

Sygn. akt I ACa 196/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 sierpnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Ewa Tkocz (spr.)
Sędziowie :	SA Roman Sugier SA Ewa Solecka
Protokolant :	Małgorzata Korszun

po rozpoznaniu w dniu 12 sierpnia 2016 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K.

przeciwko A. J. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 13 maja 2015 r., sygn. akt II C 343/13,

1) zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie 1. i 2. w ten sposób, że zasądza od pozwanego na rzecz powódki 313.752 (trzysta trzysta siedemset pięćdziesiąt dwa) złote z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 300.000 (trzysta tysięcy) złotych od 18 czerwca 2013 roku i od kwoty 13.752 (trzysta siedemset pięćdziesiąt dwa) złote od 10 grudnia 2014 roku, a w pozostałym zakresie powództwo oddala,

b) w punkcie 3. o tyle, że zasądzoną nim kwotę 11.445,58 złotych z tytułu kosztów procesu podwyższa do 20.314 (dwudziestu tysięcy trzystu czternastu) złotych,

c) w punkcie 4. w ten sposób, że nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Katowicach:

- od powódki 407 (czteryście siedem) złotych,

- od pozwanego 3.289 (trzy tysiące dwieście osiemdziesiąt dziewięć) złotych,

z tytułu poniesionych tymczasowo wydatków oraz opłaty od rozszerzonego powództwa;

2) oddała apelację w pozostałej części;

3) zasądza od pozwanego na rzecz powódki 14.103 (czternaście tysięcy sto trzy) złote z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Ewa Solecka	SSA Ewa Tkocz	SSA Roman Sugier
-----------------	---------------	------------------

Sygn. akt I ACa 196/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Katowicach zasądził od pozwanego A. J. (1) na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. kwotę 129.359,90 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 18 czerwca 2013r., oddalił powództwo w pozostałym zakresie oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd ten ustalił, że decyzją Prezydenta Miasta K. numer (...) z dnia 22 listopada 2007r. udzielono pozwolenia na budowę zespołu trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej przy ul. (...) i zatwierdzono projekt budowlany przewidujący wzniesienie tychże budynków. Sporządzony następnie aneks do projektu budowlanego wprowadzał zmiany polegające na obróceniu budynku na osi wschód – zachód oraz w wykończeniu elewacji (zmiana wejścia do budynku), co spowodowało zaliczenie projektowanego obiektu do kategorii zabudowy wielorodzinnej, której miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na tym terenie nie dopuszczał.

W dniach 7 grudnia 2010r., 8 grudnia 2010r., 22 grudnia 2010r. i 21 marca 2011r. doszło do zawarcia w formie aktu notarialnego umów ustanowienia odrębnej własności lokali położonych w K. przy ul. (...) oraz ich sprzedaży, na mocy których pomiędzy:

- pozwanym a M. M. ustanowiono odrębną własność lokali mieszkalnych numer (...), postanawiając, że z lokalem numer (...) związany jest udział wynoszący 87/1000 części, zaś z lokalem numer (...) udział wynoszący 135/1000 części we współwłasności nieruchomości wspólnej oraz we współwłasności działek, dla których w Sądzie Rejonowym K. w K. prowadzona jest księga wieczysta (...). Pozwany jednocześnie sprzedał M. M. powyższe lokale wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz udział wynoszący 2/6 części w garażu. Zobowiązał się również do wykonania w tych lokalach prac wykończeniowych w terminie do dnia 7 marca 2011r.,

- pozwanym a B. P. ustanowiono odrębną własność lokalu mieszkalnego numer (...), z którym związany jest udział wynoszący 135/1000 części we współwłasności nieruchomości wspólnej oraz we współwłasności działek, dla których w Sądzie Rejonowym K. w K. prowadzona jest księga wieczysta (...). Pozwany sprzedał B. P. opisany powyżej lokal mieszkalny wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz udział wynoszący 1/6 części w garażu oraz zobowiązał się do wykonania prac wykończeniowych w terminie do dnia 7 marca 2011r.,

- małżonką pozwanego, działającą w imieniu i na jego rzecz, a M. G. ustanowiono odrębną własność lokalu mieszkalnego numer (...), z którym związany jest udział wynoszący 92/1000 części we współwłasności nieruchomości wspólnej oraz we współwłasności działek, dla których prowadzona jest księga wieczysta (...). Małżonka pozwanego jednocześnie sprzedała M. G. wymieniony wyżej lokal wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz udział wynoszący 1/6 części w garażu oraz zobowiązała się do wykonania prac wykończeniowych, a także usunięcia wszelkich usterek w terminie do dnia 7 marca 2011r.,

