

Sygn. akt VI ACa 609/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 maja 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Marcin Łochowski

Sędziowie: SA Aldona Wapińska

SO (del.) Joanna Mrozek (spr.)

Protokolant: protokolant Katarzyna Mikiciuk

po rozpoznaniu w dniu 18 maja 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w P.

przeciwko (...) sp. z o.o. w O.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 13 października 2014 r., sygn. akt III C 752/10

1. oddala apelację;

2. zasądza od (...) sp. z o.o. w O. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w P. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 609/15

UZASADNIENIE

Wspólnota Mieszkaniowa (...) w P. wniosła o zasądzenie od (...) Sp. z o. o. w O. kwoty 130.978,54 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu tytułem roszczenia odszkodowawczego związanego z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej przeniesionego w drodze umowy cesji przez właścicieli części lokali.

Wyrokiem z dnia 13 października 2014 roku w sprawie III C 752/10 Sąd Okręgowy w Warszawie w punkcie I zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 105.603,88 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 1 lipca 2010 r. do dnia zapłaty, w punkcie II w pozostałym zakresie oddalił powództwo, zaś w punkcie III obciążył pozwaną obowiązkiem zwrotu wszystkich kosztów procesu na rzecz powódki, pozostawiając ich rozliczenie referendarzowi sądowemu.

Na podstawie zgromadzonych dokumentów, m.in. umów przelewu i sprzedaży lokali, kopii ekspertyzy sporządzonej w 2005 r., dziennika budowy, książki obiektu budowy, protokołów kontroli, wyroku Sądu Rejonowego w Piasecznie z dnia 17 lutego 2010 r., korespondencji między stronami, zeznań świadków J. C. i M. K., opinii i wyjaśnień

biegłego sądowego K. K. (1), ustnej opinii biegłego Z. G., potwierdzającej wnioski zawarte w opinii pisemnej, którą sporządził na potrzeby postępowania toczącego się w Sądzie Rejonowym w Piasecznie, Sąd Okręgowy ustalił, że wspólnicy spółki cywilnej (...) K. K. (2), A. B. i S. R., jako współwłaściciele działek gruntu nr (...), położonych w P. przy ul. (...), wybudowali kompleks dziesięciu budynków wielorodzinnych. Wspólnotę Mieszkaniową (...) tworzą właściciele wyodrębnionych lokali w budynkach przy ul. (...) oraz właściciel niewyodrębnionych lokali. Spółka cywilna (...) K. K. (2), A. B., S. R. uległa przekształceniu w spółkę jawną (...) K. K.. W dniu 03.01.2003 r. (...) K. (...) spółka jawna połączyła się ze spółką (...) Sp. z o.o. w O., poprzez przejęcie całego majątku spółki jawnej przez (...) Sp. z o.o. w O.. Proces inwestycyjny obejmujący budynek przy ul. (...) przebiegał w sposób nieprawidłowy i prowadził do powstania wad budynku. Pozwany, realizując zadanie inwestycyjne w charakterze inwestora-wykonawcy, dopuścił się szeregu działań sprzecznych z opracowaną dokumentacją techniczno-projektową, wymaganiami technicznymi, a w szczególności przepisami, w tym techniczno-budowlanymi. Inwestor nie wystąpił z wnioskiem do organu właściwego o odrolnienie terenu przewidzianego pod zabudowę mieszkaniową oraz o wydanie planów tras przewodów melioracyjnych, w celu ich likwidacji. Nie wystąpił też do właściwego organu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu - z danymi szczegółowymi dla jednostki projektowej co do warunków opracowania projektu budowlanego. Roboty budowlane prowadzone w trudnym i nie sprawdzonym terenie były wysoko skomplikowane i miały wpływ na środowisko, gdyż całkowicie rozebrano ciągi drenażowe (melioracyjne), nastąpiło to pomimo wątpliwości co do zasadności i skutków tej rozbiórki, sygnalizowanych przez kierownika budowy w dzienniku budowy zapisem z dnia 28 maja 1998 r. Protokół kontroli przewodów kominowych przedstawionych po zakończeniu robót budowlanych nie posiadał szkiców sytuacyjnych, a tylko w ten sposób można wykazać sprawdzenie wszystkich istniejących przewodów kominowych na wybudowanym obiekcie budowlanym. Kierownik budowy nie zgłosił inspektorowi nadzoru zbrojenia i deskowania ław fundamentowych, inspektor nadzoru nie uczestniczył w ich odbiorze i bez jego zgody zabetonowano je - pomimo, że przepisy prawa budowlanego i zasady sztuki wymagają jego uczestnictwa w odbiorze robót budowlanych zanikających. Inspektor nadzoru odebrał z kolei roboty zanikające polegające na deskowaniu i zbrojeniu stropu III piętra, zgłoszone wpisem do dziennika budowy przez osobę nie pełniącą samodzielnej funkcji w budownictwie (nie występującą na stronie funkcyjnej dziennika budowy ani jako kierownik budowy, ani jako kierownik robót). Inspektor nadzoru budowlanego nie reagował na prowadzenie przez ponad miesiąc robót budowlanych bez kierownika budowy. Przez blisko 5 miesięcy - od czerwca do października 1999 r. - budowa funkcjonowała bez ustawowego nadzoru inwestorskiego. Projekt architektoniczno - budowlany przedstawiony do wglądu w archiwum Urzędu Miasta i Gminy P. nie jest potwierdzony pieczęcią na stronie głównej (z numerem decyzji pozwolenia na budowę i nazwy organu, który ją wydał) ani pieczęciami (...) na każdej stronie opisowej i rysunkowej, co jest niezbędne dla projektu budowlanego, na który wydano pozwolenie na budowę. W archiwum (...) nie ma też projektu konstrukcyjnego stanowiącego integralną część ww. projektu i zawierającego, zgodnie z wymogami prawa budowlanego, potwierdzenie uprawnień projektanta konstruktora i sprawdzającego, obliczenia statyczne, rzuty i szczegóły ław i stóp fundamentowych oraz schematy konstrukcyjne. Nie ma także planu wierceń ani badań geotechnicznych podłoża gruntowego i warunków gruntowo - wodnych koniecznych do wybrania optymalnego rozwiązania projektowego. Kierownik budowy nie przekazał do urzędu dokumentów wymaganych przez art. 10 Prawa budowlanego co do wbudowanych wyrobów budowlanych, w tym certyfikatów na znak bezpieczeństwa (m. innymi na stal zbrojeniową, papę asfaltową, cegłę budowlaną) oraz certyfikatów (lub deklaracji) zgodności z Polską Normą lub Aprobata Techniczną. Dokumenty te winny wykazać, że wbudowane wyroby budowlane były dopuszczone do obrotu i powszechnego stosowania w budownictwie. Wedle zapisów w dzienniku budowy wbrew obowiązkowi żaden z dwóch kierowników budowy nie zgłaszał do odbioru robót budowlanych ulegających zakryciu, w szczególności izolacji przeciwwilgociowych poziomych i pionowych oraz izolacji cieplochronnych i akustycznych. Ściany przyziemia zasypano gruntem zanieczyszczonym odpadkami (gruzem, drobnymi elementami drewna przewarstwowionym gruntem niespoistym) - przez co stworzono dodatkowe zagrożenie zawilgocenia ścian zewnętrznych wodami opadowymi. Pomimo tych wszystkich uchybień kierownik budowy złożył oświadczenie (potwierdzone przez inspektora nadzoru budowlanego), iż przedmiotowy obiekt budowlany został wykonany zgodnie z przepisami, chociaż nie odpowiadało to stanowi rzeczywistości. W związku z tym oświadczeniem, mimo niespełnienia wymogów z art. 57 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego, organ właściwy do wydania decyzji na użytkowanie zezwolił na nie. W efekcie budynek przy ul. (...) w P. został wybudowany niezgodnie z zasadami sztuki budowlanej, niezgodnie z dokumentacją pierwotną i nierzetelnie. Wskutek tego w budynku tym zaczęły pojawiać się liczne wady fizyczne. W związku z tym, na zlecenie

