

Sygn. akt IX Ca 745/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mirosław Wieczorkiewicz
Sędziowie:	SO Jolanta Strumiłło SO Bożena Charukiewicz (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Ewelina Gryń

po rozpoznaniu w dniu 21 stycznia 2014 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa E. M. i G. B.

przeciwko K. S. i A. S.

z udziałem interwenienta ubocznego Towarzystwa (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie

z dnia 3 czerwca 2013 r., sygn. akt I C 815/12,

I. oddala apelację,

II. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kwotę 1.200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Sygn. akt IX Ca 745/13

UZASADNIENIE

Powódka E. M. wniosła o zasądzenie od pozwanych K. S. i A. S. solidarnie na jej rzecz kwoty 9.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 31 grudnia 2011r. do dnia zapłaty i kosztami procesu.

W uzasadnieniu podała, że w dniu 27 listopada 2009r. zawarła umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości z pozwanym K. S., który zobowiązał się, w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, wybudować budynek mieszkalny na jednej z posiadanych przez siebie działek i przenieść własność tej nieruchomości wraz z udziałami w gruncie na powódkę i jej małżonka za ustalonym wynagrodzeniem. W dniu 29 października 2010 r.

strony zawarły umowę sprzedaży, na mocy której pozwani sprzedali powodom nieruchomości gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej. Pozwany w akcie notarialnym oświadczył, że prace budowlane zostały przeprowadzone zgodnie z projektem budowlanym i sztuką budowlaną. Dnia 6 stycznia 2011 r. doszło do zalania ściany mieszkania przez wodę przenikającą od strony dachu i poddasza nieużytkowego, co doprowadziło do zawilgocenia ścian, stropów, listew przypodłogowych, uszkodzenia instalacji elektrycznej, pojawienia się na ścianach i w szafkach grzybów oraz pęknięć farby i odpadania tapety. W dniu 11 lutego 2011r. został przeprowadzony przegląd techniczny budynku, a poczynione uwagi zostały podpisane przez pozwanego. Powódka wielokrotnie zgłaszała pozwanemu wystąpienie wad, zwracając się o ich usunięcie, jednak pozwany nie reagował na zgłoszenia, a jego działania ograniczały się do prowadzenia korespondencji. W konsekwencji w budynku powódki występują kolejne szkody a ich rozmiar wciąż się powiększa. Powódka poniosła szkodę w wysokości 9.000,-zł, w tym 1.000,-zł w związku ze zniszczeniem mebli i wzmacniacza. Pozwany zaproponował wyliczone przez siebie odszkodowanie w zamian za rezygnację z dochodzenia roszczenia, na co nie zgodziła się powódka.

Powódka G. B. wniosła o zasądzenie od pozwanych solidarnie na jej rzecz kwoty 8.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 22 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty i kosztami procesu.

W uzasadnieniu swojego roszczenia wskazała, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem wzniesionym w zabudowie bliźniaczej, tak jak powódka E. M. i w analogiczny sposób nabyła swoją nieruchomość. Swoje żądania opierała na takiej samej podstawie faktycznej. W wyniku wad w budynku doszło u niej w tym samym czasie do powstania zbliżonych szkód, tj. zalania ściany budynku przez wodę przenikającą od strony dachu i poddasza nieużytkowego. Kierowane do pozwanego pisma wzywające do podjęcia działań mających na celu naprawienie powstałych szkód pozostały bezskuteczne.

Pozwani K. S. i A. S. (poprzednio (...)) wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu potwierdzili zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej. Podnieśli, że budynek mieszkalny został wzniesiony na podstawie zaakceptowanych przez powodów projektów budowlanych. Szkada zaś ich zdaniem wynikała z nieutrzymania przez powódki dachu budynku oraz rynien w strefie okapu w odpowiednim stanie (nadmierne ilości nieuprzątniętego śniegu, zamrznięta woda w rynnach). Zarzucili, że powodowie nie wykazali istnienia wad budynku i związku przyczynowego pomiędzy ewentualnymi wadami a zalewaniem budynków. Podnieśli, że w przypadku powódki E. M. nie została wykazana przyczyna zawilgocenia ścian. Powodem takiego stanu mogło być zdaniem pozwanych niedogrzewanie budynku przez powódkę. Stwierdzili, że roszczenie powodów powinno ulec obniżeniu o kwoty, które dotychczas zostały powódkom wypłacone z tytułu zawartych przez pozwanego umów ubezpieczenia.

