

Sygn. akt II Ca 819/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 stycznia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Andrzej Grygierzec
Sędziowie:	SSO Leszek Filapek SSR del. Piotr Łakomiak (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Magdalena Starostka

po rozpoznaniu w dniu 22 stycznia 2016 r. w Bielsku-Białej

na rozprawie

sprawy z powództwa J. P. (1), K. S., J. G., A. G., A. S., D. W., W. S.

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w B.

o zobowiązanie do usunięcia wad

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej

z dnia 17 lipca 2015 r. sygn. akt I C 350/12

1. ustala wartość przedmiotu zaskarżenia na kwotę 20 000 zł (dwadzieścia tysięcy złotych);
2. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I, o tyle, że termin do usunięcia wad fizycznych budynku położonego w B. przy ul. (...) wydłuża do 6 (sześciu) miesięcy od daty prawomocności niniejszego wyroku;
3. w pozostałym zakresie apelację oddala;
4. zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów J. P. (1), K. S., A. S., D. W., W. S. kwoty po 200 zł (dwieście złotych) oraz na rzecz J. G. i A. G., jako wierzycieli solidarnych, kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sędzia Przewodniczący Sędzia

Sygn. akt II Ca 819/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 marca 2012 roku powodowie J. P. (1), A. S., K. S., D. W., W. S., A. G. i J. G. wystąpili o nakazanie spółce (...) S.A. z siedzibą w B., aby w terminie 14 dni od uprawomocnienia się orzeczenia dokonała trwałego i zgodnego z zasadami sztuki budowlanej usunięcia wady budynku położonego przy ul. (...) w postaci niewłaściwie wykonanej izolacji przeciwwilgociowej oraz wynikającego stąd odpadania i zawilgocenia tynków. Powodowie wnieśli o zasądzenie na ich rzecz od pozwanej spółki kosztów procesu. W uzasadnieniu powodowie wskazali, że są właścicielami lokali mieszkalnych w budynku przy ul. (...) w B., który został wzniesiony przez pozwaną spółkę. W budynku tym w 2010 r. zostały zauważone przecieki w garażu, które zostały zgłoszone pozwanej spółce. Wykonane w grudniu 2010 r. ekspertyzy wykazały, że przyczyną przecieków są źle wykonane izolacje budynku. Wezwanie pozwanej spółki do usunięcia wady okazało się bezskuteczne. (pozew k. 3-6).

W odpowiedzi na pozew spółka (...) S.A. z siedzibą w B. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwana spółka wskazała, że powodowie nie wykazali, aby to pozwana spółka była odpowiedzialna za rzekomo niewłaściwie wykonaną izolację przeciwwilgociową oraz zawilgocenie i odpadanie tynków. Pozwana spółka wskazała ponadto, że z zawartych umów sprzedaży wynika, że strony się zrzekły wzajemnie wszelkich roszczeń wynikających lub mogących wynikać w przyszłości z zawartych umów przedwstępnych, a przedmiotem umowy była wyłącznie sprzedaż lokalu (oraz ustanowienie jego odrębnej własności), umowa została w całości wykonana samodzielnie przez pozwaną spółkę, a ewentualne roszczenia odszkodowawcze mogłyby być ewentualnie przedmiotem roszczeń z przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przedwstępnej umowy sprzedaży. Dodatkowo pozwana spółka podniosła, że nie jest wytwórcą rzeczy w rozumieniu art. 561 §2 kc, a w związku z tym powodowie nie mogą żądać od pozwanej spółki naprawienia rzeczy. Niezależnie od tego Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w B. udzielił pozwolenia na użytkowanie budynku przy ul. (...) co potwierdza, że obiekt został wykonany na podstawie i zgodnie z pozwoleniem na budowę oraz obowiązującymi przepisami (odpowiedź na pozew k. 63-65).

Po wydaniu opinii przez biegłego sądowego powodowie wskazali, że wnoszą o zobowiązanie pozwanej spółki do usunięcia wad fizycznych budynku poprzez odkrycie całych ścian fundamentowych oraz wykonanie prac izolacyjnych opisanych przez biegłego sądowego jako pierwszy sposób usunięcia usterek (pismo procesowe pełnomocnika powodów z dnia 19 stycznia 2015 r. k. 199).

Wyrokiem z dnia 17.07.2015r. Sąd Rejonowy w sprawie IC 350/12 orzekł, że:

I. nakazuje spółce (...) S.A. z siedzibą w B., aby usunęła wady fizyczne budynku położonego w B. przy ul. (...) dotyczące nieprawidłowo wykonanej izolacji i nieskutecznego drenażu opaskowego poprzez rozebranie elementów małej architektury i nawierzchni, wykonanie wykopów wokół budynku w miejscach gdzie występuje izolacja, naprawę i uzupełnienie izolacji pionowej, wykonanie izolacji poziomej w dalszej części budynku metodą iniekcji, kontrolę i ewentualne przełożenie drenażu opaskowego, a następnie zasypanie wykopów oraz odtworzenie uprzednio rozebranych schodów, tarasów, nawierzchni z kostki, ogródków przydomowych -w terminie 1 miesiąca od daty uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia;

II. zasądza od spółki (...) S.A. z siedzibą w B. na rzecz J. P. (1), K. S., J. G., A. G., A. S., D. W. oraz W. S. kwoty po 631 zł (słownie: sześćset trzydzieści jeden złotych) na rzecz każdego z powodów tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. zobowiązuje spółkę (...) S.A. z siedzibą w B. do zapłaty na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej kwoty 839,54 zł (słownie: osiemset trzydzieści dziewięć złotych i pięćdziesiąt cztery grosze) tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa w toku postępowania.

Sąd Rejonowy orzekając w powyższy sposób ustalił, że spółka (...) S.A. z siedzibą w B. (zwana w dalszej części uzasadnienia spółką (...)) była wykonawcą budynku mieszkalnego przy ul. (...) w B.. Już na etapie wznoszenia budynku w jego garażu pojawiała się woda, która była wypompowywana, a spółka (...) dokonywała poprawek w zakresie wylewek i izolacji. Fundamenty były wykonywane deskowaniem systemowym, w ramach którego ściany szalunku

były zdystansowane rurkami. Po wyschnięciu betonu i usunięciu rurek miejsca te zostały wyłącznie prowizorycznie zabezpieczone.

W garażu budynku przy ul. (...) nie wykonano odwodnienia liniowego, zainstalowano wyłącznie przy wjeździe do garażu kratkę, która miała odprowadzać wodę ze zjazdu do garażu. W projekcie przewidziano liniowe odprowadzenie wody z garażu poprzez zainstalowanie kratki przebiegającej przez środek garażu. Za zgodą architekta odstąpiono od tego rozwiązania, ograniczając się wyłącznie do kratki przy wjeździe do garażu. Nie wykonano jednak w garażu spadku technologicznego umożliwiającego spływanie wody z garażu do kratki.

W 2009 i 2010 r. spółka (...) sprzedawała lokale w budynku przy ul. (...) zawierając ze swoimi klientami przedwstępne umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przedwstępne umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego. Po zawarciu stosownych umów właścicielami lokali położonych w budynku przy ul. (...) stali się m.in. J. P. (2), A. S., K. S., D. W., W. S., A. G. i J. G..

Na przełomie kwietnia i maja 2010 r. w garażu podziemnym w budynku przy ul. (...) zostały zauważone przecieki wody. Właściciele lokali znajdujących się w tym budynku niezwłocznie poinformowali o tym zarządcę K. C.. W dniu 17 maja 2010 r. nastąpił gwałtowny wyciek wody ze ścian garażu, w następstwie czego doszło do zalania całej powierzchni pomieszczenia garażowego oraz korytarza łączącego garaż z klatką schodową. Woda lała się wprost ze ściany oraz przenikała przez połączenie ściany z posadzką. O przenikaniu wody do garażu właściciele informowali natychmiast spółkę (...). O przedostawaniu się wody do garażu spółka (...) powiadomiła również zarządcę nieruchomości pismem z dnia 17 maja 2010 r., które zostało doręczone spółce (...) w dniu 18 maja 2010 r.

W odpowiedzi na pismo z dnia 17 maja 2010 r. pracownicy firmy (...) na zlecenie spółki (...) dokonali powstrzymania wycieku.

Decyzją z dnia 1 czerwca 2010 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta B. udzielił pozwolenia na użytkowanie budynku.

Wycieki wody ze ścian garażu pojawiały się w dalszym ciągu. Były one zgłaszane spółce (...). Odbyło się kilka spotkań w tej sprawie. Spółka (...) nie podejmowała jednak jakichkolwiek dalszych działań w sprawie zalewania garażu. W dalszym ciągu natomiast ściany garażu były wilgotne, pojawiały się wycieki, woda stała na posadzce w garażu. Zaczęły pojawiać się wybrzuszenia na tynku w garażu i klatce schodowej

W grudniu 2010 r. zarządcę nieruchomości zlecił rzeczoznawcy z zakresu budownictwa wykonanie ekspertyzy celem ustalenia przyczyn występowania usterek w budynku, w tym również przeciekania wody przez ściany garażu. W trakcie wizji lokalnej rzeczoznawca E. W. stwierdził, że ściany garażu są miejscami zawilgocone, posadzka w garażu była mokra. Posadzka garażu była nierówna, wykonana bez spadku w stronę wyjazdu i bez odwodnienia. Wilgoć na ścianach była również widoczna w suterenie pod klatką schodową oraz w korytarzu wejścia. E. W. stwierdził, że przyczyną przeciekania wilgoci przez ścianę suterenu do wiatrołapu i pod klatkę schodową, a także do pomieszczenia garażowego jest zła izolacja pionowa ścian zewnętrznych budynku lub brak tej izolacji i zalecił odkopanie budynku wzdłuż przeciekających ścian wewnętrznych i prawidłowe wykonanie izolacji pionowej i właściwego drenażu, a następnie wykonanie chodnika opaskowego. Powyższa ekspertyza została przesłana spółce (...) w załączeniu pisma z dnia 18 marca 2011 r. z żądaniem usunięcia usterek

Pismem z dnia 17 czerwca 2011 r. pełnomocnik wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) wezwał spółkę (...) do usunięcia usterek w postaci przenikania wód gruntowych i opadowych do pomieszczenia garażowego, które powoduje zawilgoconie ścian i odpadanie tynku. W odpowiedzi z dnia 6 października 2011 r. spółka (...) poinformowała, że firma budowlana, która wykonywała stan surowy budynku już nie istnieje, a w sprawie przeciekania wody do pomieszczenia garażowego zlecono rzeczoznawcy wykonanie ekspertyzy technicznej, od której wyniku zależy podjęcie przez spółkę (...) dalszych działań w sprawie.

