

# WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 3 lipca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Grzegorz Krężolek (spr.)</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Regina Kurek</b> <b>SSA Paweł Czepiel</b>
Protokolant:	st.sekr.sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 26 czerwca 2017 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa M. Z. (1), R. C., I. Z., M. B., J. Z. (1) i M. K.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością

w K.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 30 czerwca 2016 r. sygn. akt I C 1891/12

**1. zmienia zaskarżony wyrok nadając mu treść:**

**„I. zasądza od strony pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. na rzecz:**

**a) M. Z. (1) kwotę 10.057,87 zł (dziesięć tysięcy pięćdziesiąt siedem złotych, osiemdziesiąt siedem groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 10 października 2012r. do 31 grudnia 2015r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r.,**

**b) R. C. kwotę 7.981,06 zł (siedem tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt jeden złotych, sześć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 10 października 2012r. do 31 grudnia 2015r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r.,**

**c) I. Z. kwotę 7.981,06 zł (siedem tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt jeden złotych, sześć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 10 października 2012r. do 31 grudnia 2015r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r.,**

**d) M. B. kwotę 12.168,61 zł (dwanaście tysięcy sto sześćdziesiąt osiem złotych, sześćdziesiąt jeden groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 10 października 2012r. do 31 grudnia 2015r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r.,**

**e) J. Z. (1) kwotę 12.711,53 zł (dwanaście tysięcy siedemset jedenaście złotych, pięćdziesiąt trzy grosze) z ustawowymi odsetkami od dnia 10 października 2012r. do 31 grudnia 2015r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r.,**

**f) M. K. kwotę 18.859,54 zł (osiemnaście tysięcy osiemset pięćdziesiąt dziewięć złotych, pięćdziesiąt cztery grosze) z ustawowymi odsetkami od dnia 10 października 2012r. do 31 grudnia 2015r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r.**

**II. w pozostałych zakresach powództwa oddala;**

**III. zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów: M. Z. (1), R. C., I. Z., M. B., J. Z. (1), i M. K. kwoty po 1.064,10 zł (jeden tysiąc sześćdziesiąt cztery złote, dziesięć groszy) tytułem kosztów procesu,**

**IV. nakazuje ściągnąć od strony pozwanej (...)Spółki**

**z ograniczoną odpowiedzialnością w K. na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 1.320,03 zł (jeden tysiąc trzysta dwadzieścia złotych, trzy grosze) tytułem niepokrytej części wydatków związanych z postępowaniem,**

**V. nakazuje ściągnąć od powodów M. Z. (1), R. C., I. Z., M. B., J. Z. (1), i M. K. rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Krakowie kwoty po 177,62 zł (sto siedemdziesiąt siedem złotych, sześćdziesiąt dwa grosze) tytułem niepokrytej części kosztów sądowych związanych z postępowaniem.”**

**2. w pozostałym zakresie apelację oddala;**

**3. zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów M. Z. (1), R. C., I. Z., M. B., J. Z. (1),**

**i M. K. kwoty po 117,77 zł (sto siedemnaście złotych siedemdziesiąt, siedem groszy) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego,**

**4. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Apelacyjnego**

**w K. tytułem wydatków związanych z postępowaniem apelacyjnym od:**

**a) powodów M. Z. (1), R. C., I. Z., M. B., J. Z. (1), i M. K. kwoty po 62,72 zł (sześćdziesiąt dwa złote, siedemdziesiąt dwa grosze),**

**b) od strony pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. kwotę 921,34 zł (dziewięćset dwadzieścia jeden złotych, trzydzieści cztery grosze).**

SSA Regina Kurek SSA Grzegorz Krężolek SSA Paweł Czepiel

Sygn. akt : I ACa 1516/16

## UZASADNIENIE

Powodowie – M. K., I. Z., R. C., J. Z. (1), M. B. oraz M. Z. (1) – w ostatecznie określonych żądaniach pozwu domagali się od strony pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. zasądzenia, na rzecz :

- M. K., kwoty 30.576,58 zł wraz z ustawowymi

odsetkami liczonymi od kwoty 23.724,86 zł od dnia wniesienia pozwu , a od kwoty 6.851,72 zł od dnia 23 grudnia 2015 r;

-I. Z., kwoty 12.936,24 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 10.037,44 zł od dnia wniesienia pozwu , a od kwoty 2.898,80 zł od dnia 23 grudnia 2015 r;

- R. C. kwoty 12.936,24 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 10.037,44 zł od dnia wniesienia pozwu , a od kwoty 2.898,80 zł od dnia 23 grudnia 2015 r;

- powódki J. Z. (1) kwoty 18.816,36 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 14.599,91 zł od dnia wniesienia pozwu , a od kwoty 4.216,45 zł od dnia 23 grudnia 2015r;

- M. B. kwoty 18.816,36 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 14.599,91 zł od dnia wniesienia pozwu , a od kwoty 4.216,45 zł od dnia 23 grudnia 2015 r;

- M. Z. (1) kwoty 15.288,29 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 11.862,43 zł od dnia wniesienia pozwu , a od kwoty 3 425 86 zł od dnia 23 grudnia 2015 r

Powodowie wnosili także o obciążenie przeciwnika procesowego kosztami procesu,

Motywuując zgłoszone żądania podnosili , że są współwłaścicielami nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) – (łącznie w 93/100 części).

W 2005 roku każdy z powodów zawarł ze stroną pozwaną odrębną umowę dotyczącą wybudowania na tej realności wielomieszkaniowego budynku mieszkalnego, wzniesienia ogrodzenia oraz elementów jej zagospodarowania .

Umówione prace strona pozwana ukończyła w 2008r , czyniąc to w sposób niezgodny z umowami zawartymi przez strony. Części wspólne były dotknięte wadami wykonawczymi. Pomimo ich zgłoszenia pozwanej ich nie usunęła.

Odmówiła także zawarcia ugody , pomimo zawiązania do niej przez nabywców lokali , w ramach którego domagali się oni obniżenia cen zapłaconych za nie , z uwagi na istniejące nieprawidłowości wykonawcze.

Wobec tego obecnie powodowie dochodzą należnych im z tego tytułu kwot , odpowiadających ich udziałom w częściach wspólnych nieruchomości , przy czym rozmiar ilościowy każdego z dochodzonych roszczeń jest pochodną kosztów związanych z usunięciem stwierdzonych wad.

Strona pozwana, (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K., w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na swoją rzecz od powodów kosztów procesu.

Uzasadniając swoje stanowisko, w pierwszej kolejności zarzuciła powodom brak czynnej legitymacji procesowej. W jej ocenie po stronie powodów nie zachodzi żaden z rodzajów współuczestnictwa uwagi na to , swoje roszczenia opierają na odrębnych podstawach , jakimi są umowy zawarte z pozwaną przez każdego z nich odrębnie , a zważywszy na rodzaj i wartość dochodzonych roszczeń , Sąd Okręgowo nie jest właściwy do ich rozpoznawania ani w odniesieniu do każdego z osobna jak i do wszystkich łącznie.

Spółka wskazała , że roszczenia powodów są merytorycznie nieuzasadnione dlatego , że każdy z nich protokolarnie odebrał wykonane prace, nie podnosząc zarzutów dotyczących sposobu ich wykonania , co więcej, potwierdził rozliczenie umowy ze sporządzającą oraz stwierdził , iż nie będzie formułował wobec niej żądanych roszczeń w przyszłości [ za wyjątkiem tych wynikających rękojmi, za wady rzeczy sprzedanej.]

Przecząc, aby umowy zawarte z powodami były umowami o roboty budowlane albowiem powodowie nie byli inwestorami , a strona pozwana wykonawczynią obiektu o charakterze budowlanym , spółka (...) twierdziła , że wady

wykonawcze wskazywane przez powodów albo nie istnieją albo zostały usunięte albo też są takimi za które pozwana nie odpowiada , gdyż wynikają ze zwykłej eksploatacji budynku.

Ostatnim z zarzutów pozwanej był zarzut wygaśnięcia roszczeń zgłoszonych przez nabywców lokali , który oparty na art. 637 §2 kc w zw z art. 656 §1 i 638 kc oraz 568 kc , w brzmieniu sprzed 25 grudnia 2014r , pozwana opierała na argumentie , że pomiędzy datami ich wydania , które następowały w lutym 2008r , a datą zgłoszenia obecnie dochodzonych roszczeń , upłynął okres ponad trzech lat o jakim mowa w art. 568 §1 kc

Wyrokiem z dnia 30 czerwca 2016r , Sąd Okręgowy w Krakowie :

- zasądził od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. , na rzecz:

a/ M. Z. (1) kwotę 15.288,29 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi dla kwoty 11.862,43 od dnia 10 października 2012 roku , a co do kwoty 3.425,86 zł , od dnia 28 grudnia 2015 roku

b/ R. C. kwotę 12.548,16 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi dla kwoty 10.037,44 zł od dnia 10 października 2012 roku , a co do kwoty 2.510,72 zł od dnia 28 grudnia 2015 roku ;

c/ I. Z. kwotę 12.548,16 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi dla kwoty 10.037,44 zł od dnia 10 października 2012 roku do dnia zapłaty, a co do kwoty 2.510,72 zł , od dnia 28 grudnia 2015 roku;

d/ M. B. kwotę 18.816,36 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi dla kwoty 14.599,91 zł od dnia 10 października 2012 roku do dnia zapłaty, a co do kwoty 4.216,45 zł od dnia 28 grudnia 2015 roku;

e/ J. Z. (1) kwotę 18.816,36 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi dla kwoty 14.599,91 zł od dnia 10 października 2012 roku do dnia zapłaty, a co do kwoty dla kwoty 4.216,45 zł od dnia 28 grudnia 2015 roku;

f/ M. K. kwotę 29.651,77 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi dla kwoty 23.724,86 od dnia 10 października 2012 roku do dnia zapłaty, a co do kwoty 5.926,91 zł od dnia 28 grudnia 2015 roku [ pkt I ] ;

- oddalił powództwa w pozostałych zakresach [ pkt II ],

- zasądził od strony pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K., na rzecz powodów: M. Z. (1), R. C., I. Z., M. B., J. Z. (1) oraz M. K. kwoty po 1.861,83 zł, tytułem zwrotu kosztów procesu[ pkt III] ,

- nakazał ściągnąć od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 1.885,77 zł , tytułem wydatków pokrytych tymczasowo ze środków budżetowych [ pkt IV ] oraz ,

- nakazał ściągnąć od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 500 zł , tytułem brakującej opłaty od pozwu.

