

## UZASADNIENIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. wniosła o zasądzenie od Przedsiębiorstwa Budownictwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwoty 28.435 zł wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem kosztów usunięcia wad w budynkach mieszkalnych, które wybudowała pozwana, wraz z kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Dochodzone roszczenia powódka wywodziła z nienależytego wykonania umowy gwarancji, ewentualnie z nienależytego wykonania umowy o roboty budowlane, czy wreszcie z czynu niedozwolonego.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 3 czerwca 2016 roku wydanym w sprawie o sygn. akt VI GC 566/14 Sąd Rejonowy w Słupsku w punkcie I. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 28.435 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 kwietnia 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 do dnia zapłaty oraz kwotę 5.839 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. W punkcie II. wyroku Sąd Rejonowy nakazał ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Słupsku kwotę 1.692,84 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy wskazał na następujące ustalenia faktyczne.

W dniu 27 grudnia 2007 roku strony zawarły umowę, na mocy której pozwana zobowiązała się wykonać roboty budowlane stanu surowego i wykończeniowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr A i B przy ul. (...) w S. za wyjątkiem stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej oraz robót instalacji elektrycznej. Szczegółowy zakres rzeczowy oraz terminy realizacji składników zadania ujęte zostały w harmonogramie rzeczowo – finansowym robót stanowiącym załącznik nr 1 do umowy.

Ustalono, że zamawiający (powódka) wyznaczy termin rozpoczęcia odbioru przedmiotu umowy w ciągu 7 dni od zawiadomienia go o osiągnięciu gotowości do odbioru, zawiadamiając o tym wykonawcę (pozwaną). Z czynności odbioru miał być spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone do usunięcia stwierdzonych wad (§ 14 punkt 2, 3 i 4). Umówiono się także, że zamawiający wyznaczy ostateczny pogwarancyjny odbiór robót przed upływem terminu gwarancji ustalonego w umowie oraz termin na protokolarne usunięcia wad przed upływem okresu rękojmi (§ 14 punkt 6). Po protokolarnym stwierdzeniu usunięcia wad stwierdzonych przy odbiorze oraz w okresie rękojmi i gwarancji rozpoczynają swój bieg terminy na zwrot (zwolnienie zabezpieczenia) należytego wykonania umowy.

Strony postanowiły również, że wykonawca robót jest odpowiedzialny względem zamawiającego z tytułu rękojmi za wady fizyczne robót objętych umową stwierdzone w toku czynności odbioru końcowego i powstałe w okresie gwarancyjnym. Uprawnienia zamawiającego z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają po upływie 3 lat od ostatecznego odbioru robót (§ 15 punkt 1). Uprawnienia zamawiającego z tytułu rękojmi za wady zostały rozszerzone poprzez udzielenie gwarancji. Termin gwarancji wynosi 3 lata licząc od daty odbioru ostatecznego. W okresie gwarancyjnym wykonawca zobowiązany jest do nieodpłatnego usunięcia wad ujawnionych po odbiorze robót. Pozwana przyjęła na siebie odpowiedzialność i udzieliła gwarancji na całość robót objętych umową (§ 15 punkt 2, 3 i 4).

W dniu 7 kwietnia 2009 roku wpisem w dzienniku budowy pozwana zgłosiła roboty do odbioru. W dniu 9 kwietnia 2009 roku powódka dokonała odbioru końcowego wybudowanego przez pozwaną budynku mieszkalnego. W protokole odbioru wskazano, że okres gwarancji wynosi 3 lata od daty odbioru tj. do dnia 9 kwietnia 2012 roku.

Pismem z dnia 18 kwietnia 2011 roku powódka zgłosiła pozwanej usterkę w postaci odpadających płytek z tarasu należącego do mieszkania nr (...) przy ul. (...) w S., które spadają na chodnik i są zagrożeniem dla przechodniów i wniosła o szybką naprawę. Pozwana usunęła tę wadę.

W dniu 27 maja 2011 roku sporządzono protokół z przeglądu gwarancyjnego, który odbył się w dniu 25 maja 2011 roku, a w którym uczestniczył również przedstawiciel pozwanej. W protokole tym stwierdzono m.in., że:

- w mieszkaniu numer (...) są wypłukane fugi na tarasach i jest pęknięta płytka na tarasie,
- w mieszkaniu numer (...) są wypłukane fugi na tarasach,
- w mieszkaniu numer (...) są pęknięte płytki na tarasach,
- w mieszkaniu numer (...) są odpadające płytki na tarasie,
- w mieszkaniu numer (...) są pękające płytki na tarasie,
- w mieszkaniu numer (...) są wypłukane fugi i pęknięte płytki na tarasie,
- w mieszkaniu numer (...) jest przeciek z tarasu.

W protokole tym stwierdzono, że na usunięcie powyższych usterek powódka ustala termin do dnia 30 czerwca 2011 roku.

Pozwana podejmowała próby usunięcia powyższych wad na tarasach i uzupełniała brakujące płytki. Sukcesywnie w kolejnych mieszkaniach ujawniały się te same wady dotyczące płytek na tarasach. Woda wypłukiwała fugi, płytki te pękały, spadały i spadały z budynku na chodnik, trawnik i na parking przed budynkiem.

W dniach 13 i 20 stycznia 2012 roku strony dokonały ostatecznego przeglądu gwarancyjnego. W protokole z tego przeglądu, który został zgłoszony do pozwanej w dniu 6 kwietnia 2012 roku, uwag ze strony pozwanej dokonywał dyrektor M. B.. W protokole tym stwierdzono m.in., że:

- w mieszkaniu numer (...) stwierdzono brakujące fugi na balkonie, którą to usterkę pozwana uznała,
- w mieszkaniu numer (...) stwierdzono przeciekający w pionie sufit balkonowy, której to usterki pozwana nie uznała,
- w mieszkaniu numer (...) stwierdzono przeciekający sufit balkonowy, którą to usterkę pozwana uznała do obserwacji,
- w mieszkaniu numer (...) stwierdzono pękniętą kafelkę na balkonie, którą to usterkę pozwana uznała,
- w mieszkaniu numer (...) stwierdzono zacieki na suficie balkonu, którą to usterkę pozwana uznała do obserwacji,
- w mieszkaniu numer (...) stwierdzono zacieki na sufitach obu balkonów, którą to usterkę pozwana uznała do obserwacji,
- w mieszkaniu numer (...) stwierdzono rozszczelnienie fug na tarasie, którą to usterkę pozwana uznała,
- w mieszkaniu numer (...) stwierdzono odpadające kafelki na balkonie, którą to usterkę pozwana uznała,
- w mieszkaniu numer (...) stwierdzono przeciekający sufit balkonu, którą to usterkę pozwana uznała do obserwacji,
- w mieszkaniu numer (...) stwierdzono pękniętą płytkę na balkonie, którą to usterkę pozwana uznała,

- w mieszkaniu numer (...) stwierdzono pękniętą płytkę w obu balkonach, którą to usterkę pozwana uznała,
- w mieszkaniu numer (...) stwierdzono wypłukane fugi na balkonie, którą to usterkę pozwana uznała,
- w mieszkaniu numer (...) stwierdzono pękniętą płytkę na balkonie, którą to usterkę pozwana uznała.

