału dowodowego jednoznacznie wynikało, że hale te, będąc lokalami użytkowymi, stanowią przedmiot odrębnej współwłasności osób, które nabyły od pozwanej miejsca postojowe w tych garażach.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż Sąd Okręgowy prawidłowo, z poszanowaniem reguł wyrażonych w przepisie art. 233 §1 k.p.c. ustalił stan faktyczny sprawy, co sprawiło, że Sąd Apelacyjny przyjął go za własny. Zawarty w apelacji zarzut wadliwości ustaleń faktycznych dotyczył wyłącznie kwestii, czy garaże w budynkach przy ul. (...) stanowią odrębne lokale użytkowe. Nie było to jednak elementem stanu faktycznego, lecz jedynie rozważań Sądu Okręgowego. Rację ma natomiast apelujący co do tego, że okoliczność powyższa była w sprawie bezsporna, a nadto znalazła potwierdzenie w zalegających w aktach umowach oraz opinii biegłej. Nic nie stało zatem na przeszkodzie, aby okoliczność tę Sąd Apelacyjny uwzględnił przy orzekaniu, uzupełniając w tym zakresie stan faktyczny.

Chybiony natomiast okazał się zarzut obrazy przepisów prawa procesowego. Przypomnieć należy, że szczegółowe i prawidłowe przytoczenie uchybień tego rodzaju jest o tyle istotne, że Sąd drugiej jest w tym zakresie związany zarzutami. Przede wszystkim Sąd Okręgowy nie mógł dopuścić się obrazy art. 227 k.p.c., który określa jedynie, co może być przedmiotem dowodu. Natomiast bezzasadne pominięcie dowodu istotnego dla rozstrzygnięcia skutkować mogłoby obrażą art. 217 §2 lub 3 k.p.c. Sąd pierwszej instancji, przyjmując za podstawę dowodową rozstrzygnięcia opinię biegłej A. R., nie naruszył art. 233 §1 k.p.c. W istocie biegła w sposób jasny, pełny i wyczerpujący wyjaśniła wszystkie wymagające wiadomości specjalnych kwestie i przekonująco odpowiedziała na kierowane względem jej opinii zarzuty. Zauważyć godzi się, że pozwana spółka w znacznej części zaaprobowała ustalenia i wnioski biegłej (k. 566). Jednakże zdaniem skarżącej część wad mogłaby zostać stwierdzona wyłącznie na podstawie opinii instytutu naukowego lub naukowo-badawczego po przeprowadzeniu stosownych odkrywek. Zarzucono ponadto, że wilgotność ścian garażu zbadana została nieodpowiednim przyrządem. Tymczasem biegła wyjaśniła, że wykonanie odkrywek byłoby zbędne, albowiem bez tej czynności, na podstawie oględzin widocznych „gołym okiem” wad (zawilgocenie ścian i słupów garaży, odspojenie tynku cienkościennego), w powiązaniu z analizą projektu budowlanego i wiedzą techniczną opiniującej, można było w 100% stwierdzić tak wystąpienie danej wady, jak i jej przyczyny (k. 554-555). Zresztą bardzo szczegółowy mechanizm powstawania zawilgocenia garaży przedstawia biegła w opinii podstawowej (k. 455-456), a następnie w podobny sposób odpowiedziała na zarzuty skierowane przez stronę pozwaną, wskazującą m.in. na brak należytego utrzymania nieruchomości garażowej. Godzi się przy tym zauważyć, że odpowiedzi biegłej na zarzuty skarżąca nie potrafiła skutecznie zakwestionować, ograniczając się do ogólnikowego sformułowania o konieczności dokonania odkrywek czy wadliwości pomiaru wilgotności. W tej ostatniej kwestii zauważyć wypada, że zawilgocenie ścian i słupów było w czasie oględzin widoczne „gołym okiem”, a zatem rodzaj urządzenia, którym badano wilgotność nie miał w istocie większego znaczenia. W tych okolicznościach oddalenie przez Sąd Okręgowy wniosku dowodowego dotyczącego opinii instytutu naukowego lub badawczo-naukowego nie naruszało art. 290 §1 k.p.c. Strona pozwana poza gołosłownymi zarzutami, do których szczegółowo odniosła się biegła, nie zaferowała żadnego innego dowodu, np. w postaci dokumentu prywatnego, który mógłby podważyć przekonanie Sądu o rzetelności opinii biegłej, a tym samym dać asumpt do uwzględnienia wniosku dowodowego. Jedynie zupełnie marginalnie przywołać można nieadekwatność pod względem finansowym dowodu z opinii instytutu połączonego z dokonywaniem odkrywek w stosunku do wartości kwestionowanych wad. W apelacji podniesiono również, że opinia biegłej nie pozwalała na ocenę, czy ruchomość trzonów kominowych nie została spowodowana działaniem osób trzecich. Nie sposób uznać w tym zakresie za przekonujący w jakimkolwiek stopniu argumentu, że na zlecenie powodowej wspólnoty osoby trzecie celowo doprowadziły do utraty stabilności trzonów, nagrywając te czynności jednocześnie i przedstawiając pozwanej oraz Sądowi. O wiele bardziej prawdopodobnym wytłumaczeniem treści nagrania jest potrzeba unaocznienia występującej wady. Nie mogły także odnieść zamierzonego skutku podnoszone w toku postępowania pierwszoinstancyjnego argumenty o nieuwzględnieniu zużycia poszczególnych elementów budynków i ich otoczenia. Zauważyć w tym miejscu bowiem należy, że wszelkie usterki zostały zgłoszone już na przełomie 2009 i 2010 r., a zatem niedługo po zasiedleniu nieruchomości.

Przed przystąpieniem do oceny zarzutów dotyczących prawa materialnego przypomnieć należy, że Sąd odwoławczy nie jest nimi związany, co oznacza, że w granicach zaskarżenia winien zbadać, czy Sąd pierwszej instancji prawidłowo zastosował przepisy materialnoprawne.

Sąd Apelacyjny nie podziela poglądu o niemożności zastosowania w okolicznościach rozpoznawanej sprawy art. 561 §2 k.c. w brzmieniu obowiązującym w datach zawierania umów deweloperskich oraz przenoszących własność.

Orzecznictwo jeszcze przed wejściem w życie ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) jednoznacznie wypowiedziało się co do charakteru umowy deweloperskiej jako umowy właściwej (nie przedwstępnej) o mieszanym charakterze, na którą składają się elementy różnych umów nazwanych (por. m.in. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2010 r., III CZP 104/10, OSNC 2011/7-8/79). Zapisy „warunkowej przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży” (k. 528), będącej w istocie właśnie umową deweloperską, nakładały na poprzednika prawnego pozwanej nie tylko obowiązek wyodrębnienia lokalu oraz jego sprzedaży, ale również uprzedniego zrealizowania na własnej nieruchomości przedsięwzięcia inwestycyjnego w postaci osiedla mieszkaniowego (dział II, §3.1 i 2). Nie ma przy tym uzasadnionych jurydycznie przesłanek ku temu, aby pojęcie „wytwórcy” w rozumieniu art. 561 §2 k.c. wyklądać tak wąsko, aby poza jego zakresem znalazł się deweloper (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2013 r., I CZ 53/13). Obowiązek dewelopera usunięcia wad wyodrębnianego lokalu można także wyprowadzić z art. 637 k.c., zważywszy, że umowa deweloperska zawiera w sobie również elementy umowy o roboty budowlane (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 2013 r., III CSK 243/12). Nota bene, w samej umowie deweloperskiej co najmniej pośrednio zastrzeżona została odpowiedzialność pozwanej z tytułu rękojmi (§9.1b).

Strona powodowa wykazała również, że dochowała aktów staranności, o których mowa w art. 563 §1 k.c. Bogata korespondencja między stronami poprzedzająca wniesienie pozwu (k. 18-20, 26-32, 33-35, 43-53, 40, 154, 161) świadczy zarówno o tym, że wszystkie wady zostały zgłoszone i uczynione to zostało w terminie, o którym mowa w ww. przepisie. Brak jest przy tym jakichkolwiek podstaw do zanegowania twierdzeń powódki o niezwłocznym zgłoszeniu wad po ich wykryciu, tym bardziej, że pozwana spółka nie podnosiła tej okoliczności w korespondencji. Nie kwestionowała także uprawnienia osoby wykonującej zarząd nieruchomością wspólną do zgłaszania wad, odpowiadając na pisma i biorąc udział np. w oględzinach. Godzi się przy tym zauważyć, że żądanie usunięcia wad rzeczy wspólnej mieści się w zakresie zwykłego zarządu, o którym mowa w art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. – o własności lokali (t. jedn. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm., dalej: u.w.l.).

