

Sygn. akt I ACa 316/23

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 września 2023 roku

Sąd Apelacyjny w Lublinie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	SA Ewa Bazelan
Protokolant	starszy sekretarz sądowy Maciej Mazuryk

po rozpoznaniu w dniu 29 września 2023 roku w Lublinie na rozprawie

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

przeciwko (...) spółka jawna z siedzibą w M.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w Siedlcach

z dnia 19 grudnia 2022 roku sygn. akt (...)

oddala apelację;

zasądza od pozwanej (...) spółki jawnej

z siedzibą w M. na rzecz powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w M. kwotę 4050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania za drugą instancję.

I ACa 316/23

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 19 grudnia 2023 roku Sąd Okręgowy w Siedlcach:

zasądził od pozwanego (...) spółki jawnej z siedzibą w M. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w M. kwotę 132 462 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 2 czerwca 2016r. do dnia zapłaty,

oddalił powództwo w pozostałej części,

zasądził od pozwanego (...) spółki jawnej z siedzibą w M. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w M. kwotę 9470,89 zł tytułem kosztów procesu,

nakazał pobrać od powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w M. na rzecz Skarbu Państwa kwotę 4767,77 zł tytułem kosztów sądowych oraz od pozwanego (...) spółki jawnej z siedzibą w M. na rzecz Skarbu Państwa kwotę 8118,09 zł tytułem kosztów sądowych.

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia Sądu Okręgowego:

Spółka (...)(...) (...) spółka z o.o. spółka komandytowa z siedzibą w W. wybudowała budynek mieszkalny wielorodzinny z parkingami podziemnymi na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów nr (...) i (...) w M. przy ul. (...), a następnie zawierała z obecnymi właścicielami lokali umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokali. Sprzedaż lokali odbywała się od września 2008r. do maja 2010r. Właściciele lokali tworzą Wspólnotę Mieszkaniowa (...) w M.. Dla nieruchomości wspólnej jest prowadzona przed Sąd Rejonowy księga wieczysta nr (...).

Spółka (...)(...) (...) spółka z o.o. spółka komandytowa z siedzibą w W. uległa przekształceniu w (...) spółka jawna z siedzibą w M..

Budowa budynku wielomieszkaniowego była realizowana na podstawie pozwolenia na budowę na podstawie projektu wykonanego przez architekta J. M.. Prace zostały wykonane przez firmę (...) P.H.U. (...) Sp. z o.o. na podstawie umowy o roboty budowlane z 27 września 2006 r. Decyzją z 22 lipca 2008 r. nr (...) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego udzielił pozwolenia na użytkowanie budynku.

Po oddaniu budynku do użytkowania ujawniły się w nim wady uniemożliwiające normalne korzystanie z budynku przez jego mieszkańców.

1 marca 2010 roku Wspólnota Mieszkaniowa poinformowała pozwanego o przeciekach wody przez strop garażu, zawilgoceniu zewnętrznej ściany w II klatce schodowej na półpiętrze i wezwała do usunięcia wad. Naprawy miały być wykonane do 31 sierpnia 2010r. 25 listopada 2010r. Wspólnota ponownie wezwała pozwanego do rozpoczęcia naprawy izolacji tarasu. Pismem z 26 kwietnia 2011r. pozwany poinformował, że prace zostaną rozpoczęte na początku maja 2011r., po czym pismem z 12 września 2011r. poinformował, że poprawki zostaną wykonane do końca 2011r. Pismem z 20 grudnia 2011r. pozwany zawiadomił, że sprawa sądowa z wykonawcą izolacji tarasu uniemożliwia podjęcie robót naprawczych.

Pismem z 24 czerwca 2012r. zarząd Wspólnoty poinformował pozwanego o stwierdzeniu braków ocieplenia stropu nad piwnicami i lokalem garażowym. W odpowiedzi na to pismo pozwany pismem z 20 lipca 2012r. poinformował, że docieplenie stropu nad piwnicami i lokalem garażowym zostało wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną i obowiązującymi normami dotyczącymi wykonania stropu kondygnacji podziemnej z odpowiedniego rodzaju kilku warstw styropianu położonego od strony wierzchniej stropu.