Pozwani wskazali również, że w razie niekorzystnego rozstrzygnięcia będą mieli roszczenie zwrotne do ubezpieczyciela (...) S.A. oraz wykonawców dachu, stąd też złożyli wniosek o zawiadomienie ich o toczącym się procesie.

Towarzystwo (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. zgłosiło swój udział w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego po stronie pozwanej.

Interwenient uboczny wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódek na jego rzecz kosztów procesu wskazując, że przyjął zgłoszenie szkody i wypłacił pozwanemu odszkodowanie w kwocie 5.998,57 zł, z którego pozwany przekazał powódce E. M. sumę 3.777,49 zł. Ponadto interwenient uboczny zakwestionował istnienie wad w budynku, a także wskazał, że nie sposób stwierdzić, iż to pozwany ponosi odpowiedzialność za powstałe szkody.

Ponieważ sprawa z powództwa E. M. przeciwko pozwanym K. S. i A. S. oraz sprawa z powództwa G. B. przeciwko tym samym pozwany pozostawały ze sobą w związku i oparte były na analogicznej podstawie faktycznej i prawnej, Sąd postanowił połączyć je do wspólnego rozpoznania na zasadzie art. 219 k.p.c., pod sygnaturą I C 815/12.

Wyrokiem z dnia 3 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki E. M. kwotę 8.160 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 27 października 2012 r. do dnia zapłaty, w pozostałej części powództwo oddalając. Obciążył pozwanych solidarnie obowiązkiem zwrotu na rzecz powódki wszystkich kosztów procesu.

Sąd Rejonowy zasądził także od pozwanych solidarnie na rzecz powódki G. B. kwotę 8.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 27 października 2012 r. do dnia zapłaty, w pozostałej części powództwo oddalając. Obciążył pozwanych solidarnie obowiązkiem zwrotu na rzecz powódki wszystkich kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 27 listopada 2009 r. powódka E. M. wraz z M. G. zawarli z pozwanym umowę przedwstępną sprzedaży apartamentu mieszkalnego o nr (...). Pozwany zobowiązał się do sprzedaży, a następnie przeniesienia własności wybudowanego przez niego budynku na działce (...) wraz z odpowiednim udziałem w działce. Następnie w dniu 29 października 2010 r. strony powyższej umowy zawarły umowę sprzedaży opisanej nieruchomości w formie aktu notarialnego. Pozwany K. S. wybudował, a następnie sprzedał budynek wskazany w akcie notarialnym, położony przy ul. (...) w O., w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej pod firmą (...).

Z dalszych ustaleń Sądu I instancji wynika, że w dniu 26 listopada 2010r. powódka G. B. zawarła z pozwanym umowę przedwstępną sprzedaży apartamentu mieszkalnego o nr (...). Pozwany zobowiązał się, do sprzedaży, a następnie przeniesienia własności wybudowanego budynku na działce (...) wraz z odpowiednim udziałem w działce. Następnie w dniu 28 stycznia 2011 r. strony powyższej umowy zawarły umowę sprzedaży opisanej nieruchomości w formie aktu notarialnego. Pozwany K. S. wybudował a następnie sprzedał budynek wskazany w akcie notarialnym, położony przy ul. (...) w O. w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej pod firmą (...).

Zgodnie z oświadczeniami zawartymi w tych aktach notarialnych pozwani K. S. i A. S. byli małżeństwem pozostającym we wspólności majątkowej małżeńskiej w chwili zawarcia umowy.

Jak ustalił Sąd Rejonowy budowa budynku obu powódek zakończyła się w dniu 14 czerwca 2010r. Kontrola obowiązkowa obiektu budowlanego została dokonana przez inspektora Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla miasta O.. Stwierdzono zgodność obiektu budowlanego z projektem architektoniczno-budowlanym.

