

Sygn. akt I ACa 1298/15

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 22 grudnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Hanna Nowicka de Poraj
Sędziowie:	SSA Józef Wąsik SSA Teresa Rak (spr.)
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Lech

po rozpoznaniu w dniu 22 grudnia 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

o nakazanie usunięcia wad

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 2 czerwca 2015 r. sygn. akt I C 1578/07

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 2.700 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Józef Wąsik SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Teresa Rak

Sygn. akt I ACa 1298/15

## UZASADNIENIE

**Strona powodowa Gmina Miejska K.** w ostatecznie sformułowanym w piśmie z dnia 6 maja 2013 żądaniu pozwu wnosiła o zasądzenie od strony pozwanej kwoty 153.345,31 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia doręczenia tego pisma stronie pozwanej oraz o nakazanie stronie pozwanej, aby w terminie 14 dni od uprawomocnienia się wyroku skutecznie usunęła w budynku położonym przy ul. (...) w K. wady związane z niewłaściwym przyleganiem płytek terakoty do wszystkich podłoży balkonowych na własny koszt. Roszczenie swoje wywodziła z rękojmi za wady fizyczne budynku przy ul. (...) w K., który nabyła od strony pozwanej w dniu 30

listopada 2004r. Wskazywała, że wielokrotnie wzywała pozwaną do usunięcia usterek w budynku, co nie przyniosło zamierzonego skutku.

**Strona pozwana Towarzystwo Budownictwa (...) Sp. z o.o. w K.** wniosła o oddalenie powództwa i o zasądzenie kosztów procesu. Pozwana przeczyła, by w budynku przy ul. (...) w K. istniały wady fizyczne budynku, za które ponosi ona odpowiedzialność, podnosząc m.in. że wszystkie wskazywane przez stronę powodową wady stanowią wady nieistotne w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego. Podnosiła też, że ewentualny brak ich usunięcia był wynikiem braku współdziałania Gminy i lokatorów budynku, którzy odmawiali wpuszczenia do swoich mieszkań przedstawicieli pozwanej. Zarzucała też, że szereg usterek powstałych w przedmiotowym budynku było wynikiem dewastacji tych lokali przez lokatorów, które są wykorzystywane jako lokale socjalne, a także braku konserwacji tego budynku, która obciąża administratora budynku – Zarząd (...) w K.. W kontekście ostatecznie sformułowanego żądania strony powodowej podnosiła również, że Gmina nie może skutecznie powoływać się w niniejszej sprawie na roszczenie obniżenia ceny, gdyż termin do wystąpienia z takim roszczeniem ma charakter zawity, po upływie którego roszczenie takie wygasa. Niezależnie od tego podniosła, że strona powodowa nie wykazała tego, że żądana przez nią kwota stanowi różnicę między wartością budynku pozbawionego wad, a jego aktualną wartością.

Do sprawy wstąpiła po strony pozwanej(...) **W. (...)**

**sp. z o.o. z siedzibą w K.** (k. 946 – 1021), z uwagi na podział spółki Towarzystwo Budownictwa (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. w trybie art. 529 §1 pkt 4 k.p.c.

**Zaskarżonym wyrokiem** Sąd Okręgowy nakazał stronie pozwanej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K., aby w terminie 14 dni od uprawomocnienia się wyroku usunęła skutecznie w budynku położonym przy ul. (...) w K. wady związane z niewłaściwym przyleganiem płytek terakoty do wszystkich podłogi balkonowych na własny koszt, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił. W pkt. III zasądził od strony powodowej Gminy Miejskiej K. na rzecz strony pozwanej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. kwotę 1.521 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Ponadto nakazał ściąganie od strony powodowej Gminy Miejskiej K. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Krakowie kwoty 6.348,10 zł tytułem części wydatków pokrytych tymczasowo przez Skarb Państwa. Ponadto nakazał ściąganie od strony pozwanej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Krakowie kwoty 1.587,03 zł tytułem części wydatków pokrytych tymczasowo przez Skarb Państwa.