W grudniu 2011 r. E. W. dokonywał okresowego przeglądu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. (...). Jego zalecenia z grudnia 2010 r. nie zostały wykonane. Stan garażu i klatki schodowej natomiast się nie zmienił, a miejscami nawet uległ pogorszeniu. Stwierdzono odparzone tynki ścian w wiatrołapie oraz ścianie zewnętrznej pod biegiem klatki schodowej do wysokości 0,6 metra nad posadzką. Podobny stan tynku był na ścianach wewnętrznych. W garażach stwierdzono widoczne ślady po przeciekach wody ze ścian bocznych oraz posadzki.

Pozwem z dnia 21 marca 2012 r. J. P. (1), A. S., K. S., D. W., W. S., A. G. i J. G. wystąpili w niniejszej sprawie o nakazanie spółce (...), aby usunęła wady budynku położonego przy ul. (...) w postaci niewłaściwie wykonanej izolacji przeciwwilgociowej oraz wynikającego stąd odpadania i zawilgocenia tynków. W toku postępowania w niniejszej sprawie doszło w dniu 12 października 2012 r. do zawarcia porozumienia między spółką (...) a wspólnotą mieszkaniową przy ul. (...) w B., w ramach którego spółka (...) zobowiązała się wykonać prace budowlano-remontowe polegające na uszczelnieniu ścian garażu metodą iniekcji, uszczelnieniu pasa ściany zewnętrznej przy wejściu do budynku, malowaniu ścian oraz usunięciu grzyba, które stanowią następstwo zawilgocenia. Prace te miały doprowadzić do trwałego usunięcia zawilgocenia i przecieków w pomieszczeniu garażowym. Porozumienie szczegółowo określało planowany przebieg prac oraz związane z tym obowiązki spółki (...).

Wykonanie prac określonych w porozumieniu z dnia 12 października 2012 r. spółka (...) zleciła W. F. zajmującemu się izolacjami, osuszaniem i odwodnieniami budynków. Po wykonaniu pierwszych odwiertów W. F. stwierdził bardzo duże zawilgocenie ścian, co powodowało, że przed dokonaniem iniekcji, która powinna była dotyczyć wszystkich ścian, niezbędne było skucie tynków i pozostawienie ich do wysuszenia przez okres około 12 miesięcy. Spółka (...) zleciła W. F. wykonanie iniekcji wyłącznie na ścianach najbardziej zawilgoconych bez oczekiwania na osuszenie ścian. Powierzone mu prace w zakresie uszczelnienia ścian metodą iniekcji W. F. wykonał wykonując szereg otworów na najbardziej zawilgoconych ścianach na wysokości ok. 10 cm nad posadzką i wprowadzając w te otwory stosowny preparat. W zakresie prac zewnętrznych zgodnie z zaleceniami spółki (...) dokonał odkrywki fundamentów na odcinku od wejścia do klatki schodowej do bramy wjazdowej do garażu stwierdzając, że na ścianach nie ma izolacyjnej masy bitumicznej. Fundament był nadbudowany pustakiem, na którym została wzniesiona ściana. Poziom gruntu był na wysokości górnej krawędzi pustaka. Na odkrytym fragmencie fundamentów o długości około kilku metrów W. F. położył izolację. Powyższe prace W. F. wykonał na jesieni 2012r.

W lutym 2013 r. ponownie doszło do zalania garażu. Zarządca nieruchomości K. C. poinformowała o tym E. W., który w dniu 15 lutego 2013 r. po oględzinach garażu stwierdził, że prace wykonane przez firmę (...) nie były skuteczne. Ściany były zawilgocone, a na posadzce stała woda. W pisemnej opinii z dnia 15 lutego 2013 r. E. W. wskazał, że niezbędne jest wykonanie gruntowych prac dotyczących poprawy i uzupełnienia zewnętrznej izolacji pionowej budynku. W trakcie okresowego przeglądu budynku w dniu 11 marca 2013 r. E. W. stwierdził występującą w dalszym ciągu wilgoć na ścianach garażu i stojącą wodę na posadzce w garażu, która niewiele się obniżyła. Zawilgocenia były na wszystkich ścianach garażu, ale największe były na wschodniej ostrzykiwanej ścianie oraz w rogu południowo-wschodnim budynku. Na pozostałych ścianach zawilgocenia były mniejsze. Opinię techniczną z dnia 15 lutego 2013 r. oraz przegląd techniczny z dnia 11 marca 2013 r. zarządca nieruchomości przesłał spółce (...) w załączeniu pisma z dnia 28 marca 2013 r. zobowiązując ją do usunięcia usterek.

Lato 2013 r. było suche i nie doszło do zalania garażu. Posadzka garażu była sucha, natomiast ściany garażu w dalszym ciągu są wilgotne, a nawet mokre.

Od strony ul. (...) przy budynku teren został podniesiony. Powyższa okoliczność mogła przyczynić się do zwiększonego przenikania wody przez ściany garażu, ale nawet przy takim założeniu podniesienie terenu nie mogło być wyłączną przyczyną zawilgocenia ścian garażu.

Występujące od oddania budynku przy ul. (...) do użytku zawilgocenia ścian garażu oraz pomieszczeń przyziemia wynikają z nieprawidłowego wykonania izolacji i nieskutecznego drenażu opaskowego na etapie wznoszenia budynku. Przy prawidłowym wykonawstwie izolacji pionowej garażu odstępstwo od wykonania liniowego wewnętrznego odwodnienia garażu nie miałoby znaczenia i nie skutkowałoby przenikaniem wody z zewnątrz do garażu. Zawilgocenia

w garażu budynku dotyczą wszystkich ścian, chociaż w różnym stopniu. Prace naprawcze podjęte na jesieni 2012 r. polegające na iniekcji niektórych ścian garażu powstrzymały przenikanie wody tylko przez pewien czas i tylko w miejscach gdzie została dokonana iniekcja oraz powyżej tych miejsc. Przenikanie wody do wnętrza garażu ma tendencję malejącą, ale występuje w dalszym ciągu. Aby zapobiec przenikaniu wody z zewnątrz do środka garażu wystarczające byłoby dokonanie izolacji wewnętrznych ścian z żywicznych powłok izolacyjnych. Zewnętrzne ściany budynku w dalszym ciągu jednak narażone byłyby na destrukcyjny wpływ wód opadowych, co spowodowałoby krótszą żywotność budynku. Z powyższych względów zabezpieczenie budynku przed destrukcyjnym działaniem powinno polegać na przeprowadzeniu prac zewnętrznych wokół budynku. Właściwym sposobem usunięcia wadliwości w zakresie izolacji pionowej budynku oraz drenażu opaskowego jest wykonanie prac naprawczych polegających na rozebraniu elementów małej architektury i nawierzchni, wykonaniu wykopów wokół budynku w miejscach gdzie występuje izolacja, naprawie i uzupełnieniu izolacji pionowej, wykonaniu izolacji poziomej w dalszej części budynku metodą iniekcji, kontroli i ewentualnemu przełożeniu drenażu opaskowego, zasypaniu wykopów oraz odtworzeniu uprzednio rozebranych schodów, tarasów, nawierzchni z kostki oraz ogródków przydomowych.

Sąd Rejonowy stwierdził, że w zasadzie poza sporem pozostawały okoliczności dotyczące wybudowania przez pozwaną spółkę budynku przy ul. (...) oraz sprzedaży powodom znajdujących się w tym budynku lokali. Załączone do pozwu w tym zakresie dowody (wydruki z elektronicznej księgi wieczystej k. 11-27) oraz dokumenty (ewidencja właścicieli k. 10, umowy k. 28-41) nie budzą wątpliwości.

Okoliczności powstawania zawilgoceń na ścianach garażu i zalewania garażu w latach 2010-2013, zgłaszania powyższych okoliczności pozwanej spółce oraz działań podejmowanych przez pozwaną spółkę w celu usunięcia usterek sąd ustalił w oparciu o prowadzoną w latach 2010-2013 korespondencję stron (k. 42, 44, 47, 48, 131), która nie budziła wątpliwości, a ponadto w oparciu o logiczne i spójne zeznania świadków C. S. (k. 98, 155-156), K. C. (k. 98-99, 157-158), E. W. (k. 99, 156-157). Zeznania zarządcy nieruchomości K. C. (k. 98-99, 157-158) oraz wykonującego przeglądy techniczne budynku E. W. (k. 99, 156-157) były stanowcze i konkretne. Zeznania powyższych osób mają istotne znaczenie, albowiem ze względu na sprawowane funkcje (zarządca nieruchomości, konserwator) byli oni bezpośrednio zaangażowani w sprawy dotyczące utrzymania nieruchomości w należyтым stanie. Z tego względu świadkowie ci posiadali konkretne informacje co do okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Swobodna postawa świadków przed sądem oraz spontaniczny sposób składania zeznań wskazuje na wiarygodność ich wypowiedzi. Wielu okoliczności natomiast nie pamiętał mąż jednej z powódek C. S. (k. 98, 155-156), a jego zeznania nie wykraczają niejednokrotnie poza treść zgromadzonych w sprawie dokumentów. W sposób konsekwentny i stanowczy świadek C. S. zeznał jednak, że zawilgocenia ścian i wycieki wody były natychmiast i wielokrotnie zgłaszane w różnej formie pozwanej spółce, która nie reagowała na zgłoszenia.

