

Niniejszy dokument nie stanowi doręczenia w trybie art. 15 zzs<sup>9</sup> ust. 2 ustawy COVID-19 (Dz.U.2021, poz. 1842)

Sygn. akt I ACa 809/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lipca 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Barbara Baran
Protokolant:	Michał Góral

po rozpoznaniu w dniu 7 lipca 2022 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa K. L., P. L., U. M., M. K. (1), J. N., T. K., K. P., W. W. (1), J. W. (1), T. B., B. B. (1)

przeciwko Przedsiębiorstwu (...) sp. z o.o. w K.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 30 maja 2019 r. sygn. akt I C 2087/17

1. oddała apelację;

2. zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów:

a) K. L. i P. L. solidarnie kwotę 4050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych),

b) T. K. i K. P. solidarnie kwotę 4050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych),

c) W. W. (1) i J. W. (1) solidarnie kwotę 4050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych),

d) T. B. i B. B. (1) solidarnie kwotę 4050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych),

e) U. M., M. K. (1) i J. N. kwoty po 4050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych)

- tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Barbara Baran

**Sygn. akt I ACa 809/20**

## UZASADNIENIE

**Zaskarżonym wyrokiem** Sąd Okręgowy w Krakowie zasądził od pozwanego Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. w K. na rzecz powodów:

- K. L. i P. L. solidarnie kwotę 153 800 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 22.01.2014 r. do dnia 31.12.2015 r. oraz wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1.01.2016r. do dnia zapłaty od kwoty 9.300 zł oraz wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 144 500 zł od dnia 4.03.2017.r do dnia zapłaty,

- na rzecz powoda U. M. kwotę 153 800 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 22.01.2014 r. do dnia 31.12.2015 r. oraz wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1.01.2016 r. do dnia zapłaty od kwoty 9 300 zł oraz wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 144 500 zł od dnia 4.03.2017 r. do dnia zapłaty,

- na rzecz powoda M. K. (1) kwotę 153 800 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 22.01.2014 r. do dnia 31.12.2015 r. oraz wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1.01.2016 r. do dnia zapłaty od kwoty 9 300,00 zł oraz wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 144 500 zł od dnia 4.03.2017 r. do dnia zapłaty;

- na rzecz powódki J. N. kwotę 153 800 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 22.01.2014 r. do dnia 31.12.2015 r. oraz wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1.01.2016 r. do dnia zapłaty od kwoty 9 300 zł oraz wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 144 500 zł od dnia 4.03.2017 r. do dnia zapłaty,

- na rzecz powódki T. K. kwotę 76 900 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 22.01.2014 r. do dnia 31.12.2015 r. oraz wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1.01.2016 r. do dnia zapłaty od kwoty 4680 zł oraz wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 72 220 zł od dnia 4.03.2017 r. do dnia zapłaty;

- na rzecz powódki K. P. kwotę 76 900 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 22.01.2014 r. do dnia 31.12.2015 r. oraz wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1.01.2016 r. do dnia zapłaty od kwoty 4680 zł oraz wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 72 220 od dnia 4.03.2017 r. do dnia zapłaty,

- na rzecz powodów W. W. (1) i J. W. (1) solidarnie kwotę 153 800 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 22.01.2014 r. do dnia 31.12.2015 r. oraz wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1.01.2016 r. do dnia zapłaty od kwoty 9.300 zł oraz wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 144 500 zł od dnia 4.03.2017 r. do dnia zapłaty,

- na rzecz powodów T. B. i B. B. (1) solidarnie kwotę 153 800 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 22.01.2014 r. do dnia 31.12.2015 r. oraz wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1.01.2016 r. do dnia zapłaty od kwoty 9.300 zł oraz wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 144 500 zł od dnia 4.03.2017 r. do dnia zapłaty.

Sąd Okręgowy na zasadzie art. 98 k.p.c. ustalił, że strona pozwana ponosi 100% kosztów procesu i na zasadzie art. 108 k.p.c. pozostawił ich szczegółowe wyliczenia referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie.

**Bezspornym w sprawie było**, że strona pozwana w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zawarła z powodami w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości.

Aktem notarialnym z dnia 17 listopada 2011 r., Rep. (...) K. L. oraz P. L. nabyli na prawach wspólności majątkowej działkę nr (...) o powierzchni 0,0442 ha, zabudowaną budynkiem mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w K., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), oraz udział wynoszący 1/10 części niezabudowanej działki nr (...) o pow. 0,1004 ha, stanowiącej wewnętrzną drogę dojazdową, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

Aktem notarialnym z dnia 27 marca 2013 rr., Rep. (...) U. M. nabył działkę nr (...) obszaru 443 m<sup>(2)</sup>, zabudowaną budynkiem mieszkalnym nr(...) przy ul. (...) w K., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), oraz udział wynoszący 1/10 części niezabudowanej działki nr (...) o pow. 0,1004 ha, stanowiącej wewnętrzną drogę dojazdową, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

Aktem notarialnym z dnia 11 września 2009 r., Rep. (...) M. K. (1) nabył działkę nr (...) o powierzchni 5a 16m<sup>(2)</sup>, zabudowaną budynkiem mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w K., niezabudowaną działkę nr (...) o pow. 34m<sup>(2)</sup> położoną w K.(...), dla których prowadzona jest księga wieczysta nr (...), oraz udział wynoszący 1/10 części niezabudowanej działki nr (...) o pow. 0,1004 ha, stanowiącej wewnętrzną drogę dojazdową, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

Aktem notarialnym z dnia 19 marca 2010 r., Rep. (...) J. N. nabyła działkę nr (...) o powierzchni 0,0442 ha, zabudowaną budynkiem mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w K., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), oraz udział wynoszący 1/10 części niezabudowanej działki nr (...) o pow. 0,1004 ha, stanowiącej wewnętrzną drogę dojazdową, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

Aktem notarialnym z dnia 13 maja 2010 r., Rep. (...) T. K. oraz K. K. (obecnie: P.) nabyły w udziałach wynoszących po 1/2 części działkę nr (...) o powierzchni 0,0449 ha, zabudowaną budynkiem mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w K., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), oraz udziały wynoszące po 1/20 części niezabudowanej działki nr (...) o pow. 0,1004 ha, stanowiącej wewnętrzną drogę dojazdową, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

Aktem notarialnym z dnia 13 maja 2010 r., Rep. (...) W. W. (1) oraz J. W. (1) nabyli na prawach wspólności majątkowej działkę nr (...) o powierzchni 0,0431 ha, zabudowaną budynkiem mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w K., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), oraz udział wynoszący 1/10 części niezabudowanej działki nr (...) o pow. 0,1004 ha stanowiącej wewnętrzną drogę dojazdową, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

Aktem notarialnym z dnia 21 września 2011 r., Rep. (...) B. B. (1) oraz T. B. nabyli na prawach wspólności majątkowej działkę nr (...) o powierzchni 0,0442 ha, zabudowaną budynkiem mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w K., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), oraz udział wynoszący 1/10 części niezabudowanej działki nr (...) o pow. 0,1004 ha, stanowiącej wewnętrzną drogę dojazdową, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

Wyrokiem częściowym z dnia 31 października 2017 r. w sprawie sygn. akt (...) Sąd Rejonowy (...) w K. zasądził od strony pozwanej Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. w K. na rzecz powodów M. K. (2) i B. K. kwotę 9.360 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 22 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2015 r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty. Zasądził również od strony pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 1 960 zł tytułem kosztów postępowania.