- pozwanym a małżonkami E. i T. W. ustanowiono odrębną własność lokalu mieszkalnego numer (...), z którym związany jest udział wynoszący 141/1000 części we współwłasności nieruchomości wspólnej oraz we współwłasności

działek, dla których prowadzona jest księga wieczysta (...). Pozwany sprzedał małżonkom W. opisany powyżej lokal wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz udział wynoszący 1/6 części w garażu oraz zobowiązał się do wykonania prac wykończeniowych w terminie do dnia 7 marca 2011r.

Pismem z dnia 20 października 2011r. powódka, działając w imieniu właścicieli lokali, zawiadomiła pozwanego o wadach w wykonaniu budynku oraz położeniu kostki brukowej i wezwała go do niezwłocznego ich usunięcia w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Następnie w piśmie z dnia 5 marca 2012r. powódka zwróciła się do pozwanego o wykonanie montażu pochwytyłów w klatkach schodowych, co też pozwany uczynił w dniu 22 marca 2012r.

Dnia 20 listopada 2012r. pomiędzy powódką, a właścicielami lokali mieszkalnych numer (...) zostały zawarte umowy cesji wierzytelności, w których właściciele lokali (cedenci) oświadczyli, że przysługują im w stosunku do pozwanego roszczenia cywilnoprawne z tytułu rękojmi związane z istnieniem wad fizycznych nieruchomości wspólnej i w obrębie lokali mieszkalnych oraz roszczenia odszkodowawcze z tytułu szkód majątkowych, w części odpowiadającej wielkości udziału w nieruchomości wspólnej i lokali mieszkalnych. Jednocześnie przenieśli na powódkę (cesjonariusza) przysługujące im wobec pozwanego opisane powyżej roszczenia.

Pismem z dnia 22 kwietnia 2013r. pełnomocnik właścicieli lokali numer (...) zawiadomił pozwanego o nabyciu przez powódkę wierzytelności z tytułu roszczeń odszkodowawczych za wady ujawnione w lokalach i budynku oraz wezwał go do zapłaty kwoty 300.000 złotych.

W dniu 19 sierpnia 2013r. właściciele wszystkich lokali wyrazili zgodę na dochodzenie roszczeń odszkodowawczych do łącznej kwoty 300.000 złotych oraz reprezentowania powodowej Wspólnoty przez profesjonalnego pełnomocnika.

Sąd pierwszej instancji przeprowadził dowód z opinii biegłej rzeczoznawcy majątkowej mgr inż. A. R., która w opinii sporządzonej dnia 2 października 2014r., stwierdziła, że w budynku położonym w K. przy ul. (...) w części wspólnej oraz na działce występują następujące wady: korytarze klatki schodowej, schody, podesty klatki schodowej oraz schody zewnętrzne i ich podesty zapewniające wyjścia z lokali mieszkalnych na parterze na trawnik przydomowy, posadzki balkonów i tarasów wyłożone zostały płytkami ceramicznymi o bardzo gładkiej powierzchni, stopnie schodów wewnętrznych posiadają zróżnicowane wysokości, niektóre stopnie posiadają wysokość większą niż 17,0 cm, biegi schodów są zbyt strome, chodnik zewnętrzny wokół budynku posiada zbyt duże pochylenie poprzeczne, wejście do budynku nie posiada daszku ochronnego i oświetlenia, grunt otoczenia budynku od strony południowej ma znaczny spadek powodujący napływ wody na mur zewnętrzny, przy czym nie wykształcono koryta odwadniającego lub chodnika okapowego ze spadkiem od muru budynku, stalowe ogrodzenie budynku w wielu miejscach nie posiada zabezpieczenia antykorozyjnego, bramy i furtki ogrodzenia nie zamykają się swobodnie, powstają tarcia lub nadmierne luzy, wadliwe zamocowanie przęseł ogrodzenia nie zapewnia swobodnej kompensacji ruchów termicznych przęseł, powstawanie zacieków i zawodnień ścian i nadproży w ścianach zewnętrznych pomieszczeń niżej położonych w rejonach styku z tarasami lub balkonami na korytarzu oraz w klatce schodowej na parterze budynku, okładzina z listew drewnianych na elewacji wykonana jest niewłaściwie, przez co poszczególne listwy odstają z płaszczyzny grożąc upadkiem lub stwarzają szczeliny skutkujące wnikaniem za wykładzinę wód opadowych i śniegu, bądź skutkujące zagnieżdzeniem się w szczelinach za listwami drobnych gryzoni lub ptaków, znaczne odstawanie warstw okładziny ocieplenia zewnętrznego elewacji w rejonie pochylni garażu zbiorowego, liczniki gazu do instalacji poszczególnych lokali mieszkalnych usytuowane w pomieszczeniu garażu nie posiadają zabezpieczenia przed dostępem osób niepowołanych, niewłaściwie zamontowana kanalizacja usytuowana w części pod stropem garażu zbiorowego w podpiwniczeniu charakteryzuje się zbyt małymi spadkami a miejscami nawet przeciw spadkami (w celu usunięcia nieprawidłowości niezbędny jest demontaż oraz ponowny montaż rur kanalizacyjnych), niedostateczne oraz nieestetyczne mocowanie przewodów wodociągowych z tworzywa sztucznego, znajdujących się w pomieszczeniu garażu zbiorowego, pofałdowana konstrukcja schodów, utrudniająca utrzymanie czystości, kostka brukowa z szeroką spoiną, niedbałe ułożenie kostki brukowej chodników, odkształcanie się kostki brukowej, zacieki na murze zewnętrznym spod pasa podrynnowego, pęknięcia tynku muru zewnętrznego, nieszczelność instalacji kanalizacyjnej powodująca zawadnianie ściekami sanitarnymi posadzki garażu wielostanowiskowego, budynek nie posiada wejścia umożliwiającego dostęp osobom niepełnosprawnym do pierwszej kondygnacji i do garażu, zmurszenie