Istotne znaczenie w sprawie miały przekonujące zeznania świadka W. F. (k. 170-171), który na zlecenie pozwanej spółki dokonywał prac naprawczych w garażu budynku na jesieni 2012 r., a także złożone przez niego pisemne oświadczenie z dnia 26 października 2012 r. (k. 165). Zeznania świadka W. F. były jednoznaczne i pewne, a podkreślić należy, że świadek jest osobą bezstronną w sprawie i niezainteresowaną w żaden sposób w sposobie rozstrzygnięcia sporu w niniejszej sprawie. Jego obiektywne zeznania dotyczące zakresu prac naprawczych, sposobu ich wykonania oraz uzyskanego efektu mają zatem szczególne znaczenie. Świadek W. F. był na początku 2013 r. w garażu budynku po wykonaniu iniekcji krystalicznej. Jego zeznania w zakresie dalszego przeciekania wody są zbieżne z zeznaniami pozostałych przesłuchanych na powyższą okoliczność świadków K. C. (k. 98-99, 157-158), C. S. (k. 98-155-156) czy też E. W. (k. 99, 156-157). Zgodne z nimi były również ogólnikowe zeznania świadka R. F. (k. 158), chociaż wielu szczegółowych okoliczności ona nie pamiętała. Jej zeznania, że nie było zgłoszeń dotyczących zawilgoceń ścian garażu w lecie i na jesieni 2013 r. były niepewne i nieprzekonujące. Świadek mogła nie pamiętać tego rodzaju sytuacji bądź takie sygnały mogły do niej nie trafiać. W powyższym zakresie sąd oparł się na przekonujących i rzeczowych zeznaniach świadka K. C. (k. 98-99, 157-158), która bezpośrednio prowadziła z pozwaną spółką rozmowy na temat usunięcia wad i prowadziła w tym zakresie korespondencję. Nie miała ona wątpliwości w trakcie zeznań, że ściany były wilgotne, a czasami nawet mokre również w lecie 2013 r. oraz na jesieni 2013 r. O wiarygodności zeznań K. C. świadczy ponadto treść wydanej w niniejszej sprawie opinii biegłego sądowego W. C. (1), który jednoznacznie stwierdził, że na tynkach

na ścianach garażu istnieją ślady zawilgoceń, które nastąpiły z całą pewnością po iniekcji krystalicznej wykonanej na jesieni 2012 r. Decydujące znaczenie w powyższym zakresie mają zdjęcia wykonane w 2012 r. i 2013 r. (k. 125), które w zakresie braku wykonania izolacji czy też przeciekania ścian w 2012 i 2013 r. nie pozostawiają żadnych wątpliwości.

Na okoliczność wad wykonanej w budynku izolacji powodowie złożyli ponadto do akt sprawy szereg wydanych w latach 2010-2013 opinii i przeglądów technicznych (k. 45-46, 49-54, 129-130, 131-133). Dowody te zostały dopuszczone wyłącznie w charakterze dowodów z dokumentów prywatnych (art. 145 kpc) na okoliczność, iż osoba, które je podpisała złożyła oświadczenie o określonej treści. Dokumenty powyższe były istotnymi dowodami na okoliczność stanu garażu w latach 2010-2013 w zakresie występowania zawilgocenia, jego intensywności czy też miejsc występowania. Sąd pominął natomiast wyrażone w powyższych opiniach i przeglądach technicznych oceny dotyczące przyczyn występowania zawilgocenia ścian garażu oraz sposobu usunięcia powyższego zjawiska.

W zakresie okoliczności dotyczących stanu garażu w lutym i marcu 2013 r. między zebranymi w sprawie dowodami istnieją wyłącznie pozorne sprzeczności. W opinii technicznej z dnia 15 lutego 2013 r. (k. 129-130) E. W. stwierdził, że wykonanie iniekcji krystalicznej zabezpieczyło ściany w miejscach dokonanych wstrzyknięć oraz powyżej. Zeznania świadków oraz dalsze dokumenty wskazują jednak, że zawilgocenia powyżej iniekcji pojawiły się jednak na ścianie. Pozorne sprzeczności wyjaśniła opinia biegłego W. C. (1), który jednoznacznie stwierdził, że iniekcja krystaliczna dokonana na jesieni 2012 r. była skuteczna w początkowym okresie, co było podstawą stwierdzeń zawartych w opinii technicznej z dnia 15 lutego 2013 r. W późniejszym czasie jednak zawilgocenia zaczęły występować zarówno poniżej jak i powyżej miejsc iniekcji krystalicznej.

W zakresie przyczyn zawilgocenia ścian oraz sposobu ich usunięcia sąd oparł się właśnie na opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa oraz kosztorysowania robót budowlanych W. C. (1), który wydaną przez siebie pisemną opinię (k. 182-187) dodatkowo wyjaśnił na terminie rozprawy w dniu 7 lipca 2015 r. (k. 224-226). W ustnych wyjaśnieniach biegły szczegółowo odniósł się do zastrzeżeń stron wyjaśniając szczegółowe aspekty wydanej pisemnej opinii. Odnosząc się szczegółowo do zastrzeżeń i uwag stron biegły wyjaśnił i wskazał nie tylko przyczyny zawilgocenia ścian garażu, ale także sposoby usunięcia powyższych nieprawidłowości wskazując ostatecznie, że przywrócenie wszelkich walorów użytkowych, funkcjonalnych i estetycznych budynku może zapewnić wyłącznie pierwsza wskazana przez niego w opinii głównej metoda polegająca na kompleksowym przeprowadzeniu prac polegających na odkrywce fundamentów, wykonaniu izolacji bądź jej uzupełnieniu i przywróceniu budynku do stanu poprzedniego. Opinia biegłego była przekonująca i logiczna. Sąd w pełni podzielił wywody i wnioski biegłego.

Pomocniczy charakter miały zeznania powoda J. P. (1) (k. 171-172), chociaż niewątpliwie również tym zeznaniom nie sposób odmówić wiarygodności. Zeznania powyższe w połączeniu z zeznaniami świadka C. S. (k. 98, 155-156) dostarczyły sądowi istotnych informacji dotyczących problemów pozwanej spółki z zalewaniem garażu, które miały miejsce już w trakcie wznoszenia budynku.

Pozostałe okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia sprawy sąd ustalił w oparciu o przywołane we wcześniejszej części uzasadnienia dowody (k. zdjęcia k. 206-209) i dokumenty (decyzja z dnia 1 czerwca 2010 r. k. 66-67; porozumienie z dnia 12 października 2012 r. k. 104-106, 134-135), które nie były kwestionowane przez pozwaną spółkę, a których wiarygodność i prawdziwość nie budziła wątpliwości.

Sąd Rejonowy na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego, uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszym rzędzie ocenić należy zarzut pozwanej spółki dotyczący braku legitymacji czynnej powodów. Poza sporem w niniejszej sprawie pozostawała okoliczność przysługującego powodom prawa własności lokali położonych w budynku przy ul. (...) w B.. Ilość wyodrębnionych w tym budynku lokali wskazuje, że ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład nieruchomości przy ul. (...) w B. tworzy wspólnotę mieszkaniową, która zgodnie z treścią art. 6 może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywaną. Wbrew zarzutom pozwanej spółki wspólnota mieszkaniowa w rozpoznawanej sprawie nie ma legitymacji czynnej do wystąpienia z roszczeniami opartymi na uprawnieniach wynikających z rękojmi za wady fizyczne budynku. Pozwana spółka nie bierze pod uwagę, że zgodnie z treścią art. 209 kc każdy współwłaściciel nieruchomości może samodzielnie dochodzić roszczeń zmierzających do

zachowania wspólnego prawa. Takim roszczeniem jest roszczenie o usunięcie wady fizycznej, jaką dotknięta jest nieruchomości wspólna (m.in. postanowienie SN z dnia 21 czerwca 2013 r., I CZ 53/13; wyrok SO w Radomiu z dnia 9 sierpnia 2013 r., I C 287/13). Legitymacja powodów w niniejszej sprawie nie budzi zatem wątpliwości.

W uzasadnieniu pozwu nie wskazano podstawy prawnej żądania. Nie ulega jednak żadnej wątpliwości, że żądanie zobowiązania pozwanej spółki do usunięcia wad fizycznych nieruchomości należy ocenić przez pryzmat przepisów o rękojmi za wady fizyczne sprzedanej rzeczy, a w sprawie będzie istotne brzmienie przepisów kodeksu cywilnego w dacie zawarcia łączącej strony umowy (lata 2009-2010). Taka treść przepisów będzie przytaczana w dalszej części uzasadnienia. Ze względu na przedmiot umowy sprzedaży (nieruchomość) nie będą w sprawie miały zastosowania przepisy ustawy o szczególnych warunkach sprzedaży konsumenckiej (art. 1 ust. 1 tej ustawy). Zgodnie z treścią art. 561 §2 kc jeżeli przedmiotem sprzedaży jest rzecz określona co do tożsamości, a sprzedawcą jest wytwórca tej rzeczy, kupujący może żądać usunięcia wady, wyznaczając w tym celu sprzedawcy odpowiedni termin z zagrożeniem, że po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu od umowy odstąpi. Sprzedawca może odmówić usunięcia wady, gdyby wymagało ono nadmiernych kosztów. Nie można podzielić sformułowanego w odpowiedzi na pozew zarzutu pozwanej spółki, iż nie jest wytwórcą rzeczy w rozumieniu art. 561 §2 kc i z tego tytułu nie ma legitymacji biernej w rozpoznawanej sprawie. Oczywiście jest w rozpoznawanej sprawie, że pozwana spółka zajmuje się działalnością deweloperską i to pozwana spółka wniosła budynek przy ul. (...), wyodrębniła własność znajdujących się w nim lokali, a następnie sprzedała je powodom. Powyższe okoliczności wynikają chociażby z załączonej do pozwu przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego (k. 35-41). W postanowieniu §3 tej umowy pozwana spółka zobowiązała się do wzniesienia budynku zgodnie z projektem i harmonogramem realizacji inwestycji oraz uzyskaniem pozwoleniem na budowę (k. 35v). W tego rodzaju okolicznościach brak jest jakichkolwiek racjonalnych podstaw, aby nie uznać pozwanej spółki za wytwórcę rzeczy w rozumieniu art. 561 §2 kc (m.in. uzasadnienie postanowienia SN z dnia 21 czerwca 2013 r., I CZ 53/13). Legitymacja bierna pozwanej spółki nie budzi zatem wątpliwości. Przywoływany przez pozwaną spółkę zapis §13 umowy z dnia 13 lipca 2009 r. nie uzasadnia twierdzenia o zrzeczeniu się przez powódkę W. S. roszczeń dochodzonych w niniejszej sprawie. Powyższe postanowienie umowne dotyczy zrzeczenia się wyłącznie roszczeń wynikających z zawartej uprzednio umowy przedwstępnej. Brzmienie powyższego przepisu nie wskazuje, aby powódka zrzekła się roszczeń przysługujących jej z tytułu rękojmi za wady lokalu oraz budynku. Taka interpretacja postanowień umownych jest całkowicie nieuprawniona. Dalsze zawarte w odpowiedzi na pozew rozważania dotyczące art. 474 kc są bezprzedmiotowe ponieważ powodowie nie dochodzą w niniejszej sprawie odszkodowania, a usunięcia wad fizycznych budynku w oparciu o przysługującą im rękojmię za wady fizyczne.

