

Sygn. akt I ACa 509/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 stycznia 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Piotr Wójtowicz
Sędziowie :	SA Tomasz Ślęzak (spr.) SO del. Jacek Włodarczyk
Protokolant :	Barbara Białożył

po rozpoznaniu w dniu 31 stycznia 2019 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...)  
w B.

przeciwko J. N.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej

z dnia 15 marca 2018 r., sygn. akt I C 385/14,

- 1) oddala apelację;
- 2) zasądza od pozwanego na rzecz powódki 8 100 (osiem tysięcy sto) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO del. Jacek Włodarczyk	SSA Piotr Wójtowicz	SSA Tomasz Ślęzak
---------------------------	---------------------	-------------------

I A Ca 509/18

## UZASADNIENIE

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w B. wniosła do Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej przeciwko J. N. pozew, domagając się zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kwoty 100.000 zł wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu, a także zasądzenia kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że powodową Wspólnotę tworzą właściciele lokali stanowiących odrębną własność w budynku przy ul. (...) w B. położonego na działce nr (...) stanowiącej własność Gminy B. objętej księgą wieczystą nr (...). Budynek przy ul. (...) został zbudowany przez pozwanego w ramach prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, w którym ustanowił odrębną własność lokali, a które następnie sprzedał członkom powodowej wspólnoty mieszkaniowej. W 2014 r. ujawnione zostały liczne usterki budynku, m.in. w zakresie pokrycia dachowego, elewacji budynku, instalacji i izolacji budynku, posadzek w najniższej kondygnacji budynku, niewykonania dylatacji w osiach słupów, brak cokolków, kruszenie się betonu wokół klatek schodowych, brak otulin wodnych, nieszczelności drzwi, braki i uchybienia w zakresie wejścia do budynku, klatek schodowych, ścian zewnętrznych, izolacji zewnętrznej budynku. Pozwany był wzywany do dokonania napraw nieprawidłowo wykonanych robót i doprowadzenia budynku do stanu prawidłowego, czego jednak nie wykonał. Wówczas członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej, obejmujący udziały w nieruchomości wspólnej i wspólnych części budynku w wysokości 7.876/10.000, dokonali cesji wierzytelności na rzecz powódki. Powódka podniosła, że pozwany dokonywał już częściowych poprawek, ale ich efekty były odwrotne od pożądanych.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniosł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki zwrotu kosztów postępowania. W uzasadnieniu wskazał, że budynek został przekazany w zakresie części wspólnych zarządcy nieruchomości protokołem zdawczo-odbiorczym, w którym zaznaczono, że brak jest jakichkolwiek zastrzeżeń do stanu technicznego części wspólnej i do estetyki wykonania, w tym uszkodzeń mechanicznych. Wszyscy właściciele lokali mieszkalnych podpisali protokoły odbioru tych lokali wraz z częściami nieruchomości wspólnej, oświadczając, iż nie wnoszą zastrzeżeń do stanu ich lokalu mieszkalnego i co do części wspólnej nieruchomości. W umowach ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowach sprzedaży pozwany zawarł oświadczenie, że udziela stronie kupującej 3-letniej gwarancji na elementy budynku oraz rocznej gwarancji co do stanu i jakości mieszkania. Zdaniem pozwanego większość wad i usterek musiała istnieć i była widoczna najpóźniej w momencie odbioru części wspólnych budynku, to jest w dniu 1 lutego 2012 r. Pozwany wskazał, że powód rażąco naruszył obowiązek terminowego zawiadomienia pozwanego o wadach, o którym mowa w art. 563 § 1 k.c., tracąc uprawnienia z tytułu rękojmi obejmującej części wspólne budynku.

W piśmie z dnia 24 marca 2017 r. powódka rozszerzyła powództwo, domagając się ostatecznie zasądzenia od pozwanego na jej rzecz kwoty 318.109,44 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 100.000 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi z tytułu opóźnienia liczonymi od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, odsetkami ustawowymi z tytułu opóźnienia liczonymi od kwoty 218.109,44 zł od dnia wniesienia pisma rozszerzającego powództwo do dnia zapłaty. W uzasadnieniu wskazała, że wyrządzona przez pozwanego szkoda wynosi 403.897,21 zł. W związku z wysokością reprezentowanego przez powódkę udziału na podstawie dokonanych cesji, wynoszącego 7.876/10.000 części, powódka domaga się zasądzenia tytułem odszkodowania (lub alternatywnie obniżenia ceny) w kwocie stanowiącej 7.876/10.000 kwoty 403.897,21 zł, to jest kwoty 318.109,44 zł.

Wyrokiem z dnia 15 marca 2018 r. Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej zasądził od pozwanego na rzecz powódki 318 109,44 złote z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 15 marca 2018 roku, oddalił powództwo w pozostałym zakresie i orzekł o kosztach.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że pozwany działając jako przedsiębiorca, zrealizował budowę budynku wielorodzinnego mieszkalnego, obejmującego kondygnacje przyziemia, w której znajduje się lokal garażowy, parteru i czterech pięter, a także antresoli, oznaczonego numerem 37, położonego przy ul. (...) w B. na działce nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), stanowiącą przedmiot prawa użytkowania wieczystego. Wykonanie poszczególnych prac budowlanych pozwany zlecał podwykonawcom. W okresie od 15 grudnia 2011 r. do 17 lutego 2014 r. pozwany zawarł umowy ustanawiające odrębną własność lokali (z którymi związany jest udział w nieruchomości wspólnej i w częściach

wspólnych budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, objętych KW nr (...) oraz ich sprzedaży. Jednocześnie pozwany, uwzględniając brzmienie art. 568 § 1 i art. 579 k.c. udzielił kupującym 3-letniej gwarancji na elementy budynku oraz rocznej gwarancji co do stanu i jakości mieszkań. Nabywcy lokali mieszkalnych dokonywali odbioru lokali w okresie od 24 października 2011 r. do 21 listopada 2013 r. W trakcie odbierania lokali nie zgłaszali oni w protokołach z odbioru zastrzeżeń co do stanu technicznego ani lokali, ani części wspólnych nieruchomości. Kupując lokale nabywcy nie byli jednak świadomi wad budynku, nie byli informowani o wadach budynku i nie miało miejsca obniżenie ceny sprzedaży z uwagi na wady. Do odbioru w październiku 2011 r. dochodziło, gdy teren wokół budynku nie był jeszcze uprzątnięty, a nadto w niektórych przypadkach odbiór następował w godzinach wieczornych.