Na początku stycznia 2011 r. doszło do zalania ścian budynku położonego przy ul. (...) (należącego do powódki G. B.) i B (należącego do powódki E. M.) w O.. Doprowadziło to do zawilgocenia ścian, stropów, pojawienia się śladów wilgoci i grzyba na ścianach, ponadto pęknięć na sufitach, odpadania tapety ze ściany.

Do kolejnego poważniejszego zalania budynku B doszło w dniu 17 maja 2011 r., kiedy nastąpiła także awaria sieci elektrycznej w lokalu należącym do powódki E. M., w wyniku czego uszkodzeniu uległ należący do niej wzmacniacz marki D. (...).

W oparciu o wnioski zawarte w opinii biegłego Sąd ustalił, że wykonanie niektórych elementów budynku odbiegało od założeń projektowych, a wykonanie niezgodne było ze sztuką budowlaną. Z tytułu wystąpienia szkody w budynku przy ul. (...) pozwany wypłacił powódce E. M. odpowiednio kwoty: 2.545,16 zł w dniu 20 maja 2011 r. oraz kwotę 1.232,33 zł w dniu 19 lipca 2011.

Powódki zgłaszały pozwanemu istnienie wad w budynku i zażądały ich usunięcia. Pozwany zaproponował zapłatę kwoty łącznie 13.537,80 zł dla obu powódek w zamian za zrzeczenie się roszczenia z tego tytułu w przyszłości. Żadna z powódek nie zgodziła się na propozycję pozwanego.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że roszczenie powódki E. M. zasługiwało na uwzględnienie w części, zaś żądanie powódki G. B. w całości.

Zdaniem Sądu spór w niniejszej sprawie sprowadzał się do rozstrzygnięcia, czy niekwestionowane między stronami szkody powstałe w nieruchomości budynkowej były wynikiem niezgodnego z projektem i sztuką budowlaną wykonania budynku, co wiązało się z odpowiedzialnością pozwanych, czy nieprawidłową eksploatacją przez powódki.

Sąd I instancji uznał, że zgodnie z opinią biegłego wystąpienie wad w budynku z winy pozwanego nie budzi wątpliwości. W ocenie Sądu nie jest zasadnym przerzucanie na powódki odpowiedzialności za dokładne sprawdzenie stanu technicznego budynków. Zapoznanie się ze stanem budynku przez kupujących nie ma charakteru dogłębnej, specjalistycznej analizy wszystkich elementów budynku, a raczej sprawdzenia ogólnego stanu wykonania budynku. Zdaniem Sądu nie sposób uznać, że powódki sprawdziły budynek w sposób niedbały czy niepełny.

Pozwany K. S. prowadził działalność gospodarczą w zakresie budowy domów, a zatem powódki mogły zakładać, że posiadał wystarczającą wiedzę, aby dokonać niezbędnych napraw celem uniknięcia powstawania podobnych szkód.

Sąd nie znalazł również podstaw do przyjęcia, że pozwani mogą uwolnić się od odpowiedzialności za wady na podstawie art. 429 k.c. w związku z faktem, że prace dotyczące dachu wykonywały osoby trzecie. Przepis ten pozwala na zwolnienie się z odpowiedzialności deliktowej, ale nie wyłącza w dalszym ciągu odpowiedzialności kontraktowej pozwanych.

Także potwierdzenie wykonania budynków zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę, dokonane przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla miasta O., nie stanowiło zdaniem Sądu okoliczności wyłączającej odpowiedzialność pozwanych, gdyż nie wyłącza ono możliwości wystąpienia wad w którymś z elementów budynku, a jedynie potwierdza, że sama budowa została w sposób ogólny dokonana w zgodzie z wydanym pozwoleniem na budowę.

Odpowiedzialność pozwanych podlega, zdaniem Sądu, reżimowi art. 471 k.c.

Mając na uwadze wyliczenia biegłego, co do kosztów usunięcia wad budynku, kosztów robót naprawczych szkód dotychczas powstałych wskutek zalania Sąd przyjął, że w przypadku powódki G. B. należna jej kwota wyniosła 12.154,05 zł, a w przypadku powódki E. M. 16.092,59 zł.