Kolejnym przedmiotem rozważań prawnych w niniejszej sprawie musi stać się ocena czy usterki, na które powoływali się w rozpoznawanej sprawie powodowie, miały charakter wady fizycznej. Przepisy kodeksu cywilnego nie zawierają definicji wady. Istotne informacje zawiera jednak przepis art. 556 §1 kc, zgodnie z którym sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niepełnym. Odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady sprzedanej rzeczy ma charakter absolutny, tzn. sprzedawca nie może się z niej zwolnić i obciąża go ona niezależnie od tego, czy to on spowodował wadliwość rzeczy, czy ponosi w tym zakresie jakąkolwiek winę, a nawet czy w ogóle wiedział lub mógł wiedzieć o tym, że sprzedawana rzecz jest wadliwa. Brak wiedzy sprzedawcy nie ogranicza jego odpowiedzialności za wady sprzedanej rzeczy. Wystarczającą przesłanką odpowiedzialności w ramach rękojmi za wady rzeczy jest ustalenie, że wydana i odebrana przez kupującego rzecz wykazuje cechy kwalifikujące ją w danym stosunku prawnym jako rzecz wadliwą (m.in. wyrok SA w Lublinie z dnia 25 listopada 1998 r., I ACa 351/98, wyrok SA w Katowicach z dnia 5 marca 2009, V ACa 484/08).

Opierając się na wydanej w niniejszej sprawie opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa i kosztorysowania robót budowlanych W. C. (1) sąd ustalił, że wadami budynku przy ul. (...) w B. są nieprawidłowo wykonane izolacje i nieskuteczny drenaż opaskowy, które wynikają z nieprawidłowego i niestarannego wykonawstwa na etapie wznoszenia budynku. Opinia biegłego sądowego w powyższym zakresie jest kompletna, logiczna i kategoryczna.

Biegły nie miał wątpliwości, że przenikanie wody do wnętrza garażu miało miejsce również po wykonaniu przez W. F. prac naprawczych na jesieni 2012 r., które wyłącznie miejscowo i na pewien okres zabezpieczyły garaż przed ingerencją wody z zewnątrz. Logiczne jest w powyższym kontekście, że w lutym 2013 r. mogło wydawać się, że iniekcja krystaliczna zapobiegła dalszemu nadmiernemu zawilgoceniu ścian powyżej tej izolacji (opinia techniczna z dnia 15 lutego 2013 r. k. 129-130). Powyższe stwierdzenie nie stoi w sprzeczności z zeznaniami przesłuchanych świadków (w tym również E. W. - autora opinii technicznej z dnia 15 lutego 2013 r.), z których wynika, że w dalszym okresie zawilgocenia wystąpiły również powyżej dokonanej wcześniej iniekcji. Niezależnie od tego jakichkolwiek wątpliwości nie można mieć co do przesiąkania wody między ścianą fundamentową a posadzką (poniżej dokonanej iniekcji krystalicznej). Zeznania świadków w powyższym zakresie są jednoznaczne, a biegły potwierdził występowanie tych przecieków również po dokonanej iniekcji krystalicznej. Biegły opisał mechanizm przenikania wody do garażu, wyjaśniając z jakich przyczyn dokonana na jesieni 2012 r. iniekcja krystaliczna nie była wystarczająca do zabezpieczenia ścian garażu, przyznając jednocześnie, że przenikanie wody nadal ma miejsce, chociaż się istotnie zmniejszyło. Swoje wnioski biegły sądowy w sposób szczegółowy i wyczerpujący uzasadnił na terminie rozprawy w dniu 7 lipca 2015 r. (k. 224-226). Przeprowadzenie badań przy użyciu miernika wilgotności betonu było zbędne w niniejszej sprawie. W tym zakresie zarzuty pozwanej spółki nie zasługują na uwzględnienie. Nie ma bowiem znaczenia w rozpoznawanej sprawie w jakim stopniu doszło do zawilgocenia ścian garażu, a wystarczającym jest ustalenie faktu przenikania wody do wnętrza garażu oraz przyczyn takiego stanu rzeczy. Większy lub mniejszy zakres zawilgocenia ścian nie ma wpływu na odpowiedzialność pozwanej spółki z tytułu wad fizycznych budynku. Użycie betonu wodoszczelnego przy budowie nie mogło zapobiec przenikaniu wody do wnętrza garażu. Również w tym zakresie opinia biegłego jest jednoznaczna. Wydanie przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w dniu 1 czerwca 2010 r. decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku (k. 66-67) oznacza natomiast, że prace budowlane zostały wykonane zgodnie z pozwoleniem na budowę oraz stosownymi przepisami prawa. Z oczywistych względów wydanie powyższej decyzji nie oznacza, że prace te zostały wykonane prawidłowo pod względem jakościowym. W niniejszej sprawie wady dotyczą prac zakrytych związanych z izolacją fundamentów, a przy wydawaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie z oczywistych względów organ administracyjny nie ma możliwości kontroli prawidłowości wykonania tych prac opierając się wyłącznie na przedstawionej mu dokumentacji technicznej.

Wnioski biegłego w rozpoznawanej sprawie są przekonujące, a wydanie opinii i jednoznaczne wskazanie przyczyn przenikania wody przez ściany garażu nie wymagało dokonania przez biegłego prac odkrywkowych. O dokonanie zresztą tego rodzaju prac pozwana spółka nie wnosiła. Biorąc natomiast pod uwagę powszechną wiedzę oraz zasady doświadczenia życiowego wnioski biegłego są logiczne i przekonujące. Nie można mieć wątpliwości, że jedyną racjonalną przyczyną zawilgocenia ścian w garażu budynku jest niewykonanie bądź nieprawidłowe wykonanie izolacji ścian fundamentowych na etapie wznoszenia budynku. Pozwana spółka nie wykazała, aby istniały jakiegokolwiek inne niezależne od niej oraz obiektywne okoliczności, które spowodowały przenikanie wody przez ściany garażu. W powyższym zakresie to na pozwanej spółce spoczywał ciężar dowodu (art. 6 kc, art. 232 kpc). Podniesienie gruntu przy budynku od strony ul. (...) mogło wywołać taki skutek, co potwierdził biegły sądowy. Pozwana spółka nie wykazała jednak, że tak było rzeczywiście. Pozwana spółka nie wnosiła o wykonanie odkrywki fundamentów i uzupełnienie opinii w powyższym zakresie. Fakt podniesienia gruntu po jednej stronie budynku nie mógł być natomiast wyłączną przyczyną przenikania wody przez ściany garażu. Problem ten dotyczył bowiem nie tylko ściany budynku od strony ul. (...), lecz również pozostałych ścian. W tym zakresie sąd podziela opinię biegłego, że podniesienie gruntu po jednej stronie budynku mogło przyczynić się do zwiększenia przenikania wody, lecz w tym zakresie brak jest podstaw do jakichkolwiek kategoriycznych wniosków bez dodatkowych czynności dowodowych. O przeprowadzenie takich czynności pozwana spółka nie wnosiła. Jej zarzuty przyczynienia się do zalewania garażu przez jednego ze współwłaścicieli nie zostały wykazane. Podkreślić natomiast należy, że jednoznaczne w swojej treści zeznania świadków oraz zdjęcia (k. 126) wskazują jednoznacznie, że prace przy izolacji budynku nie zostały wykonane bądź zostały wykonane wadliwie. Braki w izolacji zostały zresztą ujawnione w trakcie prac naprawczych wykonywanych przez W. F. na jesieni 2012 r. Zeznania świadka W. F. (k. 170-171) są w powyższym zakresie jednoznaczne. Dokonał on na zlecenie pozwanej spółki częściowej odkrywki fundamentów na odcinku kilku metrów od klatki schodowej do wjazdu do garażu celem wykonania prac naprawczych. Okoliczność braku izolacji w postaci masy bitumicznej została udokumentowana zdjęciami, których prawdziwość i wiarygodność nie budzi wątpliwości (k. 125). W powiązaniu z

zeznaniem przesłuchanych w sprawie świadków nie można mieć wątpliwości co do wadliwości wykonania izolacji na etapie wznoszenia budynku. Nie ulega wątpliwości, że tego rodzaju usterki są cechami, które zmniejszają wartość oraz użyteczność sprzedanej rzeczy w rozumieniu art. 556 §1 kc.

Podzielając w całości wnioski biegłego sądowego w niniejszej sprawie sąd podziela również jego pogląd, iż zaniechanie wykonania odwodnienia liniowego wewnątrz garażu nie było niezgodne ze sztuką budowlaną, a odstępstwa w tym zakresie od projektu nie były istotne w świetle przepisów prawa budowlanego. Biegły wyjaśnił przy tym szczegółowo, że tego rodzaju odwodnienie liniowe wewnątrz garażu (kratka przebiegająca przez środek garażu) miało na celu odprowadzenie nadmiaru wody (bądź topniejącego śniegu) ściekającej z samochodów. Należy zgodzić się z poglądem biegłego, że w przypadku prawidłowej izolacji ścian fundamentowych zabezpieczających garaż przed przenikaniem wody z zewnątrz odstępstwo od wykonania odwodnienia liniowego garażu nie miałyby jakiegokolwiek negatywnego wpływu na użytkowanie garażu. Podzielając powyższy pogląd należy konsekwentnie stwierdzić, że zmiana projektu budynku nie była odstępstwem zagrażającym bezpieczeństwu czy też zmniejszającym jego wartość czy też użyteczność. W powyższym zatem zakresie nie mamy do czynienia z wadą w rozumieniu art. 556 §1 kc.

