

**Sygn. akt VI GC 178/13**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 07 października 2014r.**

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

**Przewodniczący: SSO Beata Hass-Kloc**

**Protokolant: st. sekr. sądowy Joanna Kościak**

po rozpoznaniu w dniu 01 października 2014r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: 1. B. Z. i 2. E. Z.

przeciwko: (...) T. W., Z. S. Sp. J. w R.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego (...) T. W.,

Z. S. Sp. J. w R. solidarnie na rzecz powódek B. Z. i E. Z. kwotę 83.650,90 zł (słownie: osiemdziesiąt trzy tysiące sześćset pięćdziesiąt złotych dziewięćdziesiąt groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 21 maja 2013r. do dnia zapłaty,

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie,

III. zasądza od pozwanego solidarnie na rzecz powódek kwotę 19.517,00 zł (słownie: dziewiętnaście tysięcy pięćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 7.217,00 zł (słownie: siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

**Sygn. akt VI GC 178/13**

## UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 7 października 2014 r.**

Pismem z dnia 29 maja 2013 r. powódki B. Z. i E. Z. prowadzące działalność gospodarczą jako wspólnicy spółki cywilnej (...), E. Z. w R. wniosły przeciwko (...) T. W. Z. S. Sp. j. pozew o zasądzenie kwoty 180.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz kosztami postępowania.

Uzasadniając żądanie pozwu wskazały, iż w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej kupiły od pozwanego lokal przy ul. (...) w R. z przeznaczeniem na prowadzenie przychodni stomatologicznej. W czerwcu 2011 r. doszło do całkowitego zalania tego lokalu w związku z załamaniem pogody. Zalanie nastąpiło zdaniem powódek przez nieszczelny dach. Na tą okoliczność został sporządzony protokół. Wkrótce do zalania doszło w sąsiednim lokalu w tym samym budynku. Do zalewania lokalu powódek, począwszy od czerwca 2011 r. zaczęło dochodzić coraz częściej o czym powiadamiany był pozwany. W lipcu 2011 r. administrator budynku S. wraz z pozwanym dokonali przeglądu stanu technicznego, stwierdzając m. in. iż na dachu nad lokalami użytkowymi stoi woda, co jest przyczyną zalewania tych lokali. Komisja stwierdziła też przecieki w wielu lokalach znajdujących się przedmiotowym budynku. Zakład ubezpieczeń odmówił powódkom przyznania odszkodowania, albowiem w toku postępowania likwidacyjnego

ustalił, iż przyczyną przecieków jest nieszczelny dach, a nie zdarzenie losowe. Powódki wskazały, że do przeciekania wody do lokalu powódek dochodzi systematycznie. Oprócz przecieków do lokalu, powódki zauważyły liczne i stale powiększające się pęknięcia poziome i wzdłużne na ścianach lokalu. W ocenie powódek zarysowania na ścianach lokalu wynikają z błędów popełnionych podczas murowania ścian i ścianek. Zdaniem powódek, wada ta, nie może zostać zlikwidowana a jej wystąpienie obniża wartość lokalu co najmniej o kwotę 20.000,00 zł. O wiele istotniejszą wadą zdaniem powódek jest przeciek dachu tzw. zielonego tarasu. Powódki wskazały, że konieczna jest wymiana hydroizolacji zielonego tarasu, na co najmniej powierzchni 250 m<sup>((2))</sup>. Przy zakładanym koszcie wymiany na 1 m<sup>((2))</sup> w kwocie 640,00 zł łącznie do usunięcia tej wady potrzeba 160.000,00 zł. Razem powódki oceniły, iż wady obniżają wartość nabytego lokalu o kwotę 180.000,00 zł. Na ustalenie powyższych okoliczności powódki zawnioskowały o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z budownictwa.

Powódki korzystając z uprawnień z tytułu rękojmi za wady żądały obniżenia ceny za lokal w takim stosunku w jakim cena umowna pozostaje do wartości lokalu faktycznie sprzedanego przez pozwanego po ujawnieniu wad. W przypadku nieuwzględnienia roszczeń z tytułu rękojmi, powódki domagają się zasądzenia kwoty 180.000,00 zł z tytułu odszkodowania na zasadach ogólnych. Obydwie wskazane przez powódki podstawy prawne uzasadniają zasądzenie na ich rzecz solidarnie od pozwanego kwoty 180.000,00 zł.

W odpowiedzi na pozew (k. 65-71), pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie solidarnie od powódek na rzecz pozwanej kosztów postępowania według norm przepisanych, przy uwzględnieniu kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwany wskazał, że z uwagi na charakter zawartej między stronami umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, pozwany odpowiada względem powódek wyłącznie za wady wykonania lokalu, nie zaś za wady całego budynku i jego części wspólnych oraz ich należytą konserwację i utrzymanie. Pozwany nie może się zgodzić z tym, że do zalania lokalu doszło poprzez nieszczelny dach. Podniósł, iż już z samego protokołu z dnia 29 czerwca 2011 r. wynika, iż zdarzenie w wyniku, którego został zalany lokal powódek miało charakter nagły i losowy a dodatkowo zdarzenie wynikało z niedrożności jednego z dwóch wypustów dachowych odprowadzających wody opadowe z zielonego dachu. Pozwany wskazał, iż zielony dach został wykonany w sposób całkowicie zgodny ze sztuką budowlaną i przy dołożeniu należytej staranności dla zapewnienia jego szczelności. Pozwany zaprzeczył jakoby powódki wielokrotnie kierowały do pozwanego wezwania w sprawie przecieków z zielonego dachu. Wbrew twierdzeniu powódek nigdy nie doszło do całkowitego zalania ich lokalu.