W ramach okoliczności faktycznych ustalonych w sprawie , jako niesporne pomiędzy stronami, Sąd I instancji uznał te zgodnie z którymi ;

Każdy z powodów zawarł ze stroną pozwaną odrębną umowę , na podstawie której spółka miała wybudować na nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), budynek wielomieszkaniowy , a następnie przenieść własność wyodrębnionych w nim lokali , których cechy identyfikowała bliżej każda z umów, na rzecz drugiej strony.

Umowy obejmowały także wykonanie ogrodzenia nieruchomości oraz elementów jej zagospodarowania.

Ogrodzenie wykonane przez spółkę nie zostało posadowione w granicy realności.

W odniesieniu do okoliczności spornych , Sąd Okręgowy ustalił , że :

Budynek mieszkalny przy ul. (...) posiada (...)wyodrębnionych lokali , a udziały w nieruchomości wspólnej powodów , którzy są właścicielami większości z nich wynoszą odpowiednio :

1/. (...)dla J. Z. (2) oraz M. Z. (1) (na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej);

2/. (...) dla R. C. i I. Z. (na zasadach współwłasności zwykłej)

3/. (...) dla R. C. i I. Z. (na zasadach współwłasności zwykłej);

4/. (...) i (...) dla M. B.;

5/. (...) dla J. Z. (1);

6/. (...) dla M. K. i R. K. (na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej);

- pozostały udział (...), przynależy do osoby nie biorącej udziału w postępowaniu.

Strona pozwana, w umowach zawartych z powodami zobowiązała się do postawienia ogrodzenia wzdłuż nieruchomości , poza jej wschodnią stroną , oraz do wyłożenia ciągów komunikacyjnych i miejsc parkingowych betonową kostką brukową.

W realizacji zawartych umów powodowie sukcesywnie, w formie protokolarnej odbierali wyodrębnione uprzednio lokale , a czynności te były zrealizowane , w odniesieniu do:

- M. B. , w dniu 1 lutego 2008 roku,

- R. C., 11 lutego 2008 roku,

- J. Z. (1) oraz M. Z. (1) , 21 lutego 2008 roku,

- M. K. w dniu 28 lutego 2008 roku.

W dokumentach odbioru znajdował się zapis „teren zewnętrzny zagospodarowany i uporządkowany”. Powodowie nie wskazywali w nich na usterki w postaci braku rynien, niewłaściwego posadowienia ogrodzenia oraz nieprawidłowego wykonania ciągów pieszo - jezdnych.

Spółka (...) nie była realizatorem wszystkich prac budowlanych na nieruchomości. Przejęła inwestycje od innego podmiotu , w czasie trwania procesu jej realizacji. We własnym zakresie rozszerzyła ja rzeczowo oraz doprowadziła do jej ukończenia. Konsekwencją tej zmiany jest m. in. to , że budynek mieszkalny składa się ze starszej i nowszej części.

Faktycznie roboty realizowało , na zlecenie pozwanej , Przedsiębiorstwo (...), którego właścicielem był Z. C..

W odniesieniu do wad z których powstaniem powodowie wiązali swoje roszczenia, Sąd I instancji ustalił , że :

w piwnicy budynku doszło do odpadnięcia kilku płytek, będącego następstwem źle wykonanych prac wykończeniowych. Płytki te wymagają ponownego przyklejenia. Koszt takiego zabiegu wynosi 41,32 zł. Innych wad , wymagających usunięcia , w tych pomieszczeniach nie ma.

Na parterze doszło pęknięcia, ścian sufitu i podłogi. Z uwagi na to, że część budynku została wybudowana wcześniej i posiada podpiwniczenie, a część budynku została wzniesiona później, bez niego , jest różnica w sposobie osiadania obu części , którego następstwem są opisane uszkodzenia. Koszt ich usunięcia , przez wykonanie dylatacji , zamyka się w kwocie 737,67 zł.

Elewację budynku, w części nie pokrytej tynkiem, wykonano z płytek klinkierowych, prawidłowo. Niemniej przy niej doszło do osiadania schodów terenowych. W efekcie doprowadziło to do odsłonięcia się części ściany nie pokrytej elewacją, co sprawia wrażenie nierównego i niedokładnego ułożenia płytek klinkierowych na linii schodów.

Przy wejściu znajduje się wadliwie wykonany murek oporowy, ochraniający rosnące tam drzewo. Górna część murku nie została zamknięta pokrywą kamienną, w efekcie czego woda dostaje się do jego wnętrza. Ponadto murek nie został odizolowany, a jego dolna część nie posiada otworów drenarskich, umożliwiających wypływanie wody z donicy, którą murek ten tworzy.

Skutkiem tych zaniedbań dochodzi do wtrąceń solnych ze spoiny, odklejania się płytek klinkierowych na starej części murku, jak i płytek kamiennych na nowej części oraz pęknięcia samego tego elementu zagospodarowania otoczenia budynku.

Koszt usunięcia opisanej wady wynosi łącznie 3 129, 16 zł

Nieprawidłowo osadzono mur z prefabrykatów betonowych. Z uwagi na to przechylił się on od pionu. Konieczne jest ponowne, poprawne, osadzenie go w gruncie. Koszt czynności z tym związanych zamyka się w kwocie 4.552,16 zł.

Pierwotnie taras nad wejściem do budynku powodów nie posiadał rynny. Było to rozwiązanie niewłaściwe, albowiem woda spływająca z tarasu utrudniała wejście lub wyjście z budynku podczas opadów deszczu.

Powodowie własnym staraniem i kosztami doprowadzili do usunięcia tej nieprawidłowości i obecnie orywnowanie funkcjonuje prawidłowo. Koszt jaki w związku z tym ponieśli to 2.555,81 zł.

Wbrew zarzutom powodów, sposób wykonania wentylacji w kotłowni jest właściwy, odpowiadając założeniom projektu i regułom realizacyjnym takich prac.

Na posesji zamontowano dwuskrzydłową, elektryczną bramę, pełniącą rolę furtki. Dla umożliwienia jej otwierania, również podczas braku energii elektrycznej, producent zastosował w niej mechanizm otwierania awaryjnego. Dostęp do mechanizmu odblokowującego ją, zabezpieczony był zamkiem, który został zepsuty i nie spełnia teraz swojej funkcji. Strona pozwana zapewniła dostęp do mechanizmu otwierania awaryjnego również od strony zewnętrznej posesji.

Zastosowany przez pozwaną system awaryjnego jej otwierania jest sprzeczny z wymogami bezpieczeństwa przeciwpożarowego. Brama ogranicza dostęp do jedynej drogi na i z posesji, stanowiącej równocześnie drogę przeciwpożarową. Mieszkańcy powinni mieć możliwość swobodnego otwarcia bramy w razie zagrożenia, przy braku zasilania. Wiąże się to z koniecznością zmiany mechanizmu bramy lub wybudowania osobnej furtki dla pieszych spełniającej te wymagania. Koszt usunięcia opisanego, wadliwego wykonania awaryjnego otwierania, to kwota 2.705,40 zł.

Ciągi pieszo - jezdne z parkingami zgodnie z umową miały być wykonane w całości z kostki brukowej betonowej. Faktycznie zostały wykonane częściowo z kostki brukowej betonowej, a częściowo z ażurowych płyt betonowych. Wykonanie nawierzchni pieszo-jezdnej, niezależnie od użytego materiału, było wadliwe. Nieprawidłowo przygotowano podbudowę, wobec czego płyty przesuwają się ku górze i na boki. Doprowadziło to do powstania nierównej nawierzchni, wysadzenia płyt ażurowych, a także obrzeży chodnikowych i krawężników. Zastąpienie kostki płytami ażurowymi jest rozważaniem gorszym z uwagi komfort użytkowania i możliwość utrzymania w ten sposób wykonanego szlaku w czystości.

Usunięcie tych nieprawidłowości wykonawczych, wiąże się z koniecznością zdjęcia całej nawierzchni, wyrównania podbudowy i ponownego ułożenia nawierzchni z kostki brukowej. Koszt takich robót wynosi 95.169,44 zł.

Łączny koszt usunięcia wad w częściach wspólnych nieruchomości wynosi 117.602,24 zł brutto.

Jak ustala ponadto Sąd I instancji, pozwana była informowana przez właścicieli lokali o stwierdzonych wadach , pismami z 8 lutego i 28 czerwca 2010r, z których część została przez spółkę usunięta. Ponieważ jednak nie dotyczyło to wszystkich , kolejnym pismem z 27 października 2010r , powodowie wezwali spółkę do natychmiastowego usunięcia zaistniałych wad, w częściach wspólnych budynku tj. jest systematycznego przesiąkania wód gruntowych do wnętrza piwnicy, pęknięcia ścian i podłóg na parterze budynku oraz w piwnicy, powstałego i systematycznie powiększającego się przechyłu ściany klinkierowej z licznikami, od strony frontu, braku rynien przy tarasach oraz przecieków z tarasów przy wejściu do budynku, braku właściwej wentylacji pomieszczenia kotłowni, nieprawidłowego systemu awaryjnego otwierania bramy, posadowienia ogrodzenia nieruchomości niezgodnie z granicą gruntu oraz wykonania ciągów pieszo-jezdnych z płyt betonowych ażurowych, wbrew postanowieniom zawartych umów.