Co do powódki E. M., zasądzając na jej rzecz odszkodowanie Sąd uwzględnił dokonaną przez ubezpieczyciela pozwanego (interwenienta ubocznego) wypłatę odszkodowania na jej rzecz w kwocie 3.777,49 zł. Biorąc pod uwagę wysokość roszczenia wskazaną w pozwie i zasadę wynikającą z przepisu art. 321 k.p.c., Sąd zasądził na jej rzecz kwotę 8.160 zł.

Sąd częściowo oddalił roszczenie powódki z tytułu szkody w meblach i sprzęcie rtv, zgodnie z art. 6 k.c., gdyż szkoda co do mebli nie została należycie udowodniona co do jej wysokości. Sąd przyjął jedynie za udowodnioną szkodę w wysokości kwoty uiszczony z tytułu naprawy sprzętu, tj. 160 zł.

Powódka G. B. nie otrzymała od pozwanych żadnych kwot z tytułu powstałej szkody. Biorąc pod uwagę wysokość roszczenia wskazaną w pozwie i zasadę wynikającą z przepisu art. 321 k.p.c., Sąd zasądził na jej rzecz kwotę 8.000 zł tytułem odszkodowania.

O odsetkach ustawowych Sąd orzekł na podstawie art. 455 k.c., zasądzając je od następnego dnia od doręczenia pozwanym odpisu pozwu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na zasadzie art. 100 zd. 2 k.p.c., gdyż powódki uległy w swoich żądaniach jedynie w niewielkiej części.

Wyrok powyższy zaskarżyli pozwani w całości, zarzucając w apelacji:

1. błąd w ustaleniach faktycznych, stanowiących podstawę wydania wyroku, polegający na nieprawidłowym uznaniu, że budynki będące przedmiotem umów sprzedaży między stronami zostały wykonane niezgodnie z projektem i sztuką

budowlaną oraz, że powodowie utrzymywali dach, rynny i rury spustowe budynku w odpowiednim stanie, jak również błąd w ustaleniach faktycznych, iż na początku stycznia doszło do zalania ścian budynku położonego przy ulicy (...) należącego do powódki G. B.,

2. obrazę przepisów prawa materialnego, tj. art. 566 § 3 k.c. w związku z art. 563 § 1 k.c. poprzez nieprawidłowe przyjęcie, że pozwani ponoszą odpowiedzialność z tytułu rękojmi pomimo niezawiadomienia ich przez powodów o ewentualnej wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia,

3. obrazę przepisów prawa materialnego, tj. art. 361 § 1 k.c. poprzez nieprawidłowe przyjęcie, że pozwani ponoszą odpowiedzialność za nieutrzymanie przez powodów budynków w odpowiednim stanie oraz za koszty wynajęcia rusztowań oraz naprawy wady w postaci wykonania ocieplenia wieńca wzdłuż ścian zewnętrznych budynku,

4. obrazę przepisów prawa materialnego, tj. art. 362 k.c. poprzez pominięcie co najmniej przyczynienia się powodów do powstania szkody przez nieutrzymanie przez nich budynków w odpowiednim stanie,

5. obrazę przepisów postępowania, tj. art. 217 § 3 k.p.c. i 224 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych pozwanych o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków i dodatkowej opinii innego biegłego z zakresu budownictwa, na skutek nieprawidłowego uznania, że wszystkie okoliczności sprawy zostały wystarczająco wyjaśnione oraz zamknięcia przez Sąd rozprawy bez przeprowadzenia wszystkich zawnioskowanych przez pozwanych dowodów,

6. obrazę przepisów postępowania, a mianowicie art. 217 § 3 k.p.c. i art. 286 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku pozwanych o dopuszczenie dowodu z dodatkowej opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność wykonania budynków zgodnie z projektem i sztuką budowlaną, kosztów usunięcia ewentualnych wad oraz doprowadzenia przez powodów do zalania budynku na skutek nieutrzymania dachu, rynien i rur spustowych w odpowiednim stanie, pomimo że sporządzona przez biegłego opinia jest niepełna, niejasna i sprzeczna z pozostałymi dowodami, a w szczególności z protokołem kontroli Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w O. z dnia 6 marca 2013r. oraz oświadczeniami kierownika budowy M. H. i projektantki B. Z., jak również z opiniami technicznymi rzeczoznawców budowlanych zawartymi w aktach sprawy zarówno strony pozwanej jak i powodowej.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództw w całości oraz zasądzenie na ich rzecz zwrotu kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Olsztynie. Nadto na podstawie art. 380 k.p.c. wnieśli o dopuszczenie dowodów w postaci zeznań świadków zawnioskowanych w odpowiedzi na pozew oraz dodatkowej opinii biegłego z zakresu budownictwa.

