

# WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 21 marca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Teresa Rak
Sędziowie:	SSA Barbara Górczanowska (spr.) SSA Regina Kurek
Protokolant:	sekr. sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 21 marca 2018 r. w Krakowie na rozprawie  
sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W.  
przeciwko (...) S.A. w K.  
o zapłatę, ewentualnie nakazanie  
na skutek apelacji obu stron  
od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach  
z dnia 17 lutego 2017 r. sygn. akt I C 1131/12

1. **oddala obie apelacje;**

2. **zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Barbara Górczanowska SSA Teresa Rak SSA Regina Kurek

## UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 21 marca 2018 r.

Strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w W., po ostatecznym ukształtowaniu powództwa w toku sporu, domagała się zasądzenia od pozwanego (...) S.A. w K. kwoty 2.066.309,32 zł z ustawowymi odsetkami od dnia rozszerzenia powództwa tj. od 6 sierpnia 2015 r., do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za wadliwe wykonanie zobowiązania, polegającego na wybudowaniu budynku z wadami, ewentualnie o nakazanie pozwanemu dokonania napraw wszelkich wad i usterek w budynku (...) w zakresie: obróbki blacharskiej dachu, zewnętrznych tynków i okładzin z kamienia, wentylacji basenu i fitness, grodzi ppoż. w garażu podziemnym,

pokrycia dachu, izolacji i posadzek na balkonach, oranżeriach, loggiach i tarasach, na pośrednim poziomie części podziemnej budynku, stropu nad garażem w poziomie (...)w osiach (...) – poziom(...), przeciwwodnej papowej izolacji pionowej na ścianach piwnicznych powyżej oczepów w poziomie stropów kondygnacji piwnicznych, izolacji pionowej na kątowej ścianie oporowej ograniczającej skarpe przed wjazdem do garażu dla mieszkańców na poziomie (...), naprawy fragmentów posadзки w poziomie wjazdu do garażu podziemnego na poziomie (...), usunięcie skutków przecieków wody do części podziemnej garażu oraz zasądzenia kwoty 292.670,32 zł tytułem odszkodowania za dokonaną na własny koszt naprawę rur doprowadzających ciepłą i zimną wodę do wszystkich lokali w budynku, oraz o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów postępowania. Powód domagał się nadto ustalenia, że pozwany ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za dalsze, mogące wystąpić w przyszłości skutki wad już ujawnionych w budynku, w szczególności wad izolacji przed zawilgoceniem oraz wad wykonania tarasów i balkonów.

Pozwany (...) S.A. w K. wnosił o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu, zarzucając brak legitymacji procesowej czynnej powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej a wady, za które odpowiedzialność ponosił pozwany, zostały przez niego usunięte.

Wyrokiem z dnia 17 lutego 2017 r. Sąd Okręgowy w Kielcach I Wydział Cywilny zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 167.374,99 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 17 lutego 2017 roku do dnia zapłaty; oddalił powództwo w pozostałej części; nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Kielcach od Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w W. z zasądzonych na jej rzecz roszczenia kwotę 61.711,43 zł, a od (...) Spółki Akcyjnej w K. kwotę 8.100 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych; zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 14.095,20 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne:

Nieruchomość przy ul. (...) w W. jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, z usługami o 7/8 kondygnacjach nadziemnych i dwóch zagłębionych, wybudowanym w technologii tradycyjnej żelbetowej monolitycznej w ustroju słupowo-płytowym. Był on oddany do użytkowania we wrześniu 2005r. Budynek wybudowano na podstawie projektu firmy (...) z siedzibą w W. opracowanego we wrześniu 2001r. Inwestorem tej inwestycji był pozwany (...) S.A. w K., a generalnym wykonawcą firma (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.. Przedmiotowy budynek mieści 72 lokale mieszkalne o różnicowanej powierzchni oraz jeden lokal usługowy, należący uprzednio do (...) Sp. z o.o. w W., obecnie do (...) Sp. z o.o. (...) reklamowany przez pozwanego jako budynek o nazwie (...), składający się z 72 apartamentów o pow. 38 – 202 m<sup>2</sup>, a jego standard obejmował: parking podziemny, zespół rekreacyjny z basenem, sauną, fitness klubem, salą klubową, całodobową ochronę i monitoring. Po oddaniu budynku do użytkowania pojawiały się różnego typu wady. Z uwagi na powyższe pozwany przy udziale generalnego wykonawcy stawiał się na wezwania powoda celem wyjaśnienia przyczyn pojawiających się wad i usuwania wad zawinionych przez pozwanego.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 20 stycznia 2010r. zostało zawarte porozumienie między stronami w przedmiocie zakresu i terminów usuwania wad i usterek przedmiotowego budynku. Zgodnie z tym porozumieniem pozwany w ramach wykonywania zobowiązań z tytułu rękojmi zobowiązał się do usunięcia do dnia 1 maja 2010r. przecieków wód gruntowych i opadowych budynku na poziomie garaży, wg projektu budowlanego wraz z późniejszym jego aneksem autorstwa dr inż. A. M. z dnia 21 września 2009r. w zakresie przecieków wskazanych w badaniach R. K. w tzw. mapie przecieków. Prace te miała wykonać firma (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., a na zakres prac pozwany miał udzielić Wspólnocie (...) -letniej gwarancji. Wspólnota zaakceptowała cesję przez pozwanego praw z gwarancji wystawionej przez spółkę (...). Pozwany zobowiązał się wykonać kompleksowe usunięcie skutków w/w przecieków poprzez malowanie ścian i naprawę posadzek garaży, korytarzy garażowych, komórek lokatorskich oraz holi windowych na poziomie garaży. Wykonanie w/w prac miało nastąpić na podstawie projektów/uzgodnień z dr inż. A. M. tak, aby prace te odpowiadały standardowi budynku. Prace naprawcze miały zostać rozpoczęte po zakończeniu prac wymienionych na wstępie porozumienia i stwierdzeniu ich skuteczności. Wspólnota zobowiązała się zapewnić pozwanemu dostępność do obiektu celem wykonania pomiarów wydajności wentylacji na terenie korytarzy prowadzących do komórek lokatorskich. Nadto w porozumieniu tym pozwany zobowiązał się do wykonania napraw w zakresie izolacji i posadzek na balkonach wiosną 2010r. w terminie do 3 miesięcy od momentu ich

udostępnienia przez użytkowników poszczególnych lokali. Naprawa każdego kwestionowanego balkonu/tarasu miała być ustalona indywidualnie (podczas wizji lokalnej), a wybrany sposób naprawy ma zapewnić skuteczność tychże prac oraz ograniczyć do minimum uciążliwości z tym związane. Inwentaryzacja balkonów celem ustalenia przyczyn powstałych wad i zakresu napraw miała rozpocząć się 18 października, a w terminie do 30 października pozwany miał wykonać naprawę izolacji na jednym balkonie wskazanym przez Wspólnotę, o ile warunki atmosferyczne, od których uzależniona jest technologia naprawy, na to pozwolą. Tytułem odszkodowania za niedogodności związane z prowadzonymi pracami naprawczymi w budynku Wspólnoty pozwany zobowiązał się do wykonania przeróbki umiejscowienia i przerobienia divarów kamer C. w terminie do 31 października 2009r. oraz przebudowy zewnętrznego basenu kaskadowego. Całość prac związanych z przebudową tego basenu kaskadowego miała być zgodna z założeniami projektu autorstwa członka Zarządu Wspólnoty – R. M., a wstrzymane prace związane z doszczelnieniem kaskady (zgłoszone przez Wspólnotę jako usterka) nie będą tym samym kończone w pierwotnym kształcie architektonicznym. Prace te miały zostać rozpoczęte wiosną 2010r. i zakończone w terminie do 1 maja 2010r. Do wszystkich wykonanych prac naprawczych oraz robót budowlanych wymienionych powyżej w porozumieniu pozwany miał dostarczyć administratorowi Wspólnoty dokumentację powykonawczą oraz karty gwarancyjne wystawione przez producentów na zamontowane urządzenia oraz (...). Pozwany – w ramach podniesienia standardu budynku – zadeklarował zamiar współpracy przy projektowaniu i wykonaniu zadania nad wejściem głównym do budynku od strony ul. (...) i swoją partycypację w kosztach realizacji zadania do wysokości 20.000 zł netto. Ustalono, że we wszystkich pracach tego wymagających Wspólnota ma prawo ustanowić swego inspektora nadzoru. Strony dopuściły możliwość korekty terminów tych prac, przy których technologia naprawy uzależniona jest od warunków atmosferycznych, a zmiana terminów wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Sąd pierwszej instancji ustalił następnie, że w dniu 23 września 2014r. pomiędzy powodową Wspólnotą Mieszkaniową a (...) s.c. M. K., W. W. z siedzibą w W. została zawarta umowa na roboty budowlane w zakresie wymiany instalacji sanitarnej zimnej i ciepłej wody użytkowej w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w W.. Zakres prac obejmował m.in. wykonanie przewodów poziomych zimnej wody; wymianę przewodów poziomych ciepłej wody i cyrkulacji ciepłej wody; wymianę pionów zimnej wody, ciepłej wody i cyrkulacji; dostosowanie instalacji ppoż. zgodnie z projektem; wymianę wodomierzy (ewentualnie montaż przy punktach czerpalnych poza lokalami) wraz ze spisaniem protokołów dla wodomierzy; wykonanie przejść ppoż.; wykonanie izolacji; badania istniejących hydrantów; uruchomienie i płukanie instalacji po wykonaniu prac. Szczegółowy zakres robót określał projekt budowlany i wytyczne do wykonania robót stanowiące załączniki do umowy. Określony w załączniku nr (...) „Wytyczne do wykonania robót” zakres robót obejmował roboty instalacyjne wyżej wymienione oraz wszelkie prace odtworzeniowe po wykonanych robotach instalacyjnych. W dniu 10 października 2014r. został podpisany protokół przekazania terenu robót. W protokole zapisano, że zakresem robót miały być objęte instalacje zimnej i ciepłej wody użytkowej, cyrkulacji ciepłej wody oraz instalacja ppoż. w budynku apartamentowym przy ul. (...) w W.. Roboty miały być realizowane na podstawie umowy z dnia 23 września 2014r. W dniu podpisania protokołu przekazano wykonawcy: projekt wykonawczy częściowej wymiany instalacji sanitarnej zimnej i ciepłej wody użytkowej, cyrkulacji ciepłej wody oraz prac remontowych instalacji ppoż. w w/w budynku oraz rysunek nr (...) – szczegóły pomieszczenia hydroforni. W dniu 10 października 2014r. przedstawiciele powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej podpisali z W. F. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą A. (...) Biuro (...) z siedzibą w W. o pełnienie funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego nad robotami związanymi z wymianą instalacji sanitarnej zimnej i ciepłej wody użytkowej w budynku przy ul. (...) w W.. W dniu 10 października 2014r. przedstawiciele powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej podpisali także z W. W. (2) prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą W.W. Serwis (...) z siedzibą w W. umowę o pełnienie nadzoru nad technicznymi aspektami realizacji robót budowlano-instalacyjnych podczas inwestycji pod nazwą: wymiana instalacji sanitarnej zimnej i ciepłej wody użytkowej w budynku przy ul. (...) w W.. W dniu 30 stycznia 2015r. spisano aneks do umowy z dnia 23 września 2014r. Zakres prac objętych umową uległ rozszerzeniu o: wymianę trójników w lokalach; inwentaryzację instalacji przeciwwamrożeniowej rur wodnych w garażu budynku; wymianę kolektorów zestawu pompowego w węźle ciepłym budynku; likwidację przecieków instalacji w węźle ciepłym; wymianę łożysk w zestawie hydroforowym; zamontowanie dodatkowych kompensatorów mieszkowych na instalacji wodnej. W dniu 4 lutego 2015r. został podpisany protokół końcowy odbioru robót. W protokole zapisano, że roboty zostały wykonane w terminie od 10 października 2014r. do 30 stycznia 2015r. Całkowity koszt poniesiony przez powodową Wspólnotę