Pismem z 30 lipca 2012r. pozwany poinformował Wspólnotę o rozpoczęciu w dniu 8 sierpnia 2012r. prac związanych z naprawą patio i zwrócił się o udostępnienie miejsc parkingowych w okolicach przecieku.

Pismem z 7 sierpnia 2012r., które zostało doręczone pozwanemu w dniu 14 sierpnia 2012r. powód wezwał pozwanego do usunięcia ukrytej wady budowlanej w terminie do 20 września 2012r. W odpowiedzi pozwany stwierdził, że zastosowane rozwiązanie jest zgodne z prawem budowlanym, a odpowiednia grubość styropianu uwzględnia mostki występujące na ścianach działowych.

Pismem z 20 listopada 2012r. powód poinformował o dokonaniu odkrywki w posadzce w lokalu nr (...) na parterze budynku i stwierdzeniu ocieplenia stropu warstwą styropianu o grubości 3 cm. Wezwał do usunięcia stwierdzonej wady w terminie do 31 marca 2013r.

Pismem z 9 stycznia 2013r. pozwany poinformował, że wykonana nad garażem podłoga spełnia parametry współczynnika przenikania ciepła $U_{min} \leq 0,45 \text{ w/m}^2$ (k. 209).

Pismem z 4 marca 2013r. powód poinformował o stwierdzeniu w dniu 2 marca 2013r. o przecieku wody przez strop nad lokalem garażowym i domagał się wykonania naprawy. Pismem z 20 marca 2013r. pozwany poinformował, że minął już trzyletni okres gwarancji i nie uznał żądania (k. 224).

Pismem doręczonym pozwanemu w dniu 18 kwietnia 2013r. powód ponowił żądanie usunięcia wady izolacji tarasu nad garażem. Pismem z 25 kwietnia 2013r. pozwany zobowiązał się do naprawy nowego miejsca przecieku.

Pismem z 5 grudnia 2013r. powód poinformował o dokonaniu odkrywki w lokalu nr (...) i stwierdzeniu wady wykonania izolacji termicznej całego stropu pod parterem budynku i zażądał usunięcia wady.

Zgłoszenia wad do pozwanego były poprzedzone wykonaniem odkrywek przy okazji remontu w lokalu nr (...) i lokalu nr (...).

Wykonawca dokonał ocieplenia stropu jedynie w części powierzchni stropu tj. ok. 23%. Nie wykonał docieplenia belek i pozostałej powierzchni stropu, co było niezgodne z projektem i zasadami sztuki budowlanej. Po zgłoszeniu wad dotyczących izolacyjności stropu nie została uzupełniona na około 78% powierzchni izolacja cieplna spodniej powierzchni stropu nad garażem. W trakcie budowy pocieniona została warstwa izolacji cieplno-akustycznej w warstwie podłogi podposadzkowych w lokalach mieszkalnych na poziomie parteru. W miejsce izolacji z płyt styropianowych o grubości 5 cm ułożono izolację cieplno-akustyczną o grubości 3 cm. Szacunkowy koszt usunięcia wymienionych wad według stanu na listopad 2020r. z poziomu cen 2018/2019 w technologii systemie C. i D. wynosił 237 000 zł, zaś w oparciu o technologię autora projektu 219 000 zł. Wartości te uaktualnione do poziomu cen średnich z 2020/2021 wynoszą odpowiednio 265 500 zł i 245 300 zł.

Uchwałą nr (...) właściciele lokali upoważnili zarząd Wspólnoty do wystąpienia na drogę sądową przeciwko V. (...) (...) (...) Sp. z o.o. Sp. k. z powództwem o usunięcie ukrytej wady budowlanej.