Pismem z dnia 29 czerwca 2012 roku, w nawiązaniu do protokołu z przeglądu dokonanego w dniach 13 i 20 stycznia 2012 roku, pozwana poinformowała powódkę, że do dnia 30 czerwca 2012 roku dokonała usunięcia wszystkich uznanych przez pozwaną usterek przesyłając w załączeniu podpisane przez lokatorów potwierdzenia tegoż. Wskazała ponadto, iż usterki uznane przez pozwaną będą nieodpłatnie usunięte w ramach udzielonej gwarancji do dnia 31 lipca 2012 roku.

Pismem z dnia 3 czerwca 2013 roku dotyczącym usuwania wad powódka wskazała m.in., że co pewien czas odpadają płytki z balkonów, że wadę tę zgłaszała pozwanej już wcześniej i pozwana podejmowała prace naprawcze, które sprowadzały się do uzupełnienia brakujących płytek, co okazało się niewystarczające i zwróciła się o skuteczne usunięcie wszystkich wad w terminie do dnia 31 lipca 2013 roku. Po tym piśmie powódka nie podjęła żadnych prac zmierzających do usunięcia tych wad uznając, iż termin zgłoszenie usterek już minął.

Powódka zleciła rzeczoznawcy budowlanemu ustalenie przyczyn odpadania tych płytek, który stwierdził, że jest to wynikiem niezgodnej ze sztuką budowlaną metody przyklejania płytek na tzw. placek, czyli brak pełnego porycia płytki zaprawą klejową. Za powyższą ekspertyzę powódka zapłaciła 935 zł.

Ponadto powódka zleciła A. D. sprawdzenie płytek na tarasach i odbicia luźnych płytek, które zagrażały przechodniom. Za wykonanie powyższego powódka zapłaciła kwotę 2.700 zł.

Płytki na tarasach zostały przyklejone na tzw. placki, które — przy nieszczelnych spoinach powodowały dostawanie się wody deszczowej pod płytki, niszczenie elewacji oraz izolacji. Na płycie żelbetonowej balkonu ułożono izolację z dwóch warstw papy na lepiku. S. betonowa została wykonana o powierzchni mniejszej od płyty balkonu. Na papie wystającej spod szlichty ustawiono cokolik z płytek gresowych stanowiący zabezpieczenie czoła balkonów. Spoiny między płytkami ułożonymi na powierzchni balkonów a płytkami stanowiącymi obrzeża balkonów są nieszczelne, ukruszone. Górna krawędź cokolika wystająca poza lico balkonu z niedokładnie uszczelnionymi spoinami dodatkowo narażała na penetrację wody i niszczenie balkonu. Ponadto papa, która uległa rozwarstwieniu umożliwia wnikanie wody pod izolację oraz dalsze niszczenie balkonów.

Przyczyną odpadania płytek z pionowych obrzeży balkonów mieszkalnych było nieprawidłowe, niezgodne z warunkami technicznymi oraz dokumentacją techniczną wykonanie posadzki oraz obrzeży balkonów. Wynikiem tego jest postępujące niszczenie balkonów. Sposób wykonania, tj. układanie płytek na tzw. placki i nieskuteczne uszczelnianie ubytków wykluczają naprawę polegającą na ponownym ułożeniu płytek na obrzeżach balkonów. W celu naprawy uszkodzeń należy rozebrać nawierzchnię balkonów z płytek wraz z pozostałymi płytkami na obrzeżach balkonów, skuć szlichtę betonową do płyty balkonowej. Po oczyszczeniu płyt balkonowych należy zagruntować powierzchnię, wykonać warstwę spadkową, izolację z zaprawy uszczelniającej, wykonać dylatację obwodową, zamontować blacharkę, ułożyć płytki gresowe mrozo odporne na odpowiedniej zaprawie i zafugować powierzchnię. Koszt prac naprawczych wynosi 100.930,28 zł brutto.

W sprawie o sygn. akt VI GC 787/13 powódka domagała się od pozwanej kwoty 34.000 zł z tytułu szkody jaką powódka poniosła wobec konieczności usunięcia tych samych wad w tym samym budynku mieszkalnym. Wyrokiem z dnia 24 lutego 2016 roku Sąd Rejonowy wS. (...) uwzględnił powództwo w całości. Wyrok ten nie jest prawomocny.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dokumentów, których prawdziwość nie została zakwestionowana przez strony, zdjęć oraz na podstawie zeznań świadków, co do których brak było podstaw, aby uznać je za nieprawdziwe oraz częściowo zeznań prezesa zarządu pozwanej, którego zeznania uznano za niewiarygodne w zakresie, w jakim zeznał on, że pozwana nie usuwała wad po upływie okresu gwarancji, gdyż pozostawały one w

sprzeczności z treścią pisma pozwanej z k. 82 – 83. Ponadto podstawą ustaleń była opinia biegłej, która jest logiczna, stanowcza, jasna i rzeczowa i której pozwana nie podważyła.

Przechodząc do merytorycznej oceny żądania pozwu w pierwszej kolejności wskazano, iż z ustalonego stanu faktycznego wynika, iż termin gwarancji udzielonej powódce przez pozwaną rozpoczął bieg – wbrew twierdzeniu pozwanej – w dniu 9 kwietnia 2009 roku, co potwierdza protokół odbioru robót, a także zapisy dziennika budowy, z których wynika, iż roboty zostały zakończone w dniu 7 kwietnia 2009 roku, a zatem oczywistym jest, że termin gwarancji nie mógł bieć od dnia 30 marca 2009 roku.