Mieszkańców na wymianę instalacji zimnej i ciepłej wody użytkowej, cyrkulacji oraz instalacji hydrantowej przy uwzględnieniu wartości amortyzacji wynosi 178.606,54 zł netto, 193.577,99 zł brutto. W protokole Nr (...) z dnia 31 grudnia 2013r. z kontroli stanu technicznego i wartości użytkowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. (...) w W. przeprowadzonej przez rzeczoznawców budowlanych J. K. i W. M. nie stwierdzono, aby instalacje zimnej i ciepłej wody były w złym stanie technicznym, a zastrzeżenia osób dokonujących kontroli okresowej dotyczyły jedynie węzła cieplnego, użytkowanego przez (...). Kolejne protokoły kontroli okresowej stanu technicznej sprawności elementów budynku były sporządzane w grudniu 2014r., maju 2015r. i listopadzie 2015r.

Według ustaleń Sądu Okręgowego, właściciele odrębnych lokali w przedmiotowej nieruchomości tworzą powodową Wspólnotę Mieszkańców nieruchomości przy ul. (...) w W.. Z prawem własności lokali związane są udziały poszczególnych właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej, obejmującej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wspólnej, stanowiącej działkę gruntu nr (...) z obrębem (...)wraz z prawem współwłasności części wspólnych budynku mieszkalnego wzniesionego na tej nieruchomości, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy dla W. M. w W. X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). W przedmiotowej nieruchomości wyodrębnione są 2 lokale użytkowe, dla których to lokali w/w Sąd prowadzi księgi wieczyste nr (...) – lokale te stanowią wielostanowiskowe garaże. Na podstawie umów cesji zawieranych między poszczególnymi właścicielami lokali a powodową Wspólnotą Mieszkańców właściciele(...)z (...)lokali przelali na Wspólnotę Mieszkańców przysługujące im roszczenia wobec (...) S.A. w K. z tytułu wad fizycznych nieruchomości wspólnej, garaży oraz tarasów/balkonów/loggi, w tym roszczenia o obniżenie ceny sprzedaży lokali lub udziałów we współwłasności garażu, roszczenie o usunięcie wad nieruchomości wspólnej lub garażu, wraz ze wszystkimi prawami związanymi, za wyjątkiem praw do odstąpienia od umów, na podstawie których nabyli odrębną własność lokali i udziały w lokalu użytkowym – garażu. Cesji dokonali właściciele lokali, których udział w nieruchomości wspólnej (w tym udział związany z garażem (...)) wynosi o, (...), w tym udział o, (...) dotyczy lokalu usługowego oznaczonego w specyfikacji roszczeń odszkodowawczych jako U-1. Poprzedni właściciel tego lokalu – (...) Sp. z o.o. w W. nabył własność tego lokalu na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży zawartej w dniu 27 kwietnia 2007r. Umowę cesji roszczeń z tytułu wad fizycznych nieruchomości wspólnej i garaży zawarł z powodem w dniu 30 listopada 2011r.

Sąd Okręgowy ustalił także, że koszt usunięcia usterek (wad) wykonawczych, obciążających pozwanego wynosi aktualnie 215.995,61 zł netto, 265.674,60 zł brutto. Obejmuje on konieczność wykonania następujących robót: w zakresie obróbek blacharskich: uzupełnienie mocowania obróbek blacharskich wkrętami „farmerskimi”, dwukrotne malowanie farbą ftalową powierzchni pełnych metalowych jednokrotnie z przygotowaniem powierzchni i zagruntowaniem, uzupełnienie obróbek z blachy ocynkowanej kołnierzy kominów i ścian świetlików itd., pokrycie dachu papą, dachówki płaskie, wykonanie pasów szerokości do 15 cm z tynku kat. III na zaprawie z wapna gaszonego na murach z cegieł lub ścianach betonowych pokrywających bruzdy uprzednio zamurwane cegłami lub dachówkami, rozebranie obróbek blacharskich murów ogniowych, okapów, kołnierzy gzymsów itp. z blachy nienadającej się do użytku; w zakresie zewnętrznych tynków: przygotowanie podłoża – zmycie mechaniczne, uzupełnienie ubytków tynku, gruntowanie dwukrotne, ocieplenie ścian płytami styropianowymi metodą lekką moką – przyklejenie płyt styropianowych do ściany, przymocowanie płyt styropianowych dyblami, przyklejenie jednej warstwy siatki do ściany, montaż listwy cokołowej, montaż narożnika ochronnego, dekoracyjne i ochronne cienkowarstwowe mineralne wyprawy tynkarskie – nałożenie podkładu tynkarskiego na ściany (pierwsza warstwa), ułożenie cienkowarstwowej wyprawy z tynku mineralnego (...) do malowania ściany; w zakresie izolacji i posadzek: izolacje przeciwwilgociowe i przeciwwodne poziome podposadzkowe, z folii polietylenowej szerokiej, odsunięcie warstwy dociskowej, zasypanie wykopów z przetrzutom ziemi na odległość do 3 m i ubiciem warstwami co 15 cm w gruncie kategorii I-II, rozebranie posadzek z płytek z kamieni sztucznych na zaprawie i kleju, zerwanie posadzki cementowej, warstwy wyrównawcze pod posadzki, z zaprawy cementowej grubości 20 mm, zatartej na ostro, warstwy wyrównawcze pod posadzki, z zaprawy cementowej, dodatek lub potrącenie za zmianę grubości o 10 mm, przygotowanie podłoża pod posadzki płytkowe z kamieni sztucznych układanych na klej, posadzki z płytek o wymiarach 30 x 30 cm układanych na klej metodą zwykłą, zaprawa klejowa sucha mieszanka do płytek, jednowarstwowe wykonanie izolacji przeciwwodnej i przeciwwilgociowej powierzchni poziomych, środkami impregnującymi, z zagruntowaniem podłoża emulsją, dwukrotne malowanie farbą ftalową powierzchni pełnych szpachlowaniem jednokrotnie, wywiezienie gruzu

samochodami samowładowczymi wg rodzaju rozbieganych konstrukcji ceglanych na odległość do 1 km, wywiezienie gruzu samochodami samowładowczymi wg rodzaju rozbieganych konstrukcji na każdy 1 km, bez względu na rodzaj konstrukcji, uszczelnienie mechaniczne kitem trwale plastycznym styków elementów prefabrykowanych ścian zewnętrznych, uzupełnienie styków poziomych i pionowych, iniekcja żywiczna ciśnieniowa pakamerami, uszczelnienie kitem trwale plastycznym styków odwodnienia liniowego posadzek z nawierzchnią, uzupełnienie styków poziomych i pionowych.

Sąd Okręgowy podał, że podstawę rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie stanowiły przede wszystkim opinie biegłych z Ośrodka (...) i Techników Budownictwa w W. opracowane przy wykorzystaniu opinii sporządzonych przez Instytut (...) w W.. Pozostałe dowody zgromadzone w sprawie w postaci odpisów dokumentów (poza odpisami dokumentów dotyczących cesji, umów dotyczących poszczególnych lokali, specyfikacji cesji roszczeń odszkodowawczych i odpisu księgi wieczystej, na podstawie których Sąd ustalił udział w nieruchomości wspólnej właścicieli lokali, którzy dokonali cesji) i zeznań świadków miały znaczenie pomocnicze dla koniecznych w sprawie opinii. Powyższe opinie zostały sporządzone przez ośrodki specjalizujące się w rzeczoznawstwie i technice budowlanej, mające swe siedziby na terenie W., a więc w miejscowości, w której położony jest przedmiotowy budynek, dysponujące zatem poprzez swoich przedstawicieli wiedzą i wykazujące się doświadczeniem w zakresie specyfiki realizacji obiektów, w tym apartamentowców, o podobnym lub wyższym standardzie. Sąd Okręgowy nie znalazł powodów, aby odmówić wiarygodności i fachowości opinii biegłych z Ośrodka (...) i Techników Budownictwa w W., a złożonego przez powoda wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy budowlanego, nie uwzględnił podając, że niezadowolenie strony z konkluzji opinii nie może stanowić podstawy powoływania kolejnego biegłego. Za niezasadny uznał zarzut powoda, że treść opinii wskazuje na kierunkowe nastawienie biegłych do stron, w szczególności do powoda, bowiem to właśnie powód w przeszłości korzystał z bogatego doświadczenia i wiedzy tegoż Ośrodka (...), zlecając mu w 2008r. opracowanie opinii technicznej dotyczącej poprawności zaprojektowania i wykonania wybranych elementów spornego budynku, która ta opinia o nr (...) stanowiła jedną z głównych podstaw wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie. Powyższa okoliczność – patrząc z kolei z punktu widzenia pozwanego – nie skutkuje z drugiej strony koniecznością odrzucenia opinii opracowanych w niniejszej sprawie przez biegłych z Ośrodka (...), bowiem opinie te generalnie są korzystne dla pozwanego, zatem wcześniejsze zlecenie dokonane przez powoda w 2008r. w żaden sposób nie wpłynęło na nastawienie opiniujących do przedmiotu sprawy, nadto po opracowaniu opinii uzupełniającej przez biegłych A. K. i P. G. pozwany nie kwestionował tejsze opinii, wręcz przeciwnie – wnosił o oddalenie wniosku powoda o powołanie kolejnego biegłego. Sąd pierwszej instancji oddalił także wniosek powoda o dalsze uzupełnienie opinii, bowiem biegli A. K. i P. G. już ustosunkowywali się w swej opinii uzupełniającej do zastrzeżeń powoda, odpowiadając na pytania zgłoszone m.in. przez stronę powodową, i nie występuje potrzeba, aby sporządzali kolejną, drugą opinię uzupełniającą, w której odnosiliby się do prywatnych opinii opracowanych na zlecenie powoda. Został również oddalony wniosek powoda o przesłuchanie świadków zawnioskowanych w piśmie datowanym na 13 września 2016r., bowiem zeznania świadków w niniejszej sprawie mają znaczenie jedynie pomocnicze w stosunku do opinii biegłych, a tezy dowodowe, na jakie zostali zgłoszeni powołani świadkowie, nie wskazują na to, aby nie można ich było zawnioskować przed opracowaniem opinii przez biegłych z Ośrodka (...) i Techników Budownictwa w W..