Budynek przy ul. (...) w B. został przekazany przez pozwanego zarządcy budynku w dniu 1 lutego 2012 r. W sporządzonym wówczas protokole zdawczo-odbiorczym, ani w jego uzupełnieniu z dnia 2 marca 2012 r. nie zostały zgłoszone żadne usterki lub wady w budynku. W maju 2013 r. wykonany był przegląd techniczny budynku przy ul. (...) w B. przez technika budownictwa (...), który ocenił stan techniczny budynku jako zadowalający, przy czym stwierdził pokrycie dachu z nedoróbkami i wadami, niestaranne wykonanie elewacji, wadliwe wykonanie: rur spustowych rynien dachowych, opaski z kamyka, ocieplenia cokołu fundamentowego, obróbek blacharskich wejść do budynku, odprowadzenia wody z zadaszenia wejścia do budynku, wjazdu studzienki kanalizacyjnej, uszkodzenie posadzki w garażu, niestaranne wykonanie tynku w garażu, trwale zabrudzenie drzwi do garażu, niewłaściwe wykonanie przejścia instalacji gazowej w garażu, przemarzanie ściany w garażu, niestaranne wykonanie izolacji termicznej stropu ostatniej kondygnacji, izolacji przeciwwilgociowej ocieplenia połaci dachowej, komina na strychu, nedoróbki pokrycia dachu, niedokończenie kominów nad dachem, brak wszystkich ław kominiarskich, odstawanie blachy trwale zabrudzone płytki na korytarzu, niezamykające się drzwi przeciwpożarowe, pofałdowanie foli wykończeniowej drzwi wejściowych do mieszkania, brak zakończenia parapetu na klatce schodowej - zalecając wykonanie stosownych poprawek. W piśmie z dnia 29 sierpnia 2013 r. pozwany został wezwany przez zarządcę nieruchomości przy ul. (...) w B. do usunięcia w ramach gwarancji usterek w budynku, w tym w częściach wspólnych budynku. Następnie w piśmie z dnia 17 października 2013 r. pozwany został wezwany przez zarządcę nieruchomości przy ul. (...) w B. do przekazania dokumentacji dotyczącej budynku, a pismem z dnia 23 października 2013 r. poinformował pozwanego, że wykonane po raz drugi na jego zlecenie prace polegające na poprawieniu wylewki w garażu budynku przeprowadzone zostały niewłaściwie i niestarannie, a ich skutkiem jest kruszenie i pylenie wylewki, co z kolei przyczynia się do zanieczyszczenia samochodów oraz roznoszenia pyłu po całym budynku. Jednocześnie pozwany został wezwany do wykonania tej wylewki zgodnie ze sztuką budowlaną. W piśmie nadanym do pozwanego w dniu 20 stycznia 2014 r. został on wezwany przez pełnomocnika mieszkańców budynku przy ul. (...) w B., tworzących Wspólnotę Mieszkaniową, do wydania dokumentacji projektowej dotyczącej wykonania robót budowlanych budynku przy ul. (...), a także do niezwłocznego wykonania napraw nieprawidłowo wykonanych robót budowlanych. W odpowiedzi z dnia 17 lutego 2014 r. pozwany wskazał, że cała dokumentacja projektowa została przekazana protokołem w dniu 1 lutego 2012 r., uzupełnionym w dniu 2 marca 2012 r., a nadto zaprzeczył, aby w budynku występowały jakiegokolwiek wady, stwierdzając jednocześnie, że wszelkie niedokładności, jakie mogły być niedopatrzaniem z jego strony, zostały już usunięte.

W dniu 25 marca 2014 r. rzeczoznawca budowlany A. K. dokonał przeglądu stanu technicznego budynku przy ul. (...) w B., w którym stwierdził wady i usterki dotyczące w szczególności posadzki, ścian zewnętrznych, drzwi wejściowych do garażu, drzwi wejściowych do budynku, schodów zewnętrznych, obróbek blacharskich, klatki schodowej, dachu, zalecając odkopanie budynku, wykonanie izolacji termicznej i przeciwwilgociowej, uzupełnienie tynków elewacyjnych przy styku z gruntem, zamontowanie listew startowych, wykonanie odwodnienia głównego ujścia, zamontowanie kraty wycieraczki stałej, dokonanie odprowadzenia wód z rury spustowej daszku nad wejściem, wymianę spękanych i wadliwie ułożonych płytek gresowych, poprawę mocowania i uzupełnienie progów drzwi p.poż. z wykonaniem regulacji zamykania i zapewnienia szczelności, wykonanie właściwej posadzki w garażu z ułożeniem cokolików, założenie otuliny na rurę wody pod stropem garażu, zlikwidowanie wady i nedoróbek dachu. Jednocześnie stwierdził, że stan techniczny budynku jest zadowalający, eksploatacja budynku jest bezpieczna.

Pozwany próbował dokonywać poprawek i napraw usterek i wad budynku, ale nie były one skuteczne. W szczególności dokonana przez niego naprawa wylewki posadzki betonowej w garażu nie zapobiegła powstawaniu pęknięć i zarysowań. Położona wówczas dodatkowa warstwa cementowa była technologicznie niepoprawna i ścierała się przez 3 miesiące powodując powstawanie pyłu, który osiadał na samochodach. Także próba wyregulowania drzwi przeciwpożarowych była nieskuteczna. W konsekwencji właściciele lokali odmówili pozwanemu wykonywania przez niego napraw.

W dniu 25 czerwca 2014 r. właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w B. podjęli większością głosów uchwałę wyrażającą zgodę na dokonanie przez członków Wspólnoty na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przelewu uprawnień przysługujących w stosunku do J. N., w tym w szczególności prawa do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych związanych z wadami nieruchomości wspólnej. Następnie Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w B. zawarła umowy przelewu wierzytelności, na podstawie których właściciele lokali położonych w nieruchomości przy ul. (...) w B., z którymi związany jest udział w nieruchomości wspólnej i w częściach wspólnych budynku, objętych KW nr (...), w łącznej wysokości 0,7876 części, przelali na rzecz Wspólnoty wszelkie uprawnienia i prawa wynikające z umów sprzedaży lokali oraz własności, w tym własności części wspólnych budynku przy ul. (...) w B., które przysługują w stosunku do J. N., w tym w szczególności prawo do dochodzenia roszczeń wynikających z umów sprzedaży zawartych z J. N., uprawnienia i prawa własne w postaci m.in. kontraktowych roszczeń odszkodowawczych związanych z wadami nieruchomości wspólnej. Umowy te powódka zawarła z: P. W. (1), T. K. (1) i M. K. (1), B. J., M. S. (1) i K. S. (1), E. S. i D. S., M. S. (2) i A. S. (1), A. P. (1), M. S. (3) i A. S. (2), P. N., R. K., W. B. i P. B., T. K. (2) i M. K. (2), P. W. (2) i M. W., J. K. (1) i B. K. (1), I. G. i T. G., G. P., B. S. i R. S., A. B. (1) i D. B., A. P. (2), S. W. (1), U. S., M. K. (3), K. J., A. Z. i G. R., S. W. (2) i P. W. (3), D. J. i A. J., T. S. i K. S. (2), B. K. (2) i J. K. (2), E. J., M. N. i K. N., G. (...), E. B. i U. B., A. B. (2), G. M. i A. M., A. G. i D. G., S. P. i E. P., Ł. M. i P. M..

Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. (...) w B. posiada następujące wady, które wpływają zarówno na obniżenie jego wartości, jak i na jego cechy funkcjonalne, z których część istniała i była widoczna już w dniu odbioru budynku, to jest w dniu 1 lutego 2012 r.: nieprawidłowo zamontowane rury spustowe na elewacjach północno-zachodniej, południowo-wschodniej oraz południowo-zachodniej (wada istniała i była widoczna w dniu odbioru, ale do jej stwierdzenia konieczna była osoba posiadająca wiadomości specjalne z zakresu budownictwa); opaska z kamieni wokół budynku zbyt małej grubości (wada istniała w dniu odbioru, przy czym skutek tej wady w postaci zabrudzeń elewacji, która powstawała i powiększała się podczas występowania intensywnych opadów deszczu na przestrzeni lat, w dniu odbioru budynku zabrudzenia elewacji mogły być niewidoczne); brak rozet przy mocowaniu barierki na podjeździe dla niepełnosprawnych oraz przy schodach wejściowych do budynku (wada istniała i była widoczna w dniu odbioru, ale do jej stwierdzenia konieczna była osoba posiadająca wiadomości specjalne z zakresu budownictwa; powstałe wskutek tej wady zacieki oraz korozja biologiczna powstawały na przestrzeni lat); nieprawidłowo wykonana obróbka blacharska przy schodach oraz przy podjeździe dla niepełnosprawnych, brak listew startowych do izolacji termicznej (wada istniała i była widoczna w dniu odbioru, ale do jej stwierdzenia konieczna była osoba posiadająca wiadomości specjalne z zakresu budownictwa; powstałe wskutek tej wady zacieki oraz korozja biologiczna powstawały na przestrzeni lat); brak ciągłości izolacji termicznej na ścianie fundamentowej od strony południowo-wschodniej budynku (w dniu odbioru wada istniała, ale nie była widoczna, ponieważ do jej stwierdzenia konieczne było wykonanie odkrywek cokołu fundamentowego, a ponadto do jej stwierdzenia konieczna była osoba posiadająca wiadomości specjalne z zakresu budownictwa); izolacja termiczna ścian fundamentowych wykonana z niewłaściwego materiału (w dniu odbioru wada istniała, ale nie była widoczna, ponieważ do jej stwierdzenia konieczne było wykonanie odkrywek cokołu fundamentowego, a ponadto do jej stwierdzenia konieczna była osoba posiadająca wiadomości specjalne z zakresu budownictwa); brak folii kubełkowej na ścianie fundamentowej od strony południowo-wschodniej budynku (w dniu odbioru wada istniała, ale nie była widoczna, ponieważ do jej stwierdzenia konieczne było wykonanie odkrywek cokołu fundamentowego, a ponadto do jej stwierdzenia konieczna była osoba posiadająca wiadomości specjalne z zakresu budownictwa); nieprawidłowy rodzaj styropianu na ścianach fundamentowych budynku (w dniu odbioru wada istniała, ale nie była widoczna, ponieważ do jej stwierdzenia konieczne było wykonanie odkrywek cokołu fundamentowego, a ponadto do jej stwierdzenia konieczna była osoba posiadająca wiadomości specjalne z zakresu budownictwa); nieprawidłowo zamontowana listwa zamykająca do folii kubełkowej - listwa zamykająca