Wskazano, iż sporne pomiędzy stronami było także czy w okresie gwarancji powódka zgłaszała pozwanej wady będące przedmiotem procesu. Sąd Rejonowy uznał, iż z przedstawionych przez powódkę dowodów wynika, iż niewątpliwie takie zgłoszenia miały miejsce. O ile powódka nie udowodniła, że zgłaszała je ustnie przedstawicielom pozwanej, to z przedstawionych przez nią dokumentów wynika, iż powyższe było czynione pisemnie. Wskazano, iż takimi dokumentami są: pismo powódki z dnia 18 kwietnia 2011 roku, protokół z przeglądu gwarancyjnego z dnia 27 maja 2011 roku oraz protokół z przeglądu gwarancyjnego z dnia 13 i 20 stycznia 2012 roku. Wskazano, iż ze wszystkich tych dokumentów wynika, iż w przedmiotowym budynku występowały wady polegające na brakujących fugach i rozszczelnieniach fug na balkonie, przeciekającym balkonie, pękniętych płytkach na balkonie, odpadających płytkach na balkonie, zaciekach na sufitach. Zważono, iż każdy z tych dokumentów został przedstawiony pozwanej przed dniem 9 kwietnia 2012 roku, a zatem przed upływem okresu gwarancji. Uznano, iż w świetle powyższego niewątpliwie jest, że powódka zgłosiła te wady pozwanej w czasie trwania przedmiotowej gwarancji. Tym samym pozwana miała obowiązek usunięcia tych wad. Pozwana czyniła próby ich usunięcia, ale podejmowane czynności nie doprowadziły do usunięcia przyczyny powstałych wad. Powyższe wynika np. z pisma pozwanej z dnia 29 czerwca 2012 roku (k. 82 – 83). Pozwana ograniczała się do uzupełniania odpadających płytek, nie usuwając przyczyny ich odpadania, czyli nieprawidłowego ich ułożenia (na tzw. placek). Uznano zatem, iż nie są prawdziwe twierdzenia pozwanej (i zeznania jej prezesa zarządu), że pozwana nie podejmowała czynności w celu usunięcia wad po upływie okresu gwarancji. Podkreślono, iż wolą stron było rozszerzenie uprawnień powódki z tytułu rękojmi, a nie ich ograniczenie, co wprost wynika z § 15 punkt 2 umowy. Wskazano, iż tym samym nie można uznać, że pozwana nie miała obowiązku usunięcia wad ujawnionych w czasie trwania gwarancji, o ile usunięcie tych wad miałoby mieć miejsce po upływie gwarancji. O takim rozumieniu postanowień umowy przez pozwaną świadczy fakt, iż podejmowała ona czynności zmierzające do usunięcia wad także po upływie okresu gwarancji. Uznano, iż w przeciwnym przypadku należałoby przyjąć, iż zwlekanie pozwanej z usuwaniem wad do końca okresu gwarancji powoduje wygaśnięcie tego zobowiązania pozwanej. Taki sposób interpretacji umowy stron oznaczałby przyzwolenie na uniknięcie odpowiedzialności z tytułu wad i pozostawałby w jawnej sprzeczności z zasadą interpretacji oświadczenia woli zgodnie z zasadami współżycia społecznego (art. 65 § 1 k.c.). Uznano, iż niezależnie od powyższego pozwana była zobowiązana do skutecznego usunięcia (czy w okresie trwania gwarancji, czy nie) wad stwierdzonych w okresie gwarancji, czego nie uczyniła (nie usunęła przyczyny odpadania płytek).

Sąd I instancji podkreślił, iż wadą w przedmiotowym przypadku nie jest odpadanie płytek na każdym z poszczególnych balkonów tego budynku, lecz niewłaściwe ułożenie płytek balkonowych na wszystkich balkonach budynku. Pozwana wykonała je w taki sam sposób, a to, że wady te ujawniały się sukcesywnie w poszczególnych balkonach powyższego nie zmienia. W tej sytuacji uznano, iż nie ma znaczenia w jakim czasie ujawniały się te wady w poszczególnych mieszkaniach i czy odpadanie płytek w części z nich miało miejsce po upływie gwarancji. Istotne jest, że w czasie trwania gwarancji powódka zgłosiła pozwanej występowanie tak licznych usterek w wielu mieszkaniach, że pozwana powinna była ustalić ich przyczynę i usunąć wadę we wszystkich balkonach, nawet w tych, w których płytki jeszcze nie odpadały, gdyż wadą było niewłaściwe ich ułożenie, a nie ich odpadanie. Zdaniem Sądu Rejonowego pozwana powinna już przy pierwszym zgłoszeniu istnienia tej wady, tj. po piśmie powódki z dnia 18 kwietnia 2011 roku ustalić przyczynę odpadania tych płytek i usunąć wadę we wszystkich balkonach budynku.

Zaznaczono nadto, że pozwana nie udowodniła, że powyższe wady wynikały z niewłaściwej eksploatacji, co sugerował prezes zarządu pozwanej. Ponadto w protokołach z przeglądów gwarancyjnych wynika wprost, że przedstawiciel pozwanej uznaje powyższe wady. Uznano, iż nie można zgodzić się z zeznaniami prezesa zarządu pozwanej, że zapisy

te nie świadczą o niczym. Wskazano, iż gdyby przyjąć powyższe za zasadne, to jaki był cel udziału przedstawiciela pozwanej w tym przeglądzie i dlaczego później pozwana przystąpiła do usuwania tych wad.

W świetle powyższego uznano, iż pozwana nie wykonała zobowiązania gwarancyjnego i z tego powodu zobowiązana jest do zapłaty powódce odszkodowania z mocy art. 471 k.c. Szkodą powódki jest wydatek, jaki musi ponieść, aby skutecznie usunąć wady. Koszt ten wynosi kwotę 100.930,28 zł, co wynika z opinii biegłej (której w tym zakresie pozwana nie kwestionowała). W innym postępowaniu przed Sądem Rejonowym w Słupsku (prowadzonym pod sygnaturą akt VI GC 787/13) powódka dochodziła z tego tytułu kwoty 34.000 zł. Tym samym uznano, że roszczenie o zapłatę kwoty 24.800 zł dochodzone w niniejszym procesie jest zasadne.

Wskazano, iż powódka ponadto domagała się zasądzenia kwoty 2.700 zł z tytułu kosztów sprawdzenia i odbicia luznych płytek z balkonów oraz kwoty 935 zł, które powódka poniosła z tytułu wynagrodzenia za ekspertyzę, która miała ustalić przyczyny odpadania płytek. Zdaniem Sądu I instancji oba roszczenia powódki są uzasadnione z mocy art. 471 k.c. Powódka poniosła szkodę również w tym zakresie, gdyż wobec nieskutecznego usuwania tychże wad uzasadnione było – przed wytoczeniem powództwa – ustalenie przyczyn odpadania płytek, z czym wiązała się konieczność zawarcia umowy z rzeczoznawcą budowlanym. Ponadto odpadające płytki zagrażały bezpieczeństwu osób i mienia znajdującego się w bezpośredniej okolicy budynku (np. garażujących samochodów). Wskazano, iż niewątpliwie w przypadku szkody z tym związanej do jej naprawienia zobowiązana byłaby powódka. Stąd konieczna była decyzja o usunięciu już odpadających płytek, skoro powyższego odmówiła pozwana.

Sąd Rejonowy zważył, iż wobec braku przepisów szczególnych, do dochodzenia roszczeń wynikających z gwarancji mają zastosowanie ogólne terminy przedawnienia (art. 117 i nast. k.c.). Tym samym uznano, iż roszczenie powódki podlega trzyletniemu terminowi przedawnienia, jako związane z prowadzeniem działalności gospodarczej (art. 118 k.c.). Wskazano, iż wymagalność roszczenia odszkodowawczego powódki należy wiązać z treścią pisma pozwanej z dnia 29 czerwca 2012 roku, w którym pozwana oświadczyła powódce, iż usterki uznane przez nią będą nieodpłatnie usunięte w ramach udzielonej gwarancji do dnia 31 lipca 2012 roku. Wskazano, iż po tym terminie pozwana nie podejmowała czynności zmierzających do usunięcia wad, a tym samym był to najwcześniejszy możliwy termin na wezwanie pozwanej przez powódkę do zapłaty. Zaznaczono, że od następnego dnia po dniu 31 lipca 2012 roku, tj. od dnia 1 sierpnia 2012 roku do dnia wniesienia pozwu (16 kwietnia 2014 roku) nie upłynął okres 3 lat, a tym samym zarzut przedawnienia roszczenia powódki jest niezasadny. Uznano, iż zarzut ten nie mógł odnieść zamierzonego przez pozwaną skutku nawet gdyby przyjąć najkorzystniejszy dla pozwanej początek wymagalności roszczenia powódki, tj. koniec okresu gwarancyjnego, który upłynął z dniem 9 kwietnia 2012 roku i od tego bowiem dnia do dnia wniesienia pozwu nie upłynął okres 3 lat.