Właściciele lokali, których udziały wynoszą łącznie 54% zawarli ze Wspólnotą Mieszkaniową (...) z siedzibą w M. umowy cesji roszczeń wynikających z umowy sprzedaży tytułu gwarancji, rękojmi i roszczeń odszkodowawczych.

1 września 2015r. Wspólnota Mieszkaniowa wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 211 373,19 zł z tytułu rękojmi oraz odszkodowania za wady ukryte budynku tj. brak ociepleń stropu nad piwnicami i lokalem garażowym oraz niewłaściwą hydroizolacją stropu garażu w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania. Oszacowanie dochodzonej kwoty odbyło się na podstawie kosztorysu budowlanego sporządzonego przez Z. L. i oferty na wykonanie usługi remontowo-budowlanej W. F..

Powyższych ustaleń Sąd Okręgowy dokonał w oparciu o wskazane w uzasadnieniu dowody.

Sąd Okręgowy uznał zarzut braku legitymacji czynnej po stronie powoda za niezasadny wskazując, że Sąd Najwyższy w uchwale z 29 stycznia 2014r. III CZP 84/13 (OSNC 2014, nr 9, poz. 84) wyraził pogląd, że „skoro wspólnota mieszkaniowa ma zdolność prawną ograniczoną do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną, to możliwość nabycia przez nią w drodze umowy cesji od właściciela lokalu uprawnień przysługujących mu wobec sprzedawcy lokalu w związku z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej wchodzi w rachubę jedynie w razie uznania, że uprawnienia te mogą być wykonywane w ramach zarządu nieruchomością wspólną, a tym samym mieszczą się w granicach zdolności prawnej wspólnoty. Przyjęcie odmiennego założenia prowadziłoby do niedającego się zaakceptować wniosku, że wspólnota mieszkaniowa może nabyć określone prawa i obowiązki mimo, że nie może być ich podmiotem. Sąd Najwyższy podkreślił praktyczne zalety takiego rozwiązania, które umożliwia szybszą i efektywniejszą realizację uprawnień związanych z wadami nieruchomości wspólnej. Sąd podzielił stanowisko wyrażone w tej uchwale i w konsekwencji uznał, że dopuszczalne było zawarcie umowy cesji i nabycie od właścicieli lokali uprawnień wobec sprzedawcy związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej. Z uwagi na to, że zgłoszone przez powoda wady dotyczą izolacji tarasu nad garażem oraz braku ocieplenia stropu nad piwnicami i lokalem garażowym, w ocenie Sądu I instancji nie ma wątpliwości, że dotyczą nieruchomości wspólnej, co w konsekwencji uzasadnia legitymację czynną powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w M. do wystąpienia z roszczeniami w stosunku do pozwanego.

Wobec dochodzenia roszczeń przez powoda także na podstawie art. 471 k.c. Sąd Okręgowy uznał, że zarzut przedawnienia jest chybiony. Zgodnie z art. 117 §1 k.c. roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu. Zgodnie z art.

118 k.c. termin przedawnienia wynosi sześć lat, a dla roszczeń o świadczenia okresowe i związane z prowadzeniem działalności gospodarczej trzy lata. Zgodnie z art. 120§1 kc bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Termin przedawnienia roszczenia o zapłatę odszkodowania z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (art. 471 k.c.) rozpoczyna bieg od dnia wystąpienia szkody pozostającej w związku przyczynowym z tym zdarzeniem (art. 120 § 1 k.c.). Sąd ocenił, iż w tej konkretnej sprawie termin wymagalności roszczenia o odszkodowanie z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania należy liczyć od dnia ostatniego pisma z 5 grudnia 2013 r. skierowanego do pozwanego o usunięcie wady. Wcześniejsze pisma Wspólnoty, w których dokonano zgłoszenia wad i wezwania do ich usunięcia pozostały bowiem bez należytej reakcji ze strony pozwanej. Pozew wniesiony 23 lutego 2016 r. został wniesiony przed upływem terminu przedawnienia, po uprzednim wezwaniu do zapłaty z 1 września 2015r.

