

Sygn. akt II Ca 844/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2017r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący- Sędzia SO Piotr Jarmundowicz

Sędziowie: Sędzia SO Grzegorz Karaś (spr.)

Sędzia SR del. Agnieszka Świdarska

Protokolant: Elżbieta Biała

po rozpoznaniu w dniu 20 grudnia 2017r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa M. S. i U. S.

przeciwko (...) Sp. z o.o. Sp. komandytowa we W.

przy udziale interwenienta ubocznego R. O. (1) i M. L.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu

z dnia 10 stycznia 2017r.

sygn. akt VI C 2264/14

I. oddala apelację;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów kwotę 1800 zł kosztów postępowania apelacyjnego.

Sędzia SO Grzegorz Karaś Sędzia SO Piotr Jarmundowicz Sędzia SR del. Agnieszka Świdarska

Sygn. akt II Ca 844/17

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 10 stycznia 2017 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków zasądził od strony pozwanej (...) Sp. z o.o. sp. komandytowej we W. solidarnie na rzecz powodów M. S. i U. S. kwotę 17.477 zł wraz z odsetkami ustawowymi: od kwoty 5.538 zł od dnia 21 marca 2014 r., przy czym od dnia 1 stycznia 2016r. liczonymi jako odsetki ustawowe za opóźnienie, od kwoty 731 zł od dnia 13 maja 2014 r., przy czym od dnia 1 stycznia 2016r. liczonymi jako odsetki ustawowe za opóźnienie, od kwoty 7.960 zł od dnia 13 sierpnia 2015 r., przy czym od dnia 1 stycznia 2016r. liczonymi jako odsetki ustawowe za opóźnienie, za opóźnienie od kwoty 3.248 zł od dnia 10 lutego 2016 r.; dalej idące powództwo oddalił; zasądził od strony pozwanej solidarnie na rzecz powodów 3.074,40 zł tytułem zwrotu kosztów procesu i

nakazał stronie pozwanej, aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków kwotę 4.763,40 zł tytułem brakujących kosztów sądowych.

W toku postępowania Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 11.01.2011r. powodowie zawarli ze stroną pozwaną umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości. Zgodnie z jej treścią strona pozwana zobowiązywała się wybudować i ustanowić na odrębną własność lokal mieszkalny oznaczony numerem (...), składający się z trzech pokoi, o powierzchni całkowitej 68,74 m², wraz z pomieszczeniem przynależnym, stanowiącym komórkę lokatorską o powierzchni 7,11 m², usytuowany na parterze budynku i przenieść jego własność wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokali, na rzecz powodów jako kupujących.

W dniu 19.12.2012r. powodowie zawarli ze stroną pozwaną umowę sprzedaży, zgodnie z którą strona pozwana sprzedawała powodom - z nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...), położonej w miejscowości G. przy ul. (...) - na odrębną własność lokal mieszkalny nr (...) na parterze budynku przy ul. (...) w miejscowości G., składający się z trzech pokoi, o powierzchni użytkowej 68,94 m² wraz z przynależną komórką lokatorską o powierzchni 5,41 m² położoną na parterze, wraz z udziałem wynoszącym 1301/10.000 części we współwłasności działki i w częściach wspólnych budynku.

Lokal nabyty przez powodów znajdował się w budynku (...) na osiedlu mieszkaniowym, składającym się z zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, położonych w miejscowości G., gmina S.. Inwestorem przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu powyższego osiedla była strona pozwana. Funkcję kierownika budowy sprawował A. B., funkcję inspektora nadzoru – R. O. (2) R. O. (2) pełnił funkcję inspektora nadzoru do października 2011r. Inwestycja realizowana była w oparciu o projekt budowlany sporządzony przez architekta M. L..

Warunki gruntowo-wodne dla projektowanych budynków zostały określone w dokumentacji geotechnicznej, opracowanej w grudniu 2009 r. przez geologa C. K.. W dokumentacji tej określono, jakie wymagane są parametry gruntów oraz poziom wód gruntowych dla fundamentowania budynków. Projekt budowlany w części „Warunki gruntowe. Posadowienie” przewidywał posadowienie bezpośrednie budynków w postaci ław i stóp fundamentowych. Zgodnie z projektem wokół fundamentów należało wykonać drenaż odwadniający w poziomie posadowienia. W przypadku stwierdzenia innych warunków gruntowych niż przyjęte w projekcie należało wezwać geologa w celu weryfikacji założeń projektowych.