Sąd I instancji zważył, iż nie jest również zasadny zarzut braku legitymacji czynnej powódki, co – zdaniem pozwanej – wynika z tego, iż powódka nie jest już właścicielem lokali, w których powstała szkoda. W przedmiotowym procesie powódka nie dochodziła jednak szkody, jaką poniosła jako właściciel tych lokali, lecz z tytułu nienależytego wykonania umowy o roboty budowlane. Tym samym odpowiedzialność pozwanej wynika wyłącznie z faktu zawarcia umowy z powódką, a nie z tego, że wyrządziła szkodę w mieniu powódki.

W konsekwencji powyższego Sąd Rejonowy wskazał, iż powództwo należało uwzględnić w całości (art. 471 k.c.) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku (art. 481 k.c.). Wskazano nadto, iż uwzględnienie powództwa z tytułu niewykonania gwarancji czyni zbędnym dokonywanie rozważań, czy roszczenia powódki uzasadnione były na podstawie nienależytego wykonania umowy o roboty budowlane lub czynu niedozwolonego.

Wskazano, iż pozwana przegrała proces i – zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik (art. 98 § 1 k.p.c.) – zobowiązana jest zwrócić powódce koszty procesu w kwocie 5.839 zł

Wobec nieuiszczenia kosztów sądowych na kwotę 1.692,84 zł Sąd I instancji na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazał ściągnąć od pozwanej jako strony przegranej proces na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Słupsku ww. kwotę tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana, zaskarżając go w całości i zarzucając:

1. sprzeczność ustaleń Sądu I instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że w okolicznościach faktycznych sprawy powódce przysługuje legitymacja procesowa czynna, w sytuacji gdy opisywane w pozwie wady związane są z lokalami mieszkalnymi będącymi odrębną własnością innych podmiotów, co wynika wprost z zeznań prezesa zarządu powodowej Spółdzielni złożonymi w dniu 11 lutego 2016 roku w sprawie o sygn. akt VI GC 787/13 – adnotacja w protokole z dnia 11 lutego 2016 roku,

2. sprzeczność ustaleń Sądu I instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że powódka poniosła szkodę wyrażającą się wartością zastępczego usunięcia wad robót budowlanych polegających na odpadaniu cokołów z płytek ceramicznych w balkonach budynku położonego w S. przy ul. (...) przynależnych do lokali numer (...) i budynku położonego w S. przy ul. (...) przynależnych do lokali numer (...) – opisanych w pozwie – w sytuacji gdy materiał dowody zgromadzony w sprawie nie wskazuje, aby:

a) powódka była właścicielem lub współwłaścicielem majątku, w którym powstała szkoda – według opisu przedstawionego w pozwie,

b) powódka poniosła koszty usunięcia wad opisanych w pozwie w wysokości 28.435 zł z przeznaczeniem na usunięcie wad robót budowlanych polegających na odpadaniu cokołów z płytek ceramicznych w balkonach budynku położonego w S. przy ul. (...) przynależnych do lokali numer (...) i budynku położonego w S. przy ul. (...) przynależnych do lokali numer (...),

w konsekwencji czego powódka nie wykazała szkody w majątku własnym ani związku przyczynowego z wartością odszkodowania żadaną pozwem, a majątkiem/uszczerbkiem w majątku własnym powódki,

3. naruszenie prawa materialnego tj. przepisu art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez niezastosowanie ogólnych dyrektyw i metod wykładni oświadczeń woli stron zawierających umowę, a w szczególności metody obiektywnej (normatywnej), która akcentuje punkt widzenia (zdolność percepcyjną) odbiorcy oświadczenia woli i nakazuje przyjąć takie znaczenie jakie obiektywnie mógł mu przypisać odbiorca (pозwana) poprzez przyjęcie, że pozwana wykonała nienależycie obowiązki gwaranta opisane w § 15 ust. 3 umowy o roboty budowlane z dnia 27 grudnia 2007 roku, w sytuacji gdy strony umowy w zakresie gwarancji dokonały modyfikacji zapisów kodeksu cywilnego i postanowiły, że wykonawca wyłącznie w okresie gwarancyjnym zobowiązany jest do nieodpłatnego usunięcia wad ujawnionych po odbiorze robót (§ 15 ust. 3 umowy).

Mając na uwadze powyższe zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie do powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych, za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację, powódka wniosła o oddalenie apelacji w całości oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje.**

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Bacząc na treść art. 382 k.p.c., w pierwszej kolejności wskazać należy, że Sąd drugiej instancji ma nie tylko uprawnienie, ale wręcz obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w tym oceny zgromadzonych dowodów (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1998 roku, II CKN 704/97, L.). Sąd drugiej instancji nie ogranicza się zatem wyłącznie do kontroli Sądu pierwszej instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, zaś rozważając wyniki postępowania przed Sądem a quo

władny jest ocenić je samoistnie. Postępowanie apelacyjne jest przedłużeniem procesu przeprowadzonego przez pierwszą instancję, co oznacza, że nie toczy się on na nowo (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 30 października 2012 roku, V ACa 817/12, L.).

W ocenie Sądu Okręgowego, materiał dowodowy zgromadzony w aktach niniejszej sprawy pozwala na konkluzję, że wydane przez Sąd Rejonowy rozstrzygnięcie, jak i wnioski wywiedzione z przeprowadzonego postępowania dowodowego nie są w pełni prawidłowe. Trafnie skarżąca wywodzi bowiem, iż Sąd pierwszej instancji w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy błędnie skonstatował, iż pozwana zobligowana jest do zapłaty na rzecz powódki kosztów niezbędnych do usunięcia wad w budynkach mieszkalnych wybudowanych przez pozwaną na podstawie umowy o roboty budowlane z dnia 27 grudnia 2007 roku usytuowanych w S. przy ulicy (...) polegających na odpadaniu płytek z pionowych obrzeży balkonów w lokalach mieszkalnych o numerach: (...) w budynku o numerze (...) w budynku o numerze (...). Powyższe implikuje konieczność wydania przez Sąd Okręgowy orzeczenia reformatoryjnego.

