

Sygn. akt I ACa 810/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lipca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Wiesława Kaźmierska
Sędziowie:	SSA Marta Sawicka (spr.) SSA Maria Iwankiewicz
Protokolant:	sekr. sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 26 czerwca 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Gminy G.

przeciwko M. T., (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 5 września 2013 r., sygn. akt I C 491/10

I. oddala apelację odnośnie rozstrzygnięć zawartych w punkcie I, III i VI wyroku,

II. odrzuca apelację w pozostałej części,

III. zasądza od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz powódki Gminy G. 2700 zł (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

M. Iwankiewicz W. Kaźmierska M. Sawicka

Sygn. akt I ACa 810/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 15 marca 2010 r. powódka Gmina G. wniosła przeciwko (...) sp. z o.o. w G., M. T. – prowadzącemu działalność gospodarczą pod nazwą (...) Przedsiębiorstwo (...) Zakład Budowlany (...) w P., oraz (...) sp. z o.o. w O. (...) Oddział (...) o zapłatę solidarnie na rzecz powódki kwoty 103.107,50 zł z ustawowymi odsetkami. Nadto powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych solidarnie kosztów postępowania sądowego. W uzasadnieniu

pozewu powódka wskazała, że domaga się odszkodowania z powodu nagłego pogorszenia stanu technicznego budynku Nr (...), do którego doszło wskutek naruszenia obowiązków po stronie inwestora (...) reprezentowanego przez inspektora nadzoru R. J., naruszenia obowiązków przez kierownika budowy związanych z prowadzoną inwestycją. Zdaniem powódki doszło także do naruszenia obowiązków po stronie wykonawców, tj. (...) Zakład Budowlany (...), który wykonywał roboty ziemne i płytę fundamentową oraz (...) Sp. z o. o. w G., która realizowała wzmocnienie podłoża gruntowego przez jego palowanie przy użyciu ciężkiego sprzętu wiertniczego bez uprzedniego zabezpieczenia stabilności istniejącego budynku mieszkalnego. Wskazała, iż wykonawcy przystąpili do budowy bez wymaganego planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia i nie wstrzymali robót budowlanych, w związku z powstaniem zagrożenia oraz nie zawiadomili o tym właściwego organu. Konkretyzując wysokość dochodzonych roszczeń powódka podała, iż dochodzona kwota obejmuje należności:

- 73.027,50 zł - tytułem utraty dochodów stanowiących należność czynszową za lokal użytkowy przy ul. (...) w G. za okres od marca 2008 r. do sierpnia 2009 r. w którym obniżyła najemcy L. S. opłaty czynszowe z uwagi na obniżenie estetyki elewacji zewnętrznej przedmiotowego.

- kwoty 13.000,00 zł tytułem remontu mieszkania przy ul. (...) przyznanego przez Burmistrza G. na rzecz W. H. (1) w związku z jej przekwaterowaniem, wobec decyzji Inspektora Nadzoru Budowlanego w G. z dnia 27 marca 2008 r. nakazującej opróżnienie budynku w całości ze względu na niewłaściwy stan techniczny,

- kwoty 17.080,00 zł tytułem wzmocnienia filara okiennego stanowiącego oparcie dla witryny sklepowej w przedmiotowym uszkodzonym budynku.

Ostatecznie powódka wskazała, iż podstawę odpowiedzialności pozwanych stanowią przepisy art. 415 k.c. w zw. art. 647, 651, 652 k.c. i 355 § 1 k.c. oraz odpowiednie przepisy prawa budowlanego, przy czym odpowiedzialność uczestników procesu budowlanego jest solidarna na zasadzie art. 441 § 1 k.c.

W odpowiedzi na pozew z dnia 7 czerwca 2010 r. pozwana (...) sp. z o.o. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania sądowego. W uzasadnieniu stanowiska podniosła, iż cały proces budowy obiektu został powierzony podmiotom zewnętrznym specjalizującym się w wykonaniu określonych prac co zdaniem pozwanej - na podstawie art. 429 k.c., zwalnia ją z odpowiedzialności odszkodowawczej względem powoda.

W odpowiedzi na pozew (...) Spółka sp. z o.o. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów postępowania według norm przepisanych. Inwestor nie zgłosił względem (...) Sp. z o.o. żadnych zastrzeżeń mogących wskazywać na wadliwe wykonanie umowy przez (...) Sp. z o.o.. Inwestor nie zgłaszał również w protokole odbioru końcowego żadnych zastrzeżeń czy uwag odnoszących się do wykonania przez (...) Sp. z o.o. robót budowlanych objętych Umową.

W odpowiedzi na pozew z dnia 15 lipca 2010 r. pozwany M. T. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów postępowania. W uzasadnieniu stanowiska pozwany podniósł, iż dostrzegł i powiadomił inne osoby o złym stanie fundamentów przedmiotowego budynku, co potwierdza treść wpisów Dziennika Budowy dokonana przez kierownika budowy A. S..

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W grudniu 2007 r. pozwana (...) Sp. z o.o. w G. - od dnia 24.09.2010 r. działająca pod nazwą (...) Sp. z o.o. jako inwestor podjęła realizację inwestycji budowy obiektu usługowo-handlowego Galerii (...) przy ul. (...) w G. - na działce nr (...) w obrębie (...). Działka ta leży w bezpośrednim sąsiedztwie budynku mieszkalno-usługowego zlokalizowanego przy ul. (...), którego właścicielem jest powodowa Gmina G., a zarządcą - (...) Spółka z o.o. w G.. W przedmiotowym budynku znajdują się dwa lokale użytkowe oraz jeden lokal mieszkalny. Przedmiotowy budynek położony jest na terenie starego miasta wpisanego do rejestru zabytków pod nr (...) oraz ze względu na wysokie walory historyczne i estetyczne ujęty jest w ewidencji konserwatorskiej. Co najmniej od 1987 r. budynek nie przechodził generalnego remontu, jedynie przeprowadzano bieżące naprawy, usuwano awarie instalacji. W 1998

r., po dokonaniu rozbiórki sąsiednich budynków, na zlecenie powódki została wykonana ekspertyza techniczno-ekonomicznej przedmiotowego budynku, w której wskazano, iż pęknięcia na ścianach powstały jeszcze przed 1987 r. W zaleceniach ekspertyzy wskazano wsparcie podporą pionową w lokalu użytkowym na parterze, podciąg legarów stalowych, który przed 1987 r. był zainstalowany przez dotychczasowych użytkowników. Prace te wykonano. W 2003 r. budynek przy ul. (...) był w planie do wykwaterowania z uwagi na przeznaczenie budynku do remontu lub rozbiórki, skłaniano się ku rozbiórce. W 2005 r. na wniosek komisji mieszkaniowej budynek planowano wycofać z rozbiórki i dokonać jego sprzedaży na rzecz lokatorów. Jednakże nastąpiła zmiana koncepcji Gminy i podjęto prace remontowe, jednakże nie o charakterze gruntownym. W ramach prac w latach 2005-2007 wykonano nowe pokrycie dachowe budynku frontowego z pominięciem oficyny. Do wykupu lokali przez najemców nie doszło z uwagi na pogorszenie kondycji budynku w 2007 r. w wyniku robót na sąsiedniej działce. Do 2008 r. budynek widniał na liście budynków przeznaczonych do likwidacji. Przedmiotowy budynek położony G. przy ul. (...), przed przystąpieniem przez pozwanych do robót w 2007 r. był w stanie umożliwiającym użytkowanie zgodnie z jego przeznaczeniem przez użytkowników w czasie nieokreślonym - bezterminowo. Budynek nie wykazywał naruszenia konstrukcji i nie stanowił bezpośredniego zagrożenia bezpieczeństwu, mieniu i życiu ludzkiemu, pomimo ekspertyzy technicznej z roku 1998, wskazującej na zły stan techniczny tego obiektu.

Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji, we wrześniu 2007 r. pozwana (...) sp. z o.o. zleciła (...) Projektowanie i obsługa inwestycji G. M. (1) wykonanie ekspertyzy technicznej celem opracowania oceny aktualnego stanu technicznego budynku mieszkalnego przy ul. (...) w G., w związku z planowaną realizacją budynku handlowo-usługowego na sąsiedniej parceli, oceny wpływu nowego obiektu na stary obiekt oraz wskazanie kierunków działań umożliwiających dalszą eksploatację opiniowanego budynku. W ekspertyzie ustalono następujący stan budynku:

- znaczne zawilgocenie ścian piwnic spowodowane brakiem skutecznej izolacji przeciwwilgociowej oraz przedostawaniem się wody opadowej przez nieszczelne okno pomieszczenia kotłowni,

- zarysowanie ścian piwnic – rys. 9 oraz fot. 4 ekspertyzy, ściana nie posiada fundamentu, a jej poziom posadowienia wynosi około 10 cm poniżej poziomu posadzki w piwnicy. Przyczyną zarysowania tej ściany jest – wnioskując po kształcie rys, jest zwiększone jej osiadanie w stosunku do osiadania przylegającej do niej ściany.

- Zarysowania ścian zewnętrznych budynku (północnej i wschodnich) pokazane na rysunkach 6 i 7. Najprawdopodobniej powstały ona na skutek zwiększonego osiadania oficyny północnej w stosunku do osiadania budynku głównego. Z punktu widzenia geotechnicznego jest to uzasadnione, gdyż pod oficyną północną miąższość gruntu pochodzenia bagiennego jest znacznie większa niż pod budynkiem głównym.

- Nieregularne zarysowania, spękania oraz lokalne zawilgocenia podsufitki stropów nad parterem oficyny południowej spowodowane nieszczelnością pokrycia połączeń dachowych (fot. 4.2, rys. 2),

- Część krokwi i mur łat więźby dachowej oficyny północnej jest skorodowana biologicznie w wyniku wieloletniego zawilgocenia wodą opadową.