### **Rozstrzygnięcie wydał w oparciu o następująco ustalony stan faktyczny:**

Gmina Miejska K. zawarła w dniu 30 listopada 2004 roku z Towarzystwem Budownictwa (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. umowę sprzedaży nieruchomości położonej na działce nr(...) zabudowanej budynkiem wielomieszkaniowym przy ul. (...) w K.. W dniu 30 listopada 2004 roku Towarzystwo Budownictwa (...) Sp. z o.o. w K. przekazało Gminie Miejskiej K. w posiadanie przedmiotową nieruchomość, jednocześnie udzielając stronie powodowej (...)protokołu zdawczo-odbiorczego) rękojmi za wady fizyczne i prawne przekazywanego budynku, liczone od dnia 30 listopada 2004 r. na okres trzech lat. Lokatorzy budynku w trakcie jego użytkowania zgłaszali do Zarządu (...) w K. występowanie usterek w lokalach mieszkalnych przez nich zajmowanych, skutkiem czego w dniu 21 czerwca 2005 r. odbył się komisyjny przegląd techniczny budynku, podczas którego sporządzono listę stwierdzonych usterek w odniesieniu do poszczególnych lokali mieszkalnych. W dniu 10 sierpnia 2005 r. Zarząd (...) w K. skierował do strony pozwanej pismo w sprawie usunięcia usterek w spornym budynku, sporządzone w oparciu o dokonany w dniu 21 czerwca 2005 r. przegląd budynku, wzywając jednocześnie pozwaną Spółkę do usunięcia w terminie do dnia 30 września 2005 r. stwierdzonych usterek. Kolejny komisyjny przegląd stanu technicznego lokali w budynku przy ul. (...) w K. odbył się w dniu 18 października 2005 r., podczas którego również stwierdzono szereg usterek w poszczególnych lokalach mieszkalnych. W piśmie z dnia 24 listopada 2005 r. skierowanym do strony pozwanej w sposób zbiorczy powołano się na stwierdzone usterek, które nadal wymagały naprawy wraz ze wskazaniem na umówiony wcześniej termin usunięcia tych usterek, wyznaczony na dzień 30 maja 2006r. Kolejne komisje mające

na celu ustalenie stanu technicznego przedmiotowego budynku oraz dokonanie odbioru usterek odbyły się w dniach 20 czerwca 2006r., 15 listopada 2006 r., 19 czerwca 2007 r., 3 września 2007 r. i 8 października 2007r. Zarząd (...) pismem z dnia 27 listopada 2006 r. wyznaczył stronie pozwanej termin usunięcia usterek i wad do dnia 15 lipca 2007 r., a pismem z dnia 22 listopada 2006 r. kierowanym do Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta K., zwrócił się z prośbą o interwencję

w sprawie uchylania się pozwanej Spółki od usuwania zgłaszanych wad

i usterek. W dniu 2 maja 2007 r. Zarząd (...) skierował

do pozwanej Spółki pismo, w którym zwrócił się z prośbą o przyspieszenie

i rzetelne usuwanie wskazanych usterek. W dniu 8 października 2007 r. odbył się końcowy przegląd gwarancyjny dotyczący usunięcia wcześniej wskazywanych usterek, w trakcie którego stwierdzono dalsze występowanie usterek.

Zarząd (...) pismem z dnia 14 listopada 2007 r. zwrócił się do strony pozwanej o usunięcie wszystkich usterek w nieprzekraczalnym terminie 16 grudnia 2007 r., informując jednocześnie, że po tym terminie, w przypadku nie usunięcia wszystkich usterek, zostaną one usunięte przez inną firmę, a kosztami usług zostanie obciążona pozwana Spółka. Podczas użytkowania obiektu w tzw. okresie gwarancyjnym Zarząd (...) zlecił Zakładowi Usług Budowlanych i (...) (...) D. W. ustalenie przyczyn zalania pomieszczeń piwnicznych w budynku przy ul. (...).

W protokole z przeprowadzonych robót konserwacyjno-naprawczych stwierdzono, że woda, która jest w tych pomieszczeniach przedostaje się poprzez ściany z zewnątrz budynku i gromadzi się w pomieszczeniach piwnicznych, których posadzka jest najniżej. Dokonano wówczas również kontroli instalacji wody, centralnego ogrzewania oraz kanalizacji i nie stwierdzono wycieków. Po dokonaniu odbioru budynku lokatorzy zgłaszali wady w zakresie dotyczącym wykonania balkonów, które były przez stronę pozwaną usuwane. Lokatorzy mieszkania nr (...) nie wnieśli uwag do gresów na balkonie, lokator mieszkania nr (...) oświadczył, iż rezygnuje z wymiany gresów

na balkonie. Szereg lokatorów potwierdziło usunięcie usterek na balkonach

w 2007 roku, w szczególności lokatorzy lokali nr (...) potwierdzili wymianę płytek i fug na balkonie, lokator mieszkania nr (...) potwierdził uzupełnienie spoiny między gresami