Jako niezasadny Sąd drugiej instancji ocenił najdalej idący zarzut braku legitymacji czynnej powódki. Formułując go apelująca wskazywała, iż opisywane w pozwie wady związane są z lokalami mieszkalnymi będącymi odrębną własnością innych podmiotów. Odnośnie powyższego należy zaznaczyć, iż kwalifikacja balkonu bądź jako pomieszczenia przynależnego do wyodrębnionego lokalu bądź jako części nieruchomości wspólnej należy do zagadnień spornych w orzecznictwie, gdyż nie została precyzyjnie unormowana. W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2008 roku (III CZP 10/08, L.) wskazano, iż wobec braku jurydycznych kryteriów pozwalających na dookreślenie pojęcia „balkon” przyjęto, że pod pojęciem tym, jako części budynku stanowiącej zarazem część składową lokalu mieszkalnego, rozumieć należy tę tylko jego część, która służy wyłącznie do użytku właściciela lokalu i osób z nim zamieszkałych. W orzeczeniu tym wskazano, iż jest nią przestrzeń wewnętrzna, z reguły wyodrębniona podłogą i balustradą, a niekiedy także ścianami bocznymi i sufitem, z wyłączeniem zawsze ściany przedniej, której brak pozwala na uznanie tej części budynku za balkon i umożliwia zarazem korzystanie z niego zgodnie z przeznaczeniem. Wobec powyższego uznano, iż elementy architektonicznej konstrukcji balkonu trwale połączone z bryłą budynku i na ogół usytuowane na zewnątrz w stosunku do przestrzeni wykorzystywanej do wyłącznego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez osoby zamieszkałe w lokalu, uznano za takie części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu, a w konsekwencji – z mocy art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali – powinny być kwalifikowane jako stanowiące nieruchomość wspólną. Stosownie do powołanego przepisu, nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Nie budzi wątpliwości Sądu Okręgowego, iż pionowe obrzeża balkonów, na których usytuowane zostały płytki, stanowią elementy architektonicznej konstrukcji balkonów trwale połączone z bryłą budynku, co więcej są one usytuowane na zewnątrz przestrzeni przeznaczonej do zaspokajania wyłącznych potrzeb mieszkańców, a zatem uznać je należy za część nieruchomości wspólnej. Na marginesie jedynie wskazać należy, iż Sąd drugiej instancji stoi nadto na stanowisku, iż jeżeli przemawiają za tym względy natury estetycznej, balkony bądź ich elementy mogą zostać zakwalifikowane jako wchodzące w skład nieruchomości wspólnej, choćby w praktyce służyły do wyłącznego użytku osób zamieszkujących określony lokal. Jak wynika ze znajdującej się w aktach niniejszej sprawy dokumentacji fotograficznej budynków (k. 52), których wzniesienie stanowiło przedmiot zawartej pomiędzy stronami umowy o roboty budowlane z dnia 27 grudnia 2007 roku, balkony w budynkach tych stanowią dominujący element wizualny ich zewnętrznej części, istotnie wpływając na kształt estetyczny całej elewacji (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 16 stycznia 2014 roku, I ACa 763/13, L.). Pionowe obrzeża wszystkich balkonów znajdujących się w ww. budynkach jako elementy, które w istotny sposób kształtują wygląd elewacji całych budynków, również i z tego względu nie mogą być uznane za części nieruchomości służące do wyłącznego użytku właścicieli lokali, do których przylegają balkony. Biorąc zatem pod uwagę okoliczność, iż elementy te wchodzą w skład nieruchomości wspólnej, zarząd w tym zakresie odbywa się jako zarząd nieruchomością wspólną, który sprawuje powódka w ramach swojej działalności, uregulowanej odpowiednimi przepisami (w tym Prawo Spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych). Na marginesie jedynie wskazać należy, iż wbrew twierdzeniom pozwanej zawartym w apelacji, powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa jest współwłaścicielem części wspólnych ww. budynków, co wynika z przedłożonego przez nią wraz z odpowiedzią na apelację odpisu zwykłego księgi wieczystej. Mając na uwadze powyższe rozważania, a także fakt, iż

Spółdzielnia Mieszkaniowa może samodzielnie dokonywać również czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną stosownie do treści art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2014 roku, III CZP 122/13, L.), nie budzi wątpliwości Sądu Okręgowego dysponowanie przez powódkę legitymacją czynną w niniejszym procesie.

W dalszej kolejności rozważenia wymagał sformułowany przez skarżącą zarzut naruszenia prawa materialnego, tj. art. 65 § 1 i 2 k.c. sprowadzającego się do przyjęcia, że pozwana wykonała nienależycie obowiązki gwaranta opisane w § 15 ust. 3 umowy o roboty budowlane z dnia 27 grudnia 2007 roku, w sytuacji gdy strony umowy gwarancji dokonały modyfikacji zapisów kodeksu cywilnego i postanowiły, że wykonawca wyłącznie w okresie gwarancyjnym zobowiązany jest do nieodpłatnego usunięcia wad ujawnionych po odbiorze robót (§ 15 ust. 3 umowy). Uzasadniając przedmiotowy zarzut, apelująca zaznaczyła m.in., iż w okresie gwarancji, tj. do dnia 30 marca 2012 roku, powódka nie zawiadomiła pozwanej o wadach objętych pozwem. Podkreślono, iż z dokumentów załączonych do pozwu wynika, iż powódka powiadomiła pozwaną o wystąpieniu wad opisanych w pozwie jedynie co do tarasu należącego do lokalu o numerze (...) w budynku o numerze (...). Wskazano, iż pozostałe dokumenty, tj. protokół z ostatecznego przeglądu gwarancyjnego budynków (...) dokonanego w dniach 13 stycznia i 20 stycznia 2012 roku oraz protokół z dnia 27 maja 2011 roku nie powołują w swej treści wad polegających na odpadaniu cokołów balkonów wykonanych z płytek ceramicznych.

Odnosnie powyższego na wstępie należy zaznaczyć, iż Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu pierwszej instancji, że – wbrew twierdzeniom pozwanej – trzyletni okres gwarancji rozpoczął bieg w dniu 9 kwietnia 2009 roku. Powyższa okoliczność wynika wprost z treści protokołu odbioru zadania inwestycyjnego (k. 20 – 21), w którym przedstawiciele stron ustalili, iż okres gwarancyjny obejmuje „3 lata od daty odbioru, tj. do 9 kwietnia 2012 roku”. Mimo, iż w treści przedmiotowego protokołu wskazano jednocześnie, iż inwestor uznaje obiekt za odebrany z dniem 30 marca 2009 roku, zaś stosownie do treści § 15 ust. 3 umowy o roboty budowlane z dnia 27 grudnia 2007 roku, termin gwarancji wynosi 3 lata, licząc od daty odbioru ostatecznego, brak jest jakichkolwiek podstaw, aby dokonywać odmiennej niż strony umowy interpretacji czasu obowiązywania gwarancji wobec jednoznacznego rozstrzygnięcia tej kwestii przez strony w ww. protokole, zwłaszcza że z treści tego dokumentu wynika, iż de facto roboty na budowie były wykonywane do dnia 9 kwietnia 2009 roku.