Pozwany podniósł, iż zalanie lokalu powódek wynikało z niedrożności instalacji odprowadzającej wody opadowe. Utrzymanie instalacji w należytym stanie nie stanowi jednak obowiązku pozwanego. Kwestie te, zdaniem pozwanego spoczywają na zarządcy budynku, którym w przedmiotowej sprawie jest S.w R.. Sytuacja, w której dochodzi do zapchania instalacji odprowadzającej wodę opadową, skutkująca jej niedrożnością, nie może powodować odpowiedzialności pozwanej albowiem z § 2 umowy o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną z dnia 21 kwietnia 2010 r. wynika, iż odpowiedzialność ta spoczywa na zarządcy. W związku z powyższym, pozwany podniósł brak legitymacji procesowej biernej do występowania w procesie. Pozwany zarzucił także, iż rzekomo nieszczelny zielony dach nie stanowi wyłącznej własności powódek, a wchodzi w skład części wspólnych budynku mieszkalnego z częścią usługową, usytuowanego w R. przy ul. (...). Przypisywanie sobie przez powódki, w ocenie pozwanego, własności przedmiotowego dachu i w oparciu o to dochodzenie od pozwanego jakichkolwiek roszczeń jest całkowicie nieuprawnione i nie znajduje poparcia ani w stanie faktycznym ani też w stanie prawnym przedmiotowej sprawy. W takiej sytuacji, zdaniem pozwanego, ewentualne roszczenia przeciwko pozwanej mogłyby kierować jedynie Wspólnota Mieszkaniowa reprezentowana przez zarząd. Wobec powyższego, pozwany podniósł zarzut braku legitymacji procesowej czynnej powódek do występowania przeciw niej z roszczeniami o zapłatę kwoty 160.000,00 zł.

Pozwany podniósł, że wykonał wszystkie prace zgodnie ze sztuką budowlaną i ustalonymi zasadami, stąd też zalania nie były przez niego zawinione. Powódki w ocenie pozwanego nie są w stanie wykazać związku przyczynowo - skutkowego pomiędzy obfitymi deszczami i czasem w którym zalania miały miejsce a występującymi w ich lokalu wadami. Zdaniem pozwanego, plamy znajdujące się na ścianach ich lokalu wskazują na znacznie odległy czas ich

powstania. Dodatkowo w ocenie pozwanego, powódki nie wykazały związku przyczynowo – skutkowego zachodzącego pomiędzy rzekomo powstałymi pęknięciami na ścianach lokalu stanowiącego ich własność, a działaniem bądź zaniechaniem ze strony pozwanej, które do ich powstania doprowadziło. Pozwany zarzucił także, niewykazanie wysokości dochodzonego roszczenia przez powódki. Według pozwanego wyliczenia dokonane przez powódki nie mają jakiegokolwiek odzwierciedlenia w rzeczywistości. Powódki w ocenie pozwanego, w najmniejszym stopniu nie udowodniły, że kwota w wysokości 160.000,00 zł jest właściwa i że faktycznie byłyby im należna. Ponadto powódki żądają wymiany hydroizolacji na powierzchni co najmniej 250 m<sup>2</sup> gdy tymczasem ich lokal ma powierzchnię użytkową jedynie 115,05 m<sup>2</sup>. Pozwany podniósł, że powódki również w zakresie żądania zapłaty kwoty 20.000,00 zł nie uzasadniły wysokości dochodzonego roszczenia.