- Odspojenia spękania zarysowania oraz lokalne ubytki tynków zewnętrznych na elewacji wschodniej południowej i północnej,

- Nieszczelności i deformacje ościeżnic oraz skrzydeł stolarki okiennej,

- Część niezamieszkała oficyny północnej obejmująca część piętra i poddasze jest w stanie wymagającym generalnego remontu. Brak okien drzwi i podłóg. Stropy miejscowo uszkodzone, Tynki spękane, miejscowo wybrzuszone, częste ubytki tynków. Taki stan rzeczy jest wynikiem nie tylko wieloletniej eksploatacji pomieszczeń ale też przedostawaniem się wody opadowej przez nieszczelne pokrycie do wnętrza budynku. W ekspertyzie zawarto wskazania oraz zalecenia obejmujące - jak poniżej:

- wykonanie fundamentu z betonu klasy B25 pod zarysowaną ścianę piwnicy o szerokości równej szerokości ściany i wysokości 30 cm,

- zewnętrzna ściana szczytowa północna jest zarysowana w miejscach oparcia podciągu z I320 oraz dwóch podciągów z HEB450. Przyczyną tych zarysowań jest brak zastosowania podkładki stalowej w miejscu oparcia wyciągu z 2 I320 oraz znaczne obciążenie przekazywane przez podciągi na mur, oprócz w/w zarysowań występują także zarysowania i spękania pionowe lub ukośne tej ściany, biegnące nieraz przez całą wysokość budynku. Zalecono: wzmocnienie podciąg z 2 I320, podmurowanie spękanych odcinków murów pod podciągami północnej zewnętrznej ściany północnej szczytowej, spękane cegły należy wzmocnić na nowe dobrej jakości, na mocnej zaprawie i wzmocnione zbrojeniem poprzecznym. Pod podciągami należy wykonać poduszki betonowe lub żelbetonowe. Pozostałe zarysowania będące wynikiem nierównomiernego osiadania fundamentu należy zabezpieczyć lokalnymi wkładkami stalowymi umiejscowionymi w miejscach spoin. Jednocześnie przedstawiono technikę naprawczą zaproponowaną przez firmę (...). We wnioskach i zaleceniach końcowych podano, iż planowane prace związane ze wzmocnieniem podłoża mogą mieć wpływ na pogłębienie istniejących uszkodzeń konstrukcji budynku. W związku z czym zalecono obserwację obiektu w trakcie realizacji prac na sąsiedniej parceli. Podano, iż po wzmocnieniu podłoża autorzy projektu podadzą sposób zabezpieczenia uszkodzeń budynku, które uległy pogłębieniu w wyniku prowadzonych prac.

W celu realizacji inwestycji, pozwana (...) Sp. z o.o. w G. – jako Zamawiający zawarła w dniu 30 listopada 2007 r. z pozwaną (...) z siedzibą w O. – jako Wykonawcą umowę Nr (...) w przedmiocie wykonania prac budowlanych polegających na wykonaniu wzmocnienia podłoża gruntowego za pomocą kolumn (...) pod płytą fundamentową budynku przy ul.(...)w G.. W zakres przedmiotu umowy wchodziło:

- wykonanie projektu wykonawczego wzmocnienia podłoża gruntowego pod płytę fundamentową projektowanego budynku,

- wykonanie 423 sztuk kolumn (...) (łącznie długość 2.540 mb) zgodnie z ofertą nr (...) z dnia 27.11.2007 r. stanowiącą załącznik nr 1 do umowy,

- wykonanie dokumentacji powykonawczej wzmocnienia podłoża,

- wykonanie badań kontrolnych wykonanych prac w zakresie zgodnym z projektem wykonawczym wzmocnienia podłoża.

Na podstawie § 6 ust. 7 umowy Zamawiający zobowiązany był do wykonania wszelkich robót rozbiórkowych i zabezpieczających (w tym zabezpieczenie stateczności sąsiednich budynków). Projekt wykonawczy wzmocnienia podłoża gruntowego pod płytę fundamentową projektowanego budynku, nie zakładał zabezpieczenia obiektów sąsiednich, co wynikało pośrednio z umowy łączącej (...) Sp. z o.o. z (...) sp. z o.o. wedle której zabezpieczenie stateczności sąsiednich budynków należało do obowiązków (...). Sp. z o.o.

W dniu 12 grudnia 2007r. pozwana (...) sp. z o.o. rozpoczęła roboty wzmocniające podłoże gruntowe za pomocą kolumn (...) mm, które zakończyła w dniu 16 stycznia 2008 r. Prace wykonane zostały zgodnie z projektem. Prace zostały odebrane protokołem odbioru z dnia 24 stycznia 2008 r. - bez uwag i zastrzeżeń.

W dniu 16 stycznia 2008 r. (...) Sp. z o.o. w G. zawarła umowę nr (...) z (...) Przedsiębiorstwem (...) T. M., której przedmiotem było wykonanie wszelkich prac i czynności niezbędnych do prawidłowego zrealizowania robót objętych umową w zakresie rzeczowym ujętym w dokumentacji projektowej składającej się: Projektu wykonawczego „płyta fundamentowa” opracowanej przez A. Projektowanie i obsługa inwestycji w K. w Grudniu 2007r., oraz Projektu wykonawczego „Wewnętrzne instalacje sanitarne” opracowanej przez (...)

Wykonywanie robót wzmocniających podłoże gruntowe przez palowanie (...) sp. z o.o. zakończył 13-14 stycznia 2008 r. (...) wszedł na budowę po zejściu (...) Sp. z o.o. pomiędzy 17 a 21 stycznia 2008 r. przystąpił do organizacji

placu budowy oraz zaplecza i mediów. Otrzymał dokumentację techniczną, pozwolenie na budowę, dziennik budowy. Zgodnie z umową do jego obowiązków pozwanego należało wykonanie warstw podbudów i wykonanie płyty żelbetowej kanalizacji deszczowej pod płytą. Prace ziemne polegały na wywozie ziemi z placu budowy na odległość 5 km. Wykonanie warstw z piasku, i chudego betonu i warstwy konstrukcji żelbetu do poziomu „0”. Pozwany wykonywał również obniżenia terenu wokół pali wykonanych przez (...) Sp. z o.o. Wykopy były wykonywane w bezpośrednim sąsiedztwie budynku. Gdy (...) przystąpił do prac to budynek był odsłonięty 75 cm od poziomu „0” w dół. Zgodnie z umową i projektem pozwany miał pogłębić wykop bezpośrednio przy ścianie piwnic do około 2,4 m od poziomu „0”. Projekt zakładał wykop pod całością ściany budynku i wykonawca tak tę pracę wykonał. Projekt budowlany i wykonawczy powinien wskazać jak powinien postępować bezpośredni wykonawca na budowie, również w zakresie wykopów, czego w projekcie nie było. W projekcie nie było zabronione wykonanie wykopu o pełniej objętości, nie było zakazu odsłaniania fundamentu. Przy budynku nie odbywał się ruch pojazdów.

Przed przystąpieniem do wykonania odkopu wykonano odkop próbny przy ścianie budynku na szerokości 1 m, oczyszczono ręcznie po czym stwierdzono zły stan ściany, wypadające kamienie, słabą zaprawę. Następnie pogłębiono odkop do głębokości 2,4 m i również stwierdzono zły stan ściany fundamentowej, co wpisano do dziennika budowy. Na podstawie wpisu wstrzymano roboty na ścianie szczytowej budynku o szerokości 8-10 m od ściany budynku, z uwagi na możliwość wystąpienia katastrofy budowlanej. Wiedzę o tym, że budynek pęka pozwany M. T. uzyskał pomiędzy 21.01.2008 r. a 05.02.2008 r. z rozmów z mieszkańcami. Po wstrzymaniu robót zwrócił się do projektanta o sposób rozwiązania wzmocnienia ściany piwnic budynku, gdzie w ciągu 2-3 tygodni otrzymał rysunki i projekt zamienny, który przewidywał wzmocnienie ścian piwnic odcinkami co dwa metry na przemian płytą żelbetową opartą o fundamenty starego budynku, płyta ta po oczyszczeniu starych ścian przylegała do ściany budynku. Ściana budynku została odsłonięta o kolejne 30 cm. Pozwany używał koparek z długim ramieniem, które dojeżdżały do budynku na odległość 5-6 m. Bezpośrednie roboty przy budynku były wykonywane ręcznie w odległości 50-60 cm od ściany.

M. T. przed przystąpieniem do prac objętych umową z dnia 16 stycznia 2008 r. nie otrzymał od inwestora żadnej ekspertyzy dotyczącej stanu budynku sąsiedniego, nie otrzymał specjalnych wytycznych co do postępowania i prowadzenia prac przy ścianie budynku. Ani przedmiar robót ani umowa z dnia 16 stycznia 2008 r. nie przewidywały zabezpieczenia sąsiedniego budynku. Dopiero po otrzymaniu projektu zamiennego na wzmocnienie ścian piwnic, pozwany otrzymał dodatkowe zalecenie od inwestora na wykonanie prac zabezpieczających. Wzmocnienie odcinkami ściany budynku sąsiedniego było robotami dodatkowymi, nie objętymi umową z dnia 16 stycznia 2008 r., za które pozwany otrzymał od inwestora dodatkowe wynagrodzenie w wysokości ok. 20.000 zł. Prace dodatkowe wykonywał równocześnie z innymi na przełomie lutego i marca 2008 r. W ramach wykonywanych prac pozwany wykorzystywał dwie ładowarko-koparki o ciężarze całkowitym 7 i 7,5 tony, samochód ciężarowy o ciężarze do 18 ton, z towarem oraz dwóch koparek o łącznej wadze 7,5 tony. Samochód ciężarowy nie podjeżdżał do ściany budynku, ponieważ zagłębienia pod palami uniemożliwiały dojazd.