nie jest połączona z folią kubełkową (w dniu odbioru wada istniała, ale nie była widoczna, ponieważ do jej stwierdzenia konieczne było wykonanie odkrywek cokołu fundamentowego, a ponadto do jej stwierdzenia konieczna była osoba posiadająca wiadomości specjalne z zakresu budownictwa); pozostawiony nadmiar pianki montażowej na elewacji południowo-zachodniej (wada istniała i była widoczna w dniu odbioru, a do jej stwierdzenia nie była konieczna osoba posiadająca wiadomości specjalne z zakresu budownictwa); brak wykończenia stalowego profilu na elewacjach południowo-wschodniej i południowo-zachodniej (wada istniała i była widoczna w dniu odbioru, a do jej stwierdzenia nie była konieczna osoba posiadająca wiadomości specjalne z zakresu budownictwa); niestarannie wykończony fragment elewacji wokół otworu wentylacyjnego (wada istniała i była widoczna w dniu odbioru, a do jej stwierdzenia nie była konieczna osoba posiadająca wiadomości specjalne z zakresu budownictwa); niestarannie wykończona elewacja pod obróbkami blacharskimi przy balkonach na elewacji południowo-zachodniej budynku (wada istniała i była widoczna w dniu odbioru, a do jej stwierdzenia nie była konieczna osoba posiadająca wiadomości specjalne z zakresu budownictwa); spękania płytek na schodach wejściowych do budynku oraz na podjeździe dla niepełnosprawnych (nie można jednoznacznie stwierdzić, czy uszkodzenia powstały przed oddaniem budynku do użytkowania); zawilgocenia oraz korozja biologiczna przy luksferach z uwagi na brak spadku płytek, a także przy podjeździe dla niepełnosprawnych (w dniu odbioru wada istniała, ale nie była widoczna, ponieważ zawilgocenia skutkujące powstaniem korozji biologicznej nie były widoczne); nieprawidłowo zamontowana obróbka blacharska nad luksferami przy podjeździe dla niepełnosprawnych (nie można jednoznacznie stwierdzić, czy do odspojenia obróbki blacharskiej i jej odpadnięcia doszło przed oddaniem budynku do użytkowania); nieprawidłowo wykonana dylatacja między budynkiem a podjazdem dla niepełnosprawnych (wada istniała w dniu odbioru, ale do jej stwierdzenia była konieczna osoba posiadająca wiadomości specjalne z zakresu budownictwa); brak spadku posadzki przed wejściem do budynku przez co woda opadowa nie jest prawidłowo odprowadzana (wada istniała i była widoczna w dniu odbioru); brak odprowadzenia wody z rury spustowej przy dachu nad wejściem do budynku (wada istniała i była widoczna w dniu odbioru); nieszczelne drzwi wejściowe do budynku (wada powstała po 25 marca 2014 r., a powstała wskutek niewłaściwego użytkowania drzwi); nieszczelne drzwi ppoż. prowadzące do garażu, drzwi na parterze oraz na I piętrze (wada powstała wskutek niewłaściwego użytkowania); brak uszczelki w drzwiach ppoż. do garażu (wada istniała i była widoczna w dniu odbioru, ale do jej stwierdzenia konieczna była osoba posiadająca wiadomości specjalne z zakresu budownictwa); niekompletny próg w drzwiach ppoż. na II i IV piętrze (wada istniała i była widoczna w dniu odbioru, ale do jej stwierdzenia konieczna była osoba posiadająca wiadomości specjalne z zakresu budownictwa); utrudnione domykanie drzwi ppoż. na III i IV piętrze (wada powstała wskutek niewłaściwego użytkowania); brak zamocowania progu do posadzki w drzwiach ppoż. na IV piętrze (wada istniała i była widoczna w dniu odbioru, ale do jej stwierdzenia konieczna była osoba posiadająca wiadomości specjalne z zakresu budownictwa); zniszczony próg drzwi ppoż. na III piętrze (wada powstała wskutek niewłaściwego użytkowania); zniszczony zawias drzwi ppoż. na II piętrze (wada powstała wskutek niewłaściwego użytkowania); liczne spękania i zarysowania posadzki betonowej w garażu powstałe w wyniku nieprawidłowo położonych poszczególnych warstw posadzki (w dniu odbioru wada nie była widoczna, ponieważ uszkodzenia w posadzce powstawały podczas użytkowania budynku); zacieki, zawilgocenia i korozja biologiczna na ścianach w garażu oraz w pomieszczeniu schowków lokatorskich (w dniu odbioru wada nie była widoczna, ponieważ skutki tej wady w postaci zawilgocenia, zacieków oraz korozji biologicznej powstawały na przestrzeni lat od wykonania budynku); zawilgocona podłoga w pomieszczeniu schowków lokatorskich (w dniu odbioru wada nie była widoczna, ponieważ skutki tej wady w postaci zawilgocenia, zacieków oraz korozji biologicznej powstawały na przestrzeni lat od wykonania budynku); spękania i zarysowania na ścianach w garażu przy stanowiskach postojowych 1-4, 6-9, 11-12, 23-24 (wady mogły powstać w czasie użytkowania budynku i nie były widoczne w dniu odbioru budynku); niestarannie wykonany tynk w obrębie kanalizacji sanitarnej garażu (wada istniała i była widoczna w dniu odbioru, a do jej stwierdzenia nie była konieczna osoba posiadająca wiadomości specjalne z zakresu budownictwa); zabrudzone płytki ceramiczne na klatce schodowej oraz na korytarzach budynku (wada istniała i była widoczna w dniu odbioru, a do jej stwierdzenia nie była konieczna osoba posiadająca wiadomości specjalne z zakresu budownictwa); nieprawidłowo wykonana izolacja termiczna stropu ostatniej kondygnacji (wada istniała i była widoczna w dniu odbioru, ale do jej stwierdzenia była konieczna osoba posiadająca wiadomości specjalne z zakresu budownictwa); brak ław i stopni kominiarskich przy wszystkich kominach na dachu budynku (wada istniała i była widoczna w dniu odbioru, ale do jej stwierdzenia była konieczna osoba posiadająca wiadomości specjalne z zakresu budownictwa); pogięte i zdeformowane elementy pokrycia dachowego, wadliwie docięte blachy pokrycia

(wada istniała i była widoczna w dniu odbioru, ale do jej stwierdzenia była konieczna osoba posiadająca wiadomości specjalne z zakresu budownictwa); smugi na ścianie wokół skrzynki pomiarowej ciepłej wody (jest to wynik normalnej eksploatacji budynku); brak osłon maskujących parapetów na spocznikach klatki schodowej na I i II piętrze (wada istniała i była widoczna w dniu odbioru, a do jej stwierdzenia nie była konieczna osoba posiadająca wiadomości specjalne z zakresu budownictwa); brak wykończenia tynku pod parapetami na I i II piętrze (wada istniała i była widoczna w dniu odbioru, a do jej stwierdzenia nie była konieczna osoba posiadająca wiadomości specjalne z zakresu budownictwa).

Roboty wykonywane przez pozwanego przy wznoszeniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. (...) w B. w powyżej wskazanym zakresie prowadzone były niezgodnie z zasadami wiedzy technicznej i przepisami techniczno-budowlanymi, w szczególności ustawy Prawo budowlane oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Ponadto podjazd dla niepełnosprawnych oraz schody wejściowe do budynku zostały wykonane niezgodnie z projektem budowlanym, gdyż zostały powiększone w stosunku do planu. Zmianie w stosunku do projektu uległa zatem powierzchnia zabudowy oraz kubatura budynku. Powyższe wady powstały wskutek niewłaściwie prowadzonych robót oraz zaniedbań wykonawcy, z wyjątkiem wad w postaci nieszczelnych drzwi wejściowych do budynku, nieszczelnych drzwi ppoż. prowadzących do garażu i drzwi na parterze oraz na I piętrze, utrudnionego domykania drzwi ppoż. na III i IV piętrze, zniszczonego progu drzwi ppoż. na III piętrze, zniszczonego zawiasu drzwi ppoż. na II piętrze, smug na ścianie wokół skrzynki pomiarowej ciepłej wody, które powstały wskutek użytkowania.

Koszt prac naprawczych, potrzebnych do usunięcia usterek będących wynikiem nieprawidłowo prowadzonych prac budowlanych przez pozwanego (a więc bez uwzględnienia wad powstałych wskutek niewłaściwego użytkowania), z wyłączeniem tych wad, które wpływają jedynie na estetykę (a więc pociętych i zdeformowanych elementów pokrycia dachowego, wadliwie dociętych blach pokrycia), wynosi 403.897,21 zł (przy uwzględnieniu 8% stawki VAT). Kwota netto wynosi 373.978, 90 zł. Koszt ten w zakresie naprawy posadzki betonowej w garażu, to jest skucia zbrojonej wylewki, a następnie ponownego wykonania wylewki betonowej ze zbrojeniem oraz prawidłowymi dylatacjami, wynosi 108.430,57 zł (100.398,67 zł netto). W zakresie naprawy pęknięć posadzki betonowej w garażu istnieją także alternatywne sposoby, np. poprzez naprawę ich żywicami epoksydowymi, której koszt szacuje się na 1.393 zł, a według prywatnych opinii koszt ten wynosi 5.810,47 zł lub 10.054,52 zł.