O stwierdzeniu wad budynku powodowie poinformowali pozwaną spółkę z zachowaniem terminu określonego w art. 563 §1 kc. Zgodnie z treścią tego przepisu (w obowiązującym wówczas brzmieniu) kupujący traci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca od jej wykrycia, a w wypadku gdy zbadanie rzeczy jest w danych stosunkach przyjęte, jeżeli nie zawiadomi sprzedawcy o wadzie w ciągu miesiąca po upływie czasu, w którym przy zachowaniu należytej staranności mógł ją wykryć. Naruszenie powyższego terminu pozwana spółka podniosła dopiero na etapie głosu stron nie podnosząc tego rodzaju zarzutów na wcześniejszym etapie postępowania. Z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków wynika, że już na etapie wznoszenia budynku występowały problemy z zalewaniem garażu, a pozwana spółka wykonywała dodatkowe czynności naprawcze i izolacyjne. Problemy dotyczące przenikania wody do garażu przez ściany i posadzkę ujawniły się na przełomie kwietnia i maja 2010 r. i były natychmiast ustnie zgłaszane pozwanej spółce. Spójne i logiczne były w tym zakresie zeznania świadków C. S. (k. 98, 155-156) i K. C. (k. 98-99, 157-158), a na okoliczności przeciwne pozwana spółka nie składała jakichkolwiek wniosków dowodowych. W powyższych okolicznościach istnieją podstawy do przyjęcia, że pismo K. C. z dnia 17 maja 2010 r. (k. 42) nie było w tych okolicznościach pierwszym sygnałem przekazanym pozwanej spółce w zakresie wystąpienia wad budynku. Podkreślić natomiast należy, że przewidujący obowiązek dokonania notyfikacji wady przepis art. 563 §1 kc nie wymaga od kupującego zachowania formy pisemnej. W pełni skuteczne jest powiadomienie sprzedającego również w formie ustnej. W świetle logicznych i spójnych zeznań świadków C. S. (k. 98, 155-156) i K. C. (k. 98-99, 157-158) należy stwierdzić, że pozwana spółka była informowana o przeciekaniu wody przez ściany budynku jeszcze przed otrzymaniem pisma z dnia 17 maja 2010 r. z zachowaniem terminu określonego w art. 563 §1 kc.

Dalsze rozważania w zakresie notyfikacji wady w tej sytuacji stają się zbędne. Ze względu jednak na szczególne okoliczności rozpoznawanej sprawy nie sposób jednak powstrzymać się od ich oceny. Nie można podzielić sformułowanego na etapie głosu stron stanowiska pozwanej spółki, że notyfikacja wady powinna zostać dokonana przez powodów, a nie przez zarządcę nieruchomości. Przepis art. 563 §1 kc nie wymaga od kupującego osobistego działania w zakresie poinformowania sprzedającego o wadzie sprzedanej rzeczy. Przyjęcie odmiennej interpretacji powyższego przepisu prowadziłoby do nieracjonalnych wniosków niemożliwych do zaakceptowania. Należałoby bowiem przyjąć, że zgłaszając wadę kupujący nie może działać przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. W rozpoznawanej sprawie istotne jest, że z treści pisma zarządcy nieruchomości z dnia 17 maja 2010 r. wynika, że usterki zostały zgłoszone zarządcy podczas zebrania właścicieli nieruchomości. Wystąpienie przez zarządcę nieruchomości z pismem z dnia 17 maja 2010 r. odbyło się zatem nie tylko za wiedzą i zgodą powodów, lecz przede wszystkim z ich inicjatywy w związku z dotychczasowymi nieskutecznymi ustnymi zgłoszeniami faktu zalewania garażu. W powyższych okolicznościach skuteczność notyfikacji wady pismem z dnia 17 maja 2010 r. nie może budzić jakiegokolwiek wątpliwości. Kontynuując rozważania prawne w zakresie notyfikacji wady fizycznej nie można tracić z pola widzenia w niniejszej sprawie tego, że w przypadku takiego przedmiotu sprzedaży jak budynek wykrycie wady z reguły wymaga zasięgnięcia opinii specjalisty. W art. 563 §1 kc chodzi bowiem o moment faktycznego, definitywnego

"wykrycia" wady przez kupującego, nie zaś o jego domniemania, przecucia w tym zakresie czy stopień determinacji do stanowczego ustalenia wad (np. wyrok SN z dnia 8 maja 2003 r., II CKN 39/01; wyrok SN z dnia 26 sierpnia 2004 r., I CK 91/04; wyrok SA w Szczecinie z dnia 21 lutego 2013 r., I ACa 732/12; wyrok SN z dnia 14 lutego 1967 r., I CR 521/66). W rozpoznawanej sprawie powodowie mogli mieć uzasadnione podejrzenia, że zawilgocenia ścian w garażu wynikają z wadliwego wykonawstwa izolacji. Pełną wiedzę na temat wadliwości i usterek obciążających pozwaną spółkę uzyskali oni jednak dopiero w grudniu 2010 r. po wydaniu opinii technicznej przez E. W.. W tym czasie pozwana spółka od kilku miesięcy była już bezskutecznie wzywana przez powodów do usunięcia wady.

Biorąc pod uwagę całokształt powyższych rozważań nie można mieć wątpliwości, że podniesiony przez pełnomocnika pozwanej spółki na etapie głosu stron zarzut naruszenia terminu wynikającego z art. 563 §1 kc jest bezzasadny.

Reasumując dotychczasowe rozważania należy stwierdzić, że powodom przysługuje wynikające z art. 561 §2 kc prawo do żądania usunięcia wad budynku przy ul. (...). Treść powyższego przepisu wskazuje, że w przypadku żądania usunięcia wady istotny czy też nieistotny charakter wad nie ma żadnego znaczenia. Istotą usunięcia wady sprzedanej rzeczy jest przywrócenie jej wszelkich walorów użytkowych, funkcjonalnych czy estetycznych jakie powinna ona mieć zgodnie z warunkami zawartej umowy sprzedaży. Dotychczasowe próby pozwanej spółki w powyższym zakresie nie były skuteczne. W oparciu o stanowczą i przekonującą opinię biegłego sądowego w rozpoznawanej sprawie należy stwierdzić, że wyłącznie kompleksowe prace dotyczące izolacji budynku zapewnią usunięcie jego wady, a skutkiem zabezpieczenia budynku wyłącznie od wewnątrz będzie nieprzenikanie wody do garażu przy dalszej degradacji zewnętrznych ścian budynku. Podzielić należy sformułowany przez biegłego sądowego na terminie rozprawy w dniu 7 lipca 2015 r. wniosek, że wyłącznie sformułowany w jego opinii głównej jako pierwszy kompleksowy sposób usunięcia wady pozwoli na zapewnienie prawidłowego użytkowania budynku w przyszłości.

W związku z powyższym, na podstawie art. 561 §2 kc w pkt. I wyroku sąd zobowiązał pozwaną spółkę do usunięcia wad fizycznych budynku położonego w B. przy ul. (...) dotyczących nieprawidłowo wykonanej izolacji i nieskutecznego drenażu opaskowego poprzez rozebranie elementów małej architektury i nawierzchni, wykonanie wykopów wokół budynku w miejscach gdzie występuje izolacja, naprawę i uzupełnienie izolacji pionowej, wykonanie izolacji poziomej w dalszej części budynku metodą iniekcji, kontrolę i ewentualne przełożenie drenażu opaskowego, a następnie zasypanie wykopów oraz odtworzenie uprzednio rozebranych schodów, tarasów, nawierzchni z kostki, ogródków przydomowych. Wyznaczony w pkt. I wyroku termin 1 miesiąca od daty uprawomocnienia się orzeczenia na wykonanie powyższych prac jest właściwy przy uwzględnieniu, że o konieczności usunięcia wad pozwana spółka ma wiedzę od około 5 lat.

Przy orzekaniu o kosztach procesu w niniejszej sprawie sąd miał na względzie, że w dotychczasowym orzecznictwie przyjmuje się domniemanie, które akceptuje również sąd w składzie rozpoznającym przedmiotową sprawę, że umówione wynagrodzenie pełnomocnika, mieszczące się w granicach stawek, stanowi koszt niezbędny do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2003 r., III CZP 40/00). Koszty zastępstwa procesowego w rozpoznawanej sprawie zostały określone w stawce minimalnej, a ewentualne uprawnienie sądu wynikające z art. 109 §2 kpc nie może prowadzić do obniżenia wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika poniżej stawki minimalnej (postanowienie SN z dnia 16 lutego 2012 r., IV CZ 107/11). Nie można jednak pominąć w rozpoznawanej sprawie tego, że powodowie byli reprezentowani przez tego samego adwokata, którego stanowisko wynikało ze wspólnych dla wszystkich powodów okoliczności faktycznych i tych samych argumentów prawnych. Okoliczność powyższa powinna mieć wpływ na orzeczenie o kosztach procesu (uchwała SN z dnia 30 stycznia 2007 r., III CZP 130/06), a zgodnie z treścią art. 102 kpc w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Konieczność zastosowania w niniejszej sprawie art. 102 kpc występuje również w rozpoznawanej sprawie. Zastosowanie art. 102 kpc uzasadniać może bowiem między innymi niewspółmierność wysokości kosztów pomocy prawnej poniesionych przez stronę wygrywającą proces do stopnia zawichości sprawy i nakładu pracy pełnomocnika (postanowienie SN z dnia 7 grudnia 2011 r., II CZ 105/11, wyrok SN z dnia 21 maja 1999 r., I PKN 59/99; postanowienie SA w Katowicach z dnia 29 września 1998 r., III APz 29/98). Sąd w składzie rozpoznającym przedmiotową sprawę nie podziela poglądów przeciwnych pojawiających się w orzecznictwie Sądu Najwyższego (postanowienie SN z dnia 29 listopada 2010 r.,

II PZ 3/10; postanowienie SN z dnia 24 września 2010 r., IV CZ 59/10; postanowienie SN z dnia 13 września 2010 r., II PZ 24/10). W związku z powyższym orzekając o kosztach procesu sąd przyznał powodom koszty zastępstwa procesowego w łącznej wysokości 2400 zł (§6 pkt. 5 rozporządzenia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu). Wspólne koszty powodów dotyczyły jeszcze kwoty 1000 zł tytułem opłaty od pozwu, kwoty 1000 zł dotyczącej wpłaconej i wykorzystanej zaliczki na poczet kosztów opinii biegłych oraz kwoty 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa procesowego (w świetle art. 1 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej opłata należna jest od dokumentu pełnomocnictwa, a w niniejszej sprawie powodowie udzielili pełnomocnictwa procesowego jednym dokumentem). Łącznie koszty procesu poniesione przez powodów wyniosły zatem 4417 zł. (1000 zł + 1000 zł + 2400 zł + 17 zł). Powyższe koszty poniesione przez powodów wspólnie powodują, że na każdego z nich przypada kwota 631 zł (4417 zł / 7 powodów).