W rozważaniach prawnych Sąd Okręgowy jako podstawę odpowiedzialności pozwanego w niniejszej sprawie wskazał przepis art. 471 k.c. Sąd podkreślił dominujący obecnie pogląd, iż odpowiedzialność w ramach kontraktowych roszczeń odszkodowawczych podlega regułom przewidzianym w przepisie art. 471 k.c. i nie jest związana ze szczególnym reżimem rękojmi, co oznacza, że wymienionych roszczeń można dochodzić także po utracie uprawnień z tytułu rękojmi (tak uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dn. 13.05.1987r. sygn. III CZP 82/86, OSNCP 1987/12/189; uchwała pełnego składu Izby Cywilnej i Administracyjnej Sądu Najwyższego z dn. 30.12.1988r. sygn. III CZP 48/88, OSNCP 1989/3/36; uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2004r. sygn. III CZP 48/04, OSNC 2005/9/153). Natomiast Sąd nie znalazł uzasadnienia dla powoływanego przez powoda przepisu art. 415 k.c. Powód podnosił, że w przedmiotowej sytuacji o delikcie po stronie pozwanego można było mówić dopiero pod wydaniem opinii przez (...) w przedmiocie wad budynku, które okazało się, że zagrażają życiu i zdrowiu mieszkańców. Faktycznie w opinii wydanej przez Instytut (...) w W. stwierdzono, że opisywany w opinii sposób mocowania obróbki blacharskiej

attyki „jest wadliwy i powoduje, iż przy porywach wiatru blacha zaczyna drgać. Drgania takie powodują zmęczenie śrub, co skutkuje ich mechanicznym zniszczeniem. Kolejną przyczyną niszczenia śrub mogą być ogniwa korozyjne powstające na styku blachy i śruby. Zjawiska te mogą doprowadzić do oderwania się obróbki blacharskiej od podłoża i stworzyć zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi”. Aby jednak można było mówić o odpowiedzialności podmiotu na zasadzie odpowiedzialności za czyn niedozwolony, nie chodzi tylko o potencjalne zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi, jak w niniejszej sprawie, a o rzeczywiste wyrządzenie szkody z powodu zachowań (zaniedbań) skutkujących uszczerbkiem na zdrowiu czy życiu. Ponadto zagrożenie dla zdrowia i życia dotyczy tylko części wad (np. obróbek blacharskich dachu, okładzin kamiennych), podczas gdy przedmiot niniejszej sprawy jest o wiele szerszy i dotyczy np. wad posadzek balkonów czy garaży itd. i całości dochodzonego z tego tytułu odszkodowania.

Sąd Okręgowy podał, że z opinii biegłych z Ośrodka (...) i Techników Budownictwa w W., a w szczególności z opinii technicznej – część budowlana opracowanej przez inż. A. K., będącego rzeczoznawcą budowlanym w specjalności konstrukcji budowlanych, wynika, że koszt usunięcia usterek (wad) wykonawczych, obciążających pozwanego wynosi aktualnie 215.995,61 zł netto, a przy uwzględnieniu obowiązującego podatku VAT wynoszącego 23% - 265.674,60 zł brutto. W opinii wyjaśniono, że sporządzona wycena, przy cenach wolnorynkowych jest ceną orientacyjną, wyliczoną na podstawie przeciętnych cen stosowanych przez wykonawców robót budowlanych. Powyższa opinia została wydana przy wykorzystaniu uprzednich opinii opracowanych przez Instytut (...) w W. . Biegły A. K. z Ośrodka (...) i Techników Budownictwa w W. na wstępie opinii technicznej – część budowlana zaznaczył, że kosztorys przedłożony przez powoda obejmuje koszt usunięcia wszelkich stwierdzonych w obiekcie usterek, zarówno wynikających z wadliwego wykonania prac, jak również z przyczyn niezawinionych przez wykonawcę robót – pozwanego. I tak np. co do żądanej naprawy obróbek blacharskich dachu (pkt(...) pozwu) biegły w opinii głównej stwierdził, że pozycje z (...) czyszczenie, odtłuszczenie, dwukrotne malowanie obróbek dotyczą prac konserwacyjnych, częściowo wynikających z niewłaściwego użytkowania obiektu, między innymi zadrapania obróbek spowodowanego ustawionymi ciężkimi donicami. Następnie co do zewnętrznych tynków i okładzin z kamienia (pkt b pozwu) biegły np. wskazał, że demontaż, cięcie krawędzi i ponowny montaż płyt kamiennych jest nieuzasadniony, a mycie zazielenionych powierzchni i impregnacja płyt są czynnościami konserwacyjnymi, koniecznymi do okresowego wykonywania i nie mogą zostać uznane jako usterka wykonawcza. Dalej np. w odniesieniu do grodzi ppoż. w garażu podziemnym (pkt d pozwu) zaopiniował, iż brama została uszkodzona mechanicznie w okresie eksploatacji budynku, gdyż w dokumentacji fotograficznej złożonej w aktach sądowych jest widoczne mechaniczne uszkodzenie bramy, a tak uszkodzona brama z całą pewnością nie zostałaby odebrana przy przekazaniu obiektu do użytkowania. W opinii uzupełniającej wyżej wymieniony biegły podkreślił, że kosztorys złożony przez powoda opracowano według norm jednostkowych zastosowanych przez analogię do prac typowych, korzystniejszych niż rzeczywiście stosowane technologie, ponadto zastosowano w wielu wypadkach bardzo zawyżone ceny jednostkowe. Takim najbardziej rażącym przykładem w kosztorysie jest wycena wymiany bramy pożarowej (nota bene, jak wyżej wskazano, nie obciążająca pozwanego). Koszt montażu bramy wynosi bowiem 26 tys. zł, zaś koszt wymiany bramy z demontażem uszkodzonej mechanicznie w trakcie użytkowania nie przekroczy 30 tys. zł. Natomiast w kosztorysie złożonym przez powoda wymianę bramy wyceniono na ponad 90 tys. zł – trzykrotnie drożej. Kolejnym przykładem powołanym przez biegłego jest wycena kosztu remontu balkonów, obejmująca wymianę wszystkich warstw i pozostawienie wyłącznie konstrukcji, podczas gdy do naprawy wystarczające jest wymienienie obróbek blacharskich skorodowanych zaciekami, nawierzchni z płytek gresowych i podkładu cementowego.

Sąd Okręgowy podał, że powód w niniejszej sprawie przedłożył szereg umów bądź odpisów umów cesji roszczeń z tytułu wad fizycznych nieruchomości wspólnej, garażu oraz tarasów/balkonów/loggi, w tym roszczeń o usunięcie wad nieruchomości wspólnej lub garażu. Przedłożone cesje zostały dokonane przez właścicieli 45 lokali; nie dokonało ich 28 właścicieli. Sąd nadmienił, iż powód złożył do akt sprawy specyfikacje cesji roszczeń odszkodowawczych, w tym aktualną przy piśmie z dnia 19 stycznia 2017r. i w tej specyfikacji lokale, których właściciele dokonali cesji, zostały zaznaczone na ciemnym tle – jedynie omyłkowo, zapewne przez przeoczenie, powód takiego tła nie zastosował co do lokalu nr (...), mimo że w przedostatniej rubryce zaznaczył poprzez cyfrę(...), iż cesja dotyczy także tego lokalu. Tak faktycznie jest, bowiem do akt sprawy została przedłożona umowa cesji roszczeń zawarta w dniu 25 kwietnia 2012r. między Z. Z. i A. Z. a powodem. Z tej ostatniej specyfikacji cesji roszczeń odszkodowawczych wynika, iż cesje dokonali

właściciele lokali, których udział w nieruchomości wspólnej wynosi o, (...) (udział ten uwzględnia także cesje dotyczące udziałów związanych z garażem A i B). Pozwany nie kwestionował samej wysokości wyliczonego przez powoda udziału o, (...) posiadanego przez właścicieli, którzy dokonali cesji, zatem Sąd wielkość tą uznaje za wskazaną prawidłowo.

Odnosząc się do zarzutu pozwanego o braku legitymacji procesowej czynnej Sąd Okręgowy powołał się na orzecznictwo Sądu Najwyższego m.in. uchwałę z dnia 23 września 2004r. sygn. III CZP 48/04 (OSNC 2005/9/153) w której SN stwierdził, że wspólnota mieszkaniowa nie ma legitymacji czynnej do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, w stosunku do sprzedawcy odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba że właściciel lokalu przelał na nią te roszczenia. Analogiczne stanowisko Sąd Najwyższy zajmował także w późniejszych orzeczeniach, np. w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 29 stycznia 2014r. sygn. III CZP 84/13 (OSNC 2014/9/84) zawyrokował, iż właściciel lokalu może na podstawie umowy przelewu przenieść na wspólnotę mieszkaniową uprawnienia przysługujące mu wobec sprzedawcy lokalu w związku z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej (także orzeczenia Sądów Apelacyjnych, np. wyrok Sądu Apelacyjnego wW. z dn. 9.08.2011r. sygn. VI ACa 1188/10, Legalis nr 722842). Powyższe stanowisko Sąd orzekający w niniejszej sprawie podzielił w całej rozciągłości.

W kwestii zarzutu przedawnienia roszczeń związanych z lokalem usługowym oznaczonym w specyfikacji cesji roszczeń odszkodowawczych jako (...), Sąd Okręgowy podał, że został on nabyty przez E. Sp. o.o. w W. na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży zawartej w dniu 27 kwietnia 2007r. Zgodnie z przepisem art. 118 k.c. termin przedawnienia roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej wynosi 3 lata. Umowa cesji roszczeń odszkodowawczych między powodem a spółką (...) została zawarta w dniu 30 listopada 2011r. Z uwagi na cytowany przepis art. 118 k.c. roszczenia odszkodowawcze przysługujące tej spółce względem pozwanego z tytułu wad lokalu w dniu zawierania umowy cesji były już przedawnione, zważywszy na datę nabycia lokalu użytkowego służącego do prowadzenia działalności gospodarczej. Zatem od objętego cesjami udziału o, (...) należy odjąć udział o, (...) dotyczący lokalu (...), w rezultacie otrzymujemy przekazany skutecznie powodowi w drodze cesji udział wynoszący o, (...) (o, (...) – o, (...)). Powód ma zatem prawo dochodzić 63% z przysługującej mu kwoty 265.674,60 zł, czyli kwotę 167.374,99 zł – zasądzoną od pozwanego na jego rzecz w pkt I wyroku, z ustawowymi odsetkami od dnia wyrokowania, czyli od dnia 17 lutego 2017r. do dnia zapłaty (ponieważ koszt usunięcia wad wykonawczych obciążających pozwanego został przyjęty na podstawie opinii biegłego z Ośrodka (...) i Techników Budownictwa w W. posługującego się przy szacowaniu kosztów wartościami z daty opracowania opinii, czyli z 2016r.). Analogicznego sposobu wyliczenia dotyczy uzasadnienie cytowanej wyżej uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 29 stycznia 2014r. sygn. III CZP 84/13.