na balkonie, lokator mieszkania nr (...) potwierdził wymianę odchodzących gresów na balkonie, zaś lokator mieszkania nr (...) potwierdził wymianę płytek

na balkonie i silikonowanie cokolika, a lokator mieszkania nr (...) potwierdził wymianę fugi na balkonie. Bezpośrednio po zgłoszeniu usterki, inwestor przesyłał wykaz usterek do generalnego wykonawcy do firmy (...), usterki były usuwane w miarę możliwości, przy obecności lokatora i sprzyjających warunkach atmosferycznych. Budynek przy ul. (...) w K. stanowi wielorodzinny,

III i IV kondygnacyjny budynek mieszkalny, całkowicie podpiwniczony. Mieści się w nim(...)lokali mieszkalnych, a w podpiwniczeniu oprócz komórek lokatorskich znajdują się także lokale z możliwością wykorzystania na cele użytkowo-gospodarcze.

Projekt budowlany tego budynku został w trakcie realizacji inwestycji

na wniosek inwestora zmieniony poprzez zmianę sposobu fundamentowania, podpiwniczenie całości obiektu, zwiększenie kondygnacji piwnicznej o 25 cm oraz wprowadzenie dodatkowych okien doświetlających pomieszczenia piwnicy. Wobec powyższego ze względu na występujące w terenie warunki gruntowo wodne koniecznym ze względów statycznych oraz zabezpieczenia wznoszonego obiektu przed niekorzystnym wpływem wody, stało się przyjęcie sposobu posadowienia budynku na szczelnej skrzyni fundamentowej z płytą denną o grubości 40 cm, usytuowaną na jednym poziomie pod całym obiektem wraz z zastosowaniem dodatku izolacyjnego do betonu – P.. Decyzją nr (...) z dnia 22 września 2004 r. Prezydent Miasta K. zatwierdził projekt budowlany zamienny oraz zmienił decyzję pozwolenia na budowę. W budynku przy ul. (...) nie ma wad w postaci poziomych, pionowych i skośnych pęknięć ścian. Przyczyną przedostawania się wody do pomieszczeń piwnicznych nie są pęknięcia żelbetonowej płyty fundamentowej, ani pęknięcia żelbetonowych ścian piwnicznych. Przeciekanie wód gruntowych do piwnic związane jest z nieszczelnościami na styku ścian żelbetonowych i posadzki cementowej (płyty dennej). Ewentualne podwyższenie poziomu wód gruntowych w bezpośrednim sąsiedztwie budynku nr (...) będzie skutkowało ponownym przedostawaniem się wody do piwnicy, ale obecnie nie jest konieczne wykonanie dodatkowej izolacji fundamentów i ścian fundamentowych poprzez wykonanie powłokowo pionowej izolacji ścian fundamentowych i fundamentów (powłokowa hydroizolacja typu ciężkiego). W przypadku ścian kondygnacji nadziemnych można mówić jedynie o

skośnych, poziomych i pionowych zarysowaniach tynków. W budynku występują pionowe zarysowania tynku przy pionach kominowych

w mieszkaniach najwyższych kondygnacji, co jest skutkiem niezwiązania, bądź niewłaściwego związania kominów z przyległymi ścianami i rozpierania ścian najwyższych kondygnacji przez konstrukcje zadaszeń. Zarysowania tynków występujące na ścianach kondygnacji naziemnych, głównie w mieszkaniach na najwyższych kondygnacjach, prawdopodobnie są związane

z nieprawidłowościami przy wykonywaniu wieńców usztywniających konstrukcje budynku. Wykonane wieńce na kondygnacjach najwyższych

nie zapobiegają skutecznie odkształceniom ścian rozpieranych przez konstrukcje zadaszeń. Zarysowania te nie stanowią zagrożenia dla bezpieczeństwa użytkowania obiektu. Wszystkie te zarysowania można usunąć podczas najbliższych prac malarskich pomieszczeń przez nieznaczne pogłębienie występujących rys, a następnie wypełnienie pogłębień akrylem, a taki sposób naprawy zarysowań jest zabiegiem doraźnym. Ewentualna kompleksowa naprawa dachu wiązałaby się z demontażem dachu, jego konstrukcji, przebudową kominów i fragmentów, bądź nawet całych zewnętrznych ścian konstrukcyjnych na poziomie poddaszy, a z praktycznego punktu widzenia jest to niemożliwe. Gdyby ściany kominowe z występującymi zarysowaniami przemurowano, to kwota takiego remontu będzie zbliżona do 30 000 zł. Wady występujące w budynku nr (...) nie zagrażają bezpieczeństwu

