

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 czerwca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Szewczyk
Sędziowie:	SSA Barbara Górczanowska (spr.) SSA Regina Kurek
Protokolant:	sekr.sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 22 czerwca 2016 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko Inwestycje 2 (...) Spółce z o.o. w K.

o nakazanie i zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 17 września 2015 r. sygn. akt I C 1723/08

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Regina Kurek SSA Andrzej Szewczyk SSA Barbara Górczanowska

## UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 22 czerwca 2016 r.

W ostatecznie sprecyzowanym żądaniu pozwu strona powodowa Gmina Miejska K. domagała się nakazania stronie pozwanej (...)sp. z o.o. z siedzibą w K., jako następcy prawnemu (...)Sp. z o.o. z siedzibą w K., usunięcia w terminie 30 dni od uprawomocnienia się wyroku, w budynkach położonym przy ul. (...) w K. wady polegające na:

1. braku skutecznej izolacji przeciwwilgociowej wszystkich ścian i płyty dennej fundamentowych budynku przy ul. (...) w K. dostosowanej do miejscowych warunków gruntowych poprzez wypłatę ryczałtu w wysokości 417 914,20 zł stanowiącej 2,5% ceny tych budynków z przeznaczeniem na usuwanie skutków tej wady.

2. wady pęknięcia ścian kominowych we wszystkich lokalach mieszkalnych obu budynków poprzez nakazanie pozwanemu wykonania uszczelnienia i przeszpachlowania pęknięć na ścianach, ułożenia siatki polipropylenowej na popękanych ścianach oraz ich pomalowania;
3. wady stropu podwieszanego do konstrukcji dachu we wszystkich lokalach mieszkalnych ostatniej kondygnacji obu budynków poprzez nakazanie pozwanemu uszczelnienia i przeszpachlowania pęknięć na sufitach, nałożenia siatki polipropylenowej oraz pomalowanie sufitów;
4. wady klatki schodowej obu budynków polegającej na pozbawieniu ich pełnej obudowy powodującej zawilgocenie i przemrożenie tynków poprzez nakazanie pozwanemu jej usunięcia poprzez wykonanie pełnej obudowy klatek schodowych na poziomie trzeciego piętra ze szkła zbrojonego w taki sposób, aby niemożliwym było przedostawanie się wody z dachu i ścian bocznych do wnętrza klatek tj. poprzez wykonanie obudowy do poziomu dachu, uszczelnienia jej i wykonania obróbki blacharskiej w miejscu połączenia obudowy klatek z dachem oraz usunięcia skutków wystąpienia tej wady poprzez wymianę i pomalowanie odparzonych tynków oraz wymianę odparzonych płytek na wszystkich klatkach schodowych;
5. wady spadku posadzek na ciągach komunikacyjnych ostatniej kondygnacji obu budynków poprzez nakazanie pozwanemu dokonania dodatkowych odpływów wody w miejscach zastoin wody i wymiany na ciągach komunikacyjnych płytek odparzonych i uszkodzonych na skutek zastoin wodnych;
6. wady dylatacji obu budynków poprzez nakazanie pozwanemu wykonania ponownie wszystkich dylatacji na ciągach komunikacyjnych i pomiędzy ciągami komunikacyjnymi, a klatką schodową oraz pomiędzy wszystkimi segmentami obu budynków wraz z wymianą odparzonych i odpadających płytek oraz likwidację zacieków klatek schodowych i ciągów komunikacyjnych poprzez wymianę odparzonych tynków i ich pomalowanie;
7. wady nieuszczelnienia pokrycia dachowego obu budynków poprzez nakazanie pozwanemu doszczelnienia - wszystkich połączeń blachy i obróbek dachowych na całej powierzchni dachów;
8. wady pokrycia dachowego obu budynków poprzez nakazanie pozwanemu wymiany pokrycia dachowego z trapezowych płyt PCV na pokrycie z blachy trapezowej powłokowej;
9. wady posadzek na wszystkich balkonach i ciągach komunikacyjnych obu budynków poprzez wymianę odparzonych i odpadniętych płytek balkonów i ich cokołów oraz ciągów komunikacyjnych.

Roszczenie swoje strona powodowa wywodziła z uprawnień z tytułu rękojmi w ramach umów sprzedaży z dnia 24 listopada 2005 r. dwóch nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalno-usługowymi przy ul. (...) w K., w których to budynkach ujawniły się wady, które nie zostały przez pozwanego skutecznie usunięte.

Strona pozwana wносиła o oddalenie powództw w całości i zasądzenia kosztów procesu, zaprzeczając by w wymienionych budynkach występowały wskazane w pozwie wady a jeśli tak, to powstały wskutek nieprawidłowej eksploatacji budynków przez ich użytkowników. Podniosła że powódka zapoznała się z projektami budynków i je zaakceptowała, a wykonanie budynków jest zgodne z tym projektem.

Wyrokiem z dnia 17 września 2015 r. Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny nakazał stronie pozwanej (...)Spółce z o.o. z siedzibą w K. aby w terminie 30 dni od uprawomocnienia się wyroku usunęła w budynkach nr (...) położonych przy ulicy (...) w K.:

- a) wady pęknięcia ścian kominowych we wszystkich lokalach mieszkalnych obydwóch budynków poprzez wykonanie uszczelnienia i przeszpachlowania pęknięć na ścianach, ułożenie siatki polipropylenowej na popękanych ścianach oraz ich pomalowanie,
- b) wady klatki schodowej obydwóch budynków poprzez wykonanie pełnej obudowy klatek schodowych na poziomie trzeciego piętra ze szkła zbrojonego w taki sposób, aby niemożliwym było przedostawanie się wody z dachu i

ścian bocznych do wnętrza klatek tj. wykonanie obudowy do poziomu dachu, uszczelnienie jej i wykonanie obróbki blacharskiej w miejscu połączenia obudowy klatek z dachem oraz usunięcie skutków wystąpienia tej wady poprzez wymianę i pomalowanie odparzonych tynków oraz wymianę odparzonych płytek na wszystkich klatkach schodowych,

c) wady spadku posadzek na ciągach komunikacyjnych ostatniej kondygnacji obydwóch budynków poprzez wykonanie dodatkowych odpływów wody ( rzygaczy ) w miejscach zastoin wody i wymiany na ciągach komunikacyjnych płytek odparzonych i uszkodzonych na skutek zastoin wodnych,

d) wady dylatacji w obydwóch budynkach poprzez wykonanie od nowa wszystkich dylatacji na ciągach komunikacyjnych i pomiędzy ciągami komunikacyjnymi a klatkami schodowymi wraz z wymianą odparzonych i odpadających płytek w rejonie dylatacji oraz likwidację zacieków klatek schodowych i ciągów komunikacyjnych w obszarze dylatacji poprzez wymianę odparzonych tynków i ich pomalowanie,

e) wady nieuszczelnności pokrycia dachowego obydwóch budynków poprzez doszczelnienie połączeń blachy stanowiącej pokrycie dachu i obróbek kominiarskich w miejscach przecieku do mieszkań - na łącznej powierzchni około 173 m.kw.,

f) wady pokrycia dachowego nad ciągami komunikacyjnymi w obydwóch budynkach poprzez wymianę pokrycia wykonanego z trapezowych płyt PCV na pokrycie z blachy trapezowej powłokowej.

Sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie; ustalił, iż strony na zasadzie art. 100 k.p.c. ponoszą koszty postępowania stosownie do wyników postępowania pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne:

Pomiędzy Gminą Miejską K., a (...)” Sp. z o.o. z siedzibą w K. w dniu 6 października 2004 r. została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży, Repertorium(...) nr(...) Zgodnie z nią strona pozwana była zobowiązana do wybudowania budynku zgodnie z pozwoleniem na budowę - decyzją nr (...) z dnia 30 czerwca 2004 r. Prezydenta Miasta K. oraz projektem budowlano-architektonicznym stanowiącym załącznik nr 3 do umowy przedwstępnej. W dniu 24 listopada 2005 r. Gmina Miejska K. jako kupujący, zawarła ze spółką (...)” Sp. z o.o. z siedzibą w K. jako sprzedającym, umowy sprzedaży - Repertorium (...) nr(...) oraz Repertorium (...) nr (...), na mocy których (...) Sp. z o.o. sprzedał stronie powodowej prawo własności budynków usługowo-mieszkalnych oznaczonych w projekcie lit. (...)i (...) położonych w K. przy ul. (...) oraz prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) obszaru 47a 15 m2 objętej KW nr (...) za cenę 10 420 367,10 zł brutto a także działki (...) obszaru 36a 99 m2 objętej księgą wieczystą KW nr (...) za cenę 6 296 203,95 zł brutto. Zgodnie z pkt VII 7. umów wydanie budynków oraz prawa użytkowania wieczystego objętego umową miało nastąpić za protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym i podpisanym przez strony nie później niż w terminie do dnia 7 grudnia 2005 r. W dniu 2 grudnia 2005 r. doszło do wydania Gminie Miejskiej K. i przekazania w zarząd Zarządowi (...) w K. zabudowanej nieruchomości przy ul. (...) w K.. Zgodnie z § (...) protokołu (...) Sp. z o.o. w K. udzieliło stronie powodowej rękojmi za wady fizyczne i prawne przekazywanego budynku przy ul. (...) w K., liczone od dnia 2 grudnia 2005 r. na okres trzech lat oraz dokonało przelewu uprawnień z tytułu gwarancji jakości na materiały użyte w trakcie budowy i zamontowane urządzenia na okres określony przez producentów. Budynek nr (...) został przekazany na takich samych zasadach w dniu 7 grudnia 2005 r. Za realizację systemu zabudowy komunalnej budynków mieszkalno-usługowych nr (...) w przy ul. (...) w (...) Sp. z o.o. w K. otrzymało dyplom uznania w konkursie organizowanym przez (...) Związek (...) jako Budowa Roku 2005.

Następnie Sąd Okręgowy podał, że w toku użytkowania budynków nr (...) ujawniły się wady i usterki nieruchomości. W dniu 21 marca 2006 r. w toku przeglądu nieruchomości ujawniono: pęknięcie pionowe ściany rozdzielającej kuchnię i łazienkę w lokalu nr (...); poziome pęknięcia ściany w łazience w lokalu nr (...); poziome pęknięcia na ścianie w kuchni, łazience i na suficie w lokalu nr (...); występowanie we wszystkich klatkach schodowych (wolnostojących) od strony wewnętrznej przebarwień ścian powstałe na skutek nasiąkania ścian wilgocią; występowanie przy podestach i biegach schodowych zmurzałego tynku, odpadanie farby z policzków biegów schodowych i podestów; zacieki dolnych części podestów (sufitów); odpadającą farbę z konstrukcji metalowej obudowy klatek schodowych; częściowo odpadające

plytki ze ścian - cokołów. Pismem z dnia 10 kwietnia 2006 r. strona powodowa zgłosiła (...) Sp. z o.o. w K. potrzebę usunięcia wymienionych w przeglądzie z dnia 31 marca 2006 r. usterek w lokalach przy ul. (...) w K. w ramach udzielonej gwarancji w terminie do dnia 20 czerwca 2006 r. W dniach 31 lipca 2006 r. i 22 września 2006 r. odbyły się kolejne komisyjne przeglądy techniczne budynków przy ul. (...) w toku których ujawniono następne wady i usterki budowlane w tym w szczególności: niesprawność przewodów kominowych, zaciekanie na klatkach schodowych, posadzkach, w piwnicach; zawilgocenie ścian; dostawanie się wody do piwnicy; odchodzenie płytek posadzkowych i pęknięcia ścian. Ponownie strona powodowa wezwała pozwaną spółkę pismem z dnia 8 września 2006 r. do usunięcia usterek w lokalach ujawnionych w toku przeglądów z dnia 31.07.2006 r. i 22.09.2006 r. w ramach udzielonej gwarancji do dnia 15 listopada 2006 r. Pismem z dnia 17 maja 2007 r. firma budowlana (...) poinformowała pozwaną, że usterki zgłaszane przez lokatorów budynków są usuwane na bieżąco. Podano, że usunięto usterki w trzech budynkach, w tym podmokanie komórek lokatorskich i piwnic, naprawa drobnych pęknięć na ścianach i sufitach, naprawa odchodzących płytek gresowych. Sprawdzono wszystkie przewody wentylacyjne, uzupełniono brakujące kratki na kominach wywiewnych nad dachem. W opinii firmy zarówno wentylacja jak i izolacja cieplna dachów są prawidłowe i wykonane zgodnie z projektem technicznym. Podkreślono, że w obecności inspektora w dniu 15 maja 2007 r. sprawdzono piwnice w budynkach nr (...), gdzie nie stwierdzono żadnych przecieków. Odchodzące płytki gresowe miały być w okresie maja –lipca 2007 r. na bieżąco usuwane. Kolejne przeglądy z dat 15 grudnia 2006 r., 14 listopada 2007 r. i 21 października 2008 r. ujawniały wady budynków, zaś strona pozwana była wzywana do ich usunięcia w terminach odpowiednio do: 30 sierpnia 2007 r., 30 sierpnia 2008 r. oraz do 30 listopada 2008 r. W toku przeglądu z dnia 21 października 2008 r. stwierdzono liczne wady, w tym: pęknięcia poziome na ścianach kominowych, pęknięcia pionowe ściany rozdzielającej kuchnię i łazienkę lokalu nr (...), plamy w łazience i aneksie kuchennym w lokalu nr (...), zacieki na ścianie kominowej szer. 1,5 m dł. 30 cm w lokalu nr (...), zacieki w łazience na ścianie kominowej przy kratce wentylacyjnej lokal nr (...), zacieki w łazience na ścianie kominowej przy kratce wentylacyjnej lokalu nr (...), zacieki przy oknie pod sufitem ściany zewnętrznej od strony ciągów komunikacyjnych, zalane ściany przy kratce wentylacyjnej; w łazience w lokalu nr (...), pęknięcia ściany kominowej w lokalu nr (...), plamy na suficie, popękany sufit, widoczna pleśń na zalewanych miejscach w lokalu nr (...), poziome pęknięcia ściany kominowej w łazience i kuchni w lokalu nr (...), pęknięcia ściany kominowej w lokalu nr (...), pęknięcia ścian kominowych w lokalu nr (...), plama na suficie lokal nr (...), pęknięcie ścian kominowych lokal nr (...), pęknięcie ścian kominowych oraz przy suficie w lokalu nr (...), zamoknięcie- zmurszałe ściany na wys. do ok. 0,4 m od posadzki w całym lokalu, spękane ściany kominowe, w narożach przy suficie wokół pomieszczeń w lokalu nr (...), poziome pęknięcia ścian w kuchni i łazience oraz na suficie w lokalu nr (...), pęknięcia ścian kominowych poziome oraz przy oknach w lokalu nr (...), pęknięcia ścian kominowych oraz przy nadprożach, brak pełnej obudowy ścian klatek schodowych w czasie opadów powoduje zalewanie klatek schodowych z uwagi na niepełną obudowę, woda przedostaje się na klatki i biegami schodowymi oraz po ścianach spływa w dół niszcząc substancje budynku. Pismem z dnia 17 listopada 2008 r. Zarząd (...) w K. wezwał stronę pozwaną do usunięcia reklamowanych wad projektowo-wykonawczych i dokonania: pełnej obudowy ścian klatek schodowych z materiałów trwałych i zgodnych z wymogami przeciwpożarowymi w budynku nr (...), gdyż w czasie opadów deszczu dochodzi do zalewania **klatek schodowych (powodem tego jest niepełna zabudowa klatek) i woda przedostaje się na klatki i biegami schodowymi oraz po ścianach spływa w dół niszcząc substancje budynku. Ponadto wniosła o: wykonanie izolacji pionowej ścian fundamentowych**, bo przy pojawieniu się pęknięć woda niezwłocznie wciskana jest do wewnątrz - teren na którym znajdują się budynki jest podmokły; wykonanie stropu **żelbetowego ostatniej kondygnacji, gdyż** obecnie strop wykonany jest z płyt gipsowo-kartonowych bezpośrednio zawieszonych do konstrukcji dachowej - do krokiew i w przypadku większych wiatrów dach wraz z stropem jest unoszony do góry przez co występują pęknięcia w sufitach; usunięcie na trwałe poziomych pęknięć na ścianach kominowych wszystkich lokali w budynkach przy ul. (...); poprawienie wszystkich dylatacji na budynkach, gdyż woda przedostaje się przez kolejne kondygnacje na dylatacjach i niszczy substancje budynku. Zgodnie z kosztorysem ustalającym kwotę potrzebną na likwidację nieprawidłowości wad projektowo-wykonawczych w budynku przy ul. (...) w K. w związku z usterkami zgłaszanymi pozwanej do listopada 2008 r. całość prac miała kosztować ok. 2 116 061,65 zł.

Sąd Okręgowy ustalił, że klatki schodowe w budynku, zgodnie z projektem budowlanym były obudowane trwałym materiałem szklanym do II piętra, zaś z uwagi na zalewanie wody i zaleganie śniegu strona powodowa wniosła do (...)

Sp. z o.o. o wykonanie pełnej obudowy wszystkich 5 klatek schodowych i jej przedstawiciele byli przekonani, że zostaną one wykonane z takiego samego materiału. W trakcie przeglądu technicznego w dniu 29 listopada 2005 r. budynków nr (...) ustalono, że występuje konieczność wykonania pełnej i szczelnej obudowy wszystkich 5 klatek schodowych zewnętrznych co w sposób zasadniczy wyeliminuje zalewanie piwnic, podestów i biegów klatek schodowych przez opady atmosferyczne. (...) Sp. z o.o. w K. zobowiązali się do wykonania na własny koszt pełnej obudowy w/w klatek schodowych wg. dodatkowego rozwiązania projektowego autorskiego biura projektów tj.(...). Zgodnie z projektem zabudowy klatek schodowych na poziomie powyżej 9,50 m, czyli na wysokości III piętra miały być wykonane ze szkła zbrojonego o grubości 6 mm. Termin tego wykonania ustalono na dzień 15 lutego 2006 r. Zgodnie z protokołem przedstawiciele (...) stwierdzili miejscowe zaleganie wody po opadach atmosferycznych na posadzkach galerii trzeciego piętra budynków nr (...). Wskazano, że jest to wynik nieprawidłowych spadków posadzek gresowych i zbyt małej ilości otworów odpływowych. Ponownie strona pozwana zobowiązała się do usunięcia tych nieprawidłowości, w terminie do 30 kwietnia 2006 r. Został stwierdzony również brak zadaszenia nad galerią 3 pięta budynku nr (...) – na granicy segmentu pierwszego i trzeciego. Opady atmosferyczne powodowały utrudnienia w komunikacji między segmentami, a także przyczyniały się do niszczenia obiektu. Te nieprawidłowości pozwana spółka miała usunąć do dnia 15 lutego 2006 r. Strona pozwana dokonała obudowy klatek schodowych na poziomie III piętra z grubej folii PCV. Część przeglądów nieruchomości nie wykazywała żadnych usterek w wykonaniu budynku, m.in. przeglądy kominowe z dnia 20 lipca 2005 r. oraz 18 września 2005 r. Okresowe kontrole przewodów kominowych w dniach: 12.07.2006 r., 18.09.2007 r. oraz 10.07.2008 r. wykazywały niedrożność części przewodów oraz zagruzowanie części z nich (w kratkach znajdował się gruz i styropian). Stan pozostałych był dobry. Strona pozwana usuwała zgłaszane usterki w mieszkaniach tych lokatorów, którzy wyrażali na to zgodę, dotyczyły one głównie pęknięć ścian, zacieków i odpadających płytek. Część lokatorów mimo zgłaszanych wcześniej problemów po udostępnieniu mieszkania nie chciała już napraw, a część z loatorów dokonywała napraw we własnym zakresie. Budynek był niszczone i dewastowany przez lokatorów, którzy dokonywali uszkodzeń domofonów, niszczenia zewnętrznej instalacji domofonowej, instalacji oświetleniowej, bramy wjazdowej na dziedziniec itp. Miały miejsce także zniszczenia wynikające z wichury zwanej orkanem (...) w dniu 01.03.2008 r.

Jak ustalił Sąd Okręgowy, budynki przy ul. (...) w K. mają wykonane fundamenty i ściany fundamentowe z betonów z dodatkiem środka (...). Na dzień 11 lutego 2010 r. nie stwierdzono występowania przecieków przez ściany fundamentowe do poziomu piwnic. Stwierdzono natomiast kilkanaście pęknięć (zarysowań) pionowych i ukośnych ścian fundamentowych, które były wówczas naprawione przy użyciu zapraw naprawczych. W miejscach dokonanych napraw w warunkach zimowych nie stwierdzono przecieków wody do budynku. Biegły sądowy P. N. w trakcie wizji lokalnej w dniu 4 marca 2010 r. stwierdził w klatce przy segmentie  $\frac{3}{4}$  budynku nr (...), występowanie zastoin wody przy wejściu do piwnicy oraz nowe wykwyty i plamy wilgoci na klatkach schodowych zejścia do piwnicy. Zacieki te spowodowane były przedostawaniem się wody z topniejącego śniegu przez otwory znajdujące się pomiędzy konstrukcją stalową zabudowy klatki schodowej, a żelbetowymi ścianami fundamentowymi klatki schodowej, złym uszczelnieniem połączenia obudów klatek schodowych ze ścianami fundamentowymi oraz w wyniku przemarzania ścian fundamentowych klatek schodowych. Brak było przecieków przez ściany fundamentowe ani kałuż lub zastoin w piwnicach. Fundamenty budynków zostały wykonane zgodnie z dokumentacją i sztuką budowlaną, która dla powyższych budynków zakładała wykonanie izolacji fundamentów i ścian piwnic przy użyciu betonów z dodatkiem środka uszczelniającego (...). Jest ona wystarczająca i skuteczna, nie stwierdzono jej nieszczelności. Brak jest potrzeby wykonania dodatkowej izolacji w postaci 2 warstw pap termozgrzewalnych. Strona powodowa jako przyszły najemca i użytkownik budynków miała wgląd do dokumentacji technicznej budynków i zastosowanych do ich realizacji materiałów, i na tym etapie mogła wnosić swoje uwagi co do skuteczności zastosowanych rozwiązań, a także zaproponować inne rozwiązania techniczne, w tym wykonanie dodatkowych izolacji fundamentów w postaci izolacji z papy termozgrzewalnej i wykonanie drenażu opaskowego wokół budynków. Na ścianach fundamentowych w budynkach przy ul. (...) występują liczne pęknięcia pionowe i ukośne ścian fundamentowych. Podczas wizji lokalnej z dnia 11 lutego 2010 r. stwierdzono, że pęknięcia te zostały naprawione zaprawami naprawczymi i nie było żadnych widocznych śladów przeciekania i przedostawania się wody przez ściany piwniczne i fundamentowe do piwnic budynku. W toku drugiej wizji lokalnej w dniu 4 marca 2010 r. biegły stwierdził pojawienie się ponownego pionowego pęknięcia ściany piwnicznej w miejscu wykonania jej naprawy oraz jedno pęknięcie świeżo naprawione zaprawą

naprawczą. Ułożone wokół budynków opaski z płyt chodnikowych są miejscami pokrzywione, zatem powinny być poprawione i właściwie wyprofilowane, jednak woda nie przedostaje się do piwnic budynku i drenaż opaskowy lub wykonanie rowów odprowadzających wodę należy uznać za niekonieczne. Brak zabudowy klatek schodowych przegrodami stałymi, zgodnymi z dokumentacją oraz złe i niewłaściwe jej uszczelnienie jest przyczyną powstawania zacieków na biegach schodowych, dostawania się wody i śniegu podczas opadów atmosferycznych do wnętrza klatki, a w okresie jesienno-zimowym jej zamarzanie, co powoduje zagrożenie zdrowia użytkowników poprzez możliwość poślizgnięcia się na mokrych i zlodowaciałych schodach. Strona pozwana powinna niezwłocznie usunąć usterkę w zabudowie klatki schodowej na IV kondygnacji i wykonać ją z materiału trwałego (szkła zbrojonego) zgodnie z dokumentacją i ustaleniami zawartymi w protokole przeglądu technicznego z dnia 29 listopada 2005 r. oraz uszczelnić prawidłowo miejsca połączenia obudowy klatek schodowych ze ścianami fundamentowymi klatek schodowych. Przewody kominowe w budynkach nr (...) wykonane zostały z pustaków silikatowych, które powinny zostać obudowane płytami gipsowo-kartonowymi wodoodpornymi zamontowanymi na ruszcie metalowym przytwierdzonym do powierzchni podłogi i sufitu mieszkań. Pęknięcia które powstawały na łączeniu przewodów mogą się pojawić na skutek osiadania budynku, pracy materiałów o różnej strukturze i rozszerzalności cieplnej i należy je niezwłocznie usunąć, używając mas i zapraw uszczelniających i naprawczych, a następnie miejsca naprawione pomalować. Pokrycia dachów budynków oraz jego poszczególne części składowe zostały wykonane zgodnie z dokumentacją projektową. Płyty trapezowe z twardego PCV z których wykonano dach jako materiał dość kruchy i mało odporny na czynniki mechaniczne i ze względów bezpieczeństwa i użytkowych nie powinny być zastosowane jako przykrycie nad galerią komunikacyjną III piętra wybudowanych budynków. Zadaszenie ciągów komunikacyjnych należało wykonać z blach trapezowych tak jak przykrycie całości budynków. Zastosowanie płyt z twardego PCV jako przykrycie ażurowych konstrukcji dachu jest błędem projektowym. Szczeliny dylatacyjne zostały uszczelnione niewłaściwie, niezgodnie ze sztuką budowlaną, dlatego też występują liczne miejsca zacieków przez dylatacje na poziomy niższych kondygnacji. Część dylatacji została naprawiona i uszczelniona prawidłowo, jednak należy poprawić pozostałe zgodnie ze sztuką budowlaną, dzięki czemu woda nie będzie przedostawać się na niższe kondygnacje i nie będzie powodowała zniszczeń wykonanych tynków, i elewacji budynków.

Według ustaleń Sądu pierwszej instancji, wady, za które odpowiedzialność ponosi inwestor wraz z wykonawcą i projektantem, a które powinny być usunięte w ramach udzielonych gwarancji i rękojmi, są to wady związane z: pękaniem tynków w miejscach wykonanych przewodów kominowych (należy przewody obudować i przemalować), pęknięciami ścian fundamentowych (pęknięcia należy uszczelnić i naprawić), zaciekami na klatkach schodowych i ciągach komunikacyjnych spowodowane źle wykonanymi dylatacjami ciągów komunikacyjnych i połączeń klatek schodowych z ciągami komunikacyjnymi (należy dylatacje wykonać ponownie, zgodnie ze sztuką budowlaną, a ubytki tynków i elewacji uzupełnić, naprawić i ponownie pomalować), wykwitami i zaciekami na klatkach schodowych spowodowane przedostawaniem się wody przez obudowę klatek schodowych, podciąganiem wody przez wykonane tynki i przemarzaniem ścian klatek schodowych (należy zawilgocone i odparzone tynki skuć i uzupełnić przy użyciu zapraw naprawczych wodoodpornych, uszczelnienia połączenia obudów wykonać poprawnie, a następnie pomalować farbami elewacyjnymi, odpornymi na czynniki atmosferyczne; wadliwym wykonaniem zabudowy klatek schodowych na poziomie 3-go piętra z twardej folii PCV a nie z materiałów trwałych (zabudowę należy wykonać ze szkła zbrojonego, zgodnie z dokumentacją – projektem biura „(...)” z października 2006 r. zgodnie z którym zabudowa na poziomie III piętra była projektowana ze szkła zbrojonego o grubości 6 mm. Obudowa powinna być wykonana do poziomu dachu, następnie trzeba ją uszczelnić i wykonać obróbki blacharskie w miejscu połączenia obudowy klatek z dachem); wykonaniem pełnej zabudowy na ciągach komunikacyjnych trzeciego piętra z wieloma odprowadzeniami wody w formie „rzygaczy” co powoduje powstawanie zastoin wody i odparzanie tynków na zabudowach ciągów; niewłaściwym wykonaniem przekrycia dachowego nad ciągami komunikacyjnymi z płyt trapezowych PCV zamiast z blach trapezowych powlekanych tak, jak dach nad częściami mieszkalnymi budynków; źle wykonanymi dylatacjami na połączeniach poszczególnych segmentów oraz w miejscach połączenia klatek schodowych z ciągami komunikacyjnymi; niewłaściwym zamocowaniem pokrycia dachowego z blachy trapezowej. Budynki przy ul. (...) w K. zostały wykonane zgodnie z projektem budowlanym (z nieistotnymi odstępstwami), który stanowił załącznik do umowy przedwstępnej zawartej między stronami i który został zatwierdzony pozwoleniem na budowę. Odstępstwa od projektu budowlanego dotyczą wykonania tynków na klatkach schodowych oraz wykonaniu

posadzek z płytek gresowych na ciągach komunikacyjnych 1, 2 i 3 piętra. Wykonawca robót i inwestor dopuścili się następujących błędów wykonawczych w obu budynkach: 1. błędem było wykonanie tynków cementowo-wapiennych na nieogrzewanych i nie zabudowanych klatkach schodowych oraz obudowach ciągów komunikacyjnych 3-go piętra i pomieszczeniach śmietników, przez co zalegająca woda i śnieg z opadów atmosferycznych, powoduje powstawanie na tynkach wykwitów i odparzeń w wyniku jej podciągania; 2. błędem było zastąpienie posadzki z mas żywicznych na ciągach komunikacyjnych, posadzkami z płytek gresowych na kleju. Płytki w okresie jesienno-zimowym są trudne w utrzymaniu, a przy używaniu soli podczas ich odśnieżania następuje wypłukiwanie zapraw klejowych i fugi, co może być przyczyną odparzania i odpadania płytek gresowych na posadzkach; 3. źle wykonano dylatacje na połączeniach poszczególnych segmentów oraz w miejscach połączenia klatek schodowych z ciągami komunikacyjnymi, w wyniku czego następuje penetracja wód opadowych i topniejącego śniegu przez źle wykonane dylatacje, co jest przyczyną powstawania zacieków i wykwitów na sufitach w miejscu wykonanych dylatacji. Błędem inwestora i wykonawcy było wykonanie tynków na nieocieplonych i niezabudowanych klatkach schodowych, gdyż dokumentacja projektowa zakładała, iż żelbetonowa konstrukcja klatek schodowych będzie nie otynkowana. Wykonując tynk na klatkach schodowych oraz malując je farbami, została w nich zamknięta wilgoć, przedostająca się do nich przez ściany i nieszczelności w obudowie klatek schodowych, która nie mogąc swobodnie odparować tworzy liczne wykwitki i zacieki na wykonanych tynkach ścian i biegów klatek schodowych. Usterka ta powinna być bezwzględnie usunięta. Pęknięcia tynków zostały ujawnione przeważnie na nie obudowanych przewodach kominowych wykonanych z pustaków silikatowych. Ze względu na to, że pustaki przewodów kominowych nie mają przewiązania, nie ma możliwości uniknięcia pęknięć tynków w miejscach ich połączenia. Gdyby przewody kominowe wykonane z pustaków były obmurowane, to można by uniknąć tej wady. Wykwitki i zacieki jakie powstały w budynkach, na ścianach klatek schodowych i stropach ciągów komunikacyjnych są wynikiem złego wykonania dylatacji i uszczelnień w miejscach połączenia klatek schodowych z ciągami komunikacyjnymi oraz w wyniku przedostawania się wody przez niezabudowane klatki schodowe oraz nieszczelnie wykonane obróbki obudów klatek. Gdyby dylatacje, uszczelnienia i zabudowy były wykonane poprawnie, to woda z opadów atmosferycznych i topniejącego śniegu nie miałaby możliwości przedostawania się na niższe kondygnacje i na klatki schodowe, a tym samym nie powstawałyby wykwitki i zacieki. Zastosowana technologia w postaci wykonania sufitów nad pomieszczeniami 3-ego piętra z płyt gipsowo-kartonowych mocowanych do konstrukcji dachu jest technologią prawidłową, powszechnie stosowaną.

Sąd Okręgowy podał, że w trakcie oględzin przeprowadzanych przez biegłego P. N. w dniach 24 maja 2012 r. oraz 13 czerwca 2012 r. ujawniono usterki w mieszkaniach w budynkach nr (...) przy ul. (...) K. które związane były z pęknięciami ścian w miejscach usytuowania przewodów wentylacyjnych w kuchniach, łazienkach i ubikacjach, pęknięciami ścian na wysokości wieńców i nadproży żelbetonowych okien i drzwi ścian zewnętrznych i wewnętrznych na poziomie 3-go piętra, miejscowymi przeciekami do mieszkań z nieszczelności dachu na poziomie 3-go piętra, przeciekami do mieszkań z nieszczelnych dylatacji ciągów komunikacyjnych oraz odparzeniami płytek gresowych na balkonach i cokołach balkonów. Płytki gresowe odparzone były na powierzchni ok. 90% balkonów. W części mieszkań, gdzie usterek nie stwierdzono, lokatorzy twierdzili, że pęknięcia usunęli we własnym zakresie, ściany pomalowali oraz obłożyli płytkami ściennymi. Na ciągach komunikacyjnych i klatkach schodowych widoczne były liczne zawilgocenia, odparzenia i odpadanie tynków oraz odparzenia płytek na posadzkach w miejscach wykonanych dylatacji, co świadczy o tym, że dylatacje na ciągach komunikacyjnych i w rejonie klatek schodowych zostały wykonane nieprawidłowo. Ujawniono zastoiny wody na ciągach komunikacyjnych 3-go piętra, w związku z brakiem możliwości odpływu wody z zabudowanych pełnymi ścianami osłonami ciągów komunikacyjnych. Przez nieszczelne dylatacje ciągów komunikacyjnych wyższych kondygnacji występują bardzo duże zacieki na stropy znajdujące się poniżej, pod dylatacjami. W wyniku tych przecieków nastąpiło zawilgocenie i miejscami odparzenie tynków na stropach zlokalizowanych pod dylatacjami. Wcześniej wykonane prawidłowo dylatacje, lub też takie które były naprawiane uległy przeciekom, a więc były niewłaściwie wykonane. Z uwagi na to wszystkie dylatacje na ciągach komunikacyjnych u w miejscach połączenia ciągów komunikacyjnych z klatkami schodowym winny być poprawione i wykonane na nowo. Z nieszczelnych dylatacji następuje również przenikanie wody do mieszkań zlokalizowanych w bezpośrednim ich sąsiedztwie, co skutkuje powstawaniem zawilgocień i grzyba na sufitach i ścianach mieszkań (mieszkanie nr (...) w budynku nr (...)) oraz występuje przemarzanie ścian z nieszczelności dylatacji pionowych (mieszkanie nr (...) w budynku nr (...)). W miejscach wykonanych dylatacji płytki podłogowe były odparzone i odspojone w ok.

80%. W pomieszczeniach piwnicznych (na ciągach komunikacyjnych) widoczne były nieliczne miejsca, gdzie były zastoiny wody, brak było natomiast widocznych nowych pęknięć na ścianach żelbetowych piwnic w budynku nr (...). Uwidoczniono tylko jedno nowe pęknięcie na ścianie piwnicznej w rejonie klatki schodowej budynku nr (...). Wcześniejsze pęknięcia zostały naprawione, uszczelnione iniekcyjnie i wypełnione masami naprawczymi. Biegły sądowy P. N. w toku oględzin ujawnił następujące usterki w mieszkaniach budynku nr (...): w mieszkaniu nr (...) - pęknięcie pionowe ściany w salonie; w mieszkaniu nr (...) - pęknięcia ścian kominowych w pomieszczeniach łazienki, ubikacji i kuchni; w mieszkaniu nr (...) - pęknięcia ścian kominowych w łazience oraz pęknięcia ściany w kuchni przy oknie od strony klatki schodowej; w mieszkaniu nr (...) - pęknięcia na ścianie kominowej łazienki (pęknięcia na ułożonych płytkach ściennych); w mieszkaniu nr (...) - przeciek przy oknie kuchennym z galerii komunikacyjnej 3-go piętra; w mieszkaniu nr (...) - pęknięcia ścian kominowych w łazience i kuchni; w mieszkaniu nr (...) - pęknięcia ścian kominowych w łazience i kuchni, pęknięcia ścian przy drzwiach balkonowych i ściany od strony balkonu w dużym pokoju; w mieszkaniu nr (...) - pęknięcia ścian kominowych w łazience i kuchni, pęknięcia ściany narożnej zewnętrznej w pokoju dużym; w mieszkaniu nr (...) - pęknięcia ściany kominowej w kuchni, pęknięcia ścian na wysokości nadproży okiennych w pokoju dużym i pokoju małym; w mieszkaniu nr (...) - pęknięcia ścian zewnętrznych przy oknie dużego pokoju, zacieki na ścianach i sufitach z przeciekającego dachu; w mieszkaniu nr (...) - pęknięcia ścian kominowych w kuchni i łazience, pęknięcia ścian na wysokości okien w dużym pokoju; w mieszkaniu nr (...) - pęknięcia ścian kominowych w kuchni i łazience, pęknięcia ścian na wysokości okien w pokoju dużym i pokoju małym; w mieszkaniu nr (...) - pęknięcia ścian kominowych w pomieszczeniach ubikacji, łazienki i kuchni oraz pęknięcia ściany w łazience na wysokości nadproży drzwiowych od strony korytarza w mieszkaniu nr (...) - pęknięcia ściany kominowej w kuchni, pęknięcia ścian na wysokości nadproży okiennych w pokoju dużym i małym, pęknięcia ścian wewnętrznych między pokojem małym, a przedpokojem, pęknięcia ściany pomiędzy pokojem, a kuchnią, zacieki z dachu na stropie w kuchni; w mieszkaniu nr (...) - pęknięcia ścian kominowych w ubikacji; w mieszkaniu nr (...) - pęknięcia ściany kominowej w kuchni; w mieszkaniu nr (...) - pęknięcia ściany kominowej w ubikacji, pęknięcia ścian zewnętrznych na wysokości nadproży okiennych w pokoju małym i średnim, pęknięcia ściany środkowej pomiędzy pokojem małym, a przedpokojem na wysokości nadproży drzwiowych; w mieszkaniu nr (...) - pęknięcia ścian kominowych w ubikacji, łazience i kuchni, zacieki z dachu na stropie w kuchni, grzyb na ścianie i stropie przy okienku w łazience spowodowany przeciekami z dachu, pęknięcia ściany zewnętrznej w pokoju dużym pomiędzy oknami; w mieszkaniu (...) - pęknięcia ściany kominowej w kuchni, przeciek z dachu na stropie w łazience; w mieszkaniu (...) - pęknięcia ściany kominowej w łazience i kuchni; w mieszkaniu nr (...) - pęknięcia ścian w łazience i zacieki z dachu na stropie łazienki i pokoju; w mieszkaniu nr (...) - pęknięcia ścian kominowych w kuchni i łazience; w mieszkaniu nr (...) - pęknięta ściana kominowa w łazience oraz grzyb przy okienku łazienki od strony korytarza zewnętrznego; w mieszkaniu nr (...) - pęknięcia ściany kominowej w łazience, w mieszkaniu nr (...) - pęknięcia ściany kominowej w kuchni i łazience, pęknięcia ściany zewnętrznej w pokoju na wysokości okien; w mieszkaniu nr (...) - zacieki na suficie w łazience i kuchni z przeciekającego dachu; w mieszkaniu nr (...) - pęknięcia ściany kominowej w łazience i kuchni, pęknięcia ścian zewnętrznych na wysokości okien w pokojach, pęknięcia ściany wewnętrznej pomiędzy pokojami, w zimie ściana wewnętrzna przemarza (ściana z dylatacją); w mieszkaniu nr (...) - pęknięcia ściany kominowej w kuchni; w mieszkaniu nr (...) - pęknięcia ściany kominowej w łazience; w mieszkaniu nr (...) - pęknięcia ściany kominowej w kuchni, pęknięcia ścian zewnętrznych przy oknach w pokoju, zacieki na stropie w kuchni z przeciekającego dachu.

W budynku nr (...) ujawnione zostały następujące usterki: w mieszkaniu nr (...) - pęknięcia ściany kominowej łazienki; w mieszkaniu nr (...) - pęknięcia ścian w pokoju dużym, zacieki na ścianach zewnętrznych od strony tarasu; w mieszkaniu nr (...) - pęknięcia ściany w pokoju małym; w mieszkaniu nr (...) - pęknięcia ściany kominowej w łazience oraz pęknięcia ścian w pokoju małym i pokoju dużym; w mieszkaniu nr (...) - pęknięcia ściany kominowej w łazience; w mieszkaniu nr (...) - pęknięcia ściany kominowej w kuchni; w mieszkaniu nr (...) - pęknięcia ściany kominowej w łazience; w mieszkaniu nr (...) - pęknięcia ściany kominowej w łazience; w mieszkaniu nr (...) - zacieki przy drzwiach wejściowych do mieszkania od strony dylatacji przy klatce schodowej; w mieszkaniu nr (...) - pęknięcia ściany zewnętrznej w dużym pokoju; w mieszkaniu nr (...) - pęknięcia ściany kominowej w łazience i kuchni; w mieszkaniu nr (...) - pęknięcia ściany kominowej w łazience i kuchni; w mieszkaniu nr (...) - pęknięcia ściany kominowej w łazience; w mieszkaniu nr (...) - zacieki na suficie i ścianie od strony dylatacji ciągu komunikacyjnego; w mieszkaniu nr (...) - pęknięcia ściany kominowej w łazience i kuchni; w mieszkaniu nr (...) - pęknięta ściana pomiędzy pokojami,



pęknięta ściana zewnętrzna pokoju pomiędzy oknami na wysokości nadproży okiennych; w mieszkaniu nr (...) - pęknięcia ściany kominowej w łazience i kuchni, zacieki na suficie kuchni z przeciekającego dachu; w mieszkaniu nr (...) - pęknięcia ściany zewnętrznej dużego pokoju przy oknach, pęknięcia wewnętrznej ściany nośnej, pęknięcia ściany kominowej w kuchni; w mieszkaniu nr (...) - pęknięcia ściany zewnętrznej na wysokości okien, pęknięcia ściany wewnętrznej pomiędzy pokojami, pęknięcia ściany nośnej w aneksie kuchennym z salonem, oraz zacieki na suficie z przeciekającego dachu, pęknięcia ściany kominowej w łazience; w mieszkaniu nr (...) - popękana ściana kominowa w kuchni oraz zacieki na suficie w kuchni z przeciekającego dachu; w mieszkaniu nr (...) - pęknięcia ściany kominowej w kuchni; w mieszkaniu nr (...) - pęknięcia ściany zewnętrznej na wysokości okien w pokoju dużym, pokoju średnim i pokoju małym, pęknięcia wewnętrznej ściany nośnej na wysokości okien w pokoju małym, zacieki na suficie w pokoju dużym z aneksem kuchennym z przeciekającego dachu; w mieszkaniu nr (...) - zacieki na sufitach z przeciekającego dachu, pęknięcia ścian kominowych w łazience i ubikacji, pęknięcia w salonie ściany zewnętrznej na wysokości okien; w mieszkaniu nr (...) - pęknięcia ściany kominowej w łazience i kuchni, zacieki na suficie łazienki z przeciekającego dachu.

Według Sądu Okręgowego prace naprawcze w zakresie pękniętych ścian powinny objąć 473,92 m<sup>2</sup> w budynku nr (...) m<sup>2</sup> w budynku nr (...) (ogółem łącznie 776,35 m<sup>2</sup>). Zacieki na sufitach i ścianach mieszkań z przecieków z dachu oraz zawilgocenia i zagrzybienia przy okienkach od strony ciągów komunikacyjnych obejmują: w budynku nr (...) m<sup>2</sup>, zaś w budynku nr (...) m<sup>2</sup> (łącznie ogółem 172,92 m<sup>2</sup>). Zacieki i wykwyty na klatkach schodowych i ciągach komunikacyjnych spowodowane źle wykonanymi dylatacjami i przedostawaniem się wody przez obudowy klatek a także zacieki na ścianach w pomieszczeniach śmietnika – ilość tynków do skucia wynosi tutaj 31,32 m<sup>2</sup> w budynku nr (...) m<sup>2</sup> w budynku nr (...). Doszczelnienie połączeń pokrycia dachowego w miejscach nad mieszkaniami, gdzie zachodziły przecieki - 173,00 m.kw. Skucie zagrzybionych tynków i wykonanie ich na nowo to w budynku nr (...) metraż 5,53 m<sup>2</sup>, zaś w budynku nr (...) m<sup>2</sup> (łącznie 13,66m<sup>2</sup>). Zakres nieszczelnych dylatacji poziomych między klatkami schodowymi, a ciągami komunikacyjnymi i dylatacjami na ciągach komunikacyjnych wyniósł 46,51 mb (budynek nr (...)) i 34,35 mb (w budynku nr (...)). Skucie odparzonych i popękanych płytek przy dylatacjach oraz ich wymiana dotyczy 48,60 m<sup>2</sup>. Przeciek przez ścianę fundamentową w piwnicy budynku nr (...) obejmuje pęknięcie pionowe w rozmiarze 2,62 mb oraz 14,15 m<sup>2</sup> powierzchni ściany piwnicznej. Wykonanie dodatkowych rzygaczy na ciągach komunikacyjnych 3-go piętra powinno objąć 55 sztuk rzygaczy, wykonanych w polach między słupami nośnymi – 2 rzygacze w polu. Koszty wykonania napraw zgodnie z wykonanym obmiarem i kosztorysem nr (...)wynosi 103 689,06 zł netto. Pęknięcia ścian, które powstały w okresie gwarancji strona pozwana naprawiła. Miejscowe powstawanie pęknięcia ścian piwnicznych należy uznać za wadę trwałą, która może okresowo pojawiać się w związku z tym, że budynki zostały posadowione na gruntach wilgotnych, które przy dużej ilości wody podczas obfitych opadów i w okresie wiosennych roztopów mogą uplastyczniać się, co powoduje osiadanie budynków. Osłona posadzek i schodów folią PCV w zakresie klatek schodowych i ciągów komunikacyjnych to 372,36 m<sup>2</sup>. Malowanie biegów schodowych klatek oraz ciągów komunikacyjnych farbą akrylową zewnętrzną w miejscach wykonanych napraw wynosi: dla klatek schodowych 443,26 m<sup>2</sup>, zaś dla ciągów 56,40 m<sup>2</sup>, łącznie 499,66 m<sup>2</sup>. Wartość prac związanych z naprawą tynków na klatkach schodowych i ciągach komunikacyjnych zgodnie z kosztorysem nr (...) wynosi 15 297,22 zł netto. Wartość prac związanych z wykonaniem obudowy klatek schodowych zgodnie z w/w kosztorysem wynosi 17 900,37 zł netto. Ogólna wartość prac naprawczych jaką należy wykonać w budynkach nr (...), za które odpowiedzialność ponosi strona pozwana wynosi łącznie 137 081,76 zł netto. Koszt wykonania napraw dylatacyjnych na ciągach komunikacyjnych wraz z wymianą odparzonych płytek gresowych przy dylatacjach wynosi ok. 16 929,24 zł netto. Pozwana spółka powinna dokonać uszczelnień styków posadzki ze ścianami w piwnicach w tych miejscach, gdzie przecieki takie występują.

Analiza powyższego stanu faktycznego doprowadziła Sąd Okręgowy do przekonania, że powództwo zasługuje na uwzględnienie w części.

Sąd odwołał się do przepisu art. 556 § 1 k.c., zgodnie z którym sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego, albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niepełnym (rękojmia za wady fizyczne) oraz art.

561 §1 k.c., stosownie do którego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę, kupujący może żądać wymiany rzeczy na wolną od wad albo usunięcia wady. Sprzedawca jest obowiązany wymienić rzecz wadliwą na wolną od wad lub usunąć wadę w rozsądnym czasie bez nadmiernych niedogodności dla kupującego. (§ 2). Według Sądu, budynki przy ul. (...) w K. kupione przez stronę powodową od strony pozwanej posiadają wady, za które odpowiedzialność ponosi strona pozwana, a to: pęknięcia ścian kominowych we wszystkich lokalach mieszkalnych obydwóch budynków. Jej usunięcie ma nastąpić poprzez wykonanie uszczelnienia i przeszpachlowania pęknięć na ścianach, ułożenie siatki polipropylenowej na popękanych ścianach oraz ich pomalowanie; wada klatki schodowej w obu budynkach związana z niewłaściwym jej obudowaniem folią PCV. Usunięcie wady ma nastąpić poprzez wykonanie pełnej obudowy klatek schodowych na poziomie III piętra ze szkła zbrojonego w taki sposób, aby niemożliwym było przedostawanie się wody z dachu i ścian bocznych do wnętrza klatek tj. wykonanie obudowy do poziomu dachu, uszczelnienie jej i wykonanie obróbki blacharskiej w miejscu połączenia obudowy klatek z dachem oraz usunięcie skutków wystąpienia tej wady poprzez wymianę i pomalowanie odparzonych tynków oraz wymianę odparzonych płytek na wszystkich klatkach schodowych; wada spadku posadzek na ciągach komunikacyjnych ostatniej kondygnacji obydwóch budynków, w związku z którą dochodziło do zalewania i zastoin wodnych na posadzkach, co związane było ze zbyt małą ilością i częstotliwością rozmieszczenia odpływów na ciągach. Naprawa tej wady ma nastąpić poprzez wykonanie dodatkowych odpływów wody (tzw. rzygaczy) w miejscach zastoin wody i wymiany na ciągach komunikacyjnych płytek odparzonych i uszkodzonych na skutek zastoin wodnych; wada dylatacji w obydwóch budynkach, która ma zostać usunięta poprzez wykonanie od nowa wszystkich dylatacji na ciągach komunikacyjnych i pomiędzy ciągami komunikacyjnymi, a klatkami schodowymi wraz z wymianą odparzonych i odpadających płytek w rejonie dylatacji oraz likwidację zacieków klatek schodowych i ciągów komunikacyjnych w obszarze dylatacji poprzez wymianę odparzonych tynków i ich pomalowanie; wada nieszczelności pokrycia dachowego obydwóch budynków poprzez doszczelnienie połączeń blachy stanowiącej pokrycie dachu i obróbek kominarskich w miejscach przecieku do mieszkań - na łącznej powierzchni około 173 m<sup>2</sup>; wada pokrycia dachowego nad ciągami komunikacyjnymi w obydwóch budynkach (jej naprawa ma nastąpić poprzez wymianę pokrycia wykonanego z trapezowych płyt PCV na pokrycie z blachy trapezowej powłokowej). Powyższe wady obniżają przydatność obu budynków ze względu na ich mieszkalne przeznaczenie, są to zarówno wady konstrukcyjne jak i wady w wykonawstwie, umniejszające wartość i użyteczność budynków. Wady te powstały zarówno na etapie przygotowania inwestycji, sporządzania projektu budowlanego jak i wykonania. Strona pozwana podejmowała współpracę z Zarządem (...) i częściowo usuwała niektóre wady i usterki, jednakże znaczna część pozostała do chwili obecnej. Ponadto strona pozwana powoływała się na zgodność wykonanych budynków z normami technicznymi, pozwoleniem na budowę i projektem architektonicznym, co miało przesądzać o braku jej odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady budynków. W ocenie Sądu przy ocenie wady fizycznej kryterium funkcjonalne, obejmujące użyteczność rzeczy i jej przeznaczenie zgodne z celem umowy sprzedaży, powinno być stosowane przed kryterium normatywno-technicznym. Powołując się na orzecznictwo, Sąd Okręgowy podkreślił, że ustawowa odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej ma charakter absolutny tzn. sprzedawca nie może się z niej zwolnić, obciąża go ona niezależnie od tego czy to on spowodował wadliwość rzeczy, czy ponosi w tym zakresie jakkolwiek winę a nawet czy w ogóle wiedział lub mógł wiedzieć o tym, że sprzedana rzecz jest wadliwa. Z poczynionych ustaleń faktycznych nie wynika, aby strona powodowa w dacie zawarcia umowy wiedziała o istnieniu tych wad, co zwalniałoby stronę pozwaną z odpowiedzialności z tytułu rękojmi zgodnie z art. 557 §1 k.c. Okoliczności tej nie udowodniła pozwana spółka, a na niej spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie. Strona powodowa wykazała, że dochowała aktów staranności i zawiadomiła pozwanego o wadach w terminie wynikającym z art. 563 § 2 k.c.

Sąd nie uwzględnił żądania nakazania stronie pozwanej usunięcia wady polegającej na braku skutecznej izolacji przeciwwilgociowej wszystkich ścian i płyty dennej fundamentowej budynków przy ul. (...) w K. dostosowanej do miejscowych warunków gruntowych poprzez wypłatę ryczałtu w wysokości 417 914,20 zł stanowiącej 2,5% ceny tych budynków z przeznaczeniem na usuwanie skutków tej wady w przyszłości, gdyż wada taka nie występuje a nadto przepisy prawa nie przewidują takiej formy odpowiedzialności sprzedającego z tytułu rękojmi za wady rzeczy (zapłata ryczałtu pieniężnego za wady które ujawnią się w przyszłości). Gdyby nawet roszczenie takie było przewidziane przez przepisy kodeksu cywilnego, to i tak należałoby uznać, że wygasło, ponieważ zostało zgłoszone w toku postępowania, w piśmie procesowym z dnia 4 lutego 2015 r., a więc po upływie trzyletniego terminu przewidzianego w art. 568 § 1 k.c. dla wygaśnięcia uprawnień z tytułu rękojmi za wady budynku. Termin ten jest terminem zawitym o charakterze

prekluzyjnym; po jego upływie roszczenie kupującego o obniżenie ceny rzeczy wadliwej wygasa i nie może być skutecznie dochodzone przed sądem, co sąd bierze pod uwagę z urzędu, a nie na zarzut strony przeciwnej. Prawo wyboru między uprawnieniami z rękojmi jest prawem kształtującym, zatem jego dokonanie wiąże kupującego. Stąd strona korzystająca z instytucji rękojmi winna dokonać wyboru jednego z przysługujących jej uprawnień i złożyć w tym przedmiocie stosowne oświadczenie woli w terminie, o którym mowa w art. 568 §1 k.c. Żądając w pozwie usunięcia wad budynków strona powodowa wybrała jedno z czterech alternatywnie przysługujących jej roszczeń, czym wykluczyła możliwość dochodzenia innych uprawnień, które mogłyby jej przysługiwać na podstawie przepisów dotyczących rękojmi za wady sprzedanej rzeczy.

Sąd oddalił powództwo również w zakresie żądania usunięcia wady stropu podwieszanego do konstrukcji dachu w obu budynkach we wszystkich lokalach mieszkalnych ostatniej kondygnacji poprzez nakazanie pozwanej spółce uszczelnienia i przespachlowania pęknięć w sufitach, nałożenia siatki polipropylenowej oraz pomalowanie sufitów. Z opinii biegłego nie wynikało bowiem aby strona pozwana ponosiła odpowiedzialność za takie wady. Co do pokrycia dachowego budynków i żądania doszczelnienia całych dachów w obu budynkach, to żądanie zostało uwzględnione w części – ze stanowiącej podstawę ustaleń w sprawie opinii biegłego wynikało bowiem, że miejscami blacha pokryć dachowych była źle położona lub były zbyt małe zakłady blachy jednej na drugą (stąd obecne były przecieki) i należało wykonać uszczelnienia tylko w tych miejscach występowania przecieków nad mieszkaniami tj. na łącznej powierzchni około 173 m<sup>(2)</sup>. W zakresie roszczenia o naprawienie wady pokrycia dachowego obu budynków poprzez nakazanie pozwanej wymiany pokrycia dachowego z trapezowych płyt PCV na pokrycie z blachy trapezowej powłokowej, to zostało ono uwzględnione jedynie w części tj. nad ciągami komunikacyjnymi, a nie na całej powierzchni. Zasadne było żądanie usunięcia wady posadzek jedynie w części, a mianowicie poprzez wymianę odparzonych płytek na wszystkich klatkach schodowych trzeciego piętra obydwoh budynków (pkt 1 b wyroku), na ciągach komunikacyjnych ostatniej kondygnacji w miejscach zastoin wody (pkt 1c wyroku) oraz w rejonie dylatacji ( pkt 1 d ). Sąd oddalił w pozostałym zakresie żądanie usunięcia wady posadzek tj. na wszystkich balkonach i ciągach komunikacyjnych obu budynków poprzez wymianę odparzonych i odpadniętych płytek balkonów i ich cokołów oraz ciągów komunikacyjnych. Sąd zauważył, że strona pozwana w ostatnich pismach stanowiących odpowiedzi na rozszerzone i zmodyfikowane żądanie pozwu sama przyznała, że w części w jakiej usterki zostały określone w kosztorysach nr (...) oraz 2/Bork 27-29/2012/B roszczenie strony powodowej jest zasadne.

O kosztach postępowania orzeczono na zasadzie art. 100 k.p.c., pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów Referendarzowi Sądowemu.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniósł pozwany Inwestycje (...)Spółka z o. o. w K., zaskarżając go w części, tj.: w punkcie 1 sentencji Wyroku oraz w punkcie 3 sentencji wyroku. Zaskarżonemu wyrokowi pozwany zarzucił:

I. naruszenie przepisów postępowania cywilnego, które miało wpływ na wynik sprawy a to:

1) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i dokonanie przez Sąd I instancji istotnych ustaleń w sprzeczności z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, a to poprzez przyjęcie, iż pęknięcia ścian kominowych budynków położonych w K. przy ul. (...) (dalej „Budynki”) opisane w pkt 1 lit. a) Wyroku są spowodowane wyłącznie nieprawidłową technologią ich wykonania, podczas gdy z prawidłowej analizy zgromadzonego materiału dowodowego (w szczególności z protokołów usunięcia usterek) wynika, iż w okresie trwania rękojmi tylko w niektórych lokalach ujawniły się pęknięcia, a zatem tylko niektóre ze ścian kominowych zostały wykonane w sposób nieprawidłowy, a pęknięcia pozostałych są związane z normalną eksploatacją Budynków;

2) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i dokonanie przez Sąd I instancji istotnych ustaleń w sprzeczność z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie poprzez przyjęcie, iż Pozwany winien wykonać opisaną w pkt 1) lit. b) Wyroku pełną zabudowę klatek schodowych ze szkła zbrojonego, podczas gdy z prawidłowej analizy zgromadzonego materiału dowodowego wynika, iż Pozwany był zobowiązany do realizacji Budynków zgodnie z zaakceptowanymi przez Powoda projektami, które w pierwotnej wersji nie przewidywały wykonania pełnej zabudowy;

3) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i dokonanie przez Sąd I instancji istotnych ustaleń w sprzeczność z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie poprzez przyjęcie, iż Pozwany winien wykonać opisane w pkt 1) lit. c) Wyroku prace polegające na wykonaniu dodatkowych rzygaczy, podczas gdy z prawidłowej analizy zgromadzonego materiału dowodowego wynika, iż Pozwany był zobowiązany do realizacji Budynków zgodnie z zaakceptowanymi przez Powoda projektami, które przewidywały wykonanie rzygaczy w ilości zrealizowanej na dzień przekazania Budynków Powodowi;

4) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i dokonanie przez Sąd I instancji istotnych ustaleń w sprzeczność z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie poprzez przyjęcie, iż przyczyną degradacji stanu technicznego Budynków opisanego w pkt 1 lit. d) Wyroku (tj. zły stan dylatacji w ciągach komunikacyjnych i pomiędzy ciągami komunikacyjnymi oraz klatkami schodowymi Budynków, a także wynikająca z nich degradacja tynków klatek schodowych/ciągów komunikacyjnych poniżej) jest wyłącznie sposób realizacji przez Pozwanego, podczas gdy z prawidłowej analizy zgromadzonego materiału dowodowego wynika, iż wpływ na stan wskazanych elementów Budynków miał nieprawidłowy sposób użytkowania oraz brak konserwacji Budynków;

5) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i dokonanie przez Sąd I instancji istotnych ustaleń w sprzeczność z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie poprzez przyjęcie, iż przyczyną degradacji stanu technicznego Budynków opisanego w pkt 1 lit. e) Wyroku (tj. konieczność wykonania poprawek połączeń blachy stanowiącej pokrycie dachu) jest wyłącznie sposób realizacji robót budowlanych przez Pozwanego, podczas gdy z prawidłowej analizy zgromadzonego materiału dowodowego wynika, iż wpływ na stan wskazanych elementów Budynków miał nieprawidłowy sposób użytkowania Budynków;

6) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i dokonanie przez Sąd I instancji istotnych ustaleń w sprzeczność z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie poprzez przyjęcie, iż Pozwany winien wykonać opisane w pkt 1) lit. f) Wyroku prace polegające na zmianie pokrycia dachowego nad ciągami komunikacyjnymi z płyt PCV na pokrycie z blachy trapezowej powłokowej, podczas gdy z prawidłowej analizy zgromadzonego materiału dowodowego wynika, iż Pozwany był zobowiązany do realizacji Budynków zgodnie z zaakceptowanymi przez Powoda projektami, które przewidywały wykonanie pokrycia z PCV;

7) art. 325 k.p.c. - poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i wydanie w sprawie rozstrzygnięcia, które nie daje możliwości jego realizacji (uniemożliwia wykonanie Wyroku) na podstawie samej treści sentencji wyroku zawartej w jego pkt 1 lit. c), lit. e), lit. f) bez wskazania liczby dodatkowych rzygaczy, które Pozwany ma wykonać, bez wskazania dokładnego miejsc w których mają zostać usunięte wady pokrycia dachowego oraz bez wskazania rodzaju blachy trapezowej powłokowej, z której ma zostać wykonane pokrycie nad ciągami komunikacyjnymi;

8) art. 328 § 2 k.p.c. - poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na braku szczegółowego odniesienia się do opinii biegłego P. N. z lutego/marca 2010 roku oraz Opinii Uzupełniających oraz wskazania, w jakim zakresie opinie Biegłego stanowiły podstawę rozstrzygnięcia Sądu I Instancji;

9) art. 100 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie w przedmiotowej sprawie w sytuacji braku podstaw do obciążenia Pozwanego kosztami postępowania również w części.

II. Naruszenie przepisów prawa materialnego, a to: art. 556 § 1 w zw. z art. 568 § 1 ustawy z dnia z dnia 23 kwietnia 1964 r. - kodeks cywilny (Dz. U. 1964 r., Nr 16, poz. 93 z późno zm. przed nowelizacją dokonaną ustawą z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta, Dz. U. z 2014 r. poz. 827, dalej określany jako "kc") poprzez niewłaściwe zastosowanie w okolicznościach przedmiotowej sprawy i uznanie, że Pozwany jest odpowiedzialny za wady, które ujawniły się po upływie terminu rękojmi statuowanego w art. 568 § 1 k.c. oraz za wady, co do których przeprowadzone postępowanie dowodowe nie pozwala na przypisanie odpowiedzialności Pozwanemu.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwany wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania w pierwszej instancji,

w tym kosztów zastępstwa procesowego, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja strony pozwanej nie znajduje uzasadnionych podstaw.

Sąd pierwszej instancji poczynił prawidłowe ustalenia stanowiące podstawę faktyczną zaskarżonego wyroku, mające odzwierciedlenie w materiale dowodowym, którego ocena mieści się w granicach zakreślonych treścią art. 233 § 1 k.p.c. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, skarżący nie wykazał, aby Sąd pierwszej instancji dopuścił się błędu w toku dokonywanej oceny dowodów, tym bardziej że wymagane jest wykazanie, że sąd orzekający uchybił zasadom logicznego rozumowania, lub doświadczenia życiowego, gdyż jedynie to może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Ocena zebranego w sprawie materiału dowodowego jest bowiem domeną sądu orzekającego merytorycznie w sprawie. Sąd drugiej instancji może uwzględnić zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. i dokonać odmiennych ustaleń faktycznych jedynie wówczas, gdy skarżący wykaże, że Sąd pierwszej instancji dopuścił się uchybień pozostających w sprzeczności z zasadą swobodnej oceny dowodów. Jeżeli zatem z określonego materiału dowodowego Sąd I instancji wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego samego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko bowiem w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00 - lex nr 56906)

Tymczasem Sąd Apelacyjny nie dostrzegł błędu w rozumowaniu Sądu pierwszej instancji i nie znalazł podstaw do zakwestionowania prawidłowości poczynionych ustaleń faktycznych. W sprawie nie doszło więc do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. a zarzut strony pozwanej jest chybiony i nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd Apelacyjny w pełni podziela motywy zaskarżonego orzeczenia, a ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd pierwszej instancji przyjmuje jako własne.

Argumenty, które powołuje skarżący na poparcie tezy o wadliwości dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych, dotyczą przyjęcia przez Sąd pierwszej instancji, że wady budynków powstały z przyczyn leżących po stronie pozwanego a nie w wyniku nieprawidłowego użytkowania budynków, co zdaniem skarżącego miało miejsce. Istotnie, według ustaleń Sądu Okręgowego budynki były niszczone i dewastowane przez lokatorów, którzy dokonywali uszkodzeń domofonów, niszczenia zewnętrznej instalacji domofonowej, instalacji oświetleniowej, bramy wjazdowej na dziedziniec itp. Jednakże brak było dowodów w materiale dowodowym sprawy, by te zniszczenia miały wpływ na ujawnione i zgłoszone stronie pozwanej wady lub wręcz je spowodowały, w szczególności w postaci nieszczelności dachu lub zawilgocenia klatek schodowych czy pęknięcia ścian kominowych. Z opinii biegłego P. N., w tym opinii uzupełniającej z 14 czerwca 2013 r. (karta 1214-1224) wynika, że przecieki dachu powstały w wyniku źle zamocowanej blachy lub zbyt małych zakładki blachy jedna na drugą. Z kolei odparzenia płytek na balkonach i ciągach komunikacyjnych, według biegłego powstały w rejonie źle wykonanej dylatacji, co jest przyczyną odparzeń. Biegły stwierdził także, że nieprawidłowe było samo położenie płytek na otwartych klatkach schodowych i gdyby użyto mas żywicznych, tak jak przewidywał projekt budowlany, tego problemu by uniknięto (karta 1216). Nie sposób zatem uznać, że za powstanie wad, o których mowa, strona pozwana nie ponosi odpowiedzialności. Nieuzasadnione jest także kwestionowanie uznania za wadę budynków pęknięć na ścianach kominowych, skoro ujawniły się one od samego początku użytkowania. Według biegłego wady te są wynikiem błędów projektowych, ale pozwany jako wykonawca powinien je z łatwością zauważyć i domagać się uzupełnienia dokumentacji projektowej o wykonanie obudów przewodów kominowych.