W związku z powyższym na podstawie art. 108 §1 kpc w zw. z art. 98 §1 kpc pozwana spółka, jako strona przegrywająca niniejszą sprawę, zobowiązana jest do zwrotu każdemu z powodów koszty procesu w kwocie 631 zł. Powyższe kwoty sąd zasądził od pozwanej spółki na rzecz powodów w pkt. II wyroku.

Zawarte w pkt. III wyroku rozstrzygnięcie o poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatkach w toku postępowania oparto o treść przepisu art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity DZ.U. Nr 90, poz. 594 z 2010 r. ze zm.). Wydatki postępowania, które tymczasowo poniósł Skarb Państwa w toku postępowania wynoszą łącznie 839,54 zł i dotyczą części przyznanego biegłemu ze Skarbu Państwa wynagrodzenia za sporządzenie opinii głównej, kosztów stawienia biegłego na rozprawie i ustnego wyjaśnienia przez niego opinii. Przy odpowiednim zastosowaniu zasady określonej w art. 98 §1 kpc obowiązkiem zapłaty powyższej kwoty sąd obciążył pozwaną spółkę w pkt. III wyroku.

Strona pozwana zaskarżyła w całości wyrok Sądu Rejonowego w Bielsku - Białej Wydział I Cywilny z dnia 17 sierpnia 2018r. sygn. akt I C 350/12 orzeczeniu temu zarzucając:

1. nieważność postępowania na skutek braku należytego umocowania pełnomocnika powodów do występowania w niniejszej sprawie;
2. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy, a to :
 - a. art. 321 § 1 k.p.c. poprzez orzeczenie o roszczeniu powodów, które było co prawda objęte żądaniem, zgłoszonym jednak w mniejszym rozmiarze niż uwzględnionym w wyroku, bez uprzedniego dokonania przez powodów zmiany powództwa, co stanowi orzeczenie ponad żądanie sprzeczne z zakazem wynikającym z wskazanego przepisu;
 - b. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego i dokonanie dowolnej i wybiórczej oceny zgromadzonych dowodów skutkujące sprzecznością istotnych ustaleń dokonanych przez Sąd z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz wskazaniem wiedzy i doświadczenia życiowego;
3. błąd w ustaleniach faktycznych przyjęty za podstawę wyroku polegający na przyjęciu, iż:
 - a) garaż budynku przy ul. (...) stanowi część wspólną nieruchomości, podczas gdy garaż stanowi odrębną nieruchomość - lokal niemieszkalny, wyodrębniony na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i umowy sprzedaży zawartej przez pozwaną spółkę z E. -C. - S. w dniu 13 lipca 2009r. Rep. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Bielsku - Białej prowadzi odrębną księgę wieczystą nr (...);
 - b) powodowie poinformowali pozwaną spółkę w zachowaniu 1 miesięcznego terminu od wykrycia wady o stwierdzeniu wad, w sytuacji gdy zgłoszenie wady zostało dokonane wyłącznie przez zarządcę nieruchomości, który nie legitymował się stosowanym pełnomocnictwem od powodów upoważniającym do zawiadomienia o wadach;

c) nie wykonano w garażu spadu technologicznego umożliwiającego spływanie wody z garażu do kratki sytuacji, gdy w tym zakresie odnoszącym się do elementów specjalistycznych budynku nie przeprowadzono dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa, a Sąd oparł się wyłącznie na zeznaniach świadków, którzy nie posiadają wiedzy specjalistycznej w tej dziedzinie,

d) powód J. P. (1), który dokonał samowolnego i nielegalnego podniesienia terenu, wbrew zatwierdzonemu projektowi budowlanemu, nie doprowadził do przyczynienia się do zalań garażu podczas, z opinii biegłego

wynika że okoliczność ta mogła przyczynić się do zwiększonego przenikania wody przez ściany garażu; naruszenie prawa materialnego a to :

a) art. 563 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 25.12.2014 poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, iż zarządca nieruchomości przy ul. (...), bez posiadania stosownego umocowania od powodów mógł dokonać skutecznego zawiadomienia o wadach i nie nastąpiło w tym zakresie uchybienie miesięcznemu terminowi do zawiadomienia o wadach, w sytuacji gdy zgłoszenie wady zostało dokonane wyłącznie przez zarządcę nieruchomości, który nie legitymował się stosowanym pełnomocnictwem od powodów, zaś zawiadomienia o wadach nie może skutecznie dokonywać podmiot trzeci nie będący stroną stosunku sprzedaży;

b) art. 563 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 25.12.2014 w zw. z art. 6 k.c. poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, iż powodowie skutecznie z zachowaniem terminu zawiadomili pozwaną spółkę o wadach garażu jeszcze przed złożeniem przez zarządcę nieruchomości K. C. pisma z dnia 17 maja 2010r., w sytuacji gdy powodowie nie wykazali kiedy dokładnie (w jakich datach) wyryli wady i kiedy ustanie notyfikowali wady wykonawcy;

c) art. 568 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 25.12.2014 poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że powodom przysługują roszczenia z tytułu rękojmi, w sytuacji gdy roszczenia te wygasły z upływem trzech lat licząc od dnia wydania powodom nieruchomości, a wytoczenie powództwa nie ma wpływu na bieg terminu prekluzyjnego wynikającego z tego przepisu;

d) naruszenie przepisu art. 561 § 2 k.c. brzmieniu obowiązującym do dnia 25.12.2014r. poprzez jego zastosowanie w przedmiotowej sprawie, podczas gdy przepis ten stanowi o uprawnieniu kupującego do odstąpienia od umowy w razie gdy sprzedawca wady nie usunie, zaś powodowie od umowy nie odstąpili, ani nie wskazali że zamierzają od niej odstąpić;

e) naruszenie przepisu art. 561 § 2 k.c. brzmieniu obowiązującym do dnia 25.12.2014r. poprzez uniemożliwienie zobowiązanemu z tytułu rękojmi dokonania wybór sposobu spełnienia swoich obowiązków wobec kupującego w postaci usunięcia wad fizycznych rzeczy, skoro istnieje prostsza i mniej inwazyjna metoda zapewniająca przywrócenie możliwości normalnego korzystania z rzeczy,

f) art. 209 k.c. poprzez przyjęcie, iż powodom A. G. i J. G. przysługuje roszczenie z tytułu rękojmi za wady fizyczne garażu podziemnego w budynku przy ul. (...) w B., w sytuacji gdy garaż podziemny stanowi odrębną nieruchomość - lokal niemieszkalny, wyodrębniony na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i umowy sprzedaży zawartej przez pozwaną spółkę z E. - C. - S. w dniu 13 lipca 2009r. Rep. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Bielsku - Białej prowadzi odrębną księgę wieczystą nr (...), zaś powodom A. G. i J. G. nie przysługuje prawo własności w tym lokalu, -

Mając powyższe na uwadze skarżący wniósł o:

1. uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania;
2. Ustalenie wartości przedmiotu zaskarżenia w myśl art. art. 368 § 2 k.p.c. w z art. 25 § 1 k.p.c. i zarządzenie w tym celu dochodzenia; ewentualnie

3. zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa w całości;

a także

4. o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność ustalenia kosztów usunięcia wad w sposób nakazany przez Sąd I instancji w pkt 1 wyroku, a także czasookresu koniecznego do wykonania tego typu prac;

5. zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie oraz przyznanie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie wskazać należało na niedopuszczalność żądania określenia na etapie postępowania apelacyjnego wartość przedmiotu zaskarżania na kwotę 50000zł, tylko na potrzeby zagwarantowania sobie możliwości wniesienia ewentualnej skargi kasacyjnej. Sąd Okręgowy dał temu wyraz w pkt. 1 wyroku. Zgodnie bowiem z poglądem wyrażonym w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2015 r. III CZ 31/15 (zob. także przywołane w uzasadnieniu tego orzeczenia bogate orzecznictwo), co sąd odwoławczy akceptuje zasadą jest, że wartość przedmiotu zaskarżenia skargą kasacyjną nie może przewyższać wartości przedmiotu sporu, a ten w niniejszej sprawie wynosił 20000zł, ani wartości przedmiotu zaskarżenia w postępowaniu apelacyjnym, a wyjątki od niej dotyczą rozszerzenia powództwa oraz zasądzenia ponad żądanie.

W pierwszej kolejności należało stwierdzić, iż nie występował przypadek nieważności postępowania (pkt. 1 apelacji) wynikający z art. 379 pkt. 2 kpc, gdyż pozwani byli reprezentowani przez pełnomocnika procesowego, który mógł w niniejszym postępowaniu pełnić taką rolę. Po drugie przedmiot postępowania odnosił się do usunięcia wad tkwiących w tych częściach nieruchomości przy ul. (...), które niewątpliwie posiadają cechy nieruchomości wspólnej (ściany budynku). Zgodnie bowiem z art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2015.1892 j.t.) nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Powszechnie zatem przyjmuje się także, że współwłasnością objęte są ściany zewnętrzne, dachy oraz fundamenty (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 9 maja 2014 r. I ACa 71/14, Lex). W wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w G. z dnia 22 stycznia 2010 r. II SA/Gl 115/09 zostało jednoznacznie wskazane, że nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W myśl przyjętych w doktrynie i judykaturze poglądów za elementy takie uważa się fundamenty, dach, ściany nośne, klatkę schodową, przewody, instalacje wodne, ogrzewcze itp.(LEX nr 600123). Ponadto garaż mógłby także stanowić odrębną nieruchomość, gdyby na przykład nastąpił podział fizyczny wzdłuż ściany pionowej oddzielającej budynek mieszkalny od budynku, w którym jest garaż (Wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 13 stycznia 2012 r. III Ca 1002/11), ale taka sytuacja nie zachodziła w niniejszej sprawie. Zatem fakt wyodrębnienia odrębnej nieruchomości w postaci garażu podziemnego nie miał w sprawie wpływu na treść pełnomocnictwa. Ponadto wskazać należało, że negatywne oddziaływanie wody na ściany nośne budynku, stanowiące części wspólne zarówno wyodrębnionych lokali mieszkalnych, jak i garażu podziemnego może występować nie tylko z zewnątrz od strony gruntu, lecz również od strony wewnętrznej, po przeniknięciu wody do garażu (działanie wtórne). Zatem w całości należało podzielić uwagi podniesione w tym zakresie w odpowiedzi na apelację. Tym samym niezasadnym okazał się również zarzut naruszenia art. 233§1 kpc okresowy w pkt. 3 a), gdyż wprawdzie garaż nie stanowił części wspólnej, ale elementy konstrukcyjne, w szczególności ściany zewnętrzne bez wątpienia stanowiły części wspólne zarówno nieruchomości lokalowych, jak i garażu.