W odpowiedzi na apelację powódki wniosły o jej oddalenie, wskazując na trafność orzeczenia Sądu I instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

W ocenie Sądu Okręgowego Sąd I instancji nie dopuścił się naruszenia powołanych w apelacji przepisów prawa materialnego i poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, na podstawie, których wyciągnął właściwe wnioski, dające podstawę do uwzględnienia żądania pozwu w zakresie przyjętym w zaskarżonym orzeczeniu.

Wbrew zarzutom apelacji Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął odpowiedzialność pozwanych za szkodę w mieniu powódek. W tym zakresie ustalenia i oceny wyrażone w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Okręgowy przyjmuje za własne, zwracając uwagę, że nie ma wobec tego potrzeby procesowej przeprowadzania na nowo w uzasadnieniu owego orzeczenia oceny każdego ze zgromadzonych dowodów, a wystarczy odnieść się do tych ustaleń i ocen, które zostały zakwestionowane w apelacji /por. wyrok Sądu Najwyższego z 10 października 1998r., III CKN 650/98, OSNC 1999/3/60, wyrok Sądu Najwyższego z 4 kwietnia 2003r., III CKN 1217/00, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2007 r. II CSK 18/07/.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów dotyczących naruszenia przepisów postępowania zaznaczyć należy, że Sąd Rejonowy nie naruszył dyspozycji żadnego z przepisów. Stawianie zarzutów o błędnych ustaleniach faktycznych, leżących u podstaw zaskarżonego wyroku stanowiło jedynie polemikę z prawidłowo poczynionymi ustaleniami.

W ocenie Sądu Okręgowego ustalenia faktyczne poczynione zostały na podstawie wszechstronnej analizy przeprowadzonych dowodów, których ocena nie wykazała błędów natury faktycznej czy logicznej, znajdując swoje odzwierciedlenie w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Sąd Rejonowy wskazał jakie fakty uznał za udowodnione, na czym oparł poszczególne ustalenia, wskazał wnioski, jakie wyprowadził z dokonanych ustaleń, opierając na nich swoje merytoryczne rozstrzygnięcie.

Ustalenia w przedmiocie wykonania przedmiotowych budynków niezgodne ze sztuką budowlaną oraz projektem wynikały z opinii powołanego w sprawie biegłego z zakresu budownictwa. Zaoferowany w ten sposób materiał dowodowy dał podstawy do poczynienia konkretnych ustaleń. Wobec istniejącego w aktach materiału dowodowego w postaci opinii biegłego wskazującego jednoznacznie, że szkody jakich doznały powódki, są efektem błędów wykonawczych, to zarzut błędnych ustaleń jawi się jako oczywiście bezzasadny. W ocenie Sądu Okręgowego nie było uzasadnionych podstaw aby dyskwalifikować wnioski biegłego i Sąd Rejonowy słusznie uznał ją za wiarygodną i swoje ustalenia oparł przede wszystkim na powyższym dowodzie. Sąd Okręgowy również uznał wnioski opinii w pełni za miarodajne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Biegły bowiem wskazał, na jakich okolicznościach i materiałach oparł swoje wywody oraz wyczerpująco przedstawił argumentację przemawiającą za przyjęciem jego opinii. Biegły K. P. w sposób jasny, spójny i fachowy wyjaśnił, w czym błędy i usterki się wyrażają, kto jest za nie odpowiedzialny oraz jakie ewentualne prace należałoby wykonać by je zlikwidować.

Powyższe ustalenia wynikające z dowodu opinii biegłego były kluczowymi dla sprawy, bowiem spór ostatecznie sprowadził się do kwestii, czy niekwestionowane między stronami szkody powstałe w nieruchomości budynkowej były wynikiem niezgodnego z projektem i sztuką budowlaną wykonania budynku, czy nieprawidłowej eksploatacji, w tym utrzymaniem budynku przez każdą z powódek.