i zdrowiu mieszkańców. Usterki występujące w budynku nr (...) w postaci zarysowań tynku nie są wynikiem nierównomiernego osiadania gruntu. Posadowienie budynku na prawidłowo wykonanej żelbetowej płycie fundamentowej wyklucza niepożądane zjawisko nierównomiernego osiadania fundamentów. Stwierdzone usterki występujące w budynku związane są z błędami wykonawczymi, wadami tkwiącymi w rzeczy jeszcze przed jej wydaniem stronie powodowej. Na większości balkonów odpadają płytki, zarówno te ułożone jako posadzki, jak i boczne płytki okładzinowe płyt balkonowych. Płytki zostały ułożone w sposób wadliwy, niezgodny ze sztuką budowlaną, niezgodnie z opracowaną dokumentacją projektową i niezgodnie z warunkami odbioru robót budowlano-montażowych. Ewentualne uzupełnianie płytek, które odpadały i wymiana płytek, które nie przylegają do podłoża jest niecelowa, gdyż płytki ułożone w wadliwy sposób będą odpadały. W przedmiotowym budynku zostały wykonane dwa rodzaje balkonów: balkony w tzw. tradycyjnej formie żelbetonowych płyt wspornikowych lub płyt żelbetonowych podpartych słupami i balkony jako tarasy mieszczące się na najwyższych kondygnacjach, a wykonane częściowe nad pomieszczeniami kondygnacji poniżej. Posadzki na tarasach zostały ułożone z płytek gresowych na kleju, w sposób niezabezpieczający przed penetracją wód opadowych do wnętrza tarasów. W sezonach zimowych skutkuje to przemarzaniem, a następnie destrukcją wszystkich warstw posadzkowych. Pomimo tego, że dokumentacja projektowa nie przewidywała żadnego ocieplenia balkonów, to na balkonach tradycyjnych wykonano posadzki, jak na tarasach, gdzie płyty balkonowe zostały ocieplone od góry, a podwyższenia po bokach zostały obłożone płytkami gresowymi na kleju, tak jak posadzki. Przyczyną odpadania płytek jest penetracja wód opadowych

z topniejącego śniegu pod płytki i jej zamarzanie, skutkuje to odspojeniem płytek od podłoża. Mokłą wylewkę pod płytkami, która uległa przemrożeniu należy usunąć, a następnie wykonać nową. Zniszczenia, wady i uszkodzenia występują na 48 balkonach, 8 balkonów jest w dobrym stanie, a jedynie w 3 przypadkach (z wskazanych ośmiu – mieszkania nr (...)) na balkonach nie wystąpiły wady i uszkodzenia od czasu oddania budynku do użytkowania, w pozostałych 5 balkonów poddawano już naprawom, zatem wady i uszkodzenia wystąpiły na 53 balkonach, z ogólnej ilości 56, czyli wady i uszkodzenia dotyczą 95% balkonów. W pięciu przypadkach wystąpiły przecieki do pomieszczeń lokali znajdujących się pod tarasami, skutkujące zawilgoceniem ścian. Do doprowadzenia balkonów i tarasów do prawidłowego stanu technicznego należy całkowicie zdemontować istniejące okładziny z płytek razem z warstwami ocieplającymi i wykonać nowe wykończenie balkonów w technologii skutecznie zabezpieczającej przed ich przeciekaniem

i przyspieszonym niszczeniem. Prawidłowe wykończenie tarasów wraz

z ociepleniem zlikwiduje też przyczyny ich przeciekania, które występują

w mieszkaniach położonych pod kondygnacjami najwyższymi. Ogólna wartość prac remontowo-budowlanych koniecznych do wykonania dla doprowadzenia budynku przy ul. (...) w K. do prawidłowego stanu technicznego wynosi 83.550,78 zł + 8% podatku VAT = 90.234,84 zł, z czego wartość prac naprawczych balkonów i tarasów to 83.113,34 zł

+ 8% podatku VAT = 89.762,40 zł, a wartość uszczelnienia styku ścian i posadzki w piwnicy to 437,44 zł + 8% podatku VAT = 472,44 zł.

**Dokonując oceny prawnej** wskazał Sąd Okręgowy, że postawę odpowiedzialności strony pozwanej stanowi art. 556 §1 k.c. Opierając się na ustalonym stanie faktycznym podkreślił, że przedmiotowy budynek zawierał szereg wad, w tym: wadliwe ułożenie płytek na balkonach, niezgodnie ze sztuką budowlaną oraz dokumentacją projektową oraz usterki w postaci: - pionowych zarysowań tynku przy pionach kominowych w mieszkaniach najwyższych kondygnacji, - nieszczelności na styku ścian fundamentowych żelbetowych i posadzki cementowej (płyty dennej). W ocenie Sądu powyższe wady/usterki obniżają przydatność tego budynku ze względu na jego mieszkalne przeznaczenie. Podkreślił, że strona powodowa w dacie zawarcia umowy nie wiedziała o istnieniu wad. Wskazał też, że żądanie usunięcia wad znajduje oparcie w treści art. 561 §1 k.c. Odwołując się do treści ustaleń wskazał, że wystarczającym dla uzasadnienia żądania wymiany płytek i naprawy posadzek było ustalenie, że płytki na balkonach zostały ułożone niezgodnie ze sztuką budowlaną oraz dokumentacją projektową. W ocenie Sądu Okręgowego bez znaczenia przy tym było to, czy odspojenia płytek pojawiły się w tym czasie na wszystkich balkonach. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na ogólnikowość roszczenia strony powodowej stojąc na stanowisku, że ewentualne problemy z wykonaniem orzeczenia z uwagi na brak precyzyjnego określenia żądania, nie stanowią przeszkody do jego uwzględnienia. Odnosząc się do żądania obniżenia ceny wskazał, że strona powodowa nie zaoferowała dowodu adekwatnego dla ustalenia różnicy pomiędzy wartością budynku pozbawionego wad oraz budynku wadliwego, nie wykazała zatem wysokości roszczenia w tym zakresie. Ponadto w ocenie Sądu Okręgowego uprawnienie do obniżenia ceny wygasło, bowiem zostało ono zgłoszone w toku postępowania, w piśmie procesowym z dnia 6 maja 2013r., a zatem nastąpiło to już po upływie trzyletniego terminu przewidzianego w art. 568 §1 k.c. dla wygaśnięcia uprawnień z tytułu rękojmi za wady budynku.

O kosztach postępowania orzekł Sąd na podstawie art. 100 zd. 1 in fine k.p.c. podnosząc, że strona pozwana uległa w ok. 1/5, co przy uwzględnieniu kosztów poniesionych przez obydwie strony uzasadnia zasądzenie na rzecz strony powodowej kwoty 1.521,20 zł, stanowiącej różnicę pomiędzy kosztami poniesionymi, a należnymi. Ponadto stosownie do wyniku procesu rozstrzygnął Sąd Okręgowy o należnościach Skarbu Państwa wynikających z pokrytych tymczasowo kosztów opinii biegłego orzekając na zasadzie art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach w sprawach cywilnych i w zw. z art. 100 zd. 1 in fine k.p.c i obciążając tymi kosztami strony proporcjonalnie do wyniku postępowania.

**Apelację** od wyroku złożyła strona pozwana(...) (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. i zaskarżając wyrok części co do pkt. I, III oraz IV i V wniosła o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania w I instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego wg. norm przepisanych ewentualnie o jego uchylenie w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji z pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach.

Zarzuciła mu:

I. naruszenie przepisów postępowania cywilnego, które miało wpływ na wynik sprawy a to:

1) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i dokonanie przez Sąd I instancji istotnych ustaleń w sprzeczności z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, a to poprzez przyjęcie, iż na wszystkich balkonach oraz tarasach budynku położonego przy ul. (...) w K. (dalej(...)powierzchnia płytek (terakoty) została zrealizowana w sposób nieprawidłowy, podczas gdy z prawidłowej analizy zgromadzonego materiału dowodowego (w szczególności z protokołów usunięcia usterek przedstawionych przez Pozwanego i Opinii biegłego Z. wynika, iż w okresie trwania rękojmi tylko na niektórych balkonach oraz tarasach ujawniły się wady, a zatem tylko niektóre z balkonów (a nie wszystkie) zostały wykonane w sposób nieprawidłowy, a ujawnione w okresie rękojmi wady zostały przez Pozwanego usunięte przed wniesieniem pozwu;

2) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i dokonanie przez Sąd I instancji istotnych ustaleń w sprzeczności z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie poprzez przyjęcie, iż przyczyną złego stanu

technicznego balkonów oraz tarasów (...) jest wyłącznie sposób realizacji płytek (terakoty) przez Pozwanego, podczas gdy z prawidłowej analizy zgromadzonego materiału dowodowego wynika, iż wpływ na stan balkonów miał nieprawidłowy sposób użytkowania oraz brak konserwacji Balkonów;

3) art. 325 k.p.c. - poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i wydanie w sprawie rozstrzygnięcia, które nie daje możliwości jego realizacji (uniemożliwia wykonanie Wyroku) na podstawie samej treści sentencji wyroku zawartej w jego pkt I, a to rozstrzygnięcia w postaci „nakazu usunięcia skutecznie wad (...)” bez wskazania sposobu w jaki wady Pozwany ma usunąć;

4) art. 100 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie w przedmiotowej sprawie w sytuacji braku podstaw do obciążenia Pozwanego kosztami postępowania choćby w części.

II. Naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 556 § 1 w zw. z art. 568 § 1 ustawy z dnia z dnia 23 kwietnia 1964 r. - kodeks cywilny (Dz. U. 1964 r., Nr 16, poz. 93 z późn. zm. przed nowelizacją dokonaną ustawą z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta, Dz. U. z 2014 r. poz. 827, dalej określany jako k.c.) poprzez niewłaściwe zastosowanie w okolicznościach przedmiotowej sprawy i uznanie, że pozwany jest odpowiedzialny za te wady, które ujawniły się po upływie terminu rękojmi statuowanego w art. 568 §1 k.c.

**Odpowiedź na apelację** złożyła strona powodowa wnosząc o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie należy wskazać, że Sąd Apelacyjny w pełni podziela ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i przyjmuje je za własne.

W pierwszej kolejności odnosząc się do podnoszonych zarzutów naruszenia przepisów prawa procesowego, które skierowane są przeciwko ustaleniom faktycznym wskazać należy, że w świetle analizy art. 233 k.p.c. i bogatego orzecznictwa, sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału zachodzi jedynie wtedy, gdy powstaje dysharmonia pomiędzy materiałem zgromadzonym w sprawie, a konkluzją, do jakiej dochodzi sąd na jego podstawie. Jeżeli natomiast sąd z określonego materiału dowodowego wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać. W sytuacji gdy na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego strona pozwana forsowała wersję wydarzeń pozostającą w sprzeczności z tą przedstawianą przez powódkę to sąd według swobodnego uznania decyduje, którą spośród prawdopodobnych wersji uznaje za prawdziwą. Wiarygodność i moc poszczególnych dowodów nie podlega klasyfikacji parametrycznej, stąd przekonanie uczestników postępowania może być odmienne od przekonania składu orzekającego. Rozwiązanie pozornej sprzeczności istnienia dwóch usprawiedliwionych sądów (mniemań) tkwi w ustawowym przyznaniu kompetencji składowi orzekającemu ustalenia według swobodnego uznania, którą spośród prawdopodobnych wersji uznaje za prawdziwą. W okolicznościach przedmiotowej sprawy Sąd I instancji dysponował bogatym materiałem dowodowym i szczegółowo w treści uzasadnienia wywiódł dlaczego określonym dowodom dał wiarę i w jaki zakresie, a innym dowodom wiarygodności odmówił. Kwestie kluczowe dla przedmiotowego rozstrzygnięcia zostały ustalone w oparciu o opinie biegłego, które były przedmiotem licznych zarzutów w toku postępowania, do których w sposób obszerny i wyjaśniający dostatecznie przyczynę przyjętego stanowiska odnosił się biegły. Sąd Apelacyjny wskazuje przy tym, że opinia biegłego, jak każdy inny dowód, podlega ocenie według zasad logiki i doświadczenia życiowego, przy wszechstronnym uwzględnieniu pozostałego materiału dowodowego. Sąd jako nieposiadający wiadomości specjalnych nie jest natomiast władny podważać wniosków biegłego, jeśli jego opinia jest stanowcza, kompleksowa, spójna co do wniosków, a biegły posiada wiadomości specjalne oraz doświadczenie w opiniowanej dziedzinie. Tylko jeśli lektura opinii wykazuje, że sposób jej przeprowadzenia i wnioskowania zawiera istotne luki, wady logiczne bądź inne nieprawidłowości wychwytywane przez osobę niebędącą specjalistą w danej dziedzinie, a także gdy opinia jest nieprzekonująca, pomija lub wadliwie przedstawia istotne okoliczności, nie

odpowiada na postawione tezy dowodowe bądź jest niejasna, zachodzi podstawa do jej podważenia i wówczas sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z opinii dalszych biegłych. Sporządzona w sprawie opinia nie zawiera tego rodzaju defektów. Biegły w sposób wyczerpujący i logiczny odniósł się do poszczególnych zarzutów pozwanego. W motywach kontrolowanego instancyjnie orzeczenia Sąd I instancji w sposób szczegółowy wskazał przyczyny dla których ocenił opracowanie eksperckie biegłego, następnie na skutek zarzutów obydwu stron uzupełniane, za kompletne i wykonane w zgodzie regułami sztuki opiniodawczej. Strona pozwana również na obecnym etapie podnosi w dużej części te same argumenty, które były przedmiotem zarzutów. W ocenie Sądu Apelacyjnego również na obecnym etapie nie mogą one skutkować zmianą ustaleń poczynionych w sprawie. W sytuacji jednoznacznych ustaleń, co do przyczyny istniejących wad, również argumenty apelującej dotyczące bieżącego ich usuwania, nie mogły odnieść zamierzonego skutku, bowiem w świetle materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie pozwana usuwała jedynie powierzchowne ich skutki, nie dokonując w żadnym momencie kompleksowej naprawy posadzek (łącznie z prawidłowym przygotowaniem podłoża), które w całości zostały wykonane niezgodnie z dokumentacją techniczną i sztuką budowlaną. W świetle dostatecznie argumentowanego stanowiska biegłego, dopiero całkowity demontaż istniejących okładzin z płytek razem z warstwami ocieplającymi i przygotowanie prawidłowego podłoża na balkonach będzie skutkowało usunięciem wady. Polemika z tymi ustaleniami oparta na twierdzeniu o nieprawidłowej eksploatacji balkonów, nie mogła w tej sytuacji odnieść skutku. Biegły odniósł się do też do argumentów dotyczących nieprawidłowej konserwacji lub jej braku wskazując, że orientacyjny minimalny okres trwałości tych elementów wynoszący 20 lat dotyczy przypadków, gdy elementy te nie są konserwowane lub są konserwowane nieprawidłowo (k. 771). W świetle jednoznacznych wniosków opinii prawidłowe jest też ustalenie, że sama wymiana płytek, które odpadły, nie przynosiła i nie mogła przynieść spodziewanego efektu, a zatem nie czyniło zadość wezwaniu. Nie mogły odnieść skutku również argumenty apelacji w zakresie w jakim apelujący podnosi, że biegły w opinii odnosił się do stanu po upływie okresu rękojmi, bowiem wnikliwa analiza treści opinii podstawowej oraz uzupełniających przeczy temu stanowisku, a zgromadzony w sprawie materiał dowodowy potwierdza, że wszelkie usterki objęte przedmiotowym pozwem były zgłoszone przed upływem okresu rękojmi. Budynek został sprzedany i wydany stronie powodowej w dniu 30 listopada 2004r., zaś z przedmiotowym roszczeniem wystąpiła ona w dniu 29 listopada 2007r., tym samym zachowany został 3 letni termin. Sam fakt, że dalsze skutki istniejących usterek i objętych tym żądaniem ujawniały się w dalszym czasie nie daje podstaw do wyprowadzenia stanowiska, że nie były one objęte pierwotnym żądaniem. W tym stanie rzeczy nie znalazł Sąd Apelacyjny żadnych podstaw do kwestionowania ustaleń Sądu Okręgowego, nie stwierdzając naruszenia art. 233 k.p.c.

Nie mógł odnieść również skutku podniesiony przez stronę pozwaną zarzut naruszenia art. 325 k.p.c., który pozwana wiąże z nieprawidłowym wyrzeczeniem Sądu Okręgowego, które to rozstrzygnięcie w jej ocenie, nie nadaje się do wykonania. Zgodzić się należy z apelującą, że w świetle wskazanego przepisu oraz utrwalonego w orzecznictwie poglądu rozstrzygnięcie Sądu o żądaniach stron powinno być tak sformułowane, by jego realizacja była możliwa na podstawie samej treści sentencji bez potrzeby dokonywania dalszych czynności, należących ze względu na swój rodzaj do postępowania rozpoznawczego. W ocenie Sądu Apelacyjnego sformułowanie wyroku, będące konsekwencją określonego żądania strony, które co do zasady zasługiwało na uwzględnienie, nie jest w przedmiotowej sprawie wadliwe i spełnia ten warunek. Strona pozwana podnosząc, że aktualnie istnieje niepewność po jej stronie, co do sposobu wykonania takiego orzeczenia pomija to, że inicjatywa w zakresie zastosowania dowolnej ze skutecznych metod usunięcia wady, leży w pierwszej kolejności po jej stronie, a warunkiem uznania, że doszło do wykonania orzeczenia ma być efekt w postaci prawidłowego przylegania płytek do wszystkich podłoży balkonowych, a zatem wykonanie tych prac zgodnie z zasadami sztuki budowlanej. Dopiero w sytuacji, gdy nie dojdzie do dobrowolnej realizacji świadczenia, wybór metody usunięcia wady przejdzie na stronę powodową, która w tym zakresie jeszcze w treści odpowiedzi na apelację wskazuje na metodę określoną w treści opinii z maja 2012r. Tym samym takie sformułowanie sentencji wyroku, nie naruszenia zdaniem Sądu Apelacyjnego przepisu art. 325 k.p.c.

Również podnoszony przez stronę pozwaną zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego nie zasługiwał na uwzględnienie. Strona pozwana błędnie podnosi, że żądanie strony powodowej dotyczy również wad jakie powstały po upływie okresu rękojmi i wynikały z nieprawidłowej eksploatacji. Tak sformułowany zarzut pomija treść ustaleń faktycznych, w ramach których przyczyna istniejącego i objętego żądaniem stanu istniała w chwili wytoczenia

przedmiotowego powództwa. Strona powodowa jeszcze przed upływem trzyletniego terminu zawiadomiła stronę pozwaną o istnieniu wad żądając ich usunięcia. Ostatecznie w dniu 8 października 2007r. odbył się końcowy przegląd gwarancyjny dotyczący usunięcia wcześniej wskazywanych usterek, w trakcie którego stwierdzono dalsze występowanie usterek. Pozew zaś został wniesiony w dniu 29 listopada 2007r., a zatem przed upływem wskazanego w treści art. 568 §1 k.c. trzyletniego terminu. Spór między stronami zasadzał się bowiem nie na występowaniu tych wad lecz na zastosowanej metodzie ich usunięcia, czemu nie służyły podejmowane przez stronę pozwaną działania. W tym stanie rzeczy okoliczność, że strona pozwana w jakiś sposób reagowała na interwencje lokatorów, nie dezaktualizował roszczenia strony powodowej skoro nie prowadziło to do usunięcia przyczyny istniejących i zgłoszonych przez stronę powodową wad. W świetle poczynionych w sprawie ustaleń nie było podstawy do wyprowadzenia stanowiska, że objęte przedmiotowym roszczeniem usterki są nowe i powstały już po upływie rękojmi. W sposób nie budzący wątpliwości na podstawie sporządzonej w sprawie opinii ustalił Sąd, że płytki zostały ułożone w sposób wadliwy, niezgodny ze sztuką budowlaną i niezgodnie z opracowaną dokumentacją projektową jak również niezgodnie z warunkami odbioru robót budowlano-montażowych. Ponadto niewątpliwym było, że uzupełnianie płytek, które odpadały i wymiana płytek, które nie przylegają do podłoża, nie usuwało problemu, który był przedmiotem zawiadomienia i żądania strony powodowej.

Nie znalazł Sąd Apelacyjny również podstaw do stwierdzenia naruszenia art. 100 k.p.c., bowiem błędne zastosowanie tego przepisu strona pozwana wiąże z wynikiem postępowania. Wobec braku uwzględnienia zarzutów pozwanej odnośnie meritum sprawy oraz szczegółowego wyliczenia poniesionych przez strony kosztów przez Sąd Okręgowy, a których to wyliczeń żadna ze stron nie kwestionuje, podzielić należy również stanowisku Sądu Okręgowego w zakresie orzeczenia o kosztach postępowania przed Sądem I instancji.

***Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił z całości apelację strony pozwanej.***

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnął Sąd Apelacyjny na podstawie art. 98 k.p.c. mając na uwadze wynik tego postępowania. Strona powodowa reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego złożyła wniosek o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego wg. norm przepisanych. Wobec oddalenia w całości apelacji stroną wygrywającą jest strona powodowa, która poniosła koszty związane z wynagrodzeniem pełnomocnika wynoszące dla wskazanej wartości przedmiotu zaskarżenia 2700 zł.

SSA Józef Wąsik SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Teresa Rak