W piśmie procesowym z dnia 23 lipca 2013 r. (k. 143-145) powódki wskazały, iż zarzut pozwanego jakoby względem powódek nie odpowiadał za wady dachu jest chybiony albowiem to powódki, a nie wspólnota mieszkaniowa mają legitymację czynną procesową do występowania w tym procesie. Powódki przeczą także zarzutowi pozwanego jakoby zalewanie lokalu powódek wynikało z niedrożności jednego z dwóch wypustów dachowych odprowadzających wody opadowe z zielonego dachu, a nie z wady dachu tj. jego nieuszczelnienia. Strona powodowa podtrzymała twierdzenie, iż pęknięcia poziome i wzdłużne na ścianach lokalu powódek wynikają z błędów popełnionych podczas murowania ścian i ścianek, a przeciekanie dachu wymaga wymiany hydroizolacji zielonego tarasu. Powódki podtrzymały w tym względzie wnioski o powołanie biegłego z zakresu budownictwa na okoliczności wskazane w pozwie. Strona powodowa podniosła, iż lokal powódek jest systematycznie zalewany, co już samo w sobie wyklucza biorąc pod uwagę doświadczenie życiowe, że przyczyną tego zalewania jest nieuszczelnienie jednego z wypustów odprowadzających wodę. Powódki wskazują, iż powołane przez pozwanego na poparcie swych twierdzeń dokumenty zostały sporządzone przez samego pozwanego, co podważa ich wartość dowodową. Bezzasadnym także, w ocenie powódek jest wywodzenie przez stronę pozwaną, że do całkowitego zalania lokalu powódek nie dochodziło i tym samym, że wobec ciągłego zalewania lokalu nie dochodzi do dewastacji sprzętu medycznego tylko na tej podstawie, że powódki nie wystąpiły przeciwko pozwanemu z roszczeniami odszkodowawczymi. Powódki wskazują że dywagacje pozwanego w przedmiocie istnienia wad lokalu a także niewykazania zasadności dochodzenia przez nie zapłaty kwoty 20.000,00 zł, a także przedwczesności tego powództwa są jedynie przypuszczeniami samego pozwanego, którym powódki przeczą. Niezrozumiałym dla powódek jest zarzut pozwanego dotyczący przedwczesności powództwa w zakresie pęknięć na ścianach lokalu. Strona powodowa niezwłocznie po zauważeniu pęknięć informowała o tym fakcie stronę pozwaną. Fakt, że powódki nie zgłaszały uwag w zakresie popękanych ścian przy przekazaniu lokalu 2010 r. nie dowodzi, że wad w zakresie wykonawstwa ścian lokal nie posiada. Również wyliczenia powódek w zakresie wysokości szkody tj. wartości wad obniżających wartość lokalu – wysokość o jaką należy obniżyć cenę lokalu zweryfikuje opinia biegłego, albowiem powódki nie są fachowcami z zakresu budownictwa i wielkość roszczenia mogą ustalić na tym etapie tylko na podstawie swoich szacunków. Odnośnie zarzutu braku możliwości formułowania roszczeń z tytułu rękojmi w zakresie obniżenia ceny, strona powodowa wskazała, że sformułowanie roszczenia w pozwie, czy to z tytułu rękojmi czy odszkodowawczego jest skuteczne i wystarczające. Czynność procesowa w postaci złożenia pozwu i sformułowania roszczenia w imieniu powódek przez profesjonalnego pełnomocnika jest wyartykułowaniem tego właśnie roszczenia w sposób jednoznaczny.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Strony są przedsiębiorcami.

(Dowód: wypis z CEIDG powoda k. 56-57, odpis KRS pozwanego k. 58-60 k. 73-75).

W ramach prowadzonej działalności gospodarczej dnia 24 listopada 2010 r., powódki kupiły od pozwanego lokal przy ul. (...) w R.. Pozwany protokołem z dnia 1 czerwca 2010 r. przekazał lokal powódkom w stanie surowym. W umowie sprzedaży lokalu z dnia 24 listopada 2010 r. określono standard wykończenia lokalu oraz całego budynku w którym znajduje się kupiony lokal. Powódki zapłaciły pozwanemu cenę w kwocie 736.880,00 zł. Zarządcą budynku w którym znajduje się lokal powódek została S. w R.. Przekazanie zarządcy budynku tj. S. w R. przy ul. (...) w którym to, znajduje się przedmiotowy lokal niezbędnej dokumentacji potwierdzono protokołami podpisanymi zarówno przez

przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej jak i pozwanego. Lokal stanowiący własność powódek został przeznaczony na prowadzenie przychodni (...). Budynek w którym mieści się opisywany lokal jest budynkiem mieszkalno-usługowym. Lokal należący do powódek stanowi lokal niemieszkalny położony na II kondygnacji nadziemnej budynku, składa się z 13 pomieszczeń i komunikacji. Natomiast nad lokalem znajduje się zielony dach. Wykonanie tzw. zielonego tarasu tj. dachu nad częścią usługową budynku, pozwany zlecił firmie (...) Sp. z o.o. W tym celu w dniu 28 kwietnia 2009 r., została zawarta umowa o wykonanie robót budowlanych, w której (...) Sp. z o.o. zobowiązał się do wykonania robót wykończeniowych – wykonania hydroizolacji, termoizolacji oraz układu terenu zielonego dachu nad wskazaną częścią usługową budynku. Na wykonany przez siebie przedmiot zamówienia (...) Sp. z o.o. udzielił gwarancji i rękojmi według zasad wynikających z Kodeksu Cywilnego.

Dowód: umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowa sprzedaży z dnia 24 listopada 2010 r., akt notarialny Rep. (...), umowa o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną z dnia 21 kwietnia 2010 r., protokół przekazania lokalu z dnia 1 czerwca 2010 r., umowa o wykonanie robót budowlanych z dnia 28 kwietnia 2009 r., protokół odbioru robót budowlanych z dnia 17.07.2009 r., protokoły przekazania dokumentacji z dnia 22 marca 2010 r., 26 kwietnia 2010 r., oraz 30 kwietnia 2010 r., wydruk komputerowy zawierający korespondencję e-mail z dnia 4 marca 2014 r. opinia biegłego sądowego J. K. (1) (k. 290-294), zeznania świadka D. Z.(k. 173-174), G. P. (k. 174v), J. K. (2) (k. 174), zeznania strony powodowej B. Z. (k. 429-430).