Poczynienie stosownych ustaleń w tym zakresie możliwym było jedynie w oparciu o wiadomości specjalne. W konsekwencji nie istniały podstawy do uwzględnienia wniosków dowodowych o przesłuchanie świadków, gdyż kwestia prawidłowości wykonania robót pozostaje w gestii osób posiadających wiadomości specjalne, tj. biegłych sądowych.

Nie istniały także przesłanki do powoływania dowodu z kolejnego biegłego. W orzecznictwie podkreśla się, że „specyfika dowodu z opinii biegłego polega m.in. na tym, że jeżeli taki dowód już został przez sąd dopuszczony, to stosownie do treści art. 286 k.p.c. opinii dodatkowego biegłego można żądać jedynie "w razie potrzeby". Potrzeba taka nie może być jedynie wynikiem niezadowolenia strony z niekorzystnego dla niej wydźwięku konkluzji opinii, lecz być następstwem umotywowanej krytyki dotychczasowej opinii. W przeciwnym bowiem razie sąd byłby zobligowany do uwzględniania kolejnych wniosków strony dopóty, dopóki nie złożona zostałaby opinia w pełni ją zadowalająca, co jest niedopuszczalne" /wyrok Sądu Najwyższego z 10 stycznia 2002r. (II CKN 639/99) LEX nr 53135/

Opinia biegłego w niniejszej sprawie odpowiadała na wszystkie postawione pytania, była logiczna i wyczerpująca. Brak jest podstaw aby uznać, iż biegły był nieobiektywny w sprawie i istniała konieczność powołania innego biegłego.

Dlatego zarzuty naruszenia art. 217 § 3, art. 224 § 1 i art. 286 k.p.c. były bezzasadne, a Sąd Okręgowy pominął wnioski dowodowe zgłoszone w apelacji jako zgłoszone dla zwłoki i nie mające już znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Podsumowując tę część rozważań, wskazać należy, że nie istniały żadne okoliczności w których doszłoby do naruszenie przepisów procesowych. Wobec tego brak było okoliczności wpływających na wynik postępowania, zwłaszcza, że do ustaleń faktycznych poczynionych w sprawie zastosowano odpowiednie przepisy prawa materialnego.

Przechodząc zatem do ustosunkowania się do zarzutów naruszenia prawa materialnego, zaznaczyć należy, że w przedmiotowej sprawie, wbrew zarzutom skarżących, nie została przyjęta odpowiedzialność pozwanych w oparciu o rękojmię. Rozstrzygnięcie oparte zostało na regulacji odpowiedzialności z art. 471 k.c. Powódki dochodziły bowiem roszczenia odszkodowawczego w zakresie pokrycia kosztów szkody powstałej w związku z zalaniem ich lokali, jak i kosztów koniecznych do przywrócenia budynków do stanu umożliwiającego korzystanie z nich zgodnie z przeznaczeniem. Przepisy art. 566 § 3 k.c. w zw. z art. 563 § 1 k.c. nie stanowiły podstawy rozstrzygnięcia, a zatem nie może być mowy o ich naruszeniu. Nie mają zatem znaczenia dla rozstrzygnięcia, okoliczności związane z realizacją uprawnień z rękojmi, w tym ewentualnego zaniechania zgłoszenia przez powódki wad w terminie przewidzianym w art. 563 § 1 k.c.

Jednie dla porządku należy dodać, że zgodnie z art. 471 k.c. dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Wobec dowodów wskazujących, na odpowiedzialność pozwanego za szkody w mieniu powódek, z jednoczesnym wykluczeniem ich odpowiedzialności za powstały stan rzeczy, dyspozycja wskazanego przepisu wyczerpywała stan faktyczny sprawy.

Nie da się wywieść z akt sprawy, że powódki przyczyniły się do powstania szkody, co przy zastosowaniu art. 362 k.c. zmniejszyłoby zakres odpowiedzialności pozwanych.