Odnosząc się do kwestii garaży, to w ocenie Sądu pierwszej instancji powołany przez pozwanego na rozprawie w dniu 14 grudnia 2016r. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2013r. sygn. I CSK 379/12 (OSNC 2013/11/130) i odwołująca się do niego w swym uzasadnieniu w/w uchwała z dnia 29 stycznia 2014r. sygn. III CZP 84/13 dotyczą innego stanu faktycznego niż zachodzący w niniejszej sprawie (powołany wyrok dotyczył roszczeń współwłaścicieli garażu wielostanowiskowego związanych wyłącznie z tym lokalem stanowiącym przedmiot ich współwłasności, a w niniejszej sprawie chodzi o realizację roszczeń związanych z wadami nieruchomości wspólnej). Sąd Okręgowy powołał się na pismo samego pozwanego skierowane do zarządcy budynku przy ul. (...) w W. z dnia 19 grudnia 2007r., którym to pismem pozwany poinformował zarządcę, że dwa garaże zlokalizowane w budynku są elementami części wspólnych całego obiektu, a części wspólne wyposażone są w główny (administracyjny) układ pomiarowy. Również powołane przez pozwanego na rozprawie w dniu 14 grudnia 2016r. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2002r. sygn. III RN 153/01 (OSNAPiUS 2003/18/423) i dnia 7 marca 2008r. sygn. III CZP 10/08 (OSNC 2009/4/51) dotyczą innych stanów faktycznych niż objęty sporem – ich przedmiotem były obowiązki właściciela lokalu mieszkalnego związane z utrzymaniem w należytym stanie balkonu. Sąd Okręgowy zauważył także, iż sam pozwany w zawartym w dniu 20 stycznia 2010r. porozumieniu w przedmiocie zakresu i terminów usuwania wad i usterek przedmiotowego budynku zobowiązał się do wykonania napraw w zakresie izolacji i posadzek na balkonach.

Nie jest zasadne w ocenie Sądu Okręgowego żądanie odszkodowania za dokonaną na własny koszt powoda naprawę rur doprowadzających ciepłą i zimną wodę do lokali w budynku (...), wyliczonego przez powoda na kwotę 292.670,32

zł, zaś przez biegłego z Ośrodka (...) i Techników Budownictwa w W. – P. G. na kwotę 254.358,74 zł, a przy uwzględnieniu wartości amortyzacji na kwotę 193.577,99 zł brutto. Zgłoszenie roszczenia w zakresie odszkodowania za naprawę rur dokonane zostało w piśmie procesowym z dnia 9 czerwca 2015r., a same roboty związane z wymianą instalacji sanitarnej zimnej i ciepłej wody użytkowej w budynku przy ul. (...) w W. miało miejsce w okresie od 10 października 2014r. do 30 stycznia 2015r., zatem w toku trwania niniejszego procesu. Powód jednak nie poinformował pozwanego o tym fakcie, w związku z czym pozwany nie mógł uczestniczyć w czynnościach pozwalających mu na stwierdzenie, czy w jego ocenie wymiana rur była konieczna i czy obciążała pozwanego, czy też był to wydatek zbytkowny. Skoro istnieje spór między stronami co do innych wad i usterek objętych żądaniem pozwu, to powód ewidentnie mógł się spodziewać, że pozwany również nie uzna zasadności wymiany rur, toteż powód winien był odpowiednio zabezpieczyć się procesowo poprzez zaangażowanie pozwanego w ewentualną wymianę rur przed przystąpieniem do faktycznych prac w tym zakresie.

Sąd Okręgowy podał, że biegły P. G. z Ośrodka (...) w podsumowaniu opracowanej przez siebie opinii stwierdził, że z załączonych do akt sprawy przeglądów okresowych nie wynika, że instalacje zimnej i ciepłej wody są w złym stanie technicznym, a zastrzeżenia osób dokonujących kontroli okresowej dotyczyły węzła cieplnego, użytkowanego przez Dalkię. W opinii uzupełniającej dodatkowo wyjaśniono, iż z akt sprawy nie wynika, aby były zgłaszane jakiegokolwiek uwagi co do konieczności (potrzeby) naprawy rur doprowadzających ciepłą i zimną wodę do budynku; zaznaczono, iż w opinii głównej wskazano, że w protokołach z przeglądów technicznych brak jest informacji, z której wynikałoby, że stan techniczny instalacji zimnej i ciepłej wody jest nieodpowiedni; nie ma również w aktach innych ocen, w których opisany jest stan techniczny instalacji przed jej wymianą. W odpowiedzi na wniosek strony o wyjaśnienie, czy biegły może potwierdzić, że koszty poniesione przez Wspólnotę na wymianę instalacji wodnej były konieczne do poniesienia, biegły stwierdził, że brak było możliwości takiej oceny z uwagi na wykonanie robót, ale zważywszy na okres użytkowania instalacja powinna była funkcjonować jeszcze co najmniej 15 lat. Wprawdzie biegły w opinii głównej podniósł, że opierając się na okazanych podczas oględzin fragmentach rur (przy założeniu, że są to fragmenty rur z jakich była zbudowana instalacja), należy wskazać, że korozja rur w budynku miała kilka przyczyn, które wzajemnie się przenikały, a w jego ocenie korozja rur spowodowana była przede wszystkim złą jakością materiału z jakiego wykonane były rury, o czym świadczy rodzaj osadów jaki gromadził się wewnątrz rur, oraz niewłaściwym montażem, co jest widoczne na załączonych do akt sprawy fotografiach z K.1987-1988 akt sprawy, jednakże w opinii uzupełniającej biegły zaznaczył – w odpowiedzi na wniosek o wyjaśnienie czy biegły może jednoznacznie potwierdzić, że rury, jakich fragmenty oglądał, pochodziły z budynku przy ul. (...) i były montowane przez pozwaną spółkę – że na dzień sporządzenia opinii wszystkie roboty były już wykonane, a fragmenty rur zostały okazane w trakcie oględzin oraz wyjaśniono podczas ich okazania, że pochodzą one ze zdemontowanej instalacji zimnej i ciepłej wody. Sąd zauważył, że fotografie z K.1987-1988 będące jedynym potwierdzeniem stanu rur nie mają żadnej daty ich wykonania, nie wiadomo czy pochodzą z przedmiotowego budynku, przy ich demontażu nie uczestniczył pozwany, który mógłby to potwierdzić, toteż w sytuacji, gdy strona pozwana zaprzecza, aby rury te pochodziły z budynku (...), to na powódzie spoczywał ciężar wykazania powyższego zgodnie z przepisem art. 6 k.c., zgodnie z dyspozycją którego ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Oczywiście fotografie z K.1987-1988 nie są wystarczającym dowodem na wykazanie spornej okoliczności. Jak wyżej podkreślono, wymiana rur miała miejsce w okresie od października 2014r. do stycznia 2015r., zatem w czasie trwania niniejszego procesu sądowego, i nie było żadnych przeszkód, aby powód poinformował pozwanego przed dniem 10 października 2014r. o koniecznej w jego ocenie wymianie rur, wówczas obie zainteresowane strony mogłyby wykonać zdjęcia podlegających planowanej wymianie rur w celu stwierdzenia ich stanu. W świetle powyższego zdaniem Sądu pierwszej instancji powód nie sprostał obciążającemu go obowiązkowi wykazania stanu rur uzasadniającego konieczność ich wymiany z przyczyn leżących po stronie pozwanego, toteż powództwo o odszkodowanie w tym zakresie (o zapłatę kwoty 292.670,32 zł) Sąd Okręgowy nie uznał za zasadne wobec jego nieudowodnienia.

Za niezasadne Sąd Okręgowy uznał powództwo o ustalenie odpowiedzialności pozwanego na przyszłość, bowiem w praktyce roszczenia z art. 189 k.p.c. dotyczą generalnie szkód wyrządzonych na osobie, a z takowymi w niniejszej sprawie nie mamy do czynienia (w świetle opinii (...) w W. mowa jest tylko o potencjalnym zagrożeniu dla zdrowia i życia ludzi, co podkreślono powyżej w uzasadnieniu).



Z uwagi na powyższe powództwo o zapłatę ponad kwotę 167.374,99 zł z odsetkami ustawowymi jak w pkt I wyroku (Sąd zaznaczył z uwagi na przepis art. 321 § 1 k.p.c. że powód nie zgłosił żądania zasądzenia wprowadzonych od dnia 1 stycznia 2016r. odsetek ustawowych za opóźnienie) oraz powództwo o ustalenie jako niezasadne Sąd Okręgowy oddalił. Sąd wskazał, że ponieważ powództwo o zapłatę odszkodowania zostało w części uwzględnione, nie było potrzeby zajmowania się powództwem ewentualnym o nakazanie dokonania napraw. Słusznym było domaganie się przez powoda w pierwszej kolejności zapłaty, a dopiero ewentualnie nakazania dokonania napraw, ponieważ gdyby żądanie nakazania dokonania napraw było zgłoszone na pierwszym miejscu i Sąd uznałby je zasadne, wówczas wykonanie takiego wyroku powodowałoby zapewne kolejne spory między stronami w kwestii czy wyrok jest prawidłowo wykonany, czy też nie.

Orzeczenie w pkt III wyroku oparto o przepisy art. 113 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167, poz. 1398 ze zm.) w zw. z art. 100 k.p.c. Powód w niniejszej sprawie ostatecznie dochodził zapłaty kwoty 2.066.309,30 zł, a ponieważ zostało na jego rzecz zasądzone 167.374,99 zł, oznacza to, że przegrał sprawę w 8,1%, przegrywając w 91,9%. W takim też stosunku Sąd rozliczył koszty między stronami.

Apelacje od wyroku Sądu Okręgowego wywiodły obydwie strony.

Strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. zaskarżyła wyrok Sądu Okręgowego w Kielcach w części oddalającej powództwo ponad kwotę 167.374,99 złotych, oddalającej żądanie zasądzenia odsetek od dnia wniesienia powództwa, nakazującej ściągnąć od Powoda kwotę tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych i zasądzającej od Powoda zwrot kosztów procesu, tj. w zakresie pkt. II, III i IV wyroku. Zaskarżonemu wyrokowi strona powodowa zarzuciła:

1) naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię art. 6 ustawy o własności lokali i uznanie, że w sytuacji, gdy wspólnota mieszkaniowa dochodzi od dewelopera roszczeń z tytułu usunięcia usterek (wad) nieruchomości wspólnej m.in.: na podstawie uprzednio zawartej umowy między wspólnotą mieszkaniową a deweloperem, konieczne jest dodatkowo sędowanie przez mieszkańców roszczeń z tytułu usunięcia usterek (wad) nieruchomości wspólnej na wspólnotę mieszkaniową, co w konsekwencji doprowadziło do oddalenia powództwa co do części roszczenia, co do której Powód nie legitymował się cesjami roszczeń odszkodowawczych, a zatem do błędnego niezastosowanie art. 471 k.c.;