Inwestycję rozpoczęto w 2009 r. Jako pierwsze stawiane były budynki w pobliżu rowu. W marcu 2010 r. wykonano w pobliżu rowu odkrywkę geologiczną pod wykop. Stwierdzono wówczas, że poziom wód gruntowych był wyższy niż wynikało z dokumentacji geologicznej. W marcu lub kwietniu 2010r. wykonane były w innym miejscu na terenie budowy badania geologiczne, które wykazały, że w okresie zimy poziom wód gruntowych podniósł się o około 40 cm. Z tego powodu, budując budynki położone najbliżej rowu, zdecydowano po konsultacji z projektantem M. L., że zostaną one posadowione wyżej niż wynikało to z projektu. Wtedy zaczęto się zastanawiać, jak rozwiązać problem odprowadzania wód opadowych; rozważano odprowadzanie tych wód do rowu. W tamtym czasie nie było to jednak możliwe, gdyż rów nie był zmeliorowany, tzn. był on zbyt płytki i zamulony. Odprowadzanie do niego wód wymagało ponadto przeprowadzenia procedury administracyjnej związanej z uzyskaniem pozwolenia na odprowadzanie wód drenażowych, co wymagało sporządzenia operatu wodno-prawnego. Przystąpiono do wykonywania kolejnego etapu inwestycji, w tym – stawiania budynku, w którym znajduje się lokal powodów. Na tej działce poziom wód był zgodny z tym, jaki wskazano w dokumentacji geologicznej. Wszystkie budynki na osiedlu zostały posadowione wyżej, niż przewidziano w projekcie.

W kwietniu 2011r. rozpoczęto budowę budynku (...) (tj. budynku, w którym znajduje się lokal powodów). W dniu 8.04.2011r. ściągnięto humus pod budynkiem (...), stwierdzając warunki gruntowe zgodne z dokumentacją techniczną, co potwierdził wezwany geolog. W dniu 15.04.2011r. wykonano izolację fundamentów budynku (...).

Powodowie odebrali swój lokal w dniu 1.06.2012r. W protokole zdawczo-odbiorczym zawarto ich uwagi co do stanu technicznego mieszkania.

W dniu 8.08.2012. kierownik budowy A. B. złożył oświadczenie, w którym oświadczył, że budowa zespołu dziewięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z parkingami na działkach nr (...) w G., gdzie wykonano 4 budynki, została wykonana zgodnie z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę.

W piwnicach budynku nr (...), znajdującego się obok budynku powodów, w 2012 r. stała woda. W dacie odbioru lokalu przez powodów woda stała w pomieszczeniu przynależnym do ich lokalu. Wczesną wiosną 2013r. w piwnicach budynku nr (...) i (...) zaczęła podsiąkać podłoga. W ciągu kilku tygodni stała w nich woda na wysokości od kilku do kilkunastu centymetrów. Sytuacja taka występowała również w pomieszczeniu przynależnym do lokalu powodów. W celu usunięcia wody pozwany wypompowywał ją, jak również wykonał w pomieszczeniu przynależnym izolację wewnątrz pomieszczenia, tzw. wannę. Podmakanie występowało jednak w dalszym ciągu. Kolejno, wiosną 2013r., zaczęły zamakać również ściany w mieszkaniu powodów. Woda stała wówczas na korytarzu części wspólnych nieruchomości i występowała na podłodze w mieszkaniach na parterze, w tym w mieszkaniu powodów, podsiąkając na ściany i tynki wewnętrzne.

W wyniku zalania w mieszkaniu powodów uległy zniszczeniu ściany (tj. tynki, gładzie i powłoki malarskie), miejscowo na podłodze odspoił się lub wybrzuszył parkiet a jego klepki wypaczyły się. Niektóre meble pokryły się pleśnią. Koszt usunięcia uszkodzeń w lokalu powodów wynosi 17.477,38 zł. Przyczyną zalania pomieszczeń powodów było wykonanie budowy niezgodnie z projektem, w szczególności brak wykonania drenażu fundamentów, brak wykonania kanalizacji deszczowej i wykonanie izolacji fundamentów bez wymaganego projektu wykonawczego. Inwestor, tj. pozwany, realizował inwestycję w oparciu o niepełny projekt budowlany albowiem brakującym elementem był projekt drenażu, niezbędnego do osuszenia terenu.