W ogólnym ujęciu przepisu art. 362 k.c. przyczynienie się poszkodowanego do powstania szkody ma miejsce wówczas, gdy szkoda jest skutkiem nie tylko zdarzenia z którym ustawa łączy obowiązek odszkodowawczy innego podmiotu, ale także zachowaniem się samego poszkodowanego. Znajduje to swoje uzasadnienie w ogólnym założeniu, że jeżeli sam poszkodowany swoim zachowaniem wpłynął na powstanie szkody, jest rzeczą słuszną, żeby co do zasady, ponosił również konsekwencje. Istnienie powiązania między zachowaniem się poszkodowanego a szkodą powinno być traktowane jako początek procesu sędziowskiego wymiaru odszkodowania w granicach wyznaczonych treścią art. 362 k.c. W związku z nakazaniem przez ustawodawcę ustalenia procesu wpływu zachowania się poszkodowanego na wysokość należnego mu odszkodowania, w ocenie Sądu Okręgowego ocena w tym zakresie dokonana przez Sąd I Instancji jest jak najbardziej słuszną.

Z brzmienia art. 362 k.c. wynika bowiem, że ma on zastosowanie tylko wówczas gdy „poszkodowany przyczynił się” do powstania lub zwiększenia szkody. Chodzi więc o zachowanie poszkodowanego polegające na jego działaniu lub zaniechaniu.

Jednakże trudno jest wymagać od właścicieli domów osobistego sprzątnięcia zalegającego śniegu i lodu, w związku z koniecznością przewidywania, że wobec nie wykonania takich czynności dachy ich lokali zaczną przeciekać już pierwszej zimy po odbiorze. Powódki nabyły od pozwanych zabudowaną nieruchomość jesienią 2010 r., zaś już w styczniu 2011 r. doszło do zalania budynków. Nie można w tych okolicznościach oczekiwać by powódki należycie dbając o zakupione segmenty mieszkalne, już pierwszej zimy odkuwały z lodu rynny, skoro według oświadczeń pozwanego dom był wykonany zgodnie z projektem i sztuką budowlaną. Zakładać więc można było, że nie istnieje potrzeba odkuwania dachu i rynien z zalegającego lodu i śniegu skoro konstrukcja budynku spełniać miała określone normy i nie poddawać się istniejącym powszechnym warunkom atmosferycznym.

Ostatecznie kwestie braku przyczynienia się powódek do powstania szkody przesądził dowód z opinii biegłego, omówiony wyżej.

Nie doszło także do naruszenia przepisu art. 361 k.c. Twierdzenia pozwanych o braku potrzeby najęcia przez poszkodowanych rusztowań były nie do zaakceptowania. Dotąd strona pozwana nie podjęła żadnych kroków do zlikwidowania stanu powodującego szkody w mieniu powódek. Przy likwidacji tego stanu powódki mają prawo oczekiwać, że dojdzie do tego w sposób zgodny z zasadami sztuki, tj. po ustawieniu rusztowań wokół całego budynku.

Stąd niezasadne są zarzuty apelacji, dotyczące kosztów najęcia rusztowań, zaś Sąd pierwszej instancji nie naruszył orzekając w tym zakresie art. 361 § 1 k.c.

W tych warunkach żaden z zarzutów apelacji nie okazał się zasadny.

Na marginesie dodać należy, że oświadczenie kupujących w treści aktu notarialnego, iż w chwili zawarcia umowy sprzedaży znany im był stan techniczny budynku, wolnego od wad, nie zwalnia pozwanych z odpowiedzialności na podstawie art. 471 k.c.

Zapoznanie się ze stanem budynku przez kupujących ma zwykle charakter ogólnych oględzin. Nie sposób oczekiwać, że kupujący, nie posiadając odpowiedniej wiedzy z zakresu budownictwa, mógłby dostrzec ewentualne wady budynku, czy jego niezgodność z umową.

Podsumowując, Sąd Okręgowy uznał, że Sąd I instancji trafnie ustalił odpowiedzialność pozwanych co do zasady jak i wysokości szkody i określił ją na poziomie 8.160,-zł w stosunku do powódki E. M. i 8.000,-zł w stosunku do powódki G. B..

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., orzekł, jak w sentencji.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.