W odpowiedzi strona pozwana, pismem datowanym na 30 listopada 2010r, prosiła o przedstawienie kosztorysu instalacji rynien, uznała, że rozwiązanie dotyczące bramy jest wystarczające. Z kolei , jak twierdziła , ogrodzenie zostało posadowione tak, jak opisali to żądający , w sposób celowy, ze względu na możliwość jego konserwacji i nie zostanie przesunięte. Nawierzchnia z płyt ażurowych natomiast , zastąpiła kostkę brukową dlatego , że użycie kostki na ciągach pieszo - jezdnych nie było możliwe.

W odniesieniu do pozostałych wad , nie przecząc , iż występują , wskazała , iż zleciła faktycznemu realizatorowi prac , ich usunięcie.

Wnioskiem z dnia 7 stycznia 2011 roku , powodowie zawezwali stronę pozwaną do próby ugodowej, przed Sądem Rejonowym(...) w K.. Powodowie domagali się w jej ramach , zapłaty przez sprzedawcę lokali łącznej sumy 1.009.955,50 zł tytułem obniżenia o 50% wynagrodzeń umownych , w związku ze stwierdzonymi i zgłoszonymi, a nieusuniętymi wadami budynku. Strona pozwana odmówiła zawarcia ugody.

Z dalszej części ustaleń Sądu Okręgowego wynika , że w dniu 24 czerwca 2008 roku M. B. zawarł ze stroną pozwaną porozumienie, które obejmowało odstąpienie od naliczenia na rzecz pozwanej kary umownej przewidzianej w umowie. Porozumienie nie wyłączało uprawnień powoda z tytułu rękojmi związanej z wykonaniem umowy a z dnia 29 września 2005 roku .

Z pozostałymi powodami zostały zawarte aneksy do umów z października 2005 roku. Także i one nie wyłączały odpowiedzialności strony pozwanej z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej , również , w odniesieniu do części wspólnych nieruchomości.

Rozważania prawne Sąd I instancji rozpoczął od oceny zarzutu wygaśnięcia roszczeń powodów oraz nie dysponowania przez nich czynną legitymacją procesową

Odpierając obydwa , w odniesieniu do pierwszego , odwołał się do art. 568 §1 kc i wskazał , iż obiekt przy ul. (...) został wydany w lutym 2008 roku, natomiast powodowie pismem wysłanym w dniu 27 października 2010 roku wezwali stronę pozwaną do natychmiastowego usunięcia zaistniałych wad, o których mowa w pozwie, w częściach wspólnych budynku. Strona pozwana pismem datowanym na 30 listopada 2010 roku (doręczonym w dniu 13 grudnia 2010 roku) odpowiedziała na to wezwanie. Ponadto powodowie w dniu 7 stycznia 2011 roku złożyli wniosek o zawezwanie do próby ugodowej o zapłatę z tytułu obniżenia wynagrodzenia w związku z wadami ujawnionymi w częściach wspólnych nieruchomości. Tym samym należało , jego zdaniem uznać, że strona pozwana przed upływem trzech lat od jego wydania została poinformowana o zaistniałych wadach. W konsekwencji termin o jakim mowa w we wskazane normie , nie został przekroczony wobec czego skutek wygaśnięcia zgłoszonych roszczeń , podnoszony przez pozwaną , nie nastąpił.

Odnosząc się do drugiego z zarzutów zwrócił uwagę , że argumentacja spółki , mająca ten zarzut wspierać jest nietrafna albowiem kwestie związane z legitymacją czynną w sporze i współuczestnictwem , niezależnie od jego charakteru , po stronie współwłaścicieli części wspólnych są od siebie zupełnie rozdzielne , nie pozostają ze sobą w jakimkolwiek

związku. Wobec tego nie można uznać, iż te motywów stanowią usprawiedliwienie dla odmowy potwierdzenia takiej legitymacji każdemu z powodów.

Zauważając natomiast możliwość różnej oceny w tym zakresie, stwierdził, iż współuczestnictwo powodów z uwagi na to, iż wady wykonawcze do których się odwołują, jako podstawy zgłoszonych roszczeń, dotyczą części wspólnych nieruchomości, ma charakter materialny.

Przechodząc do dalszej części rozważań, Sąd I instancji stanął na stanowisku, że umowy zawarte przez powodów ze stroną pozwaną, na podstawie których miała ona wybudować, a następnie przenieść na nich własność lokali powstałych w ramach nowo wzniesionego budynku przy (...)w K., były umowami o roboty budowlane, w rozumieniu art 647 kc.

W sytuacji, w której części wspólne nieruchomości były dotknięte wadami wykonawczymi powodów przysługiwały wobec spółki (...), roszczenia z rękojmi, które wynikają z odpowiednio stosowanych w tym zakresie norm art. 656 kc w zw z art. 638 §1 kc, w ich brzmieniu, z uwagi na daty zawarcia tych umów, obowiązującym przed 25 grudnia 2014r.

Odwołując się do poczynionych w sprawie ustaleń, Sąd Okręgowy uznał, że obiekt budowlany w którym znajdowały się lokale powodów, w części wspólnej nieruchomości był dotknięty wadami w postaci:

pęknięcia ścian, podłóg i sufitu na parterze budynku; odpadłych płytek w piwnicy; przechyłu murku z prefabrykatów betonowych; zniszczenia murku z płytek kamiennych; zapadania się schodów gruntowych; wycieków solnych na części murku pokrytej płytkami klinkierowymi; braku rynien przy tarasach oraz przecieków z tarasów przy wejściu do budynku; nieprawidłowego systemu awaryjnego otwierania bramy; posadowienia ogrodzenia nieruchomości niezgodnie z granicą gruntu oraz wykonania ciągów pieszo-jezdnych z płyt ażurowych w miejsce kostki brukowej wbrew postanowieniom umowy.

Powyższe wady, za wyjątkiem tych dotyczących sposobu wykonania podjazdu, usytuowania plotu i braku rynien, pojawiły się już po dacie odbioru przez powodów ich mieszkań. Pozostałe były możliwe do zauważenia już wówczas.

Tym nie mniej fakt ten, pozostaje, w ocenie Sądu I instancji, pozbawionym znaczenia dla oceny zgłoszonych przez nich roszczeń wobec byłej kontrahentki dlatego, że protokolarny odbiór dotyczył tylko poszczególnych lokali, a nie części wspólnych, stanowiąc jedynie o uprzątnięciu i zagospodarowanym terenie.

Nabywcy mieszkań jako nieprofesjonaliści, koncentrując się na stanie lokali i zgodności ich z umowami nie musieli dostrzec tych nieprawidłowości, które zauważyli później. W ramach wymaganego wobec nich stopnia staranności nie musieli dostrzec już w datach odbioru, że ogrodzenie nie jest postawione w granicy działki, a ciągi pieszo-jezdne wykonane są nieprawidłowo, a tym bardziej, iż brak orynnowania, tam gdzie go rzeczywiście nie było sprawiał będzie problem, w warunkach opadów atmosferycznych,

Jednocześnie, jak zauważył Sąd Okręgowy, w dalszej części wyводу, przeprowadzone postępowanie dowodowe nie wykazało innych wskazanych przez autorów rozstrzyganych roszczeń wad części wspólnych.

Z kolei odnosząc się do argumentacji pozwanej, dotyczącej zasadności roszczeń powodów o ile ich podstawą były koszty przesunięcia ogrodzenia nieruchomości we właściwe miejsce, Sąd uznał ją za nietrafną ze względu za powszechnie przyjmowaną, zasadniczą funkcję tego rodzaju ogrodzeń, jaką jest wyznaczenie zasięgu tytułu własnościowego do gruntu, w relacji do realności sąsiednich.

Wobec niej sytuacja, w której zostaje ono postawione w niezgodzie z przebiegiem granicy nieruchomości, decyduje o wadzie na którą, wbrew pozwanej, powodowie powołują się w sposób usprawiedliwiony.

Zatem, jak wskazuje Sąd I instancji, także koszt przeniesienia ogrodzenia we właściwe miejsce obciąża spółkę (...). Co do jego wysokości Sąd przyjął wartość 3 006 złotych, do której odwoływali się powodowie.



Kolejną część rozważań , przyjmując , że powodowie dochodzą roszczeń z tytułu obniżenia ceny zapłaconej za poszczególne lokale wobec wad rzeczy sprzedanej, Sąd Okręgowy poświęcił zagadnieniu sposobu określenia ich wysokości , biorąc pod rozwagę treść art. 560 §3 kc , wskazując na mechanizm , który ma temu posłużyć.

Odwołując się do poglądu zaprezentowanego w literaturze przez S. Buczkowskiego w : Z. Resich i inni [red.] Kodeks cywilny. Komentarz. Tom 2, Warszawa 1972 r. s. 1292), uznał , że z uwagi na specyfikę wynikającą z tego , iż wady dotyczyły części wspólnej nieruchomości możliwym i uzasadnionym było odwołanie się , w tym zakresie, do miernika kosztu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości wykonawczych jako wyznacznika rozmiarów ilościowych roszczeń współwłaścicieli tych części , które należy uznać za uzasadnione.