Sąd I instancji wyjaśnił, że podstawą prawną powództwa jest art. 471 k.c. w związku z art. 535 k.c. w związku z art. 509 k.c., art. 3 ust. 1, 2 i art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2021.1048). Właściciele wyodrębnionych lokali mieszkalnych, którzy nabyli własność tych lokali wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej na podstawie umów sprzedaży z pozwaną, mogą co do zasady w przypadku zaistnienia wad fizycznych sprzedawanej rzeczy dochodzić swoich roszczeń albo na podstawie reżimu odpowiedzialności z tytułu rękojmi (art. 556 k.c. i n.), albo na podstawie reżimu odpowiedzialności z tytułu gwarancji jakości (art. 577 k.c. i n.), albo na podstawie przepisu art. 471 k.c. Istnienie wady fizycznej rzeczy sprzedanej może prowadzić do szkody kupującego przejawiającej się w konieczności poniesienia kosztów doprowadzenia rzeczy do stanu w jakim rzecz ta powinna się znajdować w chwili wydania rzeczy na podstawie umowy sprzedaży, to jest być rzeczą wolną od wad fizycznych. Wady fizyczne mogą dotyczyć samego lokalu mieszkalnego jak i nieruchomości wspólnej, tak jak w niniejszej sprawie, gdzie dotyczyły izolacji tarasu nad garażem oraz braku ocieplenia stropu nad piwnicami i lokalem garażowym. Sąd uznał, że odpowiedzialność pozwanego jest uzasadniona na podstawie art. 471 k.c., a podstawą tej odpowiedzialności jest nienależyte wykonanie zobowiązania przez pozwaną w postaci sprzedania odpowiednich udziałów w nieruchomości wspólnej, która to nieruchomość wspólna była obciążona wadami fizycznymi. Odpowiedzialność z art. 471 k.c. ma miejsce, jeżeli spełnione są przesłanki tej odpowiedzialności, a mianowicie: niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (naruszenie istniejącego zobowiązania, szkoda i związek przyczynowy między faktem naruszenia zobowiązania a szkodą. W ocenie Sądu Okręgowego Wspólnota Mieszkaniowa wykazała zaistnienie tych przesłanek. Wady nieruchomości wspólnej zostały potwierdzone w opinii biegłego z zakresu budownictwa J. K. (1), który w obszernej opinii uzupełnionej na rozprawie i na piśmie, a popartej oględzinami nieruchomości, a także badaniami termowizyjnymi wykonanymi przez biegłego S. M. (1) stwierdził, że wykonawca dokonał ocieplenia stropu jedynie w części powierzchni stropu tj. ok. 23%. Nie wykonał docieplenia belek i pozostałej powierzchni stropu, co było niezgodne z projektem i zasadami sztuki budowlanej. Po zgłoszeniu wad dotyczących izolacyjności stropu nie została uzupełniona na około 78% powierzchni izolacja cieplna spodniej powierzchni stropu nad garażem. W trakcie budowy pocieniona została warstwa izolacji cieplno-akustycznej w warstwie podłóży podposadzkowych w lokalach mieszkalnych na poziomie parteru. W miejsce izolacji z płyt styropianowych o grubości 5 cm ułożono izolację cieplno-akustyczną o grubości 3 cm. Okoliczność, że zrezygnowano z ocieplenia styropianem znajduje też potwierdzenie w zeznaniach świadka J. T., który pełnił na budowie funkcje majstra. Opinie biegłych z zakresu budownictwa J. K. (1), jak i z zakresu badań termowizyjnych S. M. (1) Sąd uznał za rzetelne, szczegółowe, należycie uzasadnione, jasne, logiczne i zrozumiałe. Wskazać należy, że ustawodawca wprowadził w art. 471 k.c. domniemanie, że niewykonanie (nienależyte wykonanie) jest następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność, a więc najczęściej z jego winy. Dłużnik dla zwolnienia się od odpowiedzialności musi obalić to domniemanie przez wykazanie, że niewykonanie (nienależyte wykonanie) nastąpiło z przyczyn, za które nie ponosi odpowiedzialności. Pozwana nie obaliła domniemania zawinienia z art. 471 k.c. w nienależytym wykonaniu umów sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej. Twierdzenia pozwanej, że mimo odstępstw od projektu współczynnik przenikania ciepła został zachowany, a w związku z tym, mimo braku ocieplenia stropu nad garażem przewidzianego w projekcie nie może być mowy o wadzie fizycznej budynku nie zasługują na uwzględnienie w świetle wywołanych w sprawie opinii biegłych. W ocenie Sądu, pozwana była świadoma istnienia wad fizycznych w nieruchomości wspólnej po dacie wydania lokali nabywcom, bowiem przystępowała do usuwania wad