2) naruszenie prawa procesowego, a mianowicie art. 217 § 1,2,3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie zgłoszonego w piśmie Powoda z dnia 14 grudnia 2016 r. wniosku o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy budowlanego w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, obejmującej projektowanie i wykonawstwo w zakresie konstrukcji i ustrojów budowlanych robót wykończeniowych i ogólnobudowlanych, na okoliczność przyczyn powstania usterek budynku mieszkalnego (...) przy ul. (...) w W. oraz usterek w wentylacji basenu w ww. budynku, sposobu ich naprawy oraz szacunkowego kosztu ich wykonania, w oparciu o sporządzone w sprawie opinie: opinię techniczną dot. oceny występowania usterek budynku mieszkalnego (...) przy ul. (...) w W. (nr pracy: (...)) i opinię dotyczącą wentylacji basenu w budynku przy ul. (...) w W. (nr pracy: (...)), z zastrzeżeniem, że Powód dokonał rozbiórki kaskady wodnej, w sytuacji gdy opinia techniczna nr (...) i opinia uzupełniająca były wadliwe, które to naruszenie miało wpływ na treść zaskarżonego wyroku poprzez błędne ustalenie zakresu przedmiotowego usterek (wad) wykonawczych przedmiotowego budynku, za który Pozwany ponosi odpowiedzialność i błędne ustalenie wysokości kosztów usunięcia usterek (wad) wykonawczych przedmiotowego budynku;

3) naruszenie prawa procesowego, a mianowicie art. 217 § 1,2,3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie zgłoszonego w piśmie z dnia 14 grudnia 2016 r. wniosku o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z uzupełniającej opinii pisemnej biegłych, w której ustosunkują się do zastrzeżeń zgłoszonych w piśmie Powoda z dnia 13 września 2016 r. i Uwagach (...) do Opinii (...) sporządzonych przez rzeczoznawcę budowlanego mgra inż. J. K., a także do Uwag (...) do Opinii Uzupełniającej sporządzonych przez rzeczoznawcę budowlanego mgra inż. J. K., w sytuacji gdy biegli nie ustosunkowali się do zarzutów Powoda, które to naruszenie miało wpływ na treść zaskarżonego wyroku poprzez błędne ustalenie zakresu przedmiotowego usterek (wad) wykonawczych przedmiotowego budynku, za który

Pozwany ponosi odpowiedzialność i błędne ustalenie wysokości kosztów usunięcia usterek (wad) wykonawczych przedmiotowego budynku;

4) naruszenie prawa procesowego, a mianowicie art. 232 zd. pierwsze k.p.c. poprzez uznanie, że Pozwany nie ponosi odpowiedzialności za część stwierdzonych w obiekcie usterek, w sytuacji gdy Pozwany nie przedstawił żadnych dowodów na te okoliczności, a Sąd oparł się w tym zakresie wyłącznie na twierdzeniach, często niejednoznacznych, biegłego, które to naruszenie miało wpływ na treść zaskarżonego wyroku poprzez błędne ustalenie zakresu przedmiotowego usterek (wad) wykonawczych przedmiotowego budynku, za który Pozwany ponosi odpowiedzialność;

5) naruszenie prawa procesowego, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wyprowadzenie z zebranego w sprawie materiału dowodowego wniosków niepoprawnych logicznie, zgodnie z którymi wycena kosztów usunięcia usterek (wad) wykonawczych przedmiotowego budynku została sporządzona na podstawie przeciętnych cen stosowanych przez wykonawców robót budowlanych, w sytuacji gdy przedmiotowy budynek to apartamentowiec o podwyższonym standardzie (parking podziemny, zespół rekreacyjny z basenem, sauną, fitness clubem, sala klubowa, całodobowa ochrona i monitoring), (...), co uzasadnia sporządzenie wyceny kosztów usunięcia usterek (wad) wykonawczych przedmiotowego budynku na podstawie cen uwzględniających odpowiednie dla standardu budynku materiały i technologie, które to naruszenie miało wpływ na treść zaskarżonego wyroku poprzez błędne ustalenie wysokości kosztów usunięcia usterek (wad) wykonawczych przedmiotowego budynku;

6) naruszenie prawa procesowego, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę opinii technicznej nr (...) i opinii uzupełniającej i uznanie wyceny kosztów usunięcia usterek (wad) wykonawczych przedmiotowego budynku za wiarygodną, w sytuacji gdy do przedmiotowych opinii nie załączono żadnych dokumentów, które potwierdzałyby prawidłowość zastosowanych przez biegłego cen jednostkowych, które to naruszenie miało wpływ na treść zaskarżonego wyroku poprzez błędne ustalenie wysokości kosztów usunięcia usterek (wad) wykonawczych przedmiotowego budynku;

7) naruszenie prawa procesowego, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę dowodów przedłożonych przez Powoda na okoliczność wymiany rury w nieruchomości przy ul. (...) w W., tj. dokumentacji fotograficznej stanu rur w roku 2012, dokumentacji technicznej i fotograficznej stanu rur w roku 2015/15 oraz kopii faktur VAT wraz z zestawieniem kosztów wymiany, i przyjęcie że dowody te dotyczą rur, pochodzących z innego budynku, które to naruszenie miało wpływ na treść zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w części obejmującej roszczenie dotyczącej kosztów wymiany rur;

8) naruszenie prawa procesowego, a mianowicie art. 278 § 1 k.p.c. poprzez niezasięgnięcie opinii biegłego na okoliczność wyceny kosztów usunięcia usterek (wad) wykonawczych przedmiotowego budynku, w sytuacji gdy sprawa wymagała wiadomości specjalnych w ww. zakresie, a opinia techniczna nr (...) i opinia uzupełniająca do opinii technicznej nr (...) zawierały wyłącznie orientacyjną wycenę, które to naruszenie miało wpływ na treść zaskarżonego wyroku poprzez rozstrzygnięcie sprawy bez zasięgnięcia wiadomości specjalnych;

9) naruszenie prawa procesowego, a mianowicie art. 322 k.p.c. poprzez zasądzenie orientacyjnej kwoty odszkodowania, w sytuacji gdy ściśle udowodnienie wysokości żądania jest możliwe, które to naruszenie miało wpływ na treść zaskarżonego wyroku poprzez nieustalenie wysokości należnego Powodowi odszkodowania;

10) naruszenie prawa procesowego, a mianowicie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie, za które stwierdzone w obiekcie usterki Pozwany odpowiedzialności nie ponosi i z jakich przyczyn oraz które kwoty wskazane w kosztorysie złożonym przez Powoda Sąd I instancji uznał za zawyżone i z jakich przyczyn, które to naruszenie miało wpływ na treść zaskarżonego wyroku poprzez uniemożliwienie kontroli instancyjnej wyroku Sądu I instancji w części.

Strona powodowa wniosła o rozważenie przedstawienia Sądowi Najwyższemu przez Sąd Apelacyjny wK. zagadnienia prawnego w trybie art. 390 § 1 k.p.c. o treści: „Czy wspólnota mieszkaniowa, utworzona na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, posiada na podstawie art. 6 tej ustawy, niezależnie od

ewentualnych cesji roszczeń, legitymację czynną do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, w stosunku do podmiotu, który sprzedał odrębne lokale mieszkalne jej członkom w nowo wybudowanym budynku, jeżeli wspólnotę mieszkaniową i ten podmiot łączyła uprzednio zawarta umowa, której przedmiotem było usunięcie przez ten podmiot wad fizycznych nieruchomości wspólnej?”.

Na podstawie art. 380 k.p.c. strona powodowa wносиła także o rozpoznanie postanowień Sądu Okręgowego wK. z rozprawy z dnia 14 grudnia 2016 r. i:

a) dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy budowlanego w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, obejmującej projektowanie i wykonawstwo w zakresie konstrukcji i ustrojów budowlanych robót wykończeniowych i ogólnobudowlanych, na okoliczność przyczyn powstania usterek budynku mieszkalnego (...) przy ul. (...) w W. oraz usterek w wentylacji basenu w ww. budynku, sposobu ich naprawy oraz szacunkowego kosztu ich wykonania, w oparciu o sporządzone w sprawie opinie: opinię techniczną dot. oceny występowania usterek budynku mieszkalnego (...) przy ul. (...) w W. (nr pracy: (...)) i opinię dotyczącą wentylacji basenu w budynku przy ul. (...) w W. (nr pracy: (...)), z zastrzeżeniem, że Powód dokonał rozbiórki kaskady wodnej, względnie o:

b) dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z uzupełniającej opinii pisemnej biegłych, w której ustosunkują się do zastrzeżeń zgłoszonych w piśmie Powoda z dnia 13 września 2016 r. i Uwagach (...) do Opinii (...) sporządzonych przez rzeczoznawcę budowlanego mgr inż. J. K. (w aktach sprawy), a także do Uwag (...) do Opinii Uzupełniającej sporządzonych przez rzeczoznawcę budowlanego mgr inż. J. K. (w aktach sprawy).

Strona powodowa wносиła także o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków: M. K. (2), adres do doręczeń: ul. (...), (...)-(...) W., M. K. (3), adres do doręczeń: (...) S.C., ul. (...) lok. (...), (...)-(...) W. na okoliczność, iż rury wskazane na dokumentacji fotograficznej złożonej do akt sprawy znajdowały się w nieruchomości (...) przy ul. (...) w W..

W oparciu o powyższe strona powodowa wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez: zasądzenie od kwoty 167.374,99 złotych dalszych odsetek ustawowych od dnia wniesienia powództwa do dnia 16 lutego 2017 r., zasądzenie dalszej kwoty 1.898.934,33 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od: kwoty 1.458.461,01 złotych od dnia wniesienia powództwa, kwoty 292.670,32 złotych od dnia 9 czerwca 2015 r., kwoty 147.803,00 złotych od dnia 6 sierpnia 2015 r. do dnia zapłaty, oraz kosztów procesu i kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje.

Strona pozwana (...) S.A. w K. zaskarżyła wyrok Sądu Okręgowego w Kielcach w części to jest w zakresie punktu I, III i IV wyroku. Zaskarżonemu wyrokowi strona pozwana zarzuciła:

1) naruszenie prawa materialnego poprzez niewłaściwe zastosowanie art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności w związku z art. 1 ust. 1, art. 14, art. 18, art. 22, art. 25 oraz art. 17 ustawy o własności lokali i przyjęcie, że wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa nie związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną;

2) naruszenie prawa procesowego to jest art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nie wzięcie pod uwagę całego materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie a w szczególności poprzez pominięcie odpisu zwykłego z księgi wieczystej numer (...) stan na dzień 16 grudnia 2013 r. przedłożonego podczas rozprawy w dniu 14 grudnia 2016 r. i błędną ocenę materiału dowodowego, a w konsekwencji poczynienie ustaleń sprzecznych ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym;

3) naruszenie prawa procesowego to jest art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nie wzięcie pod uwagę całego materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie a w szczególności poprzez pominięcie porozumienia z dnia porozumienia z dnia 20 stycznia 2010 r. i błędną ocenę materiału dowodowego, a w konsekwencji poczynienie ustaleń sprzecznych ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym;

4) naruszenie prawa procesowego to jest art. 126<sup>2</sup> § 1 k.p.c. poprzez nadanie sprawie biegu pomimo nie uiszczenia przez Powoda całego wpisu sądowego od pozwu.

Wskazując na powyższe zarzuty strona pozwana wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od Powoda na rzecz Pozwanej Spółki kosztów procesu w obu instancjach, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Obie apelacje są nieuzasadnione.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do apelacji powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej należy stwierdzić, że podniesione w niej zarzuty są nietrafne i nie wykazujące wadliwości wydanego wyroku, który odpowiada prawu. Sąd Okręgowy poczynił bowiem prawidłowe ustalenia faktyczne, wyrażając oceny, które nie pozostają w sprzeczności z zasadami logiki rozumowania czy doświadczenia życiowego i nie wykazują błędów natury faktycznej. Wbrew zarzutom apelacji, dokonana przez Sąd pierwszej instancji ocena dowodów nie nasuwa zastrzeżeń, gdyż nie wykracza poza uprawnienia wynikające z przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy odniósł się bowiem do wszystkich dowodów, jakie w sprawie były przeprowadzone i opierał się na całokształcie tego materiału. Sąd Apelacyjny ustalenia te akceptuje i przyjmuje za podstawę własnego rozstrzygnięcia.

Zarzut naruszenia prawa procesowego, a mianowicie art. 217 § 1, 2, 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku powoda o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy budowlanego o specjalności konstrukcyjno-budowlanej na okoliczność przyczyn powstania wad budynku mieszkalnego (...) przy ul. (...) w W. oraz usterek w wentylacji basenu w ww. budynku, sposobu ich naprawy oraz szacunkowego kosztu ich wykonania, jest nietrafny. Przepis art. 217 § 1 k.c. zakreśla ramy aktywności dowodowej stron wskazując, że każda ze stron może aż do zamknięcia rozprawy przytaczać okoliczności faktyczne i dowody na uzasadnienie swych wniosków lub dla odparcia wniosków i twierdzeń strony przeciwnej. Wyraża on wprost zaostrożenie niekorzystnych skutków, jakie - według przepisów k.p.c. - mogą dla strony wyniknąć z działania na zwłokę lub niezastosowania się do zarządzeń przewodniczącego lub postanowienia sądu. Z kolei treść art. 227 k.p.c. wskazuje na przedmiot postępowania dowodowego przeprowadzanego przez sąd określając, jakie fakty mają „zdatność” dowodową. Skarżący nie zarzucał aby został pozbawiony możliwości wskazywania dowodów na określone okoliczności ani też by zamierzał powołać dodatkowe dowody, ale Sąd przez zamknięcie rozprawy mu to uniemożliwił. Z akt sprawy nie wynika także by do zamknięcia rozprawy doszło przed zakończeniem postępowania dowodowego. Należy zwrócić uwagę, że dowód z opinii biegłego na wskazywane przez powoda okoliczności został dopuszczony i przeprowadzony przez Sąd, zatem do naruszenia art. 227 § 1 k.p.c. nie doszło. Dodatkowo należy podkreślić, że w wyroku z dnia 15 lutego 1974 r., II CR 817/73 (LEX nr 7404), Sąd Najwyższy wyjaśnił, że do dowodu z opinii biegłego nie mogą mieć zastosowania wszystkie zasady prowadzenia dowodów, a w szczególności art. 217 § 1 k.p.c. Nie można zatem przyjąć, że sąd obowiązany jest dopuścić dowód z kolejnych biegłych w każdym wypadku, gdy złożona opinia jest niekorzystna dla strony. W tym wypadku zastosowanie ma przepis art. 290 zd. drugie k.p.c., według którego sąd może zażądać od instytutu dodatkowych wyjaśnień bądź pisemnych, bądź ustnych przez wyznaczoną do tego osobę, może też zarządzić złożenie dodatkowej opinii przez ten sam lub inny instytut. W odniesieniu do biegłych kwestię tę reguluje art. 286 k.p.c., który stanowi, że Sąd może w razie potrzeby zażądać dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych. Opinia instytutu naukowego (badawczego) jest obecnie nie odrębnym środkiem dowodowym, lecz odmianą dowodu z opinii biegłych, zatem i w przypadku instytutu zwrócenie się o złożenie dodatkowej opinii będzie się aktualizować w razie potrzeby. Jak bowiem wyżej wskazano, nie można przyjąć, iż sąd zobowiązany jest dopuścić dowód z kolejnych biegłych w każdym przypadku, gdy złożona opinia jest niekorzystna dla strony (wyrok SN z dnia 15 listopada 2001 r., II UKN 604/00, PPIPS 2003, nr 9, poz. 67). Potrzeba powołania innego biegłego powinna zatem wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczasowej złożonej opinii (uzasadnienie wyroku SN z dnia 10 stycznia 2001 r., II CKN 639/99, LEX nr 53135). Przy czym potrzebą taką nie może być przeświadczenie strony, że dalsze opinie pozwolą

na udowodnienie korzystnej dla strony tezy (por. wyrok SN z dnia 27 czerwca 2001 r., II UKN 446/00, OSNAPiUS 2003, nr 7, poz. 182).

W niniejszej sprawie Sąd pierwszej instancji takiej potrzeby nie dostrzegł oceniając przedstawione opinie biegłych z Ośrodka (...) i Techników Budownictwa w W. oraz Instytutu (...) w W. pozytywnie, czego nie sposób podważyć. Oddalając wniosek powoda o dalsze uzupełnienie opinii oraz o przeprowadzenie opinii przez innego biegłego, Sąd pierwszej instancji miał na uwadze, że biegli ustosunkowali się do zastrzeżeń powoda w swej opinii uzupełniającej, odpowiadając na wszystkie zgłoszone pytania, a dalsze odnoszenie się do prywatnych opinii opracowanych na zlecenie powoda, było zbędne. Na podstawie analizy materiału dowodowego Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że zarzut przekroczenia zasady swobodnej oceny dowodów, w szczególności dowodów z opinii biegłych nie jest uzasadniony, podobnie jak zarzuty dotyczące błędów w ustaleniach faktycznych, będących wynikiem prawidłowo przeprowadzonej oceny dowodów z opinii biegłych z Ośrodka (...) i Techników Budownictwa w W. opracowane przy wykorzystaniu opinii sporządzonych przez Instytut (...) w W.. Jak podkreśla się w doktrynie i orzecznictwie, Sąd nie jest opinią biegłego związany i powinien ocenić ją jak każdy dowód, na podstawie kryteriów zgodności z zasadami logiki, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia skuteczności wyrażonych w niej wniosków, bez wkraczania jednakże w sferę wiedzy specjalistycznej (por. wyrok z dnia 15 listopada 2000 r., IV CKN 1383/00, LEX nr 52544; wyrok SN z dnia 7 kwietnia 2005 r., II CK 572/04, LEX nr 151656). W świetle stanowiska judykatury zadaniem biegłego nie jest ustalenie stanu faktycznego sprawy, lecz naświetlenie i wyjaśnienie przez sąd okoliczności z punktu widzenia posiadanych przez biegłego wiadomości specjalnych przy uwzględnieniu zebranego i udostępnionego biegłemu materiału sprawy (por. wyrok SN z dnia 11 lipca 1969 r., I CR 140/69, OSNC 1970, nr 5, poz. 85; uzasadnienie wyroku SN z dnia 19 grudnia 2006 r., V CSK 360/06, LEX nr 238973). Utrwalony jest pogląd, że biegły jest źródłem informacji w zakresie wiedzy specjalistycznej i wypowiada się tylko w odniesieniu do okoliczności wchodzących w zakres jego wiadomości specjalnych, jednakże opinia biegłego może być również źródłem materiału faktycznego sprawy; jakkolwiek w ograniczonym zakresie a na jej podstawie możliwe jest dokonanie ustalenia tylko okoliczności będących przedmiotem wiedzy biegłego. Nie sposób przyjąć, by opinie biegłych w niniejszej sprawie nie spełniały określonych wymienionymi przepisami wymogów. Biegli udzielili odpowiedzi na sformułowaną tezę dowodową i dalsze wymagania Sądu kierowane do biegłych. Obie opinie są obszernie, opisujące szereg zgłaszanych przez powoda wad przedmiotowego budynku; opierają się na dokumentacji ujawnionej w toku sprawy przez strony i okazanej biegłym. Oprócz opinii zasadniczej biegłych z Ośrodka (...) i Techników Budownictwa w W., biegli przedstawili na żądanie Sądu i w związku ze zgłaszaniem przez strony wnioskami, opinie uzupełniające. Strony miały możliwość ustosunkowania się do treści opinii, z czego korzystały. Zarzut apelującego powoda, że biegli z Ośrodka (...) i Techników Budownictwa w W. ustalili jedynie szacunkowy koszt usunięcia wad, co nie odpowiada rzeczywistym kosztom, jest nietrafny. Należy zwrócić uwagę, że biegli określali takie koszty usunięcia stwierdzonych wad, które pozwolą na przywrócenie pierwotnego sposobu funkcjonowania obiektu i doprowadzą do stanu zgodnego z projektem i zasadami wiedzy technicznej. Określając koszt usunięcia wad jako orientacyjny biegli mieli na uwadze przeciętne ceny stosowane w budownictwie, co jest uzasadnione przede wszystkim tym, że takie roboty remontowe nie zostały jeszcze przeprowadzone i będą realizowane w przyszłości, zatem siłą rzeczy ich koszt będzie zależał od ówczesnie stosowanych cen na rynku. Biegli wskazywali na brak cen regulowanych, różne technologie napraw, zmiany cen w czasie. Dodatkowo, w opinii uzupełniającej (karta 2525-2533; 2540-2549) biegli zwrócili uwagę, że różnice cen tych samych usług oferowanych przez wykonawców robót wahają się do 40%, zatem nie jest możliwe dokładne wycenienie tych usług. Każda wycena wstępna musi być traktowana jako wycena orientacyjna. Natomiast wycenę załączoną do opinii opracowano metodą kosztorysowania szczegółowego z zastosowaniem norm podanych w Katalogach Nakładów Rzeczowych pomnożonych przez średnie ceny usług w kraju, co zdaniem biegłych pozwala na najbardziej obiektywne ustalenie kosztu prac na średnim poziomie. Biegli opierali się także na informatorze (...) podającym miesięczne średnie ceny robocizny, podstawowych materiałów i cen najmu sprzętu oraz zasięgli informacji od producentów materiałów i w składach budowlanych. Jest rzeczą naturalną, że biegli, ustalając wysokość kosztów usunięcia wad, korzystają z różnych źródeł, które według ich wiedzy specjalistycznej uznają za odpowiednie. Zarzut, że biegli ustalili jedynie orientacyjny koszt usunięcia wad jest tym samym nieuzasadniony. Biegli sporządzili kosztorys dotyczący

usunięcia wad, a na jego podstawie podali koszt usunięcia wad; nawet jeżeli jest on orientacyjny, nie można go uznać za jedynie przybliżony. Nie sposób tą metodę wyceny kosztów usunięcia wad podważyć.

Nietrafny jest przy tym zarzut, iż brak było podstaw do stosowania przeciętnych cen w budownictwie, w sytuacji gdy przedmiotowy budynek to apartamentowiec o podwyższonym standardzie. Ustalone przez biegłych koszty usunięcia wad uwzględniają przecież takie materiały i technologie, jakie miałyby doprowadzić do skutecznego usunięcia wad, a tym samym doprowadzić do powyżej opisanego stanu obiekt (...). Natomiast przeciętne ceny, na które biegli się powołują, dotyczą wykonawstwa, które niezależnie od tego czy dotyczą obiektu standardowego czy o podwyższonym standardzie, są takie same, np. koszty rozbiórki, demontażu pewnych elementów, położenia tynków, wykonania obróbek blacharskich, itp. Biegły A. K. w opinii Ośrodka (...) w W. ustosunkował się do kosztorysu przedstawionego przez powoda i stwierdzili, że kosztorys złożony przez powoda zawiera w wielu wypadkach bardzo zawyżone ceny jednostkowe, podając jako przykład wycenę wymiany bramy pożarowej, co i tak – jak ostatecznie ustalono - nie obciąża pozwanego. Według biegłego koszt montażu bramy wynosi 26 tys. zł, zaś koszt wymiany bramy z demontażem uszkodzonej mechanicznie w trakcie użytkowania nie przekroczy 30 tys. zł, podczas gdy w kosztorysie złożonym przez powoda, wymianę bramy wyceniono na ponad 90 tys. zł. Koszty te obejmują w głównej części koszty montażu, demontażu, a więc ww. różnica nie znajduje uzasadnienia w podwyższonym standardzie obiektu.

Zarzut apelującego, iż Sąd Okręgowy wyprowadził z wymienionych opinii niewłaściwe wnioski i z przekroczeniem zasad swobodnej oceny dowodów, nie ma podstaw. Z opinii biegłych z Ośrodka (...) i Techników Budownictwa w W. wynika jednoznacznie, że koszt usunięcia wad wykonawczych przedmiotowego budynku, obciążających pozwanego, wynosi według aktualnych, przeciętnych cen stosowanych przez wykonawców robót budowlanych, 215.995,61 zł netto (265.674,60 zł brutto) i taką też kwotę Sąd pierwszej instancji przyjął do rozliczenia.

Nieuzasadniony jest także zarzut powodowej Wspólnoty naruszenia art. 232 zd. pierwsze k.p.c. poprzez uznanie, że pozwany nie ponosi odpowiedzialności za część stwierdzonych w obiekcie usterek, tym bardziej, że Sąd oparł się w tej kwestii na dowodzie z opinii biegłych. Przyczyna występowania wad jest z całą pewnością objęta wiadomościami specjalnymi, a w takim wypadku dowód z opinii biegłego ma znaczenie decydujące. Biegli kierują się w tym względzie przede wszystkim zakresem swojej wiedzy technicznej, którego nie sposób zweryfikować inaczej, niż przy zastosowaniu wyżej omówionych kryteriów. Biegli w opinii podali, które z wskazywanych przez powoda wad budynku i w jakim zakresie wynikają z nieprawidłowego wykonawstwa, a w stosunku do których wad odpowiedzialności wykonawcy przypisać nie można. Biegli przed wszystkim zweryfikowali wycenę przedstawioną przez powoda wskazując, że wycena ta jest zawyżona bowiem obejmuje roboty nie wymagające wykonania dla prawidłowego usunięcia wad. Szereg wad natomiast nie obciążało wykonawcy robót ale wynikało z nieprawidłowego użytkowania bądź wymagało właściwej konserwacji. (Opinia karta 2412-2431). Opinie biegłych zawierają uzasadnienie, a przedstawiona w nim argumentacja nie budzi zastrzeżeń. W tym zakresie Sąd Okręgowy nie naruszył zasad wynikających z wymienionych przepisów i prawidłowo ocenił przedstawione opinie.

Nie zasługuje wreszcie na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Zgodnie z wymienionym przepisem uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Przedstawiając istotne dla rozstrzygnięcia sprawy fakty sąd winien wskazać dowody, na podstawie których dokonał ustaleń oraz te którym odmówił wiarygodności, wyjaśniając przyczyny takiego podejścia, w sposób dający podstawę do kontroli prawidłowości swobodnej oceny dowodów. Ponadto uzasadnienie powinno zawierać wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku, które nie może ograniczać się wyłącznie do powołania przepisów prawnych, lecz powinno obejmować także wyjaśnienie przyjętego przez sąd sposobu ich wykładni i zastosowania, umożliwiające ocenę czy w rozumowaniu nie popełniono błędów. Naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. nie może być kwalifikowane jako naruszenie przepisów postępowania wpływające w istotny sposób na wynik sprawy, albowiem uzasadnienie sporządzane jest już po wydaniu wyroku. O uchybieniu przepisowi art. 328 § 2 k.p.c. można mówić jedynie wtedy, gdyby uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia nie zawierało danych pozwalających na kontrolę tego orzeczenia (postan. SN z dnia 21 listopada 2001 r., I CKN 185/01, Lex nr 52726, wyr. SN: z dnia 18 marca 2003 r., IV CKN 1862/00,

Lex nr 109420, wyr. SN z dnia 5 października 2005 r., I UK 49/05, M.Praw. 2006, nr 4, s. 214). Z taką sytuacją nie mamy do czynienia w niniejszej sprawie, bowiem Sąd pierwszej instancji zawarł w swoim uzasadnieniu wszystkie wymienione wyżej elementy a sposób prezentowania swojego stanowiska nie budzi zastrzeżeń Sądu Apelacyjnego. Zarzucane przez powoda niewskazanie, za które stwierdzone w obiekcie wady pozwany odpowiedzialności nie ponosi i z jakich przyczyn, nie stanowi uchybienia art. 328 k.p.c., tym bardziej że Sąd Okręgowy za istotne uznał wskazanie tych wad, za które pozwany ponosi odpowiedzialność i które mogą stanowić podstawę ustalenia wysokości odszkodowania. Poszukiwanie wszelkich przyczyn występowania wad, innych niż wady wykonawstwa, które obciążają pozwanego, wykraczałoby poza zakres procesu. Chybiony jest także zarzut niewskazania które kwoty z kosztorysu złożonego przez powoda Sąd Okręgowy uznał za zawyżone i z jakich przyczyn, skoro opinia biegłych do tych kosztorysów się odnosiła. Sąd pierwszej instancji podał, że w opinii Ośrodka (...) i Techników Budownictwa w W. zaznaczono, że kosztorys przedłożony przez powoda obejmuje koszt usunięcia wszelkich stwierdzonych w obiekcie usterek, zarówno wynikających z wadliwego wykonania prac, jak również z przyczyn niezawinionych przez wykonawcę robót – pozwanego. Z kosztorysu tego biegły zakwestionował m.in. zakres naprawy obróbek blacharskich dachu, które w dużej mierze dotyczą prac konserwacyjnych, a częściowo wynikają z niewłaściwego użytkowania obiektu. Biegły zakwestionował także zakres naprawy zewnętrznych tynków i okładzin z kamienia, które także uznał za czynności konserwacyjne, konieczne do okresowego wykonywania i nie obciążające wykonawcę. Według biegłego wykonawcy nie obciążało także uszkodzenie bramy. Powód zbyt szeroko zakreślił także remont balkonów, obejmujący wymianę wszystkich warstw i pozostawienie wyłącznie konstrukcji, podczas gdy zdaniem biegłego, do naprawy wystarczające jest wymienienie obróbek blacharskich skorodowanych zaciekami, nawierzchni z płytek gresowych i podkładu cementowego. Za słuszne należy uznać stanowisko biegłych, że koszt usunięcia wad wyceniono wyłącznie w odniesieniu do wad wykonawczych, natomiast pozostałe wady i usterki tylko skomentowano w odpowiednich punktach opinii

Nie budzi zastrzeżeń Sądu Apelacyjnego także pominięcie w ustalonym odszkodowaniu kosztów wymiany rur, skoro strona powodowa nie przedstawiła wystarczających dowodów wykazujących, że ich całkowita wymiana obciążała pozwanego, tym bardziej, że tej wymiany powód dokonał już w trakcie sporu i nie było żadnych przeszkód, by odpowiednie dowody zabezpieczyć. Dodatkowo, należy zwrócić uwagę, że konieczność wymiany rur nie wynika z opinii biegłego P. G. z Ośrodka (...), który to biegły stwierdził na podstawie dokumentów przeglądów okresowych, że instalacje zimnej i ciepłej wody nie są w złym stanie technicznym, a w każdym razie nie formułowano w tym zakresie żadnych zastrzeżeń i nie zgłaszano konieczności wymiany rur. Konieczności tej wymiany biegły nie potwierdził także w oparciu o przedstawione mu fragmenty rur, przede wszystkim z uwagi na nieustalenie ich pochodzenia. Stanowisko Sądu Okręgowego, że przedstawiony przez powoda materiał dowodowy, głównie w postaci fotografii, w sposób niewystarczający wykazuje, że owe fragmenty rur pochodzą z budynku (...), było uprawnione. Natomiast zgłaszany aktualnie przez powoda dowód w postaci zeznań świadków M. K. (2) i M. K. (3), na okoliczność, iż rury wskazane na dokumentacji fotograficznej złożonej do akt sprawy znajdowały się w nieruchomości (...) jest oczywiście spóźniony, albowiem mógł być powołany przed Sądem pierwszej instancji.

Przechodząc do zarzutu naruszenia przepisów prawa materialnego, Sąd Apelacyjny stwierdził, że brak jest podstaw do jego uwzględnienia.

W orzecznictwie dominuje pogląd, że wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem prawa cywilnego – ułomną osobą prawną, o której mowa w art. 33<sup>1</sup> k.c.; powstaje na skutek czynności prawnej lecz z mocy samego prawa, w chwili wyodrębnienia w danej nieruchomości pierwszego lokalu, którego właścicielem jest inna osoba niż właściciel nieruchomości. W uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07 (OSNC 2008 r., nr 7-8, poz. 69) Sąd Najwyższy przyjął, że wspólnota mieszkaniowa, działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązków do własnego majątku. Zgodnie z art. 6 ustawy o własności lokali, wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. Oznacza to, że może być podmiotem praw i obowiązków w obrębie stosunków cywilnoprawnych, jednakże tylko w granicach praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną. Zagadnienie, czy wspólnota może samodzielnie dochodzić roszczeń odszkodowawczych związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej

zostało rozstrzygnięte w uchwale z dnia 23 września 2004 r., III CZP 48/04 (OSNC 2005r., nr 9, poz. 153), w której Sąd Najwyższy wskazał, że wspólnota mieszkaniowa nie ma legitymacji czynnej do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej w stosunku do sprzedawcy odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba że właściciel lokalu przelał na nią te roszczenia. Sąd Najwyższy przyjął, że bez przelewu wierzytelności, wspólnota nie może dochodzić roszczeń związanych z wadami nieruchomości wspólnej, wynikających z umowy sprzedaży lokalu i związanego z nim udziału w nieruchomości wspólnej. Ten kierunek wykładni został potwierdzony w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 2014 r., III CZP 84/13 (OSNC 2014r., nr 9, poz. 840), w której wyjaśniono, że właściciel lokalu może na podstawie umowy przelewu przenieść na wspólnotę mieszkaniową uprawnienia przysługujące mu wobec sprzedawcy lokalu w związku z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej (z wyjątkiem przewidzianego w art. 561 § 1 k.c. uprawnienia do żądania dostarczenia zamiast rzeczy wadliwej takiej samej rzeczy wolnej od wad; Sąd Najwyższy nie wyłączył natomiast uprawnienia do odstąpienia od umowy, stanowiącej prawo kształtujące). Sąd Najwyższy w wymienionej uchwale podkreślił też, że pojęcie zarządzania nieruchomością wspólną należy w tym wypadku traktować szeroko, przyjmując, że jeżeli sprawa dotyczy odrębnego lokalu, który znajduje się w tej nieruchomości, a więc lokalu współwłaściciela nieruchomości wspólnej, to jest to również sprawa dotycząca nieruchomości wspólnej, a więc wchodząca w zakres zainteresowania wspólnoty mieszkaniowej sensu largo. Często w praktyce nie można bowiem postawić wyraźnej granicy między nieruchomością wspólną a odrębnym lokalem, gdyż są to fizycznie połączone części jednego obiektu budowlanego. Innymi słowy, w szerokim rozumieniu zarządzania nieruchomością wspólną mieści się każda sprawa związana z nieruchomością należącą do wspólnoty mieszkaniowej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 czerwca 2017 r., I CSK 657/16, lex nr 2329040).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, że powodowa Wspólnota mieszkaniowa miała legitymację do dochodzenia odszkodowania z tytułu wad przedmiotowego budynku tylko w zakresie, w jakim właściciele lokali przelali na nią swoje uprawnienia. To właśnie bowiem właścicielom (nabywcom) lokali służą wobec dewelopera roszczenia związane z wadami nieruchomości wspólnej. W sytuacji gdy powodowa Wspólnota nie dysponowała cesjami pochodzącymi od wszystkich właścicieli lokali, brak było po jej stronie legitymacji czynnej do domagania się usunięcia wad budynku w części wspólnej, gdyż tego rodzaju roszczenia ma charakter jednolity i niepodzielny. Roszczeń odszkodowawczych mogła natomiast dochodzić tylko w ramach dokonanych na jej rzecz przelewów, co prawidłowo przyjął Sąd Okręgowy.

Zarzut powoda, iż wspólnota mieszkaniowa dochodzi od dewelopera roszczeń z tytułu usunięcia wad nieruchomości wspólnej także na podstawie uprzednio zawartej umowy między wspólnotą mieszkaniową a deweloperem, nie zmienia powyższej oceny. Brak legitymacji do dochodzenia określonego rodzaju roszczeń jest w tym wypadku kategorią obiektywną. Jeśli i przy zawarciu umowy, o której mowa, Wspólnota nie dysponowała przelewami uprawnień właścicieli lokali do dochodzenia roszczeń związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej w stosunku do sprzedawcy odrębnej własności lokalu mieszkalnego, to poprzez samo zawarcie przez nią umowy z deweloperem o usunięcie wad części wspólnej budynku, nie dochodzi do sanowania tego braku, oczywiście o ile umowa ta nie mieściła się w ramach zarządu nieruchomością wspólną. Na etapie postępowania sądowego wykazanie legitymacji czynnej jest konieczne a w niniejszej sprawie nie sposób przyjąć, by została ona wykazana w stosunku do wszystkich właścicieli lokali w przedmiotowej nieruchomości.

W świetle powyższego, trafnie Sąd Okręgowy uznał, że roszczenia powoda o zapłatę odszkodowania jest uzasadnione tylko w zakresie udziału wynoszącego 0, (...), tj. 63% z kwoty 265.674,60 zł, ustalonej jako koszt usunięcia wad, za które ponosi odpowiedzialność pozwany. Nieuzasadnione są przy tym zarzuty apelującego powoda odnośnie daty zasądzenia przez Sąd pierwszej instancji odsetek ustawowych od dnia wyrokowania, czyli od dnia 17 lutego 2017r. Sąd wyjaśnił, że data ta wynika z faktu ustalenia kosztu usunięcia wad wykonawczych obciążających pozwanego na podstawie opinii biegłego z Ośrodka (...) i Techników Budownictwa w W. posługującego się przy szacowaniu kosztów wartościami z daty opracowania opinii, czyli z 2016r.

Należy przypomnieć, że wysokość odszkodowania pieniężnego zależy m.in. od tego, jaki miernik przyjmuje się do określenia tej wysokości oraz jaką chwilę uważa się za odpowiednią do przeprowadzenia wyliczenia. W art. 363 § 2 k.c.



uregulowano wyraźnie jedynie chwilę wyliczenia, statuując zasadę, że jest to chwila ustalenia odszkodowania, która – w praktyce – zazwyczaj jest zbieżna z chwilą orzekania przez sąd. Należy dodać, że z art. 316 § 1 k.p.c. wynika, iż wydając wyrok, sąd bierze za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Zasądzenie odszkodowania według cen z daty wyrokowania uzasadnia zasądzenie odsetek dopiero od tej daty (zob. uchw. SN z dnia 6 września 1994 r., III CZP 105/94, OSNC 1995, nr 2, poz. 26; uchw. SN z dnia 31 stycznia 1994 r., III CZP 184/93, OSNCP 1994, nr 7-8, poz. 155; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 1997 r., I CKU 60/96, "Prokuratura i Prawo" 1997, nr 5, poz. 31). Tylko wyjątkowo sąd może za podstawę odszkodowania przyjąć ceny obowiązujące w innej chwili, tj. wówczas, gdy przemawiają za tym szczególne okoliczności. Okolicznością taką może być to, iż poszkodowany, nie czekając na otrzymanie odszkodowania, samodzielnie zlikwidował uszczerbek, np. dokonał naprawy uszkodzonej rzeczy. Taki przypadek nie wystąpił w niniejszej sprawie a odszkodowanie obejmujące koszt usunięcia wad Sąd Okręgowy ustalił na rok 2016. Zatem zasądzenie odsetek od daty wyrokowania było uzasadnione.

Sąd Apelacyjny uznał za nieuzasadnioną także apelację pozwanego.

Przede wszystkim niezasadny jest zarzut apelującego pozwanego odnośnie naruszenia prawa materialnego poprzez niewłaściwe zastosowanie art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali i przyjęcie, że wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa nie związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną. Zarzut ten pozwany formułował w odniesieniu do dwóch lokali użytkowych, które stanowią wielostanowiskowe garaże oraz i balkonów, które nie stanowią części wspólnej nieruchomości. Zdaniem apelującego pozwanego Wspólnota nie nabyła skutecznie roszczeń odszkodowawczych z tytułu wad fizycznych garaży i balkonów, ponieważ Wspólnota nie może nabywać praw nie związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną.

Jak jednak wyżej wskazano, pojęcie zarządzania nieruchomością wspólną należy rozumieć szeroko, przyjmując, że mieści się w nim każda sprawa związana z nieruchomością należącą do wspólnoty mieszkaniowej. We wskazanym wyżej wyroku SN, sygn. I CSK 657/16, zwrócono uwagę, że często w praktyce nie można postawić wyraźnej granicy między nieruchomością wspólną a odrębnym lokalem, gdyż są to fizycznie połączone części jednego obiektu budowlanego. Jeżeli więc wady i usterki dotyczące lokalu będącego przedmiotem odrębnej własności są związane z wadami i usterkami dotyczącymi nieruchomości wspólnej, to w takiej sytuacji, nie sposób uznać, że dochodzone przez Wspólnotę roszczenie jest związane wyłącznie z lokalem będącym przedmiotem odrębnej własności. Jest oczywiste, że takie wady jak: izolacja pionowa ścian w garażu, przecieki wody do części podziemnej garażu, nie są tylko związane z wyodrębnionym lokalem garażu, ale ich zasięg wykracza poza ten lokal. Trudno bowiem oddzielić przeciekanie wody, co dotyka niewątpliwie części konstrukcyjnych budynku, od skutków tych przecieków, ujawniających się na ścianach garaży. Podobnie, w przypadku wad balkonów, ustalono takie wady, jak niewłaściwa izolacja na balkonach, ale i powiązane z nimi odspojenie tynków na ścianach w pobliżu balustrad, odparzenia, czy wadliwe obróbki blacharskie. Zatem wad dotyczących lokali będących przedmiotem odrębnej własności nie można oddzielić od wad dotyczących nieruchomości wspólnej, a w takiej sytuacji, nie sposób uznać, że dochodzenie przez Wspólnotę roszczenia związanego z tymi wadami jest nieuprawnione i wykracza poza zakres legitymacji czynnej Wspólnoty. Tym samym za nieuzasadniony należało uznać zarzut apelującego pozwanego nie wzięcia pod uwagę całego materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie a w szczególności poprzez pominięcie odpisu zwykłego z księgi wieczystej numer (...) stan na dzień 16 grudnia 2013 r. przedłożonego podczas rozprawy w dniu 14 grudnia 2016 r. i błędną ocenę materiału dowodowego, a w konsekwencji poczynienie ustaleń sprzecznych ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Pomimo bowiem wyodrębnienia lokali stanowiących wielostanowiskowe garaże, lokale te są traktowane jako elementy części wspólnych całego obiektu, jako że nie są one przynależne do konkretnego lokalu mieszkalnego. Potwierdza to także treść porozumienia między stronami z dnia 20 stycznia 2010 r., w którym pozwany zobowiązał się do usunięcia wad m.in. garaży i balkonów.

Na uwzględnienie nie zasługuje także zarzut pominięcia wymienionego porozumienia z dnia 20 stycznia 2010 r. i tego, że pozwany ustalonych w tym porozumieniu obowiązków nie wykonał z przyczyn dotyczących powoda. Przede wszystkim podkreślenia wymaga, iż podstawą roszczeń odszkodowawczych powoda jest występowanie wad w budynku Wspólnoty, które to wady wymagają usunięcia. Szkodę powoda stanowi więc koszt usunięcia tych wad. Bez znaczenia jest zatem fakt i przyczyny niewykonania przedmiotowego porozumienia. Pozwany nie wykazał ani

nawet nie twierdził, że niewykonanie porozumienia i niedokończenie usuwania wad miało wpływ na powstanie bądź zwiększenie szkody tzn. że na skutek niewykonania porozumienia powstały nowe wady bądź by uległy zwiększeniu koszty usunięcia wad pierwotnie ujawnionych, a tym samym by zasądzone odszkodowanie wynikało z innych jeszcze przyczyn niż występowanie wad wykonawstwa.

Sąd Apelacyjny uznał, że zarzucane w apelacji naruszenie prawa procesowego to jest art. 126<sup>2</sup>§ 1 k.p.c. poprzez nadanie sprawie biegu pomimo nie uiszczenia przez Powoda całego wpisu sądowego od pozwu, nie wywarło żadnego wpływu na treść rozstrzygnięcia, albowiem po nadaniu sprawie biegu (i uiszczeniu brakującego wpisu) nie można dokonać zwrotu pozwu. Tym samym zarzut ten jest chybiony i nie prowadzi do wzruszenia zaskarżonego wyroku.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny oddalił obie apelacje jako nieuzasadnione, na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosownie do wyniku sporu, na zasadzie art. 100 k.p.c., rozdzielając je stosunkowo między stronami. Ponieważ wartość przedmiotu zaskarżenia apelacji powoda była wielokrotnie wyższa niż wartość przedmiotu zaskarżenia apelacji pozwanego, od powoda na rzecz pozwanego zasądzone wynikającą stąd różnicę kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSO Regina Kurek	SSA Teresa Rak	SSA Barbara Górczanowska
------------------	----------------	--------------------------