W zakresie ostatecznego ustalenia ich wysokości, Sąd I instancji odwołał się do wniosków opinii biegłego inż. R. M. składanych podczas postępowania rozpoznawczego na piśmie oraz uzupełnianych ustnie , konkluzje tych opracowań w całości dzieląc.

Kierując się nimi , roszczenia powodów należałoby, w jego ocenie określić na kwotę wyższą [ 120 608, 24 , stanowiącą sumę 117 602,24 zł + 3 006 zł] aniżeli ta , która wynikałaby ze zsumowania kwot częściowych przez nich dochodzonych. Za przyjęciem tej wyższej wartości jako punktu wyjścia dla ostatecznego określenia wysokości roszczeń należnym każdemu z żądającym , zdaniem Sądu fakt , iż w pozwie nie uzasadniali dochodzonej kwoty, kwotami częściowymi za każdą wadę, lecz podali ją jako kwotę ogólną za wszystkie. Wobec tego zasadnym było uznanie, że kwota ta należy się powodom w częściach odpowiadających ich udziałom w części wspólnej.

Ponieważ w pierwotnych żądaniach pozwu, jak i po jego rozszerzeniu, kwoty dochodzone przez poszczególnych powodów nie odpowiadały w zupełności przypadającym im udziałom, w nieruchomości wspólnej , powództwa musiały zostać , w niewielkich zakresach , jak wskazuje Sąd Okręgowy , oddalone.

Podstawą rozstrzygnięcia o żądaniach z tytułu odsetek była norma art. . 481 k.c.

Początkową datę ich naliczania , w odniesieniu do tej części żądań , które zostały określone w pozwie pierwotnie , Sąd Okręgowy określił począwszy od dnia wniesienia pozwu albowiem już wcześniej z takim wezwaniem do spełnienia tych świadczeń wobec (...) powodowie występowali , w ramach zawezwania do próby ugodowej z 7 stycznia 2011r[ doręczonego 14 lutego 2011r ]

Co do tej części żądań , o które pierwotny pozew został rozszerzony , odsetki , zdaniem Sądu , były powodom należne pod datę doręczenia pozwanej pisma procesowego , zawierającego to rozszerzone żądanie.

Podstawą orzeczenia o kosztach procesu była norma art. 100 zd. 2 kpc , w ramach której pozwana została obciążona ich całością, przy równym podziale należnej stąd kwoty pomiędzy wszystkich żądających.

Strona pozwana została także obciążona całością , wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatków związanych z postępowaniem.

W apelacji od tego orzeczenia , obejmując jej zakresem punkty I, III i IV sentencji rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego pozwana domagała się ich zmiany poprzez oddalenie powództw w całości oraz obciążenia pozwanych kosztami postępowania za obydwie instancje.

Środek odwoławczy został oparty na zarzucie sprzeczności istotnych ustaleń faktycznych , co miało być , zdaniem skarżącej konsekwencją naruszenia przepisów procesowych , w sposób mający istotny wpływ na wynik sprawy , a to :

a/ art. 233 §1 kpc , jako następstwa przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów i dokonanie jej bez rozważenia zgromadzonego materiału dowodowego, w jego całokształcie , uznanie za doniosłe jedynie dowodu z opinii biegłego R. M. oraz z zeznań powodów przy odmowie wiarygodności relacji reprezentanta pozwanej spółki oraz świadka M. Z. (2),. Wada ta miała również polegać na bezkrytycznym uznaniu za podstawę ustaleń i wniosków prawnych, służących

ocenie roszczeń powodów, opinii biegłego bez uwzględnienia zarzutów jakie wobec opracowań eksperckich skarżąca podnosiła w toku postępowania rozpoznawczego.

Nieprawidłowość oceny Sądu miała, zdaniem apelującej, polegać także na nie uwzględnieniu w jej ramach przesłanek zastosowania norm prawa materialnego tj. 638 w zw z art. 656 §1 i 563 §1, 556 i 560 §3 kc,

b/ art. 278§1 kpc, wobec oparcia rozstrzygnięcia na opinii biegłego z zakresu budownictwa R. M. (2), mimo istotnych, dyskwalifikujących te opinie /pisemne i ustne / wad, nieskutecznie z tego punktu widzenia wytykanych przez pozwaną podczas postępowania. Z tym zarzutem został powiązany zarzut,

c/ art. 278 §1 kpc w zw z art. 217 §1 i 3 kpc, zrealizowany zdaniem apelującej przez to, iż Sąd I instancji oddalił jej wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego tej samej specjalności, który, w warunkach istotnych wad tych opracowań było żądaniem usprawiedliwionym

- naruszenia prawa materialnego, w następstwie niezastosowania lub nieprawidłowego zastosowania następujących norm :

1/ art. 638 kc w zw z art. 566 §1 i 647 kc, poprzez nieprawidłową ocenę przez Sąd umów zawartych przez strony, jako mających charakter umów o roboty budowlane, mimo, że braku ich postanowieniach cech charakterystycznych dla tego typu umów.

Były to, zdaniem skarżącej, umowy nienazwane o charakterze mieszanym, do których przepisy o rękojmi przy sprzedaży nie mogą mieć nawet odpowiedniego zastosowania,

2/ art. 563 §1 kc w zw z art. 638 i 656 §1 kc, jako następstwa nietrafnej oceny Sądu I instancji zgodnie z którą powodowie mogą skutecznie formułować roszczenia dochodzone w pozwie, mimo, że nie dochowali aktów staranności, w zakresie zgłoszenia pozwanej mających istnieć wad, mimo, że wszystkie, na które się powoływali w postępowaniu, były możliwe do zauważenia już podczas czynności odbioru każdego z lokali, gdyby ta staranność ta była przez nich zachowana,

3/ art. 556 w zw z art. 638 i 656 §1 kc, jako następstwa nieoprawnego uznania przez Sąd Okręgowy, że nieprawidłowości wykonawcze dotyczące części wspólnych nieruchomości rzeczywiście są wadami fizycznymi, w rozumieniu art. 556 kc, mimo prace zostały one zrealizowane poprawnie, zgodnie z regułami sztuki budowlanej, a sposób ich zrealizowania, który nie był w sposób szczególny określony w umowach zawartych z powodami, nie zmniejszał użyteczności ani wartości rzeczy sprzedanej z uwagi na cel, któremu miało posłużyć ich zawarcie,

4/ art. 560 §3 kc w zw z art. 638 i 656 §1 kc, wobec określenia przez Sąd wysokości świadczeń należnych powodom, sprzecznie z tym przepisem, jako wyznaczonej poziomem kosztów niezbędnych do poniesienia na usunięcie twierdzonych przez nich wad, a nie jako funkcji ograniczenia wartości rzeczy sprzedanej na skutek tego, iż jest ona wadami domknięta.

Na wypadek nie uwzględnienia tej argumentacji skarżąca wносиła o uzupełnienie postępowania przed Sądem II instancji poprzez dopuszczenie dowodu z opinii biegłego / nie określając jego specjalności /, która miała posłużyć ustaleniu, czy wady na które powoływali się powodowie, były wadami w rozumieniu n art. 556 §1 kc, a sposób wykonania tych elementów przez pozwaną był poprawny z punktu widzenia zasad sztuki budowlanej.

Odpowiadając na apelację powodowie, domagając się jej oddalenia, jako pozbawionej usprawiedliwionych podstaw, wnieśli również o obciążenie przeciwniczki procesowej kosztami postępowania apelacyjnego.

### ***Rozpoznając apelację, Sąd Apelacyjny rozważył :***

Środek odwoławczy strony pozwanej jest częściowo uzasadniony, prowadząc do zmiany objętego nim rozstrzygnięcia Sądu I instancji, w sposób wskazany w punkcie 1; I, II i III, orzeczenia Sądu Apelacyjnego.

Nie ma racji skarżąca podnosząc zarzuty procesowe.

Zważywszy na argumenty , które spółka (...) powołała dla jego uzasadnienia , na wstępie należy zwrócić uwagę , iż nie ma ona racji , utożsamiając te zarzuty z zarzutem sprzeczności istotnych ustaleń z treścią zebranego materiału procesowego .

Nie zawsze bowiem jest tak , błąd oceny przekłada się na niepoprawność ustaleń pod postacią na którą powołuje się apelująca.

/ por. w tej materii , podzielane przez Sąd Odwoławczy stanowisko Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 27 listopada 2007, sygn. I ACa 882/07 , powołane za zbiorem Lex nr 466439 /

W sytuacji , gdy strona pozwana w motywach apelacji , pomimo jej rozbudowania redakcyjnego, bliżej nie wyjaśnia w czym należy upatrywać tej tożsamości , pozwala to stwierdzić , iż wniosek taki , nie jest wnioskiem uzasadnionym.

Przechodząc do oceny poszczególnych zarzutów procesowych powołanych przez apelującą , odeprzeć trzeba ten , w ramach którego zarzucza ona naruszenie art. 233 §1 kpc , pod postacią braku wszechstronności oceny zgromadzonych dowodów.

W tym kontekście przypomnieć należy , także odwołując się do utrwalonego i podzielanego przez skład Sądu Apelacyjnego rozstrzygającego sprawę , stanowiska Sądu Najwyższego , wypracowanego na tle wykładni art. 233 §1 kpc , iż skuteczne postawienie zarzutu naruszenia tego przepisu, wymaga od strony wykazania na czym, w odniesieniu do zindywidualizowanych dowodów , polegała nieprawidłowość postępowania Sądu , w zakresie ich oceny i poczynionych na jej podstawie ustaleń.

W szczególności strona ma wykazać dlaczego obdarzenie jednych dowodów wiarygodnością, czy uznanie w odróżnieniu od innych, ich szczególnego znaczenia dla dokonanych ustaleń , nie da się pogodzić z regułami doświadczenia życiowego i [lub ] zasadami logicznego rozumowania , czy też przewidzianymi przez procedurę regułami dowodzenia.