Zarzut naruszenia art. 321§1 kpc okazał się również chybiony. Powodowie pismem procesowym z dnia 19.01.2015r. nie zmienili swojego żądania w myśl art. 193§1 kpc, gdyż konsekwentnie w toku całego postępowania żądali wykonania takich czynności faktycznych, które w sposób skuteczny, zgodnie z zasadami wiedzy i sztuki budowlanej doprowadzą

do wyeliminowania skutków wpływu wód gruntowych na elementy konstrukcyjne budynku przy ul. (...). Ponieważ w ich ocenie pierwsza z metod naprawy określona w pisemnej opinii biegłego sądowego W. C. (2) z dnia 27.11.2014r. (k. 185) jest właściwsza, tym samym sprecyzowali treść zasadniczego żądania polegającego na „dokonaniu trwałego i zgodnego z zasadami sztuki budowlanej usunięciu wady budynku (...) w postaci niewłaściwie wykonanej izolacji przeciw-wilgociowej (...)”. Sąd Okręgowy akceptuje tym samym wypowiedź orzecznictwa, z której wynika, że związanie granicami żądania nie oznacza jednak, że sąd jest w sposób bezwzględny związany samym sformułowaniem żądania. Jeżeli sformułowanie konkluzji pozwu jest niejasne czy niewłaściwe, sąd może je stosownie zmodyfikować, z tym że musi uczynić to zgodnie z wolą powoda. Odmienne ujęcie tej kwestii byłoby przejawem niczym nieuzasadnionego formalizmu i prowadziłyby do wypaczenia zasady wyrażonej w art. 321 § 1 k.p.c. (zob. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2006 r. IV CK 376/05; wyrok SN z dnia 23.07.2015r., I CSK 549/14). W niniejszym przypadku, co zostało już powiedziane sformułowanie żądania pozwu było prawidłowe, lecz ogólne i zgodnie z wolą powodów, co potwierdzili w odpowiedzi na apelację, Sąd I instancji uwzględnił szczegółowy zakres prac jakie należy przeprowadzić, aby urzeczywistnić żądanie pozwu, a tym samym cel postępowania. Reasumując, treść zaskarżonego wyroku nie wychodziła zatem poza treść żądania.

Zarzut naruszenia art. 233§1 kpc wskazany w pkt. 3 d) apelacji okazał się również bezpodstawny, gdyż ewentualny wpływ podniesienia terenu przez J. P. (1) można byłoby rozważać w ramach przyczynienia się do szkody, gdyby niniejszy spór dotyczył roszczenia odszkodowawczego wyrażonego w pieniądzu. Ponadto, co wykazało postępowanie dowodowe podwyższenie terenu nie było wyłączną i jedyną przyczyną zalewania terenu, a tym samym nawet, gdyby teren ten nie został podwyższony, to i tak omawiane wady by wystąpiły. Skarżący nie wskazał ponadto w apelacji na czym miał polegać błąd sądu I instancji, że nie uwzględnił w sposób należyty okoliczności podwyższenia terenu tylko od jednej ze stron budynku.

W zakresie zarzutu naruszenia art. 233§1 kpc określonego w pkt. 3 b) skarżący nie zakwestionował w sposób skuteczny w tym zakresie dowodów przeprowadzonych przez Sąd Rejonowy, który w sposób przekonujący, rzeczowy i logiczny przyjął, że notyfikacja wady nastąpiła w ustawowym terminie i mogła być dokonana w sposób ustny. Ponadto, jak słusznie to podniósł pełnomocnik powodów w odpowiedzi na apelację, gdyby strona pozwana nie uznawała na etapie przedsądowym skuteczności notyfikacji wady, to bez wątpienia nie zawarłaby porozumienia z dnia 12.10.2012r., na mocy którego podjęła się, jak się później okazało nieskutecznej próby usunięcia omawianej wadliwości (przecieków i zawilgoceń) części wspólnych nieruchomości budynkowej przy ul. (...). W tym zakresie należało w pełni zaakceptować wypowiedzi sądu rejonowego, że zawiadomienie o wadzie może być złożone w każdej formie, tj. również ustnie, a jedynie strona dochodząca roszczeń z tytułu rękojmi może mieć późniejszy problem z wykazaniem (art. 6 kc w zw. z art. 232 zd.1 kpc) tego faktu i dlatego też ustawodawca jedynie preferuje pisemną formę zawiadomienia o wadach dla celów dowodowych.

Jeśli chodzi o zarzut kto jest podmiotem właściwym do zawiadomienia o wadach (zarzut naruszenia art. 563§1 kc zgodnie z brzmieniem tego przepisu sprzed zmiany wprowadzonej ustawą z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (Dz. U. z dnia 24 czerwca 2014 r.)– pkt. 4 a) apelacji), to wskazać należało, że wynikający z przepisu obowiązek zawiadomienia sprzedawcy przez kupującego nie wymaga osobistej realizacji, niemniej oświadczenie wiedzy musi pochodzić od kupującego. Wbrew zarzutom apelacji, osoba, która przekazuje zawiadomienie nie musi dysponować pełnomocnictwem materialnoprawnym. Z uwagi na to, że pełnomocnictwo stanowi umocowanie do podejmowania w cudzym imieniu czynności prawnych (art. 95 § 1 k.c.), a zawiadomienie należy do zdarzeń prawnych, ale nie jest czynnością prawną - wymaganie udzielenia pełnomocnictwa do dokonania takiej czynności nie znajduje uzasadnienia w przepisach art. 95 oraz art. 98 k.c. i nast.. Umocowanie do dokonania czynności nie mającej charakteru czynności prawnej zwykle określa się terminem upoważnienia. Upoważnienie nie wymaga formy pisemnej, może być dokonane w sposób dorozumiany, a ocena, czy do takiego upoważnienia doszło wymaga rozważenia okoliczności, które spowodowały, że dana czynność wykonana została przez inną osobę niż bezpośrednio zobowiązana. Jeżeli zawiadomienia dokonała osoba nie mająca upoważnienia, do powstałej sytuacji, ze względu na jej podobieństwo do działania przez rzekomego pełnomocnika, można analogicznie odnieść regulację dotyczącą skutków dokonania jednostronnej czynności prawnej bez pełnomocnictwa - art. 104 k.c. w zw. z art. 103 § 1 i 2 k.c. Unormowanie

to jako zasadę przewiduje nieważność jednostronnej czynności podjętej bez umocowania (art. 104 zd pierwsze k.c.). Jednak w wypadku, kiedy adresat oświadczenia wyraził zgodę na działanie bez umocowania, stosuje się odpowiednio przepis o zawarciu umowy bez umocowania - art. 103 k.p.c., co oznacza, że czynność traktowana jest jako dotknięta bezskutecznością zawieszoną. Potwierdzenie takiej czynności przez uprawnionego wywołuje jej pełną skuteczność, a adresat oświadczenia - w celu wyjaśnienia sytuacji - może wyznaczyć uprawnionemu odpowiedni termin do oświadczenia się, czy potwierdza czy też nie potwierdza dokonanie tej czynności (zob. uzasadnienie wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2010 r. I CSK 75/10). Sąd Okręgowy w pełni podziela zaprezentowany nurt orzecznictwa, gdyż bez wątplenia strona pozwana w pełni akceptowała, że wady budynku są przede wszystkim zgłaszane pozwanemu przez zarządcę budynku, a nie osobiście przez właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych. Bez wątplenia również pozostawało, że zarządca posiadał upoważnienie do realizacji w imieniu powodów notyfikacji wad. Gdyby pozwany nie akceptował na pierwszym etapie formy ustnej zgłaszania wad oraz występowania pośrednika w osobie zarządcy, to powinien był to wyrazić już wtedy, a nie czynić z tego powodu zarzut na obecnym etapie postępowania. Ponadto, skoro strona pozwana na podstawie zawiadomień zarządcy czyniła czynności naprawcze, czego przejawem było zawarcie porozumienia z dnia 12.10.2012r., tym samym z daleko posuniętej ostrożności uznać także należało, że pozwany potwierdził tym samym uprzednie czynności zawiadomienia o wadach (zob. uzasadnienie wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2010 r. I CSK 75/10 w zakresie zastosowania art. art. 104 zd. 2 k.c.). Reasumując Sąd nie aprobuje formalistycznego i bardzo rygorystycznego w stosunku do powodów zapatrywania na omawianą kwestię zawartą w pisemnej apelacji. Wskazać należało dodatkowo, że jak wynikało z uzasadnienia wyroku SN z 15.06.2015r. Sygn. akt I CSK 355/14, wskazał on, że zarządca rzeczą wspólną może samodzielnie wykonywać tylko czynności zwykłego zarządu, a do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu musi mieć zgodę (jednomyślną) współwłaścicieli albo sądu (porównaj między innymi wyrok Sądu Najwyższego z 29 listopada 2012 r. II CSK 141/11, niepubl.). Do czynności zwykłego zarządu należą załatwianie spraw związanych z normalną eksploatacją i zarządzaniem (administrowaniem) rzeczą wspólną. Do czynności zwykłego zarządu zalicza się więc pobieranie pożytków i dochodów, konserwację, administrację i szeroko rozumianą ochronę rzeczy w postaci podejmowania czynności zachowawczych takich jak wytoczenie powództwa o ochronę własności, posiadania, o zapłatę czynszu itp., zawieranie umów z osobami trzecimi w tym zakresie, w tym także zawieranie umów związanych z zarządem i eksploatacją, a także ze sposobem korzystania przez współwłaścicieli z rzeczy wspólnej. Jak słusznie zauważył Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z 25 marca 1994 r. III CZP 182/93 (OSNCP 1994, nr 7-8, poz. 146), zmiany następujące w stosunkach społeczno-gospodarczych, a zwłaszcza rozszerzająca się sfera prywatnej działalności gospodarczej, mają wpływ na rozszerzanie zakresu czynności objętych pojęciem zwykłego zarządu i na jego elastyczne rozumienie.