Wspólnota została w 2005 r. sporządzona przez rzeczoznawców budowlanych dr. inż. A. Ż. oraz prof. dr. hab. inż. L. F. opinia, która potwierdziła, że roboty budowlane zostały wykonane niewłaściwie i niezgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym. Od 2001 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) w P. zwracała się wielokrotnie do (...) K. (...) spółka jawna o usunięcie wad i usterek wszystkich budynków przy ul. (...). W 2003 r. stworzono zespół, składający się z przedstawicieli Wspólnoty Mieszkaniowej oraz przedstawicieli spółki (...) Sp. z o.o. tj. K. K. (2) i A. B., który to zespół spisywał usterki i wady budynków. W dniu 09.09.2003 r. przedstawiciele Wspólnoty i pozwanej spółki w tym zespole spisali uzgodnienia, w których potwierdzili istnienie wad i usterek budynków przy ul. (...). W zakresie budynku przy ul. (...) wymieniono w szczególności: zawilgocenie ścian zacieki i przesiąkanie wody z tarasów do garażów, liczne pęknięcia ścian i tynków, ubytki tynków, zanieczyszczenie i usterki papy na dachu, brak podbitki. (...) Sp. z o.o. w O. zobowiązała się do usunięcia zaistniałych wad i usterek. W większości roboty te nie zostały wykonane. Pozwana usunęła jedynie drobne usterki i zamontowała grzejniki na klatkach schodowych, które były w projekcie. W 2007 r. powodowa Wspólnota wystąpiła przeciwko (...) sp. z o.o. w O. z pozwem o zapłatę kwoty 74 891,70 zł tytułem częściowego odszkodowania za wady nieruchomości wspólnej budynku A. w P.. Sprawa toczyła się przed Sądem Rejonowym w Piasecznie pod sygn. I C 161/08. W toku tego postępowania biegły sądowy Z. G. sporządził opinię, w której określił zakres nieprawidłowego wykonania przez pozwanego robót budowlanych dotyczących części nieruchomości wspólnych budynku położonego przy ul. (...) w P., wskazał sposób ich usunięcia oraz dokonał wyceny. W sporządzonej opinii biegły ten potwierdził istnienie wad, o których wiedziała już powodowa Wspólnota, jak też ujawnił inne wady, które nie były widoczne gołym okiem i o których wiedzy Wspólnota dotąd nie miała. Wady polegały na niewłaściwym zabezpieczeniu ław fundamentowych i ścian, braku drenażu oraz niewłaściwej izolacji termicznej. Ponadto brak dokumentacji geotechnicznej miejsca posadowienia budynku spowodował, że nie uwzględniono warunków geotechnicznych miejsca; skutkiem tego jest, że w obrębie budynku znajduje się zlewisko wody opadowej, której gromadzenie się podnosi poziom powyżej ław fundamentowych, działając destrukcyjnie na budynek. Nie dotrzymano także wymagań stawianych w ustawie prawo budowlane i rozporządzeniu dotyczącym warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Nieprawidłowości w tym zakresie powstały na etapie realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego. Wykonawstwo w części nie było zgodne z dokumentacją projektową. W związku z powyższym konieczne było dokonanie remontów, w szczególności zerwanie nawierzchni z kostki betonowej, dokonanie wykopu i montaż wzmocnień w poziomie stopu nad piwnicami, montaż studni drenarskich, wykonanie izolacji ław i stropu, malowanie sufitów, ścian i uzupełnienie tynków, skucie zawilgoconych tynków, wymiana okien piwnicznych, rozbiórka podbudowy z betonu na tarasach, wymiana pokrycia papy dachu głównego i wiatrołapów. Koszt naprawy wszystkich tych wad wraz z kosztami związanymi z drenażem opaskowym i wykonaniem izolacji przeciwwodnej ścian zewnętrznych wynosił, wedle biegłego, 1.206.542 zł. W dniu 17 lutego 2010 r. Sąd Rejonowy w Piasecznie wydał wyrok, w którym zasądził całą dochodzoną pozwem kwotę. Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z sierpnia 2010 r. oddalił apelację od tego wyroku. W niniejszej sprawie Sąd ustalił, iż powyższe wady rzeczywiście wystąpiły w przedmiotowym budynku, a ich naprawa była konieczna i pilna - dla uniknięcia dalszej postępującej degradacji budynku. Po zapoznaniu się z opinią biegłego Z. G. w sprawie I C 161/08 Sądu Rejonowego w Piasecznie, powód zlecił firmie zewnętrznej dokonanie koniecznych napraw, wyszczególnionych w tej opinii. Wykonawcę naprawy powód wybrał w przetargu, ważąc zaoferowaną cenę, ale przede wszystkim jakość materiałów i renomę wykonawcy. Koszty, jakie ostatecznie powód poniósł na tę naprawę, w tym związane z drenażem opaskowym i wykonaniem izolacji przeciwwodnej ścian zewnętrznych wyniosły łącznie 972.796,84 zł. Były to koszty uzasadnione. Powód od początku użytkował i nadal użytkuje obiekt zgodnie z jego przeznaczeniem. Dbał i nadal dba o jego walory techniczne i estetyczne, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności związanej z wymaganiami podstawowymi dotyczącymi bezpieczeństwa konstrukcji i użytkowania. Zgodnie z przepisami prawa budowlanego przeprowadzał cykliczne kontrole okresowe 1-roczone i 5-letnie, a wykryte w ich trakcie wady i usterki usuwał wg ustalonych priorytetów. Za każdym razem powód o potrzebie napraw powiadamiał pozwaną, aby mogła usunąć wskazane zaniedbania. Pozwany zaś przyjmował do wiadomości zaistniały stan, ale nie usuwał w pełni wskazanych wad. Powód dokonywał usuwania usterek zgodnie z treścią protokołów kontroli okresowych oraz zgodnie z treścią opracowanej ekspertyzy technicznej z lipca 2005 r. autorstwa dr inż. A. Ż., opinii techniczno-ekonomicznej z sierpnia-września 2008 r. autorstwa biegłego sądowego inż. Zygmunta M. G., ekspertyzy geotechnicznej ze stycznia 2008 r. autorstwa dr inż. P. K. i mgr inż. B. D., projektu

instalacji drenażu pierścieniowego z czerwca 2008 r. autorstwa jw. (firma (...)) z zatwierdzeniem lokalizacji kanalizacji deszczowej przez Starostę (...) (uzgodnienie protokołem nr (...) z dnia 1 października 2008 r).

Właściciele lokali przy ul. (...) posiadający udziały w nieruchomości wspólnej w wysokości ponad 20 %, przelali w drodze cesji na powodową Wspólnotą Mieszkaniową (...) swoje roszczenia o odszkodowanie za szkodę w nieruchomości wspólnej. Roszczenia odszkodowawczego w wysokości 13,708928% powód dochodził w Sądzie Rejonowym w Piasecznie. W przedmiotowej sprawie powód dochodzi dalszej części roszczenia odszkodowawczego, w wysokości 10,855697 %. Sąd Okręgowy podkreślił, że jego ustalenia nie mogły sprzeciwiać się ustaleniom leżącym bezpośrednio u podstaw prawomocnego wyroku w sprawie I C 161/08 SR w Piasecznie, którym to wyrokiem Sąd i strony byli związani, zgodnie z przepisem art. 365 k.p.c. Prawomocny wyrok w sprawie I C 161/08, z powództwa o świadczenie, ma zatem dla niniejszego postępowania znaczenie prejudycjalne w tym sensie, że rozstrzygnął nie tylko o obowiązku świadczenia, ale również ustalił stosunek prawny, będący podstawą tego świadczenia. Powództwo w niniejszej sprawie zostało wytoczone w oparciu o ten sam stan faktyczny, jak w sprawie I C 161/08. Pozwany podnosił jednak w niniejszej sprawie nowe zarzuty dotyczące przyczynienia się powoda do powstania szkody poprzez nieumiejętne konserwowanie oraz naprawienie budynku. Zarzuty te Sąd zbadał i uznał za niezasadne. Zdaniem Sądu Okręgowego, z opinii biegłego K. K. (1) wynika kategorycznie, że powód prawidłowo dbał o budynek, a naprawa, jaką przeprowadził już w trakcie niniejszego postępowania, była prawidłowa i zgodna z zasadami sztuki, niezbędna i konieczna, albowiem z opinii biegłego sporządzonej w trakcie postępowania przed Sądem Rejonowym w Piasecznie powód dowiedział się, że wady budynku są znacznie większe, niż było to widoczne gołym okiem i znane powodowi, a pozostawienie budynku bez dalszej naprawy groziło dalszą jego znaczną i gwałtowną degradacją. Sąd ustalił, że wskazane w stanie faktycznym wady budynku powstały w wyniku zaniedbań poprzedników pozwanego w trakcie procesu inwestycyjnego. Poprzednicy prawni pozwanego wybudowali budynki mieszkalne przy ul. (...) w ramach działalności gospodarczej, w sposób nienależyty, ale przede wszystkim niezgodny z zasadami sztuki budowlanej. Każdy z uczestników procesu budowlanego biorących udział w przedmiotowej inwestycji popełnił szereg błędów, które w późniejszym czasie skutkowały wadami mającymi negatywny wpływ na użytkowanie budynku mieszkalnego przy ul. (...) w P.. Z opinii biegłego sądowego, której wnioski Sąd w całości podzielił, wynika m. in., że inspektor nadzoru inwestorskiego nie uczestniczył w odbiorze zbrojenia stóp fundamentowych, jednak zaparafował wpisy kierownika budowy z dnia 26 października 1999 r. o wykonaniu robót zgodnie z projektem i warunkami technicznymi oraz o zakończeniu robót i stwierdzeniu, że obiekt nie zagraża bezpieczeństwu. W dzienniku budowy nie stwierdzono żadnego zapisu związanego z udziałem któregokolwiek z projektantów w nadzorze autorskim na budowie przedmiotowego budynku. Projektanci nie przestrzegali przepisów ustawy Prawo budowlane, w zakresie m. innymi wprowadzania rozwiązań zamiennych do przewidzianych w projekcie i zgłaszanych przez kierownika budowy, poprzez sprawowanie nadzoru autorskiego, wstęp na teren budowy i dokonywanie wpisów w dzienniku budowy, włącznie ze wstrzymaniem robót budowlanych w przypadku stwierdzenia zagrożenia czy wykonywania ich niezgodnie z projektem. Ponad miesiąc budowa była prowadzona bez kierownika budowy. W tym czasie realizowano roboty konstrukcyjne, między innymi płytę stropową nad III piętrem w technologii monolitycznej żelbetowej ze zmianami wg projektu zastępczego. Powyższe roboty zgłaszała do odbioru osoba nie pełniąca na tej budowie samodzielnej funkcji w budownictwie (brak takiej adnotacji w dzienniku budowy), a mimo to inspektor nadzoru inwestorskiego odbierał ww. roboty konstrukcyjne. Z wpisu kierownika budowy z dnia 28 maja 1998 r. wynika, że w wykopie stwierdzono wodę pochodzącą z przerwanych ciągów melioracyjnych, wykonano opaskę (obejście) z przewodów perforowanych z tworzywa. Nie ustosunkował się do niego inspektor nadzoru inwestorskiego, choćby w zakresie konsultacji z projektantem w ramach nadzoru autorskiego co do przyjętego rozwiązania oraz zastosowania na tym etapie odpowiednich zmian czy wprowadzenia ewentualnych dodatkowych ustaleń wykonawczych. Brak było zgłaszania do odbioru wszelkich robót budowlanych ulegających nakryciu, w tym m. innymi izolacji przeciwwilgociowych poziomych i pionowych czy izolacji ciepłochronnych i akustycznych. Zdaniem Sądu Okręgowego zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazuje, że Wspólnota Mieszkaniowa (...) dokonywała wszelkich starań by zapobiec postępowaniu wad budynku. Już od 2001 r. wielokrotnie zwracała się do poprzednika prawnego pozwanego z prośbami o usunięcie wad i usterek, a w 2003r. doprowadziła do spisania uzgodnień, w których potwierdzono istnienie wad i usterek, zaś pozwany zobowiązał się do ich usunięcia, o czym świadczą zgromadzone w sprawie dowody z dokumentów w postaci pism wspólnoty i pisma z dnia 9.09.2003r. o uzgodnieniach wraz z załącznikiem

(k. 110-121). Powyższe okoliczności znajdują również potwierdzenie w wiarygodnych zeznaniach świadków, a także opinii biegłego, na której Sąd w głównej mierze oparł swoje ustalenia. Usuwanie wad i usterek było racjonalne oraz w pełni udokumentowane pod względem finansowym. Sąd ustalił, że koszty, jakie ostatecznie powód poniósł na tę naprawę, w tym z drenażem opaskowym i wykonaniem izolacji przeciwwodnej ścian zewnętrznych wyniosły łącznie nie 987.000,84 zł brutto, jak podał sam powód, ale 972.796 zł. Taką bowiem kwotę wyliczył biegły K. jako uzasadnioną naprawę przedmiotowych wad znajdującą pokrycie w dokumentach księgowych powoda.

Sąd wskazał, w odniesieniu do zarzutów formalnych pozwanego dotyczących prawdziwości załączonych do pozwu umów przeniesienia praw w dacie wskazanej na tych umowach, że już w pozwie złożonym przed Sądem Rejonowym w Piasecznie powód zaznaczył, że posiada większą ilość cesji i zastrzega sobie możliwość dochodzenia pozostałej części roszczenia w kolejnym postępowaniu. Zdaniem Sądu, dochodzenie roszczeń odszkodowawczych za wady nieruchomości wspólnej, wynikających z umowy nabycia lokali zawartych przez poszczególnych właścicieli, należy do kompetencji wspólnoty, jako element zarządu nieruchomością wspólną. W związku z powyższym Sąd uznał, że każdemu właścicielowi wyodrębnionego lokalu, członkowi Wspólnoty Mieszkaniowej (...), przysługiwało roszczenie odszkodowawcze za szkody w nieruchomości wspólnej w wielkości odpowiadającej jego udziałowi w nieruchomości wspólnej, liczonemu zgodnie z art. 3 w/w ustawy. W przedmiotowej sprawie właściciele niektórych lokali dokonali cesji wierzytelności i przelali na powodową Wspólnotę Mieszkaniową (...) swoje roszczenia odszkodowawcze. Udział w nieruchomości wspólnej tych lokali wynosił ponad 20 %, a zatem powodowi przysługuje legitymacja do dochodzenia ewentualnych roszczeń odszkodowawczych za szkody w nieruchomości wspólnej w takiej właśnie części. W niniejszym postępowaniu powód dochodzi odszkodowania w wysokości 10,85569, a więc części roszczeń nieobjętej postępowaniem w sprawie I C 161/08 prowadzonej przed Sądem Rejonowym w Piasecznie. W ocenie Sądu doszło do nienależytego wykonania umowy poprzez wadliwe wybudowanie budynku przy ul. (...), niezgodnie z zasadami sztuki budowlanej i dokumentacją pierwotną. Jak ustalono, poprzednicy prawni pozwanego wybudowali budynek przy ul. (...) w ramach działalności gospodarczej, w sposób nierzetelny, a ustalone wady budynku zaistniały na skutek wadliwego prowadzenia procesu inwestycyjnego. Powstałe w wyniku przedstawionych w stanie faktycznym zaniechania inwestora, wady i usterki budynku powód musiał naprawić, bowiem zagrażały bezpieczeństwu mieszkańców, a pozwany nie naprawiał ich wcale albo w sposób nieudolny. Pośrednio za wykonanie robót usterkowych (posiadających wady wykonawcze) odpowiedzialność ponosi jednostka projektowa, ale bezpośrednio za ich powstanie odpowiada wobec powoda pozwany, który realizując zadanie inwestycyjne w charakterze inwestora-wykonawcy dopuścił się szeregu działań sprzecznych z opracowaną dokumentacją techniczno-projektową, wymaganiami technicznymi, a w szczególności przepisami, w tym techniczno-budowlanymi. Nieruchomość wspólna nie została wybudowana zgodnie z umową, a przede wszystkim z przepisami budowlanymi, co spowodowało konieczność przeprowadzania remontów i w konsekwencji dalszych wydatków właścicieli lokali. Usunięcie powstałych wad było konieczne dla dalszego prawidłowego funkcjonowania budynku i usunięcia niebezpieczeństwa zagrażającego mieszkańcom. W toku procesu zostało przez powoda wykazane istnienie szkody. W przedmiotowej sprawie żądanie pozwu oparte zostało na odpowiedzialności kontraktowej z art. 471 k.c., przesłanką jest zatem szkoda, a nie wada fizyczna. Koszt usunięcia wad oszacowano w sprawie I C 161/08 na kwotę 1.206,542 zł, a w niniejszym postępowaniu na kwotę 972.796,84 zł, za którą powód dokonał napraw i która nie odbiega rażąco od wyceny szacunkowej. Sąd wskazał, że kontrahent został wybrany w przetargu, w warunkach konkurencji, z zachowaniem koniecznej jakości użytych wymogów co do należytej staranności wykonania prac materiałów, naprawa została przeprowadzona fachowo i skutecznie, a zapłacona przez powoda umówiona cena pokryła cały uszczerbek w majątku powoda, wywołany przez przedmiotowe wady budynku. Ustaleniu szkody w odmiennej wysokości nie sprzeciwia się wyrok Sądu w sprawie I C 161/08 