tynków na korytarzu oraz klatkach schodowych. W garażu wielostanowiskowym brak jest instalacji przeciwpożarowej, niewłaściwie wykonana została wentylacja pomieszczenia garażu, brak nawiewu zapewniającego cyrkulację powietrza, w przewodach wentylacyjnych zamontowano inne instalacje, drzwi wejściowe do pomieszczenia garażowego otwierają się do wewnątrz, co stwarza niebezpieczeństwo w drodze ewakuacji, skrzydło drzwi wiodących z klatki schodowej do garażu zbiorowego trze o posadzkę, zbyt mała wysokość garażu w świetle posadzki i rur kanalizacyjnych. W zakresie wad w lokalach mieszkalnych brak jest informacji na temat atestu szkła, z którego wykonano balustrady balkonów, drzwi do lokali mieszkalnych posiadają szerokość mniejszą niż 90 cm w świetle ościeżnicy, brak właściwych spadków na balkonach i tarasach, w lokalu nr (...) występowanie przeciw spadków, w lokalu nr (...) powstawanie zacieków oraz zawodnień ścian i nadproży w ścianach zewnętrznych pomieszczeń niżej położonych w rejonach styku z tarasami lub balkonami, wadliwie oprawiona ościeżnica drzwi wejściowych do lokalu mieszkalnego nr (...), co powoduje nieuszczelnienie drzwi tzw. sprężynowanie skrzydła drzwiowego (drzwi zostały zbyt nisko osadzone, w celu usunięcia usterki niezbędny jest demontaż oraz ponowny montaż drzwi wraz z ościeżnicą), niewłaściwe odprowadzanie wody z podestu schodów do ogrodu z lokali na parterze od strony wschodniej, skutkujące zaciekami na murze podestu.

Zdaniem biegłej wartość rynkowa poszczególnych lokali wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, przy założeniu, iż nieruchomość została wykonana zgodnie z projektem oraz sztuką budowlaną kształtuje się odpowiednio: lokal nr (...) - 338.400 złotych, lokal nr (...) - 322.300 złotych, lokal nr (...) - 341.600 złotych, lokal nr (...) - 500.500 złotych, lokal nr (...) - 525.900 złotych, lokal nr (...) - 500.900 złotych, garaż - 143.100 złotych. Natomiast ich wartość w stanie technicznym przekazanym poszczególnym właścicielom wynosi odpowiednio: lokal nr (...) - 294.600 złotych, lokal nr (...) - 280.600 złotych, lokal nr (...) - 297.300 złotych, lokal nr (...) - 435.700 złotych, lokal nr (...) - 457.800 złotych, lokal nr (...) - 436.100 złotych, garaż - 119.000 złotych. Różnica pomiędzy wartością nieruchomości, która spełniałaby wymogi techniczne i została wykonana zgodnie z projektem i sztuką budowlaną, a wartością nieruchomości w stanie technicznym przekazanym poszczególnym właścicielom lokali wynosi - 351.600 złotych. Proporcje w zakresie wad biegła określiła na: 12% - lokale mieszkalne (2 % na każdy lokal), 10 % - lokal garażowy, 78% - części wspólne, określając przy tym wartość szkody, która jej zdaniem wynosi odpowiednio: część wspólna - 274.248 złotych, lokal garażowy - 35.160 złotych, lokal nr (...) - każdy po 7.032 złotych. W ocenie biegłej koszt przywrócenia do stanu zgodnego z projektem i sztuką budowlaną, wynosi: część wspólna - 106.100 złotych, lokal garażowy - 9.500 złotych, lokal nr (...) - po 5.000 złotych każdy.