W konkluzji powyższych rozważań dojść należało do przekonania, że powodowa wspólnota była uprawniona do skutecznego dochodzenia względem pozwanej spółki usunięcia wad części wspólnych nieruchomości na podstawie przepisów o rękojmi za wady fizyczne.

Konstatacja powyższa czyniła zasadniczo bezprzedmiotowymi zarzuty opisane w pkt. 1 i 2 apelacji. Niejako ubocznie zatem podnieść należy, iż zarzuty te nie mogłyby odnieść zamierzonego skutku. W jednobrzmiących w tym zakresie umowach cesji jednoznacznie wskazano, że ich przedmiotem były roszczenia cywilnoprawne związane z wystąpieniem wad fizycznych w nieruchomości wspólnej. Brak było przy tym ograniczenia tych roszczeń do rękojmi. Nie ma także wystarczających podstaw, aby poprzez zastosowanie art. 65 k.c. dojść do przekonania, że treść uchwał wspólnoty nakazuje przyjęcie, że przedmiotem przelewu były wyłącznie roszczenia z tytułu rękojmi. Użycie sformułowania „usunięcie wad i usterek objętych rękojmią” jedynie identyfikuje te wady, a nie determinuje podstawy żądania ich usunięcia. Nie można zapominać o tym, że z punktu widzenia właścicieli lokali istotny był skutek w postaci usunięcia wad, a nie podstawa prawna takiego żądania. W tym kontekście zatem należy odczytywać zapisy umów cesji, co czyni zarzut strony pozwanej nieuzasadnionym.

Nie można także zgodzić się z tym, że wspólnota mieszkaniowa, która nabyła roszczenia właścicieli lokali w tym zakresie, nie może dochodzić względem dewelopera roszczeń na podst. art. 471 k.c. Zupełnie niezrozumiałe jest przy tym powoływanie się na uchwałę Sądu Najwyższego wydaną w sprawie III CZP 48/04, w którym wyraźnie przewidziano możliwość przelania kontraktowych roszczeń indywidualnych właścicieli lokali na wspólnotę mieszkaniową. Pogląd ten jest zresztą kontynuowany w aktualnym orzecznictwie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 września 2014 r., II CSK 795/13, Gazeta Prawna (...)).

Nie sposób także podzielić poglądu strony skarżącej co do tego, że wyłącznie uprawnionymi do dochodzenia roszczeń z tytułu wad występujących w garażach są ich współwłaściciele, jako że stanowią one odrębne lokale użytkowe. Pozwana zdaje się zapominać, że z garażami tymi jako lokalami użytkowymi również związane były udziały w nieruchomości wspólnej, zgodnie z art. 3 ust. 1 w zw. z art. 2 ust. 2 u.w.l., co zresztą znalazło odzwierciedlenie w

umowach przenoszących własność. Co więcej, w umowach cesji wyraźnie wskazywano, że dany właściciel lokalu mieszkalnego jest jednocześnie współwłaścicielem lokalu – garażu. Oznacza to w sposób nie budzący żadnych wątpliwości, że również w tym zakresie, co do części wspólnych nieruchomości, przeniesione zostały na wspólnotę roszczenia właścicieli. Wady, które zgodnie z wyrokiem ma usunąć strona pozwana umiejscowione są w ścianach i słupach garaży wielostanowiskowych. Nie może przy tym budzić żadnych wątpliwości fakt, że elementy te mają charakter konstrukcyjny, a zatem należą do części wspólnych budynku w rozumieniu art. 3 ust. 2 u.w.l. oraz zapisów umów ustanowienia odrębnych własności lokali (k. 493). Co więcej, źródło tych wad ma miejsce w fundamentach, gdzie wadliwie wykonana została izolacja. Elementy te bezsprzecznie nie służą do wyłącznego użytku współwłaścicieli garaży wielostanowiskowych.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

Za podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, które po stronie powodowej ograniczyły się do wynagrodzenia adwokata przyjęto art. 98 §1 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c. oraz §6 pkt 5 w zw. z §13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 461).

SSA Zbigniew Ducki SSA Władysław Pawlak SSA Marek Boniecki