Sądu Rejonowego w Piasecznie, gdzie jako koszt naprawy przyjęto wyliczoną szacunkowo przez biegłego kwotę wyższą, tj. 1.206,542 zł. W chwili bowiem zamknięcia rozprawy w tamtej sprawie, także w II instancji, naprawa nie została jeszcze dokonana i trzeba było przyjąć jej szacunkowy koszt. Szkodę należało zdaniem Sądu wyliczyć w oparciu o rynkowy koszt prac i materiałów, jakie konieczne były do usunięcia wad. Zdaniem Sądu zaistniał również adekwatny związek przyczynowy pomiędzy nienależytym wykonaniem umowy przez poprzedników prawnych pozwanego a zaistniałą w majątku powoda szkodą, bowiem z opinii biegłego jasno wynika, że konieczność remontu budynku przy ul. (...) jest spowodowana wadami powstałymi właśnie w wyniku wadliwego procesu budowy. Odnosząc 10,855697 % do kwoty 972 796,84 zł, Sąd ustalił

żądane odszkodowanie w wysokości 105.603,88 zł, oddalając powództwo w pozostałym zakresie. O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. uznając za zasadne ich zasądzenie od dnia wytoczenia powództwa tj. od dnia 1 lipca 2010 r. do dnia zapłaty. Sąd wyjaśnił, że odszkodowanie należne było powodowi już w chwili wytoczenia powództwa, albowiem pozwany, chociaż protokolarnie uznał istnienie wad, uchylał się od skutecznej naprawy, do czego był wielokrotnie wcześniej wzywany, zaś o słuszności żądania winien być przekonany już choćby z racji przegranej w obu instancjach sprawy w Sądzie Rejonowym w Piasecznie. O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. uznając, że powód jedynie w nieznacznej części uległ w swoim żądaniu. Szczegółowe rozliczenie kosztów Sąd pozostawił referendarzowi po uprawomocnieniu się wyroku - na podstawie art. 108 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku w punkcie I i III wniosła pozwana zarzucając naruszenie art.22 ust.1 i 2 ustawy o własności lokali poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że wspólnota mieszkaniowa może – na podstawie umowy cywilnoprawnej – bez uprzedniej uchwały wspólnoty i udzielenia zarządowi pełnomocnictwa – nabywać od właścicieli wyodrębnionych lokali roszczenia odszkodowawcze związane z nienależytym wykonaniem umowy przez dewelopera, podczas gdy nabycie takich roszczeń nie mieści się w zakresie czynności zwykłego zarządu, zaś brak uchwały i pełnomocnictwa skutkuje w myśl art.58§1 k.c. nieważnością czynności prawnej. Ponadto pozwana zarzuciła naruszenie art.471 k.c. poprzez przyjęcie, że istnienie wad nieruchomości wspólnej stanowi nienależyte wykonanie umowy sprzedaży, podczas gdy odbiór rzeczy z wadami wyłącza odpowiedzialność odszkodowawczą, naruszenie art.481§1 k.c. w zw. z art.363§2 k.c. poprzez zasądzenie odsetek ustawowych od dnia 1 lipca 2010 roku, podczas gdy sąd ustalał wysokość odszkodowania na podstawie opinii biegłego sądowego waloryzowanej w toku postępowania, przyjmując wysokość odszkodowania na dzień wyrokowania, a zatem odsetki winny być zasądzone od daty wyroku, naruszenie art.6 k.c. i 232 k.p.c. poprzez uwzględnienie powództwa mimo braku udowodnienia przez powódkę poniesienia szkody na skutek nienależytego wykonania umowy. W apelacji pozwana zarzuciła także naruszenie art.365 k.p.c. poprzez uznanie, że wyrok Sądu Rejonowego w Piasecznie z dnia 17 lutego 2010 roku w sprawie I C 161/08 ma w niniejszej sprawie znaczenie prejudycjalne, podczas gdy powód dochodzi w tych postępowaniach roszczeń wynikających z wierzytelności nabytych w drodze przelewu od różnych osób trzecich, a ponadto art.233§1 k.p.c. poprzez uznanie opinii biegłego sądowego K. K. (1) za rzetelną, wyczerpującą, wykazującą szkodę i jej wysokość. Pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie I poprzez oddalenie powództwa w całości oraz w punkcie III poprzez zasądzenie na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego w wysokości 14.400 zł oraz zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego wskazując, że zawarcie umowy przelewu roszczeń z tytułu rękojmi należy do czynności zwykłego zarządu, skoro uzyskane w postępowaniu sądowym środki miały służyć utrzymaniu nieruchomości wspólnej.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy i dokonaną przez ten sąd ocenę prawną zgromadzonych dowodów. Sąd Okręgowy prawidłowo, z zachowaniem reguł wyrażonych w przepisie art. 233 § 1 k.p.c. ustalił stan faktyczny sprawy, wobec czego Sąd Apelacyjny przyjął go za własny. Podniesione w apelacji zarzuty naruszenia prawa materialnego i procesowego okazały się nieuzasadnione.

Za bezzasadny należało uznać zarzut braku legitymacji procesowej czynnej podniesiony w związku z niezłożeniem uchwały wspólnoty w przedmiocie wyrażenia zgody na zawarcie umów cesji roszczeń odszkodowawczych dotyczących wad w nieruchomości wspólnej. Możliwość dochodzenia przez stronę powodową wierzytelności związanych z wadami nieruchomości wspólnej mieści się w pojęciu zarządu nieruchomością wspólną.

Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku, lecz jej zdolność prawna ograniczona jest do czynności związanych z zarządem nieruchomością wspólną (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07 i wyroku z dnia 14 marca 2007 r., I CSK 387/06). Rozbieżności w orzecznictwie Sądu Najwyższego dotyczą problematyki uznania za czynność związaną z zarządem nieruchomością

wspólną dochodzenia roszczeń dotyczących wad fizycznych bądź prawnych, jakie ma nieruchomości wspólne. Według dominującego poglądu, który Sąd Apelacyjny podziela, dochodzenie roszczeń odszkodowawczych z tytułu tych wad mieści się w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną. Skoro bowiem wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem praw i obowiązków wynikających z umów, które sama zawarła w ramach zarządzania nieruchomością wspólną i może tym samym na ich podstawie dochodzić swoich roszczeń, to nie istnieją takie przeszkody, które uniemożliwiłyby jej nabycie legitymacji do dochodzenia tych uprawnień od właścicieli poszczególnych lokali na podstawie umów przelewu. Ponadto uznanie, że wspólnota mieszkaniowa posiada zdolność prawną ograniczoną do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną w konsekwencji prowadzi do wniosku, że możliwość nabycia przez nią w drodze umowy cesji od właściciela lokalu uprawnień przysługujących mu wobec sprzedawcy lokalu w związku z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej niejako oznacza, że uprawnienia te mogą być wykonywane w ramach zarządu nieruchomością wspólną, a tym samym mieszczą się w granicach zdolności prawnej wspólnoty (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 29 stycznia 2014 r., wydanej w sprawie III CZP 84/13, zgodnie z którą „właściciel lokalu może na podstawie umowy przelewu przenieść na wspólnotę mieszkaniową uprawnienia przysługujące mu wobec sprzedawcy lokalu w związku z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej”). Z powyższego jednoznacznie wynika warunek zawarcia między nabywcą i zbywcą umowy, na podstawie której dotychczasowy wierzyciel (cedent) przeniesie wierzytelność ze swojego majątku do majątku osoby trzeciej (cesjonariusza).

W okolicznościach przedmiotowej sprawy uprawnienie to zostało przez powodową wspólnotę nabyte mimo braku uchwały właścicieli udzielającej zarządowi wspólnoty pełnomocnictwa do zawierania umów cesji roszczeń odszkodowawczych. Z art. 22 ust. 2 u.w.l. wynika, że do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. W doktrynie przyjęto, że zwykły zarząd oznacza podejmowanie czynności związanych z bieżącym administrowaniem rzeczą, zarówno o charakterze faktycznym, jak i prawnym. Do zakresu tego pojęcia należą również czynności procesowe. Za czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu uznawane są czynności o charakterze nadzwyczajnym, dotyczące głębokiej ingerencji w sam przedmiot objęty zarządem lub związane z nim interesy (zbycie, gruntowną zmianę rzeczy objętych zarządem). Zakwalifikowanie czynności do jednej z tych grup wymaga uwzględnienia jej charakteru w konkretnych okolicznościach faktycznych, właściwości konkretnej nieruchomości wspólnej, potrzeby ochrony interesu właścicieli, liczby wyodrębnionych lokali oraz wielkości wspólnoty. Z punktu widzenia sprawności wykonywania zarządu przyjmowane jest, że do łatwiejszego nawiązywania porozumienia i podjęcia uchwały dochodzi w małych wspólnotach (art. 19 u.w.l.), co skłania do uznania, że zakres działań należących do zwykłego zarządu powinien być ujmowany węższej niż w dużych wspólnotach. W kategorii czynności zwykłego zarządu mieści się wystąpienie z roszczeniem o zapłatę należności z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, w tym również wytoczenie powództwa o zapłatę tych kosztów, które jest funkcjonalnie związane z ich pobieraniem. Zawarcie umowy, której przedmiotem był przelew roszczeń z tytułu odszkodowania za wady fizyczne budynków, należało oceniać jako czynność zwykłego zarządu, związaną z zarządzaniem nieruchomością wspólną. Taki rodzaj czynności nie został wymieniony jako czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu w treści art. 22 ustawy o własności lokali, zawarcie umów cesji nie prowadzi do ingerencji w nieruchomości wspólne, lecz dotyczy bieżącego zarządzania mającego na celu zachowanie nieruchomości wspólnej w stanie niepogorszonym. W stanie faktycznym niniejszej sprawy przedmiotem dochodzenia było roszczenie, które w istocie stanowi dla wspólnoty przysporzenie analogicznie do gromadzenia środków na rachunku funduszu remontowego służących zaspokajaniu potrzeb związanych z utrzymaniem należytego stanu nieruchomości wspólnych. Roszczenie odszkodowawcze miało służyć – jak wynika z umów cesji – pokryciu kosztów usunięcia wad nieruchomości wspólnej, co zdaniem Sądu przemawia za uznaniem przelewów wierzytelności i wystąpienia na drogę sądową za czynności zwykłego zarządu. Wspólnota mieszkaniowa mogła zatem bez uprzedniej uchwały wspólnoty i udzielenia zarządowi pełnomocnictwa nabyć od właścicieli wyodrębnionych lokali roszczenia odszkodowawcze związane z nienależytym wykonaniem umowy przez dewelopera, ponieważ nabycie takich roszczeń mieści się w zakresie czynności zwykłego zarządu. Roszczenie odszkodowawcze w zakresie dotyczącym przysługującego udziału w nieruchomości wspólnej może być dochodzone przez każdego z właścicieli, co powinno być zakwalifikowane do czynności zachowawczych (por. również

wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 29 września 2015 r. I ACa 909/15, zgodnie z którym żądanie usunięcia wad rzeczy wspólnej mieści się w zakresie zwykłego zarządu, o którym mowa w art. 22 ust. 1 u.w.l.).

Właściciele lokali obowiązani są, zgodnie z art. 12 ust. 2 i art. 13 ust. 1 u.w.l., stosownie do wielkości swoich udziałów, uczestniczyć w kosztach zarządu wynikających z utrzymania nieruchomości wspólnej oraz ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Koszty zarządu obejmują wymienione przykładowo w art. 14 u.w.l. składniki, tj. wydatki na remonty i bieżącą konserwację nieruchomości. Działania mające na celu pozyskiwanie środków przeznaczonych na te koszty należy zaliczyć do czynności zwykłego zarządu wskazanych w art. 22 ust. 1 u.w.l. jako typowych działań wspólnoty związanych z bieżącym administrowaniem nieruchomością wspólną. Skoro wystąpienie z pozwem przez wspólnotę mieszkaniową nie wymaga uchwały właścicieli lokali, wyrażającej zgodę na podjęcie tej czynności, związane z tym koszty postępowania powinny być traktowane jak koszty innych czynności zarządu nieruchomością wspólną takich jak naprawy, czy remonty, stanowiąc koszty ochrony wierzytelności przysługującej wspólnotie. Konieczność wydatkowania ich nie wymaga uzyskania uchwały wspólnoty, skoro połączone zostały z wystąpieniem z powództwem niewymagającym podejmowania uchwały (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 18 października 2013 r., III CZP 42/13).

Do akt sprawy zostały złożone umowy cesji i odpisy aktów notarialnych, które nie były kwestionowane przez pozwaną spółkę. Odnoszące się do nich ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego w zakresie wysokości dochodzonego roszczenia odszkodowawczego nie były przedmiotem zarzutów apelacyjnych, dlatego pozostawały poza sferą rozważań Sądu Apelacyjnego.

W odniesieniu do pozostałych zarzutów apelacyjnych należy stwierdzić, że przy wydawaniu rozstrzygnięcia nie doszło do naruszenia art.471 k.c. Żądanie pozwu zostało oparte na odpowiedzialności kontraktowej, której przesłanką jest powstanie szkody. Pozwany niezasadnie twierdzi, że odbiór przez powoda rzeczy z wadami wyłącza jego odpowiedzialność odszkodowawczą, w szczególności biorąc pod uwagę czynione między stronami uzgodnienia w zakresie ich naprawy. Sąd Okręgowy przedstawił wyczerpującą argumentację na poparcie tezy, że istnienie wad nieruchomości wspólnej stanowi nienależyte wykonanie umowy sprzedaży, zaś powódka udowodniła poniesienie szkody na skutek nienależytego wykonania umowy. Niewątpliwym jest, że budynek przy ul. (...) został wybudowany niezgodnie z zasadami sztuki budowlanej i dokumentacją techniczno-projektową i nierzetelnie. Naprawienie powstałych wad, których pozwany skutecznie nie usunął, było konieczne dla prawidłowego funkcjonowania budynku i usunięcia zagrożenia bezpieczeństwa mieszkańców. W ocenie Sądu Apelacyjnego strona powodowa udowodniła nienależyte wykonanie zobowiązania przez pozwaną (sprzedaż właścicielom lokali rzeczy z wadami), doznana szkodę (koszt naprawienia wad części wspólnej nieruchomości) oraz związek przyczynowy między tymi dwiema okolicznościami. W złożonych przez powódkę umowach cesji, właściciele lokali umocowali wspólnotę do dochodzenia roszczeń związanych w wystąpieniem wad w nieruchomości wspólnej. Powodowa wspólnota posiada legitymację czynną do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych związanych z wadami nieruchomości wspólnej w stosunku do pozwanego, tj. sprzedawcy odrębnej własności lokali, skoro właściciele tych lokali przelali na nią te roszczenia. Sąd Okręgowy trafnie powołał się na wiążące ustalenia dotyczące obowiązku świadczenia i będącego jego podstawą stosunku prawnego, leżące u podstaw prawomocnego wyroku wydanego w sprawie I C 161/08. W odniesieniu do nowych zarzutów zasadnie uznał, że strona powodowa wykazała dochowanie aktów staranności w zakresie dbałości o stan nieruchomości wspólnej. Korespondencja między stronami poprzedzająca wniesienie pozwu świadczy o tym, że wady zostały zgłoszone. Koszty, jakie ostatecznie powód poniósł na ich naprawę, były uzasadnione. Powód użytkował obiekt zgodnie z jego przeznaczeniem, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych, przeprowadzał kontrole, usuwając wykryte w ich trakcie usterki, powiadamiając pozwaną o potrzebie napraw. Sąd Okręgowy nie naruszył art.365 k.p.c., wskazując na fakt związania prawomocnym wyrokiem w sprawie I C 161/08. Mimo rozpoznawania w tych procesach roszczeń wynikających z wierzytelności nabytych w drodze przelewu od różnych osób trzecich, które podlegały badaniu w toku niniejszego postępowania i nie były przedmiotem zarzutów apelacyjnych, wiążące pozostawały ustalenia w zakresie stosunku prawnego będącego podstawą odpowiedzialności pozwanego.

Sąd przekonująco uzasadnił również kwestię zasądzenia odsetek ustawowych od dnia wniesienia pozwu, wobec wcześniejszego wzywania pozwanej do naprawienia wad nieruchomości wspólnej i uprzedniego wytoczenia powództwa przed Sądem Rejonowym w Piasecznie o zapłatę części odszkodowania wynikającego z tych samych okoliczności faktycznych. Mimo określenia przez biegłego sądowego w toku niniejszego postępowania wysokości odszkodowania aktualnego w dacie wydawania opinii, Sąd Okręgowy uznał, że wysokość szkody odpowiada rzeczywistym kosztom naprawy poniesionym przez powodową wspólnotę. Zasądzenie odsetek od dnia wydania wyroku prowadziłoby do niesłusznego premiowania pozwanego, który mając świadomość istnienia wad nieruchomości wspólnej, mimo wielokrotnych wezwań i prawomocnego rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego w Piasecznie, uchylał się od dokonania skutecznej naprawy.

Za nieuzasadniony należy uznać zarzut naruszenia art.233§1 k.p.c. poprzez uznanie opinii biegłego sądowego K. K. (1) za rzetelną, wyczerpującą, wykazującą szkodę i jej wysokość. W zakresie zarzutu dotyczącego oceny dowodów apelacja stanowi polemikę z dokonanymi ustaleniami Sądu I instancji, tymczasem w orzecznictwie podkreśla się, że postawienie zarzutu naruszenia art.233§1 k.p.c. nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego przyjętego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów. Osoba skarżąca może tylko wykazywać, że sąd naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności oraz mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy. Granice swobodnej oceny dowodów wyznacza obowiązek sądu wyprowadzenia z zebranego materiału dowodowego – w zakresie każdego dowodu z osobna i w powiązaniu w całość - wniosków zgodnych z zasadami logiki, unikając budowania wniosków, które z danych dowodów nie wynikają. Ocena sądu ma być ponadto oparta na wszechstronnym rozważeniu zebranego materiału dowodowego, obejmować odniesienie się do wszystkich przeprowadzonych dowodów i wskazanie dowodów wchodzących w skład podstawy rozstrzygnięcia, z odrzuceniem tych, którym sąd odmówił mocy dowodowej przy wskazaniu zaistnienia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Czynnikiem określającym granice swobodnej oceny dowodów jest wreszcie indywidualne przekonanie sędziego w kwestii wartości poszczególnych dowodów determinowane jego świadomością społeczną i prawną (por. wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 31 lipca 2013 roku I ACa 698/13 i Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 23 lipca 2013 roku I ACa 90/13). W wyroku z dnia 28 maja 2013 roku, sygn. akt I ACa 1466/12 Sąd Apelacyjny w Warszawie stwierdził, że jeżeli z materiału dowodowego sąd 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 materiału dowodowego dawały się wysnuć wnioski odmienne. Jedynie wówczas, gdy brak jest logiki w wysnuwaniu wniosków ze zgromadzonego materiału dowodowego lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza reguły logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

Sąd Okręgowy dokonał wszechstronnej oceny materiału dowodowego, nie koncentrując się jedynie na dowodach zaferowanych przez jedną ze stron lub jednym rodzaju środków dowodowych oraz wyciągnął logicznie poprawne wnioski, zgodne z doświadczeniem życiowym, stąd też poczynione ustalenia nie naruszają reguł swobodnej oceny dowodów. Wnioski zawarte w opinii biegłego K. K. (1) są logiczne i znajdują potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym w postaci zgromadzonych dokumentów, m.in. kopii ekspertyzy sporządzonej w 2005 r., dziennika budowy, książki obiektu budowy, protokołów kontroli, wyroku Sądu Rejonowego w Piasecznie z dnia 17 lutego 2010 r., korespondencji między stronami, zeznaniach świadków J. C. i M. K., ustnej opinii biegłego Z. G., popierającej wnioski zawarte w opinii pisemnej, którą sporządził na potrzeby postępowania toczącego się w Sądzie Rejonowym w Piasecznie. Biegły K. K. (1) wyjaśnił na rozprawie z jakich okoliczności wywodzi ustalenie rozmiaru szkody powoda i w oparciu o dokumenty oraz oględziny budynku odniósł się do podniesionego przez pozwanego zarzutu przyczynienia się powoda do powstania szkody. Pozwany nie wnosił przy tym o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego i nie wyjaśnił, na czym polega nierzetelność opinii biegłego K. w odniesieniu do poszczególnych ustaleń dotyczących wad nieruchomości.

Mając powyższe okoliczności na względzie, Sąd orzekł jak w pkt 1 sentencji wyroku na podstawie art.385 k.p.c. O kosztach procesu w postępowaniu apelacyjnym postanowiono w punkcie 2 wyroku, stosownie do treści art.391§1 k.p.c.

w zw. z art.98§1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 i §12 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U nr 1804).