fizycznych zgłaszanych przez Wspólnotę, co potwierdza załączona do akt sprawy korespondencja pomiędzy stronami, nie kwestionowana co do jej prawdziwości przez żadną ze stron.

Z opinii biegłego z zakresu budownictwa wynika zakres wad fizycznych w odniesieniu do nieruchomości wspólnej i koszt ich usunięcia, według stanu na listopad 2020r. z poziomu cen 2018/2019 w technologii systemie C. i D. wynosił 237 000 zł, zaś w oparciu o technologię autora projektu 219 000 zł. Wartości te uaktualnione do poziomu cen średnich z 2020/2021 wynoszą odpowiednio 265 500 zł i 245 300 zł. Wartości te odpowiadają szkodzi, jakiej doznała Wspólnota w związku z koniecznością dokonania prac naprawczych. Wobec zastrzeżeń stron do opinii Sąd podkreślił, że opinie te nie zostały skutecznie podważone. Sąd uznał, że są one rzetelnym dowodem i mogą stanowić podstawę ustaleń faktycznych co do stwierdzenia wad w częściach wspólnych nieruchomości jak i kosztu ich usunięcia. Biegły z zakresu budownictwa ustosunkował się do wszystkich zarzutów stron do opinii głównej, co znalazło odzwierciedlenie w pisemnej opinii uzupełniającej i opinii ustnej złożonej na rozprawie. Konkluzja tych opinii sprowadzała się do podtrzymania opinii głównej, która stanowiła podstawę ustaleń faktycznych Sądu orzekającego. Po zapoznaniu się z zarzutami stron do opinii zasadniczej biegły sądowy ustosunkował się do zarzutów, stąd w ocenie Sądu dalsze uzupełnianie opinii było zbędne i Sąd wnioski takie pominął jako zmierzający do przedłużenia i tak już długo trwającego postępowania. Sąd pominął również dowody z zeznań świadków zgłoszonych w odpowiedzi na pozew, uznając, że zeznania właścicieli lokali na okoliczność zgłoszenia roszczeń, rodzaju szkód, wysokości szkody są zbędne dla rozstrzygnięcia sprawy tym bardziej, że chodziło o 67 osób, a okoliczności na które mieli być słuchani świadkowie wynikają z załączonej przez strony korespondencji dotyczącej zgłaszanych wad oraz opinii biegłych.