Za wiarygodne uznał Sąd pierwszej instancji zeznania świadków M. M., T. W., M. G., B. P., M. J., A. J. (2), D. Ł., M. P., W. B., a także sporządzoną w sprawie pisemną opinię biegłej rzeczoznawcy majątkowego. Nie podzielił Sąd zarzutów pozwanego negujących kompetencje biegłej do sporządzenia opinii i wskazał na opinię uzupełniającą wydaną przez biegłą podczas rozprawy w dniu 21 stycznia 2015r., którą uznał za rzeczową i kompletną. W opinii tej biegła wykazała swoje uprawnienia i stwierdziła, że występuje zagrożenie uznania budynku za samowolę budowlaną, gdyż decyzja w przedmiocie pozwolenia na budowę dotyczyła trzech budynków jednorodzinnych, a nie budynku wielorodzinnego, natomiast plan zagospodarowania przestrzennego nie zakłada wznoszenia na tym terenie budynków wielorodzinnych. Biegła wyjaśniła, że przy wydaniu opinii w zakresie wad budynku oparła się na materiale zgromadzonym w aktach sprawy, zeznaniach świadków oraz opinii prywatnej sporządzonej przez W. B.. W zakresie wad, których usunięcie oceniła jako ekonomicznie nieuzasadnione, wskazała, że wady te (głównie w zakresie konstrukcyjnym, elewacji, tarasów) mogą być znoszone przez właścicieli lokali, a ich usunięcie na obecnym etapie jest nieuzasadnione ekonomicznie.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego ze znajomością prawa budowlanego, uznając, że zmierza on do przewlekłości postępowania, albowiem strona pozwana nie negowała tezy dowodowej na etapie, w którym dowód został dopuszczony, jak również nie kwestionowała osoby samego biegłego.

W oparciu o powyższe ustalenia uznał Sąd Okręgowy za częściowo zasadne roszczenie powódki.

W pierwszej kolejności Sąd przyjął, że powódka ma legitymację czynną do wystąpienia z niniejszym powództwem. Stwierdził, iż z mocy art. 209 k.c. każdy współwłaściciel nieruchomości wspólnej może samodzielnie dochodzić

roszczeń zmierzających do usunięcia wad rzeczy wspólnej, a zatem cesja takiego roszczenia na rzecz wspólnoty mieszkaniowej stwarza materialnoprawną legitymację tego podmiotu do jego dochodzenia. Pomiędzy właścicielami lokali (...), a jednocześnie współwłaścicielami w 5/6 częściach garażu i powódką doszło do zawarcia umów cesji, którymi przenieśli oni na Wspólnotę roszczenie z tytułu odszkodowania zarówno w odniesieniu do przysługujących im lokali stanowiących odrębną własność, jak i udziałów w częściach wspólnych nieruchomości. Tym samym, w ocenie Sądu, powódka nabyła legitymację do wystąpienia z roszczeniem odszkodowawczym w zakresie części odpowiadającej określonej udziałowi we współwłasności, za wyjątkiem lokalu nr (...) i związanego z nim udziału w części wspólnej nieruchomości oraz w garażu, albowiem na powódkę nie zostały scedowane wierzytelności z tytułu odszkodowania w tym zakresie.