W czerwcu 2011 r. wyniku załamania pogody doszło do przeciekania wód opadowych do wnętrza lokalu stanowiącego własność powódek. Przeciekanie to wiązało się z faktem, iż na dachu tzw. zielonym tarasie znajdującym się nad lokalami użytkowymi w tym nad lokalem powódek gromadzi się woda. Ślady przecieków wód opadowych świadczyły o niestarannym i nieskutecznym wykonaniu izolacji przeciwwodnej tj. hydroizolacji, powierzchni stropodachu z papy oraz nieskutecznej izolacji przejść instalacji przez strop (pionowej). Ponadto cały dach tzw. zielony taras powinien być wykonany z izolacją termiczną z wełny mineralnej i hydroizolacją z folii (...). Pozwany wprowadził zasadnicze zmiany materiałowe w układzie warstw na płycie żelbetowej konstrukcji stropodachu (styropian za wełnę mineralną, papa termozgrzewalna za folię (...)). Pozwany nie przedstawił ponadto akceptacji projektantki na powyższe zmiany przez co powyższe zmiany należało uznać za niezgodne z prawem budowlanym.

Do zalania doszło także w sąsiednim lokalu w tym samym budynku.

W protokole z dnia 29 czerwca 2011 r., dokumentującym to zdarzenie sygnowanym przez strony a który poprzedzony został przeglądem technicznym przeprowadzonym przez zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej budynku w którym znajduje się przedmiotowy lokal, stwierdzono, iż zdarzenie miało charakter nagły i losowy ponadto wynikało z niedrożności jednego z dwóch wypustów dachowych odprowadzających wody opadowe z zielonego dachu. Jednakże, przedostawanie się wody w związku z nieszczelnością dachu tzw. „zielonego tarasu” od czerwca 2011 r. miało miejsce wielokrotnie. W lipcu 2011 r. administrator budynku wraz z pozwanym dokonali przeglądu stanu technicznego stwierdzając, iż nad lokalami użytkowymi gromadzi się woda co jest przyczyną zalewania tych lokali. Przecieki zostały stwierdzone także w wielu innych lokalach, m. in. w lokalu powódek. W lipcu 2011 r., po zalaniach w lokalu powódek i sąsiedniego lokalu firmy (...) sporządzone zostały protokoły przez administratora tj. S. Pozwany ustosunkował się do zarzutów i wniosków płynących z w/w protokołów, wskazując, iż odpowiedzialność za zalania lokalu może wynikać z niedrożności odprowadzających wody opadowe z zielonego dachu, wypustów. Jednocześnie powołując się na zapisy umowy z dnia 28 kwietnia 2009 r., pozwany wzywał (...) Sp. z o.o. do usunięcia usterek objętych pozwem w niniejszej sprawie, jednakże bezskutecznie.

Dowód: pismo zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 8 czerwca 2011 r., pismo właściciela sąsiedniego lokalu z 13.07.2011 r., do pozwanego (pismo firmy (...) Sp. z o.o.), protokół z dnia 29 czerwca 2011 r., protokół z przeglądu technicznego z dnia 7 lipca 2011 r. wraz z dowodem doręczenia go pozwanemu, dokumentacja zdjęciowa załączona do protokołu k. 16-26, pismo (...) Sp. z o.o. z dnia 19.07.2011 r., protokół z dnia 19.07.2011 r., pismo Spółdzielni Mieszkaniowej do pozwanego z dnia 21.07.2011 r., wezwanie do usunięcia usterek z dnia 21 lipca 2011 r., pismo pozwanej z dnia 22 lipca 2011 r. dokumentacja zdjęciowa przedmiotowego lokalu k. 81-82, pismo pozwanego z dnia 22 lipca 2011 r., pismo pozwanego z dnia 27 lipca 2011 r., dokumentacja zdjęciowa zalanego lokalu k. 90-91, opinia

biegłego J. K. (1) k. 290-294, opinia uzupełniająca biegłego nr 4 k. 410-411, zeznania świadka J. K. (2) (k. 174), D. Z. (k. 173-174), strony powodowej B. Z. (k. 429-430).

W toku postępowania likwidacyjnego Z.S.A. odmówił powódkom przyznania odszkodowania albowiem ustalił, iż przyczyną przecieków jest nieszczelny dach, a nie zdarzenie losowe.

Dowód: pismo (...) S.A. z 29.07.2011 r., akta szkody (...) w (...) S.A., zeznania świadka G. P. (k. 174v), D. Z. (k. 173-174).

Pozwany próbował dokonywać napraw dachu w celu usunięcia przyczyn przecieku, m. in. poprzez ściągnięcie, odmulenie i położenie na nowo warstwy zieleni. Pozwany wykonał również dodatkowe prace budowlane mające na celu jeszcze solidniejszą izolację zielonego dachu w efekcie stwierdzając, iż dach i jego izolacja były szczelne, a ewentualne przecieki mogą wynikać z niedrożności odpływów spowodowanych zatankiem i brakiem ich należytej konserwacji.

Dowód: protokół przeglądu stanu technicznego budynku z 30-31.01.2012 r., dokumentacja zdjęciowa dotycząca zalanych lokali k. 105-120.