Nie oparcie stawianego zarzutu na tych zasadach , wyklucza uznanie go za usprawiedliwiony, pozostając dowolną , nie doniosłą z tego punktu widzenia , polemiką z oceną i ustaleniami Sądu

/ por. w tej materii , wyrażające podobne stanowisko , powołane tylko przykładowo, orzeczenia Sądu Najwyższego z 23 stycznia 2001, sygn. IV CKN 970/00 i z 6 lipca 2005 , sygn. III CK 3/05 , obydwa powołane za zbiorem Lex/

Taka właśnie sytuacja ma miejsce w rozstrzyganej sprawie , skoro omawiany zarzut skarżąca opiera na odmiennej , niż to uczynił Sąd Okręgowy ocenie zeznań M. Z. (2) , przesłuchanego w charakterze świadka oraz przesłuchanego w charakterze strony pozwanej, M. P..

W ramach krytyki oceny tych dwóch dowodów , przez Sąd Okręgowy skarżąca pomija to , że w części motywów wyroku poświęconych ocenie dowodów , Sąd wskazał przyczyny dla których relacje obu tych osób obdarzył wiarygodnością jedynie w części / por k. 644 . str.9 uzasadnienia / , określając kryterium jakim się przy tym posłużył , a była nim zgodność z treścią innych dowodów , uznanych w pełni za mające taki walor.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego , tak przeprowadzona ocena nie wykracza poza kryteria oceny swobodnej , pokreślone w art. 233 §1 kpc. i nie można skutecznie przeciwstawić jej wniosku apelującej , że ocena ta powinna być odmienna .

Należy przy tym zwrócić uwagę i podkreślić , że swobodna ocena dowodów jest jednym z podstawowych elementów składających się na jurysdykcyjną kompetencję Sądu . Wobec tego nawet w sytuacji , gdyby z przeprowadzonych dowodów można było wyciągnąć , wnioski równie poprawne pod względem logicznym , chociaż przeciwne do tych , które w zakresie oceny i wynikających z niej ustaleń sformułował Sąd , to dopóty dopóki ocena Sądu mieści się

w granicach zakreślonych przez wskazaną normę muszą one zostać zaaprobowane w ramach kontroli instancyjnej orzeczenia.

Odpierając zatem ten zarzut, nie można także podzielić zarzutu kolejnego, w ramach którego, wskazując na naruszenie art. 278 §1 kpc apelująca kontestuje oparcie ustaleń na opracowaniach [tak pisemnych jak i formułowanych w formie ustnej] biegłego z zakresu konstrukcji budowlanych i kosztorysowania robót budowlanych R. M. (2) / k. 427-482, k. 490-498 538-557, 589-593 / oraz k. 586 - opinia ustna na rozprawie /, w uznaniu przez Sąd Okręgowy tych opracowań, za mające cechy pozwalające na uczynienie ich podstawą tych ustaleń [i konsekwencji także, jednym źródłem formułowania wniosków w zakresie oceny prawnej roszczeń powodów.

Wszystkie te argumenty, które mają wspierać stawiany zarzut wadliwości takiego stanowiska Sądu niższej instancji, sprowadzają się do negacji wniosków jakie ekspert sformułował w zakresie potwierdzenia istnienia oraz charakteru / rodzaju / wad, jako odpowiadającym cechom o jakich mowa w art. 556 §1 kc, którymi są dotknięte części wspólne nieruchomości przy ul. (...), jak również doboru metod jakie posłużyły inż. R. M. dla ustalenia wysokości kosztów niezbędnych dla usunięcia tych, nieprawidłowości wykonawczych.

Trzeba zwrócić uwagę, że Sąd I instancji, w ramach oceny dowodu z opinii biegłego nie dysponując wiadomościami specjalnymi z danej dziedziny wiedzy, ograniczyć musi weryfikację przedłożonego opracowania eksperckiego do skontrolowania sposobu rozumowania biegłego i ustalenia czy z uzyskanych i przedstawionych przez niego wyników podjętych czynności, [badań] rzeczywiście wypływają sformułowane przezeń wnioski. Oczywiście kontrola ta obejmuje także stwierdzenie czy wnioski te realizują postawione przed biegłym zadanie, oznaczone w postanowieniu dowodowym.

Zakresem weryfikacji tego dowodu nie jest natomiast objęty ani dobór metod, które zdecydował się zastosować, odpowiadając na pytania Sądu opiniodawca, ani tym bardziej, prawdziwość przesłanek, na których biegły oparł się w swoim rozumowaniu, a co za tym idzie poprawności jego wyników. To przynależy bowiem do sfery zastrzeżonej dla podmiotu dysponującego wiadomościami specjalnymi, zatem konieczna byłoby do tego kolejna opinia specjalisty z tej samej dziedziny wiedzy z której opiniodawca jest specjalistą.

Biorąc powyższe pod rozwagę powiedzieć należy, że oceniając opracowania inżyniera R. M., Sąd I instancji nie wykroczył poza opisane wyżej granice, poprawnie uznając, iż ta opinia [wraz z kolejnymi uzupełnieniami] może zostać uznana za podstawę czynienia na jej podstawie ustaleń. Wielokrotnie uzupełniane, właśnie z inicjatywy pozwanej jego opracowania, odpowiadały wymogom procesowym wypowiedzi eksperta, nie sposób zasadnie zarzucać braku logiki wyrażonym w nim wnioskom, czy też tego, iż nie wynikają one z założeń oraz wyводу opracowań. To, że strona pozwana nie zaaprobowwała ostatecznie tych wniosków, odwołując się, w zakresie dobranych przez biegłego metod obliczeniowych do [posługując się m. in prywatnego opracowania innego specjalisty z dziedziny kosztorysowania, nie może być skutecznym narzędziem zreperowania wartości dowodowej opracowań biegłego.

Taka ocena wyklucza podzielenie omawianego zarzutu, decydując także o bezzasadności zarzutu kolejnego, a to naruszenia art. 178 §1 kpc w zw z art. 217 §1 i 3 kpc, w ramach którego apelująca spółka negowała decyzję procesową Sądu I instancji odmawiającą jej postulatowi, dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego tej samej specjalności.

Odmowa uwzględnienia ich obu, zdecydowała o nie uwzględnieniu postulatu dowodowego skarżącej zawartego w apelacji, aby w postępowaniu odwoławczym prowadzić dowód z opinii biegłego dla ustalenia charakteru wad części wspólnej z punktu widzenia kryteriów o jakich mowa w art. 556 §1 kc oraz sposobu wykonania prac budowlanych przez pozwaną.

Na te pytania odpowiadały w sposób wystarczający dotąd złożone opracowania biegłego R. M., a po wtóre, nie określając na specjalności biegłego, który miałby opinie wykonać, w motywach środka odwoławczego pozwana nie wskazała na okoliczności, które mogłyby usprawiedliwić zgłaszanie tego dowodu dopiero na tym etapie postępowania.

Nie może takiego obowiązku po jej stronie , wynikającego wprost z art. 381 kpc , wyłączać stwierdzenie , że dowód ten jest zgłaszany „ z ostrożności procesowej „ w warunkach uznania przez Sąd II instancji , że powodowie mogą dochodzić roszczeń z tytułu rękojmi.

W związku z treścią opracowań biegłego M. , na marginesie i dla zapewnienia kompletności oceny orzeczenia Sądu Okręgowego powiedzieć ponadto trzeba , że ma rację skarżąca zwracając uwagę na fakt skorygowania przezeń ostatecznej wartości prac , które należy przedsięwziąć aby usunąć stwierdzone wady części wspólnych nieruchomości przy ul. (...) [ wobec obniżenia ujętej w przygotowanym przezeń kosztorysie prac , ceny kostki brukowej , do 103 179, 81 zł ] Tej zmiany rzeczywiście Sąd I instancji nie dostrzegł ale z uwagi przyjętą przez Sąd II ocenę roszczeń powodów [ o czym będzie mowa niżej] , ten akurat błąd , pozostaje niedoniosłym dla oceny środka odwoławczego pozwanej.

Ocena , iż żaden z zarzutów procesowych postawionych przez apelującą nie jest zasadny , ma m. in. tę konsekwencję , że ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy , Sąd II instancji przyjmuje za własne.

Podzielenie w części jednego z prawno - materialnych zarzutów apelacji, w ramach którego skarżąca negowała sposób zastosowania art. 563 §1 kc w zw z art. 638 i 656 §1 kc , i w jego następstwie przyjęcie , iż powodowie mogą skutecznie formułować dochodzone roszczenia , mimo , że nie dochowali aktów staranności i nie informowali pozwanej , już w dniu odbioru mieszkań , o ujawnionych i widocznych już wówczas , wadach części wspólnych , ( o czym będzie szerzej mowa w dalszej części uzasadnienia) , zdecydowało o dopuszczeniu z urzędu przez Sąd II instancji dowodu z opinii uzupełniającej biegłego R. M. (2) , której zakres - /nie negowany przez strony sporu / , określało postanowienie dowodowe z dnia 10 marca 2017r / k. 691 v akt /

Na podstawie tego opracowania , / k. 697- 706 akt / , które parokrotnie uzupełnianie na skutek zarzutów apelującej , w ocenie Sądu Apelacyjnego , odpowiada wymaganiom stawianym opinii biegłego przez przepisy procesowe i może stanowić podstawę ustaleń faktycznych ,

Sąd II instancji dodatkowo ustalił , że koszty usunięcia tych wad , stwierdzonych w sposobie wykonania robót budowlanych obejmujących części wspólne nieruchomości przy ul. (...) w K., na które powołują się powodowie , uzasadniając dochodzone roszczenia wynoszą odpowiednio , w :

a/ ciągach pieszo - jezdnych, 59 999, 41 zł ,

b/ mechanizmie otwierania bramy , 2. 705, 40 zł ,

c/ elementach muru przy wejściu do budynku , 3 129, 16 zł ,

d/ okładzinie ścian z płytek w pomieszczeniach piwnicznych, 41, 32 zł , ,

e/ w murze oporowym przy budynku , 4552, 16 zł ,

f/ orywnowaniu nad wejściem do budynku , 2 555, 81 zł ,

g/ sposobie posadowienia płotu okalającego nieruchomość, 8 485, 34 zł.