W kwestii wartości szkody powstałej po stronie powodowej Sąd pierwszej instancji uznał, że szkodę tę stanowią koszty związane z przywróceniem lokali i części wspólnych nieruchomości do stanu zgodnego z projektem i sztuką budowlaną. Podkreślił, że szkodą jest powstała wbrew woli właścicieli lokali różnica pomiędzy obecnym stanem majątkowym, a tym stanem, w którym nie nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę. Zdarzeniem wywołującym szkodę jest okoliczność związana z koniecznością poniesienia kosztów w celu doprowadzenia lokali i części wspólnych do stanu zgodnego z umową i sztuką budowlaną, a zatem wartość szkody to kwota potrzebna na usunięcie wad.

Wobec powyższego za uzasadnione uznał Sąd Okręgowy roszczenie powódki w zakresie odszkodowania związanego z lokalami mieszkalnymi nr (...), udziałem w części wspólnej nieruchomości (poza udziałem związanym z lokalem nr(...) - 91/1000 części) oraz w zakresie wartości szkody związanej z udziałem 5/6 części we współwłasności garażu.

Na podstawie art. 471 k.c. w zw. z art. 361 k. c. w zw. z art. 481 k.c. Sąd pierwszej instancji zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 129.359,90 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 18 czerwca 2013r., na którą składają się kwoty: 25.000 złotych (koszty przywrócenia lokali mieszkalnych nr (...) do stanu zgodnego z umową i sztuką budowlaną – po 5.000 złotych dla każdego z lokali), 7.915 złotych (5/6 części kosztów przywrócenia garażu do stanu zgodnego z umową i sztuką budowlaną) oraz 96.444,90 złotych (koszty przywrócenia do stanu poprzedniego nieruchomości wspólnej – 106.100 złotych pomniejszone o wartość przywrócenia związaną z udziałem w części wspólnej w zakresie lokalu nr (...) – tj. 91/1000 części w nieruchomości wspólnej, co do którego nie zostały przeniesione roszczenia odszkodowawcze na rzecz powódki).

W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy oddalił powództwo jako niezasadne. O kosztach procesu orzekł Sąd na podstawie art. 100 zdanie 1 k.p.c., stosując zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów, a w zakresie nieuiszczonych wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa w oparciu o art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w związku z art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka – Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w K..

Skarżąca zarzuciła naruszenie przepisów prawa procesowego, a to: art. 233 § 1 k.p.c. przez poczynienie ustaleń sprzecznych ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym i przyjęcie, że zdarzeniem wywołującym szkodę jest konieczność poniesienia kosztów w celu przywrócenia stanu lokali i części wspólnej do stanu zgodnego z umową i sztuką budowlaną, podczas gdy zdarzeniem wywołującym szkodę jest nienależyte wykonanie zobowiązania przez pozwanego, art. 316 § 1 k.p.c. przez dowolną ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego polegająca na pominięciu opinii biegłej, a w konsekwencji wyprowadzeniu wniosku, że „wady konstrukcyjne” (określone przez biegłą, jako te których usunięcie nie jest ekonomicznie uzasadnione) nie wchodzi w zakres wartości szkody, art. 328 § 2 k.p.c. przez lakoniczne wskazanie w uzasadnieniu wyroku przyczyn rozstrzygnięcia co do zakresu szkody poniesionej przez powódkę i uznanie, że szkody nie stanowi różnica pomiędzy wartością rynkową lokali a wartością lokali w chwili ich nabycia, co w konsekwencji powoduje niemożność ustalenia z jakich przyczyn Sąd pierwszej instancji przyjął, iż odpowiedzialność odszkodowawcza pozwanego nie obejmuje strat rzeczywistych, które w myśl opinii biegłej wynikają z „wad konstrukcyjnych”. Zarzucił również naruszenie art. 471 k.c. w związku z art. 361 § 2 k.c. i art. 363 § 2 k.c. przez ich niewłaściwą wykładnię i przyjęcie, że poniesioną przez powódkę szkodę stanowią niektóre koszty związane

z przywróceniem lokali i części wspólnych do stanu zgodnego z umową i sztuką budowlaną, w sytuacji gdy z zakresu odpowiedzialności odszkodowawczej nie są wyłączone „wady konstrukcyjne” powstałe wbrew woli poszkodowanych.

W oparciu o tę podstawę skarżąca domagała się zmiany zaskarżonego wyroku w punkcie 2. i zasądzenia od pozwanego na jej rzecz kwoty 351.600 złotych, w tym kwoty 300.000 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 18 czerwca 2013r. oraz kwoty 51.600 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia doręczenia pozwanemu odpisu pisma powódki z dnia 25 listopada 2014r., a także zasądzenia od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki jest w znacznej mierze uzasadniona.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia i wnioski Sądu pierwszej instancji dotyczące zarówno legitymacji czynnej powódki jak i odpowiedzialności pozwanego za wady i usterki występujące na terenie nieruchomości położonej w K. przy ul. (...).