Sąd Okręgowy nie podziela jednak poglądu Sądu pierwszej instancji, iż w okresie gwarancji powódka zgłaszała pozwanej wady określone w pozwie, które nie zostały dotychczas naprawione przez pozwaną. Sąd Rejonowy argumentował, iż zgłoszeń tych dokonywano pisemnie, tj. pismem z dnia 18 kwietnia 2011 roku, protokołem z przeglądu gwarancyjnego z dnia 27 maja 2011 roku oraz protokołem z przeglądu gwarancyjnego dokonanego w dniach 13 i 20 stycznia 2012 roku. Wskazano, iż z wszystkich tych dokumentów wynika, iż w przedmiotowym budynku występowały wady polegające na brakujących fugach i rozszczelnieniach fug na balkonie, przeciekającym balkonie, pękniętych płytkach na balkonie, odpadających płytkach na balkonie, zaciekach na sufitach. Wskazano, iż każdy z tych dokumentów został przedstawiony pozwanej przed dniem 9 kwietnia 2012 roku, a zatem przed upływem okresu gwarancji (str. 7. uzasadnienia zaskarżonego wyroku). Sąd pierwszej instancji zaznaczył nadto, iż wadą w przedmiotowym przypadku nie jest odpadanie płytek na poszczególnych balkonach budynków, lecz niewłaściwe ułożenie płytek na wszystkich balkonach budynków (str. 8. uzasadnienia zaskarżonego wyroku).

Nawiązując do powyższej argumentacji należy przypomnieć, iż w niniejszym procesie powódka dochodziła od pozwanej zapłaty kosztów niezbędnych do usunięcia wad w budynkach mieszkalnych wybudowanych przez pozwaną na podstawie umowy o roboty budowlane z dnia 27 grudnia 2007 roku usytuowanych w S. przy ulicy (...) polegających na odpadaniu płytek z pionowych obrzeży balkonów w lokalach mieszkalnych o numerach: (...) w budynku o numerze (...) w budynku o numerze (...), w wysokości 28.435 zł. Analiza treści powołanych przez Sąd Rejonowy dokumentów, tj. pisma powódki z dnia 18 kwietnia 2011 roku, protokołu przeglądu gwarancyjnego z dnia 27 maja 2011 roku oraz protokołu z ostatecznego przeglądu gwarancyjnego dokonanego w dniach 13 i 20 stycznia 2012 roku, prowadzi do konkluzji, iż powódka nie zgłosiła pozwanej ww. dokumentami okoliczności odpadania płytek z obrzeży balkonów przylegających do ww. lokali mieszkalnych, wobec których pozwana nie podjęła czynności naprawczych. I tak, w piśmie z dnia 18 kwietnia 2011 roku powódka zgłosiła pozwanej usterkę w postaci odpadających płytek z balkonu użytkowanego przez mieszkańców lokalu numer (...) (budynek (...)). Wady w omawianym zakresie nie zostały objęte



niniejszym powództwem. Następnie w protokole przeglądu gwarancyjnego z dnia 27 maja 2011 roku, wadliwość robót polegającą na odpadaniu płytek na tarasie stwierdzono jedynie w lokalu o numerze (...). Wadliwość obrzeża balkonu odnosząca się do ww. lokalu również nie została wskazana w pozwie. Z kolei w protokole z ostatecznego przeglądu gwarancyjnego dokonanego w dniach 13 i 20 stycznia 2012 roku wyłącznie w odniesieniu do lokalu o numerze (...) (budynek (...)) stwierdzono wadę polegającą na odpadaniu płytek na pionowych obrzeżach balkonu. Powódka w pozwie wskazywała na wadliwość robót wykonanych w obrębie ww. lokalu, jednak co istotne, zgłoszona ww. protokołem wada została uznana przez pozwaną (vide: adnotacja w treści protokołu – k. 35) i usunięta nie później niż w dniu 30 czerwca 2012 roku (vide: pismo pozwanej z dnia 29 czerwca 2012 roku – k. 83, wyjaśnienia prezesa zarządu pozwanej M. S. – k. 271).

W ocenie Sadu Okręgowego, brak jest uzasadnionych podstaw, aby – jak uczynił to Sąd Rejonowy – utożsamiać zgłoszenie w okresie obowiązywania gwarancji wadliwości polegających na odpadaniu płytek na pionowych obrzeżach balkonów zaledwie w trzech lokalach o numerach (...) ze zgłoszeniem wady rozumianej jako niewłaściwe ułożenie płytek na wszystkich balkonach budynków określonych w pozwie. Choć w świetle wniosków płynących z opinii biegłej sądowej G. K. nie budzi wątpliwości Sądu drugiej instancji, iż przyczyną odpadania płytek z pionowych obrzeży balkonów w lokalach mieszkalnych położonych w S. przy ulicy (...) wyszczególnionych w pozwie było nieprawidłowe, niezgodne z warunkami technicznymi oraz dokumentacją techniczną wykonanie posadzki oraz obrzeży balkonów, to jednak w okresie gwarancji (tj. do dnia 9 kwietnia 2012 roku) nie wskazywano na występowanie wadliwości na pozostałych – poza wyżej wymienionymi – balkonach. Powódka nie wykazała także, iż w okresie tym wzywała pozwaną do usunięcia wskazanej powyżej przyczyny odpadania płytek i podjęcia stosownych czynności naprawczych na wszystkich balkonach. Dopiero pismem z dnia 3 czerwca 2013 roku, a zatem bezspornie po upływie okresu gwarancji, powódka poinformowała pozwaną, iż co pewien czas z balkonów (bliżej nieokreślonych) odpadają płytki, tj. cokoliki zamocowane prostopadle do posadzki balkonu. W piśmie tym wskazano, iż podejmowane przez pozwaną prace polegające na uzupełnianiu brakujących płytek okazały się niewystarczające i konieczne jest wyeliminowanie przyczyny odpadania płytek. Wobec faktu, iż zgłoszenie tego rodzaju wadliwości oraz żądanie wyeliminowania przyczyny odpadania płytek z balkonów nastąpiło po upływie ustalonego przez strony okresu gwarancji, pozwana uprawniona była do odmowy wykonania czynności naprawczych w ramach zawartej umowy gwarancji. Powyższe skutkuje niezasadnością roszczenia powódki wywodzonego z zawartej pomiędzy stronami umowy gwarancji o zapłatę kosztów niezbędnych do usunięcia ww. wad w lokalach mieszkalnych wyszczególnionych w pozwie.

Formułując żądanie pozwu strona powodowa wskazywała, iż podstawą odpowiedzialności pozwanej wobec powódki są również przepisy dotyczące odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy o roboty budowlane (art. 471 k.c.).

Odnośnie powyższego należy wskazać, iż roszczenie o odszkodowanie za szkodę spowodowaną naruszeniem zobowiązania powstaje nie wcześniej niż w momencie zrealizowania się wszystkich przesłanek, które – w myśl art. 471 k.c. – decydują o jego powstaniu. Są nimi: naruszenie zobowiązania („bezprawność kontraktowa”) oraz wyrządzenie wierzycielowi szkody (art. 361 § 2 k.c.), pozostającej w związku przyczynowym z naruszeniem zobowiązania (art. 361 § 1 k.c.).

Choć nie budzi wątpliwości Sądu Okręgowego, iż strona powodowa wykazała istnienie ww. przesłanek warunkujących odpowiedzialność pozwanej z tytułu nienależytego wykonania umowy o roboty budowlane, to jednak roszczenie powódki z powyższego tytułu – zgodnie z żądaniem pozwanej – uznać należy za przedawnione. W tym miejscu, jedynie na marginesie – wobec twierdzeń pozwanej – zważyć należy, iż szkoda to uszczerbek poniesiony przez poszkodowanego, niezależnie od tego, czy został już naprawiony. Obojętny jest także cel uzyskania odszkodowania – uprawniony może – po otrzymaniu stosownej kwoty – naprawić zaistniałą szkodę, bądź nie. W wyroku z dnia 22 lutego 2007 roku (I ACa 1179/06) Sąd Apelacyjny w Poznaniu uznał, że obowiązek naprawienia szkody przez wypłatę odpowiedniej sumy pieniężnej powstaje z chwilą wyrządzenia szkody i nie jest uzależniony od tego, czy poszkodowany dokonał naprawy rzeczy i czy w ogóle zamierza ją naprawiać. Choć powyższe orzeczenie zapadło na tle stanu faktycznego dotyczącego naprawy samochodu, treść jego tezy ma walor ogólny.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 22 listopada 2013 roku (III CZP 72/13, L.), roszczenie o naprawienie szkody *ex contractu* istnieje w ramach osobnego stosunku prawnego, niż pierwotny stosunek zobowiązaniowy. W konsekwencji, z perspektywy przepisów regulujących przedawnienie, roszczenia istniejące w obu wypadkach zachowują autonomię. Odnoszące się do nich terminy przedawnienia powinny być też obliczane osobno. (...) Gdy chodzi o odpowiedzialność kontraktową, to dla wybranych stosunków prawnych z tego zakresu ustawodawca określił długość terminów przedawnienia roszczeń o wykonanie wynikających z nich zobowiązań, a czasami także moment, od którego należy liczyć termin ich przedawnienia (np. art. 390 § 3, art. 541, art. 624 § 1 i 2, art. 646, art. 677, art. 719, art. 722, art. 778, art. 792, art. 803 § 2 k.c.), ale nie stworzył ogólnych przepisów, które by regulowały zasady przedawnienia roszczeń o wykonanie zobowiązania albo o naprawienie szkody wyrządzonej ich niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem. Co do zasady, do tych roszczeń muszą być zatem stosowane przepisy ogólne o przedawnieniu (art. 117 – 125 k.c.). Roszczenia o naprawienie szkody w reżimie kontraktowym przedawniają się zatem zgodnie z ogólną regułą wynikającą z art. 117 i nast. k.c. Oznacza to przede wszystkim, że stosownie do treści art. 118 k.c. termin ich przedawnienia wynosi dziesięć lat, a ewentualnie – trzy lata, jeśli są one związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Początek biegu terminu przedawnienia tych roszczeń wyznacza natomiast art. 120 k.c., zwłaszcza § 1 zdanie drugie tego przepisu, (...) a zatem bieg przedawnienia rozpoczyna się w dniu, w którym roszczenie stało się wymagalne. (...). Termin, w którym dłużnik powinien spełnić należne wierzycielowi świadczenie określony został w art. 455 k.c.

Rozpoczęcie biegu terminu przedawnienia roszczeń bezterminowych ma być oceniane w oderwaniu od okoliczności o charakterze indywidualnym i subiektywnym. Rozwiązanie to ma przede wszystkim na celu wyeliminowanie sytuacji, w których wierzyciel – celowo nie podejmując działań, które by doprowadziły do wymagalności roszczenia – dowolnie odsuwałby początek biegu terminu jego przedawnienia. Byłoby to z oczywistych względów sprzeczne z celami instytucji przedawnienia, której głównym zadaniem jest porządkowanie stosunków prawnych i wzmacnianie pewności uczestników obrotu co do treści ich praw i obowiązków.

Jak wskazano, roszczenie o naprawienie szkody w reżimie *ex contractu* staje się wymagalne dopiero po wezwaniu dłużnika przez wierzyciela do spełnienia świadczenia (art. 455 k.c.), ale brzmienie art. 120 § 1 zdanie drugie k.c. uzasadnia oddzielenie od siebie rzeczywistej wymagalności roszczenia od „wymagalności hipotetycznej”, ustalonej z odwołaniem się do chwili, w której stan wymagalności roszczenia mógł powstać najwcześniej. W nauce i orzecznictwie wskazuje się, że zdarzeniem, którego wystąpienie wyznaczy ten hipotetyczny stan wymagalności, a zarazem początek biegu terminu przedawnienia roszczenia odszkodowawczego, może być: niewykonanie i nienależyte wykonanie zobowiązania, względnie powstanie szkody wskutek naruszenia zobowiązania albo dowiedzenie się przez wierzyciela o szkodzie.

Sąd drugiej instancji podziela pogląd Sądu Najwyższego zawarty w wyroku wydanym w siedmioosobowym składzie z dnia 12 lutego 1991 roku (III CRN 500/90, L.), że moment powstania szkody należy określić według daty nienależnego wykonania umowy, co w zasadzie pokrywa się z terminem odbioru budowli. Szkodą jest bowiem różnica wartości budynku (lub jego części) zamówionego przez inwestora, a oddanego przez wykonawcę.

Jak wskazał Sąd Najwyższy termin dziesięcioletni, a dla roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzyletni, musi być wystarczający dla zbadania jakości wykonanych robót (art. 118 k.c. *in fine*). Stanowisko uzależniające początek biegu terminu przedawnienia od stwierdzenia wady przez zamawiającego bez jakiegokolwiek ograniczenia w czasie, prowadziłoby do sytuacji, w której strony pozostawałyby przez dziesiątki lat w niepewności co do swej sytuacji prawnej. Rozwiązania takiego nie można akceptować, skoro najdłuższy termin przedawnienia roszczeń, według kodeksu cywilnego, wynosi dziesięć lat. Przepisy o przedawnieniu mają charakter stabilizujący stosunki prawne i gwarantują ich pewność, przy czym w literaturze podkreśla się tendencję do ochrony dłużnika jako strony ekonomicznie słabszej, a ponieważ mają przy tym charakter *ius cogens* i ich wykładnia powinna zmierzać do eliminowania czynnika subiektywnego oraz do skracania, a nie wydłużania czasu w wypadkach wątpliwych – należy przyjąć, że termin wymagalności roszczenia powódki w stosunku do pozwanej winien rozpoczynać bieg z chwilą możliwie najszybszego poinformowania pozwanej o wystąpieniu wad budynku.

Sąd Najwyższy zaznaczył, iż nienależyte wykonanie robót budowlanych, mając swe odbicie w gorszej jakości budynku, jest zjawiskiem obiektywnym, a zatem od chwili powstania szkody inwestor ma możliwość zgłoszenia i dochodzenia roszczeń o jej naprawienie. Jak powyżej wskazano, odbiór wykonanych przez pozwaną robót nastąpił w dniu 9 kwietnia 2009 roku. Tym samym trzyletni termin przedawnienia roszczenia powódki, jako związanego z prowadzeniem przez powódkę działalności gospodarczej (co było bezsporne pomiędzy stronami), rozpoczął bieg z chwilą dokonania odbioru robót. Pozew w niniejszej sprawie został wniesiony w dniu 16 kwietnia 2014 roku, a zatem po upływie trzyletniego okresu przedawnienia (kwiecień 2012 roku).