W oparciu o te ustalenia Sąd Okręgowy uznał, że powódka ma legitymację do dochodzenia roszczeń w zakresie, w jakim roszczenia odszkodowawcze o naprawienie szkody w postaci wad części wspólnych nieruchomości, przelali na nią właściciele lokali znajdujących się w budynku przy ul. (...) w B., których to roszczeń mogła dochodzić na podstawie art.471 k.c. W ocenie Sądu pierwszej instancji szkodę należało ustalić na podstawie wartości prac niezbędnych do usunięcia wad nieruchomości wspólnej. Koszt prac naprawczych potrzebnych do usunięcia wad będących wynikiem nienależyte prowadzonych prac budowlanych przez pozwanego (a więc bez uwzględnienia wad powstałych wskutek niewłaściwego lub normalnego użytkowania), i z wyłączeniem tych wad, które wpływają jedynie na estetykę, wynosi 403.897,21 zł brutto, przy uwzględnieniu podatku VAT w stawce 8%. Powyższą kwotę należało odnieść do wielkości udziałów właścicieli lokali, którzy przelali na powódkę wierzytelności z tytułu odszkodowania związanego z wadami nieruchomości wspólnej, w tym kontraktowe roszczenia odszkodowawcze, czyli do 0,7876. W takim też stosunku należy uznać roszczenie powódki za zasadne, co daje kwotę 318.109,44 zł (403.897,21 zł : 0,7876).

W apelacji od tego wyroku pozwany, zaskarżając go w części uwzględniającej powództwo, zarzucił:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego

- art 509 k.c. w zw. z art 229 i 230 k.p.c., przez błędne przyjęcie przyznania legitymacji procesowej w zakresie wielkości dochodzonego udziału w nieruchomości wspólnej, podczas gdy pozwany kwestionował zasadność umowy cesji przeniesienia wierzytelności, które nie zawierają wyraźnego określenia stosunku zobowiązaniowego, którego elementem jest zbywana wierzytelność, oznaczenia stron tego stosunku zobowiązaniowego oraz przedmiotu świadczenia;

- art. 471 k.c. przez jego zastosowanie, w sytuacji, kiedy nie istniały ku temu przesłanki, albowiem odpowiedzialność za wady rzeczy sprzedanej regulują przepisy specjalne, tj. przepisy dotyczące rękojmi, zgodnie z zasadą *lex specialis derogat legi generali*

- art. 471 k.c., przez jego zastosowanie w sytuacji, kiedy nie istniały ku temu przesłanki, a to z uwagi na fakt, iż szkoda, z tytułu naprawy wad występujących na nieruchomości której naprawienia dochodzi powódka jeszcze nie powstała, co miało wpływ na wynik postępowania albowiem doprowadziło do uwzględnienia powództwa, które było przedwczesne;

- art. 563 § 1 w brzmieniu poprzednio obowiązującym, przez jego niezastosowanie w sytuacji, kiedy istniały ku temu przesłanki, a to utracie uprawnień z tytułu rękojmi za rzeczy sprzedane, z uwagi na uchybienie miesięcznemu terminowi do zgłoszenia wad ;

- art. 354 § 2 k.c. przez jego niezastosowanie w sytuacji, w której brak współdziałania z dłużnikiem przy wykonaniu zobowiązania, a to przez odmowę zgody na wykonanie prac prowadzących do naprawy powstałych usterek doprowadził do zwiększenia rozmiarów rzekomej szkody

2) naruszenie przepisów prawa procesowego, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy

- art. 233 § 1 k.p.c., przez dowolną oraz błędną w świetle zasad logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego ocenę dowodu z opinii biegłego sądowego K. M., polegającą na przyjęciu, iż opinia ta jest rzetelna, jasna i spójna, w sytuacji, w której opinia ta zawierała podstawowe błędy zgłaszane w zarzutach do opinii, do których biegły nie ustosunkował się zarówno w opinii uzupełniającej jak również podczas przesłuchania, a nadto zawierała rażące przeszacowanie w zakresie kosztów usunięcia usterek, potwierdzonych m.in. opiniami P. K. czy też R. J. załączonymi w poczet materiału dowodowego, jak również opinią biegłego sądowego K. K. (1), który w zakresie naprawy posadzki wskazywał na metody pozwalające na usunięcie wad kosztami ponad 100 razy mniejszymi (113 719.04 zł netto w stosunku do 1 393 zł brutto);

- art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. przez bezzasadne oddalenie wniosku o powołanie innego biegłego na okoliczność wad występujących w nieruchomości, jak również kosztów usunięcia stwierdzonych wad, na które to naruszenie strona pozwana zgłosiła zastrzeżenie do protokołu w trybie art. 162 k.p.c.;

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. przez błędną w świetle zasad logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, ocenę dowodu z opinii K. K. (1) poprzez przyjęcie, iż wskazany przez biegłego sposób naprawy jest niewystarczający, podczas gdy wniosek ten jest sprzeczny z treścią opinii wydanej przez wskazanego biegłego, jak również opinii biegłych P. K. czy też R. J., który to wniosek dokonany został przez Sąd I instancji pomimo braku wiadomości specjalnych w tym zakresie, które to uchybienie miało wpływ na wynik postępowania z uwagi na zawyżenie, ponad 100 krotne, wartości należnego powódce odszkodowania;

- art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. przez bezzasadne oddalenie wniosku o dopuszczenie opinii biegłego R. J. z października 2017 roku, na okoliczność nieprawidłowości wyliczeń kosztów wad stwierdzonych w opinii biegłego M., ich rzeczywistej wartości, wskazującej wartość niemal 20 krotnie niższą. Przeprowadzenie dowodu z przedmiotowego dokumentu nie spowodowałoby zwłoki w postępowaniu, jak również Pozwany wykazał brak możliwości wcześniejszego zgłoszenia przedmiotowego dowodu z uwagi na datę jego powstania, a które to uchybienie miało wpływ na wynik postępowania z uwagi na zawyżenie, ponad 100 krotne, wartości należnego powódce odszkodowania, na które to naruszenie strona pozwana zgłosiła zastrzeżenie do protokołu w trybie art. 162 k.p.c.;

- art. 328 § 2 k.p.c., poprzez niewskazanie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przyczyn, dla których Sąd odmówił przyznania mocy dowodowej opiniom P. K. oraz R. J., w szczególności na jakich podstawach oparł wniosek o niewystarczającym charakterze sposobu naprawy spękanej posadzki w sytuacji, w której trzy z czterech zaliczonych w poczet materiału dowodowego opinii wskazywały na alternatywne metody usunięcia wad, a oparcie się wyłącznie

na twierdzeniach opinii biegłego M., które to uchybienia mają wpływ na treść zaskarżonego wyroku albowiem uniemożliwiają dokonanie kontroli instancyjnej

- art. 233 k.p.c. poprzez przedwczesne rozstrzygnięcie sprawy bez przeprowadzenia pełnego, koniecznego w sprawie postępowania dowodowego, tak co do zasady, jak i co do wysokości, z pominięciem wszystkich w/w przepisów prawa materialnego i procedury, w szczególności zaś w zakresie zgłaszanych przez obie strony postępowania wniosków dowodowych, mających na celu wyjaśnienie rozbieżności w zakresie wydanych opinii przez biegłych sądowych M. oraz K.

3) błędy w ustaleniach okoliczności faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia, a to:

- niezasadne ustalenie zakresu wad występujących na nieruchomości, w szczególności braku wykluczenia wad które były widoczne w dniu dokonania odbioru nieruchomości przez Wspólnotę Mieszkaniową;

- błędne określenie, że ujawnienie wszystkich wad wskazanych w uzasadnieniu orzeczenia wymagało wiadomości specjalnych dla ich stwierdzenia, w szczególności w zakresie wad określonych na stronach 6-8 odpowiedzi na pozew, w szczególności zaś: braku spadku posadzki przed wejściem do budynku, brak odprowadzenia wody z rury spustowej;

- bezzasadne przyjęcie odpowiedzialności pozwanego za wady nieruchomości powstałe wskutek eksploatacji nieruchomości, a to: nieszczelne drzwi wejściowe, nieszczelne drzwi p.poż, utrudnione domykanie drzwi, brak uszczelnienia na drzwiach p.poż, zniszczone progi i zawiasy w drzwiach, spękania i zarysowania na drzwiach w garażach, występowanie na ścianach smug, brak osłon maskujących na parapetach.

W oparciu o te zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania lub o uchylenie tego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy się odnieść do zarzutu apelacji dotyczącego braku legitymacji czynnej powódki, uwzględnienie bowiem tego zarzutu prowadziło by wprost do konieczności oddalenia powództwa bez badania pozostałych zarzutów skarżącego. Zarzut ten nie jest jednak trafny, a jego ocena wiąże się także z kolejnym, podniesionym w apelacji, zarzutem naruszenia prawa materialnego, związanym z przyjętym w tej sprawie reżimem odpowiedzialności pozwanego. Gdy chodzi o legitymację procesową powódki wskazać należy, że Sąd Okręgowy prawidłowo uznał posiadanie tej legitymacji przez powódkę w oparciu o zawarte umowy przelewu wierzytelności z większością właścicieli lokali mieszkalnych, mających łącznie udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 0,7876 części. Z umów tych wynika, że każdy z 37 właścicieli lokali przelał na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej wszelkie uprawnienia i prawa wynikające z umów sprzedaży lokali oraz własności, w tym własności części wspólnych budynku przy ul. (...) w B., które przysługują mu w stosunku do J. N., w tym w szczególności prawo do dochodzenia roszczeń wynikających z umów sprzedaży zawartych z pozwanym, uprawnienia i prawa własne w postaci m.in. kontraktowych roszczeń odszkodowawczych związanych z wadami nieruchomości wspólnej. Wcześniej właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w B. podjęli większością głosów uchwałę wyrażającą zgodę na dokonanie przez członków Wspólnoty na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przelewu uprawnień przysługujących w stosunku do pozwanego, w tym w szczególności prawa do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych związanych z wadami nieruchomości wspólnej. Nie budzi zatem wątpliwości, wbrew zarzutowi apelacji w tym zakresie, jakie roszczenia i przeciwko komu skierowane, były przedmiotem cesji.

W uchwale z dnia 29 stycznia 2014 r., III CZP 84/13, Sąd Najwyższy wyraźnie wskazał, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego dopuszcza się możliwość przeniesienia przez kupującego uprawnień z tytułu, między innymi,



kontraktowych roszczeń odszkodowawczych związanych z wadami fizycznymi rzeczy sprzedanej, na podstawie umowy przelewu na inny podmiot (por. także uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 2004 r., III CZP 96/03). Uznanie bowiem podmiotowego statusu wspólnoty mieszkaniowej i jej prawa do posiadania własnego majątku nakazuje przyjąć, że może ona nabyć w drodze umowy cesji od właściciela lokalu przysługujące mu wobec sprzedawcy uprawnienia związane z wadami nieruchomości wspólnej. W granicach zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej pozostają uprawnienia związane z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, które wspólnota nabyła na podstawie zawartych przez siebie umów mieszczących się w ramach zarządu nieruchomością wspólną. Analogiczne uprawnienia wynikające z umów sprzedaży lokali spełniają w istocie tę samą funkcję, choć przysługują indywidualnie właścicielom poszczególnych lokali wobec sprzedawcy. W obu przypadkach chodzi o usunięcie skutków wad fizycznych tej samej nieruchomości wspólnej. Cesja uprawnień przysługujących właścicielowi lokalu na rzecz wspólnoty mieszkaniowej nie prowadzi zatem do nabycia przez nią praw, których nie może być ona podmiotem. Wspólnota mieszkaniowa nie może realizować celów sprzecznych z interesami tworzących ją właścicieli lokali i dochodząc przelanych na nią uprawnień, realizuje zarówno ich interesy, jak i interes wspólnotowy. Nie bez znaczenia jest także to, że taka możliwość dochodzenia roszczeń ma istotne zalety praktyczne, umożliwia szybszą i efektywniejszą realizację uprawnień związanych z wadami nieruchomości wspólnej.

Nie budzi także wątpliwości zakres uprawnień przelanych na powodową wspólnotę. Jak trafnie wskazał Sąd pierwszej instancji wielkość udziałów przysługujących właścicielom lokali w nieruchomości wspólnej nie była przez pozwanego kwestionowana, zasadnie więc ta okoliczność została uznana za przyznaną (art. 229 k.p.c. i art. 230 k.p.c.), a poza tym wynika z dokumentów przedstawionych przez powódkę, w tym umów kupna sprzedaży lokali wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej i odpisami z ksiąg wieczystych tych nieruchomości.

Gdy chodzi o zasadę odpowiedzialności pozwanego, opartą o art. 471 k.c., przy zarzucie apelacji błędnego zastosowania tego przepisu i niezastosowania art. 563 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym w dacie zgłoszenia wad, stwierdzić należy, że także ten zarzut nie zasługuje na uwzględnienie. Jak już wyżej podano, powodowa wspólnota czerpie swoje uprawnienie do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych z cesji wierzytelności większości właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych mających udział w nieruchomości wspólnej, są to zatem te roszczenia, których źródłem są zawarte z pozwanym umowy kupna sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, a zatem roszczenia odszkodowawcze. Wybór po stronie właścicieli lokali i udziałów w nieruchomości wspólnej, a po przelaniu ich wierzytelności na wspólnotę, także wybór wspólnoty, sposobu dochodzenia roszczeń w postaci żądania odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy (umów składających się na zbiorcze dochodzenie roszczeń przez wspólnotę), nie może budzić kontrowersji.

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 23 września 2004 r., III CZP 48/04, w związku z kontraktowymi roszczeniami odszkodowawczymi związanymi z wadami należy podkreślić, że obecnie dominuje pogląd, iż ten rodzaj odpowiedzialności podlega regułom przewidzianym w art. 471 k.c. i nie jest związany ze szczególnym reżimem rękojmi, co oznacza, iż wymienionych roszczeń można dochodzić także po utracie uprawnień z tytułu rękojmi (por. także uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 1987 r., III CZP 82/86 i uchwała pełnego składu Izby Cywilnej i Administracyjnej Sądu Najwyższego z dnia 30 grudnia 1988 r., III CZP 48/88). Powódka mogła zatem dochodzić roszczeń za nienależyte wykonanie przez pozwanego zobowiązań wynikających z zawartych przez niego z właścicielami lokali mieszkalnych, nabywanych wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej, w zakresie wad części wspólnej tej nieruchomości. To nienależyte wykonanie zobowiązania przez pozwanego względem każdego z właścicieli - członków wspólnoty mieszkaniowej, którzy przelali swoje uprawnienia na wspólnotę, polegało na tym, że jak zostało ustalone pozwany sprzedał im „towar” niepełnowartościowy, udziały w budynku z wadami, podczas gdy jego kontrahenci kupowali lokale z udziałami w nieruchomości wspólnej płacąc pełną cenę i w przekonaniu o tym że kupują mieszkania w budynku bez wad.

Zgodzić się należy także z Sądem pierwszej instancji, choć kwestia ta nie została już poruszona w apelacji, że w związku z odpowiedzialnością pozwanego za nienależyte wykonanie umów, obowiązują ogólne reguły dotyczące przedawnienia roszczeń określone w art. 118 k.c., zgodnie z którym roszczenie powódki podlega 10-letniemu okresowi przedawnienia. Wobec tego, że do sprzedaży lokali dochodziło w latach 2011-2014 (pierwszy lokal został sprzedany w dniu 15 grudnia

2011 r.), a pozew został wniesiony w dniu 1 października 2014 r. nie doszło do przedawnienia roszczenia. Tym samym zarzut pozwanego w tym zakresie był bezskuteczny, a i sam pozwany wskazał, że zarzut ten dotyczy roszczeń powódki opartych na rękojmi. Skoro zatem roszczenie powódki znajduje podstawę w innych przepisach, nie mają zastosowania przepisy o przedawnieniu roszczeń z tytułu rękojmi.

Nie jest zasadny także zarzut apelacji oparty na art. 354 § 2 k.c. wbrew podniesionej w tym zakresie argumentacji, powódka przed wytoczeniem powództwa, próbowała nakłonić pozwanego do usunięcia w sposób należyty i zgodny ze sztuką budowlaną wad i usterek stwierdzonych w ramach dwóch kontroli technicznych budynku o czym świadczy przytoczona wyżej korespondencja między stronami. Nie można zatem zarzucać powódce, jej przedstawicielom, braku współdziałania. Trudno także wymagać, aby Wspólnota po kolejnych nie przynoszących właściwego usunięcia wad budynku próbach pozwanego, godziła się na dalsze takie próby. To pozwany jako dłużnik nie zastosował się do kryteriów prawidłowego wykonania zobowiązania zawartych w art. 354 k.c.

Przechodząc do oceny zarzutów naruszenia przepisów prawa procesowego na wstępie należy stwierdzić, że Sąd pierwszej instancji dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w sprawie, które zostały wyżej przedstawione i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. W poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleniach okoliczności faktycznych, wbrew zarzutom apelacji w tym zakresie, zostały wymienione wady budynku które powstały w wyniku niewłaściwie prowadzonych robót oraz zaniedbań wykonawcy i te były przedmiotem oszacowania i ustalenia wysokości odszkodowania. Pominięte natomiast zostały te wady, które powstały na skutek użytkowania budynku. Chodzi o nieszczelne drzwi wejściowe do budynku, nieszczelne drzwi przeciwpożarowe prowadzące do garażu, drzwi na parterze i pierwszym piętrze, drzwi przeciwpożarowe na piętrach, smugi na ścianie wokół skrzynki pomiarowej ciepłej wody. Wbrew apelacji także stwierdzenie istnienia wszystkich wad w budynku wymagało wiadomości specjalnych i dotyczy to także tych wad które można było zauważyć, czy zbadać we własnym zakresie (brak spadku posadzki przed wejściem do budynku, brak odprowadzenia wody z rury spustowej). Chodziło bowiem o dokonanie kompleksowego zestawienia wad i usterek budynku i przy zastosowaniu jednej metodologii oszacowanie kosztów ich usunięcia.

Zarzuty apelacji naruszenia przepisów prawa procesowego w istocie sprowadzają się do zakwestionowania właśnie sposobu wyliczenia wysokości szkody, co Sąd pierwszej instancji uczynił opierając się na opinii biegłego sądowego K. M., nie uwzględniając opinii innego biegłego sądowego K. K. (1) oraz opracowań P. K. i R. J. (2). Apelujący opiera swoje zarzuty w tym zakresie przede wszystkim na art. 233 § 1 k.p.c. Przepis ten przewiduje, że sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Wyraża zasadę swobodnej oceny dowodów, rami której są wyznaczone przez przepisy procedury cywilnej, doświadczenie życiowe, zasady logicznego rozumowania, co razem wzięwszy, pozwala sądowi na wszechstronne, a przy tym racjonalne i bezstronne ocenienie przeprowadzonych dowodów i w oparciu o te kryteria, z jednej strony spojrzenie na zgromadzony materiał dowodowy jako całość, z akcentem na dostrzeżenie ewentualnych niespójności, z drugiej, dokonanie wyboru tych dowodów, które w sposób przekonujący pozwalają na ustalenie stanu faktycznego, będącego podstawą subsumcji. Poczynienie ustaleń faktycznych i ocena zebranego w sprawie materiału dowodowego należy do sądu pierwszej instancji, który przeprowadza postępowanie dowodowe i ocenia materiał dowodowy według przedstawionych reguł. sąd drugiej instancji może takiej oceny nie podzielić tylko wtedy, gdy doszło do naruszenia przez sąd pierwszej instancji swobodnej oceny dowodów.

W okolicznościach tej sprawy do takiego naruszenia nie doszło. Sąd pierwszej instancji dokonał oceny dowodów i dał temu wyraz w uzasadnieniu wyroku (art.328 § 2 k.p.c.). Podane zostały tam także przyczyny dla których Sąd ten uwzględnił opinię biegłego K. M., jako sporządzoną prawidłowo, rzetelnie, ze wskazaniem sposobu dochodzenia do wyciąganych wniosków i zgodnie ze zleceniem Sądu, a także powody dla których nie została uwzględniona opinia biegłego K. K. (1).

Przede wszystkim zwrócić należy uwagę, że obie te opinie różnią się zakresem zleceń wynikających z tez dowodowych źródłem których były wnioski stron. Biegły M. sporządził opinię kompleksową odnosząc się do przyczyn powstania wad w budynku, ich zakresu i kosztów usunięcia, biegły K. natomiast, na wniosek pozwanego, sporządził opinię jedynie w zakresie możliwości naprawy posadzki w garażu inną metodą niż przyjął biegły M.. Sąd pierwszej instancji podał

z jakich przyczyn nie przyjął do ustalenia kosztów naprawy posadzki betonowej w garażu wniosków z opinii biegłego sądowego K. K. (1), uznając w szczególności, że usunięcie rys i spękań posadzki w garażu poprzez szpachlowanie i malowanie lub zalepianie żywicami epoksydowymi jest niewystarczające, ponieważ stanowi jedynie naprawę istniejących pęknięć. Nie usuwa wady, jaką jest nieprawidłowe położenie poszczególnych warstw posadzki co oznacza, że w przyszłości mogą pojawić się kolejne pęknięcia i może dochodzić do kruszenia się posadzki. Pozwany próbował dokonać naprawy posadzki poprzez położenie dodatkowej warstwy na pęknięcia, co okazało się nieskuteczne, ponieważ doszło do starcia tej warstwy. Sąd Okręgowy miał na uwadze, że prace naprawcze mają być wykonane w taki sposób, aby doprowadzić budynek do stanu odpowiadającego stosownemu standardowi, to jest takiemu, jaki był przedmiotem uzgodnień pomiędzy pozwanym a nabywcami lokali. Wymaga to użycia odpowiednich materiałów i zastosowania odpowiedniej technologii prac. Zasadne jest zatem domaganie się odszkodowania odpowiadającego kosztom skucia obecnej wylewki i jej ponownego wykonania. Sąd Okręgowy miał przy tym na uwadze, że biegły sądowy K. K. (1), w przeciwieństwie do biegłego sądowego K. M. nie badał przyczyn powstania pęknięć, a jedynie ocenił możliwość alternatywnego wykonania naprawy i jej koszty. Z taką oceną dowodów z opinii biegłych sądowych należy się zgodzić. Trafna jest także konkluzja Sądu pierwszej instancji, że nie należy uwzględnić dokonanej przez biegłego K. K. (1) weryfikacji kosztów naprawy posadzki garażu, przyjmując w tym zakresie szczegółowe wyliczenia biegłego K. M..

Taka ocena nie jest, wbrew zarzutowi apelacji brakiem skorzystania z wiadomości specjalnych, mieści się natomiast w przywołanych wyżej regułach oceny dowodów wyrażonych w art. 233 § 1 k.p.c. Jest jednocześnie odniesieniem się do nie będących opiniami biegłych wydanymi w sprawie opracowań P. K. i R. J. (2). Sąd pierwszej instancji dopuścił dowód z tych dokumentów, jako dokumentów prywatnych na które powoływał się pozwany. Opracowanie inżyniera K. było zresztą zlecone przez obie strony jeszcze na etapie pozasądowych prób naprawienia szkody, ale zostało już wówczas odrzucone przez Wspólnotę Mieszkaniową. Natomiast opracowanie R. J. (2) zostało wykonane na zlecenie pozwanego już po wydaniu opinii sądowej przez biegłego K. M. i było reakcją na tę opinię, należało je więc potraktować jako rozwinięcie stanowiska pozwanego w tym zakresie. Weryfikacją opinii biegłego M. miała być opinia biegłego K., której Sąd pierwszej instancji, z przyczyn wyżej podanych, nie uwzględnił.

Zasadnie Sąd ten nie uwzględnił także wniosku pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego na okoliczność ustalenia wad i usterek w całym budynku, przyczyn ich powstania i kosztów oraz metod usunięcia. Wniosek taki został złożony po wydaniu opinii sądowych, w tym obszernych opinii uzupełniających biegłego M. i jego ustnych wyjaśnieniach opinii złożonych na rozprawie, w ramach których biegły ustosunkował się szczegółowo do zarzutów pozwanego zarówno na piśmie jak i odpowiadając na zadawane pytania na rozprawie, a także po wydaniu opinii przez biegłego K., która, co raz jeszcze należy podkreślić, dotyczyła tylko posadzki w garażu, i co na tym etapie postępowania sprowadzało spór między stronami do tej tylko kwestii. Dlatego pominięcie tego wniosku dowodowego przez Sąd pierwszej instancji jako spóźnionego było uzasadnione. Z tej też przyczyny, a także przez uznanie, że w sprawie zostały wyjaśnione wszystkie istotne okoliczności mające znaczenie dla jej rozstrzygnięcia, zostały oddalone wnioski dowodowe o dopuszczenie dowodów z opinii biegłych na rozprawie apelacyjnej (art. 227 k.p.c. i art. 381 k.p.c.).

Z tych względów Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację, o kosztach postępowania apelacyjnego orzekając w oparciu o przepisy art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 99 k.p.c. oraz § 2 pkt 7 w związku z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, zmienionego rozporządzeniem z dnia 3 października 2016 r. (Dz.U. 2016, poz. 1667).

SSO (del.) Jacek Włodarczyk SSA Piotr Wójtowicz SSA Tomasz Ślęzak