Po zalaniach, mających miejsce wiosną 2013 r., pozwany zwrócił się do inżyniera urządzeń sanitarnych, mającego uprawnienia projektowe, J. W., o sporządzenie operatu wodno-prawnego i wystąpienie w imieniu pozwanego do odpowiednich organów o wyrażenie zgody na odprowadzania wód opadowych do rowu melioracyjnego, znajdującego się na terenie nieruchomości w G., na działce nr (...). J. W. zwrócił się z wnioskiem do Starostwa Powiatowego we W. Wydziału (...). W odpowiedzi, pismem z dn. 6.05.2013r. Starostwo wyraziło zgodę na wykonanie wylotów oraz odprowadzenie wód opadowych z terenu budynków mieszkalnych w G. (działki nr (...)) do rowu melioracyjnego zlokalizowanego w granicach działki nr (...) pod warunkiem m. in. uzyskania pozwolenia wodno prawnego. Po uzyskaniu tego pozwolenia oraz sporządzeniu operatu wodno prawnego J. W. wykonał projekt drenażu opaskowego wokół budynków. Odbiornikiem wód był wg projektu rów znajdujący się na działce nr (...)

Pismem z dn. 17.03.2014r. powodowie wezwali (...) Sp. z o.o. do pokrycia kosztów naprawy szkody powstałej w wyniku zaistniałych wad. Pismo uzupełnili kolejnym pismem z dn. 22.04.2014r. W odpowiedzi strona pozwana pismem z dn. 13.05.2014r. poinformowała, że maksymalną kwotą, jaką może wypłacić powodom tytułem odszkodowania jest kwota 3.995 zł. Pismem z dn. 11.04.2014r. powodowie wezwali stronę pozwaną do zapłaty kwoty 6.269 zł.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że w niniejszej sprawie zachodzą przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej określone w art. 471 K.C. Na skutek zawinionego przez pozwanego, jako inwestora, niewykonania przez niego na odpowiednim etapie inwestycji drenażu fundamentów oraz kanalizacji deszczowej, doszło do zalania pomieszczenia przynależnego do lokalu powodów, a w konsekwencji - do poniesienia przez nich szkody w postaci zniszczenia elementów wyposażenia mieszkania. Wysokość tej szkody ustaliła biegła w sporządzonej opinii na kwotę 17 477 zł a kwota ta nie była kwestionowana przez strony.

Apelację od powyższego wyroku złożyła strona pozwana, zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

1) **błąd w ustaleniach faktycznych zarzut faktyczny** - polegający na niezgodności ustaleń faktycznych sądu z materiałem zebrany w sprawie, w szczególności poprzez ustalenie, że pozwany nie udowodnił, iż zrealizował umowę w sposób należyty i z dołożeniem należytej staranności, zgodnie z projektem budowlanym oraz poprzez ustalenie, iż w dacie odbioru lokalu przez powodów woda stała w pomieszczeniu przynależnym do powodów

2) **zarzut naruszenia prawa procesowego**, a w szczególności:

a. **art. 233 § 1 k.p.c.** - poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegające na pominięciu dowodów z zeznań interwenientów ubocznych, a mianowicie M. L., R. O. (2) a także dowodu z protokołu zdawczo-odbiorczego mieszkania należącego do powodów.

b. **art. 328 § 2 k.p.c.** - poprzez niewskazanie w uzasadnieniu wyroku przyczyn, dla jakich Sąd I Instancji odmówił wiarygodności zeznaniom wymienionym powyżej w punkcie a), interwenientów ubocznych oraz protokołu zdawczo-odbiorczego mieszkania należącego do powodów,

3) **zarzut naruszenia prawa materialnego**, a w szczególności **art. 471 k. c.** poprzez uznanie, iż pozwany poprzez nienależyte wykonanie umowy zawinił w powstaniu szkody.

Powodowie wnieśli o oddalenie o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie od strony pozwanej na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w całości podzielił ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie, a w konsekwencji uczynił je podstawą swojego rozstrzygnięcia. Podkreślenia wymaga, iż Sąd Rejonowy prawidłowo przeprowadził postępowanie dowodowe, ustalając wszystkie okoliczności istotne dla rozpoznawanej sprawy, które znajdowały odzwierciedlenie w całokształcie zgromadzonego materiału dowodowego. Na tej podstawie Sąd Rejonowy wywiódł trafne wnioski i oceny prawne, które Sąd Okręgowy w pełni aprobuje. W szczególności Sąd Rejonowy w sposób zupełny wyjaśnił przesłanki, jakimi kierował się przy interpretacji obowiązujących przepisów prawa, stanowiących podstawę wydania zaskarżonego orzeczenia. W ocenie Sądu Odwoławczego, argumentacja przytoczona przez Sąd I instancji na gruncie uzasadnienia tegoż orzeczenia – jako w pełni uzasadniona stanem faktycznym i prawnym niniejszej sprawy – zasługuje na całkowitą akceptację.

W powyższym świetle nie sposób uznać, ażeby uzasadnienie zaskarżonego wyroku zostało sporządzone z naruszeniem art. 328 § 2 k.p.c. O skutecznym postawieniu zarzutu naruszenia tego przepisu można bowiem mówić tylko wtedy, gdy uzasadnienie wyroku nie zawiera elementów pozwalających na weryfikację stanowiska sądu, a braki uzasadnienia w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej muszą być tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona, bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 19 września 2017 r., I ACa 973/16). Z całą pewnością sytuacja taka nie występuje w niniejszej sprawie, gdyż jak wskazano wyżej uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia zawiera wszystkie elementy – zarówno w zakresie ustaleń faktycznych jak i podstawy prawnej – od których uzależnia się w orzecznictwie możliwość poddanie orzeczenia kontroli instancyjnej.

Przechodząc zatem do oceny kolejnych sformułowanych w apelacji zarzutów, wskazać należy, iż całkowicie bezzasadny okazał się zarzut skarżącego dotyczący sprzeczności ustaleń faktycznych Sądu I instancji ze zgromadzonym materiałem dowodowym. Tego rodzaju sprzeczność ma miejsce jedynie wówczas, gdy rozstrzygnięcie jest sprzeczne z tymi istotnymi dla rozstrzygnięcia okolicznościami faktycznymi, które Sąd ustalił w toku postępowania, albo gdy wyprowadził logicznie błędny wniosek z ustalonych przez siebie okoliczności, albo wreszcie gdy Sąd przyjął fakty za ustalone bez dostatecznej podstawy (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 19 sierpnia 2009 r., sygn. akt I ACa 507/09). W rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy ustalił stan faktyczny w sposób prawidłowy i

zupelny, a ustalenia poczynił w oparciu o zaferowany przez strony materiał dowodowy, co znalazło szczegółowe odzwierciedlenie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, w części w której Sąd ten odniósł się do przeprowadzonych dowodów. Sąd Okręgowy nie znalazł zatem podstaw do podważenia dokonanych przez Sąd I instancji ustaleń faktycznych, albowiem okoliczności faktyczne stanowiące podstawę rozstrzygnięcia wynikają w sposób logiczny i prawidłowy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego.

W ocenie Sądu Odwoławczego nie sposób także przypisać Sądowi Rejonowemu przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów zastrzeżonych w art. 233 § 1 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem, sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według swego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Z orzecznictwa Sądu Najwyższego wynikają wskazania, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być zakreślone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których Sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (tak m.in.: uzasadnienie wyroku z dnia 16 maja 2000 r., IV CKN 1097/00; uzasadnienie wyroku z dnia 9 września 2000 r., V CKN 94/00; wyrok z dnia 19 czerwca 2001 r., II UKN 23/00; uzasadnienie wyroku z 14 marca 2002 r., IV CKN 859/00; uzasadnienie postanowienia z 16 maja 2002 r., IV CKN 1050/00; uzasadnienie wyroku z 27 września 2002 r., II CKN 817/00).

Należy również wskazać na ugruntowaną linię orzecznictwa, zgodnie z którą postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego, ustalonego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 2005 r., IV CK 387/04). Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00). Ocena mocy i wiarygodności dowodów przeprowadzona w pisemnym uzasadnieniu orzeczenia, mogłaby być skutecznie podważona w postępowaniu odwoławczym tylko wówczas, gdyby uznano, że zawiera ona błędy logiczne, wewnętrzne sprzeczności lub, że jest niepełna.

W niniejszej sprawie – wbrew zarzutom strony apelującej – Sąd Rejonowy ocenił wiarygodność zgromadzonego materiału dowodowego, w tym dowodów z zeznań świadków, dokonując jego wszechstronnego rozważenia, kierując się przy tym zasadami logiki. Jednocześnie zaś w sposób wyważony i rozsądny, pozostając w zgodzie z zasadami doświadczenia życiowego i wyciągając logiczne wnioski, dokonał precyzyjnego ustalenia stanu faktycznego. W istocie argumenty strony pozwanej, przytoczone na poparcie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., stanowią nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi ustaleniami Sądu I instancji, a co za tym idzie nie mogły one prowadzić do skutecznego ich zakwestionowania. W szczególności nie ma racji strona apelująca wskazując na pominięcie dowodów z przesłuchania interwenientów ubocznych w osobach M. L. i R. O. (2). Przeciwnie, złożone przez nich zeznania stanowiły podstawę poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych. Nadto Sąd ten szczegółowo odniósł się do ich treści na gruncie uzasadnienia zaskarżonego wyroku, w części dotyczącej oceny prawnej roszczenia powodów. Również protokół zdawczo-odbiorczy mieszkania należącego do powodów został uwzględniony przez Sąd I instancji przy ustalaniu stanu faktycznego w sprawie.

Istota niniejszej sprawy sprowadzała się jednakże do rozstrzygnięcia kwestii odpowiedzialności strony pozwanej – jako inwestora – za wady lokalu mieszkalnego, który powodowie nabyli od niej na mocy umowy sprzedaży. Wada ta polegała na zalaniu mieszkania powodów. W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, iż to w gestii strony powodowej znajdował się wybór podstawy prawnej, z której zamierzali dochodzić swoich roszczeń względem strony pozwanej z tytułu spowodowanych zalaniem uszkodzeń. Sąd Okręgowy miał zatem na uwadze, iż swoje żądanie powodowie oparli na reżimie odpowiedzialności kontraktowej, uregulowanej w art. 471 k.c. Wspomniany przepis przewiduje odpowiedzialność odszkodowawczą za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Zakłada zatem istnienie zobowiązania do spełnienia świadczenia. Na podstawie art. 471 k.c. naprawieniu podlega szkoda wyrządzona wierzycielowi przez dłużnika wskutek niespełnienia lub nienależytego spełnienia oznaczonego świadczenia stanowiącego przedmiot zobowiązania dłużnika wobec wierzyciela (por. wyrok SN z dnia 10 września

2015 r., II CSK 587/14). Podkreślenia przy tym wymaga, iż powstanie tego rodzaju odpowiedzialności uzależnione jest od łącznego spełnienia następujących przesłanek: po pierwsze, po stronie wierzyciela zachodzi szkoda w postaci uszczerbku majątkowego; po drugie, szkoda ta spowodowana jest niewykonaniem lub nienależycie wykonanym zobowiązaniem przez dłużnika; po trzecie, zachodzi adekwatny związek przyczynowo - skutkowy między faktem nienależytego wykonania lub niewykonania zobowiązania a poniesioną szkodą.

W świetle powyższego, nie ulega wątpliwości, iż istota odpowiedzialności z art. 471 k.c. sprowadza się de facto do możliwości domagania się naprawienia szkody wynikłej z naruszenia zobowiązania, którego źródłem jest umowa zobowiązaniowa. Zatem kluczowe znaczenie ma wykazanie, że określone strony rzeczywiście związane były stosunkiem umownym. Odpowiedzialność kontraktowa zachodzi tylko pomiędzy wierzycielem a dłużnikiem, czyli pomiędzy stronami stosunku zobowiązaniowego (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 19 lutego 2016 r., I ACa 715/15).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy, nie ulega wątpliwości, iż strony łączył stosunek zobowiązaniowy wynikający z umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w miejscowości G. wraz z przynależną komórką lokatorską położoną na parterze, a także wraz z udziałem wynoszącym (...) części we współwłasności działki i w częściach wspólnych budynku nr (...). Zważyć przy tym należy, iż strona pozwana była inwestorem przedsięwzięcia inwestycyjnego, polegającego na wybudowaniu osiedla mieszkalnego, w którego skład wchodził lokal zakupiony przez powodów. Strona pozwana występowała zatem w ramach łączącego ją z powodami stosunku prawnego jako deweloper (co zresztą zostało uwidocznione w jej nazwie tj. (...) Sp. z o.o. Sp. komandytowa), a co za tym idzie podmiot w pełni profesjonalny, trudniący się zawodowo działalnością na rynku usług budownictwa mieszkalnego, od którego wymaga się oferowania szczególnie wysokiego standardu w zakresie jakości świadczonych usług.

Dokonując własnej analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego przy uwzględnieniu wszelkich istotnych dla jej rozstrzygnięcia okoliczności, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że podziela stanowisko Sądu I instancji co do łącznego zaistnienia w niniejszej sprawie wszystkich trzech przesłanek odpowiedzialności kontraktowej. Powodowie swoje roszczenie wywodzili z faktu nieprawidłowego wykonania umowy, z kolei strona pozwana negowała swoją odpowiedzialność z tego tytułu, zarzucając w apelacji naruszenie art. 471 k.c. poprzez nieusprawiedliwione przypisanie jej winy za powstałą szkodę. Zgłoszony w tym przedmiocie zarzut nie zasługiwał na uwzględnienie. Przede wszystkim wskazać należy, iż powodowie w toku procesu – stosownie spoczywającego na nich ciężaru dowodowego w tym zakresie – wykazali, że po ich stronie zachodzi szkoda w postaci uszczerbku majątkowego. Szkoda ta stanowi równowartość prac, jakie były konieczne do przeprowadzenia w lokalu mieszkalnym powodów, celem usunięcia licznych uszkodzeń powstałych wskutek zalania. Sąd Rejonowy prawidłowo określił wartość tych prac na kwotę 17.477,38 zł, opierając się w tym względzie na wyliczeniach przedstawionych w opinii biegłej sądowej z zakresu budownictwa, architektury i wycen nieruchomości.

Nie ulegało także wątpliwości Sądowi Okręgowemu, że powyższa szkoda wynikła na skutek nienależytego wykonania przez stronę pozwaną zawartej z powodami umowy. Treść łączącego strony zobowiązania obejmowała bowiem sprzedaż lokalu mieszkalnego, będącego częścią inwestycji polegającej na wybudowaniu całego osiedla budynków mieszkalnych. Tym samym strona pozwana zobowiązała się do prawidłowego wykonania budynku, w którym znajdował się zakupiony przez powodów lokal. O wywiązaniu się z tego obowiązku można zaś mówić tylko w sytuacji gdy oddany budynek spełnia wszelkie wymogi techniczne, jakie odpowiednie normy stawiają się tego rodzaju inwestycji. Jak wynika z poczynionych w niniejszej sprawie ustaleń faktycznych, budynek nr A – w którym znajduje się lokal mieszkalny powodów – nie spełniał tych wymogów, gdyż doszło do zalania jego części, co skutkowało powstaniem szkody po stronie powodów. Wystąpienie wad w zakresie odpowiedniego zabezpieczenia budynku przed zalaniem niewątpliwie obciąża stronę pozwaną jako inwestora. Sąd Okręgowy uznał, że brak zapewnienia właściwego wyizolowania budynku przed dostępem wody do jego wnętrza stanowi zawinione działanie strony pozwanej, która nie zadbała o prawidłowe wykonanie techniczne izolacji tegoż budynku. Wskazać należy, iż w projekcie budowlanym (pkt 4.5.5.) przewidziano posadowienie bezpośrednie budynku w postaci ław i stóp fundamentowych, z wyraźnym zastrzeżeniem, że wokół fundamentów należy wykonać drenaż odwadniający na poziomie posadowienia. Ostatecznie drenażu tego nie wykonano, gdyż nie został przewidziany w projekcie wykonawczym, jako że zdecydowano się na

zastosowanie innego rozwiązania technologicznego w zakresie izolacji przedmiotowego budynku. Strona pozwana winna jednak zastosować takie rozwiązanie, które pozwoliłoby na skuteczną ochronę budynku przed wodami gruntowymi i deszczowymi i prawidłowe użytkowanie znajdujących się w nim lokali mieszkalnych, z czego się nie wywiązała.

Rozstrzygając o zawinionym nieprawidłowym wykonaniu umowy przez stronę pozwaną, Sąd Odwoławczy miał przede wszystkim na uwadze wnioski wyprowadzone przez biegłą sądową z zakresu architektury i budownictwa. Ze sporządzonej na potrzeby niniejszej sprawy opinii wynikało bowiem jednoznacznie, iż przyczyną zalania pomieszczeń lokalu przy ul. (...) w G. było wykonanie budowy niezgodnie z projektem, w szczególności brak wykonania drenażu fundamentów, brak wykonania kanalizacji deszczowej, wykonania izolacji fundamentów bez wymaganego projektu wykonawczego. Jako nieuzasadnione należy ocenić przedstawione w apelacji stanowisko strony pozwanej, zgodnie z którym powodowie nie wykazali wadliwego wykonania izolacji w przedmiotowym budynku. Podniesiony w tym przedmiocie zarzut osadza się na błędnym rozumieniu przez stronę skarżącą zasady rozkładu ciężaru dowodowego. W tej sytuacji procesowej to na stronie pozwanej ciążył bowiem obowiązek dowiedzenia, że izolacja została wykonana prawidłowo, a zalanie nastąpiło na skutek nadzwyczajnych okoliczności, za które nie ponosi ona odpowiedzialności, choćby stanowiące przejaw działania siły wyższej. Ponadto Sąd Okręgowy uwzględnił także fachowy charakter działalności strony pozwanej, która trudniąc się zawodowo tego rodzaju przedsięwzięciami winna zadbać o zapewnienie szczególnie wysokiego standardu świadczonych usług, w tym zarówno na etapie projektowania jak i samego wykonawstwa budynków mieszkalnych. Od profesjonalisty wymaga się na ogół bowiem wyższej staranności niż od podmiotów nieposiadających takiego charakteru. Zwłaszcza zaś podmiotu, który podejmuje się wykonania dużej inwestycji.

Kierując się powyższymi względami Sąd Okręgowy nie przychylił się do wytoczonych w apelacji przez stronę pozwaną argumentów, za pomocą których strona ta próbowała ekskulpować się od ponoszenia względem powodów odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną im nieprawidłowym wykonaniem umowy. Strona pozwana wskazywała, iż nawet jeśli przyjąć wystąpienie wady, to wynika ona z nieprawidłowego projektu architektonicznego, zaś ona nie ponosi ona odpowiedzialności za wady samego projektu. Sąd Odwoławczy takiego stanowiska nie podziela. Podkreślenia wymaga, iż bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy pozostaje okoliczność czy do zalania mieszkania powodów doszło na skutek braku drenażu opaskowego czy też wadliwego zaprojektowania zabezpieczenia przeciwwilgociowego. Kluczowy jest bowiem sam fakt, iż budynek został nieprawidłowo wykonany w zakresie ochrony przeciwwilgociowej, niezależnie od tego czy stwierdzona wadliwość wynika ze niewłaściwego prowadzenia prac budowlanych, czy z niewłaściwego projektu. W świetle reguł rządzących odpowiedzialnością kontraktową (a wyboru takiego reżimu dokonali powodowie) sama przyczyna wadliwości ma bowiem drugorzędne znaczenie z uwagi na treść art. 474 k.c. Przepis ten stanowi, iż dłużnik odpowiedzialny jest jak za własne działanie lub zaniechanie za działania i zaniechania osób, z których pomocą zobowiązanie wykonywa, jak również osób, którym wykonanie zobowiązania powierza. Przepis powyższy stosuje się także w wypadku, gdy zobowiązanie wykonywa przedstawiciel ustawy dłużnika. Oznacza to, że w sytuacji, gdyby wada rzeczywiście nastąpiła na skutek przyjęcia w projekcie niewłaściwego rozwiązania technologicznego w zakresie posadowienia budynku, izolacji czy odwodnienia, to i tak odpowiedzialność z tego tytułu zawsze ponosić będzie deweloper. Na mocy art. 474 k.c. odpowiada on bowiem za działania osób, którymi posłużył się w toku realizacji zadania, w tym i projektanta, któremu zlecił wykonanie stosownego projektu. To samo odnosi się do odpowiedzialności za działanie podmiotów, którym strona pozwana zleciła wykonanie badań geodezyjnych terenu inwestycji. W żadnym razie strona pozwana nie może uwolnić się od odpowiedzialności za wady budynku poprzez postawienie zarzutu wykonania budynku zgodnie z projektem, w sytuacji gdy sama strona pozwana zatrudniła projektanta w celu jego sporządzenia, nawet jeżeli ostatecznie do uszkodzenia budynku doszło na skutek posłużenia się przez projektanta niewłaściwym rozwiązaniem.

Ponadto nie zasługiwały na aprobatę argumenty strony apelującej, jakoby z odpowiedzialności - jako inwestora - miałyby zwalniać ją trudne, nieprzewidziane warunki gruntowe występujące na terenie przedmiotowej inwestycji. Przeciwnie, strona pozwana, a więc czyli deweloper, profesjonalista na rynku usług budownictwa mieszkalnego, winna mieć świadomość ryzyka jakie niesie ze sobą przedsięwzięcie inwestycyjne na terenach zalewowych. Faktem

powszechnie znanym jest bowiem, iż miejscowość G. położona jest właśnie na terenie charakteryzującym się wysokim poziomem wód gruntowych, który został zalany w czasie powodzi w 1997 r. Decydując się zatem na wybudowanie całego osiedla budynków mieszkalnych na terenie naturalnie narażonym na działanie wilgoci, strona pozwana obowiązana była zaprojektować budynki w sposób, który zapewniłby im należyłą ochronę przeciwwilgociową. Stosownie do treści art. 355 § 2 k.c. należyta staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności. Oznacza to, że przedsiębiorca jest zobowiązany do staranności profesjonalisty, a więc osoby zawodowo trudniącej się przedsiębiorczą działalnością gospodarczą (por. wyrok SN z dnia 17 stycznia 2017 r., IV CSK 143/16). Okoliczności rozpoznawanej sprawy przemawiają zaś za przyjęciem, iż pozwany inwestor (deweloper) wymaganej od niego staranności nie zachował. Toteż mając na uwadze wszelkie powyższe rozważania, Sąd Okręgowy nie miał wątpliwości, iż Sąd I instancji słusznie uznał, iż po stronie pozwanego inwestora nastąpiło zawinione nienależyte wykonanie zobowiązania umownego łączącego go z powodami.

Z uwagi na fakt, że odpowiedzialność kontraktowa uzależniona jest od łącznego występowania trzech przesłanek, należało także rozpatrzyć czy w niniejszej sprawie zachodził adekwatny związek przyczynowy pomiędzy szkodą a nieprawidłowym wykonaniem umowy. Zgodnie z art. 361 § 1 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. W ocenie Sądu Okręgowego wystąpienie adekwatnego związku przyczynowego w rozpoznawanym przypadku nie budzi najmniejszych wątpliwości. Niekwestionowanie bowiem powodowie doznali szkody w postaci uszkodzeń ich lokalu mieszkalnego, spowodowanych zalaniem, do którego doszło na skutek wadliwego wykonania przez stronę pozwaną izolacji budynku, w którym lokal ten znajduje się. W sytuacji gdyby strona pozwana zadbała o prawidłowe wykonanie ochrony przeciwwilgociowej budynku – a czego nie uczyniła – do powstania szkody po stronie powodów by nie doszło, jako że odpowiednio dobrana izolacja uniemożliwiłaby przedostanie się wody do wnętrza budynku. Z tych względów należy uznać, że spełnione zostały łącznie wszystkie trzy przesłanki odpowiedzialności kontraktowej, a zatem roszczenie powodów było w pełni uzasadnione.

Wobec powyższego, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego oparto na przepisie art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c. Sąd Okręgowy wobec oddalenia apelacji strony pozwanej zasądził od niej – jako strony przegrywającej – na rzecz powodów 1.800 zł kosztów postępowania apelacyjnego. Powyższa kwota obejmuje koszty zastępstwa prawnego ustalone w oparciu o § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (w brzmieniu obecnie obowiązującym).

SSO Grzegorz Karaś SSO Piotr Jarmundowicz SSR del. Agnieszka Świdzka