Wobec takiego uzupełnienia okoliczności faktycznych, należy jeszcze zawrócić uwagę , że , jak wynikało z oświadczenia pełnomocnika procesowego powodów , złożonego na rozprawie ablacyjnej, z tytułu nieprawidłowości wykonawczych związanych z nieprawidłowym umiejscowieniem ogrodzenia wokół nieruchomości i koniecznością jego przesunięcia na nowe , właściwe miejsce, wzdłuż granic realności, powodowie łącznie dochodzą jedynie kwoty 3 006zł / protokół rozprawy ablacyjnej z dnia 22 maja 2017r k. 731-731 v akt /

Przed przejściem do oceny zarzutów prawno materialnych , jakkolwiek zarzut procesowy naruszenia art. 72 kpc nie został w apelacji postawiony , dla zapewnienia kompletności wyводу , odnieść się trzeba do mającego związek z zagadnieniem stosowania prawa materialnego, zagadnienia rodzaju współuczestnictwa po stronie czynnej procesu.

Rozważając tę kwestię stwierdzić należy , że pogląd Sądu I instancji o tym , że jest to współuczestnictwo materialne, nie jest uzasadniony.

Jak wynika z treści roszczeń procesowych każdego z powodów, na które składają się zarówno żądanie jak i powołane dla jego uzasadnienia okoliczności faktyczne , mają oni w procesie nawzajem pozycję zupełnie od siebie autonomiczną i każdy z nich mógłby dochodzić swojej pretensji wobec pozwanej - kontrahentki zupełnie niezależnie od stanowiska innych współwłaścicieli nieruchomości , a możliwość ta nie byłaby uzależniona, w żaden sposób tego , czy i którzy spośród pozostałych , zdecydowali się[ także ] na dochodzenie roszczeń własnych tego samego rodzaju.

Wystarczy w tym kontekście zauważyć , że jeden ze współwłaścicieli realności przy ul. (...) , nie zdecydował się na udział w procesie po stronie czynnej, co w żaden sposób nie wpłynęło na możliwość dochodzenia roszczeń objętych obecnie oceną Sądu Odwoławczego.

Potwierdzeniu tej samodzielności po stronie powodów , nie wyklucza to , że odwołują się oni w podstawie faktycznej swoich żądań do tego , iż wady , mają dotyczyć części wspólnych nieruchomości albowiem w takiej sytuacji, każdy z powodów ma samodzielną legitymację do tego aby , w ramach czynności zachowawczych dochodzić roszczeń , których źródłem są nieprawidłowości wykonawcze, tam właśnie umiejscowione

/por. w tej materii , podzielany przez skład Sądu Apelacyjnego , rozstrzygającego sprawę , judykat Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2008 , sygn. I CSK 118/ 08 - powołany za zbiorem Legalis/

W każdym z tych żądań powodowie odrębnie powoływali się na indywidualnie zawierane ze strona pozwaną umowy , a równocześnie , w ramach kwalifikacji prawnej zgłoszonych roszczeń , zgodnie odwoływali się do tych samych przepisów /ostatecznie wskazując , że wynikają one z rękojmi za wady rzeczy sprzedanej , pod postacią obniżenia ceny - por. oświadczenie pełnomocnika na rozprawie apelacyjnej z 10 marca 2017r , k. 691 v akt /.

Zatem , ponieważ roszczenia powodów , zachowując wzajemną względem siebie samodzielność , są takie same rodzajowo i opierają się na jednakowych ale nie tych samych podstawach faktycznej [ i jednakowej podstawie prawnej] , ich wspólny udział , po tej samej stronie procesu , w jednym można by kwalifikować tylko jako współuczestnictwo formalne.

Wyklucza ją jednak fakt nie spełnienia warunku takiej kwalifikacji o jakim mowa w końcowej części pkt 2 §1 art. 72 kpc , wymagającej , aby właściwość Sądu mającego sprawę rozstrzygać była uzasadniona dla każdego z roszczeń z osobna jak i dla wszystkich łącznie.

W konsekwencji należałoby przyjąć , że roszczenie każdego z powodów powinno być rozpoznawane , zważywszy na ich wysokość i rodzaj , przez Sąd Rejonowy .

Rozstrzygnięcie o nich przez Sąd Okręgowy, nie jest jednak wadą powodującą nieważność postępowania , którą Sad II instancji byłby zobligowany brać pod rozwagę z urzędu [ argument z art. 379 pkt 6 kpc]

Przechodząc do oceny zarzutów naruszenia prawa materialnego po pierwsze ocenić należy jako nietrafny ten , w ramach którego pozwana kwestionuje poprawność dokonanej przez Sąd niższej instancji , kwalifikacji umów zawartych przez powodów ze spółka (...) , jako umów o roboty budowlane, w rozumieniu art 647 kc.

Stanowisko prawne Sądu Okręgowego jest wbrew zarzutowi poprawne.

Gdy wziąć pod uwagę tę , treść uzasadnionym jest przyjęcie , iż na podstawie , na nieruchomości , której powodowie byli współwłaścicielami, pozwana miała wznieść budynek wielomieszkańcowy oraz ogrodzić i zagospodarować teren elementami infrastruktury np. pod postacią podjazdu wykonanego z [ nowej ] betonowej kostki brukowej , jak również wydać powstałe w ten sposób samodzielne lokale , o cechach powierzchniowych i technicznych bliżej opisanych w poszczególnych umowach, a powodowie objąć je w posiadanie jako właściciele , to nie można w

sposób usprawiedliwiony twierdzić, że taka kwalifikacja jest wadliwa, a strony sporu zawarły umowy o charakterze nienazwanym.

Bez znaczenia dla tej kwalifikacji pozostaje to, że roboty budowlane faktycznie realizował, na podstawie odrębnej umowy z D. (...) - B. inny podmiot, podobnie jak i to, w jaki sposób umowy były zatytułowane były zatytułowane czy też, że zawierały w sobie także postanowienia odwołujące się do umów zlecenia.

Zauważając dodatkowo, że ich teksty były przygotowywane przez pozwaną, następnie akceptowane przez powodów, nie można, wobec tego podzielić, wynikającej z motywów omawianego zarzutu, zasadniczej tezy skarżącej o tym, że w odniesieniu do dokonanych przez strony sporu czynności prawnych nie uprawnionym jest, warunkach stwierdzenia wad wykonawczych, nawet odpowiednie stosowanie przepisów o rękojmi za wady rzeczy sprzedanej [w ich brzmieniu obowiązującym przed 25 grudnia 2014r] albowiem umowy te były umowami nienazwanymi o charakterze mieszanym.

Kolejne zarzuty pozwanej świadczą o niespójności jej stanowiska, prezentowanego w środku odwoławczym. Oto bowiem jeżeli pozwana z jednej strony, powołując omówiony zarzut twierdzi, że powodowie w ogóle nie mogą skutecznie formułować dochodzonych roszczeń dlatego, iż w odniesieniu do umów jakie każdy z nich zawarł ze spółką, przepisy o rękojmi za wady w zupełności nie mają zastosowania, to powoływanie zarzutów na podstawie których pozwana twierdzi, iż uprawnienia te po ich stronie wygasły [i równocześnie], że ich rozmiary ilościowe zostały wadliwie przez Sąd określone, w warunkach zastosowania nieprawidłowej metody obliczenia ich wysokości, w sposób jednoznaczny tę niespójność stanowiska spółki (...), potwierdzają.

Przechodząc do oceny pierwszego z nich, w ramach którego apelująca zarzuca naruszenie art. 563 §1 kc wobec nie uwzględnienia przez Sąd, iż dochodzone roszczenia wygasły dlatego, iż powodowie, nie dochowując obciążających ich aktów stadności, nie zgłosili pozwanej wad, które [o ile rzeczywiście istniały], już w czasie protokolarnych odbiorów lokali mieszkalnych były już wówczas widoczne.

W pierwszej kolejności zwrócić należy uwagę, że skarżąca, w ramach motywów tego zarzutu, wady które w ten sposób kwalifikuje, odnosi nie do wszystkich na które powołują się powodowie, w podstawie faktycznej żądań, a jedynie do: braku rynien, nie wykonania ciągów pieszo jezdnych, w sposób wskazany w umowach, nieprawidłowości systemu awaryjnego otwierania bramy i posadowienia ogrodzenia nieruchomości poza jej granicami.

Po wtóre argumenty, które powołuje skarżąca by go uzasadnić, nie są przekonywujące gdy weźmie się pod uwagę, w jaki sposób odnosiła się ona do stanowiska powodów w zakresie istnienia wad części wspólnych oraz roszczeń jakie w związku z nimi formułowali, w okresie przed wszczęciem procesu.

Szczególnie istotne z tego punktu widzenia jest stanowisko spółki jakie wobec twierdzeń o wadach i wynikających stad roszczeń, zawartych w piśmie pełnomocnika powodów z 27 października 2010r, zajęła w piśmie stanowiącym odpowiedź na nie, datowanym na 30 listopada 2010 r. / por. k.67-70 i 71-72 akt / .