Zdaniem Sądu Okręgowego brak jest również podstaw do zaaprobowania twierdzeń powódki, iż na gruncie niniejszej sprawy nastąpiło przerwanie biegu przedawnienia poprzez uznanie roszczenia przejawiające się w dokonywaniu przez pozwaną prac naprawczych sprowadzających się do uzupełnienia ubytków w płytkach. Zważyć należy, iż aby możliwe było uwzględnienie ww. argumentacji konieczne byłoby ustalenie, iż po rozpoczęciu biegu terminu przedawnienia, a przed jego upływem, pozwana podejmowała czynności naprawcze dotyczące balkonów przylegających do lokali mieszkalnych o numerach: (...) w budynku o numerze (...) w budynku o numerze (...), o których mowa w pozwie. Materiał dowodowy zgromadzony w aktach niniejszej sprawy pozwala na ustalenie, iż spośród wyżej wymienionych balkonów pozwana podejmowała czynności naprawcze jedynie w obrębie balkonów przylegających do lokali o numerach (...) (vide: pismo pozwanej z dnia 29 czerwca 2012 roku – k. 83), jednakże dowody przeprowadzone w sprawie nie pozwalają na ustalenie, czy czynności te zostały wykonane przed upływem terminu przedawnienia. Z treści przedmiotowego pisma wynika jedynie, że prace te zostały wykonane do dnia 30 czerwca 2012 roku, tymczasem przedawnienie roszczenia nastąpiło w miesiącu kwietniu 2012 roku. Zaznaczyć należy, iż to na powódce – jako stronie wywodzącej ze wskazanych faktów określone skutki prawne – spoczywał w tym zakresie ciężar dowodu (art. 6 k.c.). Wbrew twierdzeniom powódki, brak jest zatem podstaw do uznania, iż podejmowanie przez pozwaną czynności naprawczych na ww. balkonach skutkowało przerwaniem przedawnienia. Uwzględnienie twierdzeń powódki byłoby nadto możliwe jedynie w razie ustalenia, że powstanie ubytków, co do których toczyło się niniejsze postępowanie, było wynikiem podjęcia przez pozwaną nieskutecznych czynności naprawczych co do tożsamych elementów. Materiał dowodowy w sprawie nie pozwala na poczynienie takich ustaleń.

Z ostrożności, powódka w pozwie wywodziła również, iż zachowanie pozwanej, która nie usunęła wad robót budowlanych stanowiących zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi jest także czynem niedozwolonym i rodzi odpowiedzialność pozwanej na podstawie art. 415 k.c. Wskazano, iż w okolicznościach niniejszej sprawy pozwana wykonała roboty budowlane z naruszeniem przepisów Prawa budowlanego, tj. w szczególności art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane, zgodnie z którym obiekt budowlany należy budować zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej (tzw. zasady sztuki budowlanej).

Stosownie do treści art. 415 k.c., kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, zobowiązany jest do jej naprawienia. Zgodnie zaś z treścią art. 443 k.c. okoliczność, że działanie lub zaniechanie, z którego szkoda wynikła, stanowiło niewykonanie lub nienależyte wykonanie istniejącego uprzednio zobowiązania, nie wyłącza roszczenia o naprawienie szkody z tytułu czynu niedozwolonego, chyba że z treści istniejącego uprzednio zobowiązania wynika co innego. Niewykonanie zobowiązania samo przez się nie może być uznane za działanie bezprawne w rozumieniu przepisów regulujących odpowiedzialność ex delicto. Utożsamianie każdego naruszenia cudzych praw z czynem niedozwolonym przekreśliłoby sens podziału źródeł zobowiązań i rodzaju odpowiedzialności. Wierzyciel stosunku obligacyjnego wynikającego z umowy jest jednocześnie poszkodowanym z tytułu czynu niedozwolonego tylko wówczas, gdy określone zdarzenie powodujące szkodę stanowi nie tylko niewykonanie lub nienależyte wykonanie przez dłużnika jego powinności, określonych w stosunku zobowiązaniowym, ale jednocześnie narusza ogólne, obowiązujące powszechnie, wszystkich i zawsze, nakazy i zakazy wynikające z norm prawa, zasad współżycia społecznego lub dobrych obyczajów i to bez względu na istniejący między stronami stosunek zobowiązaniowy oraz jego zakres (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 września 2013 roku, I CSK 687/12, LEX nr 1388222; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 1974 roku, I PR 415/73, OSN 1975/4/95; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 1981 roku, IV CR 18/81, LEX nr 8331; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 1997 roku, III CKN 202/97, OSN 1998/3/42).

W ocenie Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie nie jest dopuszczalna wskazana podstawa odpowiedzialności pozwanej. Jak powyżej wskazano, powódka upatruje odpowiedzialności strony pozwanej w niewykonaniu przez nią w sposób właściwy robót budowlanych w naruszeniu przepisów ustawy Prawo budowlane, tj. w szczególności art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane, zgodnie z którym obiekt budowlany należy budować zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej (tzw. zasady sztuki budowlanej), a zatem w przepisie ustawy (ust. 1), który – co oczywiste – nie dotyczy wszystkich. Choć wskazany przepis (art. 5 ust. 1 ustawy) jest przepisem prawa powszechnie obowiązującym, to jednakże nie reguluje on obowiązków każdej jednostki, tylko podmiotów zajmujących się projektowaniem oraz budowaniem obiektów budowlanych. W świetle powyższego uznać należy, iż nie są to zakazy ani nakazy obowiązujące powszechnie, wszystkich i zawsze, zaś aktualizują się one dopiero w momencie wykonywania czynności tego rodzaju przez określony podmiot. Niewłaściwe wykonanie ww. obowiązków przez pozwaną w przypadku, gdy łączyła ją z powódką umowa cywilnoprawna, oceniać należało zatem wyłącznie na gruncie reżimu odpowiedzialności kontraktowej, nie zaś deliktowej. W świetle powyższego, na gruncie niniejszej sprawy nie znajduje zastosowania art. 415 k.c.

Mając na uwadze powyższe rozważania, powództwo winno podlegać oddaleniu w całości jako niezasadne. Z uwagi na powyższe, bezprzedmiotowa stała się ocena pozostałych zarzutów sformułowanych przez skarżącą.

W świetle powyższego, Sąd Okręgowy w punkcie I. wyroku zmienił zaskarżony wyrok w punkcie I. w ten sposób, że oddalił powództwo. Ponadto w punkcie I. wyroku, Sąd drugiej instancji zmienił zaskarżony wyrok w punkcie II. w ten sposób, że nakazał ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Słupsku kwotę 1.692,84 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych. Ponadto zachodziła konieczność zmiany zaskarżonego wyroku poprzez dodanie punktu III. i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kwoty 2.417 tytułem zwrotu kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego. Orzekając w punkcie I. wyroku o zmianie zaskarżonego wyroku, Sąd Okręgowy rozstrzygnął w oparciu o treść art. 386 § 1 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie II. wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, zasądzając od powódki na rzecz pozwanej kwotę 3.822 zł, na którą składały się kwoty: 1.422 zł tytułem opłaty sądowej od apelacji oraz 2.400 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika pozwanej będącego radcą prawnym, ustalonego na podstawie § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015, poz. 1804).