Skoro zatem zarządzanie i administrowanie rzeczą wspólną zalicza się do czynności zwykłego zarządu, a zarządca, w tym także zarząd wspólnoty mieszkaniowej, może samodzielnie podejmować wyłącznie czynności zwykłego zarządu, tym samym nie można było odmówić zarządcy prawa do zawiadomienia pozwanego w imieniu właścicieli wyodrębnionych lokali o wadach obiektu, tym bardziej, że kolejne, tym razem sformalizowane zawiadomienie o wadach (pismo z dnia 17.05.2010r.) zostało sporządzone po zebraniu właścicieli, czemu pozwany nie zaprzecza, a tym samym zarządca posiadał upoważnienie do działania w imieniu powodów w zakresie notyfikacji wad.

Racje ma również Sąd Rejonowy, że powodowie pełną wiedzę, a tym samym świadomość o wadach i przyczynach ich ujawnienia się, powzięli dopiero w grudniu 2010r. po wydaniu opinii technicznej sporządzonej przez E. W., a uprzednio mogli, nie mając do tego wystarczającej wiedzy jedynie przypuszczać, domniemywać o istnieniu wad, kierując się w tym względzie co najwyżej zasadami powszechnie dostępnej wiedzy i doświadczenia życiowego. Tym samym również z tej przyczyny pogląd skarżącego, iż powodowie byli zobowiązani wykazać, kiedy dokładnie (w jakiej dacie) wykryli (pierwszy przeciek, zawilgocenie) i kiedy ustnie notyfikowali wady było wymogiem nie znajdującym akceptacji sądu odwoławczego, również z tej przyczyny, że przecież tego rodzaju wady po pierwsze ujawniają się w dłuższym okresie czasu (chyba że mamy do czynienia z nagłym zalaniem, w wyniku powodzi, obfitych powodzi itp.) i niekoniecznie są uchwytnie od razu dla większości, czy też wszystkich właścicieli wyodrębnionych lokali znajdujących się w przedmiotowym budynku. Z doświadczenia życiowego wynika, że osoby takie na początku zgłaszają tego rodzaju usterki ustnie, a jeżeli obserwują brak reakcji, podejmują próby ich dokumentowania, co miało miejsce na przykładzie

niniejszej sprawy. Tym samym zarzut naruszenia prawa materialnego wskazany w pkt. 4 b) apelacji nie zasługiwał na aprobatę.

Zarzut naruszenia art. 568§1 kc (pkt. 4 c) apelacji okazał się także niezasadny. Zgodnie z brzmieniem tego przepisu sprzed zmiany wprowadzonej ustawą z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (Dz. U. z dnia 24 czerwca 2014 r.) uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają po upływie roku, a gdy chodzi o wady budynku - po upływie lat trzech, licząc od dnia, kiedy rzecz została kupującemu wydana. Jak wynikało z analizy księgi wieczystej nr (...) (k. 11-19) sprzedaż lokali stanowiących odrębną własność rozpoczęła się 13.07.2009r. i trwała do dnia 27.05.2010r., a powództwo zostało wniesione do sądu w dniu 23.03.2012r., a tym samym w stosunku do żadnej z wydzielonej nieruchomości lokalowych, do których należą omawiane części wspólne, nie upłynął 3 letni termin zawity do wytoczenia powództwa na podstawie rękojmi przy sprzedaży tego rodzaju rzeczy. Skarżący nie wskazał ponadto metodologii obliczenia, iż w jego ocenie doszło jednak do upływu wskazanego terminu ustawowego, ograniczając się do ogólnikowego wskazania, że sprzedaż lokali miała ogólnie miejsce w okresie 2009-2010, bez odniesienia się do chwili wytoczenia powództwa.

Zarzut naruszenia art. 563§2 kc zgodnie z brzmieniem tego przepisu sprzed zmiany wprowadzonej ustawą z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (Dz. U. z dnia 24 czerwca 2014 r.) – pkt. 4 d) apelacji okazał się również chybiony, gdyż przywołany przepis nie zobowiązuje wbrew stanowisku apelacji, do odstąpienia od umowy, tylko powodowi takie prawo przyznał. Nie oznacza to, że powodowie byli zobowiązani do skorzystania z niego. Mogli ograniczyć się do wyboru uprawnienia do usunięcia wady.

Jeśli chodzi o podniesiony dopiero na etapie postępowania apelacyjnego zarzut odmowy usunięcia wady, ze względu na nadmierność kosztów to wskazać należało po pierwsze, że zgodnie z art. 381 kpc okazał się on spóźniony, czemu Sąd odwoławczy dał wyraz w wydanym postanowieniu, pomijając spóźniony wniosek dowodowy z opinii biegłego sądowego. W konsekwencji podniesiony na etapie postępowania apelacyjnego zarzut odmowy wykonania usunięcia wad okazał się nie tylko, że nie wykazany, ale i spóźniony. Mianowicie, strona pozwana dysponując opinią biegłego sądowego z dnia 27.11.2014r. i stanowiskiem powodów zaprezentowanym w piśmie z 19.01.2015r., co do wyboru droższej metody usunięcia usterek, mogła w tym zakresie podnieść wskazany zarzut, który podlegałby ocenie sądu rejonowego, ewentualnie zażądać uzupełnienia opinii biegłego sądowego, poprzez podanie kwotowo kosztów usunięcia usterek w obu wariantach, czy też mogła dokonać stosownej analizy we własnym zakresie, jako profesjonalny podmiot działający na pierwotnym rynku mieszkaniowym. Strona pozwana pozostała w tym zakresie bierna, nie składając ponadto zastrzeżenia w trybie art. 162 kpc. Po drugie zwrócić należało uwagę, iż należy uwzględnić przy analizie tego zarzutu interes obu stron, stąd też nie da się a priori skonstruować ogólnej granicy „nadmierności kosztów”. Ponadto interesy obu stron, wymagają rozważenia, jaki termin jest terminem „odpowiednim” na usunięcie wady, w rozumieniu tego przepisu, poza również faktycznymi uwarunkowaniami (wynikającymi z przygotowania i przeprowadzenia procesu budowlanego) określającymi możliwość usunięcia wady.

Odnosząc powyższe rozważania do niniejszej sprawy wskazać należało, że dla strony pozwanej, działającej w formie spółki akcyjnej, z nominalnym kapitałem wynoszącym 2000000zł (wartość rynkowa strony pozwanej zapewne wielokrotnie przewyższa tą pozycję), działającym na rynku deweloperskim, w wielu miastach Polski od wielu lat bez wątplenia nawet koszt usunięcia wad według droższej technologii, uwzględniając, że tylko ona nie spowoduje spadku wartości nieruchomości powodów, nie mógłby zostać uznany jako koszt nadmierny, niemożliwy do udźwignięcia dla strony pozwanej pod względem finansowym, jak i organizacyjnym. Ponadto, gdyby strona pozwana zastosowała już w trakcie budowy odpowiednią technologię, to z pewnością koszt zastosowania wtedy właściwej technologii byłby niższy, niż aktualne koszty usunięcia wady wymagające chociażby poniesienia kosztów dokonania odkrycia fundamentów. Ponadto brak jest przekonujących argumentów, aby bardziej chronić interesy strony pozwanej, przyznając jej prawo do stosowania tańszej technologii usunięcia wady, ale w ocenie biegłego sądowego w mniejszym stopniu skutecznej w dłuższym horyzoncie czasu i powodującej możliwość realnego spadku wartości nieruchomości powodów, w porównaniu z interesami powodów, dla których zakup mieszkań był nieporównywalnie wyższym wyrzeczeniem, a w pewnym zakresie służył także ochronie i zachowaniu oszczędności. W przypadku zastosowania tańszej technologii, za którą optuje pozwany, interesy powodów w dłuższym horyzoncie bez wątplenia ulegną zniweczeniu, gdyż tańsza

technologia nie gwarantuje zachowania wartości rynkowej wyodrębnionych lokali i w ostateczności to powodowie w przyszłości staną przed koniecznością usunięcia omawianych wad z własnych środków. Tańsza technologia nie zniweluje bowiem szybszej degradacji ścian konstrukcyjnych budynku od zewnątrz, co w dłuższej perspektywie będzie wiązało się z konieczności przeprowadzenia kapitalnego remontu fundamentów. Biegły ponadto wskazał, co nie zostało zakwestionowane przez pozwanego, że metoda iniekcji krystalicznej nie zabezpiecza żywotności ścian fundamentowych przed przyspieszonym procesem degradacji od zewnątrz i nie eliminuje złego stanu odprowadzania wód (ustana opinia biegłego sądowego W. C. (1), k. 225-226).

Natomiast zasadnym w ocenie Sądu Okręgowego okazał się zarzut wyznaczenia zbyt krótkiego czasu na wykonanie niezbędnych prac. Uwzględniając potrzebę przeprowadzenia niezbędnych czynności administracyjnych i budowlanych realny czas, uwzględniając także okres zimowy będzie termin 6 miesięczny od chwili uprawomocnienia się wyroku.

Ustosunkowując się do zarzutu określonego w pkt. 4 f, tj. naruszenia przepisu art. 209 kc, wskazać należało, że okazał się on nieuzasadniony. Jak bowiem wynikało z aktualnego odpisu kw nr (...) Sądu Rejonowego w Bielsku-Białej wprawdzie doszło do zmiany w trakcie niniejszego procesu tytułu własności wyodrębnionego lokalu nr (...) pozostającego dotychczas we wspólności ustawowej małżeńskiej J. G. i A. G. (k. 20) na rzecz B. Z. (k. 317-318), lecz należało mieć na względzie brzmienie art. 192 pkt.3 kpc, na naruszenie którego jednakże skarżący nie zwrócił uwagi, co powoduje w ostateczności niezasadność omawianego zarzutu.

Reasumując, zaskarżony wyrok podlegał na podstawie art. 386§1 kpc niewielkiej modyfikacji w zakresie terminu usunięcia wad (pkt.2). W pozostałym zakresie ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, jak i przyjęta kwalifikacja prawna były prawidłowe i dlatego też Sąd Okręgowy przyjął je jako własne.

W pozostałym zakresie apelacja na podstawie art. 385 kpc okazała się bezzasadna.

Sąd Okręgowy kierując się tą samą zasadą orzekania o kosztach procesu, zaprezentowaną w zaskarżonym wyroku, zgodnie z wynikiem postępowania odwoławczego na podstawie art. 98§1, 3kpc w zw. z art. 108§1 kpc w zw. z art. 391§1 kpc orzekł jedne koszty zastępstwa procesowego.

SSO Leszek Filapek SSO Andrzej Grygierzec: SSR del. Piotr Łakomiak

Sędzia ref. I instancji: SSR J. Pisarek