W jego ramach pozwana nie kwestionując, że powodowie mogą roszczenia tej treści wobec niej kierować i nie twierdząc wówczas, iż na skutek przekroczenia terminu z art. 563 §1 kc wygasły, [który to skutek już wówczas także byłby nastąpił], tylko w odniesieniu do sposobu posadowienia ogrodzenia oraz wykonania mechanizmu automatycznego otwierania bramy, przeczyła, aby były to nieprawidłowości wykonawcze.

W stosunku do pozostałych albo to wskazywała, iż zleciła ich usunięcie rzeczywistemu realizatorowi prac Z. C. albo też godziła się na refundację kosztów poniesionych przez powodów na usunięcie wskazywanego braku, po przedstawieniu kosztorysu [odnosiło się to czynności związanych z założeniem brakującej części orynnowania] albo też stanęła na stanowisku, iż pozostałe, wytknięte nieprawidłowości są usprawiedliwione warunkami, w jakich roboty były wykonywane [zastąpienie kostki brukowej z betonu płytami ażurowymi na ciągach pieszo jezdnych]

Także w ramach postępowania wywołanego wnioskiem o zawiązanie do próby ugodowej , nie zgadzając się proponowane przez właścicieli lokali warunki polubownego zakończenia sporu, nie podnosiła takich argumentów i zarzutów.

Po raz pierwszy pojawiły się dopiero w ramach sporu sądowego, a zatem to strona pozwana , tym bardziej była zobligowaną w procesie wykazywać okoliczności , mogące stanowić podstawę do potwierdzenia ich zasadności. Tego rodzaju dowodów spółka (...) nie zaoferowała, nie czyniąc tego także w ramach postępowania przed Sądem II instancji.

Dlatego co do zasady, w oparciu o fakty ustalone w sprawie , Sąd Okręgowy miał podstawę do wyrażenia oceny , że wady części wspólnych nieruchomości do których odwołują się powodowie , jako podstawy dochodzonych roszczeń , albo to powstały w okresie późniejszym aniżeli okres w jakim odebrali oni protokolarnie swoje lokale , a w odniesieniu do tych , które istniały już wówczas czyli nieprawidłowość mechanizmu awaryjnego otwierania bramy wjazdowej , niewłaściwego posadowienia ogrodzenia nieruchomości i niezgodnego z umowami wykonawstwa ciągów pieszo-jezdnymi , nie mnoga hyc obciążeni konsekwencjami niezgłoszenia tych wad we właściwym , wskazanym przez art. 563 §1 kc terminie.

Jako niefachowcy w branży budowlanej , w ramach odbiorów , koncertowali się na samych lokalach, które mieli objąć i zgodności ich cech z postanowieniami umów . Co więcej w odniesieniu do sposobu wykonania części wspólnych realności , stanowiły one tylko bardzo ogólnie o uporządkowaniu i zagospodarowaniu terenu , bez odwoływania się do szczegółowych cech tegoż.

Jak już powiedziano wcześniej to pozwana miała dowieść , że , w tych warunkach faktycznych, termin o jakim mowa w art. 563 §1 kc , został przez powodów przekroczony , a obowiązku tego nie zdołała udźwignąć.

Argumentacja Sądu I instancji dotycząca tego zagadnienia nie jest przekonująca tylko w jednym jej fragmencie , a mianowicie w odniesieniu do wady dotyczącej nie wykonania elementów tzw małej architektury- ciągów pieszo - jezdnych i z betonowej kostki brukowej, i w odniesieniu do roszczeń konstruowanych na podstawie tej nieprawidłowości wykonawczej , stawiany przez skarżącą zarzut prawno materialny jest usprawiedliwiony.

Doświadczenie życiowe uczy bowiem , iż nie trzeba mieć przygotowania zawodowego z dziedziny budownictwa, aby dostrzec , że ciągi te , prowadzące do budynku mieszkalnego od wjazdu na posesję są wykonane z innego materiału wierzchniego aniżeli ten , do którego użycia w tym elemencie zagospodarowania terenu pozwana zobowiązała się , w podpisanych z powodami umowach. Zastąpiła je płytami ażurowymi , nie wykazując rzeczywistej konieczności takiej zmiany [ niemożność położenia nawierzchni z kostki pozostała tylko w sferze twierdzeń spółki ] . Użycie płyt ażurowych , jak wskazywał biegły M. , w swoich opracowaniach, jest rozwiązaniem gorszym , mniej estetycznym i trwałym w porównaniu z kostką.

Wobec tego ta niezgodność z umowami powinna była być, przez odbierających lokale , zauważona od razu i zgłoszona pozwanej już podczas odbiorów lub bezpośrednio po nich , a nie dochowanie terminu miesięcznego dla dokonania tych czynności w odniesieniu do dokonanej przez pozwaną nieuprawnionej zmiany powoduje , po myśli art. 563 §1 , że roszczenia dochodzone przez powodów o ile oparte są na nieprawidłowości wykonawczej tego elementu infrastruktury należy uznać za wygasłe.

W konsekwencji, strona pozwana odpowiada wobec byłych kontrahentów za wadę tego elementu zagospodarowania nieruchomości wspólnej tylko, w odniesieniu do kosztów związanych z usunięciem nieprawidłowego pokrycia , naprawy podbudowy[ ta bowiem okazała się być także wykonana wadliwie , prowadząc do ujawnienia się w okresie, późniejszej eksploatacji , kolei i innych nierówności ] wraz konieczną wymianą obrzeży [ krawężników ] oraz następczym umocnieniem jej warstwą wierzchnią z materiału odzyskowego.

Łączny koszt który się wiąże z całością tych prac, został określony przez biegłego R. M. na kwotę 59 999, 41 zł / k. 702 akt /



Nietrafnie podnoszony jest przez apelującą zarzut naruszenia art. 560 §3 kc , którego realizacji pozwana upatruje w pominięciu przez Sąd Okręgowy opisanego w tym przepisie mechanizmu określenia wysokości roszczenia z tytułu obniżenia ceny rzeczy , która zostaje sprzedana jako wadliwa w rozumieniu art. 556 §1 kc.

Dla porządku przypomnieć należy , że z uwagi na daty zawarcia umów przez strony , których realizacja jest podstawą dochodzonych roszczeń , doniosłe dla rozstrzygnięcia są normy kodeksu cywilnego, dotyczące rękojmi za wady rzeczy sprzedanej , obowiązujące przed zmianami dokonanyymi z dniem 25 grudnia 2014r.

Po wtóre pamiętać trzeba , że z jednej strony , po pewnych wahaniach ,powodowie za pośrednictwem swojego pełnomocnika , określili ostatecznie swoje roszczenia, jako dochodzone z tytułu obniżenia cen za lokale , wobec wad , którymi dotknięte są części wspólne nieruchomości przy ul. (...) w K..

Po trzecie nie można w ramach oceny tych roszczeń z punktu widzenia normy art. 560 §3 kc tracić z pola widzenia i nie uwzględniać , że przepis ten , podobnie jak i inne składające się regulację dotyczącą rękojmi za wady rzeczy sprzedanej z uwagi na kwalifikację charakteru umów zawartych przez strony , może mieć w rozstrzyganej sprawie zastosowanie jedynie odpowiednie.

Biorąc to pod rozwagę zauważyć trzeba , że wady wykonawcze do których odwołują się powodowie, nie dotyczą wybudowanych przez pozwaną lokali, a jedynie części wspólnych nieruchomości przy ul (...),

Takie ich umiejscowienie , wymagałoby dla zastosowania, opisanego przez art. 560 §3 kc , sposobu określania proporcji w jakiej cena za poszczególne lokale miałyby zostać obniżona, na skutek ich ujawnienie się , zgromadzenia odpowiedniej ilości nieruchomości o takich samych lub zbliżonych cechach , jakimi charakteryzuje się sporna realność , ramach których część byłaby dotknięta tego samego rodzaju wadami [ części wspólnych ] a część byłaby od nich wolna.

Dopiero porównanie ich rynkowych wartości mogłoby prowadzić do określenia tego stosunku o jakim stanowi ten przepis.

Racjonalnie i z punktu widzenia doświadczenia życiowego rzecz oceniając , w obrocie rynkowym zgromadzenie takich dwóch zbiorów nieruchomości przeznaczonych do wartościowego porównania nieruchomości , w szczególności właśnie na umiejscowienie wad byłoby co najmniej bardzo uciążliwe , skoro co do zasady nie są oferowane do sprzedaży realności wadliwe , a w każdym razie odwołująca się do konieczności zastosowania tego mechanizmu ustalenia zakresu obniżenia cen pozwana nie wskazała na takie fakty , które rzeczywiście , a nie tylko w sferze deklaratywnej taką możliwość potwierdzałyby.

Co więcej , odwołując się do niego strona pozwana , także na etapie postępowania odwoławczego , mimo , że biegły z zakresu budownictwa jednoznacznie wskazywał na opisane trudności, a także na konieczność przeprowadzenia dowodu z opinii eksperta z zakresu szacowania nieruchomości , który mógłby autorytatywnie takiego porównania i ustalenia właściwej proporcji dokonać /por k. 746 v akt , zapis dźwiękowy rozprawy z 26 czerwca 2017r minuty 4-21/ , nie wniosowała przeprowadzenia dowodu z takiej opinii , poprzestając na postulacie dowodowym przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego tej samej specjalności , co biedgły R. M../ por zapis dźwiękowy rozprawy apelacyjnej z dnia 26 czerwca 2017 , minuty 42-44 k. 747 akt /

Opisane trudności i brak właściwie ukierunkowanej aktywności dowodowej strony , która odwoływała się nieprawidłowego określenia przez powodów wielkości dochodzonych roszczeń , nie uzasadnia jednak podzielenia zapłaty skarżącej, zgodnie z którym w takiej sytuacji , tak kwalifikowane roszczenia powodów , powinny ulec oddaleniu w całości.