**Sąd ustalił ponadto**, że na terenie kompleksu domów jednorodzinnych zlokalizowanych na działce nr (...) oraz działce (...) obr. (...) (...) przy ul. (...) w K. system odwodnienia został wykonany niepoprawnie. Wykonana wewnętrzna droga osiedlowa oraz ogrodzenie powyżej poziomu terenu pierwotnego zakłóca gospodarkę wodną działek sąsiednich.

Strona pozwana wykonując inwestycję nie uwzględniła panujących w przedmiotowym terenie warunków topograficznych i ukształtowania terenu. W żaden sposób nie przewidziała zagospodarowania i odprowadzania wód deszczowych a urządzenia odwadniające zostały wykonane niezgodnie z przepisami prawa, sztuką budowlaną i zasadami wiedzy technicznej.

Obecny system odwodnienia w żaden sposób nie jest w stanie zagwarantować sprawności jego funkcjonowania i zapewnienia ochrony interesów osób trzecich.

Istnieją dwa możliwe warianty wykonania prawidłowego systemu odwodnienia zespołu budynków jednorodzinnych wraz z drogą dojazdową. W I wariantcie koszt wynosi 1 603 000 zł, natomiast w wariantcie II – 1 538 000 zł.

Powodowie przed zakupem przedmiotowej nieruchomości nie byli informowani przez stronę pozwaną o istnieniu wad. Pozwana spółka zapewniała kupujących, że nieruchomość jest wolna od wad fizycznych i prawnych.

Do ujawniania wadliwości systemu odwodnienia dochodziło m.in. w okresie większych opadów atmosferycznych, kiedy następowało zalewanie drogi dojazdowej i woda zaczynała kumulować się na działce sąsiadującej z nieruchomością powodów.

Przed zakupem nieruchomości strona pozwana nie okazywała kupującym dokumentacji projektowej i budowlanej.

Strona pozwana nie udzielała kupującym upustów. Spółka (...) zapewniała powodów o wykonaniu inwestycji w bardzo wysokim standardzie i przy użyciu wysokiej jakości materiałów.

Decyzją z dnia 5 kwietnia 2011 r. Prezydent Miasta K. stwierdził, że na działce nr (...) obr. (...) (...), będącej współwłasnością W. i J. W. (1), J. N., B. i J. P., T. K., K. K., M. K. (1) i (...) sp. z o.o. nastąpiły zmiany stanu wody na gruncie, szkodliwie oddziaływujące na działki sąsiednie nr (...) obr. (...) (...).

Na mocy przedmiotowej decyzji nakazano współwłaścicielom solidarnie wykonać urządzenie zapobiegające szkodom, które umożliwi swobodny odpływ wód opadowych z działek nr (...) obr. (...) (...) zgodnie z naturalnym spadkiem terenu w kierunku południowym.

Pismem z dnia 11 października 2013 r. Prezydent Miasta K. wezwał współwłaścicieli działki nr (...) do niezwłocznego wykonania obowiązku wynikającego z w/w decyzji.

Dnia 12 kwietnia 2011 r. powodowie W. W. (1), J. W. (1), J. N., T. K. i K. K. złożyli do zarządu strony pozwanej pismo reklamacyjne, w którym zwrócili się o zastosowanie się do decyzji Prezydenta Miasta K. poprzez niezwłoczne podjęcie kroków mających na celu usunięcie na własny koszt przyczyn negatywnego wpływu drogi dojazdowej na sąsiadującą z nią działkę.

Pismem z dnia 10 września 2013 r. pełnomocnik powodów K. L. i P. L. wezwał stronę pozwaną do niezwłocznego usunięcia wad poprzez poprawienie stanu drogi dojazdowej, podjazdów, wykonanie odwodnienia umożliwiającego swobodny przepływ wody z działek sąsiednich, skierowanie spływu wód deszczowych z rynien do prawidłowych studzienek kanalizacyjnych.

Powodowie W. W. (1), J. W. (1), B. B. (1), T. B., J. N., T. K. i K. K. w dniu 15 lipca 2012 r. złożyli do zarządu strony pozwanej reklamację, w której wskazali, iż nie otrzymali odpowiedzi na pismo z dnia 12 kwietnia 2011 r. Podali, że w ich ocenie droga została źle wykonana i należy ją niezwłocznie naprawić w celu uniknięcia dalszych zniszczeń.

Na terenie zespołu budynków mieszkalnych dwurodzinnych z garażami oraz wewnętrzną drogą dojazdową, zlokalizowanego na działce Nr (...) obr. (...) (...), przy ul. (...) w K. brak jest systemu urządzeń melioracyjnych – rowów odwadniających, jak również sieci kanalizacji deszczowej. Taki stan powoduje, że nawet przy najmniejszych opadach atmosferycznych wody deszczowe spływają po terenie bezpośrednio na zabudowę ciągów budynków. Przy intensywniejszych opadach deszczu dochodzi również do częściowego zalewania terenu działki (...) oraz przelewania się wody przez drogę dojazdową.

**Sąd Okręgowy uznał**, że roszczenie powodów zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawę prawną zgłoszonego przez powodów roszczenia stanowi art. 471 k.c., stanowiący o ogólnej odpowiedzialności dłużnika za szkodę będącą następstwem nienależytego wykonania zobowiązania. W myśl tego przepisu przesłankami odpowiedzialności dłużnika są: poniesienie przez wierzyciela szkody, fakt niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez dłużnika, związek przyczynowy między niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania a szkodą oraz możliwość przypisania dłużnikowi odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania.

Strona pozwana w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zawarła z powodami umowy sprzedaży nieruchomości. Powodowie wywodzili, że wybudowane przez stronę pozwaną osiedle domków jednorodzinnych wraz

z drogą dojazdową nie posiada sprawnego systemu odwodnienia, co powoduje naruszenie stosunków wodnych i interesów osób trzecich – właścicieli sąsiednich działek.

Ciężar dowodu faktu niewykonania lub nienależytego wykonania, istnienia szkody w określonej wysokości oraz związku przyczynowego zgodnie z ogólną zasadą wyrażoną w art. 6 k.c. spoczywa na wierzycielu tj. na powodach. W ocenie Sądu powodowie domagając się odszkodowania z tytułu nienależytego wykonania umowy przez stronę pozwaną, wykazali przesłanki takiego roszczenia. Z przeprowadzonego postępowania dowodowego, w szczególności z zeznań powodów, które Sąd uznał za spójne i logiczne, wynika w sposób nie budzący wątpliwości, że przez zakupem nieruchomości byli oni zapewniani przez stronę pozwaną, iż nabywana przez nich nieruchomość jest wolna od wad i wykonana w najwyższym standardzie. W rzeczywistości na terenie inwestycji przy ul. (...) w K. doszło do ujawnienia wad urządzeń odwadniających, które wynikały z niewłaściwego, niezgodnego ze sztuką budowlaną, przepisami prawa i zasadami wiedzy technicznej ich wykonania. Wada ta powoduje, że przy wystąpieniu opadów atmosferycznych wody deszczowe spływają po terenie bezpośrednio pod zabudowę ciągów budynków mieszkalnych. Wody opadowe są odprowadzane w sposób nienaturalny głównie do gruntu nieprzepuszczalnego lub na teren, co powoduje zakłócenia oraz zmiany stosunków wodnych i lokalne podtopienia działek, położonych przed drogą dojazdową do zabudowy domów dwurodzinnych nr (...), (...) i(...). Liczne deformacje, koleiny oraz niezgodności z projektem skutkują miejscową stagnacją wody i powstawaniem kałuż. Brak sprawnego systemu odwodnienia będzie powodował dalszą degradację podbudowy i deformację nawierzchni.