Roszczenie powoda o zasądzenie odszkodowania Sąd uznał za częściowo zasadne. Wartość robót naprawczych została ustalona przez biegłego J. K. (1) według cen z 2020/2021 na kwotę 245 300 zł, co stanowi szkodę wszystkich członków Wspólnoty. Wobec dochodzenia odszkodowania przez Wspólnotę w imieniu jej członków posiadających 54% udziałów wysokość odszkodowania należało ustalić proporcjonalnie tj. 54% z 254 300 zł, co dało kwotę 132 462 zł zasądzoną w punkcie I wyroku. W pozostałej części powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie od kwoty należności głównej Sąd orzekł na podstawie [art. 481 k.c.](#) w związku z [art. 455 k.c.](#)

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., a o kosztach sądowych na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana Spółka, która zaskarżyła wyrok w punktach I, III i IV i zarzuciła:

Błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że przyjęciu, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy potwierdza istnienie wady fizycznej budynku będący konsekwencją:

błędnego i bezpodstawnego przyjęcia, że biegły z zakresu budownictwa J. K. (2) w swoich opiniach stwierdził istnienie wady fizycznej budynku, podczas gdy z opinii w/w biegłego wynika jedynie odstępstwo wykonania izolacji przegrody pomiędzy pierwszą kondygnacją a garażem, ale nie wynika jakie konsekwencje dla zachowania norm obowiązujących w dacie uzyskania pozwolenia na budowę dla współczynnika przenikania ciepła ma to odstępstwo,

przyjęcia że strona pozwana nie wykazała, że współczynnik przenikania ciepła został zachowany pomimo odstępstw od projektu, podczas gdy strona pozwana wykazała tą okoliczność, a ponadto gdy to obowiązkiem strony powodowej było wykazanie winy pozwanej, szkody i związku przyczynowego pomiędzy szkodą a winą pozwanej spółki, przy dochodzeniu roszczeń powoda na podstawie art. 471 co świadczy o wadliwej wykładni przez Sąd treści art. 471 k.c., z treści którego Sąd błędnie wywodzi domniemanie winy zobowiązanego (pозwanego), a także błędnie wywodzi że to zobowiązany musi obalić domniemanie winy a nie uprawniony wykazać przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej;

pominięcia przez Sąd Okręgowy wniosków dowodowych strony pozwanej zmierzających do zobowiązania biegłego J. K. (2) do wypowiedzenia się i zbadania jaki współczynnik przenikania ciepła ma przegroda pomiędzy parterem a garażem i piwnicami, przy zastosowanej przez pozwaną spółkę izolacji,

d) przyjęcia że warstwa styropianu ułożona na podłodze ma 3 cm., podczas gdy ma ona 5 cm co wynika z wykonanych odkrywek w jednym z lokali mieszkalnych nad garażem.

Podnosząc powyższe pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej spółki kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje,

Ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Siedlcach.

W odpowiedzi na apelację powodowa Wspólnota wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów procesu za drugą instancję.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja jako bezzasadna podlega oddaleniu.

Sąd Apelacyjny podziela i uznaje za swoje ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji, ponieważ ustalenia te znajdują oparcie w zebranych materiale dowodowym.

Sąd Apelacyjny pominął wnioski dowodowe zgłoszone w apelacji – wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii Instytutu na mocy art. 381 k.p.c. jako spóźniony (dowód ten mógł być powołany w postępowaniu w I instancji), zaś wniosek o opinię techniczną R. S. na mocy art. 235²§1 pkt 3 k.p.c.

Przedstawiony przez stronę pozwaną dokument w postaci prywatnej ekspertyzy R. S. nie mógł stanowić dowodu w przedmiocie ewentualnej prawidłowości wykonania budynku, gdyż tego rodzaju dokumenty stanowią jedynie dowód tego, że osoby, które je podpisały złożyły określone oświadczenia w nich zawarte (art.245 k.c.), nie dowodzą prawdziwości samych stwierdzeń w nich zawartych, jak też, że mogą być jedynie traktowane jako twierdzenia samej strony pozwanej, nie jako dowód, w szczególności co do kwestii wymagających wiadomości specjalnych. Stanowisko to jest utrwalone w orzecznictwie (por. orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 29 września 1956 roku, sygn. akt III CR 121/56, OSNCK 1958, nr 1, poz. 16, z dnia 11 czerwca 1974 roku, sygn. akt II CR 260/74, LEX nr 7517, z dnia 8 listopada 1988 roku, sygn. akt II CR 312/88, LEX nr 8925, z dnia 20 stycznia 1989 roku, sygn. akt II CR 310/88, LEX nr 8940, jak również w wyroku z dnia 15 stycznia 2010 roku, sygn. akt I CSK 199/09, LEX nr 570114, z dnia 8 czerwca 2001 r., sygn. akt I PKN 468/00, OSNP 2003 r., nr 8, poz. 197, z dnia 15 stycznia 2010 roku, sygn. akt I CSK 199/09, LEX nr 570114). Stąd przedmiotowa ekspertyza nie mogła stać się podstawą poczynienia ustaleń faktycznych co do prawidłowości wykonania umowy przez pozwanego, gdyż wymagało to wiadomości specjalnych i opinii biegłego (278 k.p.c.).