Odnosząc , że stanowisko to ma swoje potwierdzenie w tożsamym poglądzie Sądu Najwyższego , zawartym w uchwale z 21 marca 1977r , sygn. III CZP 11/787 , publ.OSN 1977 nr 8 poz 132 , Sąd Apelacyjny tego poglądu, jako

nadmiernie restryktywnego nie podziela , zauważając , że od jego podtrzymywania Sąd Najwyższy , w kolejnych orzeczeniach odstąpił , a spotkał się on także z krytyką przedstawicieli literatury.

/ por dla przykładu wyrok SN z 16 grudnia 1998r, sygn. III CKN 74/98 , powołany za zbiorem Legalis oraz wypowiedzi E. Łętowskiej w : Prawo umów s. 405, C. Żuławskiej w Komentarzu do KC t. III cz. 1 s. 44 , wydanie 2001 oraz W. Katnera w : Systemie Prawa Prywatnego t. 7 s. 133 /

Przyjmując zatem , że trudności te nie stoją na przeszkodzie dochodzeniu tych roszczeń należy opowiedzieć się za tym, aby tych warunkach , ich rozmiar ilościowy był wyznaczony skalą kosztów i starań jakie trzeba ponieść na to, aby na skutek usunięcia stwierdzonych wad nabyta rzecz uzyskała [ odzyskała ] , w odniesieniu do swojej użyteczności i [ lub ] wartości takie cechy , które był przedmiotem konsensu stron zawierających umowę i o których zapewniał nabywca zbywca.

W okolicznościach faktycznych rozstrzyganej sprawy , które decydują o przyjęciu , w tym przypadku takiego sposobu określenia wysokości świadczeń należnych powodom , na marginesie zauważyć należy, iż znajduje om aprobatę także w innych rozstrzygnięciach Sądów powszechnych i Sadu Najwyższego, by wskazać, jedynie dla przykładu ,

/ powołany już wcześniej, wyrok SN z 16 grudnia 1998r oraz rozstrzygnięcie Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 8 lipca 2016r , w sprawie o sygnaturze I ACa 172/16 , obydwie powołane za zbiorem Legalis./

Opisane powody decydują zatem o wniosku , że sięgnięcie przez Sąd I instancji po taki sposób określenia uzasadnionej wysokości roszczeń należnych powodem , nie było błędem , wytykanym przez skarżącą , w ramach omówionego zarzutu , który w tych warunkach należy uznać za nietrafny..

W ramach konkluzji , ocenić zatem należy , że powodowie z tytułu, mających samodzielny względem siebie charakter , roszczeń , zasadnie domagają się ogółem zapłaty kwoty 76 726, 93 zł na która składają się koszty częściowe związane z usunięciem wad części wspólnych nieruchomości przy ul. (...) w K. , a podnoszące się do: usunięcia nieprawidłowości wykonawczych:

a/ ciągów pieszo- jezdnych – 59 999, 41 zł,

b/ wadliwego mechanizmu awaryjnego otwierania bramy wjazdowej na posesję – 2 705, 40 zł ,

c/ elementów muru przy wejściu do budynku – 3 129, 16 zł ,

d/ elementów muru oporowego przy budynku – 4 552, 16 zł ,

e/ nieprawidłowo osadzonych płytek w pomieszczeniach piwnicznych – 41, 32 zł ,

f/ brakującej części orynowania – 2 555, 81 zł ,

g/ usunięcia pęknięć ścian na parterze budynku – 737 , 67 zł ,

h/ przesunięcia ogrodzenia nieruchomości – 3 006 zł / taka suma z tego tytułu była przez powodów dochodzona /

Uwzględnivszy wielkość udziałów poszczególnych powodów w nieruchomości wspólnej należna każdemu z nich suma stanowi iloczyn tych udziałów i ilorazu wartości 76 726, 93 oraz 55387

Przy założeniu , że na 1/ 55387 przypada, wobec tego [ z pewnym koniecznym przybliżeniem ], kwota 1, 385 zł [ 76 726, 93 : 55387] ., należne każdemu z powodów kwoty , zostały określone treści punktu 1 I ppkt a/-f/ wyroku Sądu II instancji .

Przy tym ,w przypadku I. Z. i R. C. , ponieważ ich udziały są objęte współwłasnością w część ułamkowych , każdemu z nich przypada połowa należnej z tego wyliczenia sumy.

Powodowie są uprawnieni aby świadczenia zostały im przyznane w raz z ustawowymi odsetkami [ ustawowymi odsetkami za opóźnienie ], poczuwszy od daty wniesienia pozwu albowiem już wcześniej, w ramach zawiadania do próby ugodowej [ wniosek z dnia 7 stycznia 2011r ] wezwali spółkę (...) do spełnienia , później w drodze procesu , dochodzonych roszczeń.

Zmieniając , na skutek częściowego uwzględnienie apelacji, orzeczenie Sądu I instancji , Sąd Apelacyjny dokonał także , będącą następstwem tej zmiany , korekty rozstrzygnięcia o kosztach procesu oraz zakresu obowiązku ,w jakim na każdą ze stron został nałożony obowiązek pokrycia kosztów sądowych związanych z postępowaniem.

Podstawą rozstrzygnięcia w tym zakresie , w warunkach jedynie częściowego uwzględnienia żądań powodów , jest norma art. 100 kpc , w ramach zastosowania której koszty te, pomiędzy stronami podlegają rozdzielaniu.

Ponieważ powodowie dochodzili łącznie kwoty 109 371 złotych , a zakres ilościowy w jakim ostatecznie ich żądania zostały ocenione jako zasadne , stanowi kwotę ogółem 76 726 zł [ obydwie wielkości przyjęto z pewnym przybliżeniem ], wzajemna proporcja, wyrażająca zakres wygranej i porażki w procesie , odzwierciedla relacja 70 % do 30 %.

Powodowie ponieśli łącznie , w sposób celowy , kwotę 10 671 zł na którą złożyły się opłata od pozwu - przy uwzględnieniu kwoty 500 zwróconej przez Sąd , sześć opłat skarbowych od pełnomocnictw dla tego samego reprezentanta procesowego oraz wynagrodzenie tegoż [ w kwocie 3600 ], obliczone według stawki minimalnej, jak również zaliczka na koszty opinii biegłego , w wymiarze 2 000 złotych.

Z kolei pozwana wydatkowała 3617 zł , na wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika oraz z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Łącznie zatem koszty te wyniosły 14 288 złotych.

Ponieważ powodowie łącznie , jak wynika ze wskazanej wyżej proporcji , powinni byli ponieść 4 286, 40 [ 30 % x 14 288 zł ] to należna jest im od strony przeciwnej różnica pomiędzy kwotami 10 671 zł i 4 286, 40 czyli 6 384, 60 zł.

Należność ta przypada im w częściach równych czyli po 1064, 10 zł

Ta sama reguła została zastosowana, w odniesieniu do wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatków związanych z postępowaniem , na wynagrodzenie biegłego.

Wyłożona ze środków budżetowych , na ten cel kwota 1 885 , 77 zł obciąża w zakresie sumy 1320, 03 zł pozwaną , a w pozostałej , , w częściach równych sześcioro powodów , co wraz brakującą częścią opłaty od pozwu , [ 500 złotych ] stanowiąc kwoty po 177, 62 zł obciążające każdego z nich.

Z podanych przyczyn , w uznaniu środka odwoławczego pozwanej za w części uzasadniony , Sąd II instancji orzekł jak w punkcie 1 ; I , II i III , na podstawie art. 386 §1 kpc.

W pozostałej części apelacja spółki (...) , jako niezasadna , podlegała oddaleniu , na podstawie art. 385 kpc [ pkt 2 ] sentencji orzeczenia.

Rozstrzygając o kosztach postępowania apelacyjnego , Sąd II instancji , stosując art. 100 kpc w zw art. 108 §1 i 391 §1 kpc , wzajemnie je rozdzielił , uwzględniając zakres w jakim pozwana wykazała swój postulat zawarty we wniosku środka odwoławczego.

Ponieważ wykazała jego trafność w 29 % , ulegając w pozostałej części, to wzajemną proporcję zastosowaną do wzajemnych rozliczeń stron z tego tytułu wyraża stosunek 71 % do 29%

Pozwana poniosła ogółem , na tym etapie postępowania 10 784 zł , na która złożyły się : opłata od apelacji – 5 384 zł , oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego , ustalone na podstawie Rozporządzenia MS w sprawie opłat za

czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015r [ Dz U z 2015 poz. 1804 ], biorąc pod rozwagę wartość przedmiotu sporu , - 5400 złotych .

Pozwani ponieśli ogółem 5400 złotych.

Łącznie zatem koszty te wyniosły 16 184 złote.

Stosując wskazaną proporcję, to powodowie ponieśli więcej aniżeli byli do tego zobowiązani o sumę 706, 64 zł [ 5400zł – 4693, 36zł ] i taka też kwotę , z której każdemu z nich przypada po 117, 77 zł , jest zobowiązana im zwrócić apelująca .

Taka sama reguła została zastosowana , w odniesieniu do udziału każdej ze stron w wydatkach wyłożonych tymczasowo przez Sąd II instancji na wynagrodzenie opiniującego biegłego z zakresu kontrakcji budowlanych , które zostały ustalone na sumę 1297,66 zł . Z tego tytułu pozwaną obciąża kwota 921, 34 zł , a każdego z powodów kwota 62, 72 zł.

SSA Regina Kurek SSA Grzegorz Krężolek SSA Paweł Czepiel