Sąd Okręgowy podkreślił, że decyzją Prezydenta Miasta K. z dnia 5 kwietnia 2011 r. powodowie zostali zobowiązani do wykonania urządzenia zapobiegającego szkodom, które umożliwi swobodny odpływ wód opadowych z działek nr (...) obr. (...) (...) zgodnie z naturalnym spadkiem terenu w kierunku południowym.

Okoliczność braku prawidłowego systemu odprowadzania wód opadowych z terenu inwestycji przy ul. (...) w K. powoduje spadek ceny nieruchomości należącej do powodów oraz stwarza zagrożenie dalszego pogłębiania się procesu degradacji konstrukcji nawierzchni.

W orzecznictwie wskazuje się, że celem przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego jest m.in. udzielenie sądowi wyjaśnień w kwestiach wymagających wiadomości specjalnych (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2015 r., sygn. akt V CSK 254/14, LEX nr 1652706). W celu ustalenia, czy strona pozwana doprowadziła do powstania wadliwie funkcjonującego systemu odwodnienia przedmiotowych nieruchomości i wysokości niezbędnych kosztów do wykonania prawidłowego odwodnienia, Sąd zwrócił się do o sporządzenie opinii do biegłego z zakresu budownictwa mgr inż. Z. D. (1).

Z opinii biegłego wynika, że na terenie kompleksu budynków jednorodzinnych wybudowanych przez stronę pozwaną na części działki nr (...) oraz na działce (...) przy ul. (...) w K. występuje niezgodność stanu istniejącego z założeniami projektowymi. Zdaniem biegłego, wewnętrzna droga osiedlowa oraz ogrodzenie powyżej poziomu terenu pierwotnego w stanie istniejącym zakłóca gospodarkę wodną działek sąsiednich, a system odwodnienia został wykonany niepoprawnie. Wady te wynikały z niewłaściwego, niezgodnego ze sztuką budowlaną, przepisami prawa i zasadami wiedzy technicznej wykonania urządzenia odwadniającego.

Z okoliczności niniejszej sprawy wynika w sposób nie budzący wątpliwości, że strona pozwana nie dopełniła należytej staranności przy wykonywaniu swego zobowiązania, realizując jego przedmiot w sposób wadliwy. Utrzymywanie się wadliwie funkcjonującego odwodnienia nieruchomości powodować będzie jej dalszą degradację i niszczenie. Konieczne jest zatem wykonania prawidłowego systemu odwodnienia, co nieuchronnie wiąże się z kosztami obciążającymi stronę powodową – zgodnie z tańszym wariantem określonym przez biegłego mgr inż. G. P. (1) jest to kwota 1 538 396,33 zł.

Strona pozwana nie obaliła domniemania z art. 471 k.c. i nie wykazała, że nie ponosi winy za taki stan wykonanej przez siebie inwestycji. W zasadzie pozwana nie przedstawiła żadnych dowodów, które świadczyłyby, że przed zbyciem

nieruchomości dokonała jakichkolwiek czynności, które stanowiłyby podstawę do przyjęcia, że spółka (...) nie ponosi winy za brak prawidłowego systemu zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych na terenie inwestycji.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy uznał, że wszystkie przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej z art. 471 k.c. i nast. zostały spełnione: szkoda wierzyciela w postaci uszczerbku majątkowego, która została spowodowana niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania przez dłużnika (stronę pozwaną) oraz związek przyczynowy między faktem nienależytego wykonania lub niewykonania zobowiązania, a poniesioną szkodą, którą jest koszt niezbędny do wykonania prawidłowego odwodnienia. Ciężar dowodu istnienia tych przesłanek spoczywał na powodach, którzy wykazali niewątpliwie fakt niewłaściwego spełnienia zobowiązania oraz szkodę w związku z wadliwym wykonaniem systemu odwodnienia na terenie nieruchomości przy ul. (...) w K..

Sąd uwzględnił w całości zgłoszone powództwo, stwierdzając jego zasadność wobec zupełności i spójności treści dowodów z opinii biegłych sądowych Z. D. i G. P., w świetle której pozwana spółka jako wykonawca dopuściła się uchybień, skutkujących wadliwym wykonaniem odwodnienia na terenie nieruchomości należącej do powodów.

W ocenie Sądu zarzut przedawnienia podniesiony przez stronę pozwaną nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd zwrócił uwagę, że pismem z dnia 10 września 2013 r. (k. 160-163) pełnomocnik powodów wezwał stronę pozwaną do wykonania prac tytułem obowiązków wynikających z rękojmi, jednocześnie powołując się na decyzję Prezydenta Miasta K. z dnia 5 kwietnia 2011 r., nakazującą wykonać urządzenie zapobiegające szkodom. Ponadto powodowie już w 2011 r. składali pisma reklamacyjne do zarządu strony pozwanej. Co najmniej w tej dacie strona pozwana winna mieć świadomość istnienia roszczeń nabywców. Powodowie nie będący osobami o specjalistycznej wiedzy z zakresu budownictwa, nie mieli możliwości ustalenia przyczyn nieprawidłowości w systemie odwodnienia, rozmiarów nieprawidłowości oraz kosztów naprawy i dopiero dowód w postaci opinii biegłych sądowych z zakresu budownictwa przyniósł tę wiedzę, wobec czego zarzut przedawnienia nie zasługiwał na uwzględnienie, tym bardziej, że powodowie już w pozwie na powyższe okoliczności się powoływali.

Zgodnie z art. 481 § 1 i 2 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Pismem z dnia 13 lutego 2017 r. (k. 736-738) strona powodowa zmodyfikowała żądanie pozwu. Strona pozwana w piśmie z dnia 3 marca 2017 r. (k. 726-727) zajęła stanowisko dotyczące rozszerzonego żądania pozwu. Zasądzone odsetki zgodne są z żądaniem pozwu.

O kosztach orzeczono na zasadzie art. 98 k.p.c., stosownie do wyniku postępowania i na zasadzie art. 108 k.p.c. pozostawiono ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

**Apelację** pod powyższego wyroku wniosła strona pozwana, domagając się zmiany wyroku i oddalenia powództwa lub uchylenia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji oraz – w każdym wypadku – zasądzenia na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania za obie instancje.

W apelacji zarzucono:

- nierozpoznanie istoty sprawy poprzez zaniechanie zbadania zarzutów pozwanego co do niemożliwości realizacji drogi dojazdowej w sposób inny niż wykonany do czasu budowy miejskiej sieci odprowadzania wód opadowych a w konsekwencji braku możliwości ustalenia kalkulacji rzekomej szkody oraz zaniechania zbadania zarzutów pozwanego co do przedawnienia roszczenia,
- naruszenie poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie przepisów prawa materialnego, a to:
- art. 6 k.c. przez uznanie, że powód sprostał obowiązkowi wykazania przesłane odszkodowawczych,

- art. 355 k.c. przez przyjęcie, że strona pozwana nie wykazała należytej staranności przy realizacji przedmiotowej inwestycji, podczas gdy wykonał on wszystkie prace zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, przy uwzględnieniu, że sąsiednie działki były działkami budowlanymi,

- art. 361 k.c. przez przyjęcie, że strona pozwana ponosi odpowiedzialność za działanie lub zaniechanie, podczas gdy w niniejszej sprawie nie można mówić o normalnym następstwie działania lub zaniechania, bowiem jest ono uzależnione nie od działań strony porwanej, lecz od konieczności istnienia sieci miejskiej odprowadzającej wody opadowej oraz od opracowania kompleksowego programu zagospodarowania wody deszczowej w ujęciu zlewniowym,

- art. 472 k.c. przez przyjęcie, że strona pozwana ponosi winę za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, podczas gdy wykonała ona wszystkie prace zgodnie z zasadami sztuki budowlanej,

- art. 471 k.c. przez uznanie, że zostały spełnione i wykazane przez powodów wszystkie przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej oraz przez uznanie, że konstrukcja odszkodowawczej odpowiedzialności kontraktowej jest oparta o winę domniemaną a pozwany nie wykazał żadnych okoliczności ekskulpujących, podczas gdy wg opinii biegłego Z. D. niezbędne jest kompleksowe opracowanie programu zagospodarowania wody deszczowej i istnienia sieci miejskiej do odprowadzania wód opadowych,

- naruszenie przepisów proceduralnych, które miało wpływ na wynik sprawy, a to:

- art. 232 zd. 2 k.p.c. poprzez zaniechanie inicjatywy dowodowej w zakresie jednoznacznego ustalenia możliwości (lub ich braku) wykonania prawidłowego systemu odwodnienia, co doprowadziło do błędów w ustaleniach faktycznych i bezpodstawnego przyjęcia, że istnieją dwa możliwe warianty wykonania takiego systemu wraz z drogą dojazdową, podczas gdy wnioski, jakie wywiódł Sąd w oparciu o opinię biegłego G. P. są całkowicie sprzeczne z opinią biegłego Z. D.,

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę materiału dowodowego w postaci opinii biegłego G. P.,

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów w odniesieniu do opinii biegłego G. P. i w konsekwencji wyciągnięcie niewłaściwych wniosków oraz przyjęcie, że strona pozwana nie ekskulpowała się od odpowiedzialności odszkodowawczej względem powodów,

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez danie wiary zeznaniom powodów, podczas gdy były one sprzeczne z treścią zeznań św. J. W., a co doprowadziło do błędnych ustaleń faktycznych, iż:

- system odwodnienia pozwana wykonała niepoprawnie, bez uwzględnienia warunków panujących w przedmiotowym terenie, bez przewidzenia odpowiednich sposobów odwodnienia,

- powodowie przed zakupem nie byli informowani przez pozwaną o wadach,

- na terenie zespołu budynków mieszkalnych brak systemu urządzeń melioracyjnych i rowów odwadniających i sieci kanalizacji deszczowej, co powoduje przy każdym deszczu zalewanie posesji

- art. 233 § 1 k.p.c. przez pominięcie zeznań świadka J. W., który uczestniczył w procesie realizacji inwestycji i jej sprzedaży,

- art. 217 § 2 k.p.c. poprzez niedopuszczenie dowodu z nowej opinii biegłego dla wyjaśnienia rozbieżności między opiniami Z. D. i G. P.,

- art. 321 k.p.c. poprzez zasądzenie na rzecz pozwanego U. M. kwoty 153 800 zł ponad jego żądanie, wynoszące 9 360 zł,

- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie w uzasadnieniu wyroku podstawy faktycznej rozstrzygnięcia w zakresie punktu I wyroku a mianowicie przyczyn, dla których innym dowodom sąd odmówił wiarygodności.

Skarżąca wniosła nadto – na zasadzie art. 380 k.p.c. – o rozpoznanie postanowienia w przedmiocie odmowy dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego na okoliczność ustalenia, czy instalacja odwadniająca została wykonana prawidłowo a jeśli nie, to jakie prace i jakiej wartości są konieczne dla doprowadzenia jej do prawidłowego funkcjonowania.

Skarżąca domagała się także na podstawie art. 380 k.p.c. w zw. z art. 241 i 235 k.p.c. ponownego rozpoznania postanowienia sądu I instancji z dnia 16 maja 2019 r. oddalającego wniosek pełnomocnika pozwanej o ponowne przeprowadzenie postępowania dowodowego przed Sądem Okręgowym w Krakowie.

Skarżąca wniosła o dopuszczenie dowodu z dokumentów, przedłożonych wraz z apelacją, których wcześniejsze powołanie w jej opinii nie było możliwe, w postaci wniosku z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianę decyzji Prezydenta Miasta K. z 5.04.2011 r. oraz pisma Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej z 8 sierpnia 2019 r. na okoliczności szczegółowo opisane we wniosku.

W uzasadnieniu apelacji strona pozwana rozwinęła powyższe zarzuty.

**W odpowiedzi na apelację** powodowie wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego a także o pominięcie dowodów wskazanych w apelacji. Wnieśli o dopuszczenie dowodu z akt sprawy (...) w zakresie wyroku wraz z uzasadnieniem oraz z akt Sądu Okręgowego w K. (...)w zakresie wyroku z dnia 9 kwietnia 2019 r. wraz z uzasadnieniem.

Powodowie podtrzymali swoje stanowisko, prezentowane przed sądem I instancji. Podnieśli, że wyżej wskazany wyrok karny zapadł przeciwko byłemu i obecnemu prezesowi pozwanej, tj. J. W. i B. W. (1), których uznano za winnych popełnienia wobec powodów przestępstwa z art. 286 k.k.

### **Sąd Apelacyjny przyjął za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy.**

Nadto Sąd Apelacyjny dopuścił dowód z akt (...) w zakresie wyroków wraz z uzasadnieniami sądów obydwu instancji i ustalił na tej podstawie, że B. W. (1) i J. W. oskarżeni byli o popełnienie wobec powodów K. L. i P. L. oraz B. B. (1) i T. B. przestępstw z art. 286 § 1 k.k. w zw. z art. 294 § 1 k.k. i art. 18 § 1 k.k., polegających na tym, że działając wspólnie i w porozumieniu w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, wiedząc o wadach sprzedawanych nieruchomości (w szczególności o braku wykonania urządzenia odwadniającego na nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), a oznaczonej jako działka nr (...), przy negocjowaniu i zawieraniu umów sprzedaży z wymienionymi powodami działek położonych przy ul. (...) w K., oznaczonych jako działka (...) zabudowana budynkiem mieszkalnym nr (...) (w odniesieniu do powodów K. L. i P. L.) oraz jako działka nr (...) zabudowana budynkiem nr (...) (w odniesieniu do powodów B. B. (1) i T. B., oboje zapewnili kupujących (a oświadczenie w akcie notarialnym złożyła B. W. (1) jako prezes pozwanej), że sprzedają im nieruchomość wolną od wad fizycznych i prawnych, czym wprowadzili kupujących w błąd i doprowadzili do niekorzystnego rozporządzenia ich mieniem o znacznej wartości, co nadto skutkuje szkodą po stronie kupujących.

Oskarżeni byli również o to, że działając wspólnie i w porozumieniu w celu udaremnienia wykonania postanowienia o zabezpieczeniu poprzez ustanowienie hipoteki przymusowej na nieruchomości należącej do pozwanej, wydanego przez Sąd Rejonowy(...) w K. w odniesieniu do roszczeń powodów K. L. i P. L., B. B. (1) i T. B. oraz J. N., w dniu 24 stycznia 2014 r. doprowadzili do sprzedaży tej nieruchomości osobie najbliższej, tj. synowi K. W., działając na szkodę pokrzywdzonych (przestępstwo z art. 300 § 2 k.k. w zw. z art. 18 § 1 k.k.).

Przeciwko J. W. i B. W. (1) zapadł wyrok skazujący. Apelacja oskarżonych od tego orzeczenia okazała się niezasadna a Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 15 listopada 2021 r. potwierdził świadomość oskarżonych co do problemu niewłaściwego odwodnienia działek podlegających sprzedaży. Oskarżeni w pełni zdawali sobie sprawę z istnienia prawomocnej decyzji administracyjnej, nakazującej każdoczesnemu właścicielowi zabudowanych nieruchomości wykonania prawidłowego odwodnienia oraz z tego, że to obciążenie nieruchomości znacznie obniży ich wartość. Wiedzieli też o źle wykonanym odwodnieniu. Nakłaniali zatem osoby, które już nabyły nieruchomości, do



nieudzielania informacji ani o problemach z zalaniem, ani o decyzji administracyjnej, która zobowiąże przyszłych nabywców do partycypowania w kosztach odwodnienia terenu. Umawiali się z potencjalnymi nabywcami tak, by ówczesni właściciele działek w tym kompleksie byli nieobecni podczas rozmów. W ten sposób doszło do wprowadzenia w błąd małż. L. i małż. B., którzy mogliby domagać się obniżenia ceny o koszt wykonania odwodnienia lub odstąpić od nabycia. Wszystkie czynności oskarżeni podejmowali w uzgodnieniu ze sobą, także te objęte zarzutem z art. 300 k.k., skierowane przeciwko wykonaniu orzeczenia sądu.

Sąd Apelacyjny jako bezsporną okoliczność przyjął, że w sprawie (...) po rozpoznaniu apelacji pozwanej spółki od wyroku Sądu Rejonowego (...) w K.z dnia 31 października 2017 r., sygn. (...), dotyczącego powództwa M. K. (2) i B. K., apelację strony pozwanej Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił. Sąd Okręgowy podzielił ustalenia i ocenę sadu I instancji, wskazując, że strona pozwana wybudowała osiedle domków jednorodzinnych z drogą dojazdową w zagłębieniu terenu, naruszając stosunki wodne oraz interesy osób trzecich a system odwodnienia wykonany przez pozwaną był niewspółmierny do zamierzenia inwestycyjnego. Spełnione zostały przesłanki z art. 471 k.c. a strona pozwana nie uwolniła się od odpowiedzialności odszkodowawczej względem powodów w tamtej sprawie.

Uzupełnić należy ocenę dowodów przyjmując, że zeznania świadka J. W. nie są wiarygodne. Zaangażowanie świadka w działalność strony pozwanej, pełnienie w niej funkcji zarządczych a w końcu skierowanie przeciwko niemu skutecznego aktu oskarżenia, co doprowadziło do skazania za opisane wyżej czyny powoduje, że zeznania te uznać należy za nie zasługujące na wiarę. Zmierzają one jedynie do uwolnienia świadka od odpowiedzialności za nieprawidłowości w realizacji przedmiotowej inwestycji, prowadzące do wyrządzenia szkody powodom.

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

Apelacja strony pozwanej jest bezzasadna.

Analizę poszczególnych zarzutów zacząć należy od podniesionego na pierwszym miejscu zarzutu nierozpoznania istoty sprawy. Zdaniem strony pozwanej nie zostały zbadane jej merytoryczne zarzuty dotyczące przedawnienia oraz braku możliwości realizacji drogi dojazdowej w sposób inny, niż to uczyniono.

Zarzut ten jest całkowicie niezasadny. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto jednolicie pewne typowe sytuacje, w których można przyjąć, że do nierozpoznania istoty sprawy doszło. Należy do nich przede wszystkim zaniechanie przez sąd pierwszej instancji rozpoznania materialnej podstawy żądania pozwu, mające wpływ na istnienie prawa powoda bądź kwalifikację całego stosunku prawnego, albo też oddalenie powództwa wprost, tj. na podstawie tylko jednej przesłanki – unicestwiającej roszczenie, bez badania merytorycznego podstaw powództwa, np. sąd uchyla się od zbadania przesłanek nieważności postępowania, uznaje, że brak jest legitymacji procesowej, że doszło do przedawnienia bądź upływu terminu zawitego albo też że powództwo jest przedwczesne. Ponadto sąd pierwszej instancji nie rozpoznaje istoty sprawy, gdy pomija merytoryczne zarzuty pozwanego mogące doprowadzić do unicestwienia roszczenia, np. zarzut potrącenia, zarzut nieważności umowy. Nie chodzi przy tym o sytuację, w której sąd rozważa podstawy materialne zarzutu pozwanego i uznaje, że nie jest on uzasadniony, ale o jego zignorowanie, np. przez błędne przyjęcie, że nie został on zgłoszony bądź objęty jest prekluzją dowodową. Do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, gdyż błędnie zidentyfikował charakter roszczenia albo zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania lub merytorycznych zarzutów strony, bezpodstawnie przyjmując, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie. Oceny, czy sąd pierwszej instancji rozpoznał istotę sprawy dokonuje się po przeanalizowaniu żądań pozwu i przepisów prawa materialnego będących podstawą rozstrzygnięcia, nie zaś ze względu na ewentualne wady postępowania wyjaśniającego. Nie stanowi także nierozpoznania sprawy błędna kwalifikacja prawna rozpoznanego roszczenia.

W niniejszej sprawie – wbrew twierdzeniom skarżącej – Sąd Okręgowy odniósł się do zarzutu przedawnienia (końcowe fragmenty uzasadnienia wyroku). Zajął się także kwestią wykonania drogi dojazdowej i wadliwościami tego wykonania właśnie w sytuacji, kiedy nie ma w tym miejscu sieci miejskiej – wszak postępowanie tej właśnie kwestii dotyczyło. To, że wynik tego badania i ustalenia sądu nie są zgodne ze stanowiskiem strony pozwanej a w konsekwencji wyrok

nie jest dla pozwanej korzystny nie oznacza bynajmniej nierozpoznania istoty sprawy. Tak więc omawiany zarzut jest bezzasadny.

Omawianie pozostałych zarzutów należy zacząć od tych dotyczących naruszeń prawa procesowego a polegających na zakwestionowaniu prawidłowości postępowania dowodowego oraz poczynionych w jego wyniku ustaleń. Tylko bowiem prawidłowe ustalenia mogą stać się podstawą trafnych rozważań prawnych.

Przypomnieć należy, że ocena wiarygodności i mocy dowodów jest podstawowym zadaniem sądu orzekającego, wyrażającym istotę sądenia, a więc rozstrzygnięcia kwestii spornych w warunkach niezawisłości, na podstawie własnego przekonania sędziego przy uwzględnieniu całokształtu zebranego materiału (tak m.in. orz. SN z 16 lutego 1996 r., II CRN 173/95). Normy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wążąc ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Przez moc dowodową rozumie się siłę przekonania, jaką uzyskał sąd wskutek przeprowadzenia określonych dowodów o istnieniu lub nieistnieniu faktu, którego on dotyczy. Sąd, oceniając wiarygodność, decyduje o tym, czy określony środek dowodowy, ze względu na jego indywidualne cechy i obiektywne okoliczności, zasługuje na wiarę, czy też nie.

Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie wystarcza przekonanie strony o innej, niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (tak SN m.in. w orz. z 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98, z 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, z 5 sierpnia 1999 r., II UKN 76/99, Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku I ACa 1395/15 z 11 marca 2016 r.). Konieczne jest zatem dla skuteczności takiego zarzutu wykazanie wyżej wspomnianych uchybień przy użyciu argumentów jurydycznych. W konsekwencji samo zaprezentowanie odmiennego stanu faktycznego, wynikającego z własnego przekonania o wspomnianej wyżej wadze dowodów jest niewystarczające.

W przypadku zaś osobowych źródeł dowodowych, przy ocenie których istotne znaczenie ma bezpośredni wydzźwięk zeznań złożonych przed składem orzekającym, sąd odwoławczy ma ograniczone możliwości ingerencji w dokonane na podstawie tych dowodów ustalenia faktyczne. Zmiana ustaleń nastąpić może zupełnie wyjątkowo, w razie oczywistej błędności oceny materiału mającego jednoznaczną wymowę (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 listopada 2003 r., IV CK 183/02, LEX nr 164006).