Do przeciekania wody do lokalu powódek dochodziło systematycznie. Pozwany w odpowiedzi na pisma zarządu S.budynku w którym znajduje się przedmiotowy lokal wskazywał, że dokona prac naprawczych mających na celu poprawienie drożności odpływów i wyeliminowania przecieków wody z zielonego dachu.

Dowód: protokoły z dnia 1.02.2013 r., pismo Zarządu S.do pozwanego z dnia 1.02.2013 r., pismo pozwanego do S.z dnia 12.02.2013 r. wraz z potwierdzeniem nadania i dowodem doręczenia.

Ponadto w lokalu powódek powstały pęknięcia poziome i wzdłużne na ścianach lokalu. Zarysowania te, wynikały z błędów popełnionych podczas murowania ścian i ścianek tj. braku prawidłowych zakładów – sztrab, połączeń listwowych, łączników metalowych – kotew, niezgodnie ze sztuką budowlaną a także błędnie technologicznie.

Wezwania powódek do usunięcia wad pozostały bezskuteczne albowiem pozwany wskazał, iż roszczenia powódek są całkowicie bezzasadne stwierdzając nadto, iż nieścisłości pojawiły się w wyniku niedostatecznego rozpoznania przedmiotu sprawy przez powódki.

Do przecieków do lokalu powódek doszło także w datach: 26-27 maja 2013 r, 4 i 20 czerwca 2013 r., 13 sierpnia 2013 r. Dnia 28 lutego 2014 r. miały miejsce oględziny z udziałem biegłego J. K. (1) w lokalu powódek, podczas których dokonano prac odkrywkowych. W konsekwencji powyższego jako, że doszło do ingerencji w strukturę poszycia dachowego pozwany wskazał, że skutków tej czynności nie można będzie przewidzieć oraz zadeklarował, iż od 28 lutego 2014 r. nie będzie zaspokajać żadnych roszczeń kierowanych względem niego przez powódki z tytułu rękojmi czy też gwarancji dotyczących usterek czy wad wynikających z nieszczelności dachu, które pojawiają się po dniu 28 lutego 2014 r. Ponadto dnia 16 marca 2014 r., w związku przedostawaniem się wody do lokalu powódek w czasie opadów deszczu, na prośbę strony powodowej w przedmiotowym lokalu stawił się biegły sądowy oraz przedstawiciel strony pozwanej w celu zobrazowania, iż każdy opad deszczu powoduje zalewnie lokalu powódek. Czynny przeciek wykryty w dniu 16 marca 2014 r. świadczył o nieprawidłowościach w wykonaniu hydroizolacji powierzchni stropodachu oraz nieskutecznej izolacji przejść instalacji przez strop.

Dowód: pismo powoda do pozwanego - wezwanie z dnia 12.04.2012 r. pismo pozwanego do powoda z dnia 27.04.2012 r. wraz dowodem doręczenia i potwierdzeniem nadania, projekt budynku obrazujący zalane pomieszczenia, dokumentacja zdjęciowa dachu z 27.05.2013 r. k. 49-55, szkice lokalu z oznaczeniami pomieszczeń w których występują pęknięcia poziome i pionowe ścian wraz z dokumentacją zdjęciową k. 45-48, szkice lokalu z oznaczeniem zalanych pomieszczeń wraz dokumentacją zdjęciową k. 43-44., pismo pozwanego z dnia 13.03.2014 r.(email), dokumentacja zdjęciowa zalanego lokalu powódek k. 146 -155, k. 160-166., k. 279-283, k. 322-330, opinia biegłego sądowego z dnia 15.03.2014 r., k. 290-294, zeznania świadka D. Z. (k. 173), G. P. (k. 175), J. K. (2) (k. 174), strony powodowej B. Z. (k. 429-430).

W związku z zaistniałymi wadami lokalu powódki, korzystając z uprawnień z tytułu rękojmi za wady żądały obniżenia ceny za lokal w takim stosunku w jakim cena umowna pozostaje do wartości lokalu faktycznie sprzedanego przez pozwanego po ujawnieniu wad. Ponadto w przypadku nieuwzględnienia roszczeń z tytułu rękojmi, powódki domagały się zasądzenia kwoty 180.000,00 zł z tytułu odszkodowania na zasadach ogólnych. Powstałe i stwierdzone wady obniżyły wartość lokalu powódek o 5,6 % tj. o kwotę 33.824,00 netto (41.265,28 zł brutto). Ponadto w niniejszej sprawie zaistniał brak dokumentacji projektowej, powykonawczej i szczegółów wykonawczych, który to miał wpływ na wiedzę co do sposobu wykonania, konserwowania i użytkowania obiektu oraz sposobu obliczenia wartości wad.

Dowód: opinia biegłego sądowego k. 293, oświadczenie S.z dnia 05.03.2014 r.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów z dokumentów, które uznał za wiarygodne w zakresie, jaki wyznaczają im przepisy art. 244 i 245 k.p.c.

Sąd nadto oparł się na zeznaniach świadków J. K. (2), G. P., D. Z. oraz strony powodowej w osobie B. Z.. Dowodom z zeznań w/w osób należało w ocenie Sądu Okręgowego, przyznać walor wiarygodności jedynie w zakresie w jakim ich twierdzenia nie były sprzeczne z treścią opinii oraz opinii uzupełniających biegłego J. K. (1) sporządzonych w niniejszej sprawie.

Powyższą opinię biegłego J. K. (1) należało uznać za rzetelną, logiczną, sporządzoną przez biegłego w granicach swojej specjalizacji, w sposób wyczerpujący i w zakresie mu zleconym. Dodać należy, że biegły na rozprawie dnia 1 października 2014 r. ustosunkował się również do zarzutów stron zawartych w pismach procesowych, udzielając wyczerpujących odpowiedzi oraz podtrzymując w całości zawarte w opinii głównej i opiniach uzupełniających wnioski i twierdzenia.

Nadmienić należy, że biegły ustalił i wskazał na zlecenie Sądu, precyzując w opinii ustnej dnia 1 października 2014 r., kwotę wyrażoną procentowo o jaką powstałe wady obniżają wartość lokalu sprzedanego powódkom. Wartość obniżenia wartości lokalu biegły sporządził w oparciu o wskaźniki wydawnictwa SEKOCENBUD. Mając na uwadze okoliczność, iż wartość lokalu faktycznie sprzedanego przez pozwanego powódkom po ujawnieniu się wad tj. wad tynków i tzw. zielonego dachu ustalona przez biegłego na kwotę 33.924,00 zł (41.265,28 zł brutto) jest niższa niż kwota którą żądał powód w pozwie, wobec kwestionowania przez stronę pozwaną powstania odpowiedzialności po jego stronie za powstanie tychże wad, należało przyjąć za biegłym wskazaną procentowo kwotę wskazującą w jakiej proporcji pozostaje wartość lokalu niewadliwego ustalona w umowie sprzedaży, do wartości lokalu obciążonego wadami, tj. 5,6 %.

Na rozprawie dnia 30 czerwca 2014 r., Sąd postanowił pominąć dowód z przesłuchania powódki E. Z. na podstawie art. 302 k.p.c. oraz dowód z przesłuchania strony pozwanej – dowód cofnięty (k. 429).

Ponadto na rozprawie w dniu 1 października 2014 r., Sąd z urzędu stwierdził, iż spółka (...) Sp. z o.o. będąc zawiadomioną na podstawie art. 84 k.p.c. nie wstąpiła do niniejszej sprawy. Dodatkowo Sąd postanowił oddalić wnioski dowodowe strony pozwanej zawnioskowane w piśmie procesowym pozwanego z dnia 17 kwietnia 2014 r., (data prezentaty tut. Sądu) w zakresie dowodu z zeznań G. P. i K. P. na okoliczności tam wskazane, jako nie mające znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

W niniejszym procesie powódki B. Z. i E. Z. prowadzące działalność gospodarczą jako wspólnicy spółki cywilnej (...), E. Z. w R. domagały się zasądzenia od (...) T. W. Z. S. Sp. j. w R., kwoty 180.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami postępowania.

Swoje roszczenie powódki wiązały z okolicznością powstania wad obniżających wartość lokalu nabytego od pozwanego drogą umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego i ustanowienia odrębnej własności lokalu. Zatem powódki korzystając z uprawnień z tytułu rękojmi za wady żądały obniżenia ceny za lokal w takim stosunku w jakim cena umowna lokalu pozostawała do wartości lokalu faktycznie sprzedanego przez pozwanego po ujawnieniu wad. W przypadku nieuwzględnienia roszczeń z tytułu rękojmi, powódki domagały się zasądzenia kwoty 180.000,00 zł tytułem odszkodowania za zasadach ogólnych.

Na wstępie należy wskazać, iż przepis art. 566 k.c. który to powódki powołują wskazując jako podstawę swego roszczenia, określa zakres roszczeń odszkodowawczych przysługujących kupującemu niezależnie od uprawnień opartych na przepisach o rękojmi. Dotyczy on szczególnego trybu dochodzenia tych roszczeń, który jest niezależny od reżimu ogólnej odpowiedzialności kontraktowej z art. 471 k.c. Oznacza to, że kupujący może żądać naprawienia szkody poniesionej wskutek istnienia wady w oparciu o art. 566 § 1 zd. pierwsze k.c. (w granicach dodatniego interesu umowy) ale również domagać się naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania na podstawie art. 471 k.c. Takie podejście prezentuje również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 sierpnia 2004 r., IV CK 601/03, w którym zauważa, że możliwe jest dochodzenie roszczeń przeciwko sprzedawcy na zasadach ogólnych, tj. według reguł z art. 471 i n. k.c. i to zarówno obok jednoczesnego korzystania z instytucji szczególnych tj. art. 566 § 1 k.c. jak i bez korzystania z tych instytucji. Sąd Najwyższy w orzeczeniu tym, traktuje zatem odpowiedzialność w oparciu o art. 566 § 1 k.c. jako instytucję szczególną wobec odpowiedzialności opartej na art. 471 k.c. jednakże obie instytucje występują równolegle i nie wykluczają się wzajemnie.

Odpowiedzialność odszkodowawcza sprzedawcy jest niezależna wobec jego odpowiedzialności z tytułu wad rzeczy. Niezależność ta przejawia się m. in. w tym, że w razie nabycia wadliwego towaru kupujący ma wybór co do sposobu odszkodowania za faktyczną szkodę, jakiej doznał wskutek wadliwości towaru. Warunkiem odpowiedzialności sprzedawcy za szkodę poniesioną wskutek istnienia wady jest, to aby szkoda ta, była następstwem okoliczności, za które ponosi on odpowiedzialność.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, należy wskazać, że powódki dochodziły od pozwanego odszkodowania im należnego korzystając z odszkodowawczych roszczeń uzupełniających z art. 566 k.c. oraz 471 i n. k.c., za wady ujawnione w nabytym od pozwanego drogą umowy sprzedaży lokalu tj. nieszczelność dachu (brak należytej hydroizolacji) oraz pęknięcia wzdłużne na ścianach w/w lokalu. Pozwany w odpowiedzi na pozew zarzucił brak legitymacji procesowej czynnej powoda oraz brak legitymacji procesowej biernej samego pozwanego. Starał się wskazać, iż nie ponosi odpowiedzialności względem powódek za wady dachu, albowiem wady związane z przeciekaniem wody przez tzw. zielony dach do lokalu powódek wynikały w jego ocenie z niedrożności instalacji odprowadzających wody opadowe, za które odpowiedzialny jest zarządca budynku tj. S. Ponadto pozwany wskazywał, iż powódki nie mają legitymacji procesowej czynnej, gdyż tzw. zielony dach nie stanowi ich wyłącznej własności a wchodzi w skład części wspólnych budynku mieszkalnego z częścią usługową. Ewentualne roszczenia zdaniem pozwanego mogłaby kierować wobec niego jedynie (...) reprezentowana przez zarząd.

Odnosząc się do wyżej wskazanych zarzutów strony pozwanej należy wskazać, iż zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2004 r., III CZP 48/04, wspólnota mieszkaniowa nie ma legitymacji czynnej do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, w stosunku do sprzedawcy odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba, że właściciel lokalu przelał na nią te roszczenia. Sąd Okręgowy dzielając i przyjmując za własny pogląd wyrażony w uzasadnieniu niniejszej uchwały uznał, iż zarzut pozwanego o braku legitymacji czynnej strony powodowej za bezzasadny, albowiem każdemu nabywcy odrębnej własności lokalu przysługują kontraktowe roszczenia odszkodowawcze związane z wadami nieruchomości wspólnej. Specyfika dochodzenia tych roszczeń polega jednak na tym, że dotyczą one współwłasności wszystkich właścicieli lokali. Przeciwnie przyznaniu wspólnotnie mieszkaniowej legitymacji czynnej do dochodzenia tego roszczenia przemawia brak dostatecznie silnego związku tego roszczenia z zarządem nieruchomością wspólną. (uchwała SN z 23 września 2004 r., sygn. akt III CZP 48/2004). Odnosząc się z kolei do zarzutu braku legitymacji biernej po stronie pozwanej, strona pozwana w tej kwestii przyjęła stanowisko, iż nieszczelność dachu skutkująca zalaniem lokalu

powódek wynika z niedrożności instalacji odprowadzającej wody opadowe co w związku z umową o sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną z dnia 21 kwietnia 2010 r., rodziłoby odpowiedzialność zarządcy budynku jako odpowiedzialnego za należyłą konserwacją lokalu. W stosunku do rys na ścianach pozwany również wskazywał na brak swej odpowiedzialności powołując się w tym względzie na odpowiedzialność powódek, które prowadziły prace wykończeniowe lokalu oraz wskazując także na czynniki zewnętrzne. Jednakże mając na uwadze umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowę sprzedaży zawartą dnia 24 listopada 2010 r., w formie aktu notarialnego pomiędzy pozwanym a powódkami, rodzącej odpowiedzialność pozwanego z tego tytułu oraz zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w szczególności opinię biegłego sądowego J. K. (1) wskazującą, iż powstałe wady lokalu wynikały z błędów popełnionych w prowadzeniu prac budowlanych, niestarannym i nie skutecznym wykonaniu izolacji przeciwwodnej budynku w którym znajduje się lokal powódek, a których wykonanie pozwany jako zamawiający zlecił wykonawcy I.Sp. z o.o., zarzut pozwanego nie zasługiwał na uwzględnienie.

Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2000 r., III CKN 889/98, kupujący, który dochodzi odszkodowania w oparciu o art. 566 § 1 k.c. powinien wykazać wszelkie przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej, tj. że kupiona rzecz miała wady, że kupujący poniósł szkodę oraz że istnieje normalny związek przyczynowy między wadą a szkodą. Mając na uwadze zebrany w sprawie materiał dowodowy w szczególności opinię biegłego sądowego wskazującą na błędy i nieprawidłowości w wykonaniu budynku w którym znajduje się lokal należący do powódek, a które to błędy polegały na niestarannym i nieskutecznym wykonaniu hydroizolacji, powierzchni stropodachu z papy oraz nieskutecznej izolacji przejść instalacji przez strop oraz błędach popełnionych podczas murowania ścian i ścianek, a która to opinia została sporządzona w sposób rzetelny, logiczny i wyczerpujący w zakresie biegłemu zleconym, należało uznać, iż szkoda po stronie powodowej została wykazana. Pozostawała ona także w adekwatnym związku przyczynowym z zawinionym działaniem pozwanego polegającym na błędach wykonawczych związanych z pracami budowlanymi prowadzonymi w budynku, w którym znajduje się lokal powódek.

Ponadto mając na uwadze, iż właścicielom lokali przysługuje własne uprawnienie w postaci kontraktowych roszczeń odszkodowawczych związanych z wadami nieruchomości wspólnej - w niniejszym przypadku dachu dotkniętego wadami - które to roszczenia nie podlegają ograniczeniu z tego powodu, że nieruchomość jest przedmiotem współwłasności - restytucja naturalna polegająca na usunięciu wad wiąże się zawsze z ingerencją w nieruchomość wspólną. Specyfika dochodzenia roszczeń odszkodowawczych przez każdego nabywcę odrębnej własności lokalu nie powoduje szczególnych problemów w wypadku dochodzenia odszkodowania w pieniądzu. Bardziej złożoną kwestią jest dochodzenie roszczenia odszkodowawczego w postaci restytucji naturalnej polegającej na usunięciu wad nieruchomości wspólnej. Naprawa nieruchomości wspólnej jest świadczeniem niepodzielnym, gdyż trudno przyjąć realizację tego roszczenia w zakresie ograniczonym do wielkości udziału poszczególnych właścicieli w nieruchomości wspólnej.

W niniejszej sprawie zakres powstałej szkody ograniczał się do konkretnego, stanowiącego własność powódek lokalu, nabytego przez powódki od pozwanego na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. Wada w postaci zarysowania tynków na ścianach lokalu powódek, jak zostało stwierdzone w opinii biegłego, wynikała z błędów wykonawczych w trakcie prac budowlanych za które odpowiedzialność ponosił pozwany. O ile zakres w/w wady ograniczał się do lokalu powódek o tyle wada w postaci niestarannego i nieskutecznego wykonania izolacji przeciwwodnej tj. hydroizolacji, skutkująca przeciekami wód opadowych do lokalu powódek, dotyczyła części wspólnej nieruchomości tj. dachu ale w zakresie wadliwości lokalu należącego do powódek. W sprawie ustalono, iż lokal powódek został dotknięty wadami, które obniżyły jego wartość o 5,6 % tj. kwotę 33.824,00 zł netto (41.265,28 zł) w stosunku do kwoty 736.880,00 zł jaką powódki uiszczyły pozwanemu nabywając przedmiotowy lokal. Hipotetyczny koszt usunięcia wad, biorąc za podstawę opinię biegłego w sprawie, wyniósłby 64.299,55 zł netto (78.445,55 zł brutto). Na powyższą kwotę składają się koszty prac naprawczych w zakresie likwidacji pęknięć tynków w kwocie 5.563,63 zł netto (6.787,62 zł brutto) oraz koszty prac naprawczych w zakresie likwidacji przecieków opadowych w kwocie 58.736,00 zł netto (64.299,63 zł brutto). Przy obliczaniu kosztów usunięcia wad tj. nieszczelności dachu biegły przyjął, iż do naprawy pozostaje powierzchnia 200 m<sup>2</sup> dachu przy powierzchni



całego tzw. zielonego dachu wynoszącej 600 m<sup>2</sup> wskazując, iż jest to powierzchnia niezbędna do określenia wartości hipotetycznej prac naprawczych.

Mając na uwadze powyższe ustalenia w zakresie obniżenia wartości lokalu powódek oraz kosztów naprawy zaistniałych wad dokonane przez biegłego a także okoliczność, iż powódki dochodzą należnego im odszkodowania z tytułu naprawienia szkody poniesionej wskutek zaistnienia wad lokalu stanowiącego ich własność, za które to wady odpowiedzialność, jak ustalono w niniejszym postępowaniu, ponosi pozwany, a także mając na uwadze, iż powódki sprostały ciężarowi dowodzenia w myśl art. 6 k.c. odnośnie wykazania wad nabytego lokalu, poniesienia szkody, adekwatnego związku przyczynowego między powstałymi wadami a zachowaniem bądź zaniechaniem pozwanego, Sąd Okręgowy w myśl przepisów regulujących uzupełniające roszczenia odszkodowawcze a to art. 566 i 471 k.c. uwzględnił powództwo w zakresie kwoty 83.650,90 zł. (pkt I wyroku). Żądanie pozwu ponad zasądzoną kwotę podlegało oddaleniu biorąc pod uwagę ustaloną przez biegłego w toku postępowania w opinii podstawowej, kwotę o jaką zaistniałe wady obniżają wartość lokalu stanowiącego własność powódek oraz hipotetyczny koszt usunięcia tychże wad (pkt II wyroku).

W przedmiocie odsetek Sąd Okręgowy orzekł po myśli art. 481 § 1 i 2 k.c.  
w zw. z art. 455 k.c.

W przedmiocie kosztów postępowania Sąd Okręgowy orzekł na mocy art. 108 § 1 k.p.c. i art. 100 zd. drugie k.p.c. oraz § 6 pkt. 6 oraz § 2 ust 1, i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu w dwukrotnej wysokości minimalnej stawki (Dz. U. z 2002 r., nr 163, poz. 1349, z późn. zm.) stosownie do ostatecznego wyniku sprawy.

## ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)