Tego rodzaju dowody zostały przeprowadzone w sprawie – opinie J. K. (1) i S. M. (1) i Sąd Okręgowy trafnie oparł się na tych dowodach, jako, że nie zostały skutecznie podważone. Trafnie także doszedł do przekonania, że wystąpiły przesłanki z art. 471 k.c., który prawidłowo zastosował, właściwie dokonując jego wykładni i przyjmując odpowiedni ciężar dowodu.

Zgodnie z tym unormowaniem: dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Tym samym już z konstrukcji powołanego przepisu („chyba, że...”) wynika, że mamy do czynienia z domniemaniem winy dłużnika, co jednak nie ma znaczenia w niniejszym przypadku, jako, że pozwany nie tyle podnosił brak swojej winy, co kwestionował nienależyte wykonanie zobowiązania (wadliwość budynku).

Natomiast nie ulega wątpliwości, że to powód winien wykazać wyjściowe przesłanki z art. 471 k.c., tj. nienależyte wykonanie zobowiązania (tu przekazanie nieruchomości w nienależytym stanie - bez należytego ocieplenia i zaizolowania stropu), szkodę (konieczność naprawy) i związek przyczynowy. Wbrew zarzutom apelacji powód te przesłanki wykazał - wynikają zarówno z opinii biegłych, jak i z zeznań świadków.

Mianowicie wykonanie umowy (a właściwie umów) było nienależyte, gdyż pozwany przekazał członkom powodowej Wspólnoty nieruchomość, w której występowały nieprawidłowości w postaci braku izolacji - ocieplenia stropu w garażu na prawie 80 % powierzchni oraz za cienka izolacja podłogi wewnątrz mieszkań.

Te nieprawidłowości nie tylko stanowiły odstępstwo od projektu, ale stanowiły wadę - skutkowały tym, że strop nie spełniał należycie swoich funkcji. Przecież pociągały za sobą określone skutki dla mieszkańców Wspólnoty - miały wpływ na jakość cieplną, akustyczną, zawilgocenie ścian, a w konsekwencji wzrost kosztów ogrzewania i wymagały poniesienia kosztów w celu doprowadzenia do właściwego stanu.

Wbrew zarzutom apelacji biegły J. K. (1) nie tylko wskazywał, że narusza to projekt (do czego przywiązywał dużą wagę), ale też wskazał, że jest to wada budynku i to istotna (k. 623), że taki stan jest sprzeczny z prawem, normami i z zasadami sztuki budowlanej, a dokonując tej oceny wyjaśnił dlaczego tak uważa, jak też podawał konsekwencje tych odstępstw i odniósł się do kwestii współczynnika przenikania ciepła, na czym skupia się skarżący.

Mianowicie biegły wprost opisał wpływ tych nieprawidłowości na korzystanie z mieszkań (k. 555-556), w tym, że powoduje to ponadnormatywną utratę ciepła, większy hałas, możliwość zawilgocenia, grzyb itp., które to skutki znajdują potwierdzenie w zeznaniach świadków – mieszkańców bloku, oraz J. M. (architekta) i L. K..