W niniejszej sprawie zarzut niewłaściwej oceny dowodów jest bezzasadny. Strona pozwana zarzucała, że Sąd Okręgowy z naruszeniem zasad ocenił dowody z opinii biegłych. Zarzut ten jest w ocenie Sądu Apelacyjnego bezzasadny. Sąd Okręgowy wskazał, że obydwie opinie wykonane na polecenie sądu sporządzili biegli o odpowiednich kwalifikacjach i uczynili to zgodnie z wymogami. Ocenę tę należy podzielić. Zwrócić należy uwagę na to, że obydwaj biegli (Z. D. i G. P.) wskazywali na niewspółmierność systemu odwodnienia do zamierzenia inwestycyjnego. Biegły Z. D. podkreślał, że jeśli strona pozwana wskazuje na konieczność zaistnienia zlewni w porozumieniu z władzami samorządowymi, to potwierdza swoją świadomość już na etapie starań o pozwolenie na budowę tego, że nie zapewni tej nieruchomości odpowiedniego rozwiązania (k.474). Tenże biegły we wnioskach swojej opinii (k. 410) wskazał na wadliwe działania przy wykonywaniu przedmiotowej inwestycji, m.in. podkreślając nieprzedstawienie w projekcie sposobu zagospodarowania wód opadowych, zaprojektowanie układu nawierzchni wewnętrznej drogi osiedlowej powyżej poziomu terenu pierwotnego, zakłócenie gospodarki wodnej działek sąsiednich wskutek wykonania tejże drogi oraz ogrodzenia powyżej poziomu terenu pierwotnego, niepoprawne wykonanie systemu odwodnienia i doprowadzenie do powstania wadliwie funkcjonującego systemu odwadniania przedmiotowych nieruchomości.

Zwrócić należy uwagę, że także biegły G. P. podkreślił (k. 548-549), iż strona pozwana realizując inwestycję nie uwzględniła warunków topograficznych i ukształtowania terenu a umieszczając ją w zagłębieniu terenu doprowadziła do powstania sztucznej bariery spływu wód opadowych, naruszając stosunki wodne i interesy osób trzecich. Naruszone zostały przepisy oraz zapisy zawarte w decyzjach, szczegółowo opisane przez biegłego. Nadto doszło do

nieprawidłowości w realizacji systemu odwodnienia, w tym nie zrealizowano niektórych niezbędnych elementów tego systemu, z opisanymi na k. 549 negatywnymi dla poszczególnych nieruchomości konsekwencjami.

Biegły G. P. wskazał dwa warianty inwestycyjne, rozwiązujące przedmiotowy problem, obliczając jednocześnie koszt realizacji każdego z nich.

To, że biegły Z. D. nie wyliczył kosztów niezbędnych do wykonania prawidłowego odwodnienia bynajmniej nie prowadzi do zdyskredytowania opinii biegłego G. P.. Biegli mogą różnić się w ocenie przedstawionego im zagadnienia, natomiast to do sądu należy wyciągnięcie wniosków na podstawie przedstawionych ocen. Wnioski zawarte w obu opiniach co do nieprawidłowości w działaniach strony pozwanej są zbieżne. Słusznie też Sąd uznał na podstawie opinii biegłego G. P. za możliwe wykonanie prawidłowego odwodnienia, przyjmując prawdopodobny do realizacji na terenie własnym powodów wskazany przez biegłego wariant II, możliwy do realizacji i rozwiązujący problem, bez oczekiwania na uregulowanie tej kwestii w porozumieniu z samorządem.

Niezasadny jest zarzut, jakoby biegły G. P. nie dokonał oględzin przedmiotowych nieruchomości. O tym, że oględzin dokonał, świadczy zarówno treść opinii (vide k. 537 pkt 15, k. 538), jak i dołączone do opinii fotografie. Specjalizacja biegłego obejmuje budownictwo drogowe z obiektami inżynierskimi, odwodnieniem i bezpieczeństwem ruchu drogowego, a zatem jest adekwatna dla sporządzenia opinii w niniejszej sprawie.

Niezasadny jest zarzut niewłaściwej oceny zeznań powodów. Apelująca uzasadnia ten zarzut jedynie sprzecznościami z zeznaniami świadka J. W.. Zeznania świadka są bowiem pozbawione waloru obiektywizmu, o czym była już mowa wcześniej. Zeznania powodów są spójne a przedstawiana sytuacja koresponduje z tą opisaną w opiniach biegłych.

W konsekwencji nie można zgodzić się z zarzutami, jakoby stan faktyczny został ustalony nieprawidłowo. Opnie biegłych Z. D. i G. P. jednoznacznie (i zbieżnie) wskazują na nieprawidłowości w działaniach strony pozwanej w procesie budowlanym oraz na ich konsekwencje nie tylko przy opadach nawaalnych, ale przy każdym deszczu, zaś dowody z akt karnych – na ukrywanie przed powodami wad przedmiotowych nieruchomości.

Inicjatywa dowodowa, której brak zarzuca skarżąca sądowi I instancji w kolejnym zarzucie, to musiałoby być działanie sądu z urzędu, o jakim mowa w przywołanym w tym zarzucie art. 232 zd. 2 k.p.c. Tymczasem zgodnie z art. 3 k.p.c. obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach, zaś ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy obciąża stronę, która z faktów tych wywodzi skutki prawne. W kontradiktoryjnym procesie to strony, a nie sąd, powinny przedstawiać materiał pozwalający poczynić ustalenia faktyczne, z których wywodzą skutki prawne. Sąd nie jest odpowiedzialny za wynik procesu. Nie jest też jego rzeczą poszukiwanie dowodów, zarządzanie dochodzenia w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, sąd nie jest też zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (wyrok SN z 17.12.1996 r., I CKU 45/96). Przewidziana w zd. drugim art. 232 k.p.c. możliwość dopuszczenia dowodu niewskazanego przez strony jest prawem, a nie obowiązkiem sądu (uchwała SN (7) z 19.05.2000 r., III CZP 4/00). W myśl art. 232 k.p.c. uprawnienie to aktualizuje się wyłącznie w sytuacjach wyjątkowych (np. w razie dążenia strony do obejścia prawa, podejrzenia prowadzenia fikcyjnego procesu, rażącej nieporadności strony). Sąd powinien korzystać z przewidzianego w art. 232 zd. drugie k.p.c. uprawnienia powściągliwie i z umiarem. Przyjmuje się też, że nieprzeprowadzenie przez sąd dowodu z urzędu z reguły nie stanowi uchybienia (m.in. wyrok SN z dnia 25 marca 1998 r., II CKN 656/97, wyrok SN z dnia 11 grudnia 1998 r., II CKN 104/98, uzasadnienie postanowienia SN z dnia 7 grudnia 2000 r., II CKN 1322/00, uzasadnienie wyroku SN z dnia 14 grudnia 2000 r., I CKN 661/00).

W niniejszej sprawie nie było żadnych przesłanek do działania sądu z urzędu.

Nie dopuścił się także sąd naruszenia art. 217 § 2 k.p.c. (obecnie już nieobowiązującego) poprzez odmowę dopuszczenia dowodu z kolejnej opinii biegłego. Wniosek ten oddalony został jeszcze na etapie postępowania przed Sądem Rejonowym (k. 627), przed przekazaniem sprawy Sądowi Okręgowemu. Zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. wobec postanowienia oddalającego wniosek nie zgłoszono, nie można zatem obecnie formułować skutecznie

przedmiotowego zarzutu ani skutecznie zgłaszać wniosku na podstawie art. 380 k.p.c. w odniesieniu do tego postanowienia. Na marginesie tylko należy wskazać, że sąd nie jest zobligowany do dopuszczania wszelkich wniosków dowodowych. Jeżeli zgromadzony materiał dowodowy jest wystarczający do rozstrzygnięcia, dalsze prowadzenie postępowania dowodnego nie jest uzasadnione.

Bezasadny był także wniosek o ponowne przeprowadzenie postępowania dowodowego przed Sądem Okręgowym. Dowody przeprowadzone przez Sąd Rejonowy przed przekazaniem sprawy służą także Sądowi Okręgowemu do ustalenia stanu faktycznego i podlegają takiej samej ocenie, jak dowody przeprowadzone po przekazaniu sprawy a czynności dokonane w Sądzie Rejonowym pozostają w mocy.

Niezasadny jest zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy skonstruował uzasadnienie prawidłowo, ustalił stan faktyczny, wskazał dowody, na których oparł ustalenia, przeprowadził rozważania prawne. Uzasadnienie przedstawia sposób rozumowania Sądu i nie stwarza żadnych problemów przy dokonywaniu kontroli instancyjnej.

Niezasadny jest zarzut naruszenia art. 321 k.p.c., wskazujący na wyjście ponad żądanie co do roszczeń powoda U. M.. W piśmie z dnia 13 lutego 2017 r. (k. 632) powodowie (poza U. M.) rozszerzyli powództwo. Na rozprawie w dniu 16 lutego 2017 r. (protokół na k. 678) Sąd określił pełnomocnikowi powodów termin do sprecyzowania roszczenia U. M.. Pełnomocnik powodów pismem złożonym w dniu 24 lutego 2017 r. (data prezentaty, k. 673) rozszerzył powództwo także co do U. M. (zaznaczono na k. 674 pogrubionym drukiem). Pismo zostało wszyte do akt w niewłaściwej kolejności - powinno znaleźć się po protokole z dnia 16 lutego 2017 r., skoro zostało wniesione w dniu 24 lutego 2017 r. Jednakże rozszerzenie żądania przez U. M. miało miejsce, kwota jakiej zażądał powód była taka sama, jak w wypadku pozostałych powodów (153 800 zł z odsetkami). Nie doszło zatem do wyjścia ponad żądanie.

Uzupełniając rozważania w przedmiocie postępowania dowodowego, Sąd Apelacyjny nie znajduje podstaw do przeprowadzenia dowodów, zaoferowanych w apelacji. W istocie nie stanowią one o żadnych nowych okolicznościach. Dokument z dnia 19 lipca 2019 r. to jedynie wniosek o zmianę decyzji Prezydenta Miasta K.. Nie wiadomo, czy wniosek ten zostanie uwzględniony, czy też nie, jednakże na obecną chwilę nie doszło do żadnej zmiany w stanie prawnym, ukształtowanym w/w decyzją. Z kolei pismo z (...) nie jest przydatne dla rozstrzygnięcia w sprawie. Nie chodzi bowiem w niniejszej sprawie o szkody wywołane opadami nawalnymi i nadzwyczajnymi, lecz o to, że zwykły deszcz powoduje poważne konsekwencje dla powodów. Nie ma zatem potrzeby ustalania, kiedy miały miejsce zjawiska powodujące konieczność odprowadzania zwiększonej ilości wody.

Co do zarzutów opartych na przepisach prawa materialnego, uznać je należy za bezzasadne.

Nie doszło do naruszenia art. 6 k.c. Naruszenie przez sąd tego przepisu może polegać na sprzecznym z jego treścią obciążeniu strony procesu skutkami nieudowodnienia faktu, z którego strona nie wywodziła skutków prawnych lub którego nie musiała w świetle prawa materialnego udowodniać. Nie może naruszać natomiast art. 6 k.c. uznanie że powód wykazał okoliczności uzasadniające żądanie (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 14 września 2017 r. I ACa 318/17). Przepis art. 6 k.c. rozstrzyga o ciężarze dowodu w sensie materialnoprawnym i wskazuje, kogo obciążają skutki niewypełnienia obowiązku udowodnienia istnienia prawa. Do jego naruszenia dochodzi wówczas, gdy sąd orzekający przypisuje obowiązek dowodowy innej stronie niż ta, która z określonego faktu wywodzi skutki prawne. Okoliczność, czy określony podmiot wywiązał się ze swojego obowiązku udowodnienia faktów, z których wywodzi skutki prawne, nie należy już do materii objętej dyspozycją art. 6 k.c., a stanowi aspekt mieszczący się w domenie przepisów procesowych (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 11 lipca 2017 r., I ACa 1038/16).

Co do pozostałych zarzutów opartych na prawie materialnym na wstępie należy zaznaczyć, że kodeks cywilny przewiduje dwa odmienne reżimy odpowiedzialności sprzedawcy nieruchomości. Po pierwsze jest to odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne nieruchomości. Po drugie jest to odpowiedzialność odszkodowawcza ex contractu z tytułu nienależytego wykonania lub niewykonania umowy (art. 471 i n. k.c.). Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 stycznia 2006 roku, sygn. akt I CK 247/05 orzekł, że odpowiedzialność z tytułu rękojmi (art. 560 k.c.) jest niezależna od odpowiedzialności odszkodowawczej, opartej na zasadach ogólnych tj. art. 471 i nast. k.c. Niezależność ta przejawia się w tym, że w razie wystąpienia wad uprawniony ma wybór co do sposobu uzyskania

rekompensaty, ponieważ może dochodzić swych praw z rękojmi za wady, może również żądać odszkodowania za faktyczną szkodę, jakiej doznał. Nadto uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne nie mają charakteru odszkodowawczego i służą zaspokajaniu zupełnie innych interesów niż roszczenia odszkodowawcze. Rękojmia leży w interesie kupującego i w żadnym razie nie może pogarszać jego sytuacji, jednak wiążą się z nią określone roszczenia. Kupujący może nie być zainteresowany roszczeniami z rękojmi i zdecydować się na osiągnięcie swoich celów przy pomocy reżimu odpowiedzialności kontraktowej na zasadach ogólnych (tak: wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 10 kwietnia 2018 r., sygn. akt I ACa 927/17).

Wydanie przez sprzedawcę rzeczy wadliwej stanowi niewątpliwie nienależyte wykonanie zobowiązania, którego skutki podlegają przepisom art. 471 i nast. k.c.

Powodowie oparli swoje żądania właśnie na przepisach dotyczących odpowiedzialności odszkodowawczej.

W świetle art. 471 k.c. przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej *ex contractu* są niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania przez dłużnika, powstanie szkody po stronie wierzyciela oraz istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy faktem nienależytego wykonania lub niewykonania zobowiązania przez dłużnika a zaistniałą po stronie wierzyciela szkodą. Dłużnik ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą tylko wówczas, jeśli niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które ponosi on odpowiedzialność, zaś art. 472 k.c. precyzuje, że zasadą jest odpowiedzialność dłużnika za niezachowanie należytej staranności przy wykonywaniu zobowiązania.

Sąd Okręgowy trafnie przyjął spełnienie wszystkich niezbędnych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej. Sąd oparł się na prawidłowo ustalonym stanie faktycznym, z którego wynikały przede wszystkim nieprawidłowości w wykonaniu przez pozwaną systemu odwodnienia, co doprowadziło do naruszenia stosunków wodnych, wywołuje zalania tak nieruchomości powodów, jak i drogi dojazdowej i nieruchomości sąsiednich. Doszło do naruszenia interesów tak powodów, jak i osób trzecich. Przyczyny zdarzeń, które dotyczą powodów i sprawiają, że niezbędne jest podjęcie określonych prac budowlanych dla usunięcia wad zostały szeroko opisane we wnioskach opinii obydwu biegłych. Biegły Z. D. zwrócił przy tym uwagę, że w aktach sprawy brak projektu odwodnienia, w samym projekcie inwestycji nie przedstawiono sposobu zagospodarowania wód opadowych – znajduje się tam jedynie zapis, że wody opadowe będą rozprowadzane powierzchniowo po terenie działki, z zapewnieniem interesów osób trzecich. Wody opadowe nie mogą być skierowane na nieruchomości sąsiednie (k. 405-406). Co do wewnętrznej drogi osiedlowej – oprócz braku w aktach opracowania odprowadzenia wody ze studni ściekowych stan istniejący w terenie jest niezgodny z założeniami projektu (brak ścieku przykrawężnikowego, brak zgodności spadków podłużnych i poprzecznych, zmieniono układ wpustów drogowych a występujące deformacje nawierzchni powodują występowanie zastoisk wodnych). Co istotne, droga ta została zaprojektowana powyżej pierwotnego poziomu terenu, co zakłóca naturalny spływ wód powierzchniowych terenów sąsiednich czyli gospodarkę wodną sąsiednich działek. Odwodnienie drogi wewnętrznej w istniejącym stanie nie jest możliwe – wody opadowe przejmowane przez system wpustów drogowych nie są odprowadzane, co prowadzi do okresowych podtopień.

Nie podano sposobu zagospodarowania wód z połąci dachowych a system rozsączający także jest nieprawidłowy i niewydajny, co więcej tylko częściowo wody opadowe są odprowadzane do tego systemu.

Biegły G. P. – dostrzegając także wyżej wymienione nieprawidłowości również podkreślał, że pozwana wnosząc przedmiotowe obiekty nie uwzględniła panujących tam warunków topograficznych i ukształtowania terenu. Obiekty posadowiono w naturalnym zagłębieniu terenu, stanowiącym naturalną ścieżkę spływu wód opadowych, a zatem strona pozwana doprowadziła do stworzenia sztucznej bariery spływu tych wód, naruszając stosunki wodne i interesy osób trzecich.

To wszystko, co opisano powyżej oznacza, że strona pozwana doprowadziła do powstania wadliwie funkcjonującego systemu odwadniania przedmiotowych nieruchomości. Pierwotny system odwodnienia wykonany przez stronę pozwaną był niewspółmierny do zamierzenia inwestycyjnego a rozwiązania zastępcze (kosze rozsączające) są niepoprawne. System nie jest w stanie funkcjonować prawidłowo. Należy zgodzić się z konstatacją biegłego Z. D., że

skoro strona pozwana uważa, że dla przedmiotowego terenu niezbędne jest opracowanie kompleksowego programu zagospodarowania wody deszczowej w ujęciu zlewniowym z porozumieniem z samorządem lokalnym, to tym samym była świadoma jeszcze na etapie starań o pozwolenie na budowę, że dla tej inwestycji nie zapewni odpowiedniego rozwiązania. W ocenie Sądu Apelacyjnego w ten sposób wypełnia się przesłanka nienależytego wykonania zobowiązania, skoro istniejące urządzenia odwadniające wykonano nieprawidłowo, niezgodnie z przepisami i sztuką budowlaną.

Opinie biegłych stanowią wystarczający materiał do wyrokowania, bez konieczności sięgania do kolejnej opinii.

Fakt zatajenia wad przed powodami bezsprzecznie wynika z wyroków w sprawie karnej a także z zeznań powodów.

Szkodę poniesioną przez kupujących w związku z nienależytym wykonaniem systemu odwodnienia przez sprzedawcę definiuje koszt doprowadzenia do prawidłowego stanu odwodnienia, w warunkach wymaganych standardami wynikającymi m.in. z przepisów prawa budowlanego, co wymagać będzie opracowania projektu budowlanego i wykonawczego, uzyskania pozwolenia na budowę (lub dokonania zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych), uzyskania stosownych uzgodnień branżowych, zgód właścicieli wszystkich działek, pozwoleń, uzgodnień, opinii i innych zgód, wykonania niezbędnych badań podłoża.

Możliwość wykonania takich prac dostrzegł biegły G. P., Sąd Apelacyjny zaś – po pozytywnej ocenie dowodu w postaci opinii tego biegłego, w ślad za sądem I instancji przychylił się do opinii, iż właściwym i prawdopodobnym do realizacji będzie wariant II tychże prac. Jak już napisano wyżej, okoliczność, że biegły Z. D. nie znalazł możliwości wyliczenia kosztów prac ani nie dyskwalifikuje jego opinii, ani nie stoi na przeszkodzie oparciu się na opinii G. P., który takie wyliczenie przedstawił, ani też nie wywołuje konieczności sporządzenia kolejnej opinii.

Słusznie konstatuje zatem Sąd Okręgowy, że ciężar dowodu co do faktu niewykonania lub nienależytego wykonania, zaistnienia szkody, jej wysokości oraz związku przyczynowego spoczywał na powodach, którzy wykazali przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej.

To na stronie pozwanej – żeby skutecznie uwolnić się od odpowiedzialności – spoczywał z kolei ciężar udowodnienia, że nienależyte wykonanie przez nią zobowiązania było następstwem okoliczności, za które nie ponosi ona odpowiedzialności. Art. 471 k.c. uzależnia egzonerację dłużnika od obalenia przez niego domniemania, że uchybienie zobowiązaniu jest następstwem obciążających go okoliczności. Art. 472 k.c. zakłada działanie dłużnika z zachowaniem należytej staranności. W niniejszej sprawie strona pozwana takiego dowodu skutecznie nie przeprowadziła. Podkreślanie konieczności inwestycji miejskich w stworzenie odpowiedniego systemu zlewniowego nie może odnieść oczekiwanego przez pozwaną skutku. Skoro bowiem mimo braku takiej infrastruktury pozwana zdecydowała się na realizację przedmiotowej inwestycji, to należało przewidzieć odpowiednie rozwiązania techniczne i prawidłowo je wykonać. Nie doszło zatem do naruszenia art. 471 k.c. ani art. 472 k.c.

Nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 355 k.c., skoro – jak wynika z opinii biegłych – system odwodnienia nie został wykonany prawidłowo, a wręcz doszło do naruszenia przepisów i zasad sztuki budowlanej.

Nie został naruszony przepis art. 361 k.c. Nieprawidłowe wykonanie systemu odwodnienia w inwestycji, na którą strona pozwana zdecydowała się mimo braku sieci miejskiej w zakresie odprowadzania wód powoduje, że zwykłe opady wywołują zalania i podtopienia. Nie można twierdzić, jak czyni to strona pozwana w apelacji, że jest to wynik braku sieci miejskiej odprowadzającej wody a nie działania strony pozwanej – wszak to pozwana zrealizowała inwestycję w takim właśnie miejscu, zakłóciła panujące tam stosunki wodne, nie zbudowała odpowiedniego dla tej inwestycji skutecznego systemu odwodnień. Zalewanie i podtopienia są tego konsekwencją.

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, że apelacja strony pozwanej jest bezzasadna, zatem na podstawie art. 385 k.c. uległa ona oddaleniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Współuczestnictwo powodów miało charakter formalny – każdy z nich występował ze swoim roszczeniem, zatem każdemu z powodów – z uwzględnieniem występowania w sprawie małżonków i współwłaścicieli - należą się koszty postępowania apelacyjnego, obliczone od wartości przedmiotu zaskarżenia, na które składa się wynagrodzenie reprezentującego powodów pełnomocnika, wg stawek określonych Rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości o opłatach za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. ze zmianami.

SSA Barbara Baran