

Sygn. akt I ACa 826/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 stycznia 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Paweł Czepiel
Sędziowie:	SSA Józef Wąsik (spr.) SSO del. Wojciech Żukowski
Protokolant:	Iwona Mrazek

po rozpoznaniu w dniu 29 stycznia 2021 r. w Krakowie na rozprawie

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

przeciwko(...) sp. z o.o. spółce komandytowej w K. oraz (...) spółce z o.o. w K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 3 kwietnia 2019 r. sygn. akt I C 1256/16

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 2 700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Józef Wąsik SSA Paweł Czepiel SSO del. Wojciech Żukowski

Sygn. akt I A Ca 826/19

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 3 kwietnia 2019r Sąd Okręgowy w Krakowie:

1/ zasądził od pozwanych (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w K. i (...)spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. solidarnie na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K. kwotę 32.057,50 z odsetkami w wysokości ustawowej za opóźnienie od dnia 25 stycznia 2017 r. do dnia zapłaty;

2/ oddalił powództwo w dalej idącej części;

3/ zasądził od strony powodowej na rzecz stron pozwanych solidarnie kwotę 1.278 zł. tytułem zwrotu kosztów postępowania;

4/ nakazał pobrać od strony powodowej na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 491 zł. tytułem brakujących kosztów sądowych;

5/ nakazał pobrać od stron pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 1.496 zł. tytułem brakujących kosztów sądowych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wspólnota Mieszkaniowa (...) w K. w dniu 2 października 2013 r. złożyła wniosek do Sądu Rejonowego dla K. w K. o zawezwanie do próby ugodowej (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w K.. Postępowanie prowadzone było pod sygnaturą (...) Nie doprowadziło do polubownego rozwiązania sporu między stronami. Do sygn. akt(...) Sąd Rejonowy dla K., w trybie zabezpieczenia dowody, dopuścił i wykonał dowód z opinii biegłego.

Wspólnota Mieszkaniowa (...) w K., utworzona została w dniu 17 grudnia 2003 r. przez ogół właścicieli lokali w nieruchomości wielolokalowej i obejmuje zarządem części wspólne budynku zlokalizowanego w K. przy ul. (...). Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla K. w K. IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). W kamienicy wyodrębnione są następujące nieruchomości lokalowe:

- (...) - lokal nr (...), własność: B. K., N. B. (w udziałach wynoszących po 1/2), udział we współwłasności 178/1642;
- (...) - lokal nr (...), własność: J. C., R. M. (1) (w udziałach wynoszących po 1/2), udział we współwłasności 65/1642;
- (...) - lokal nr (...), własność: J. S. (1), udział we współwłasności
- (...) - lokal nr (...), własność: B. P., udział we współwłasności 42/1642;
- (...) - lokal nr (...), własność: P. Ś., udział we współwłasności 41/1642;
- (...) - lokal nr (...), własność: M. Ś. (1), udział we współwłasności 131/1642;
- (...) - lokal nr (...), własność: J. S. (1), udział we współwłasności 42/1642;
- (...) - lokal nr (...), własność: B. P., udział we współwłasności 2596/164200;
- (...) - lokal nr (...), własność: M. G. i J. S. (2) udział we współwłasności 129/1642
- (...) - lokal nr (...), własność: M. G. i J. S. (2) udział we współwłasności 378/1642
- (...) - lokal nr (...), własność: M. Ś. (2) udział we współwłasności 69/1642

(...) – lokal nr (...), własność: S. S., udział we współwłasności 127/1642

Dowód: - wyciąg z kw (...);

- umowa wspólnoty mieszkaniowej (...) w K. z 17.12.2003 r., k. 56-70;

W dniu 28 lutego 2017 r. S. S., J. S. (2), J. S. (1), M. Ś. (1), B. Ś., M. Ś. (2), B. P., N. B., B. K., C. J., M. R. (1) oraz M. G. zawarli ze Wspólnotą Mieszkaniową (...) umowę cesji wierzytelności. Na podstawie umowy cedenci przekazali wierzytelność wynikającą z faktu powstania szkód budowlanych w częściach wspólnych budynku położonego przy ul. (...) cesjonariuszowi w celu dochodzenia przez wspólnotę roszczeń odszkodowawczych przed sądami powszechnymi, w postępowaniu pozasądowym – w wysokości 107.000 zł. wymagalną w dniu 2 października 2013 r.

Kamienica przy ul. (...)w K. jest administrowana przez (...) s.c., z siedzibą ul. (...) w K.. Kamienica jest wpisana do rejestru zabytków województwa (...) pod nr rejestru (...). Jak wynika ze sporządzonego przez J. S. (3) protokołu z rocznej kontroli stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe działanie czynników atmosferycznych przeprowadzonej w roku 2013, ogólna ocena stanu technicznego budynku była wówczas średnia. (...) (...) Konserwator Zabytków w K. w dniu 19 września 2013 r. wydał pozwolenie na wykonanie w kamienicy robót budowlanych polegających na remoncie elewacji w tym wymianie okien piwnic i strychu, remoncie balkonów, ślusarki, wymianie obróbek blacharskich, wymianie bramy do lokalu użytkowego w strefie parteru w narożu kamienicy oraz prac konserwatorskich obejmujących prace przy elewacjach kamienicy z wyłączeniem wymiany stolarki okiennej. Projekt ten został zatwierdzony decyzją nr (...) Prezydenta Miasta K. z dnia 2 października 2013 r. Na podstawie zawartej w dniu 7 sierpnia 2014 r. umowy pomiędzy Wspólnotą a przedsiębiorstwem (...)w ramach projektu współpracy z (...) Funduszem (...), ustalono, że do dnia 30 października 2014 r. miał zostać przeprowadzony remont elewacji frontowych przedmiotowej nieruchomości. Całkowity koszt prac remontowo - budowlanych oszacowano na sumę 270.856,39 zł. Na mocy podpisanego w dniu 26 czerwca 2014 r. protokołu zebrania wspólnoty, Wspólnota Mieszkaniowa udzieliła pełnomocnictwa do zawarcia w jej imieniu umowy o dotację ze środków (...)Funduszu (...)a następnie do realizacji jej postanowień w zakresie ww. remontu, które to koszty w części 55 % pokryte zostały przez członków wspólnoty mieszkaniowej, zaś 45 % ze środków z przyznano ze (...) Komitetu (...)

W 2004 roku nadano wspólnocie Numer Identyfikacji Podatkowej oraz Regon. Kamienica graniczy ścianą graniczną z nieruchomością oznaczoną nr (...).

Spółka (...) sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w K., jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS (...), zaś spółka (...) sp. z o.o. z siedzibą w K., wpisana jest do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr (...). Pierwsza ze wspomnianych spółek była właścicielem nieruchomości i inwestorem przedsięwzięcia polegającego na budowie na tejże nieruchomości budynku mieszkalnego (adres: (...)). Druga spółka została utworzona celem realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego na nieruchomości (...)

W dniu 9 marca 2006 r. pomiędzy spółkami została zawarta umowa o generalną realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu na nieruchomości budynku mieszkalnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Na podstawie tej umowy generalny realizator inwestycji (...), spółka powołana w celu realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego, zobowiązała się do kompleksowego zrealizowania przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu na nieruchomości (...)nadającego się do użytku budynku mieszkalnego wraz z infrastrukturą i miejscami postojowymi oraz do wydania go inwestorowi (...).Z dniem podpisania umowy generalny realizator inwestycji przejął na siebie wszystkie obowiązki inwestora określone w art. 17 i n. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane. Przejął na siebie wszelką odpowiedzialność za wykonanie obowiązków inwestora wobec osób trzecich. Został zobowiązany do przygotowania dla całego przedsięwzięcia inwestycyjnego kompletnej dokumentacji projektowej architektonicznej, do zapewnienia wykonania robót budowlanych przez osoby posiadające odpowiednie i wystarczające kwalifikacje do ich wykonania. Inwestorowi zagwarantowano zaś prawo do czynnego udziału we wszystkich stadiach procesu budowlanego. Na wypadek braku współdziałania przewidziano odpowiedzialność odszkodowawczą inwestora wobec generalnego wykonawcy inwestycji. Inwestor zobowiązał się też do udzielenia generalnemu wykonawcy pełnomocnictw.

Na podstawie decyzji nr (...) z dnia 16 sierpnia 2010 r. na spółkę (...) (...)sp. z o.o. sp. kom. w K. została przeniesiona decyzja o pozwoleniu na budowę nr (...) z dnia 4 czerwca 2009 r. dla zamierzenia inwestycyjnego „Budowa zespołu wielofunkcyjnego mieszkalno - usługowego obejmującego: mieszkania dopuszczalny handel, usługi, biura; z garażem podziemnym i wjazdem, z instalacjami wewnętrznymi: elektryczną, wod- kan, centralnego ogrzewania, wentylacją mechaniczną, klimatyzacją, z rozbiórką istniejących budynków i muru frontowego”.

Inwestycja na nieruchomości przy ul. (...) była prowadzona od września 2010 roku do czerwca 2013 roku. Generalny wykonawca inwestycji (...) spółka z o.o. wykonywał prace do marca 2012 roku. Od marca 2012 roku do końca inwestycji prace były realizowane przez (...) spółkę z o.o. Budowa była prowadzona na podstawie pozwolenia na budowę i projektu budowlanego do prowadzenia robót, do wykonania wykopów powstał projekt zabezpieczenia ścian

wykopu. Kierownikiem budowy od początku do końca inwestycji był P. W.. Uczestniczył on w komisji, która oglądała budynek na nieruchomości(...) po stwierdzeniu pęknięć w tymże budynku. Stwierdził podczas oględzin pęknięcia i zarysowania na klatkach schodowych oraz w dwóch mieszkaniach, które były wówczas oglądane. Roboty budowlane wykonywane były przez spółkę (...) na podstawie umowy o roboty budowlane z dnia 8 września 2010 r. zawartej pomiędzy spółką (...)(...) jako zamawiającym i spółką (...) jako wykonawcą. Zgodnie z umową Spółka (...) zobowiązana była między innymi do terminowego wykonania przedmiotu umowy, zgodnie z przekazaną dokumentacją techniczną, wytycznymi zamawiającego, obowiązującymi normami i przepisami oraz wiedzą techniczną; wykonania przedmiotu umowy przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje; zapewnienia sprawowania funkcji kierownika budowy przez przedstawiciela wykonawcy.

Roboty budowlane wykonywane były w bezpośrednim sąsiedztwie budynku (...)

Od dnia 6 sierpnia 2010 r. administracją tego budynku zajmowała się M. W. oraz M. T.. W momencie przejmowania administracji nie stwierdzono w częściach wspólnych budynku żadnych spękań i rys. Stan techniczny budynku został oceniony przez administratora jako dobry. Nikt też z lokatorów nie zgłaszał żadnych uszkodzeń budynku. Jesienią 2010 roku firma sprzątająca zgłosiła administratorowi budynku (...) o powstaniu licznych spękań na klatce schodowej. Były to duże szczeliny. W tym czasie kiedy zauważono pęknięcia na sąsiedniej nieruchomości (...) rozpoczęły się wykopy. Wspólnota mieszkaniowa budynku(...)zleciła wykonanie ekspertyzy w celu ustalenia przyczyn powstania spękań. O uszkodzeniach w budynku została poinformowana spółka (...), która określała się w pismach jako pełnomocnik spółki (...) (...) Nadzór budowlany zobowiązał spółkę (...) (generalnego realizatora inwestycji) do wykonania ekspertyzy i wstrzymał roboty.

W marcu 2011 roku została wykonana ekspertyza techniczna przez (...) na zlecenie (...) sp. z o.o. We wnioskach tej ekspertyzy stwierdzono, że prace budowlane w najbliższym sąsiedztwie kamienic zlokalizowanych na (...) należy wstrzymać do czasu wykonania opracowania dotyczącego uszkodzeń w tych budynkach. W celu zminimalizowania przemieszczeń poziomych palisady i wynikających z nich przemieszczeń pionowych ścian szczytowych budynków zalecono wykonanie dodatkowych ścian podpartych w postaci oczepu kotwionego przy pomocy sprężanych kotew gruntowych lub rozpiętego dodatkowym rzędem rozpór. (...) dokonywała również interpretacji odczytów dotyczących rozwarcia rys oraz reperów geodezyjnych.

Dowód: - ekspertyza techniczna (...) z marca 2011 r. k.634-659;

Wspólnota Mieszkaniowa (...) zleciła wykonanie opinii w sprawie stanu technicznego zabytkowych sztukaterii w budynku, którą w sierpniu 2012 roku sporządziła M. R. (2). Z dokumentu wynika, że części wspólne nieruchomości, uległy zniszczeniu poprzez: zaszarzenie, sugerujące zawilgocenie ściany sąsiadującej z posesją (...), występujących na I i II piętrze, ponadto według opiniującej niewątpliwym jest, że prace prowadzone na sąsiedniej posesji, a zwłaszcza głębokie wykopy pod fundamenty i podziemne garaże miały ogromny i negatywny wpływ na stabilność budynku przy (...)w jego części od nowej zabudowy do narożnika ul. (...). Opiniująca wskazała, że utrata stabilności i powstałe pęknięcia ścian nośnych są przyczyną licznych rys i pęknięć powstałych na znajdujących się na nich sztukateriach, tj. gzymsach, fryzjach, i fasetach.

Również z opinii techniczno-budowlanej ze stycznia 2012 roku sporządzonej przez E. S. wynika, że przyczyną powstałych zarysowań na tynkach murów nośnych mogą być prowadzone roboty budowlane na sąsiedniej działce.

Dowód: - dokument prywatny - opinia M. R. (2), sierpień 2012r., k. 166-169; - dokument prywatny - opinia E. S., styczeń 2012 r., k. 179-180;

W miarę postępu prac budowlanych przy nieruchomości (...) powiększały się szkody w budynku nr (...), zwłaszcza widoczne przy ścianie granicznej, co było spowodowane drganiami dobiegającymi z sąsiedniej nieruchomości. Zaczęło dochodzić do osiadania ściany granicznej budynku. Istnienie takiego stanu potwierdza ekspertyza konstrukcyjna sporządzona przez mgr. inż. L. S. w sierpniu 2012 roku dotycząca uszkodzeń – spękań w budynku w aspekcie prowadzonych robót budowlanych na działce sąsiedniej. W czasie oględzin budynku nr (...) stwierdzono występowanie

uszkodzeń o charakterze konstrukcyjnym – zarysowania i pęknięcia konstrukcji ścian (...) związanych przyczynowo z prowadzonymi robotami budowlanymi na działce sąsiedniej. Świadczą o tym świeże przełomy spękań i zarysowań, ich kształt i lokalizacja oraz fakt wystąpienia zukosowania ościeży otworu drzwiowego wewnętrznego i otworu okiennego. Dodatkowo, przy wykonywaniu obróbek komina i jego nadbudowy doszło do zalania częściowego stropu nad II piętrem.

W październiku 2012 roku zaobserwowano wystąpienie kolejnych szkód, których zaistnienie potwierdził w kolejnej sporządzonej ekspertyzie mgr. inż. L. S.. W dokumencie wskazał, że w czasie oględzin pomieszczeń piwnicznych stwierdzono występowanie uszkodzeń o charakterze konstrukcyjnym – zarysowania i pęknięcia konstrukcji ścian i wylewki z przemieszczeniem pionowym świadczące o osiadaniu ściany granicznej. Zakres i charakter występujących uszkodzeń potwierdza tezy zawarte w ekspertyzie podstawowej – wnioski o związku przyczynowo - skutkowym z prowadzonymi robotami budowlanymi na działce sąsiedniej.

Dowód: -dokument prywatny - ekspertyza konstrukcyjna z sierpnia 2012 r. L. S., k. 222-231; dokument prywatny - ekspertyza konstrukcyjna z października 2012 r. L. S., k. 257-231;

W kolejno sporządzonej opinii technicznej w 2015 roku przez biegłego sądowego inż. P. N., której celem było ustalenie przyczyn powstania szkód w częściach wspólnych na nieruchomości przy ul. (...) do sprawy zainicjowanej przed Sądem Rejonowym dla K. w K., Wydział I Cywilny, sygn. akt (...) biegły po dokonaniu wizji lokalnej stwierdził szereg uszkodzeń, w tym: na parterze – liczne pęknięcia na suficie i nadporożach, rysy na ścianach; na pierwszym piętrze – liczne pęknięcia i rysy na ścianach i suficie, zarysowania tynku; na drugim piętrze – liczne pęknięcia ścian, w tym przechodzące w pęknięcia w suficie, pęknięcie nadproży drzwi i nad przejściem korytarza, odspojenie drzwi wejściowych na balkon od ściany wewnętrznej; na trzecim piętrze – liczne zarysowania i pęknięcia na ścianach i suficie na elewacji zewnętrznej budynku – liczne pęknięcia. Biegły w konkluzji sporządzonej opinii wskazał, że przyczyną powstania takich licznych pęknięć ścian i sufitów w budynku mogły być prace budowlane przeprowadzone przy budowie zlokalizowanej na sąsiedniej nieruchomości, tj. przy ul. (...) Kształt i wielkość powstałych zarysowań i spękań na ścianach i stropach budynku oraz ich przebieg (największe zarysowania i pęknięcia mają przebieg równoległy do sąsiedniego budynku i przebiegają przez korytarze klatki schodowej, jednakowo na wszystkich piętrach i na korytarzu się kończą) świadczą o tym, że powstały one na skutek osiadania budynku od strony nowo wznoszonego budynku, przy ul. (...) Ponadto biegły podkreślił, że zarysowania i pęknięcia na ścianach, stropach i posadzkach jakie zostały opisane w ekspertyzie sporządzonej przez inż. L. S. pokrywają się z uszkodzeniami, które zostały zaobserwowane podczas wizji przeprowadzonej przez niego w dniu 21 marca 2015 r. i opisanymi w opinii. Biegły we wnioskach końcowych podał, że w budynku nr (...) pęknięcia i zarysowania na ścianach i sufitach uwidoczniły się i zaczęły pogłębiać (zwiększać swój rozmiar i zasięg występowania) z chwilą prowadzenia robót na działce sąsiedniej – wykonywaniem robót wyburzeniowych i głębokich wykopów pod fundamenty i piwnice budynku wznoszonego na działce nr (...).

Dowód: - opinia techniczna biegłego P. N. z 2015 r., k. 326

Sporządzona na potrzeby niniejszego postępowania opinia doprowadziła biegłego R. M. (2) do konstatacji, że nowopowstające budynki powinno się posadowić nie głębiej niż na głębokości posadowienia sąsiednich obiektów istniejących. Każde inne posadowienie nowego budynku powoduje ryzyko uszkodzenia sąsiednich budynków.

Układ statyczny przestrzenny budynku nr (...) przy(...) jest wiotki, a budynek został tak wykonany, że na skutek zmian podłoża ulega odkształceniom i łatwo dopasowuje się do nowych warunków osiągając równowagę styczną. Budynek posiada stropy o konstrukcji drewnianej bez wieńców zapewniających sztywność budynku jako całość. Tego typu budynki są szczególnie podatne na występowanie uszkodzeń związanych z naturalną zmiennością wód gruntowych, ze zmianami termicznymi i wilgotnościowymi materiałów, czy postępującą degradacją poszczególnych elementów konstrukcyjnych. W czasie wykonywania wykopów (pierwszy zapis w dzienniku budowy listopad 2010 roku) stwierdzono, że woda gruntowa zalega wyżej niż posadowienie, i aby wykonać fundamenty obniżono poziom wody gruntowej o ok. 30 cm. Obniżenie poziomu wody gruntowej na czas prowadzenia prac przy podłożu opisanym przez geologa jako składającego się z pisków średnio zagęszczonych nie mogło się odbyć bez wpływu na pierwsze dodatkowe

minimalne osiadania fundamentów sąsiedniej kamienicy, tym bardziej, że jak wykazały badania wykonanie później a opisane w drugiej opinii (...), kamienica(...) nie była posadowiona na pisakach średnich, albowiem te zalegają znacznie głębiej, ale na warstwie pyłów o miąższości ok. 0,5 m.

Drugą przyczyną powstania uszkodzeń nieruchomości nr (...) były drgania podłoża wywołane wykonaniem prac zabezpieczających wykop, wykonane wzdłuż ściany szczytowej budynku nr (...). Nawet niewielkie drgania budynku o wiotkim stanie statycznym powodują rysy i pęknięcia elementów sztywnych, takich jak gipsowe stiuki i gładzie wykonane w przedmiotowym budynku.

Trzecia przyczyna, która wywołała największe uszkodzenia przedmiotowej nieruchomości to zmiany podłoża pod budynkiem nr (...) wywołane najpierw odciążeniem podłoża gruntowego na sąsiedniej działce, wynikającym z wyburzenia istniejącego na niej budynku oraz wykonaniem wykopu przestrzennego pod fundamenty nowego budynku. Następnie podłoże to zostało dociążone ciężarem nowego budynku. Osiadanie gruntu pod nowym budynkiem spowodowało, że dodatkowemu osiadaniu uległy fundamenty sąsiednich kamienic nr (...). Dowodem takiego osiadania jest rozkład i przebieg stwierdzonych pęknięć ścian nośnych kamienicy nr (...). Z ich układu wynika, że budynek praktycznie się „przełamał” w najsłabszym miejscu, tj. w miejscu klatki schodowej, a największe obniżenie nastąpiło na ścianie szczytowej graniczącej z budową. Biegły J. N. wskazał, że zabezpieczenia przewidziane dla realizacji inwestycji przy ul. (...) były niewłaściwe. Do czasu przedstawienia właściwych zabezpieczeń prace budowlane wstrzymano co wynika z zapisów w dzienniku budowy. Biegły stwierdził, że gdyby podłoże pod budynkiem nr (...) zostało rozpoznane w sposób prawidłowy, to wówczas można by było zastosować odpowiedni sposób zabezpieczenia tego budynku, na przykład metodą iniekcji. Wg biegłego, podstawową zasadą jest, że budowa nowego budynku powinna być projektowana na poziomie już istniejącego. Poziom budowanego budynku był poniżej budynku nr (...).

W przypadku powstania uszkodzeń wzdłuż budynku, czyli na ścianach poprzecznych, można by to wiązać z sąsiednią budową parkingu. Natomiast w budynku nr (...) przy (...) powstały uszkodzenia pionowe, ewidentnie świadczące o tym, że związane są z prowadzoną sąsiednią budową budynku nr (...).

Zgodnie ze szczegółowym kosztorysem kalkulacyjnym robót szacunkowe koszty usunięcia uszkodzeń budynku przy (...) w K., spowodowanych pracami budowlanymi prowadzonymi na nieruchomości przy (...) w K. w latach 2009 – 2011 to kwota 32.057,50 zł. brutto, z podatkiem VAT 8 %.

Dowód: - opinia biegłego R. M. (2) z dnia 8.01.2016 r. k. 1065-1085;

- opinia uzupełniająca R. M. (2) z dnia 20.04 2018 r. k. 1154-1157;

- opinia uzupełniająca R. M. (2) z dnia 29.11. 2018 r. k. 1188-1118;

Wspólnota Mieszkaniowa wielokrotnie wzywała spółkę (...) sp. z o.o. do zaprzestania robót i wykonania napraw, tj. korekty obróbek blacharskich, malowania ścian i sufitów, naprawy spękań na klatce schodowej, nadporoży okiennych na elewacji frontowej i tylnej, wykonania iniekcji scalającej mury zaczynem cementowych z dodatkiem ciasta wapiennego. W odpowiedzi, spółka (...), wskazując, że działa jako pełnomocnik spółki (...) (...), warunkowała swe stanowisko od wyników ekspertyz o wykonanie których zwrócił się generalny wykonawca spółka (...).

W piśmie z dnia 14 grudnia 2010 r. (...) S.A. wypowiedziało się w zakresie szkody nr (...) z dnia 7 grudnia 2010 r. dotyczącej pęknięcia ścian budynku przy ul. (...) informując że w przedmiotowej sprawie nie może zostać uznana po stronie ubezpieczyciela odpowiedzialność za powstanie szkody, bowiem ta powstała w wyniku przeprowadzonych prac budowlanych w sąsiednim budynku.

Dowód: - pismo (...) nr (...) z 7.12.2010 r., k. 178;

Opinie – podstawowa pisemna i uzupełniająca pisemna – sporządzona przez biegłego sądowego R. M. (2) została oceniona przez Sąd jako rzetelna, kompletna i profesjonalna. Wnioski zawarte w opiniach są logiczne i spójne. Biegły wskazał jakich zaniedbań dopuszczono się przy realizacji inwestycji przy (...) oraz wyjaśnił w jaki sposób prowadzone

prace budowlane na nieruchomości (...) wpłynęły na powstanie uszkodzeń w budynku (...). Przede wszystkim biegły wskazał, że nie zbadano w sposób prawidłowy podłoża pod budynkami sąsiednimi, wykopy prowadzone były poniżej posadowienia sąsiednich obiektów istniejących oraz, że nie wzięto pod uwagę, że tego typu budynek jak budynek przy ul. (...), jest szczególnie podatny na występowanie uszkodzeń związanych z naturalną zmiennością wód gruntowych, ze zmianami termicznymi i wilgotnościowymi materiałów, czy postępującą degradacją poszczególnych elementów konstrukcyjnych.

Sąd Okręgowy poczynił następujące rozważania prawne:

Powództwo co do zasady zasługiwało na uwzględnienie. Podniesiony przez obie pozwane spółki zarzut braku legitymacji procesowej czynnej należało uznać za chybiony, bowiem jak ustalono w toku niniejszego postępowania, w dniu 28 lutego 2017 r. właściciele lokali usytuowanych w budynku nr (...) zawarli ze wspólnotą mieszkaniową(...)umowę cesji wierzytelności im przysługujących. Zgodnie z umową przekazali wierzytelność wynikającą z faktu powstania szkód budowlanych w częściach wspólnych budynku położonego w K. przy ul. (...) cesjonariuszowi w celu dochodzenia przez wspólnotę roszczeń odszkodowawczych przed sądami powszechnymi i w postępowaniu pozasądowym – w wysokości 107.000 zł. wymagalnej w dniu 2 października 2013 roku.

W pierwszej kolejności należy przytoczyć art. 509 § 1 k.c., zgodnie z którym wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią (przelew), chyba że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania. Wraz z wierzytelnością przechodzą na nabywcę wszelkie związane z nią prawa, w szczególności roszczenie o zaległe odsetki (§ 2 art. 509 k.c.). Na skutek przelewu wierzytelność cedenta (dotychczasowego wierzyciela) przechodzi na cesjonariusza (nabywcę wierzytelności) w takim stanie, w jakim dotychczas istniała. Zasadniczo cesja nie wpływa na kształt wierzytelności, zmienia się jedynie podmiot uprawniony do żądania świadczenia. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 2015 r. (IV CSK 189/14) właściciel lokalu może na podstawie umowy przelewu przenieść na wspólnotę mieszkaniową uprawnienie przysługujące mu wobec sprzedawcy lokalu w związku z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej. Jak podkreślił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 29 stycznia 2014 r. (III CZP 84/13) cesja uprawnień przysługujących właścicielowi lokalu na rzecz wspólnoty mieszkaniowej nie prowadzi do nabycia przez nią praw, których nie może być ona podmiotem. Nie dochodzi w ten sposób - wbrew zastrzeżeniom zgłaszanym przez przeciwników takiego rozwiązania - do modyfikacji zakresu zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej w drodze czynności prawnej ani zniweczenia celu rękojmi za wady fizyczne rzeczy sprzedanej, stanowiącej środek zapewniający możliwość przywrócenia zachwianej, wskutek dostarczenia przez sprzedawcę rzeczy wadliwej, ekwiwalentności świadczeń stron umowy sprzedaży. Wspólnota mieszkaniowa nie może realizować celów sprzecznych z interesami tworzących ją właścicieli lokali; dochodząc przelanych na nią uprawnień, realizuje zarówno ich interesy, jak i interes wspólnotowy. Ponadto w uchwale wskazano, iż właściciel lokalu może uznać, że przelanie przysługujących mu uprawnień na wspólnotę mieszkaniową zapewni mu właściwą ochronę jego interesów i wpłynie na zakres obciążających go kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Należy więc w pełni podzielić stanowisko Sądu Najwyższego zajęte w uzasadnieniu uchwały z dnia 23 września 2004 r., III CZP 48/04, że uznanie dopuszczalności przejścia uprawnień właścicieli lokali w zakres zarządu wspólnoty mieszkaniowej umożliwia harmonijne rozwiązanie nietypowego spłotu interesów indywidualnych i grupowych. Stanowisko to nie pozostaje w kolizji z koncepcją ograniczonej zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej, nie oznacza bowiem akceptacji możliwości nabycia przez wspólnotę mieszkaniową takich roszczeń przysługujących właścicielom lokali, które nie wykazują związku funkcjonalnego z zarządzaniem nieruchomością wspólną.

Co do zarzutu braku legitymacji procesowej biernej podniesionego przez każdą z pozwanych spółek wskazać należy, że(...) sp. z o.o. sp. kom. z siedzibą w K. była zarówno właścicielem jak i inwestorem przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku mieszkalnego w K. przy ul. (...) zaś druga z pozwanych spółek (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. była generalnym realizatorem inwestycji – podmiotem powołanym celem realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego, który przejął na siebie wszystkie obowiązki inwestora, w tym wobec osób trzecich. Wobec powyższego (ze zwróceniem uwagi na rozważania prawne poniżej) obie pozwane spółki posiadają legitymację bierną do występowania w przedmiotowym procesie.

Odnosnie zarzutu przedawnienia podniesionego przez spółkę (...) spółka z o.o. w K. w odpowiedzi na pozew i przez spółkę (...) (...) na pierwszej rozprawie, stwierdzić należy, że zarzut nie zasługiwał na uwzględnienie. Szkody w budynku przy ul. (...) pojawiały się w trakcie trwania inwestycji na sąsiedniej nieruchomości począwszy od 2010 roku do jej zakończenia w 2013 roku co można zakwalifikować jako sytuację - rodzaj działania o charakterze ciągłym. Niesporną w sprawie okolicznością był fakt wystąpienia w dniu 2 października 2013 r. przez powodową Wspólnotę Mieszkaniową z wnioskiem do Sądu Rejonowego dla K.w K. o zawiązanie do próby ugodowej spółki (...) na (...) spółka z o.o. sp. kom. Fakt ten stanowi o przerwaniu biegu przedawnienia w stosunku do pozwanej spółki (...). Z kolei, z korespondencji wymienianej przez strony wynika, że spółka (...) sp. z o.o. przedstawiała się jako pełnomocnik inwestora a zarazem właściciela i na akceptację zasługuje twierdzenie strony powodowej, że dopiero po skierowaniu sprawy o zawiązanie do próby ugodowej dowiedziała się, że podmiotem obowiązany do naprawienia szkody może być również pozwana sp. z o.o. Wymagalność roszczenia wobec pozwanej spółki (...) należy więc liczyć najwcześniej od dnia 2 października 2013 r. podczas gdy pozew w niniejszej sprawie został złożony do sądu w dniu 8 lipca 2016 r. Dodać do tego należy, że i firmy obu spółek i wskazywanie, że jedna spółka działa imieniem drugiej spółki może wprowadzać w błąd podmioty trzecie co sugeruje na powinność oceny zarzutu przedawnienia również w aspekcie normy art. 5 k.c.

Odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanych spółek strona powodowa upatrywała w wykonaniu prac budowlanych na nieruchomości bezpośrednio sąsiadującej z nieruchomością zabudowaną budynkiem nr (...) w sposób który doprowadził do powstania szkód w częściach wspólnych budynku przy ul. (...) podnosząc że inwestycja na nieruchomości (...) została zrealizowana niezgodnie ze sztuką budowlaną oraz bez stosownej dokumentacji. Zatem wywodziła swoje roszczenia z czynu niedozwolonego.

Odpowiedzialność deliktowa uregulowana jest w przepisach art. 415 - 449 k.c. Przepisem fundamentalnym dla tego reżimu jest art. 415 k.c., zgodnie z którym, kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę obowiązany jest do jej naprawienia. Do przesłanek odpowiedzialności deliktowej w rozumieniu cytowanego przepisu należą: zdarzenie, z którym system prawny wiąże odpowiedzialność na określonej zasadzie, oraz szkoda i związek przyczynowy między owym zdarzeniem a szkodą. Przy ustalaniu odpowiedzialności z tytułu czynów niedozwolonych znajdują zastosowanie przepisy ogólne dotyczące związku przyczynowego, szkody i sposobów jej naprawienia (art. 361-363 k.c.). Brak którejkolwiek ze wskazanych przesłanek wyłącza odpowiedzialność sprawcy czynu. Zachowaniem, za które podmiotowi można przypisać odpowiedzialność deliktową na podstawie art. 415 k.c., może być działanie, jak i zaniechanie. Pojęcie szkody (w ujęciu cywilistycznym) nie zostało ustawowo zdefiniowane, posługując się zaś poglądami nauki prawa cywilnego oraz utrwalonym orzecznictwem sądowym, stwierdzić można, że określenie to odnosi się do wszelkich uszczerbków w dobrach lub interesach prawnie chronionych, których poszkodowany doznał wbrew swej woli. Wreszcie, aby można było sprawcy czynu niedozwolonego przypisać czyn, należy wykazać istnienie związku przyczynowego między tym czynem a spowodowaną przezeń szkodą, w związku z tym należy sprawdzić, czy pozostają one w relacji następstwa (czyn - szkoda) oraz ustalić adekwatność związku między nimi, to znaczy, ustalić czy zaistniała szkoda jest normalnym następstwem czynu – jak bowiem wynika z treści art. 361 § 1 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Czyn sprawcy, który rodzi odpowiedzialność cywilną, musi posiadać pewne właściwości, cechy, zwane znamionami, odnoszące się do jego strony przedmiotowej i podmiotowej. Znamiona niewłaściwości postępowania od strony przedmiotowej określa się pojęciem bezprawności czynu, natomiast od strony podmiotowej określa się jako winę w znaczeniu subiektywnym. Bezprawność stanowi przedmiotową cechę czynu sprawcy. Judykatura wskazuje, że bezprawność zachowania polega na przekroczeniu mierników i wzorców wynikających zarówno z wyraźnych przepisów, zwyczajów, utartej praktyki, jak i zasad. Przepis art. 415 k.c., dla przypisania odpowiedzialności deliktowej, wymaga ponadto ustalenia winy sprawcy czynu, określanej subiektywną przesłanką odpowiedzialności – jak zaś wskazuje się w orzecznictwie sądowym i doktrynie, chodzi tu o podmiotową niewłaściwość postępowania, ponieważ oceniane jest zachowanie szkodzące wyłącznie z uwagi na cechy podmiotowe sprawcy, przy czym dość powszechnie przyjmuje się tzw. normatywną koncepcję winy, uznającą winę za ujemną ocenę zachowania podmiotu, umożliwiającą postawienie mu zarzutu podjęcia niewłaściwej decyzji w danej sytuacji.

Obie strony pozwane kwestionowały swoją odpowiedzialność, wskazując na to, że odpowiedzialny za szkodę jest wykonawca robót budowlanych, czyli (...) sp. z o.o. Rozstrzygając kwestię odpowiedzialności pozwanych spółek za wyrządzoną szkodę w pierwszej kolejności, w ocenie Sądu, należało odnieść się do treści art. 147 k.c. Stosownie do ww. przepisu właścicielowi nie wolno dokonywać robót ziemnych w taki sposób, żeby to groziło nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia. Ww. przepis stanowi podstawę odpowiedzialności odszkodowawczej właściciela nieruchomości, prowadzącego roboty ziemne na zasadach ogólnych, tj. na zasadzie winy - art. 415 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 1973 r. sygn. II CR 536/73).

Strony pozwane podniosły, że nie ponoszą winy za powstanie szkody w budynku (...), gdyż prowadzenie robót budowlanych, jako inwestorzy, na mocy umowy o roboty budowlane zlecieli innemu wykonawcy. Stosownie do art. 429 k.c., kto powierza wykonanie czynności drugiemu, ten jest odpowiedzialny za szkodę wyrządzoną przez sprawcę przy wykonywaniu powierzonej mu czynności, chyba że nie ponosi winy w wyborze albo że wykonanie czynności powierzył osobie, przedsiębiorstwu lub zakładowi, które w zakresie swej działalności zawodowej trudnią się wykonywaniem takich czynności. W przywołanym wyroku z dnia 8 listopada 1973 r. (sygn. II CR 536/73) Sąd Najwyższy wykluczył jednak, aby właściciel nieruchomości, który zlecił prowadzenie robót budowlanych innemu podmiotowi mógł uwolnić się od odpowiedzialności na podstawie art. 429 k.c. Sąd Najwyższy w ww. wyroku stwierdził, że wina strony pozwanej „została wykazana, skoro roboty prowadzone były w ten sposób, że przez dłuższy czas woda podmywała nieruchomość powódki co doprowadziło do częściowej utraty oparcia przez budynek powódki, a w konsekwencji do jego uszkodzenia”. Dalej Sąd Najwyższy wskazał, że strona pozwana nie może powoływać się na to, że powierzyła wykonanie robót przedsiębiorstwu, które w zakresie swej działalności zawodowej trudni się wykonywaniem takich czynności (art. 144 § 2 k.z., obecnie art. 429 k.c.).

W ocenie Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę za przyjęciem ww. poglądu Sądu Najwyższego przemawia wzgląd na ochronę interesów poszkodowanych właścicieli nieruchomości. Należy bowiem wziąć pod uwagę realia funkcjonowania prawnego sektora budowlanego, gdzie właścicielem nieruchomości na której prowadzona jest budowa, inwestorem, generalnym wykonawcą, podwykonawcą czy wreszcie dalszym podwykonawcą bezpośrednio odpowiedzialnym za przeprowadzenie robót budowlanych w sposób wadliwy i bezpośrednio wyrządzenie szkody mogą być zupełnie inne podmioty. W takiej sytuacji poszkodowany właściciel nieruchomości, niemający przecież wglądu w umowy zawierane pomiędzy poszczególnymi podmiotami zaangażowanymi w budowę, mógłby mieć trudność z ustaleniem osoby bezpośrednio odpowiedzialnej za szkodę, a tym samym miałby utrudnione, a czasami wręcz niemożliwe dochodzenie roszczenia o naprawienie szkody. Z ww. względów należało przyjąć, że obie pozwane spółki są odpowiedzialne na podstawie art. 147 k.c. za wyrządzoną na sąsiedniej nieruchomości szkodę, bez względu na to czy spółka (...) (...) (właściciel i inwestor) powierzyła wykonywanie ww. robót podmiotowi, który w zakresie swej działalności zawodowej trudni się wykonywaniem takich czynności. Pamiętać należy, że z kolei spółka (...) występowała w procesie inwestycyjnym jako podmiot, który faktycznie działał jako pełnomocnik inwestora i jako podmiot, który zgodnie z umową zawartą przez obie spółki przejął na siebie wszystkie obowiązki inwestora.

Niezależnie od powyższego, w ocenie Sądu, strony pozwane ponoszą odpowiedzialność za szkodę powstałą na nieruchomości położonej przy ul. (...) (...) w K. na podstawie art. 415 k.c. nawet przyjmując, że do ich odpowiedzialności jako inwestorów i właścicieli nieruchomości ma zastosowanie art. 429 k.c. W ocenie Sądu powołany w sprawie biegły wykazał, że pozwani jako inwestorzy nie dopełnili swoich obowiązków. Biegły wskazał na liczne uchybienia w procesie budowy, które obciążają nie tylko wykonawcę, ale i inwestora czy generalnego realizatora inwestycji. Mianowicie biegły zwrócił uwagę na to, że nowopowstające budynki powinno się posadowić nie głębiej niż na głębokości posadowienia sąsiednich istniejących obiektów. Układ statyczny przestrzenny budynku nr (...) przy (...) jest wiotki, a budynek został tak wykonany, że na skutek zmian podłoża ulega odkształceniom i łatwo dopasowuje się do nowych warunków osiągając równowagę styczną. Budynek posiada stropy o konstrukcji drewnianej bez wieńców zapewniających sztywność budynku jako całość. W czasie wykonywania wykopów stwierdzono, że woda gruntowa zalega wyżej niż posadowienie, i aby wykonać fundamenty pod budowany budynek obniżono poziom wody gruntowej o ok. 30 cm. Obniżenie poziomu wody gruntowej na czas prowadzenia prac przy podłożu opisanym przez geologa jako składającego się z pisków średnio zagęszczonych nie mogło się odbyć bez wpływu na pierwsze dodatkowe minimalne

osadzania fundamentów sąsiedniej kamienicy, tym bardziej, że jak wykazały badania wykonane później a opisane w drugiej opinii (...), kamienica(...) nie była posadowiona na piaskach średnich, albowiem te zalegają znacznie głębiej, ale na warstwie pyłów o miąższości ok. 0,5 m. Biegły wskazał, że drugą przyczyną powstania uszkodzeń nieruchomości nr (...) były drgania podłoża wywołane wykonaniem prac zabezpieczających wykop, wykonane wzdłuż ściany szczytowej budynku nr (...). Nawet niewielkie drgania budynku o wiotkim stanie statycznym powodują rysy i pęknięcia elementów sztywnych, takich jak gipsowe stiuki i gładzie wykonane w pomieszczeniach budynku. Trzecia przyczyna, która wywołała największe uszkodzenia w nieruchomości to zmiany podłoża pod budynkiem nr (...) wywołane najpierw odciążeniem podłoża gruntowego na sąsiedniej działce, wynikające z wyburzenia na niej istniejącego budynku oraz wykonania wykopu przestrzennego pod fundamenty nowego budynku i dalej dociążenie ciężarem nowego budynku. Osiadanie gruntu pod nowym budynkiem spowodowało, że dodatkowemu osiadanemu uległy fundamenty sąsiednich kamienic, w tym nr (...). Dowodem na osiadanie sąsiedniego budynku (kamienica nr (...)) jest rozkład i przebieg stwierdzonych pęknięć ścian nośnych z których wynika, że budynek praktycznie się „przełamał” w najsłabszym miejscu, tj. w miejscu klatki schodowej, a największe obniżenie nastąpiło na ścianie szczytowej graniczącej z budową. Zabezpieczenia przewidziane dla realizacji przedmiotowej inwestycji były niewłaściwe i do czasu przedstawienia właściwych zabezpieczeń prace zostały wstrzymane. Co ważne, biegły stwierdził, że gdyby podłoże pod budynkiem nr (...) zostało rozpoznane w sposób prawidłowy, to wówczas można by było zastosować odpowiedni sposób zabezpieczenia tego budynku, na przykład metodą iniekcji. Inwestor zdecydował się na budowę nowego budynku bez wzięcia pod uwagę poziomu posadowienia budynków sąsiednich, już istniejących. Nie wziął pod uwagę ewentualnych konsekwencji dla sąsiadujących budynków i nie może powoływać się na uwolnienie od odpowiedzialności podnosząc, że uzyskał pozwolenie na budowę z uwagi na ogólne przepisy prawa sąsiedzkiego, w tym przywołany wyżej art. 147 k.c. Nie może umknąć z pola widzenia, że w budynku nr (...) przy (...) powstały uszkodzenia pionowe, ewidentnie świadczące o tym, że związane są z prowadzoną sąsiednią budową budynku nr (...). Ponadto z przeprowadzonego postępowania dowodowego wynika, że na początku sierpnia 2010 r., a więc przed rozpoczęciem prac budowlanych przy(...), budynek przy (...) był w dobrym stanie. Zostało to stwierdzone przez administratora w momencie przejmowania administracji. Pierwsze uszkodzenia w budynku, w jego częściach wspólnych, zauważono jesienią 2010 r. już po rozpoczęciu wykopów prowadzonych na nieruchomości (...). Ponadto poczynione w sprawie ustalenia faktyczne, oparte na zgromadzonym materiale dowodowym w postaci zeznań świadków, dokumentów prywatnych - ekspertyz technicznych wykonanych w celu ustalenia wpływu prowadzonych prac budowlanych przy (...) na uszkodzenia w budynku przy (...), wskazują, że na etapie sporządzania dokumentacji projektowej nie wykonano oceny wpływu głębokich wykopów i ich wpływu na stan techniczny sąsiednich budynków. Co prawda były prowadzone badania geologiczne, ale zostało źle rozpoznane podłoże. Budynek nr (...) przy (...)posadowiony jest na warstwie pyłów i ilów, a podłoże gdzie była prowadzona inwestycja na piaskach średnich. Gdyby podłoże pod budynkiem nr (...) zostało rozpoznane w sposób prawidłowy to można by było zastosować odpowiedni sposób zabezpieczenia tego budynku przed rozpoczęciem nowej budowy w bezpośrednim sąsiedztwie. Trzeba też w odpowiednim momencie przygotowań do budowy wykonać konieczne zabezpieczenia.

Podsumowując, Sąd stwierdził, że ewentualna odpowiedzialność wykonawcy prowadzącego wykopy nie zwalniała właściciela i inwestorów z odpowiedzialności za niedopełnienie przez nich własnych obowiązków. Absurdem byłoby stwierdzenie, że sam wybór profesjonalisty zwalnia z odpowiedzialności za szkodę (zob. też wyrok SN z 9 lipca 1998 r., sygn. akt II CKN 835/97, czy z 11 listopada 1997 r., sygn. akt IV CR 308/77 gdzie SN stwierdził, że inwestor nie może być zwolniony, poprzez powołanie się na art. 429 k.c., od swojej własnej odpowiedzialności).

Uznając odpowiedzialność stron pozwanych za powstanie szkody Sąd zasądził od nich na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej kwotę 32.057,50 zł tytułem odszkodowania, przyjmując za w pełni przekonywujące wyliczenie zawarte w opinii biegłego. Brak było podstaw do doszukiwania się szkody np. w kosztach poniesionych przez powodową Wspólnotę na prywatne ekspertyzy techniczne, a to wobec braku precyzyjnego wskazania jakie konkretnie kwoty i na jakie konkretnie cele wydatkowała Wspólnota i brak wykazania ewentualnych dalszych szkód. Niezależnie od braków w poprawnym sformułowaniu powództwa w tej części, przedłożone przy pozwie dokumenty prywatne i faktury czy rachunki za ich sporządzenie dotyczą i nieruchomości wspólnej i lokali stanowiących odrębną własność co do

których brak podstaw do przyjęcia, że mogą świadczyć o szkodzie której naprawienia w ogóle wspólnota może zasadnie dochodzić.

Rozstrzygnięcie znajduje oparcie w art. 363 § 1 k.c., stosownie do którego, naprawienie szkody powinno nastąpić, według wyboru poszkodowanego, bądź przez przywrócenie stanu poprzedniego, bądź przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej. W sprawie niniejszej strona powodowa żądała naprawienia szkody przez strony pozwane w postaci zasądzenia odpowiedniej sumy pieniężnej.

Sąd zasądził wskazaną wyżej kwotę pieniężną solidarnie od obu pozwanych spółek. Solidarność dłużników znajduje oparcie w art. 441 § 1 k.c. Stosownie do ww. przepisu, jeżeli kilka osób ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną czynem niedozwolonym, ich odpowiedzialność jest solidarna. W sprawie niniejszej pozwane spółki są solidarnie odpowiedzialne z tytułu czynu niedozwolonego jako inwestorzy niedopełniający swoich obowiązków nałożonych na nich przez ustawę prawo budowlane, a pozwana spółka (...) (...) również jako właściciel nieruchomości, na której prowadzone były prace inwestycyjne, w tym prace ziemne zagrażające nieruchomości sąsiedniej.

O odsetkach ustawowych należnych tytułem opóźnienia od zasądzonej kwoty Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. Stosownie do ww. przepisu jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od zasądzonej kwoty od dnia 25 stycznia 2017 r. do dnia zapłaty tj. od dnia następnego w którym każda z pozwanych spółek miała możliwość zapoznania się z żądaniami powodowej Wspólnoty, jako że otrzymała odpis pozwu wniesionego do sądu w niniejszej sprawie. Brak było podstaw do zasądzenia odsetek od dnia wskazanego w pozwie (2 października 2013 r.) a i strona powodowa nie powołała okoliczności na uzasadnienie żądania pozwu w tej części. Pamiętać też trzeba, że wysokość szkody została zweryfikowana w toku postępowania dowodowego.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 100 k.p.c., mając na uwadze, że strona powodowa wygrała proces w 30 % i przegrała w 70 % (biorąc pod uwagę zakres zgłoszonego i uwzględnionego żądania pozwu). W takich proporcjach, stosownie do powołanego art. 100 k.p.c. zostały rozliczone też koszty zastępstwa procesowego przy uwzględnieniu, że obie pozwane spółki były reprezentowane przez jednego i tego samego pełnomocnika procesowego i przy uwzględnieniu § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. 20133 poz. 461) obowiązującego na datę wszczęcia postępowania w instancji.

W pkt III wyroku zasądzono od strony powodowej na rzecz obu stron pozwanych solidarnie, kwotę 1.278 zł. tytułem rozliczenia kosztów postępowania. Kwota ta obejmuje 40 % (70 % wygranej pozwanych spółek i 30 % wygranej strony powodowej) wynagrodzenia pełnomocnika pozwanych spółek gdzie cała taryfowa stawka to 7.200 zł., z czego 40 % daje kwotę 2.880 zł. należną pozwanym spółkom. Kwotę 2.880 zł. pomniejszono o 1.602 zł. należne stronie powodowej od pozwanych spółek tytułem rozliczenia opłaty sądowej od pozwu, której wysokość to 5.338 zł. (30 % z 5.338 zł. dało kwotę 1.602 zł.). W efekcie 2.880 zł. pomniejszono o 1.602 zł. co dało 1.278 zł.

W punkcie IV i V wyroku Sąd orzekł o brakujących kosztach sądowych na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2010 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. 2010, nr 90, poz.594 ze zm.). Całość wydatków w sprawie zamknęła się w kwocie 4.986,54 zł. Strona powodowa powinna pokryć 70 % wydatków, czyli 3.491 zł. Ponieważ uiściła już zaliczkę na wynagrodzenie biegłego w kwocie 3.000 zł. w pkt IV nakazano pobranie brakującej kwoty 491 zł. Pozwane spółki powinny ponieść 30 % wydatków, czyli zapłacić 1.496 zł. i nie uiściły w toku procesu żadnej kwoty, w pkt V nakazano pobranie od pozwanych spółek solidarnie na rzecz Skarbu Państwa brakującej kwoty 1.496 zł.

Apelację od tego wyroku wnieśli wspólnie obaj pozwani co do części zasądzonej od pozwanych na rzecz powoda kwotę 32.057.05 wraz z odsetkami objętej punktem I wyroku oraz w części orzekającej o kosztach postępowania objętej punktami III. IV i V wyroku. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucili:

I/ naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy, tj:

1/ art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego oraz błędną ocenę dowodów polegającą na bezzasadnym przyjęciu przez Sąd I instancji, że:

a/ przejęcie obowiązków inwestora przez pozwanego ad.2 zgodnie z umową zawartą z pozwanym ad. 1 stanowiło wystarczającą podstawę do przypisania mu solidarnej odpowiedzialności odszkodowawczej wobec powoda, w sytuacji gdy pozwany ad. 2 nie był inwestorem i nie mógł ponosi odpowiedzialności odszkodowawczej wobec powoda z tytułu czynu niedozwolonego,

b/ przed przystąpieniem do robót budowlanych obejmujących wykonanie wykopów ziemnych na nieruchomości przy (...) stan budynku powoda był dobry i nie było żadnych pęknięć ścian, w sytuacji gdy z dowodów w postaci opinii technicznych (...) oraz zeznań świadka Pana M. Z. oraz przesłuchania w charakterze strony Pana M. P. wynikało, że pęknięcia budynku powoda istniały przed przystąpieniem do robót budowlanych na nieruchomości sąsiedniej, a stan budynku wskazywał na konieczność remontu kapitalnego i miał wpływ na rozmiar szkody poniesionej przez powoda,

c/ pozwani jako inwestorzy nie dopełnili swoich obowiązków ponieważ, w ocenie Sądu I instancji, zdecydowali się na budowę nowego budynku bez wzięcia pod uwagę poziomu posadowienia budynków sąsiednich oraz „na etapie sporządzania dokumentacji projektowej nie wykonano oceny wpływu głębokich wykopów i ich wpływu na stan techniczny sąsiednich budynków” w sytuacji gdy ustalone w toku postępowania okoliczności faktyczne nie potwierdzają stanowiska Sądu w tym zakresie, a nadto Sąd I instancji nie przeprowadził żadnej analizy obowiązków stron procesu budowlanego dotyczącego przedmiotowej inwestycji, całkowicie pominął wynikające z przeprowadzonych dowodów okoliczności potwierdzające dochowanie szczególnej staranności przez pozwanych przy realizacji inwestycji, a nadto bezkrytycznie oparł się na arbitralnie postawionych tezach w opinii biegłego sądowego R. M. (2) dotyczących przyczyn powstanie uszkodzeń budynku kwestionowanych w toku postępowania przez pozwanych,

2/ art. 278 k.p.c. poprzez oparcie istotnych ustaleń na opinii biegłego zawierającej dowolne, nie podlegające kontroli Sądu twierdzenia i oceny,

3/ art. 278 § 1 k.p.c. i art. 217 § 1 i 3 k.p.c. przez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, w sytuacji gdy zgodnie z art. 278 § 1 k.p.c. Sąd miał obowiązek dopuszczenia dowodu z opinii dalszych biegłych, gdyż zachodziła taka potrzeba w przedmiotowej sprawie z uwagi na fakt, że przeprowadzona opinia zawiera istotne luki, jest nieprzekonująca, niekompletna, pomija i wadliwie przedstawia istotne okoliczności, a nadto jest nienależycie uzasadniona i nie weryfikowalna;

II/ naruszenie przepisów prawa materialnego, tj:

1/ art. 147 k.c. poprzez nieprawidłowe zastosowanie i przyjęcie przez Sąd I instancji, że przepis ten stanowi podstawę odpowiedzialności pozwanych za szkodę wyrządzoną na nieruchomości sąsiedniej, w sytuacji gdy pozwany (...) sp. z o.o. nie był właścicielem nieruchomości na której była realizowana inwestycji, ani inwestorem, a nadto przepis ten z uwagi na charakter odszkodowawczy roszczenia powoda nie może stanowić niezależnej podstawy prawnej odpowiedzialności pozwanych oraz nie wyłącza możliwości zastosowania art. 429 k.c, jak błędnie wskazał w uzasadnieniu wyroku Sąd I instancji,

2/ art. 415 k.c. poprzez nieprawidłowe zastosowanie i przyjęcie przez Sąd I instancji, że przepis ten stanowi podstawę odpowiedzialności pozwanych za szkodę wyrządzoną na nieruchomości sąsiedniej, w sytuacji gdy nie zostały spełnione przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanych z tytułu czynu niedozwolonego przede wszystkim z uwagi na brak podstaw do stwierdzenia bezprawności zachowania pozwanych i przypisania im winy,

3/ art. 429 k.c. poprzez nieprawidłowe zastosowanie i przyjęcie przez Sąd I instancji, iż zlecenie wykonania robót budowlanych podmiotowi profesjonalnie świadczącemu usługi tego rodzaju nie zwalnia pozwanych z odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną na nieruchomości sąsiedniej, w sytuacji gdy ustalone w toku postępowania

okoliczności nie pozwalają na przypisanie pozwanym odpowiedzialności z tytułu czynu niedozwolonego za ich działania własne,

4/ art. 441 § 1 k.c. poprzez nieprawidłowe zastosowanie i przyjęcie przez Sąd I instancji, że przepis ten stanowi podstawę odpowiedzialności solidarnej pozwanych jako inwestorów niedopełniających swoich obowiązków nałożonych na nich przez ustawę prawo budowlane, w sytuacji gdy pozwany ad.2 nie był inwestorem w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a nadto w toku postępowania nie zostało stwierdzone żadne naruszenie przez pozwanych obowiązków nałożonych na nich przez ustawę prawo budowlane,

5/ art. 442 (1) k.c. poprzez nieprawidłowe zastosowanie i przyjęcie, że zgłoszone przez pozwanych z ostrożności procesowej zarzuty przedawnienia są nieskuteczne, w sytuacji gdy od momentu dowiedzenia się przez powoda o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia upłynęło więcej niż 3 lata.

Na tej podstawie wnieśli o zmianę wyroku przez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów postępowania za obie instancje.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanych solidarnie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja jest nieuzasadniona. Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny przyjął za własne oraz trafnie zastosował przepisy prawa procesowego i materialnego.

Wbrew zarzutom apelacji Sąd nie naruszył art. 233 § 1 k.p.c. Zgodnie z brzmieniem tego przepisu, sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia materiału. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy nie uchybił zasadom logicznego rozumowania ani doświadczenia życiowego, a jedynie wykazanie takich okoliczności mogłoby stanowić o skutecznym postawieniu naruszenia wskazanego wyżej przepisu (por. orz. SN z 6.11.1998 II CKN 4/98). Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu, przedstawianie własnej wizji stanu faktycznego opartej na dokonanej przez siebie odmiennej ocenie dowodów. Ocena wiarygodności i mocy dowodów jest bowiem podstawowym atrybutem i zadaniem sądu orzekającego wyrażającym istotę sądenia, a więc rozstrzygnięcia kwestii spornych w warunkach niezawisłości na podstawie własnego przekonania sędziego przy uwzględnieniu całokształtu zebranego materiału (tak Sąd Najwyższy w wyroku z 16.02.1996 II CRN 173/95).

Odnosnie apelacji strony pozwanej należy podnieść, że jej zarzuty stanowią w istocie polemikę ze swobodną oceną dowodów przeprowadzoną przez sąd I instancji, której to ocenie nie można nic zarzucić, skoro ocena ta nie wykracza poza ramy zakreślone w art. 233 k.p.c. i koncentrują się na próbie przeforsowania własnego stanowiska. Sąd był uprawniony dać wiarę wskazanym dowodom. Sąd ustalił, że stan tej nieruchomości był oceniany na dzień 6.08.2010r (data przejęcia obowiązków) przed administratorem jako dobry, w częściach wspólnych budynku nie stwierdzono żadnych spękań i rys. Nikt z lokatorów nie zgłaszał żadnych uszkodzeń. Dopiero jesienią 2010r (po rozpoczęciu wykopów) powstały pierwsze spękania i szczeliny na klatce schodowej, co zgłosiła firma sprzątająca. Wówczas powódka zleciła wykonanie ekspertyzy w celu ustalenia przyczyn, a następnie zawiadomiono pozwanych i nadzór budowlany, który wstrzymał roboty. Świadek M. Z. zeznał, że pracował na budowie w okresie 2012-2013r i wówczas oglądał spękania, a wcześniej nie był w budynku powódki. Opisał więc spękania i szczeliny spowodowane wykopami prowadzonymi na zlecenie pozwanych.

Chybiony jest również zarzut niewłaściwej oceny dowodu z opinii biegłego R. M. (2). Pozwani nie precyzują z jakich to dowodów i okoliczności wynikają tezy przeciwne, tj. że „pozwani dochowali szczególnej staranności przy realizacji inwestycji”. Opinia biegłego R. M. (2) w sposób wyczerpujący, jasny i logiczny przedstawia tezy i właściwie je uzasadnia. Opinia ta jest również zbieżna z innymi ekspertyzami znajdującymi się w aktach szczegółowo opisanymi w uzasadnieniu przez Sąd Okręgowy. Wszak w marcu 2011 roku została wykonana ekspertyza techniczna

przez (...) na zlecenie (...) sp. z o.o. We wnioskach tej ekspertyzy stwierdzono, że prace budowlane w najbliższym sąsiedztwie kamienic zlokalizowanych na (...) należy wstrzymać do czasu wykonania opracowania dotyczącego uszkodzeń w tych budynkach. W celu zminimalizowania przemieszczeń poziomych palisady i wynikających z nich przemieszczeń pionowych ścian szczytowych budynków zalecono wykonanie dodatkowych ścian podpartych w postaci oczepu kotwionego przy pomocy sprężanych kotew gruntowych lub rozpiętego dodatkowym rzędem rozpór. (...) dokonywała również interpretacji odczytów dotyczących rozwarcia rys oraz reperów geodezyjnych. Ekspertyza ta stanowiła podstawę wydania decyzji wstrzymujące roboty.

Następnie Wspólnota zleciła wykonanie opinii w sprawie stanu technicznego zabytkowych sztukaterii w budynku, którą w sierpniu 2012 roku sporządziła M. R. (2). Z dokumentu wynika, że części wspólne nieruchomości, uległy zniszczeniu poprzez: zaszarzenie, sugerujące zawilgocenie ściany sąsiadującej z posesją (...), występujących na I i II piętrze, ponadto według opiniującej niewątpliwym jest, że prace prowadzone na sąsiedniej posesji, a zwłaszcza głębokie wykopy pod fundamenty i podziemne garaże miały ogromny i negatywny wpływ na stabilność budynku przy (...), w jego części od nowej zabudowy do narożnika ul. (...). Opiniująca wskazała, że utrata stabilności i powstałe pęknięcia ścian nośnych są przyczyną licznych rys i pęknięć powstałych na znajdujących się na nich sztukateriach, tj. gzymsach, fryzjach, i fasetach.

Również z opinii techniczno-budowlanej ze stycznia 2012 roku sporządzonej przez E. S. wynika, że przyczyną powstałych zarysowań na tynkach murów nośnych mogą być prowadzone roboty budowlane na sąsiedniej działce.

W miarę postępu prac budowlanych przy nieruchomości (...) powiększały się szkody w budynku nr (...), zwłaszcza widoczne przy ścianie granicznej, co było spowodowane drganiami dobiegającymi z sąsiedniej nieruchomości. Zaczęło dochodzić do osiadania ściany granicznej budynku. Istnienie takiego stanu potwierdza ekspertyza konstrukcyjna sporządzona przez mgr. inż. L. S. w sierpniu 2012 roku dotycząca uszkodzeń – spękań w budynku w aspekcie prowadzonych robót budowlanych na działce sąsiedniej. W październiku 2012 roku zaobserwowano wystąpienie kolejnych szkód, których zaistnienie potwierdził w kolejnej sporządzonej ekspertyzie mgr. inż. L. S.

W kolejno sporządzonej opinii technicznej w 2015 roku przez biegłego sądowego inż. P. N., której celem było ustalenie przyczyn powstania szkód w częściach wspólnych na nieruchomości przy ul. (...), do sprawy zainicjowanej przed Sądem Rejonowym dla K.w K., Wydział I Cywilny, sygn. akt(...) biegły po dokonaniu wizji lokalnej stwierdził szereg uszkodzeń, w tym: na parterze – liczne pęknięcia na suficie i nadporożach, rysy na ścianach; na pierwszym piętrze – liczne pęknięcia i rysy na ścianach i suficie, zarysowania tynku; na drugim piętrze – liczne pęknięcia ścian, w tym przechodzące w pęknięcia w suficie, pęknięcie nadporoży drzwi i nad przejściem korytarza, odspojenie drzwi wejściowych na balkon od ściany wewnętrznej; na trzecim piętrze – liczne zarysowania i pęknięcia na ścianach i suficie na elewacji zewnętrznej budynku – liczne pęknięcia. Biegły w konkluzji sporządzonej opinii wskazał, że przyczyną powstania takich licznych pęknięć ścian i sufitów w budynku mogły być prace budowlane przeprowadzone przy budowie zlokalizowanej na sąsiedniej nieruchomości, tj. przy ul. (...) Kształt i wielkość powstałych zarysowań i spękań na ścianach i stropach budynku oraz ich przebieg (największe zarysowania i pęknięcia mają przebieg równoległy do sąsiedniego budynku i przebiegają przez korytarze klatki schodowej, jednakowo na wszystkich piętrach i na korytarzu się kończą) świadczą o tym, że powstały one na skutek osiadania budynku od strony nowo wznoszonego budynku, przy ul. (...). Ponadto biegły podkreślił, że zarysowania i pęknięcia na ścianach, stropach i posadzkach jakie zostały opisane w ekspertyzie sporządzonej przez inż. L. S. pokrywają się z uszkodzeniami, które zostały zaobserwowane podczas wizji przeprowadzonej przez niego w dniu 21 marca 2015 r. i opisanymi w opinii. Biegły we wnioskach końcowych podał, że w budynku nr (...) pęknięcia i zarysowania na ścianach i sufitach uwidoczniły się i zaczęły pogłębiać (zwiększać swój rozmiar i zasięg występowania) z chwilą prowadzenia robót na działce sąsiedniej – wykonywaniem robót wyburzeniowych i głębokich wykopów pod fundamenty i piwnice budynku wznoszonego na działce nr (...) (opinia techniczna biegłego P. N. z 2015 r., k. 326).

Wreszcie opinia biegłego sądowego R. M. (2) potwierdziła związek przyczynowy pomiędzy realizacją inwestycji pozwanych a szkodą powódki. Zgodnie ze szczegółowym kosztorysem kalkulacyjnym robót szacunkowe koszty

usunięcia uszkodzeń budynku przy (...) w K., spowodowanych pracami budowlanymi prowadzonymi na nieruchomości przy(...)w K. w latach 2009 – 2011 to kwota 32.057,50 zł. brutto, z podatkiem VAT 8 %.

Nie mogą odnieść skutku również zarzuty naruszenia prawa materialnego.

Bezzasadny jest zarzut naruszenia art. 147 k.c. poprzez przyjęcie przez Sąd I instancji, że przepis ten stanowi podstawę odpowiedzialności obu pozwanych za szkodę wyrządzoną na nieruchomości sąsiedniej, w sytuacji gdy pozwany (...) sp. z o.o. nie był właścicielem nieruchomości na której była realizowana inwestycja. W ocenie Sądu Apelacyjnego odpowiedzialność obu pozwanych oparta jest na art. 415 k.c, który stanowi, że ten, kto z winy swej wyrządzi drugiemu szkodę zobowiązany jest do jej naprawienia. W stosunku do pozwanego właściciela budowanego obiektu przepis ten ma zastosowanie w związku z treścią art. 147 k.c, który stanowi, że właścicielowi nie wolno dokonywać robót ziemnych w taki sposób, żeby to groziło nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia.

Właściciel nie może uwolnić się od odpowiedzialności wynikającej z art. 147 k.c. przez to, że zleca realizację inwestycji robót inwestorowi zastępczemu działającemu wszak na jego rzecz choć często w swoim imieniu, czy wykonawcy robót. W myśl utrwalonego orzecznictwa sądowego przepis art. 429 k.c. nie pozwala na skuteczną i absolutną ekskulpację pozwanych w kontekście art. 147 k.c. Jak stwierdził Sąd Najwyższy - Izba Cywilna w wyroku z dnia 11-11-1977 r. (IV CR 308/77) „w świetle art. 429 KC inwestor [...] nie jest natomiast zwolniony od odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną jego własnym zaniedbaniem”.

O odpowiedzialności właściciela, inwestora i działających w jego imieniu wypowiedział się także Sąd Najwyższy - Izba Cywilna w wyroku z dnia 12-04-2007 r. (III CSK 431/06) pisząc iż, „dla zastosowania art. 147 KC nie ma znaczenia, że roboty te mają być wykonywane na podstawie wydanego im przez właściwy organ administracyjny pozwolenia na budowę. Pozwolenie na budowę nie daje bowiem żadnych szczególnych uprawnień, pozwalających na wykonywanie robót ziemnych zagrażających nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia. Według art. 147 KC nie jest potrzebna pewność utraty oparcia przez nieruchomość w wyniku robót ziemnych dokonywanych na sąsiednim gruncie. Wystarczy, że w konkretnych okolicznościach można spodziewać się, że dokonywane roboty spowodują utratę oparcia przez sąsiedni grunt, przy czym niebezpieczeństwo to nie musi być bezpośrednie, bliskie. Przepis art. 147 KC nie zakreśla bowiem obawie o utratę oparcia przez sąsiednią nieruchomość żadnych granic czasowych. Z art. 147 KC wynika, że przepis ten zakazuje dokonywania robót ziemnych, grożących nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia nawet w odległej przyszłości, jeśli utrata ta będzie pozostawać w związku przyczynowym z dokonanymi robotami ziemnymi”. Stanowisko to Sąd Apelacyjny w pełni podziela.

Sąd Okręgowy nie dopuścił się również naruszenia art. 415 k.c. oraz art. 441 § 1 k.c, albowiem wystąpiły okoliczności faktyczne, które zarówno przesądzają zawinienie pozwanych - tak inwestora i generalnego realizatora który przyjął na siebie obowiązki inwestora - a zatem obu pozwanych którzy wspólnie realizowali proces inwestycyjno-budowlany. Wina pozwanych polega przede wszystkim na tym, że nie przygotowali odpowiedniego projektu zabezpieczenia nieruchomości sąsiedniej i kontynuowali roboty mimo powzięcia wiadomości o pierwszych uszkodzeniach. Dopiero działania wykonawcy robót formy (...) po wstrzymaniu prac umożliwiły kontynuację robót i ograniczenie szkody w majątku powódki. Nadto, jak wynika z opinii biegłego sądowego w ramach działań pozwanych doszło do wadliwego rozpoznania podłoża geologicznego, na etapie sporządzania dokumentacji projektowej nie wykonano oceny wpływu głębokich wykopów i ich wpływu na stan techniczny sąsiednich budynków (w tym budynku powoda) a Inwestor (i jego generalny realizator inwestycji - oboje pozwani) zdecydował się na budowę nowego budynku bez wzięcia pod uwagę poziomu posadowienia budynków sąsiednich, już istniejących.

Z umowy łączącej pozwanych wynika, że pozwany właściciel zastrzegł sobie prawo aktywnego uczestniczenia w realizacji inwestycji, a w toku postępowania nie twierdził, aby z tego prawa nie korzystał. W okolicznościach niniejszej sprawy pozwani działali wspólnie realizując inwestycję i z tego powodu nie powinno być wątpliwości co do solidarnego charakteru ich odpowiedzialności w rozumieniu art. 441 § 1 k.c.

Sąd nie naruszył również art. 442(1) k.c. poprzez nieprawidłowe zastosowanie gdyż szkody w budynku przy ul. (...) pojawiały się w trakcie trwania inwestycji na sąsiedniej nieruchomości począwszy od 2010 roku do jej zakończenia

w 2013 roku, czyli w sposób ciągły (postępujący). W takiej sytuacji przedawnienie nie biegnie od początkowej daty czynu ciągłego ale daty jego zakończenia.

Dodatkowo, należy mieć na uwadze, że powódka w dniu 2 października 2013 r. przerwała bieg zasiedzenia występując z wnioskiem do Sądu Rejonowego dla K.w K. o zawiązanie do próby ugodowej spółki (...) (...) spółka z o.o. sp. kom. w 2013 r.

Biorąc pod uwagę przedstawione argumenty Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto w myśl zasady odpowiedzialności za wynik sprawy stosując art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

SSA Józef Wąsik SSA Paweł Czepiel SSO (del.) Wojciech Żukowski