W dniu 26 stycznia 2008r. kierownik budowy mgr inż. A. S. stwierdził możliwość zawalenia się ściany budynku oraz ściany oficyny. W dniu 12 lutego 2008 r. w dzienniku budowy Nr (...) str. (...) T. M. dokonał wpisu o przystąpieniu do zabezpieczania ściany szczytowej istniejącego budynku wg załączonego projektu. W dzienniku budowy brak jest adnotacji o terminie zakończenia wzmocniania ściany szczytowej budynku przyległego do realizowanej inwestycji.

Pozwany (...) Sp. z o.o. prace prowadził w oparciu o projekt budowlany dostarczony przez pozwaną (...) sp. z o.o. Stan techniczny istniejącego budynku na działce nr ew. (...), był znany projektantom konstrukcji centrum handlowego (...), realizującym opracowanie projektowe na zlecenie pozwanego (...). przy ul. (...) w G., ponieważ opracowywali oni ekspertyzę techniczną dotyczącą istniejącego obiektu. Projektant J. S. był wielokrotnie w miejscu posadowienia projektowanego budynku oraz znana mu była ekspertyza z 1998 r. określająca sąsiedni budynek jako nadający się do rozbiórki grożący katastrofą budowlaną. Projekt zakładał posadowienie nowego budynku w sposób uniemożliwiający oddziaływanie budynku projektowanego na sąsiedni z zastosowaniem posadowienia budynku na kolumnach (...) oraz zastosowanie odpowiednio zaprojektowanej płyty fundamentowej budynku w umożliwiającej jej wykonanie odcinkowe w bezpośrednim sąsiedztwie budynku sąsiedniego. Płyta fundamentowa od strony budynku

została zakończona oczepem żelbetowym zabezpieczającym fundamenty i ścianę szczytową budynku sąsiedniego, z uwagi na zły stan techniczny fundamentów i ściany szczytowej istniejącego budynku.

Na skutek wystąpienia osiadania budynku sąsiedniego projektant konstrukcji inż. M. wykonał aneks do dokumentacji konstrukcyjnej, w którym zawarł rozwiązanie by nie rozbijać posadowionych już słupów fundamentowych na całości tylko robić to odcinkami z dodatkowym wzmocnieniem istniejącego budynku. W wyniku realizacji aneksu przy istniejącym fundamencie wykonano dodatkową ścianę betonową zbrojoną, w celu wzmocnienia tego fundamentu. Prace realizowano etapowo. Do czasu spotkania z projektantem w dniu 30.01.2008 r. inspektor nadzoru z ramienia inwestora nie wiedział o sporządzonej ekspertyzie z września 2007 r. określającej stan budynku sąsiedniego jako zły.

Na przedmiotową inwestycję budowy budynku usługowo-handlowego przy ul. (...) w G. (dz. Nr (...)) był sporządzony plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia sporządzony przez (...) w G. zatwierdzony oraz mgr inż. A. S.. W projekcie zagospodarowania terenu znajdował się zapis według którego teren nie podlega wpływom eksploatacji górniczej, a projektowany obiekt nie stanowi zagrożenia dla środowiska i zdrowia użytkowników. Część architektoniczna projektu budowlanego nie odnosiła się do istniejącego budynku na działce sąsiedniej w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa temu obiektowi oraz wytycznych w zakresie prowadzenia robót fundamentowych obiektu projektowanego. Część konstrukcyjna projektu budowlanego również nie odnosi się w ogóle do sposobu prowadzenia robót i rozwiązań projektowych w bezpośrednim sąsiedztwie budynku przy ul. (...) w G.. Projekt budowlany opracowany nie ujmował zagadnień związanych z realizacją nowej inwestycji w aspekcie istniejącego budynku. Projekt budowlany nie przewidywał żadnych rozwiązań technicznych, uwzględniających istniejący obiekt na działce sąsiedniej. Wiedzę na temat stanu technicznego obiektu sąsiedniego posiadali projektanci, ponieważ to oni byli autorami ekspertyzy technicznej pt. Ekspertyza techniczna dotycząca budynku mieszkalnego przy ul. (...) w G.", opracowanej we wrześniu 2007 r. i szczegółowo opisującej wszystkie zasadnicze elementy budowlane i stan techniczny istniejącego budynku. Pozwany (...) sp. z o.o. jako inwestor posiadał wiedzę, że roboty budowlane mogą wpłynąć na pogorszenie konstrukcji istniejącego budynku na działce sąsiedniej, a mimo to nie podjął żadnych działań zmierzających do zabezpieczenia obiektu i niedopuszczenia do pogorszenia jego stanu technicznego.

Ekspertyza opracowana we wrześniu 2007 r. dot. budynku przy ul. (...) w G. dawała jednoznaczne sformułowania, co do koniecznych robót zabezpieczających ten budynek. Wnioski z ekspertyzy technicznej opracowanej przez autorów projektu konstrukcyjnego, tj. dr inż. W. B. i mgr inż. G. M. (1) nie zostały zrealizowane na etapie projektowania obiektu sąsiedniego, a przewidywały możliwość wpływu wzmocnienia podłoża na pogłębienie istniejących uszkodzeń w konstrukcji budynku.

W trakcie prowadzenia robót ziemnych przez (...)Sp. o.o. na sąsiedniej działce w budynku pojawiły się przesunięcia poziome i pionowe ściany fundamentowej wykonanej z kamienia i w rezultacie zarysowania ściany szczytowej i fasady frontowej w sposób uniemożliwiający jego bezpieczne użytkowanie. Po stwierdzeniu, że ściana budynku sąsiedniego zaczyna się rysować, (...) Sp. z o.o. zaczął monitoring budynku prowadzony od dnia 17.12.2007 r. do 14.01.2008 r. Osiadanie budynku wynosiło od 1 mm do 10 mm, wobec czego w fundamentach musiały powstać zarysowania poziome i pionowe przemieszczone na ścianę fundamentową.

W trakcie budowy centrum handlowego (...), użytkownicy budynku przy ul. (...) zgłaszali wykonawcom nadmierne drgania obiektu, powstałe na skutek pracy maszyn budowlanych należących do firmy (...) sp. z o.o. dokonujących wzmocnienia podłoża. Sąsiedzi zgłaszali rysowanie się ścian budynku mieszkalno usługowego, a nadto stwierdzono pionowe i poziome przemieszczenia się fundamentu ściany szczytowej. Zgłoszenia te pozostały bez należytego rozpoznania przez służby inwestorskie, tj. przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego robót budowlanych, a tym samym i przez Inwestora - (...). Inwestor nie zażądał przerwania robót na budowie na podstawie § 5 ust. 2 pkt. 14 umowy Nr (...) na wykonanie robót budowlanych, zawartej w dniu 16 stycznia 2008r. pomiędzy (...), a (...) Przedsiębiorstwem (...) T. M.. Inwestor nie podjął natychmiastowych działań, zmierzających do zabezpieczenia istniejącego budynku na działce sąsiedniej przed dalszą degradacją konstrukcji tego obiektu.

Pogorszenie stanu technicznego budynku mieszkalno-usługowego przy ul. (...) w G. było spowodowane nienależytym prowadzeniem robót budowlano- inwestycyjnych na działce Nr (...)w G..

Pismem z dnia 18.12.2007 r. pozwana (...) sp. z o.o. złożyła oświadczenie w którym poinformowała powódkę, iż szkoda powstała w lokalu przy ul. (...) na skutek prowadzenia przez pozwaną prac przy realizacji inwestycji przy ul. (...) zostanie usunięta. Jednocześnie pozwana podała, iż prace na w/w inwestycji objęte były polisą ubezpieczeniową (...) Zakładu (...)- (...).

W związku ze zgłoszeniem przez użytkownika sklepu odzieżowego, znajdującego się w kamienicy przylegającej do placu budowy uszkodzeń ścian lokalu powstałych w trakcie realizacji posadowienia nowego budynku oraz w nawiązaniu o zaleceń zawartych w ekspertyzie technicznej kamienicy przy ul. (...) z września 2007 r. inwestor w dniu 30 stycznia 2008 r. zarządził spotkanie, w którym brał udział prezes (...)Sp. o.o. w G. T. W., Kierownik działu technicznego (...) Sp. z o.o. W. H. (2), Inspektor Nadzoru Inwestorskiego R. J., V-ce Prezes H. I. K. R.. Celem spotkania była ocena powstałych uszkodzeń oraz podanie środków zaradczych mających na celu ich likwidację. We wnioskach spotkania ustalono, iż rysy na obudowie z płyty G-K oraz ściankach działowych wewnątrz sklepu odzieżowego powstały w wyniku pracy ciężkiego sprzętu oraz chwilowej zmiany stosunków wodnych pod budynkiem kamienicy. Były one również efektem złego stanu technicznego budynku przez rozpoczęciem budowy.

Po przeprowadzonej w dniu 26 marca 2008 r. wizji lokalnej w związku z otrzymanym zgłoszeniem w sprawie niewłaściwego stanu technicznego budynku mieszkalno-usługowego - decyzją z dnia 27 marca 2008 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w G. nakazał powódce Gminie G. – właścicielowi budynku mieszkalno – usługowego położonego w G. przy ul. (...) na terenie dz. Nr (...)m.in. opróżnienia w całości przedmiotowego budynku, wykonanie doraźnych zabezpieczeń i usunięcie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia. Jednocześnie nadał decyzji rygor natychmiastowej wykonalności. W uzasadnianiu decyzji podano, iż pracownicy Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dokonali oględzin stanu technicznego uszkodzonego budynku stwierdzając powstałe liczne spękania w okresie ostatniego miesiąca w czasie, w którym na sąsiedniej nieruchomości wykonywano fundamenty pod nowo budowany pawilon handlowy. Dokonano również oględzin w lokalu mieszkalnym zajmowanym przez p. W. H. (1) i zauważono tam liczne rysy na ścianach, jak i przesunięcia ścian. Komisja uznała, iż ze względu na występujące uszkodzenia budynek nie może być bezpiecznie użytkowany.

Na zlecenie powódki Gminy G. opracowana została przez H. D. ekspertyza budowlana z dnia 14 maja 2008 r. dotycząca stanu technicznego konstrukcji budynku mieszkalno-usługowego przy ul. (...) w G.. W ekspertyzie podano, iż w zakresie robót fundamentowych nowo powstałego obiektu budowlanego na działce sąsiadującej nastąpiło nagle pogorszenie stanu technicznego budynku, co uwidoczniły liczne i poważne pęknięcia ściany sąsiadującej z placem budowy oraz zapadnięcia posadzki w sklepie na parterze.

Podano, iż znaczny przerost deformacji budynku nastąpił w trakcie wykonywania wykopów przy ścianie północnej budynku nr (...). Kamienny fundament budynku przemieścił się poziomo i pionowo. Pomimo zakończenia robót ziemnych i wykonania nowej ściany wznoszonego budynku, awaryjny stan budynku trwa. Największym zagrożeniem jest uszkodzenie oraz pionowe i poziome przemieszczenie ściany w miejscu oparcia podciągu 2 I NP. 320. Przyczyną nagłego pogorszenia się stanu technicznego budynku nr (...) było niewłaściwe wykonanie robót ziemnych przy ścianie północnej budynku. Mechanicznie odkopano całą ścianę kamienną budynku na całej długości bez zabezpieczenia, co doprowadziło do przemieszczenia posadowienia w kierunku wykopu. Komenda Powiatowa Policji w G. postanowiła postanowieniem z dnia 31 maja 2008 r. wsząć dochodzenie w sprawie nieumyślnego spowodowania bezpośredniego niebezpieczeństwa zaważenia się budowli przy ul. (...) w G.. Tj. o przestępstwo z art. 164 § 2 kk. – sprawa Ds. 666/08, RSD 338/08.

Na zlecenie Prokuratury Rejonowej w Gryficach prowadzącej postępowanie dochodzeniowe w sprawie Ds. 666/08 Nr RSD 338/08 opracowana została przez inż. bud. ład. J. K. opinia techniczna z sierpnia 2008 r. dotycząca poprawności realizacji budowy obiektu usługowo-handlowego przy ul. (...) – działka nr (...). W ekspertyzie podano, iż

- wydając decyzje o warunkach zabudowy Burmistrz G. jako organ administracji publicznej nie zapewnił stronom czynnego udziału w stadium postępowania;

- tak w decyzji o warunkach zabudowy z dnia 30.08.2007 r. jak i w decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę pominięto problem zagrożenia, jaki może wystąpić przy wznoszeniu budynku w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu budowlanego. Pominięto przepis § 204 ust. 5 dział V Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 kwietnia 2004 r., według którego „wzniesienie budynku w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu budowlanego nie może powodować zagrożeń dla bezpieczeństwa użytkowników tego obiektu lub obniżenia jego przydatności do użytkowania”;

- zgodnie z § 206 ust. 1 ww. Rozporządzenia wykonana została ekspertyza Techniczna stanu obiektu istniejącego lecz jej istnienie przemilczano;

- konieczne było wykonanie prac zabezpieczających w budynku mieszkalno-usługowym przed przystąpieniem do robót przy budowie Galerii (...);

- projekt budowlany w części został sporządzony niezgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Mnie zastosowano w projekcie § 7.1 traktującego o sposobie i zakresie oddziaływania na otoczenie, tj. na sąsiedni budynek. Zagadnienie to pominięto tak w części architektonicznej projektu jak i głównie konstrukcyjnej;

w opracowanej części projektu tj. Informacji Dotyczącej Bezpieczeństwa i Ochrony Zdrowia pominięto elementy wyszczególnione w § 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 27.08.2002 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz szczegółowego zakresu rodzajów robót budzących, stwarzających zagrożenia bezpieczeństwa i zdrowia ludzi. Wskazano, iż pominięcie w projekcie budowlanym, nie nawiązanie do istniejącego sąsiedniego obiektu było niezgodne z przepisami, a tym samym należy stwierdzić, że sporządzony projekt budowlany nie całkowicie – nie w pełnym zakresie został prawidłowo opracowany i skierowany do realizacji. W pkt. 5.3 podano, iż zamieszczenie informacji o konieczności zabezpieczenia budynków sąsiadujących z budowaną galerią (...) było obowiązkiem kierownika budowy, którego zadaniem było między innymi sporządzić plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia przed rozpoczęciem budowy, uwzględniając warunki prowadzenia robót budowlanych, a które stwarzały ryzyko powstania zagrożenia bezpieczeństwa i zdrowia ludzi. Planu takiego nie wykonał. Informacja dotycząca bezpieczeństwa i ochrony zdrowia opracowana przez projektanta również nie informuje o zagrożeniach mogących wystąpić przy prowadzeniu robót obok budynku istniejącego w nienajlepszym stanie technicznym.

Podano, iż tak kierownik budowy jak i inspektor nadzoru inwestorskiego powinni w pierwszej kolejności zabezpieczyć stabilność istniejącego budynku mieszkalno-usługowego zgodnie z opracowanymi ekspertyzami a dopiero wówczas przystąpić do budowy Galerii (...).

Postanowieniem z dnia 22 września 2007 r. Prokuratur Rejonowej w Gryficach umorzył dochodzenie w sprawie bezpośredniego niebezpieczeństwa powstania zdarzenia zagrażającego życiu lub zdrowiu wielu osób bądź mieniu w wielkich rozmiarach na skutek prowadzenia prac budowlanych na działce znajdującej się w G. przy ul. (...). tj. o czyn z art. 164 § 2 kk. z uwagi na fakt, iż czyn nie wyczerpuje znamion czynu zabronionego – art. 17 § 2 k.p.k.

L. S. na podstawie umowy najmu z dnia 23.01.2008 r. zawartej z (...) – Spółka z o.o. wynajmował lokal użytkowy stanowiący własność powodowej Gminy G. położony w G. przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 192,75 m² wyposażony w instalacje techniczne. Czynnosc miesięczny wynosił 4.507,50 zł plus podatek VAT – łącznie 5.497,93 zł.

Na początku lutego 2008 r. po wykonaniu prac przez (...) sp. z o.o., a przed wykonaniem prac ziemnych przez (...) najemca lokalu na parterze zgłaszał roszczenia wskazując, że w wyniku prac budowlanych doszło do uszkodzenia lokalu użytkowego. Zorganizowano spotkanie na budowie, w którym brał udział J. S. – projektant budynku, G. M. (1) – konstruktor oraz najemca lokalu.

Pismem z dnia 24.04.2008 r. (...)w G. z dniem 24.04.2008 r. wypowiedziało L. S. umowę najmu lokalu użytkowego z dnia 23.01.2008 r. z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, uzasadniając wypowiedzenie wydaną decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w G. z dnia 27 marca 2008 r. nakazującą opróżnienie budynku w całości ze względu na niewłaściwy stan techniczny. Wskazano, iż zgodnie z wypowiedzeniem umowa wygasa z dniem 31 lipca 2008.

Pismem z dnia 1.03.2008 r. L. S. zwrócił się do zarządcy o obniżenie czynszu najmu o 50% z uwagi na utratę wartości estetycznej i wystroju sklepu powodując obniżenie dochodów z tytułu sprzedaży. Po rozpatrzeniu wniosku komisja do. Przetargów i negocjacji postanowiła obniżyć opłatę czynszową za miesiąc marzec o 15%, kwiecień 25%, maj 35 5 czerwiec – o 50%. Najemca nie zgodził się z propozycją komisji, która w wyniku rozparzenie jego odwołania podtrzymała dotychczasową propozycję oraz wprowadził obniżenie czynszu za lipiec o 75% oraz sierpień 2088 r. Najemca przystał na propozycje powódki. Obniżenie czynszu było spowodowane zmniejszeniem powierzchni sklepowej, z uwagi na konieczność prac remontowych wewnątrz lokalu. Lokal miał powierzchnie sklepową 200 m2, za czasem coraz mniejszą, ostatecznie zmniejszoną do połowy. W związku z powyższymi obniżkami opłat z tytułu czynszu najmu w okresie od marca 2008r. do sierpnia 2009r. powodowa Gmina G. poniosła straty w wysokości 73.027,50 zł.

W związku z decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w G. z dnia 27.03.2008 r. nakazującą opróżnienie budynku przy ul. (...) w G. w całości Burmistrz G. pismem z dnia 19 grudnia 2008 r. przyznał W. H. (1) lokal mieszkalny położony w G. przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 58,93 m2 w tym powierzchni mieszkalnej (...) m2.

Pismem z dnia 19.06.2008 r. (...) sp. z o.o. wezwało pozwaną I. (...) sp. o.o. do natychmiastowego wzmocnienia filara przyokiennego od strony ulicy według sposobu wskazanego w ekspertyzie mgr. Inż. H. D. oraz zabezpieczenia nadproży witryny sklepowej. Pismami z dnia 26.06.2008 r. i 10.09.2008 r. i 20.10.2008 r. (...) sp. z o.o. ponowiło wezwanie do podjęcie zadanie bez zbędnej zwłoki. Zastrzegając, iż nie przystąpienie do prac w terminie do 29.10.2008 r. , roboty zabezpieczające zostaną wykonane na koszt (...) sp. z o.o. (...) sp. z o.o. wykonał remont lokalu położonego przy ul. (...) w G. w celu doprowadzenia go do stanu zasiedlenia przez W. H. (1) wraz z rodziną. Remont dotyczył wyłożenia lokalu płytami gipsowo kartonowymi, położenie tynków wewnętrznych, gruntowanie powierzchni oraz jej malowanie, a oraz położenie posadzek. Roboty remontowe zostały wykonane przez C. C. prowadzącego działalność pod nazwą (...) Zakład Budowlany (...) na podstawie umowy o roboty budowlane z dnia 2.07.2009 r. zawartej z (...) Spółka z o.o. w G.. Strony ustalił wartość powierzonych robót na kwotę 13.000,- . zł, przy czym podstawą wyceny robót był kosztorys remontu lokalu z dnia 3 marca 2009 r. W dniu 3 września 2009 r. nastąpił odbiór końcowy robót zaś komisja ustaliła wartość wykonanych robót na kwotę 13.000,- zł. Wykonawca w dniu 4 września 2009 r. przedłożył fakturę VAT (...) z 04.09.2009, która została zapłacona przelewem. Rodzina H. nie dostosowała się do nakazu wykwaterowania i nie przekwaterowała się do lokalu zamiennego, który Gmina G. przygotowała, wyremontowała i wyposażyla na ich potrzeby.

Umową nr (...) TBS zleciło Zakładowi (...) wzmocnienie filarka stanowiącego oparcie dla nadproża witryny sklepowej za wynagrodzeniem 14.000,- zł netto plus podatek VAT. Umówione roboty zostały wykonane i odebrane protokołem z dnia 09.10.2009 r. Wynagrodzenie zostało zapłacone przez zleceniodawcę który wystawił fakturę VAT (...) z 12.10.2009 r. opiewającą na kwotę 17.080,- zł.

Pismem z dnia 5 lutego 2009 r. doręczonym w dniu 10 lutego 2009 r. Gmina G. wezwała pozwaną I. (...) do zapłaty kwoty 61 222,75 zł, zaś pismem z dnia 18 listopada 2009 r. doręczonego w dniu 20 listopada 2009 r. wezwała (...) do zapłaty kwoty 103.107,50 zł.

Pismem z dnia 4 lutego 2010 r. powódka wezwała do zapłaty kwoty 103.107,50 zł, wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wymagalności roszczenia, pozwanego M. T. (doręczone w dniu 10 lutego 2010 r.), (...) sp. z o.o. (doręczone w dniu 17 lutego 2010 r.) i J. S. – w terminie do dnia 20.02.2010 r.

Pismem z dnia 12 lutego 2010 r. pozwany M. T. odmówił spełnienia zadość roszczeniu Gminy G..

Inwestor bezpośredni nie udostępnił (...) w O. posiadanych przez siebie odpowiednich dokumentów, ekspertyz technicznych, a tym samym uniemożliwił sporządzenie projektu wykonawczego wzmocnienia podłoża gruntowego z uwzględnieniem faktycznego stanu zabudowy sąsiedniej, a ponadto był zobowiązany do zabezpieczenia stanu technicznego obiektów zlokalizowanych na działce sąsiedniej.

M. T. prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą (...) w P. przy ul. (...), otrzymał projekt budowlany z istotnymi wadami, tj. brakiem wytycznych prowadzenia robót budowlanych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy.

Przekazywane przez użytkowników budynku mieszkalno - usługowego przy ul. (...) w G., informacje o stanie zagrożenia obiektu zostały zignorowane przez (...) sp. z o.o.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Okręgowy wskazał, że przesłanki odpowiedzialności deliktowej zostały spełnione w stosunku do (...) Sp. z o.o. W pozostałym zakresie powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, mając na względzie ustalony wiarygodny i szczegółowy stan wiedzy jaki posiadał Inwestor przed przystąpieniem do realizacji inwestycji w przedmiocie kondycji budynku przy ul. (...) w G., a wynikający ze specjalnie w tym celu przeprowadzonej ekspertyzy z września 2007 r., uznać należy, iż Inwestor zobowiązywał się do zabezpieczenia stateczności sąsiednich budynków, jednakże prac tych nie wykonano. Przeprowadzenie skutecznego zabezpieczenia wynikało z umowy między inwestorem (...) a (...)(§ 6 punkt f umowy z dnia 30 listopada 2007 roku k-116 akt). Konsekwencją powyższego zaniedbania ze strony (...) sp. z o.o. było prowadzenie przez (...) sp. z o.o. oraz M. T. prac na obiekcie na podstawie dostarczonego przez pozwaną (...) sp. z o.o. niekompletnego projektu budowlanego oraz w sytuacji braku stosownego zabezpieczenia sąsiedniego budynku. Jak ustalono, w projekcie zagospodarowania terenu znajdował się – jak się później okazało nieprawdziwy zapis, według którego teren nie podlega wpływom eksploatacji górniczej, a projektowany obiekt nie stanowi zagrożenia dla środowiska i zdrowia użytkowników. Ani część architektoniczna projektu budowlanego nie odnosiła się do istniejącego budynku na działce sąsiedniej w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa temu obiektowi oraz wytycznych w zakresie prowadzenia robót fundamentowych obiektu projektowanego, ani część konstrukcyjna projektu budowlanego nie odnosiła się do sposobu prowadzenia robót i rozwiązań projektowych w bezpośrednim sąsiedztwie budynku przy ul. (...) w G.. Brak przeprowadzenia przez inwestora czynności zabezpieczających sąsiedniego budynku doprowadził, do wystąpienia podczas robót ziemnych na działce nr (...), w sąsiednim budynku przesunięcia poziomego i pionowego ściany fundamentowej wykonanej z kamienia, a w rezultacie zarysowania ściany szczytowej i fasady frontowej w sposób uniemożliwiający jego bezpieczne użytkowanie. Okoliczności te – jak wskazał Sąd Okręgowy, potwierdził biegły sądowy po analizie akt sprawy i ustalonych faktów.

Nadto, dalszą nieprawidłowością ze strony pozwanego (...) sp. z o.o. było brak reakcji na stwierdzone wystąpienie uszkodzeń sąsiedniego budynku. Pomimo, że użytkownicy sąsiedniego budynku zgłaszali wykonawcom nadmierne drgania obiektu oraz rysowanie się ścian budynku na skutek pracy maszyn budowlanych należących do firmy (...) sp. z o.o. , oraz gdy stwierdzono pionowe i poziome przemieszczenia się fundamentu ściany szczytowej, to zgłoszenia te pozostały bez należytego rozpoznania przez służby inwestorskie, tj. przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego robót budowlanych, a tym samym i przez Inwestora - (...) sp. z o.o. Inwestor również nie podjął natychmiastowych działań, zmierzających do zabezpieczenia istniejącego budynku na działce sąsiedniej przed dalszą degradacją konstrukcji tego obiektu.

Nadto na odpowiedzialność pozwanego (...) sp. z o.o. za zaistniały stan rzeczy wskazuje fakt, iż jako inwestor bezpośredni (...) sp. z o.o. nie udostępnił (...) w O. posiadanych przez siebie ekspertyz technicznych, a tym samym uniemożliwił sporządzenie projektu wykonawczego wzmocnienia podłoża gruntowego z uwzględnieniem faktycznego stanu zabudowy sąsiedniej. Również pozwany M. T. przed przystąpieniem do prac objętych umową z dnia 16 stycznia 2008 r. nie otrzymał od inwestora żadnej ekspertyzy dotyczącej stanu budynku sąsiedniego, nie otrzymał specjalnych wytycznych co do postępowania i prowadzenia prac przy ścianie budynku. Otrzymał projekt budowlany, przy czym ustalony przedmiar robót ani umowa z dnia 16 stycznia 2008 r. nie przewidywały zabezpieczenia sąsiedniego budynku. Dopiero po otrzymaniu projektu zamiennego na wzmocnienie ścian piwnic, pozwany otrzymał dodatkowe zalecenie od

inwestora na wykonanie prac zabezpieczających. Wzmocnienie odcinkami ściany budynku sąsiedniego było robotami dodatkowymi, nie objętymi umową z dnia 16 stycznia 2008 r. Powyższe przesądza o odpowiedzialności pozwanego (...) sp. z o.o. za wyrządzone szkody przez wykonawców realizujących inwestycje bez wymaganego zabezpieczenia budynku sąsiedniego. W myśl art. 415 k.c. kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia.

Powyższe okoliczności zwalniają – w przekonaniu Sądu Okręgowego, pozwanych (...) sp. z o.o. z odpowiedzialności za szkody wyrządzone w ramach realizacji inwestycji, gdyż ich działania prowadzone były w oparciu o niekompletny projekt budowlany dostarczony przez (...) sp. z o.o. oraz pod nadzorem inwestorskim.

Sąd Okręgowy podzielił roszczenie powódki co do wysokości. Odnośnie kosztów remontu lokalu położonego przy ul. (...) w G. w celu doprowadzenia go do stanu zasiedlenia przez W. H. (1) wraz z rodziną wskazał, iż w jego ocenie koszty te również są w adekwatnym bezpośrednim związku – przyczynowym ze szkodą powstałą na przedmiotowym budynku z winy pozwanej (...) Sp. z o.o. Pomijając już, że rodzina Państwa H. nie dostosowała się do nakazu wykwaterowania i nie przekwaterowała się do lokalu zamiennego, który Gmina G. przygotowała, wyremontowała i wyposażała na ich potrzeby, to jednak wobec decyzji Inspektora Nadzoru Budowlanego powódka została postawiona w sytuacji konieczności zapewnienia Państwu H. lokalu odpowiadającego standardowi lokalu z którego mieli zostać wykwaterowani. Na podstawie opinii biegłego ustalono, również, iż działania Gminy G., polegające na wzmocnieniu filara okiennego, stanowiącego oparcie dla witryny sklepowej było celowe i zmierzające do zabezpieczenia obiektu budowlanego przed utratą stateczności miejscowej kolumny międzyokiennej i niedopuszczenie do awarii, a nawet katastrofy budowlanej.

Z kolei pismem z dnia 24.04.2008 r. (...) TBS w G. z dniem 24.04.2008 r. wypowiedziało L. S. umowę najmu lokalu użytkowego z dnia 23.01.2008 r. z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, uzasadniając wypowiedzenie wydaną decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w G. z dnia 27 marca 2008 r. nakazującą opróżnienie budynku w całości ze względu na niewłaściwy stan techniczny, przy czym po rozpatrzeniu wniosków najemcy komisja powódki ds. przetargów i negocjacji postanowiła obniżyć opłatę czynszową za miesiąc marzec o 15%, kwiecień 25%, maj 35 %, czerwiec – o 50%, lipiec o 75% oraz sierpień 2008 r. z uwagi na zmniejszenie powierzchni sklepowej lokalu spowodowane z koniecznością podjęcia prac remontowych wewnątrz lokalu, związanych z powstałymi uszkodzeniami budynku. Jak podał świadek T. W. lokal miał powierzchnię sklepową 200 m², za czasem coraz mniejszą, ostatecznie zmniejszoną do połowy. Zatem w ocenie Sądu Okręgowego obniżenie wysokości czynszu najmu było w przypadku tego najemcy uzasadnione. W związku z powyższymi obniżkami opłat z tytułu czynszu najmu w okresie od marca 2008 r. do sierpnia 2009 r. powodowa Gmina G. poniosła straty w wysokości 73.027,50 zł, co zdaniem Sądu pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z uszkodzeniem przedmiotowego budynku i zawinionym działaniem pozwanej (...) sp. z o.o.

O kosztach Sąd pierwszej instancji orzekł mając na uwadze przepis art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. zaskarżając go w całości. Apelujący postawił skarżonemu wyrokowi następujące zarzuty:

1. naruszenie prawa materialnego wskutek niezastosowania przepisu art. 429 k.c, a tym samym nie wyłączenie odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego (...) sp. z o.o. mimo istnienia ku temu przesłanek w tym przepisie wymienionych, które to zostały w sposób należyty wykazane za pomocą znajdujących się w aktach sprawy dokumentów;
2. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że ewentualną szkodę poniosła powódka Gmina G. oraz, że to ona płaciła za usługi związane z przystosowaniem lokalu mieszkalnego dla wykwaterowanej W. H. (1) i naprawą filara, pomimo znajdujących się w aktach dokumentów, z których jednoznacznie wynika, iż ewentualna szkoda powstała w majątku (...) sp. z o.o.

Wskazując na wyżej opisane uchybienia apelujący domagał się uchylenia wskazanego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenia na rzecz pozwanego (...) sp. z o.o. od powoda kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych. Natomiast w razie nieuwzględnienia powyższego wniosku skarżący domagał się uchylenia wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego jej rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach instancji odwoławczej.

W odpowiedziach na apelację powód, a także pozwana (...) spółka z o.o. wniosli o oddalenie apelacji inwestora, przy (...) spółka (...) wniosła o odrzucenie apelacji jako niedopuszczalnej w zakresie jaki dotyczy on oddalenia powództwa i rozstrzygnięcia o kosztach procesu w stosunku do tej spółki.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. nie zasługiwała na uwzględnienie, a częściowo okazała się niedopuszczalna.

Pojęcie niedopuszczalnej apelacji z art. 370 k.p.c. odnosi się do apelacji wniesionej przez nieuprawniony podmiot. Sąd pierwszej instancji taką apelację odrzuca, a jeśli tego zaniecha to winien to uczynić Sąd drugiej instancji (art. 373 k.p.c.). W orzecznictwie zgodnie przyjmuje się, że współpozwanemu nie przysługuje prawo zaskarżenia wyroku w części oddalającej powództwo w stosunku do pozostałych pozwanych także wówczas, gdy uwzględnienie powództwa w stosunku do innych pozwanych mogłoby mieć wpływ na zakres odpowiedzialności tego skarżącego. Zaskarżenie wyroku w części oddalającej powództwo względem innych pozwanych może nastąpić tylko przez powoda, a apelacja współuczestnika po stronie pozwanej skierowana przeciwko innemu pozwanemu współuczestnikowi jest niedopuszczalna w rozumieniu art. 370 k.p.c. i podlega odrzuceniu. Prowadzenie w takiej sytuacji postępowania przez sąd drugiej instancji nadal przeciwko pozwanemu skutkiem apelacji współpozwanego oraz objęcie go wyrokiem dotknięte jest nieważnością postępowania i to niezależnie od tego, czy uczestniczył w postępowaniu odwoławczym. Za ugruntowany należy uznać pogląd wyrażony w orzecznictwie Sądu Najwyższego z którego wynika, że apelacja współpozwanego nie zmienia terminu uprawomocnienia orzeczenia określonego ustawą (patrz wyrok Sądu Najwyższego z 31 marca 2009 roku, sygn. akt II BP 19/08, LEX nr 746168). Podstawę nieważności postępowania przed drugą instancją stanowi art. 379 pkt 3 k.p.c., jako że sprawa o to samo roszczenie pomiędzy tymi samymi stronami została już prawomocnie osądzona. Gdyby zatem mimo takiej niedopuszczalności sprawa została rozpoznana i skutkiem tego doszło do orzeczenia w stosunku do drugiego pozwanego, to w tej części postępowanie było nieważne i podlega zniesieniu na podstawie art. 386 § 2 k.p.c. Pogląd taki zaprezentowany został także w starszym orzecznictwie, a mianowicie w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 4 września 1967 r., I PR 245/67 (OSNCP 1968 z. 4, poz. 70, PiP 1969 Nr 4 - 5, s. 915 z glosą W. Broniewicza).

Wyżej opisany stan prawny wskazuje na to, że zarzut naruszenia art. 370 k.p.c. kierowany przez pozwaną (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością wobec apelującej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością okazał się słuszny. Pozwana spółka wniosła apelację co do całego wyroku. W jego punkcie I Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego (...) sp. z o.o. na rzecz powódki odszkodowania, w punkcie II oddalił roszczenia powódki co do pozostałych współpozwanym. Mając na uwadze wyżej opisany stan prawny apelacja co do punktu II, a także punktu IV oraz V dotyczących rozstrzygnięcia o kosztach procesu wobec tych pozwanych była niedopuszczalna. W ten bowiem sposób pozwany kwestionował rozstrzygnięcie w stosunku do innego współpozwanego, mimo tego, że powód w ogóle nie wniosł apelacji.

Podkreślić należy, że art. 378 § 2 k.p.c. nie znajduje w tym przypadku zastosowania jak mylnie wskazywał powód w odpowiedzi na apelację. Zasadą jest, że wniesienie apelacji tylko przez niektórych lub przeciwko niektórym współuczestnikom wiąże sąd drugiej instancji, który nie może rozpoznać apelacji w stosunku do pozostałych współuczestników. W konsekwencji jak to już wyżej opisano wobec nieskarżących współuczestników wyrok się uprawomocnia (art. 363 § 3). Wyjątek od tej reguły zachodzi w razie współuczestnictwa jednolitego lub materialnego, wynikającego ze wspólności praw lub obowiązków po stronie skarżącej. W razie wniesienia apelacji przez jednego ze współuczestników jednolitych sąd jest obowiązany rozpoznać ją także wobec współuczestników nieskarżących

wyroku (art. 73 § 2). W razie współuczestnictwa materialnego opartego na wspólności praw lub obowiązków wniesienie apelacji przez jednego ze współuczestników umożliwia sądowi (fakultatywnie) rozpoznanie sprawy na rzecz pozostałych współuczestników. Należy też podkreślić, że sąd może rozpoznać sprawę w stosunku do współuczestników materialnych jedynie w razie wydania korzystnego dla nich rozstrzygnięcia.

W rozpoznawanej sprawie okolicznością bezsporną było to, że pozwani byli współuczestnikami formalnymi. Stąd też art. 378 § 2 k.p.c. stron niniejszego postępowania nie dotyczy. Tym bardziej, że uchylene rozstrzygnięcia w stosunku do pozostałych pozwanych, którzy wyroku nie zaskarżyli byłoby dla nich niekorzystne. Sąd Apelacyjny mógłby w ten sposób naruszyć zakaz orzekania na niekorzyść stron, które wyroku nie zaskarżyły. W takiej sytuacji procesowej apelacja pozwanego (...) sp. z o.o. skierowana przeciwko rozstrzygnięciu wobec pozwanej (...) spółki z o.o. oraz przeciwko M. T. była niedopuszczalna i jako taka podlegała odrzuceniu w oparciu o art. 370 k.p.c. W związku z powyższym niedopuszczalne okazały się także zarzuty skierowane przeciwko ustaleniom Sądu Okręgowego o odpowiedzialności pozostałych pozwanych, w tym zarzut działania niezgodnie z zasadami wiedzy technicznej. O powyższym Sąd Apelacyjny rozstrzygnął w punkcie II sentencji wyroku.

Ta część apelacji która podlegała merytorycznemu rozpoznaniu okazała się niezasadna. Skarżący podjął polemikę z ustaleniami faktycznymi Sądu pierwszej instancji oraz z jego rozważaniami prawnymi, ale żadnego z zarzutów nie wykazał. Sąd Apelacyjny w całości podziela i uznaje za własne – bez potrzeby powtarzania – zarówno dokonaną przez Sąd I instancji ocenę materiału procesowego, wyprowadzone na podstawie tej oceny ustalenia faktyczne i ich kwalifikację prawną w zakresie możliwych do zastosowania, w ukształtowanych przez powoda przedmiotowych granicach powództwa przepisach prawa. Komplementarnemu i nie wymagającemu uzupełnienia stanowisku Sądu Okręgowego w tej materii skarżący nie przedstawił tego rodzaju zarzutów, które mogłyby je w jakikolwiek sposób zdyskwalifikować.

Zakres kognicji Sądu odwoławczego stosownie do art. 378 § 1 k.p.c., wyznaczają granice apelacji. W tych granicach Sąd ten zobowiązany jest do merytorycznej, kompleksowej oceny zaskarżonego wyroku. Obowiązek ten nie ma wszakże charakteru absolutnego, wyabstrahowanego od treści wyartykułowanych przez skarżącego zarzutów. O ile bowiem, w zakresie naruszenia prawa materialnego treść tych zarzutów ma znaczenie marginalne, o tyle – co się tyczy zarzutów naruszenia prawa procesowego – sąd drugiej instancji jest nimi związany (tak też Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 roku, III CZP 49/07). Innymi słowy, jeśli apelujący zarzutów tego rodzaju nie zgłosi, zagadnienie naruszenia przepisów procesowych pozostawać musi poza sferą zainteresowania tego Sądu (za wyjątkiem tych przepisów, które przełożyć się mogą na stwierdzenie nieważności postępowania, co w niniejszej sprawie nie zachodzi).

Jedynym podniesionym przez apelującego zarzutem naruszenia przepisów proceduralnych jest zarzut dopuszczenia się przez Sąd Okręgowy naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez swobodne ustalenie, że szkodę poniosła powódka podczas gdy z dokumentów wynika, że ewentualna szkoda powstała w majątku (...) sp. z o.o. Zagadnienie to nie tyle jest związane z wadami w ocenie dowodów co dotyczy oceny prawa, a w szczególności regulacji dotyczących zasobów mieszkaniowych gminy pod kątem jej legitymacji do wytaczania procesu o sprawy z tym zasobem związane. Przed przejściem do dalszych rozważań wskazać zatem należy, że zgodnie ze stanowiskiem apelującego w § 5 umowy o zarządzanie z 2 lutego 2000 roku dochody z tytułu opłat czynszowych i innych opłat z tytułu najmu zasobów gminnych będących w zarządzaniu towarzystwa, stanowią w całości przychód towarzystwa. Z § 3 ust. 3. lit. g/ wynika także, że dochodzenie roszczeń o zapłatę należności z tytułu użytkowania lokalu jest obowiązkiem (...) sp. z o.o. Wydaje się jednak, że wykluczenie prawa gminy jako właściciela nieruchomości do dochodzenia odszkodowania w oparciu o te właśnie postanowienia umowy jest zbyt daleko idące.

Po pierwsze, umowa o zarząd, którą powódka zawarła w 2000 roku, nie przyznaje (...) sp. z o.o. prawa do dochodzenia odszkodowania związanego z uszkodzeniem przedmiotu najmu, nad którym (...) sp. z o.o. sprawuje zarząd. Umowa konstruuje prawo wytaczania powództw o zapłatę czynszu, który jest roszczeniem związanym z zagadnieniem prawa kontraktowego a nie deliktowego jak w niniejszej sprawie.

Po drugie, sama gmina pomimo zawartej umowy pozostaje właścicielem nieruchomości, a zapis wykluczający dochodzenie przez nią roszczeń odszkodowawczych byłby pozbawiony podstaw prawnych. Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi w art. 25 ust. 1, że gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje zarząd gminy. W art. 25 ust. 2 w związku z art. 23 ust. 2 ustawy zdefiniowane zostały najważniejsze czynności, składające się na to gospodarowanie. Stosownie do art. 25 ust. 3, wykonywanie tych czynności, z wyłączeniem wymienionych w art. 23 ust. 1 pkt 7 i 8, może być powierzone zarządcom nieruchomości. Przewidziane w pkt 8 wyłączenie uprawnienia zarządcy dotyczy podejmowania czynności w postępowaniu sądowym w sprawach o własność lub inne prawa rzeczowe na nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu lub dzierżawy, o stwierdzenie nabycia spadku, o zasiedzenie oraz o wpis w księdze wieczystej lub o założenie księgi wieczystej. Kategoryczność tego wyłączenia sprawia, że omawiany przepis nie pozwala – zdaniem Sądu Apelacyjnego, występować zarządcy o odszkodowanie za szkody wywołane niewłaściwym stanem przedmiotu najmu. Skoro bowiem zarządca nie jest uprawniony do dochodzenia należności za zaległy czynsz to tym bardziej nie jest uprawniony do dochodzenia szkody jaka wynikła z obniżenia stawki czynszu z powodu pogorszenia się stanu przedmiotu najmu wywołanego działaniami osoby trzeciej.

Błędne jest także zapatrywanie apelującego pozwanego, że można w dalszym ciągu zastrzec upoważnienie zarządcy do występowania z roszczeniem o zapłatę należności z tytułu użytkowania lokalu i zwrot przedmiotu najmu na drodze sądowej. Treść takiej umowy pozostaje w sprzeczności z art. 25 ust. 3 u.g.n., co czyni takie postanowienie umowne nieważnym (art. 58 § 1 k.c., patrz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 2003 r., sygn. akt III CZP 26/03, OSNC 2004/3/36). Prowadzi to do wniosku, że w obecnym stanie prawnym zarządca nieruchomości należącej do zasobu gminnego nie może występować z powództwem o zapłatę czynszu i wydanie przedmiotu najmu we własnym imieniu.

Po trzecie, powiązania finansowo – majątkowe pomiędzy Gminą a (...) spółką z o.o. nie powinny wpływać na prawo gminy do zgłaszania roszczeń odszkodowawczych, nawet jeśli to (...) sp. z o.o. opłacił wydatki związane z usuwaniem skutków szkody wywołanej przez stronę pozwaną. Należy bowiem dodać, że § 6 umowy o zarządzanie wskazuje, że z dochodów jakie (...) sp. z o.o. otrzymuje, a zatem także z dochodów z czynszu, pokrywa wydatki związane ze swoją działalnością. Podkreślenia wymaga, że wydatki te zarządca pokrywa tylko do wysokości dochodów, co oznacza, że ewentualne niedobory środków związane także z obniżeniem spodziewanych dochodów z tytułu czynszu, uzupełnia Gmina jako właściciel zasobu. Nie może też ująć uwadze brak swobody rozporządzania dochodami opisany w § 7 umowy o zarządzanie, z którego wynika, że zarząd gminy opracowuje szczegółowy plan wydatków na utrzymanie gminnego zasobu, który podlega szczegółowej kontroli pod względem jego realizacji. Natomiast, wedle § 8 naprawy główne i modernizacje budynków są wykonywane o zatwierdzony przez zarząd miasta plan rzeczowy z zabezpieczeniem środków finansowych z budżetu gminy. Powyższe regulacje wskazują, że w istocie rzeczy poszkodowanym jest gmina, a nie zarządca, który finansuje swą działalność z majątku gminy.

Powyższe argumenty świadczą o wyjątkowej, specyficznej relacji pomiędzy gminą a zarządcą, który mimo tego, że jest osobnym podmiotem w świetle przepisów prawa to organizacyjnie oraz finansowo w całości podlega Gminie. Dodatkowym ograniczeniem w prawach zarządcy w stosunku do osób trzecich są przepisy administracyjne, które określają rygory oraz ograniczają kompetencje zarządcy w stosunku do praw przysługujących właścicielowi, a także i sama umowa o zarządzanie. Ostatecznie wydaje się zatem, że w przypadku szkody deliktowej wywołanej w gminnym zasobie nieruchomości zawinionym działaniem osoby trzeciej podmiot legitymowany do wytoczenia powództwa powinien być ustalany nie tylko w oparciu o to, kto poniósł szkodę i ją naprawił, ale także z punktu widzenia specyfiki gminnego zasobu nieruchomości i z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie norm prawa administracyjnego i zawartej umowy.

Reasumując, wbrew stanowisku strony pozwanej z powyższych rozważań prawnych wynika, że powódka była legitymowana czynnie do wytoczenia powództwa mimo tego, że czynsz stanowił dochód (...) sp. z o.o. a koszty modernizacji lokalu dla wykwaterowanej W. H. (1) oraz koszty naprawy filara poniósł (...) sp. z o.o. Wydatki te w istocie zostały poniesione z majątku gminy bądź jej środków finansowych, a utrata czynszu w istocie obciążała gminę, która powstała w ten sposób niedobór musiała uzupełnić własnymi środkami.

Odnosząc się zatem do kontestowanej przez skarżącego jego własnej odpowiedzialności za szkodę Sąd Apelacyjny podziela pogląd powódki oraz pozwanej (...) sp. z o.o., uznając tym samym stanowisko apelującego za niezasadne. Artykuł 429 k.c. nie rozstrzyga o samej podstawie powierzenia innej osobie wykonania czynności. Przepis ten nakłada odpowiedzialność na powierzającego wykonanie czynności drugiemu, jeżeli powierzający czynności nie potrafi udowodnić, że nie ponosi żadnej winy w wyborze. Odpowiedzialność powierzającego wykonanie czynności drugiemu jest samodzielna i niezależna od odpowiedzialności sprawcy bezpośredniego. Jest to odpowiedzialność za własne czyny i za własną winę. Istnieje zatem podstawa do przyjęcia, że w świetle art. 429 pozwane przedsiębiorstwo, jeśli nawet jest zwolnione od odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną przez sprawcę przy wykonywaniu powierzonej mu czynności, to nie jest zwolnione od odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną jego własnym zaniedbaniem (wyrok SN z 24 maja 2007 r., II CSK 113/07, LexPolonica nr 1434168). Pomijając zatem poruszaną przez apelującego pozwanego kwestię odpowiedzialności pozostałych pozwanych za szkodę (zarzuty w tym zakresie nie były dopuszczalne) należy wskazać, że apelujący nie przedstawił i nie udowodnił przesłanek egzoneracyjnych, które wykluczałyby jego odpowiedzialność w oparciu o art. 415 k.c. Powódka wykazała bowiem, że pozwany posiadał ekspertyzę techniczną G. M. (2), w której przedstawiono ocenę wpływu nowego obiektu na stary budynek oraz wskazano kierunki działań umożliwiających dalszą eksploatację opiniowanego budynku. W ekspertyzie zalecono wykonanie fundamentu z betonu klasy B25 pod zarysowaną ścianę piwnicy o szerokości równej szerokości ściany i wysokości 30 cm, odnośnie zewnętrznej ściany szczytowej północnej zalecono: wzmocnienie podciąg z 2 I320, podmurowanie spękanych odcinków murów pod podciągami północnej zewnętrznej ściany północnej szczytowej. Polecono aby spękane cegły wzmocnić na nowe dobrej jakości, na mocnej zaprawie i wzmocnione zbrojeniem poprzecznym. Podano aby pod podciągami wykonać poduszki betonowe lub żelbetonowe. Zarysowania będące wynikiem nierównomiernego osiadania fundamentu należy zabezpieczyć lokalnymi wkładkami stalowymi umiejscowionymi w miejscach spoin. Jednocześnie przedstawiono technikę naprawczą zaproponowaną przez firmę (...). We wnioskach i zaleceniach końcowych podano, iż planowane prace związane ze wzmocnieniem podłoża mogą mieć wpływ na pogłębienie istniejących uszkodzeń konstrukcji budynku. W związku z czym zalecono obserwację obiektu w trakcie realizacji prac na sąsiedniej parceli. Opinia zawierała także szczegółowy opis stanu technicznego budynku oraz przyczyny powstania uszkodzeń. Niewątpliwie zatem sporządzona ekspertyza była bardzo istotna w procesie inwestycyjnym na sąsiedniej działce, gdyż ukierunkowywała sposób prowadzenia prac budowlanych i metodologię ich wykonania. Sąd Apelacyjny podziela zatem pogląd Sądu Okręgowego, że apelujący powinien przekazać ekspertyzę wykonawcom zanim przystąpili oni do prac, a nadto jej zalecenia i wnioski powinny zostać uwzględnione w projekcie budowlanym. To świadczyłoby o tym, że inwestor nie przyczynił się do powstania szkody, gdyż nie można przypisać mu zawinienia. Tymczasem nie budzi w tej sprawie wątpliwości, że żaden wyżej opisany wymóg nie został spełniony. Z prowadzonego postępowania można wysunąć wniosek, że początkowo inwestor ukierunkowywał swe działania w dobrym kierunku poszukując zagrożeń dla bezpieczeństwa realizacji swej inwestycji w sąsiadującym budynku. Stąd też zlecenie wykonania ekspertyzy technicznej było postępowaniem jak najbardziej prawidłowym. Jednakże po jej sporządzeniu inwestor odstąpił od realizacji jej postulatów, nie egzekwował ich uwzględnienia w ramach projektu budowlanego, a ostatecznie nie przekazał jej wykonawcom, choć – jak wynika z decyzji o sporządzeniu ekspertyzy technicznej, wykonanie budowy w bezpośredniej bliskości istniejącego zabudowania uważał za zagadnienie znaczącej wagi. W takiej sytuacji wina inwestora jest znacząca. Skoro bowiem wiedział on o zagrożeniach jakie niesie prowadzenie budowy w tym jej odcinku i wiedział o konieczności wykonywania specjalnych prac budowlanych, w tym prac zabezpieczających to taka wiedza obliżowała go do podjęcia stosownych kroków zabezpieczających przed osunięciem się ściany sąsiedniego budynku i zapewnieniem bezpieczeństwa osobom pracującym na budowie zanim jeszcze prace budowlane się rozpoczęły. Tymczasem pozwany po prostu zlecił wykonanie budowy, nie ujawniając wyników i zaleceń ekspertyzy technicznej sąsiedniego budynku. Z powyższego wynika, że jeżeli inwestor już na początku procesu budowlanego miał wiedzę niezbędną do prawidłowego zrealizowania inwestycji to nie może później zasłaniać się niewiedzą o skutkach wykonania prac inwestycyjnych bez należytego zabezpieczenia. Data, z którą wykonawca oraz inspektor nadzoru poinformowali inwestora o pęknięciach w kubaturze budynku, skargach jego najemców oraz o wstrzymaniu budowy nie wpływa zatem na odpowiedzialność deliktową inwestora, który przed przystąpieniem do prac wiedział o zagrożeniu uszkodzenia struktury sąsiedniego budynku. Należy podkreślić, że inspektor nadzoru ze strony inwestora R. J. podał, że do spotkania z projektantem nie wiedział o ekspertyzie. W grudniu kiedy przystępował

do pracy ekspertyzy tej nie posiadał. Natomiast w przekazanym jemu w grudniu pierwotnym projekcie budowlanym był jedynie ogólny zapis, że budowę należy prowadzić ze szczególną ostrożnością z uwagi na sąsiedni budynek. Te okoliczności potwierdził pozwany M. T., który zeznał, że do podpisania umowy z inwestorem i wykonania prac nie otrzymał od nikogo żadnej ekspertyzy o stanie budynku, nie dostał też szczegółowego opisu o sposobie postępowania i prowadzenia prac przy ścianie piwnic. Co więcej, ten pozwany podał, że przedmiar robót oraz umowa nic nie mówiła o zabezpieczeniu sąsiedniego budynku. Dopiero po interwencji mieszkańców sąsiedniego budynku i wizji lokalnej inwestor zlecił M. T. wykonanie dodatkowych prac zabezpieczających na kwotę około 20 000 złotych. Istnienie ekspertyzy G. M. (1) nie zostało ujawnione w projekcie budowlanym, gdyż ani część architektoniczna ani konstrukcyjna budynku nie zawiera żadnego wskazania co do sposobu wykonania prac przy ścianie budynku posadowionego na sąsiedniej działce. Nie ma żadnych wskazań co do sposobu prowadzenia prac budowlanych przy tym budynku także w projekcie zagospodarowania terenu. Niewątpliwie gdyby ekspertyza została ujawniona przed wykonaniem prac przez wykonawców oraz uwzględniona w projekcie budowlanym to nie doszłoby do zlecenia prac dodatkowych i modyfikowania sposobu ich prowadzenia w trakcie. Tą okoliczność potwierdził biegły sądowy J. W. we wnioskach opinii głównej jak i uzupełniającej, który podał, że wyłączną przyczyną uszkodzenia budynku nie był jego stan techniczny przed przystąpieniem do prac budowlanych, a roboty budowane prowadzone bez należytej analizy ich prowadzenia i odpowiedniego opracowania projektowego, uwzględniającego istniejące okoliczności i uwarunkowania. Tę opinię Sąd Apelacyjny ocenił jako rzetelny i miarodajny dowód na okoliczność wyjaśnienia spornej w niniejszej sprawie kwestii odpowiedzialności za szkody związane z nienależytym stanem technicznych budynku. Zarówno opinia pisemna jak i opinia uzupełniająca zostały wydane przez biegłego o specjalności adekwatnej dla dokonania oceny procesu inwestycyjnego z uwzględnieniem etapu projektowania jak i wykonawstwa, a także oceny zagrożeń i sposobów im zapobiegania w związku z konstrukcją i stanem technicznym budynku sąsiedniego w stosunku do planowanej inwestycji. Opinie uzasadniono w sposób wnikliwy, rzetelny według specjalistycznej wiedzy i doświadczenia orzeczniczego, a wydane zostały po zapoznaniu się ze zgromadzoną w sprawie dokumentacją sprawy, jak też po przeprowadzeniu oględzin budynku. Pewnym uchybieniem Sądu Okręgowego mogło być poczynienie pewnych ustaleń jedynie w oparciu o opinię biegłego. W tej mierze zarzuty apelującego są trafne. Tym niemniej wszystkie okoliczności, które – jak wskazuje skarżący, zostały ustalone w oparciu o opinie biegłego znajdują potwierdzenie w materiale dowodowym sprawy i nie wynikają – wbrew temu co wskazał w pisemnych ustaleniach stanu faktycznego Sąd Okręgowy, jedynie z opinii. Wszystkie ustalenia faktyczne odpowiadają wynikom postępowania dowodowego. Zwrócić należy uwagę na to, że właściwie poza sporem było istnienie ekspertyzy technicznej budynku sąsiedniego sporządzonej na zlecenie inwestora oraz brak wiedzy wykonawców o jej istnieniu. Te zaś okoliczności miały zasadnicze znaczenie dla odpowiedzialności pozwanego inwestora, Stąd też jego odpowiedzialność za szkodę powódki nie budziła wątpliwości Sądu Okręgowego jak i sądu odwoławczego rozpoznającego apelację w tej sprawie. Ostatecznie sama kwota odpowiedzialności za szkodę nie była przez pozwanego kwestionowana. Jej wysokość wynikała z załączonych do sprawy dokumentów, a także zeznań świadków. Odnosząc się do zarzutu apelującego Sąd Apelacyjny podziela pogląd Sądu Okręgowego co do tego, że wobec braku w dyspozycji mieszkań zamiennych, powódka zobligowana została do przeprowadzenia stosownego remontu w lokalu położonym przy ul. (...) w G. w celu doprowadzenia go do stanu zasiedlenia rodziny H.. Taki nakaz wynikał z obowiązującego prawa i powódka nie mogła się od niego uchylić bez względu na to, czy przesiedleni najemcy ostatecznie wprowadzili się do lokalu zamiennego czy też nie. Nie budzi przy tym wątpliwości, że powódka faktycznie remont lokalu wykonała.

Biorąc zatem pod uwagę wskazane wyżej okoliczności Sąd Apelacyjny apelację pozwanego w części co do punktu I, III oraz VI – jako pozbawioną uzasadnionych podstaw – oddalił (art. 385 k.p.c.).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., art. 99 k.p.c. oraz § 6 pkt 6 i § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

SSA Marta Sawicka SSA Wiesława Kaźmierska SSA Maria Iwankiewicz