W tym miejscu należy odnieść się do zarzutów strony pozwanej dotyczących zgodności wykonania przez niego budynków zgodnie z dokumentacją projektową, co ma zwalniać ją z odpowiedzialności za większość przedmiotowych

wad, w tym wad klatek schodowych. Zarzuty tego rodzaju podyktowane są najprawdopodobniej nieuzasadnionym kierowaniem się przesłankami odpowiedzialności z tytułu rękojmi wykonawcy robót budowlanych, za którego pozwany się uważa. Tymczasem w niniejszej sprawie między stronami została zawarta umowa o charakterze sprzedaży, czego żadna ze stron nie podważała. Z ustaleń Sądu Okręgowego wynika bowiem, że na podstawie przedmiotowych umów (...) Sp. z o.o., poprzednik prawny strony pozwanej, sprzedał stronie powodowej prawo własności budynków usługowo-mieszkalnych położonych w K. przy ul. (...) oraz prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) i działki nr (...). Umowy poprzedzone zostały zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 28 października 2005 r., na wykonanie której powołano się w umowach zasadniczych. W razie ujawnienia się wady przedmiotu sprzedanego, sprzedawca staje się odpowiedzialny wobec kupującego za samo istnienie wady. Trafnie Sąd pierwszej instancji podkreślał, że ustawowa odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady sprzedanej rzeczy ma charakter absolutny, tzn. sprzedawca nie może się z niej zwolnić, obciąża go ona niezależnie od tego, czy to on spowodował wadliwość rzeczy, czy ponosi w tym zakresie jakąkolwiek winę, a nawet czy w ogóle wiedział lub mógł wiedzieć o tym, że sprzedawana rzecz jest wadliwa. Dlatego też nie zwalnia sprzedawcy z odpowiedzialności względem kupującego fakt, że przedmiot sprzedaży (budynek) wykonany został zgodnie z projektem budowlanym, którego sprzedawca nie był autorem. Wady projektu, o ile są przyczyną wad budynku, obciążają bowiem sprzedawcę.

Bez znaczenia jest także to, że powodowa Gmina przy zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży zapoznała się z projektem budowlanym budynków, które jeszcze nie były wybudowane i projekt ten był załącznikiem do umowy przedwstępnej. To bowiem na wykonawcę w ramach realizacji umowy o roboty budowlane, a nie na sprzedawcę, został nałożony obowiązek sprawdzania projektu budowlanego i informowania inwestora o wszelkich trudnościach związanych z realizacją inwestycji (art. 651 k.c.). Obowiązek ten stanowi konkretyzację obowiązku ścisłego współdziałania stron umowy (art. 354 k.c.). Wynika także z art. 655 k.c. na podstawie, którego wykonawca może wykazywać, że nie jest odpowiedzialny z tytułu rękojmi za wady fizyczne obiektu, jeżeli udowodni, że wady powstałe wskutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi inwestor. Jednakże nie dotyczy to umowy sprzedaży a strona pozwana nie występuje względem powodowej Gminy jako wykonawca robót budowlanych (Gmina nie była inwestorem) lecz jako sprzedawca nieruchomości. Nawet jeśli kupujący znał projekt budowlany przed zawarciem umowy sprzedaży, nie była jego obowiązkiem szczegółowa analiza tego projektu pod kątem wszelkich wad przyszłego obiektu. Nie jest on bowiem specjalistą i nie ma wiedzy technicznej potrzebnej do oceny projektu.

Z powyższych przyczyn, zarzuty strony pozwanej, że reklamowane budynki były przez niego wykonane zgodnie z projektem budowlanym, nie zwalniają go z odpowiedzialności za wady, które ujawniły się w okresie rękojmi. Wada fizyczna występuje wtedy, gdy przedmiot sprzedaży nie ma określonych właściwości, a w konsekwencji wartość lub użyteczność rzeczy została zmniejszona, biorąc pod uwagę cel oznaczony w umowie albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jak również jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu sprzedawca zapewnił kupującego, lub rzecz została kupującemu wydana w stanie niezpełnym. O wadzie decyduje zatem kryterium funkcjonalne, obejmujące przeznaczenie rzeczy i jej użyteczność, któremu przyznaje się znaczenie pierwszorzędne, a nie kryterium normatywno-techniczne, na które powołuje się strona pozwana. Wskazać przy tym należy, że dla oceny istnienia wady we wspomnianej postaci decydujące znaczenie ma subiektywne wyobrażenie kupującego (por. wyroki SN z dnia 10 lipca 2002 r., II CKN 111/01, LEX nr 109412 i z dnia 27 listopada 2003 r., I CK 267/02, LEX nr 479348).

Z materiału dowodowego, w tym z opinii biegłego, której oceny skarżący nie kwestionuje, jednoznacznie wynika, że przedmiotowe budynki posiadały wady tkwiące w nich już w chwili ich wydania, albowiem powstały one już na etapie projektowania i wykonawstwa. Wbrew zarzutom strony pozwanej, wady te ujawniły się w okresie rękojmi i były zgłaszane przez powodową Gminę z zachowaniem aktów staranności, o czym świadczy fakt licznych spotkań stron i dokonywanych wspólnie przeglądów technicznych. Strona pozwana zgłaszała wady usuwała aczkolwiek nieskutecznie i w chwili oględzin przez biegłego na potrzeby sporządzenia opinii, w tym opinii uzupełniających, w dalszym ciągu wady te występowały. Nietrafne są zatem zarzuty strony pozwanej, że przedmiotowe wady budynków stwierdzone zostały dopiero w trakcie procesu, a zatem po upływie okresu rękojmi.

Nie zasługuje na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 325 k.p.c. Przepis ten wymaga takiego sformułowania rozstrzygnięcia o żądaniach stron w sentencji wyroku, które nie stwarza wątpliwości co do treści wyroku i umożliwia

jego wykonanie. W związku z tym przyjmuje się m.in., że sentencja powinna rozstrzygać o żądaniach stron bez odsyłania do pism procesowych (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 1968 r., III CR 420/67, LEX nr 6271). Zdaniem skarżącego brak określenia w sentencji zaskarżonego wyroku liczby dodatkowych rzygaczy, które pozwany ma wykonać, bez wskazania dokładnego miejsc w których mają zostać usunięte wady pokrycia dachowego oraz bez wskazania rodzaju blachy trapezowej powłokowej, z której ma zostać wykonane pokrycie nad ciągami komunikacyjnymi, uniemożliwia wykonanie wyroku. Jest to stanowisko nieuprawnione, bowiem sentencja wyroku dokładnie określa jakie wady mają być usunięte i w jaki sposób. Natomiast technologia wykonania tego obowiązku, skoro nie została wyraźnie określona, pozostawiona jest zobowiązanemu. Warunkiem prawidłowego wykonania nałożonego obowiązku jest bowiem skuteczność usunięcia wad. Należy zatem zastosować taką ilość rzygaczy, jaka jest konieczna dla usunięcia zastoin wody (w sentencji tak określono miejsce ich zamieszczenia). Wystarczające jest także określenie miejsc usunięcia wad dachu, skoro odniesiono je do połączeń blachy i obróbek kominiarskich, wskazując dodatkowo powierzchnię. Za zbędne należy także uznać bardziej szczegółowe określenie rodzaju blachy niż poprzez wskazanie, że ma to być blacha trapezowa powlekana. W takim wypadku wyboru dokonuje zobowiązany, a warunkiem jest doprowadzenie do skutecznego usunięcia wad.

Odnosząc się wreszcie do zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. należy wskazać, że i on jest nieuzasadniony. Zgodnie z tym przepisem uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Obraza art. 328 § 2 k.p.c. może być skutecznym zarzutem apelacji tylko wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie posiada wszystkich koniecznych elementów, bądź zawiera braki w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej (por. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 20 listopada 2012 r., I ACa 599/12 LEX nr 1238241). W niniejszej sprawie taki przypadek nie ma miejsca. Pisemne motywy zaskarżonego orzeczenia spełniają bowiem wymogi powołanego przepisu - zawierają zarówno ustalenia faktyczne, jak i ocenę materiału dowodowego oraz rozważania prawne. Sąd Okręgowy odniósł się także do opinii biegłego przedstawiając jej ocenę, która była pozytywna. Fakt, że strona pozwana nie jest usatysfakcjonowana zakresem i szczegółowością tej oceny, nie powoduje uchybienia art. 328 k.p.c., tym bardziej, że strona pozwana tej oceny nie zakwestionowała.

Reasumując, Sąd Okręgowy prawidłowo przyjął, że strona pozwana ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady przedmiotu sprzedaży, stosownie do treści art. 556 k.c., według brzmienia obowiązującego w dacie zawarcia umów. Apelacja strony pozwanej kwestionująca rozstrzygnięcie jest zatem nieuzasadniona i podlega oddaleniu, na podstawie art. 385 k.p.c. W tych okolicznościach za prawidłowe należało uznać także rozstrzygnięcie co do kosztów procesu za pierwszą instancję, które odpowiada wynikowi sporu.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 6 pkt 6, § 2 pkt 3, § 12 ust. 2 i § 19 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 462).

SSA Regina Kurek	SSA Andrzej Szewczyk	SSA Barbara Górczanowska
------------------	----------------------	--------------------------