Z prawidłowo poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń wynika, że pozwany A. J. (1) w okresie od grudnia 2010r. do marca 2011r. zbył pięć lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku zarządzanym przez powódkę na podstawie umów, które zostały określone jako „umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz sprzedaży”. Umowy te zawarł z: M. G. – lokal nr (...), M. M. – lokal nr (...), B. P. – lokal nr (...) oraz E. i T. W. – lokal nr (...) (k. 42-71).

Właściciele wyżej wymienionych lokali (cedenci) zawarli z powodową Wspólnotą Mieszkaniową (cesjonariuszem) w dniu 11 i 20 listopada 2012r. (Sąd Okręgowy błędnie ustalił, że wszystkie umowy zawarte zostały w dniu 20 listopada 2012r.) umowę cesji, obejmującą przysługujące im roszczenia z tytułu rękojmi za wady fizyczne w nieruchomości wspólnej i w obrębie lokali mieszkalnych oraz roszczenia odszkodowawcze z tytułu szkód majątkowych w częściach odpowiadających wielkości ich udziału w nieruchomości wspólnej i w lokalach mieszkalnych w stosunku do pozwanego (k. 27-31). Umowy cesji nie zawarł właściciel lokalu nr (...).

Nie ulega zatem wątpliwości, że Wspólnota ma legitymację do dochodzenia roszczeń przeniesionych na nią w drodze przelewu. Przelew roszczeń każdego ze współwłaścicieli nieruchomości wspólnej stwarza legitymacja materialna. Każdemu z nich przysługuje bowiem „częstkowe” uprawnienie do dochodzenia tych roszczeń, określone wielkością udziału w nieruchomości wspólnej, a źródłem tych roszczeń jest umowa sprzedaży lokalu (por. m.in. uchwałę Sądu Najwyższego z 23.09.2004r., III CZP 48/04, OSNC 2005/9/153 lub wyrok Sądu Najwyższego z 15.10.2008r., I CSK 118/08, niepubl.). Roszczenia z tytułu rękojmi oraz roszczenia odszkodowawcze wypływają ze stosunku prawnego łączącego właściciela lokalu – nabywcę ze sprzedawcą lokalu. Roszczenia te można przelać na dowolną osobę trzecią, w tym także na wspólnotę mieszkaniową. Dopuszczalność przelewu roszczenia na wspólnotę mieszkaniową nie wynika więc z charakteru roszczenia lecz z cechy przenoszalności, która charakteryzuje roszczenia wynikające z umowy sprzedaży. Wypływające z umowy sprzedaży roszczenia mogą dotyczyć zarówno odrębnego lokalu jak i części wspólnych. Różnica polega na tym, że współwłaścicielowi przysługuje pełnia roszczeń związanych z odrębnym lokalem natomiast co do części wspólnych jest to ułamkowa część, odpowiadająca wartości jego udziału w częściach wspólnych.

Wystąpienie wad rzeczy – w przypadku rozpoznawanej sprawy wad w lokalach mieszkalnych oraz wad w nieruchomości wspólnej – nie eliminuje możliwości skorzystania przez poszkodowanego z dochodzenia naprawienia poniesionej szkody na zasadach ogólnych. Oczywistym jest bowiem, że wadliwe wykonanie robót budowlanych jest nienależytym wykonaniem zobowiązania. Jeżeli zatem wierzyciel przeniósł na skutek takiego nienależytego wykonania zobowiązania szkodę, dłużnik obciążony jest obowiązkiem jej naprawienia (art. 471 k.c.).

Sąd pierwszej instancji prawidłowo uznał zatem, że odpowiedzialność pozwanego, w związku z niewykonaniem zobowiązania, wynika z art. 471 k.c. w związku z art. 361 k.c. W tej jednak sytuacji rozmiar należnego powódce odszkodowania należy ocenić zgodnie z art. 361 i 363 k.c., tj. uwzględniając różnicę pomiędzy wartością nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), która spełniałaby wymogi techniczne i została wykonana zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, a wartością nieruchomości w stanie technicznym przekazanym cedentom, z uwzględnieniem szkody

w nieruchomości obejmującej poszczególne lokale oraz część wspólną. Tymczasem Sąd Okręgowy ograniczył się do wyceny odszkodowania z pominięciem kosztów usunięcia wad ekonomicznie nieuzasadnionych, tj. takich, które wymagałyby zmian konstrukcyjnych budynku, a nawet jego częściowej rozbiórki i przebudowy. Na skutek tego, wbrew dyspozycji z art. 361 k.c., odszkodowaniem nie objął utraconych korzyści wynikających z tychże wad konstrukcyjnych. Wielkość szkody w postaci utraconych korzyści określić zaś można tylko przez porównanie hipotetycznego majątku poszkodowanych, który by do nich należał gdyby im szkody nie wyrządzono, a aktualnym stanem ich majątku. Odszkodowanie, zgodnie z art. 361 § 2 k.c., obejmuje wszak korzyści, które poszkodowany mógłby osiągnąć gdyby mu szkody nie wyrządzono. Z uwagi na charakter wad, których usunięcie jest ekonomicznie nieuzasadnione, poszkodowani mogą domagać się zapłaty odpowiedniej sumy pieniężnej (art. 363 § 1 zdanie drugie).

Trafnie zatem zarzuca skarżąca naruszenie prawa materialnego pod postacią art. 471 k.c. w związku z art. 361 § 2 k.c. i 363 § 2 k.c., do których to przepisów należy dodać także naruszenie art. 363 § 1 zdanie drugie k.c.

Z opinii biegłej do spraw wyceny nieruchomości, mgr inż. A. R. z dnia 2 października 2014r., którą to opinię Sąd Okręgowy uznał za wiarygodną, rzeczową, spójną i kompletną, wynika że różnica pomiędzy wartością rzeczowej nieruchomości, która spełniałaby wymogi techniczne i została wykonana zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, a wartością w stanie przekazanym właścicielom poszczególnych lokali wynosi 351.600 złotych. Równocześnie biegła stwierdziła, że usunięcie części tych wad jest ekonomicznie nieuzasadnione, gdyż wymagałoby to zmian konstrukcyjnych w budynku, a nawet jego częściowej rozbiórki i przebudowy (k. – 317). Opis wad występujących w budynku w części wspólnej i na działce, w lokalu garażowym oraz w poszczególnych lokalach mieszkalnych został wymieniony w opinii (k. 291 – 293). Ich analiza wskazuje, że tylko 12% wad przypada na lokale mieszkalne (2% na każdy lokal), 10% na lokal garażowy natomiast pozostałe 78% przypada na części wspólne.

Koszt wad, których usunięcie jest ekonomicznie uzasadnione wynosi 145.600 złotych (k. 315-316). Pozostałe zaś wady, których usunięcie nie jest ekonomicznie uzasadnione, gdyż wymagałoby to zmian konstrukcyjnych, wymienione zostały jako: dostosowanie stopni schodów wewnętrznych do wymogów istniejących klatek schodowych, co uniemożliwia wybudowanie w nich pełnowymiarowych schodów, brak możliwości zmiany sposobu otwierania drzwi wejściowych z klatki schodowej do pomieszczenia garażu, które otwierają się do pomieszczenia garażowego, co stwarza niebezpieczeństwo braku drogi ewakuacji oraz nieprawidłowa wysokość pomieszczenia garażowego (k. 316), a powstała z tego tytułu szkoda kształtuje się w wysokości 206.000 złotych (351.600 zł – 145.600 zł). Wprawdzie w ustnej opinii uzupełniającej, złożonej na rozprawie w dniu 21 stycznia 2015r., biegła mgr inż. A. R. stwierdziła, że koszt usunięcia wad ekonomicznie nieuzasadnionych przewyższałby wartość szkody, a Wspólnota jest w stanie znieść te niedogodności (nośnik zawierający nagranie z rozprawy, k. 357) lecz nie znaczy to, że jej żądanie obejmujące odszkodowanie z tytułu tych wad – nie zaś ich usunięcie – jest nieuzasadnione. Przeciwnie, żądanie to znajduje oparcie w treści art. 363 § 1 zdanie drugie k.c.

Dokonując wyceny szkody biegła przyjęła podejście porównawcze – metodę korygowania ceny średniej, którą szczegółowo opisała w opinii (k. 295-315). Skomponowana przez biegłą baza danych o znacznej jednorodności cech i znacznej skali podobieństwa zezwoliła na prawidłową wycenę.

Sąd Apelacyjny nie podzielił stanowiska Sądu pierwszej instancji jakoby należne powódce odszkodowanie winno ograniczać się wyłącznie do usunięcia wad ekonomicznie uzasadnionych. Wbrew odmiennym twierdzeniom zawartym w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, same koszty związane z możliwością doprowadzenia lokali i części wspólnych do stanu zgodnego z umową i zasadami sztuki budowlanej, nie wyrównują całości szkody. Wymienione wcześniej wady konstrukcyjne, których usunięcie jest ekonomicznie nieuzasadnione stanowią zarówno niedogodności i potencjalne zagrożenie dla właścicieli lokali (brak pełnowymiarowych schodów, niewłaściwa wysokość pomieszczenia garażowego, brak odpowiedniej drogi ewakuacyjnej w garażu), jak i obniżają wartość lokali oraz należącej do nich części wspólnej nieruchomości i lokalu garażowego.

Wobec powyższego stwierdzić przyjdzie, że roszczenie powódki jest uzasadnione w zakresie obejmującym odszkodowanie zarówno odnośnie do wad których usunięcie jest ekonomicznie uzasadnione jak i wad

konstrukcyjnych. Odszkodowanie to ulega jednak obniżeniu o część szkody przypadającej na lokal nr (...), gdyż jego właściciel nie przelał swoich uprawnień z tego tytułu na powódkę.

Powództwo jest zatem uzasadnione do kwoty 313.752 złote, na którą składa się:

- 35.160 złotych (wartość kosztów przywrócenia lokali nr (...) do stanu zgodnego z zasadami sztuki budowlanej, 7.032 zł x 5),
- 29.300 złotych (5/6 części wartości kosztów przywrócenia garażu do stanu zgodnego z zasadami sztuki budowlanej),
- 249.292 złote (wartość szkody w częściach wspólnych – kwota 274.248 zł pomniejszona o wartość przypadającą na lokal nr (...), tj. 91/100 części w wysokości 24.956 zł).

Ponieważ powódka w piśmie z dnia 25 listopada 2014r. rozszerzyła pierwotnie dochodzone roszczenie w wysokości 300.000 złotych do kwoty 351.600 złotych, a pismo to jej pełnomocnik przesłał pełnomocnikowi pozwanego 25 listopada 2014r. (k. 338-339), Sąd Apelacyjny zasądził, na podstawie art. 481 § 1 k.c., odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty przekraczającej 300.000 złotych od dnia 10 grudnia 2014r., uwzględniając najbardziej korzystny dla pozwanego termin do odbioru tego pisma procesowego.

Z tych przyczyn zaskarżone orzeczenie, z mocy art. 386 § 1 k.p.c., uległo zmianie w punktach 1. i 2., a apelacja w pozostałym zakresie jako bezzasadna została oddalona (art. 385 k.p.c.).

Konsekwencją tego była zmiana rozstrzygnięcia o kosztach procesu za pierwszą instancję. Strona powodowa utrzymała się bowiem z dochodzonym roszczeniem w 89%, zatem zgodnie z art. 100 k.p.c. obciążają ją koszty w wysokości 11%. Ponieważ suma kosztów procesu obu stron wyniosła 30.934 złote, to na powódkę przypada 3.403 złote. Skoro powódka poniosła koszty w wysokości 23.717 złotych, pozwany zobowiązany jest zwrócić jej 20.314 złotych (23.717 zł – 3.403 zł).

W myśl art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych ta sama zasada stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu znajduje zastosowanie odnośnie do poniesionych przez Skarb Państwa wydatków w wysokości 1.115,96 złotych oraz nieuiszczonej opłaty od rozszerzonego powództwa w wysokości 2.580 złotych, z czego na powódkę przypada 407 złotych (3.696 zł x 11%), a na pozwanego 3.289 złotych (3.696 zł x 89%).

Koszty postępowania apelacyjnego wyniosły 21.913 złotych (opłata od apelacji 11.113 zł + opłata każdej ze stron z tytułu zastępstwa procesowego 2 x 5.400 zł). Uwzględniając wynik procesu i poniesione przez powódkę koszty w łącznej wysokości 16.513 złotych, na podstawie art. 100 k.p.c., zasądzono na jej rzecz 14.103 złote (apelacja powódki była skuteczna w 89% wobec czego obciążały ją koszty w wysokości 11%, tj. 2.410 złotych).

Z tych przyczyn orzeczono jak w sentencji.

SSA Ewa Solecka	SSA Ewa Tkocz	SSA Roman Sugier