Ponadto biegły wypowiedział się w kwestii współczynnika przenikania ciepła - wskazał, że współczynnik (0,6) nie został zachowany, gdyż nie ma ocieplenia na stropie (k. 768). Po pierwsze sam biegły jako specjalista wie co jest mu niezbędne do oceny – czy konieczne jest wyliczenie współczynnika, czy nie. Ponadto uzasadnienie biegłego dlaczego uznaje, że współczynnik nie został zachowany jest logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego. Jak można mówić o zachowaniu współczynnika przenikania ciepła dla przegrody stropu nad garażem przy braku jakiegokolwiek ocieplenia na 80 % powierzchni tego stropu.

Należy przypomnieć, że zgodnie z projektem od dołu (sufit i ściany w garażu) miało być ocieplenie (wełna lub styropian) ostatecznie 5 cm, zaś od góry (podłoga na parterze) styropian 5 cm. Jednocześnie biegły S. M. (1) wprost wskazał, że warstwa styropianu od góry (od strony podłogi) to kwestia tylko akustyki, a do ocieplenia niezbędna jest warstwa izolacji od dołu, czyli na suficie garażu (k. 639). Tym samym skoro ten wymóg nie został spełniony (brak ocieplenia na 80 % powierzchni przegród) to logiczne jest, że nie można przyjąć zachowania współczynnika.

Powyższe świadczy, że przegrody nie zostały wykonane prawidłowo, co pociągało za sobą określone negatywne konsekwencje, na co wskazywali także mieszkańcy Wspólnoty skarżąc się na niższy komfort cieplny i zwiększone koszty ogrzewania (zeznania I. B. k.338, D. F. k. 338v, L. K. k.337v).

Również z zeznań innych osób mających doświadczenie w budownictwie wynikają wnioski tożsame ze stwierdzeniem biegłego J. K.. Przykładowo J. T. majster na przedmiotowej budowie (k.356v) zeznał, że „było zrezygnowane styropianu pod spodem, ale dano styropian w posadzce o lepszych parametrach”, co nie jest prawdą (nawet pozwany nie podnosił takiej okoliczności), ale co świadczy, że także on uważał, iż tylko ten przewidziany styropian nad stropem to za mało. Podobnie architekt J. M. wskazała, że przy pominięciu styropianu w garażu trzeba by dać większą grubość izolacji na parterze (k. 360v).

Można podkreślić, że także te inne osoby będące specjalistami, bez potrzeby wyliczania wielkości współczynnika przenikania ciepła nie miały wątpliwości, że brak izolacji cieplnej od dołu nie zapewnia właściwych parametrów i ma negatywny wpływ na korzystanie z mieszkań. S. M. (2) wskazał, że brak izolacji w suficie od garażu z pewnością ma

wpływ na standard cieplny lokali (k. 475), a J. M. podawała, że jeśli warstwa 5 cm zupełnie nie jest doklejona na sufit to ma to wpływ na użytkowanie - osoby na parterze płacą więcej za ogrzewanie (k. 360v).

Dlatego też opinie biegłych i powyższe wypowiedzi je potwierdzające dają w pełni podstawę do przyjęcia, że mamy do czynienia z wadliwym wykonaniem budynku, co pociągało określone konsekwencje, w tym majątkowe (wzrost kosztów ogrzewania i konieczność poniesienia kosztów doprowadzenia do właściwego stanu). Wskazuje to na spełnienie przesłanek roszczenia odszkodowawczego z art. 471 k.c., a w konsekwencji prawidłowość rozstrzygnięcia uwzględniającego powództwo (w apelacji jej autor nie kwestionuje wysokości szkody).

Z tych względów na mocy art. 385 k.p.c. apelacja pozwanego podlegała oddaleniu.

Na mocy art. 98 §1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c. Sąd Apelacyjny obciążył pozwanego obowiązkiem zwrotu kosztów stronie powodowej – wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie 4050 zł na mocy § 2 pkt 6 w zw. z §10 ust.1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie.