

Sygn. akt II Ca 107/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 października 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Sławomir Krajewski (spr.)
Sędziowie:	SO Marzenna Ernest SO Tomasz Sobieraj
Protokolant:	stażysta Ewa Zarzycka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 września 2013 roku w S.

sprawy z powództwa M. M. (1)

przeciwko P. T.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 21 maja 2012 roku, sygn. akt I C 88/09

I. oddala apelację,

II. zasądza od pozwanego P. T. na rzecz powoda M. M. (1) kwotę 1200 (tysiąc dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 107/13

UZASADNIENIE

Powód M. M. (1) wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego P. T. kwoty 45.319,14 zł wraz z ustawowymi odsetkami od tej kwoty od dnia wytoczenia powództwa oraz kosztami procesu w tym kosztami zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu powód wskazał, iż jest właścicielem nieruchomości - segmentu budynku jednorodzinnego w zabudowie szeregowej położonego w S. przy ul. (...), a także współwłaścicielem nieruchomości obejmującej wewnętrzną drogę dojazdową, miejsca postojowe i plac zabaw. Osiedle zostało wybudowane przez pozwanego, który prowadził całość procesu inwestycyjnego i następnie sprzedał grunt wraz z budynkami na nim wybudowanymi. Jego obowiązkiem był między innymi należyte wykonanie przedmiotu sprzedaży w taki sposób, aby możliwe było normalne z niego korzystanie kupujących. Tymczasem w przedmiocie sprzedaży ujawniły się liczne wady, które częściowo dotyczą także całej inwestycji, a nie tylko segmentu należącego do powoda. Do najistotniejszych należą: niesprawny system odprowadzania wód odpadowych, niesprawny system odprowadzania wód odpadowych z dachów budynków, a także zbyt małe zbiorniki retencyjne i brak efektywnego systemu drenażu

podziemnego, doprowadzający do zalewania powierzchni działek, nierówna droga wewnętrzna i pozapadane miejsca postojowe, wady elewacji: pękające murki dzielące teren poszczególnych segmentów, powodujących zacieki na tynku oraz wnikanie wody do wnętrza muru, brak ocieplenia spódów żelbetowych balkonów co może powodować przemarzanie na poziomie stropu nad piwnicą, niesprawna wentylacja w budynku, błędy w wykonaniu kominów powodują wdmuchiwanie ziemnego do wnętrza budynków, niedbałe wykonanie kanałów spalinowych pieców oraz kanałów dymowych od kominków, co zagraża wypadkami, nienależyte wyciszenie ścian pomiędzy segmentami, wadliwość wykonania bram wjazdowych powodująca ich wypadanie z szyn mocujących w okresach złych warunków atmosferycznych.

Wszystkie wskazane wyżej usterki stanowią wady fizyczne przedmiotu, gdyż zmniejszają wartość, a także użyteczność i funkcjonalność segmentu powodów, za które odpowiedzialność jako sprzedający ponosi pozwany. Wady te zostały potwierdzone w opinii A. S. posiadającego uprawnienia budowlane z lipca 2006 r., który określił także wpływ wad na dalsze funkcjonowanie budynków, utrudniające jeśli nie uniemożliwiające korzystanie z budynków zgodnie z ich przeznaczeniem. Pierwotnie wyliczony przez biegłego koszt naprawy instalacji odprowadzania wody szacowany na 40.000,00 zł okazał się nieaktualny, ze względu na brak możliwości odprowadzania dużej ilości wody przez system kanalizacyjny na ul. (...). W rezultacie więc prace związane z odprowadzeniem wody będą znacznie bardziej kosztowne w wysokości około 170.000 zł. Dodatkowo został sporządzony kosztorys robót instalacji deszczowej poziomej, wskazujący na wartość robót w kwocie 157.188,25 zł. Nie ma przy tym możliwości podłączenia studni chłonnej w punkcie wskazanym przez pozwanego, co wymaga wydłużenie przyłącza kanalizacyjnego. Koszt takiego odprowadzenia wody deszczowej wynosi 171.191,42 zł. We wrześniu 2005 r. odbyło się spotkanie z pozwanym, który uznał wady i usterki oraz zobowiązał się do przedstawienia projektu ich usunięcia odnośnie odwodnienia, wodociągów, wentylacji oraz wideofonu. Znaczna część wad nie została jednak do tej pory usunięta w sposób prawidłowy. Roszczenie powodów w kwocie 45.319,14 zł stanowi równowartość 1/10 całkowitych kosztów wskazanych przez biegłego w opinii, które należy ponieść celem usunięcia usterek, jako obniżenie ceny towaru nabytego.

Pozwany P. T. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazał, iż z jego strony kierowana była do powoda propozycja ugodowego załatwienia sprawy, ponadto zobowiązał się do naprawienia wskazanych usterek w terminie od 10 stycznia 2007 roku do 30 maja 2007 roku, co też uczynił. Jednocześnie powodowie podpisując protokół zdawczo odbiorczy wykonanym prac w zakresie usterek dokonali wyboru kształtującego uprawnienie w dniu 19 grudnia 2006 r. do naprawy usterek, obecna zmiana roszczenia była możliwa tylko na gruncie porozumienia stron. Na chwilę złożenia pozwu nie upłynął jeszcze określony w porozumieniu termin do dokonania napraw, których pozwany nie mógł w pełni wykonać ze względu na utrudnienia za strony zainteresowanych. Pozwany zakwestionował pozew co kwoty żądanej przez powodów oraz co do zasady dochodzonych roszczeń, wskazując, że powodowie opierają się o treść prywatnej opinii, która jako dokument o charakterze ogólnym nie pozwala na stwierdzenie jakie konkretne kwoty niezbędne są do naprawienia usterek. Ponadto pochodzi ona z 2006 r., podczas gdy w międzyczasie część wad została usunięta. Pozwany wskazał, iż kwestia odwodnienia nie może dotyczyć powoda, bowiem w segmencie powoda nie zdarzały się sytuacje okresowego zalewania pomieszczeń, ponadto wskazywana przez powoda kanalizacja deszczowa w ogóle nie była objęta pierwotnym projektem budowlanym, a została wykonana dodatkowo przez pozwanego. Właściwy organ budowlany zatwierdził projekt przewidujący odwodnienie budynków poprzez odprowadzenie wód opadowych z dachów na teren działki. Należy przy tym odróżnić niewłaściwe wykonanie systemu odwadniającego od jego niesprawdzenia się takiego wybudowanego systemu w określonych warunkach. Pozwany podejmował wiele prób rozwiązania problemu z odwodnieniem, na przeszkodzie jednak stał między innymi nieuregulowany stan prawny przyłącza kanalizacyjnego znajdującego się na terenie ogródków działkowych, co uniemożliwiło uzyskania pozwolenia na budowę. Mimo to pozwany wskazał na możliwość przepompowywania nadmiaru wody do sieci kanalizacji przy ul. (...), jednak powodowie nie wyrazili na to rozwiązanie zgody, z tego względu koszt 170.000 zł wskazywany przez powodów jest całkowicie nieuzasadniony. Odnośnie nawierzchni komunikacyjnej pozwany podniósł zarzut z art. 563 § 1 k.c. Wada taka jako jawna powinna być notyfikowana w ciągu 1 miesiąca od podpisania protokołu zdawczo odbiorczego. Nawet uznając niejawną wadę powinna ona być wskazana chociażby w terminie 1 miesiąca od sporządzenia opinii z lipca 2006 r., tymczasem powodowie dopiero w piśmie z dnia 31 października 2006 r.

zawiadomili pozwanego o tej wadzie. Pozwany zwrócił także uwagę na to, że kostka brukowa została położona celem umożliwienia właściwego dojazdu i dojścia do budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami, zakładając, że przez działkę przebiega wewnętrzny ciąg pieszo-jezdny o szerokości 5m, co wskazuje na to, że w sytuacji gdy poruszają się po nim samochody ciężarowe, pozwany nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne uszkodzenia. Pomimo to, próby wymiany wskazanej kostki zostały pozwanemu uniemożliwiona. W zakresie wad wentylacji i kominów naprawy u powoda zostały wykonane. Powód do lipca 2006 r. nie zgłaszał wad dotyczących izolacji akustycznej budynku, chociaż użytkuje segment od grudnia 2004 r. a więc nie dochował wskazanego w art. 563 § 1 k.c. terminu do zgłoszenia wady w terminie 1 miesiąca od jej wykrycia. Ponadto powód dopuścił się samowoli budowlanej adaptując poddasze do celów mieszkalnych i powiększył otwory w stropie odgradzającym pierwotną kondygnację od pomieszczeń pierwotnie użytkowych spowodowało pogorszenie izolacji akustycznej budynków.

W piśmie z dnia 5 marca 2011 roku powód wskazał, iż swoje roszczenia opiera na treści art. 471 kc, czyli roszczeniach odszkodowawczych, a nie wadach z tytułu rękojmi. Podkreślił, że na tle nienależytego wykonania przez pozwanego umowy odniósł poważne szkody, które zgodnie z przeprowadzonymi w sprawie opiniami biegłych mogą być naprawione poprzez przeprowadzenie robót o wartości przekraczającej żądanie pozwu.

Wyrokiem z dnia 21 maja 2012 roku Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie zasądził na rzecz powoda M. M. (1) od pozwanego P. T. kwotę 45.319,14 zł, wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 9 marca 2011 roku do dnia zapłaty (I.); oddalił powództwo w pozostałej części (II.); zasądził na rzecz powoda M. M. (1) od pozwanego P. T. kwotę 9283 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (III.) i nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie od pozwanego P. T. kwotę 2290,55 zł, tytułem kosztów sądowych (IV.).

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na ustalonym w sposób następujący stanie faktycznym:

Pozwany P. T. prowadzący firmę developerską, w latach 2000 - 2001 nabył od Gminy (...) nieruchomości położone przy ul. (...) i przy ul. (...) w S., składające się z działek (...) (które następnie uległy podziałowi) z przeznaczeniem na zabudowę budynkami jednorodzinnymi. P. T. był poinformowany o tym, iż działka kupowanego terenu może wymagać regulacji stosunków wodnych w zakresie regulacji poziomu wód opadowych. W przypadku konieczności wykonania urządzeń melioracji szczegółowych nabywca realizować je winien we własnym zakresie.

Dla przedmiotowej inwestycji z dnia 7 sierpnia 2002 roku Urząd Miejski w S. wydał decyzję nr (...) o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Decyzja ta nie określała sposobu odwodnienia działki. (...) Sp. z o.o. w S. jako zarządca sieci kanalizacyjnych nie ustalił warunków odprowadzania wód opadowych, z uwagi na brak miejskiej sieci kanalizacyjnej w tym rejonie.

Projekt budowlany osiedla domków jednorodzinnych, na podstawie którego zostało potem wydane pozwolenie na budowę został sporządzony przez firmę (...). Dokumentacja projektowa nie zawierała projektu zagospodarowania terenu, a w projekcie brak było kompleksowego systemu odprowadzania nadmiaru wody, nie zawierała jej także zamienna dokumentacja techniczna. Zgodnie z pkt 5.7.8. opisu technicznego z uwagi na brak możliwości grawitacyjnego odprowadzenia wody opadowej do kanalizacji ogólnospławnej, wody deszczowe z dachów odprowadzane miały być za pomocą rur spustowych na teren działki, której powierzchnia ekologicznie czynna wynosiła ponad 51 % powierzchni całkowitej działki. W dniu 13 grudnia 2002 roku została wydana decyzja nr (...) o zatwierdzeniu projektu budowlanego. W dniu 07 marca 2003 roku rozpoczęła się budowa osiedla. W dniu 29 grudnia 2004 roku zostało złożone zawiadomienie o zakończeniu budowy.

Teren, na którym posadowione jest osiedle jest znacznie zróżnicowany co do poziomów, różnica poziomów pomiędzy wjazdem na teren osiedla, a poziomem ciągu pieczo-jezdnego wynosi około 4 m., ponadto istnieje ryzyko spływu wód na teren osiedla z terenów sąsiednich.

W podłożu terenu, na którym posadowione jest osiedle występują nasypy niekontrolowane, zbudowane z różnego rodzaju gruntu, poniżej których występują prawdopodobnie resztki halocenijskich osadów jeziornych oraz utwory

zastoiskowe reprezentowane przez gliny pylaste oraz piaski drobne. Warunki wodne występujące na przedmiotowym terenie są niekorzystne.

W dokumentacji powykonawczej dołączonej do wniosku o zakończeniu budowy zamieszczone są szkice usytuowania i zestawienia długości sieci kanalizacji deszczowej wykonanej z rur PVC 160 mm o łącznej długości 188,66 m, a także szkice usytuowania trzech studni betonowych o średnicy 1200 mm. Lokalizację sieci kanalizacji deszczowej i studni naniesiono na wtórniku geodezyjnym powykonawczym, brak jest jednak rzędnych usytuowania sieci oraz studni bez rzędnych pokrywy i dna studni oraz odcinka sieci kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody opadowe z odwodnienia dachów i zejść do piwnic i garaży od strony ogródków segmentów (...). Na etapie projektowania osiedla nie rozpoznano szczegółowo warunków gruntowo-wodnych, został on oparty jedynie o wstępną opinię geologiczną. Podstawę ustalenia warunków gruntowo-wodnych na etapie projektowania osiedla stanowiła dokumentacja geotechniczna podłoża terenu lokalizacji przedmiotowych budynków, opracowana przez C. K.. Według zalecenia autorki rozpoznanie przeprowadzone w ramach opracowanej dokumentacji mogło służyć jedynie do opracowania koncepcji lokalizacji projektowanych budynków mieszkalnych. Na etapie projektowania osiedla nie rozpoznano szczegółowo warunków gruntowo-wodnych, stąd projekt budowlany został opracowany jedynie w oparciu o wstępną opinię geologiczną. Zgodnie z powyższą dokumentacją geologiczną w podłożu terenu występują piaski gliniaste często z przewarstwieniem pyłów piaszczystych, piasków pylastych i z domieszką kredy, a także gliny piaszczyste, gliny i gliny pylaste.

Powód M. M. (1) podpisał umowę kupna segmentu nr (...) przy ul. (...) z P. T. w dniu 29 grudnia 2004 roku. We własnym zakresie dostosował do potrzeb mieszkaniowych poddasze.

W toku zamieszkiwania w budynku powodowie zauważyli dużą akustykę wnętrza oraz inne wady w postaci pękania murów i murków dzielących tereny poszczególnych segmentów, nawiew przez kratki wentylacyjne w kominie, zawilgocenie ściany na I piętrze przy kominie. Powód zaczął też zwracać uwagę na to, iż droga dojazdowa zbudowana z bloczków betonowych jest nierówna, a w miejscach postojowych zapada się.

Po opadach deszczu zalewane było pomieszczenie piwniczne i garażowe, a także okoliczne grunty.

Podobne wady stwierdzali także właściciele pozostałych segmentów na tym osiedlu.

O stwierdzanych wadach powód, oraz właściciele innych segmentów informowali pozwanego zarówno w formie pisemnej jak i ustnej.

W dniu 22 września 2005 roku doszło do spotkania mieszkańców reprezentowanych przez K. B. z wykonawcą P. T., celem omówienia sposobu naprawy stwierdzonych usterek.

Do głównych usterek obejmujących wszystkie segmenty należały: niewłaściwy sposób odwodnienia terenu, wadliwie działający system wentylacji w budynkach, znaczna akustyka w budynkach, zapadnięta droga w miejscach postojowych.

Pozwany przystąpił do częściowego likwidowania usterek takich jak naprawa domofonów i bramy wjazdowej. Pozwany przystąpił również do usuwania wady kominów, ale nie przeprowadził tych prac w pełni i prawidłowo.

W międzyczasie prowadzona była wymiana pism pomiędzy wykonawcą a mieszkańcami osiedla.

Powód w związku z niezadawalającym wykonaniem napraw przez pozwanego zlecił sporządzenie prywatnej opinii przez biegłego z zakresu budownictwa A. S., który w opinii z lipca 2006 roku wycenił szacowany koszt całkowitych napraw.

W związku z ujawnieniem wad systemu odprowadzającego wody opadowe, po przekazaniu osiedla do użytkowania, mieszkańcy osiedla wystąpili do powiatowego organu nadzoru budowlanego o sprawdzenie zgodności wykonania odwodnienia terenu z projektem budowlanym. W protokole z oględzin, które odbyły się w dniu 10 marca 2006 roku,

w obecności komisji budowlanej (dwóch przedstawicieli (...)), pozwanego oraz mieszkańców (zamieszczonym w aktach sprawy organu nadzoru budowlanego) stwierdzono, że pozwany przekroczył zakres zatwierdzonego projektu budowlanego, wykonując sieć kanalizacji deszczowej. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w dniu 14 marca 2006 roku wydał decyzję, w trybie art. 51 ustawy Prawo budowlane, nakazującą pozwanemu oraz wszystkim właścicielom nieruchomości przy ul. (...) oraz (...), w terminie do dnia 30 czerwca 2006 roku, przedłożenie oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz sporządzenie inwentaryzacji powykonawczej wykonanych robót budowlanych wraz z oceną stanu technicznego o prawidłowości ich wykonania, w szczególności pod kątem spełnienia postanowień art. 5 ustawy Prawo budowlane.

W dniu 27 marca 2006 r. pełnomocnik mieszkańców złożył odwołanie od tej decyzji, w którym wnosił, aby jedynym podmiotem zobowiązanym nakazem decyzji był pozwany. (...) Inspektor Nadzoru Budowlanego w dniu 8 maja 2006 roku wydał decyzję, w której uchylił zaskarżoną decyzję i w całości i umorzył postępowanie organu I instancji ze względu na zły tryb postępowania organu I instancji. Zdaniem organu, w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany jest w nieodpowiednim stanie technicznym lub użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, środowisku lub bezpieczeństwu mienia, zastosowanie ma przepis art. 61 ust. 1, zgodnie z którym właściwy organ może nakazać w drodze decyzji, usunięcie nieprawidłowości, określając termin wykonania obowiązku.

Pozwany w związku z podtopieniami zaproponował mieszkańcom dwa systemy odprowadzania nadmiaru wody. Pierwszy polegać miał na podłączenie odprowadzania wody opadowej do miejskiej sieci kanalizacyjnej, natomiast drugie rozwiązanie przewidywało odprowadzenie wody na teren przyległych ogródków działkowych. Pierwszego z tych planów pozwany nie zrealizował przekazując mieszkańcom informacje o niemożności ustalenia właściciela infrastruktury kanalizacyjnej będącej częścią terenu ogródków działkowych. Właścicielem była Gmina (...). Na podłączeniu korytek odpływowych do sieci kanalizacji deszczowej w budynku przy (...), umieszczone są zawory przeciwwzalewowe (wykonane na koszt mieszkańców), które zabezpieczają przed cofaniem się wód opadowych z sieci kanalizacyjnej do tych korytek. Segmenty (...) są bardziej narażone na bezpośrednie zalewanie garaży wodami opadowymi, szczególnie segmenty (...), gdzie wody opadowe przedostają się na posadzkę garażu po wypełnieniu korytek odwadniających i podpiętrzeniu powyżej poziomu progu przy drzwiach do garażu, a także na posadzkę piwnicy od strony tarasu.

W segmencie powoda zalewany jest garaż, pomieszczenie piwniczne pod tarasem, ulegają zawilgoceniu ściany od strony ogrodu na wysokości 1 m.

Odprowadzanie wód opadowych z dachów i wejść do garażu ma miejsce od strony ogródków przy segmentach (...), choć sieć kanalizacji deszczowej nie została zinwentaryzowana w dokumentacji. Z inicjatywy K. B. zajmującego segment (...) w 2006 roku nastąpiło zamontowanie studni pompy do odprowadzania wód deszczowych w kierunku ogródków działkowych oraz dwóch pomp osadnikowych (przelewowych). Przepompownia została usytuowana w studziencie osadnikowej, obecnie studzienka pełni rolę osadnika. Zanieczyszczenia zebrane przez przepompownie kierowane są na teren ogródków działkowych. System ten jednak ze względu na znaczne zanieczyszczenia ma charakter prowizoryczny. Pozwany zamontował pompę używaną, remont kapitalny pompy został przeprowadzony we wrześniu 2009 roku. Udrażnianie, czyszczenie kanalizacji i usuwanie osadu wykonywane jest przez pracowników (...), na zlecenie mieszkańców osiedla.

W 2007 roku i kolejnych latach pozwany nadal usiłował usunąć usterki wybudowanych przez siebie segmentów, doszło do montażu ław kominiarskich i dodatkowego systemu odprowadzania wody przed poszczególnymi segmentami. W przypadku segmentu powoda pozwany wykonał w pomieszczeniu gospodarczym, pod schodami w części piwnicznej segmentu, studnię odwadniającą, która odbiera wodę gruntową z drenażu wybudowanego pod płytą fundamentową.

W tym czasie mieszkańcy rozpoczęli dochodzenie kwot wynikających z kosztów koniecznych napraw przeciwko pozwanemu.

Pozwany zlecił firmie (...) sporządzenie projektu nowego odprowadzania wody, przewidującą przepompowywanie nadmiaru opadów do systemu kanalizacyjnego znajdującego się na terenie ogródków działkowych.

Pozwany w dniu 30 czerwca 2009 roku na spotkaniu w obecności części mieszkańców osiedla oraz pełnomocników stron zobowiązał się usunąć problem związany z odwodnieniem osiedla na swój koszt oraz pokryć koszty wykonania projektu.

Projekt budowlany przyłącza kanalizacji deszczowej został opracowany w październiku 2009 roku przez (...), na zlecenie pozwanego, projekt ten zakłada przebudowę studni chłonnej na przepompownię wód opadowych oraz przepompowanie wód opadowych z terenu osiedla do sieci kanalizacji deszczowej w ul. (...), zgodnie z warunkami technicznymi, wydanymi przez (...).

W projekcie brak jest obliczeń ilości wód opadowych, uzasadniających dobór pompy. Przyjęto pompę o wydajności $9 \text{ dm}^{(3)}/\text{s}$ ($32,4 \text{ m}^{(3)}/\text{h}$), nieznacznie tylko większej od wydajności pompy istniejącej oraz wysokości podnoszenia $2,7 \text{ m} / \text{h}$. W projekcie budowlanym opracowanym przez (...), w październiku 2009 roku, nie przedstawiono kompleksowego i skutecznego rozwiązania systemu odprowadzenia wód opadowych z terenu osiedla, w tym brak warunków technicznych podłączenia do sieci miejskiej, jak również uzgodnienia miejsca włączenia przez (...), a także uzgodnień z właścicielem terenu, na którym planowane jest przeprowadzenie sieci.

Wadą fizyczną całego osiedla domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, położonego w S. przy ul. (...) jest brak rozwiązania systemu odwodnienia terenu osiedla, zgodnie z obowiązującymi przepisami i wiedzą techniczną, stosownego do istniejącego ukształtowania terenu oraz warunków gruntowo-wodnych. Wadą fizyczną wszystkich segmentów budynków mieszkalnych przy ul. (...), jest brak odwodnienia pomieszczeń wodomierza głównego, natomiast dodatkową wadą segmentu powoda jest brak skutecznego zabezpieczenia przed napływem wód gruntowych.

Projekt budowlany, na podstawie którego uzyskano pozwolenie na budowę przedmiotowego osiedla, nie przewidywał kompleksowego wykonania systemu odprowadzania wód opadowych z terenu osiedla. Przy braku możliwości odprowadzenia wód opadowych terenu osiedla do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, w związku ze specyficznym ukształtowaniem terenu oraz brakiem dokładnego rozpoznania warunków gruntowo-wodnych, należało odstąpić od projektowania budynków podpiwniczonych. Wadliwe wykonanie systemu odprowadzania wód opadowych z terenu osiedla powoduje podtopienie piwnic i garaży budynków. Segmenty (...) podczas intensywnych opadów są narażone na bezpośrednie zalewanie wodami opadowymi. Segment powoda (...) jest narażony na zalewanie wodami gruntowymi, wskutek podniesienia poziomu wody gruntowej. Wykonane obecnie odwodnienie piwnic w segmencie powoda jest rozwiązaniem prowizorycznym, niespełniającym wymogów technicznych, a także w przepisach dotyczących wykonania i eksploatacji drenażu. Segmenty (...) są także narażone na zalewanie piwnic poprzez wpusty ściekowe służące do odwodnienia wejść do piwnic, wskutek podpiętrzenia wód opadowych w przewodzie kanalizacyjnym usytuowanym wzdłuż budynku, od strony ogródków przydomowych. Przyczyną powyższego jest zbyt mała wydajność istniejącego systemu kanalizacyjnego, a także zanieczyszczenie przewodów kanalizacyjnych. Pozwany nie wykonał studzienek kanalizacyjnych połączeniowych i rewizyjnych na trasie przewodów osiedlowej sieci kanalizacji deszczowej, stąd brak dostępu do ich czyszczenia. Użytkowanie aktualnie istniejącego systemu odprowadzenia wód opadowych odbywa się z naruszeniem art. 61 ustawy Prawo budowlane oraz art. 29 ustawy Prawo wodne.

Obecnie jedynym możliwym i realnym sposobem odprowadzenia wód opadowych z terenu osiedla jest ich włączenie do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej ułożonej przy ul. (...) wykonanej przez (...) w S.. Nowy i skuteczny system odprowadzania nadmiaru wody z osiedla wymaga budowy nowej przepompowni głównej wód opadowych wraz ze zbiornikiem czerpalnym przepompowni, budowy rurociągu tłoczego wzdłuż granicy z ogródkami działkowymi, studni rozprężnej oraz odcinka sieci grawitacyjnej między studnią, a miejscem podłączenia do sieci, przebudowy

istniejącej sieci kanalizacyjnej, budowy nowych pompowni domowych w garażach segmentów oraz zamontowania brakujących kształni rewizyjnych.

Z uwagi na zróżnicowanie ukształtowania wysokościowego terenu osiedla oraz lokalizację garaży w podpiwniczeniach budynków, występuje konieczność uzyskania bardzo wysokiego stopnia niezawodności działania systemu odprowadzania wód opadowych z terenu osiedla w czasie intensywnych opadów. Ponadto teren osiedla położony jest w niecce, stąd w sytuacji przepełnienia miejskiej sieci kanalizacji deszczowej podczas deszczu nawalnego może dochodzić również do bezpośredniego zalewania terenu osiedla wodami opadowymi z terenów sąsiednich.

Dla nieskuteczności odprowadzania wód opadowych bez znaczenia pozostaje fakt zagospodarowania przez mieszkańców części terenów zielonych na miejsca postojowe dla samochodów. Powyższe wynika z faktu, iż powierzchnia terenów zielonych zagospodarowanych na ten cel jest niewielka, a dodatkowo miejsca postojowe wykonane zostały z ażurowej kostki.

Koszt szacunkowy tych robót wynosi 137.155 zł netto na wszystkie segmenty, a udział przypadający na powoda wynosi 13.715 zł.

W segmencie powoda występuje wada przenoszenia dźwięków powietrznych przez ścianę oddzielającą segment powoda od segmentu sąsiedniego.

Poszczególne segmenty jako domki jednorodzinne są oddzielone od siebie wspólną ścianą z pustaków porotherm. Ma ona grubość 25 cm + obustronny tynk przeważnie gipsowy. Ściany tego typu rozdzielają segmenty na całej ich wysokości. Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród budowlanych są obligatoryjne do stosowania. Przegrody zewnętrzne i wewnętrzne budynku powinny mieć izolacyjność akustyczną nie mniejszą od wymaganej w normie PN-B-02151-3:1999. P. z uwagi na małą gęstość (brak możliwości ścisłego określenia ponieważ nie podano w projekcie budowlanym sortymentu zgodnie z PN-B-12069:1998 i PN-B-12069:1998/Az1:2002) nie spełnia wymogu izolacyjności akustycznej określonej w przywołanej normie.

Przeróbki dokonane w segmencie mieszkalnym powoda, nie ingerujące w ścianę oddzielającą segmenty nie wywierają żadnego wpływu na izolacyjność akustyczną przegrody.

Koszt izolacji akustycznej w ramach segmentu powoda wynosi 7768,40 zł.

Wykonane w segmencie powoda kominy wentylacyjne i spalinowe nie spełniają warunków technicznego wykonania i odbioru robót kominiarskich. Posiadają one wady polegające na nieszczelności w miejscach zamontowania kratki wentylacyjnych, komin w pionie C jest wyprowadzony za nisko w stosunku do połaci dachu głównego i lukarny, niewłaściwe jest przedłużenie kanałów na pionie C, wkład kominowy ze stali nierdzewnej łączony na śruby jest pouszkadzany, w pionie kominowym B sprowadzenie komina nastąpiło do jednego szachtu.

Dla zachowania prawidłowej wentylacji pomieszczeń konieczne jest także zamontowanie kratki nawiewnych w drzwiach kotłowni i sanitariatów.

Koszt usprawnienia wentylacji poprzez przebudowę komina i wmontowanie kratki wynosi 5920,40 zł (5409,47 zł + 510,93 zł) odnośnie segmentu powoda.

Nawierzchnię ciągu pieszo-jezdnego osiedla stanowi czerwona kostka Pol-bruku o grubości 60 mm. Droga nie odpowiada żadnym parametrom technicznym określonym w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. W szczególności droga ta nie spełnia warunków technicznych określonych w załączniku nr 6 do rozporządzenia. Dla uzyskania prawidłowych parametrów drogi w obrębie całego osiedla konieczne jest rozebranie istniejącej nawierzchni wraz z podbudową i wykonania na nowo z właściwych materiałów. Dla ruchu KR 2 i grupy podłoża G3 należy wykonać warstwę ścieralną z kostki brukowej betonowej grubości 8 cm, podsypkę cementowo-piaskową gr 3 cm, podbudowę zasadniczą z kruszywa łamliwego stabilizowanego mechanicznie o gr 30 cm, i ze

względu na konieczność spełnienia warunków mrozoodpornych pod podbudowę należy wykonać warstwę ulepszanego podłoża z gruntu stabilizowanego cementem o $R_m=2,5$ Mpa.

Całkowity koszt przebudowy drogi wewnątrzosiedlowej wraz z projektem wynosi 215.740 zł (208.532 zł + 7208 zł), a udział przypadający na powoda 21.574 zł.

W projekcie brak jest projektowego rozwiązania posadowienia i fundamentu pod ścianki murowane oddzielające segmenty. Powodem pęknięcia ścianek jest niekontrolowane osiadanie gruntu, niewłaściwie zabrojoną konstrukcyjnie fundament. Naprawa tego uszkodzenia możliwa jest przez podbicie fundamentów, a następnie zaszpachlowanie pęknięć zaprawą elastyczną.

Koszt tej naprawy dla segmentu powoda wynosi 855,33 zł.

W wyniku zalań pomieszczeń garażu i kotłowni w segmencie powoda na ścianach tych pomieszczeń wystąpiły zacieki.

Koszt ich usunięcia wynosi 917,33 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uznał roszczenie powoda za zasadne w całości.

Wskazał, że swoje roszczenia wobec pozwanego powód początkowo wywodził z tytułu uprawnienia w zakresie rękojmi za wady fizyczne rzeczy nabytej. Jednak w piśmie z dnia 5 marca 2011 roku nie zmieniając faktycznych podstaw swojego powództwa oparł je o treść art. 471 kc.

Na wstępie Sąd wskazał, iż zgodnie z reżimem odpowiedzialności odszkodowawczej opartej o przepis art. 471 kc, 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.

Sąd wskazał, że bezspornym w niniejszej sprawie był fakt zakupu przez powoda przedmiotowej działki wraz z budynkiem na niej posadowionym oraz fakt wystąpienia wad w zakresie odpływu wód opadowych, które pozwany usiłował naprawić we własnym zakresie.

Nie budzą także wątpliwości oraz nie są objęte sporem okoliczności dotyczące występowania innych licznych wad w budynkach na osiedlu przy ul. (...) budowanych przez pozwanego oraz prób ich naprawy przez developera w latach 2006 - 2007. Dotyczy to jednak poszczególnych wad segmentów, domofonu i innych usterek wskazanych w pismach, które strony w tym okresie wymieniały między sobą.

Zasadniczym sporem był natomiast objęty zakres wad związanych z akustyką, wentylacją segmentu, nawierzchnią kostki na przejeździe do segmentów oraz sposób usunięcia wady w postaci braku właściwego odprowadzania nadmiaru wody z terenu osiedla i koszt ich usunięcia.

Sąd wskazał, że w zakresie ustalania istniejących wad poszczególnych segmentów, a także wad obejmujących wszystkie segmenty jako całość, istotnym dowodem były przeprowadzane w sprawie dowody z opinii biegłych sądowych, a także dowody z opinii przeprowadzanych na gruncie innych spraw prowadzonych pomiędzy P. T. jako pozwanym, a innymi mieszkańcami osiedla, choć te opinie - jako dokumenty prywatne na gruncie przedmiotowej sprawy - miały jedynie charakter pomocniczy i porównawczy.

Inne dowody w postaci zgromadzonej w sprawie dokumentacji obejmującej głównie wymianę korespondencji pomiędzy stronami, obrazują fakt wystąpienia wad budynków, które były przedmiotem wieloletniego sporu developera i powoda, co w rezultacie doprowadziło do utraty zaufania mieszkańców wybudowanego osiedla do działań pozwanego w zakresie sposobu usuwania wad.

W ocenie Sądu decydujące znaczenie dla rozstrzygnięcia o istnieniu wad i szacowanych kosztach szkód przez nie wywołanych miały wskazane wyżej opinie biegłych sporządzone przez biegłą z zakresu sieci i instalacji sanitarnych I.

Ż. (1) oraz rzeczoznawcę budowlanego A. M. (1). Biegli ci, w zakresie zleconych im przez Sąd czynności, wypowiadali się w sprawie wielokrotnie w formie opinii pisemnych, pisemnych opinii uzupełniających, a także byli przesłuchiwani na rozprawach, celem odniesienia się do zarzutów, jakie składała strona pozwana.

Zwrócono uwagę, że strona postępowania może w zasadzie dowolnie kwestionować zawarte w opinii wnioski, lecz w sytuacji gdy jest ona spójna, nie zawiera sprzeczności zarzuty takie, nawet natury merytorycznej nie są środkami wystarczającymi dla jej podważenia, gdyż nie mogą skutecznie podważać zakresu wiedzy specjalistycznej biegłego. Innym słowy rzeczowa i logicznie uzasadniona opinia biegłego sądowego nie może być skutecznie kwestionowana tylko i wyłącznie dlatego, że jest niekorzystna dla jeden ze stron postępowania.

Sąd zważył, że w niniejszej sprawie strona pozwana kwestionowała przedstawione opinie zarówno pod względem kompetencji biegłych, sposobu przeprowadzania przez nich oględzin, wniosków co do istnienia wad oraz wyliczonych przez nich kosztów naprawy. Co istotne zarzuty te - zwłaszcza w zakresie wad odwodnienia - sprowadzały się jedynie do przedstawiania konkurencyjnych rozwiązań, powodujących w istocie mniejsze koszty. Pomimo obszerności zarzutów, w ocenie Sądu, pozwany nie zdołał zdyskredytować wniosków płynących z opinii biegłych, które miały także merytoryczne wsparcie w przedłożonych do sprawy opiniach innych biegłych, sporządzonych do spraw mieszkańców osiedla przeciwko pozwanemu, odnoszące się do tych samych wad wspólnych dla całego osiedla - braku odpowiedniego odwodnienia, kwestii akustyki, wad wentylacji oraz zapadnięć bloczków na drodze osiedlowej. W ocenie Sądu opinie te były spójne, logiczne, cechowały się także przejrzystością, ponadto nie zawierały sprzeczności, a wynikające z nich wnioski co do istniejących wad osiedla zwłaszcza w zakresie wad odwodnienia były w zasadzie tożsame. Z tego względu stanowiły one podstawę rozważań Sądu, a także ustaleń faktycznych odnoszących się do wad budynków.

W zakresie niedostatecznego odwodnienia terenu osiedla najszerzej wypowiadała się biegła I. Ż. (2). Stwierdziła, wskazując że zarówno obecnie istniejący system odprowadzania wody, 'który określiła jako prowizoryczny oraz planowany przez pozwanego system przeznaczony do zainstalowania na terenie ul. (...), ze względu na specyficzne ukształtowanie terenu, na którym posadowione jest osiedle, są niewystarczające dla potrzeb odprowadzania całej wody opadowej z terenu osiedla. W opinii biegła podkreśliła, iż taki stan rzeczy, który skutkuje zalewaniem piwnic oraz terenów ogródków budynków nie jest charakterystyczny tylko dla silnych nawałnic, ale dla normalnie występujących opadów deszczu. Co istotne nadmiar wody, obecnie nieodprowadzany w wystarczającym stopniu powoduje nie tylko zalewanie piwnic i garaży skutkując zaleganiem w nim wody, ale przyczynia się także do zjawiska wsiąkania wody w grunt powodując zwilgocenie ścian pomieszczeń położonych poniżej parteru, a także podmywanie kostki brukowej na drodze dojazdowej.

W odpowiedzi na zarzuty strony pozwanej biegła w sposób wyczerpujący podała argumenty przemawiające za uznaniem, iż system odwodnienia przedstawiony przez pozwanego, którego autorem jest firma (...) z 2009 roku nie jest systemem w pełni skutecznym, tj. wystarczającym na co najmniej 50 lat sprawnego funkcjonowania.

Jednocześnie Sąd podkreślił, że problem nieodpowiedniego odprowadzania wody obejmuje bezpośrednio powoda z uwagi na to, że jego piwnica i garaż ulegały zalaniom mimo zainstalowanej bezpośrednio w budynku powoda pompy. Jak już wspomniano wyżej problem dotyczy całego osiedla, a skutki, choć najbardziej uciążliwe dla mieszkańców ul. (...) i dwóch segmentów na ul. (...) zalewanych bardzo często przez wodę opadową, obejmują także występowanie zwilgocenia ścian we wszystkich budynkach co skutkować może rozwojem pleśni i innych grzybów niebezpiecznych dla zdrowia. Nie ulega więc wątpliwości, iż wskazany problem z odwodnieniem terenu obejmuje wszystkie segmenty ul. (...), więc powinien być usunięty w sposób umożliwiający normalne używanie budynków i ogródków przy nich się znajdujących.

Sąd stwierdził, że naprawa tej wady powinna nastąpić na koszt pozwanego, który w projekcie osiedla nie przewidział, a później także nie zapewnił prawidłowego systemu odprowadzania wody.

Odnosząc się do problemu akustyki, który podlegał ocenie przez biegłego z zakresu budownictwa A. M. (1) Sąd uznał, że system zapewniający prywatność w poszczególnych segmentach, w szczególności chroniący przed zbyt

dużym przenikaniem dźwięków nie został wykonany na etapie budowania segmentów w sposób prawidłowy. Wynika to z niedostatecznej izolacji pomiędzy segmentami. Biegły uznał, że przy wskazanym przez niego w opinii systemie zabudowy nie zostały zachowane warunki akustyczne do stałego zamieszkiwania ludzi. Wada o charakterze akustycznym nie wynika z subiektywnych odczuć powoda czy też innych mieszkańców segmentów, a jest wynikiem pierwotnego błędu konstrukcyjnego. Na tym tle także niezasadne wydają się być twierdzenia pozwanego, jakoby jedynie fakt przystosowania poddasza przez powoda do warunków użytkowych powodował efekt zwiększonej akustyki. Nie jest wykluczone, że przebudowa wykonana przez powoda mogła mieć wpływ na ich odczucia w zakresie zwiększonej akustyczności, jednak nie była ona jego bezpośrednią przyczyną. W takim stanie rzeczy nie ulega wątpliwości, że także pozwany powinien odpowiadać za swój błąd konstrukcyjny polegający na przyjęciu niewystarczającej izolacji akustycznej.

Następnie podniesiono, że ocena biegłego co do systemu wentylacji także wskazuje na jego nieprawidłowe działanie, które objawia się między innymi nawiewaniem zimnego powietrza do wnętrza budynku. Znajduje też pełne oparcie w ocenie tej instalacji wydanej przez Zakład (...) w ramach przeprowadzanej kontroli. Jest to wynikiem wybudowania przez pozwanego zbyt krótkich kominów w segmentach oraz braku krutek umożliwiających regulację przepływu powietrza.

Biegły uznał także, iż wady wykazuje powierzchnia pieszo-jezdna osiedla, która jest niewystarczająca dla możliwości poruszania się po niej również samochodów osobowych. Z opinii tej wynika, iż nieprawidłowości wykonana całego systemu pieszo-jezdnego może powodować zapadanie się kostki także bez udziału samochodów ciężarowych, a tylko w wyniku oddziaływania na kostkę samochodów osobowych, czyli zwykłego używania. Trudno też zaakceptować zarzuty pozwanego, w świetle których to sporadyczny wjazd pojazdów o zwiększonej masie własnej (np. pojazdy wykorzystywane do przeprowadzki mieszkańców) doprowadził do uszkodzeń w nawierzchni. Oczywistym bowiem - nawet dla laika - jest, że taka nawierzchnia nie powinna się deformować od tego typu zdarzeń. Jeżeli nawet tak się dzieje, to stwierdzić trzeba, że nie spełnia ona swego celu i jest niewłaściwie wykonana.

Sąd podzielił także stanowisko biegłego co do wady przejawiającej się pękaniem ścianek murowanych dzielących segmenty.

Odnosząc się do argumentów pozwanego, które wskazywały, że projekt zawierający powyższe założenia budowlane w tym system odwadniania, izolacji akustycznej oraz kominów zostały zatwierdzone przez odpowiednie organy i zostało wydane pozwolenie na budowę, to w okolicznościach sprawy Sąd uznał je za nieuzasadnione. Wydanie zgody na budowę nie powoduje, bowiem powstania domniemania pełnej zgodności wszystkich zawartych tam rozwiązań ze sztuką budowlaną, zwłaszcza takiego, które nie mogło być obalone wykazaniem braku skuteczności działania tych systemów przy ich normalnym użytkowaniu.

Sąd uznał, że w przedmiotowej sprawie strona powodowa wykazała w sposób wyczerpujący, iż przyjęte przez pozwanego już na etapie projektowania, wykonania, a następnie naprawy usterek rozwiązania budowlane były niewystarczające, by można było uznać, że są w pełni skuteczne i spełniają swoją rolę. Widoczne jest to nie tylko w skutkach tych wad w postaci: notorycznego zalewania położonych poniżej powierzchni gruntu pomieszczeń segmentów przy ul. (...) oraz działek, złej akustyce, zapadania się drogi osiedlowej, czy wywiewania przez otwory wentylacyjne zimnego powietrza do wnętrza budynków, ale także w samej istocie konstrukcji przyjętej na etapie projektowania, a później wykonania, za co odpowiada pozwany.

Biegli zgodnie wskazali, iż przyjęte przez pozwanego rozwiązania nie sprawdzają się i są niezgodne ze sztuką budowlaną gdyż powodują uciążliwość dla mieszkańców segmentów. Biegli podkreślali też, że wiele z nich zostało zrealizowanych wręcz w warunkach samowoli budowlanej. Fakt pierwotnego zatwierdzenia planów osiedla, po stwierdzeniu w praktyce ich nieskuteczności nie może niweczyć roszczeń powodów, z tego względu, że projekt taki uznano za wystarczający.

Sąd uznał, iż koszt usunięcia wskazanych wyżej wad przez powoda, umożliwiający mu normalne korzystanie z budynku oraz drogi dojazdowej bez uciążliwości, będących skutkiem zaniedbań na etapie projektowania i budowania osiedla, stanowi w istocie szkodę, do której naprawienia obowiązany jest pozwany jako wykonawca.

Sąd zwrócił także uwagę na kolejny przytaczany przez pozwanego argument, zgodnie z którym powód, wybierając sposób realizacji swoich uprawnień poprzez naprawienie wad, pozbawił się prawa do dochodzenia kwoty pieniężnej do czasu skutecznego ukończenia przez pozwanego wszystkich napraw. Choć argument ten był podnoszony na etapie, w którym powód dochodził swoich roszczeń z tytułu rękojmi za wady, obecnie podobny tryb postępowania wynika z treści art. 363 § 1 kc, zgodnie z którym wybór sposobu naprawienia szkody należy do poszkodowanego. Zgodne z tym przepisem poszkodowany może domagać się przewrócenia stanu poprzedniego bądź zapłaty sumy pieniężnej.

W okolicznościach niniejszej sprawy z treści pozwu oraz zmiany podstawy roszczenia wynika, iż powód wybrał formę pieniężną. Za tą interpretacją przemawia także fakt, iż pomimo początkowych prób naprawy usterek, na prośbę mieszkańców osiedla pozwany, aż do chwili obecnej nie był w stanie skutecznie naprawić stwierdzonych wad. Częściowo był to wynik braku zaufania mieszkańców do kolejnych projektów pozwanego, jednak nawet przedkładane przez niego projekty poprawy choćby systemu odprowadzania wody okazały się niewystarczające dla potrzeb osiedla, co stwierdzili biegli. Nielogicznym byłoby oczekiwanie od powoda, by zaniechał dochodzenia roszczeń pieniężnych w sytuacji, gdy pozwany nie był w stanie przez tyle lat skutecznie naprawić wadliwie działających rozwiązań budowlanych na osiedlu. Tak więc nieskuteczność pozwanego w tej dziedzinie tym bardziej wskazuje na zasadność dochodzonego roszczenia typu odszkodowawczego w formie pieniężnej, dającego powodowi faktyczną możliwość dokonania napraw we własnym zakresie, z uwzględnieniem uwag zawartych w dostarczanych im także opiniach biegłych.

Następnie Sąd odwołał się do treści art. 361 § 1 kc i stwierdził, że wskazane wyżej usterki, odczuwalne przez powoda, stanowiły normalne następstwa zaniedbań pozwanego, a więc były także naturalnymi następstwami braków w procesie projektowania i budowania budynków i drogi.

Sąd uznał więc zasadność roszczeń odszkodowawczych powoda w zakresie ich usunięcia kierowanych do pozwanego jako osoby odpowiedzialnej za sposób wykonania całego osiedla i poszczególnych segmentów.

Na koniec tej części rozważań Sąd podniósł, iż w jego ocenie zadaniem profesjonalnie działającego przedsiębiorcy zajmującego się tak niezwykle ważną gałęzią gospodarki, jaką jest budownictwo mieszkaniowe, jest takie prowadzenie podejmowanych projektów, które pozwoli osiągnąć cel tego typu inwestycji, jakim jest spokojne, bezpieczne i zgodne z przeznaczeniem zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych jego klientów. Nie sposób zatem akceptować postępowania, polegającego na zakupie stosunkowo trudnych do zabudowy gruntów, a następnie ich zabudowy, wprowadzając przez prawem dopuszczalne metody, to jednak nie przystające do realiów konkretnego przypadku. Takie działanie, którego skutki dla mieszkańców są do zauważania dopiero po zasiedleniu, prowadzi w prostej linii do wyrządzenia szkody, która wyraża się w kosztach, jakie właściciele muszą ponieść, aby ów cel, który sobie pierwotnie obrali na etapie angażowania się w inwestycję, został osiągnięty.

Uznając zasadność wniosków biegłych w zakresie istnienia usterek wskazanych wyżej, Sąd oddzielną część rozważań poświęcił kwestii wyliczenia wartości kosztów ich usunięcia, z uwagi, na to, iż kwota ta stanowi w istocie wartość powstałej w majątku powoda szkody. Niezbędnym bowiem dla określenia wartości odszkodowania jest ustalenie wartości powstałej szkody, czyli kosztów naprawy. W kontekście wniosków biegłych kwestia ta była poddana największej krytyce strony pozwanej. Sąd stwierdził, że biegli w swoich opiniach posługiwali się jedynie przykładowymi, choć najbardziej typowymi i skutecznymi sposobami naprawy usterek, jednocześnie podając jedynie wybrane oferty dokonywania takich napraw. Zgodzić się należy z pozwanym, iż w przedmiotowej sprawie precyzyjne określenie wartości napraw, a co za tym idzie szkody powodów nie jest możliwe. Wpływa na to wiele czynników, m.in. wielość ofert na rynku w zakresie usług budowlanych, różniących się proponowanymi cenami usług, zmiany wartości materiałów niezbędnych na dokonanie napraw, a także dostępność wielu różnych systemów przeprowadzania napraw w taki sposób, by budynek i droga mogły być używane zgodnie z ich przeznaczeniem. Sami biegli wskazali, iż ich wyceny, stanowią jedynie ceny orientacyjne systemów zapewniających najlepszą skuteczność naprawy. W tym

zakresie biegła I. Ż. (2) wskazała między innymi, że przewidywany koszt całkowitego odwodnienia terenu łącznie z jego drenażem może być różny i oscylować wokół podanej przez nią wartości prac w granicach (+-) 30%. Abstrahując jednak od samych kosztów Sąd stwierdził, iż systemy napraw, jakie podają biegli, wynikające między innymi z ich fachowej wiedzy w zakresie instalacji odwadniających oraz budownictwa w obecnym stanie rzeczy gwarantują najlepsze rezultaty i argumentacja pozwanego przedstawiającego inne możliwe i tańsze rozwiązania wobec jego wcześniejszych, nieudanych prób rozwiązywania problemów osiedla nie wydaje się rozsądną alternatywą. Przyjęte przez biegłych systemy są więc gwarancją skuteczności naprawy i długotrwałego - normalnego korzystania z nieruchomości i z tego względu Sąd uznał je za rozwiązania optymalne, na których podstawie należy dokonywać poszczególnych wyliczeń kosztów.

W tym zakresie dla ustalenia należnego powodowi odszkodowania Sąd zastosował normę prawną wyprowadzona z art. 322 kpc.

Podsumowując Sąd wskazał, że biegli dokonali wyceny poszczególnych prac związanych z odwodnieniem terenu osiedla, poprawą akustyki, wymiany bloczków na drodze osiedla, poprawy działania wentylacji kominów, podbicia fundamentów i likwidacji pęknięć ścianek dzielących segmenty na kwotę wynoszącą łącznie 49.833,69 zł. Na sumę tę składają się:

- kwota 13.715,50 zł jako 1/10 całkowitych kosztów systemu odprowadzającego wody opadowe z terenu osiedla wyliczonego przez biegłą Ż. na kwotę 137.155zł,
- kwota 7768,40 zł jako koszt izolacji akustycznej w segmencie powoda,
- kwota 21.574 zł jako 1/10 całkowitego kosztu wymiany powierzchni brukowej na osiedlu w łącznej wysokości 215.740 zł,
- kwota 5920,40 zł jako koszt podwyższenia komina w segmencie powoda i instalacji kratki.

Koszt odwodnienia został obliczony przez biegłą jako wartości netto, bez uwzględnienia podatku. Z tego względu Sąd wskazując, iż powód byłby zmuszony do poniesienia kosztów wraz z podatkiem uznał także za zasadne doliczenie do kwoty kosztów odwodnienia wartości 8 %, co daje z tego tytułu kwotę 14.812,74 zł, a łącznie za naprawę wskazanych w opiniach biegłych usterek kwotę 50.930,93 zł.

Sąd zważył, że strona powodowa w swoim pozwie żądała kwoty niższej – 45.319,14 zł. Sąd stwierdził więc, iż suma żądana przez powoda nie jest kwotą zawyżoną zwłaszcza w stosunku do kwoty wyliczonej przez biegłych. Dodano, że także przyjmując kosztorysy przedkładane przez stronę pozwaną zawierające oferty napraw tańszych, ich łączna wartość przy uznaniu istnienia wszystkich wyżej wymienionych wad nie jest znacznie niższa niż kwota żądania.

Sąd zauważył, że powyższe rozważania wpływają na ocenę rozmiaru szkody, którą należy utożsamiać z kosztami, jakie strona powodowa poniesie na koszty naprawy. Zgodnie bowiem z ogólną zasadą obejmującą roszczenie oparte o treść art. 471 kc, zakres obowiązku odszkodowawczego zależy przede wszystkim od ustalenia rozmiaru szkody. Odszkodowanie nie powinno przekraczać wysokości szkody, ale nie powinno być również od niej niższe. Zarówno przepisy prawa jak i doktryna prawa cywilnego oraz orzecznictwo sądowe stoją na stanowisku, iż odszkodowanie może podlegać miarkowaniu przez Sąd, zwłaszcza przy braniu pod uwagę zasad współżycia społecznego. Nie jest wymagane wtedy dokładne określenie wartości zaistniałej szkody przez stronę powodową, tak jak ma to miejsce w niniejszej sprawie.

Wobec uznania odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego co do zasady, Sąd uznał także roszczenie w zakresie kwoty wskazanej przez powodów - 45.319,14 zł, jako koszt, który przeznaczony będzie na naprawę wad i usterek, za zasadne.

Roszczenie odsetkowe znajdowało w ocenie Sądu podstawę prawną w art. 481 § 1 i 2 kc. Odsetki od zasądzonej kwoty przyznano od daty doręczenia pozwanemu pisma powoda obejmującego zmianę powództwa, a w pozostałej części roszczenie w tym zakresie oddalono.

Wreszcie o kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o treść art. 98 § 1 i 3 kpc Sąd, w punkcie III wyroku i obciążył pozwanego kosztami postępowania poniesionymi przez powód, pozostawiając obliczenie ich dokładnej wysokości referendarzowi sadowemu zgodnie z treścią art. 108 § 1 kpc.

Ponadto zgodnie z treścią art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w pkt IV wyroku Sąd nałożył na pozwanego obowiązek poniesienia przez niego nieuiszczonych do tej pory, a poniesionych kosztów sądowych.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany i zaskarżając wyrok w części, tj. pkt I, pkt III oraz pkt IV, wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie w całości powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych za obie instancje, ewentualnie o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, wraz z rozstrzygnięciem o kosztach instancji odwoławczej.

Skarżący zarzucił Sądowi pierwszej instancji:

- 1) naruszenie prawa materialnego tj. art. 481 § 1 kc w zw. z art. 363 § 2 kc przez jego niewłaściwe zastosowanie do określenia czasu opóźnienia, jakiego miał dopuścić się pozwany i w konsekwencji błędnego przyjęcia dnia od którego zasądzone odsetki ustawowe na rzecz powoda,
- 2) błąd w ustaleniach faktycznych, poprzez przyjęcie, że: w stosunku do całego osiedla występuje wada w postaci wykonania nieprawidłowego, niezgodnego z przepisami systemu odprowadzania wód opadowych, jak również wada dotycząca nawierzchni ciągu pieszo-jezdnego, uzasadniająca jej rozbiórkę i całkowitą wymianę,
 - a) w stosunku do segmentu powoda występuje wada w postaci niewłaściwej izolacji akustycznej przegród ściennych oraz wada polegająca na niewłaściwie funkcjonujących kanałach wentylacyjnych i kominach,
 - b) pozwany nie kwestionował istnienia wady w zakresie odpływu wód opadowych oraz zobowiązywał się do usunięcia tego problemu na swój koszt, jak również, że zarzuty pozwanego sprowadzały się tylko do przedstawienia konkurencyjnych rozwiązań - w stosunku do koncepcji biegłego sądowego - powodujących w istocie mniejsze koszty,
 - c) pozwany nie był w stanie naprawić „wadliwie działających rozwiązań budowlanych na osiedlu”,
 - d) segmenty 7a-d narażone są na zalewania posadzki wodą gruntową oraz że występujące w segmencie powoda zawilgocenie i pleśń związane są z okolicznościami, za które odpowiedzialność można by przypisać pozwanemu,
 - e) dla nieskuteczności odprowadzania wód opadowych bez znaczenia pozostaje fakt zagospodarowania przez mieszkańców części terenów zielonych na miejsca postojowe dla samochodów,
 - f) teren osiedla położony jest w niecce,
 - g) brak jest odwodnienia „pomieszczeń wodomierza głównego”,
 - h) pozwany ponosi odpowiedzialność za pęknięcie ścianek murowanych oddzielających segmenty oraz powstanie „zacieków” w pomieszczeniu garażowym oraz kotłowni powoda,
 - j) sposób wykonania przez pozwanego ciągu pieszo-jezdnego, powinien być oceniany z punktu widzenia wymogów określonych w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,

k) dokumentacja projektowa, dotycząca przedmiotowego osiedla, nie zawierała projektu zagospodarowania terenu,

1) biegły sądowy A. M. (1) wskazał, iż „jego wycena stanowi jedynie ceny orientacyjne systemów zapewniających najlepszą skuteczność naprawy”;

3) naruszenie przepisów prawa procesowego:

a) art. 233 § 1 kpc poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny materiału dowodowego i w konsekwencji wyciągnięciu nietrafionych wniosków będących podstawą orzeczenia, co miało niewątpliwy wpływ na jego treść, w szczególności poprzez ocenę dowodów w postaci pisemnych opinii biegłego sądowego w specjalności instalacyjno-inżynierskiej w zakresie instalacji sanitarnych, sieci wodociągowych i kanalizacyjnych I. Ż. oraz biegłego sądowego w zakresie budownictwa A. M., bez wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, przede wszystkim z pominięciem formułowanych przez stronę pozwaną pisemnych zastrzeżeń, kwestionujących przydatność tychże dowodów dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy,

b) art. 322 kpc poprzez przyjęcie, że ściśle udowodnienie wysokości żądania nie jest możliwe, podczas gdy w niniejszej sprawie tego typu przeszkody dowodowe nie wystąpiły,

c) art. 328 § 2 kpc poprzez niewyjaśnienie podstawy faktycznej i prawnej zaskarżonego wyroku, w odniesieniu do wskazanej samodzielnie przez Sąd I instancji postaci szkody z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwanego, którą „utożsamić należy z kosztami jakie strona powodowa poniesie na koszty naprawy”.

Apelujący wskazał w pierwszej kolejności na pełną aktualność stanowiska prezentowanego w dotychczasowym postępowaniu. W szczególności dotyczy to kwestii istnienia wad przedmiotu umowy sprzedaży i związanej z tym odpowiedzialności pozwanego. W tym zakresie nie zgodził się z ustaleniami faktycznymi, dotyczącymi niniejszej sprawy, a także całego osiedla przy ulicy (...), dokonany przez Sąd I instancji, a opartymi na wydanych opiniach biegłych sądowych, którzy nie podołali postawionemu przed nimi zadaniu.

Skarżący stwierdził w szczególności, iż sprzeczne z treścią zebranego w sprawie materiału jest ustalenie Sądu jakoby bezsporny między stronami był fakt wystąpienia „wad w zakresie odpływu wód opadowych”. Pozwany bowiem wielokrotnie w toku postępowania wskazywał, iż zjawisko występującego okresowo w czasie skrajnych warunków pogodowych problemu związanego z nadmiarem wód opadowych nie można traktować jako wadę fizyczną rzeczy w rozumieniu przepisów prawa cywilnego, za którą odpowiedzialność można by przypisać pozwanemu jako inwestorowi i wykonawcy. Nie jest zgodne z prawdą ustalenie jakoby „pozwany w dniu 30 czerwca 2009 roku na spotkaniu w obecności części mieszkańców osiedla oraz pełnomocników stron zobowiązał się usunąć problem związany z odwodnieniem osiedla na swój koszt oraz pokryć koszty wykonania projektu”. W toku postępowania precyzyjnie określono bowiem, iż była to propozycja ze strony pozwanego, którą skierował do mieszkańców przedmiotowego osiedla, mając na względzie wolę ugodowego zakończenia sporu.

Nie jest także prawidłowe twierdzenie, że formułowane przez stronę pozwaną w toku postępowania zarzuty pod adresem wartości merytorycznej i przydatności opinii sporządzonej przez biegłego z zakresu sieci i instalacji sanitarnych sprowadzały się jedynie do przedstawiania rozwiązań konkurencyjnych. Przedłożenie przez pozwanego ofert i wycen podmiotów działających na rynku lokalnym, opartych o pełen zakres rzeczowy przewidziany w kalkulacji kosztów sporządzonej przez biegłego sądowego, miało na celu uzmysłowienie, iż ma ona dość luźny związek z rzeczywistością rynkową.

Apelujący podkreślił następnie, iż na etapie sporządzania projektu architektoniczno-budowlanego dla przedmiotowej inwestycji niemożliwym było z przyczyn natury obiektywnej uwzględnienie innego niż przewidzianego systemu odprowadzania wód opadowych z terenu działki. Wskazywany przez mieszkańców problem spowodowany nadmiarem wód opadowych, występujący podczas deszczów nawalnych (który nie dotyczy segmentu powodów), pojawił się na długo po wydaniu im przedmiotu sprzedaży i był konsekwencją ingerencji tychże mieszkańców w przewidziany projektem budowlanym sposób zagospodarowania terenu osiedla, w tym w wykonany system odprowadzania wód

opadowych, co doprowadziło do zmniejszenia możliwości chłonnych terenu. Jak to wyjaśniano w toku postępowania dotyczy to przede wszystkim: zlicowania wysokości krawężników przy zjazdach do garaży z poziomem drogi, umożliwiając dopływ wody deszczowej z drogi na pochylnie zjazdowe do garaży, podniesienia krawężników ponad poziom drogi od strony terenów zielonych naprzeciwko zjazdów - uniemożliwiając odpływ wody deszczowej z drogi na teren zielony, a także budowa miejsc postojowych, które nie dość, że jako miejsca utwardzone powodują powstawanie dodatkowej ilości wody deszczowej do odprowadzenia, to przede wszystkim powodują zmniejszanie powierzchni biologicznie czynnej mającej te wody opadowe wchłaniać.

W momencie opracowywania dokumentacji projektowej oraz realizacji inwestycji nie było jakichkolwiek podstaw aby przypuszczać, iż zastosowane rozwiązania nie spełnią swojej roli - nie można było bowiem przewidzieć negatywnych ingerencji mieszkańców, efektem czego było poważne zakłócenie funkcjonowania całego systemu.

Z niezrozumiałych powodów okoliczności te zostały pominięte przez Sąd I instancji, zamiast tego poprzestano na jednostronnym stwierdzeniu, iż „nie sposób zaakceptować postępowania, polegającego na zakupie stosunkowo trudnych do zabudowy gruntów, a następnie ich zabudowę, wprowadzając przez prawem dopuszczalne metody, to jednak nie przystające do realiów konkretnego przypadku”. Nie jest możliwe nawet w tym wypadku ustalenie co oznaczać może użyte pojęcie „grunty stosunkowo trudne do zabudowy”.

Nie sposób również zgodzić się z przyjętą przez Sąd Rejonowy metodą oceny zgromadzonego materiału dowodowego, polegającą na uchyleniu się od oceny zastrzeżeń formułowanych przez jedną ze stron postępowania w stosunku do opinii biegłych sądowych, chociażby „merytorycznych”, przyjmując domniemanie, iż bez względu na ich charakter „nie mogą skutecznie podważać zakresu wiedzy specjalistycznej biegłego”.

Oczywistym jest, że sędzia, bez względu na zakres posiadanej wiedzy specjalistycznej, nie może zastępować biegłego, nie może nie podzielać merytorycznych poglądów biegłego czy zamiast nich wprowadzać własne stwierdzenia, jednakże rolą sądu jest dokonanie oceny, na podstawie wszechstronnego rozważenia całego materiału jaki w danej sprawie został zgromadzony, czy pisemna opinia sporządzona przez biegłego sądowego, jest przydatna do jej rozstrzygnięcia. Jak to wykazano w dotychczasowym postępowaniu opinie sporządzone na potrzeby sprawy niniejszej, waloru takiego nie posiadają. W piśmiennictwie prawniczym podkreślono, iż bezkrytyczne przyjęcie opinii biegłego prowadziłoby do możliwości rozstrzygnięcia sprawy przez biegłego, a nie przez sąd orzekający.

Wzgląd na zasady logiki i wiedzy powszechnej również powinien uzasadniać bardzo krytyczne odniesienie się do wniosków zawartych w opiniach biegłych. Jak bowiem z tego punktu widzenia ocenić chociażby wniosek biegłego sądowego I. Ż. co do potrzeby zastosowania kosztownego rozwiązania polegającego na wykonaniu w każdym segmencie „przepompowni domowych” niezależnie od wykonania „przepompowni głównej”, która będzie miała za zadanie odprowadzać wody opadowe z terenu osiedla. Innymi słowy, jaka miałyby być ich funkcja, co miałyby przepompowywać. Trudno przy tym realnie twierdzić, iż mogłoby tu chodzić o wody gruntowe, bowiem przedstawiana się takich do segmentu powoda nie stwierdzono, poglądy biegłego o takim zagrożeniu są absolutnie jego dowolnymi twierdzeniami, bowiem nie przeprowadził w tym zakresie jakichkolwiek badań. Co więcej twierdzenia te stoją w jawnej sprzeczności z obserwacjami dokonanymi przez samą biegłą podczas oględzin, których wyniki wskazywała w sprawozdaniu. Zgodnie bowiem z nimi zwierciadło wody gruntowej w studziencie, która została wykonana przez pozwanego i zlokalizowana jest w pomieszczeniu gospodarczym pod tarasem, stabilizowało się na poziomie 0,50 m poniżej posadzki pomieszczenia. Pomimo tego biegła nie skonfrontowała w żaden sposób tychże odmiennych wskazań, ani ich nie omówiła. Podobnie rzecz się ma z zawilgoczeniami i pleśnią, która miała pojawić się w segmencie powoda - pogląd biegłego sądowego, oparty na twierdzeniach powoda, jakoby miało to związek z poziomem wód gruntowych, na który wpływ miał pozwany, jest wyłącznie efektem przypuszczeń biegłego, nieopartych żadną naukową argumentacją. Skarżący podkreślił - czego w żadnym stopniu nie wziął pod uwagę Sąd orzekający - iż biegła z sobie tylko znanych powodów, nie wysnuła odpowiednich wniosków z dalszych obserwacji, których dokonała. Stwierdzono bowiem pleśń na ścianie do wysokości około 0,8 m oraz zacieki, jednocześnie nie stwierdzając, aby ściana była mokra, oraz nie stwierdzono kropel wody na ścianach. Zauważono natomiast, że przedmiotowe pomieszczenie - garaż - wykorzystywane właściwie jest jako magazyn-hurtownia, a cała ściana zastawiona jest kartonami.

Gdyby zacieki na ścianie spowodowane były wysokim stanem wód gruntowych, wtedy całe pomieszczenie garażu, a także wszystkie pozostałe pomieszczenia w piwnicy zalane byłyby wodą, gdyż studzienka kanalizacyjna odwodnieniowa, wykonana przez pozwanego jest studnią chłonną bez dna (otwarta z nie uszczelnionym dnem). W związku z tym, poziom wody w studziencie odpowiada poziomowi wód gruntowych w tym rejonie. Powód przy tym nigdy nie podnosił faktu zalewania piwnicy poprzez tą studzienkę. Jeżeli natomiast pomieszczenie to zalewane miało być wodami napływowymi, to wszystkie ściany byłyby mokre na równej wysokości, także w innych pomieszczeniach piwnicy.

Nie spotkał się z jakimkolwiek odzewem sformułowany przez stronę pozwaną zarzut, iż powodem powstawania zawilgocenia i zagrzybienia na ścianie może być fakt, iż pomieszczenie to jest użytkowane niezgodnie z przeznaczeniem. W związku z tym, iż całe pomieszczenie jest zastawione kartonami, uniemożliwiona jest prawidłowa cyrkulacja i wymiana powietrza, co w konsekwencji skutkuje brakiem prawidłowego działania wentylacji grawitacyjnej w tym pomieszczeniu. Apelujący zwrócił również uwagę, iż sposób w jaki pomieszczenie jest faktycznie wykorzystywane, jest niezgodny z przeznaczeniem określonym w pozwoleniu na budowę i dokumentach odbiorowych inwestycji.

Ponadto powstaje bardzo duża wątpliwość czy logiczny jest wniosek, iż wody opadowe mogą przedostawać się do piwnic i garaży w przypadku „normalnie występujących opadów deszczu”, a nie wyłącznie podczas skrajnych warunków pogodowych, mając na uwadze twierdzenia samego powoda oraz właścicieli innych segmentów przy ul. (...), gdzie padały twierdzenia o „jednokrotnym, dwukrotnym, co najwyżej kilkukrotnym zalaniu”, przy czym nie dotyczy to okresu co najmniej ostatnich dwóch lat, podczas których dochodziło do wielu gwałtownych zjawisk atmosferycznych na terenie miasta oraz regionu, w szczególności jeśli chodzi o bardzo deszczowe lato roku 2011.

Z niezrozumiałych powodów Sąd I instancji, w ślad za obserwacjami biegłej, dokonał - w sposób najwyraźniej bezrefleksyjny - ustalenia co do rzekomego „braku odwodnienia pomieszczeń wodomierza głównego”, pomimo tylu wyjaśnień ze strony pozwanej, iż dla przedmiotowego osiedla wodomierz główny zlokalizowano na zewnątrz, w studni wodomierzowej (w bezpośredniej bliskości włączenia się do miejskiej sieci wodociągowej), w poszczególnych segmentach natomiast usytuowane są wodomierze indywidualne, które posiadają zawory odcinające w celu ich wymiany.

Logicznym nie wydaje się także wniosek biegłego sądowego M. M., który odnosząc się do kwestii związanych z izolacyjnością akustyczną, przyznał, że norma co do wskaźnika RA 1 wynosi 52-55 dB (co potwierdzałyby, iż zastosowane przez pozwanego materiały spełniają tę normę - ściany między mieszkaniami w budynkach szeregowych i bliźniaczych), uznając jednocześnie - w oderwaniu od argumentów merytorycznych w postaci obliczeń, jak też bez przeprowadzenia jakichkolwiek badań - iż ścian pomiędzy poszczególnymi segmentami norm tych nie spełniają.

W ocenie skarżącego w tych samych kategoriach traktować należy jego wyjaśnienia chociażby co do powoda, dla których biegły uznał za stosowne zastosowanie w odniesieniu do ciągu pieszo-jezdnego wymogów odpowiednich dla dróg publicznych (określonych w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie).

Biegły sądowy mianowicie przedstawił kompromitującą odpowiedź na zastrzeżenia strony pozwanej co do zastosowanych w opinii kryteriów oceny wykonania ciągu pieszo-jezdnego w ramach przedmiotowej inwestycji, podtrzymując swe twierdzenia, iż droga wewnętrzna znajdująca się na terenie osiedla powinna odpowiadać parametrom technicznym drogi publicznej tylko ze względu na fakt, że nie wie jakimi wymogami kierował się wykonawca. Wynika z tego, iż wniosków swojej opinii, wskazujących między innymi na konieczność rozebrania nawierzchni drogi wewnętrznej i wykonania ponownie z innych materiałów, nie oparł na żadnych miarodajnych podstawach, stanowiących obiektywnie możliwy do uznania punkt odniesienia. Skarżący zauważył przy tym, iż w trakcie składania przez biegłego ustnych wyjaśnień zdawał się w końcu przyznać, że droga wewnętrzna nie stanowi drogi publicznej. Niestety także i te poglądy zostały bezkrytycznie przyjęte przez Sąd Rejonowy. Oceny opinii, sporządzanych na potrzeby niniejszej sprawy przez biegłego sądowego A. M. - z punktu widzenia powyższych kryteriów

- z pewnością nie mogą poprawić niewybredne epitety, kierowane przez niego pod adresem całej branży budowlanej, zdradzające całkowity brak obiektywizmu (w szczególności w treści „uzupełniającej opinii sądowej” z listopada 2009 r., str. 3). Czynione wielokrotnie, przez stronę pozwaną, zarzuty w tym względzie, nie znalazły jakiegokolwiek odzwierciedlenia w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Jak stwierdzono w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku jako dowodem pomocniczym o charakterze porównawczym, posłużono się w niniejszej sprawie przedłożonymi przez stronę powodową opiniami przeprowadzonymi na gruncie innych spraw prowadzonych między pozwanym oraz innymi mieszkańcami osiedla oraz wyjaśnieniami biegłych sądowych. Nie wyjaśniono niestety, dlaczego takiego charakteru nie przypisano opiniom innych biegłych, które w toku niniejszego postępowania przedłożone zostały przez stronę pozwaną. Biegły sądowy inż. J. D., w opinii sporządzonej na potrzeby postępowania toczącego się przed Sądem Rejonowym Szczecin-Centrum pod sygn. akt I C 142/09, stwierdził między innymi, w odniesieniu do kwestii akustyki, iż nie wiadomo czy wada ta istnieje, a ponadto bez badań wykonanych przez specjalistyczne jednostki jest to niemożliwe do ustalenia. Stwierdza natomiast, iż dokonywanie przeróbek i adaptowanie do celów mieszkalnych nieużytkowych poddaszy mogły mieć wpływ na pogorszenie akustyki w segmentach. W odniesieniu do stanu nawierzchni ciągu pieszo-jezdnego wskazać należy na opinię biegłego sądowego z zakresu budownictwa lądowego i szacowania nieruchomości T. W. (1), sporządzoną na potrzeby postępowania z powództwa R. i L. Z. (właściciele segmentu oznaczonego nr (...)), które toczyło się przed Sądem Rejonowym Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, sygn. akt I C 132/09 oraz wspomnianej już opinii biegłego sądowego J. D.. Biegła T. W. dostrzegając wprawdzie wady w powyższym zakresie, wskazała jednakże, iż nie stanowią one zagrożenia bezpieczeństwa użytkownika drogi, w związku z czym postulowała jedynie nieznaczne obniżenie wynagrodzenia wykonawcy. Do podobnych wniosków dochodzi drugi biegły, również sugerując jedynie obniżenie wynagrodzenia.

W miejscu tym apelujący zwrócił uwagę, iż nie wyjaśniono w żaden sposób, z jakich powodów dopuszczony został z urzędu dowód w postaci kolejnej pisemnej opinii biegłego sądowego (I. Ż.), w sytuacji gdy poprzednia opinia, odnosząca się do wszystkich wad wskazywanych przez stronę powodową, sporządzona przez biegłego sądowego A. M., uznana została przez Sąd jako dowód w pełni przydatny dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

W dalszej kolejności skarżący podniósł, iż strona powodowa, która na pewnym etapie postępowania dokonała czynności procesowej polegającej na przedmiotowej zmianie powództwa, ograniczyła się jedynie do wskazania nowej podstawy prawnej, na której oparła obecnie dochodzone roszczenie. Nie wskazywano przy tym na czym polegać mają w tym przypadku przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej po stronie pozwanego, nie wnioskowano o przeprowadzenie dowodów na okoliczność ich istnienia. W szczególności powód nie wskazywał, na czym polegać ma szkoda jaką poniósł w związku z nienależytym wykonaniem zobowiązania przez pozwanego, ani w jakiej postaci miała ona wystąpić tj. straty, bądź utraconych korzyści.

Dokonaną natomiast przez Sąd charakterystykę szkody w ujęciu cywilnoprawnym, która utożsamiona została z „kosztami jakie strona powodowa poniesie na koszty naprawy, na osiągnięcie celu obranego na etapie angażowania się w inwestycję” uznać należy za niewystarczającą.

Skarżący wskazał, iż ustawodawca nie zdefiniował pojęcia szkody, które w doktrynie definiuje się niejednolicie. Przeważa stanowisko, że szkoda majątkowa to różnica między stanem majątkowym poszkodowanego, który powstał po nastąpieniu zdarzenia powodującego uszczerbek, a stanem jaki by istniał, gdyby to zdarzenie nie nastąpiło. Pojęcie szkody było też przedmiotem rozważań, które znalazły swe odzwierciedlenie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, gdzie stwierdzono, iż szkodą jest uszczerbek w prawnie chronionych dobrach majątkowych, wyrażający się w różnicy między stanem tych dóbr, jaki istniał i jaki następnie mógłby istnieć w ramach normalnej kolei rzeczy, a stanem jaki powstał na skutek zdarzenia wywołującego zmianę polegającą na uszczupleniu aktywów lub zwiększeniu pasywów.

Szkoda rozumiana jako uszczerbek majątkowy może mieć dwojaką postać - szkody rzeczywistej oraz utraty korzyści. W doktrynie i orzecznictwie nie budzi wątpliwości, że koszty i wydatki poniesione w związku ze zdarzeniem wyrządzającym szkodę mogą być uznane za jedną z postaci szkody rzeczywistej. W piśmiennictwie podkreśla się,

że pojęcie szkody obejmuje w szczególności wydatki poniesione w następstwie zdarzenia wywołującego szkodę. Uzasadnienie objęcia wydatków i kosztów pojęciem szkody, według stanowiska doktryny, wynika z obowiązującej na gruncie prawa polskiego koncepcji szkody różnicowej, zgodnie z którą szkodę stanowi różnica między stanem majątku poszkodowanego, który powstał po nastąpieniu zdarzenia powodującego uszczerbek, a stanem jaki by istniał, gdyby to zdarzenie nie nastąpiło. Wydatki zmierzające do ograniczenia lub wyłączenia szkody, byleby były celowe i wystarczająco uzasadnione, stanowią stratę o której mowa w art. 361 § 2 kc, gdyż prowadzą albo do zmniejszenia aktywów, albo zwiększania pasywów. W świetle powyższego nie jest jasne, jaką postać szkody przyjął Sąd Rejonowy, dochodząc do przekonania, że została ona powodom wyrządzona, a w konsekwencji uznając zasadność zgłoszonego roszczenia odszkodowawczego.

Strona pozwana zwróciła uwagę, iż przedstawione przez Sąd I instancji dowody w żadnym wypadku nie uzasadniają zastosowania w niniejszej sprawie instytucji wyrażonej w art. 322 kpc. Z uprawnienia zawartego w tym przepisie sąd może skorzystać dopiero wówczas, gdy po wyczerpaniu wszystkich dostępnych dowodów okaże się, że ścisłe udowodnienie żądania jest niemożliwe lub nader utrudnione (orzeczenie SN z dnia 26 stycznia 1976 r., I CR 954/75, niepubl.). Mając jednak na uwadze dominujące obecnie elementy kontradiktoryjności w procesie cywilnym, sąd nie może przez zastosowanie art. 322 kpc zwolnić powoda z ciężaru gromadzenia materiału procesowego i dowodzenia faktów. Sądzić zatem należy, że stosowanie art. 322 kpc możliwe jest dopiero, jeżeli powód wyczerpał wszelkie możliwe środki dowodowe (por. P. Telenga i in. Kodeks postępowania cywilnego. Praktyczny komentarz, Zakamycze, 2005). Apelujący stwierdził natomiast, iż w sprawie niniejszej nie mamy do czynienia z tego typu przeszkodami dowodowymi. Biegły sądowy z zakresu instalacji sanitarnych wyraźnie wskazywał, iż ustalenie rzeczywistych kosztów realizacji inwestycji związanej z usuwaniem wskazywanych przez siebie wad, które nie będą przy tym jedynie przypadkowym i abstrakcyjnym szacowaniem z jego strony, jest możliwe w oparciu o projekty budowlano-wykonawcze. Strona powodowa natomiast zamiast uzyskać tego typu projekty wolała dokonać w sposób instrumentalny zmiany powództwa, uchylając się przez to od spoczywającego na niej ciężaru dowodu, co niestety zostało usankcjonowane przez Sąd Rejonowy, który uznał, iż nie muszą oni nawet podejmować próby wykazywania wysokości dochodzonego odszkodowania.

Zgola inaczej sytuacja wygląda w przypadku opinii sporządzonej przez drugiego biegłego. W żadnym fragmencie tej opinii nie wskazano, aby wyliczony przez biegłego „koszt usunięcia wad” odnosił się do „cen orientacyjnych systemów zapewniających najlepszą skuteczność naprawy”. Abstrahując od rzetelności sporządzonych przez biegłego A. M. kosztorysów, nie wskazywał on - w odróżnieniu od innych biegłych - na potrzebę opracowania stosownej dokumentacji projektowej, obejmującej przewidziany przez niego zakres robót, w oparciu, o którą możliwym byłoby sporządzenie kosztorysu zawierającego rzeczywiste koszty usunięcia stwierdzonych wad.

Wyrażoną powyżej wątpliwość potęguje tym bardziej nieodparte wrażenie bardzo dużego podobieństwa części obejmującej uzasadnienie prawne zaskarżonego wyroku z pisemnym uzasadnieniem wyroku, który zapadł w innej, toczącej się przed Sądem Rejonowym Szczecin-Centrum w Szczecinie sprawie, również dotyczącej przedmiotowego osiedla, na co może wskazywać także fragment poświęcony rozstrzygnięciu o kosztach postępowania, gdzie stwierdzono - niezgodnie z sentencją zaskarżonego wyroku - iż obliczenie ich dokładnej wysokości pozostawiono referendarzowi sądowemu zgodnie z treścią art. 108 § 1 kpc.

W ocenie skarżącego rozstrzygając o odsetkach należnych powodowi z tytułu opóźnienia pozwanego w spełnieniu świadczenia pieniężnego, Sąd Rejonowy bez szerszego wyjaśnienia wskazał, iż przyznano je od daty doręczenia pozwanemu pisma powoda, obejmującego zmianę powództwa.

Nie wzięto jednakże pod uwagę, iż w niniejszej sprawie powód dochodził ostatecznie odszkodowania za nienależyte wykonanie zobowiązania. Stwierdzić zatem należy, iż skoro powód nie wydatkował kwot objętych wyrokiem, zasądzenie odsetek zgodnie z żądaniem pozwu prowadzi do jego bezpodstawnego wzbogacenia względem pozwanego. Skoro zatem za podstawę wyrokowania przyjęto ceny istniejące w dacie ustalania odszkodowania to odsetki od zasądzonej kwoty powinny zostać przyznane od dnia wydania wyroku.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie od strony pozwanej na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadną i jako taka podlegała oddaleniu.

Ponowne rozpoznanie sprawy w postępowaniu apelacyjnym, wyrażające się w ustaleniu stanu faktycznego sprawy i ocenie zasadności roszczenia na podstawie prawa materialnego prowadzi do wniosków analogicznych, jak wysnute przez Sąd pierwszej instancji.

Sąd Odwoławczy przyjmuje ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny za własne ustalenia, bez konieczności ponownego jego przytaczania. Podobnie materialnoprawna ocena powództwa wyrażona przez Sąd Rejonowy zasługuje na aprobatę.

Analizując treść apelacji zauważyć trzeba, że skarżący zasadniczo kwestionuje ustalenia faktyczne w przedmiocie wad w obrębie przedmiotowej nieruchomości gruntowej i segmentu powoda, dokonane przez Sąd pierwszej instancji w oparciu o przeprowadzone w sprawie dowody z opinii biegłych.

Zgodnie z art. 233 § 1 kpc sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów, według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału.

Jak słusznie zauważył to Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 19 czerwca 2008 roku (I ACa 180/08, LEX nr 468598) jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 kpc) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Dla skuteczności zarzutu naruszenia w/w art. nie wystarcza, zatem stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając. Zwalczanie swobodnej oceny dowodów nie może, więc polegać li tylko na przedstawieniu własnej, korzystnej dla skarżącego wersji zdarzeń, ustaleń stanu faktycznego opartej na własnej ocenie, lecz konieczne jest przy tym posłużeniu się argumentami wyłącznie jurydycznym wykazywanie, że wskazane w art. 233 § 1 kpc kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały naruszone, co miało wpływ na wyrok sprawy (tak SA w Warszawie, wyrok z dnia 10 lipca 2008 r., VI ACa 306/08).

W odniesieniu do oceny dowodu z opinii biegłego dodać należy, że powinna ona przebiegać przede wszystkim w płaszczyźnie logiki, należytego uzasadnienia wyprowadzonych wniosków, zupełności wyводу, spójności, niesprzeczności wniosków, a nie w płaszczyźnie merytorycznej. Wartość merytoryczna opinii może być kwestionowana niejako pośrednio, przez wykazanie jej wad na płaszczyźnie wskazanej wyżej; braku logiki, zupełności, stanowczości, niespójności wyводу biegłego, także przez inne dowody. Dowód z opinii biegłego zostaje zgłoszony przez strony właśnie z tej przyczyny, aby uzyskać wiadomości specjalne, które są niezbędne dla rozstrzygnięcia sprawy i które nie mogą być zastąpione wiedzą stron albo Sądu, choćby wiedzą taką w rzeczywistości dysponowali. Polemika z wartością dowodową dowodu z opinii biegłego może się odbywać za pomocą innych argumentów, niż w większości podnoszone w apelacji, więc nie wskutek uwag o charakterze merytorycznym. Trzeba także zauważyć, że swobodna ocena odwołów oznacza rozważenie całości materiału sprawy, a nie tylko materiału dowodowego; konieczna jest ocena powiązania i wzajemnego uzupełniania się wszystkich przeprowadzonych dowodów (materiał dowodowy sprawy) w połączeniu z twierdzeniami i oświadczeniami stron (materiał sprawy w ogóle). O wszechstronnym rozważeniu materiału sprawy można mówić jedynie wtedy, kiedy sąd oceni poszczególne dowody jako całość, uchwyci związek między nimi, wzajemne uzupełnienia. Ponadto swobodna ocena dowodów oznacza, że jest ona sprawdzalna w toku kontroli instancyjnej, w przeciwnej sytuacji jest to ocena dowolna. Dowód z opinii biegłego powinien być

oceniany w połączeniu z innymi dowodami, a wnioski opinii powinny być skonfrontowane z innymi ustaleniami sądu. Prócz okoliczności, czy wnioski opinii są jednoznaczne, oparte na wiedzy specjalistycznej, a nie arbitralne, czy w sposób logiczny i jasny przedstawia tok rozumowania prowadzący do sformułowanych w niej wniosków, należy mieć na uwadze cały, pozostały materiał dowodowy.

Ocena dowodów z opinii biegłych przeprowadzonych w sprawie, uwzględniająca wskazane kryteria, prowadzi do wniosków zbieżnych z wnioskami Sądu I instancji, więc że pozwany nie wykonał należycie umowy sprzedaży. Wnioski opinii biegłych korespondują z zeznaniami stron, w szczególności powodowej.

Wbrew twierdzeniom apelującego, nadmiar wód opadowych na terenie osiedla pojawia się nie tylko przy ekstremalnych zjawiskach pogodowych. Z opinii biegłej I. Ż. (2) wynika, że wybudowany przez pozwanego system odprowadzania wód opadowych nie jest w stanie odebrać opadów o prawdopodobieństwie wystąpienia 100 % (raz w roku), przy czym nie chodzi tu tylko o anomalie pogodowe. Dla osiedla zaleca się wymiarować system kanalizacyjny na przyjęcie deszczu o prawdopodobieństwie występowania 10% (raz na 10 lat), a zatem o większej objętości wód opadowych.

W odniesieniu do segmentu powoda nie występuje tylko narażenie na zalewanie pomieszczeń piwnicznych ale zalewanie takie już wystąpiło. W konsekwencji, zalewanie pomieszczeń piwnicznych skutkuje zwilgoceniem ścian i samej posadzki prowadząc do rozwoju pleśni i grzybów. Nadmiar wody w gruncie powoduje zwilgocenie ścian pomieszczeń położonych poniżej parteru, a także podmywanie kostki brukowej na drodze dojazdowej. Dodatkowo woda opadowa zbiera się na terenie działki utrudniając jej eksploatację. Problem nienależytego odprowadzania wody z terenu osiedla dotyczy więc nie tylko segmentu powoda, ale także drogi dojazdowej objętej współwłasnością. Ponadto, wada ta dotyczy całego osiedla, jego rozwiązanie możliwe jest tylko przez wspólną inwestycję.

Z opinii biegłej wynika także, że zalewanie segmentów na osiedlu nie jest wynikiem ingerencji mieszkańców w przewidziany projektem budowlanym sposób zagospodarowania terenu osiedla, w tym w wykonany system odprowadzania wód opadowych. Przeciwnie twierdzenia pozwanego nie są poparte logiczną argumentacją, podważając skutecznie wnioskowanie biegłej; stanowią zwykłą polemikę. Bez znaczenia pozostaje zagospodarowanie przez mieszkańców części terenów zielonych na miejsca postojowe dla samochodów, skoro zagospodarowana powierzchnia terenów zielonych jest niewielka, a miejsca postojowe wykonane zostały z ażurowej kostki, co również jest merytorycznym wnioskiem opinii biegłej.

Nie ma także podstaw aby twierdzić, że wyliczenie kosztów wykonania instalacji odprowadzającej wody opadowe wykonane przez biegłą są niewiarygodne. Podstawą weryfikacji nie mogą być przedstawione przez pozwanego kosztorysy, które są dokumentami prywatnymi i dowodzą złożenia oświadczeń przez ich autorów (art. 245 kpc), więc nie są dowodami istnienia faktów, ale dowodami oświadczeń o faktach.

W świetle powyższego nie może budzić wątpliwości, że sprzedaż nieruchomości zalewanej wodami opadowymi jest nienależytym wykonaniem umowy sprzedaży, ponieważ należyte wykonanie tej umowy polega na sprzedaży nieruchomości wolnej od tej wady.

Stwierdzenie potrzeby wykonania w każdym segmencie „przepompowni domowych” niezależnie od wykonania „przepompowni głównej” również wynika z opinii biegłej sądowej. Sąd nie może w miejsce wniosków biegłej wprowadzać własnych, opartych na twierdzeniu, że jednak nie jest to potrzebne; nie przedstawiono argumentacji podważającej wnioski biegłej, nie mającej charakteru merytorycznego.

W świetle miarodajności dla rozstrzygnięcia opinii biegłej, w tym w zakresie ustalenia przez nią wad w zakresie odwodnienia nieruchomości, drugorzędne znaczenie ma eksponowana przez skarżącego okoliczność, że istnienie owej wadliwości nie było przed wytoczeniem powództwa przez niego niekwestionowanym.

Dalej zważyć trzeba, że opinii biegłego sądowego M. wynika, że izolacja akustyczna między segmentami jest niewystarczająca, że nie są zachowane wymogi ochrony akustycznej pomieszczeń na stały pobyt ludzi. Wniosek

ten jednak nie byłby prawidłowy, jeżeli zostałby oparty wyłącznie na porównaniu rzeczywistej izolacyjności przegród, ustalonej w oparciu o katalogi producenta, z izolacyjnością wymaganą normą. Z opinii wynika, że do nienależytej izolacyjności akustycznej przyczyniła się konstrukcja segmentów. Zważenia wymaga norma takie nie są źródłem prawa, a stanowią pomocniczą ocenę dla ustalenia, czy zobowiązanie wykonano należycie. Możliwa jest taka sytuacja, kiedy obiekt albo zastosowane materiały spełniają normy, jednak zobowiązanie jest wykonane nienależycie. Dla oceny należytego wykonania zobowiązania konieczne jest porównanie rzeczywistego stanu wykonania zobowiązania ze stanem, który strony objęły umową. Umową objęto izolację akustyczną na odpowiednim, powszechnie akceptowalnym poziomie. Niespełnienie tego wymogu wynika z opinii biegłego oraz z zeznań powoda; dla stwierdzenia niewystarczającej izolacyjności akustycznej nie jest wymagane prowadzenie specjalistycznych badań. Istotne jest powszechne odczucie mieszkańców, niestanowiące ich subiektywnego wrażenia. Opinia biegłego w połączeniu z innymi dowodami jest podstawą do ustalenia, że izolacja akustyczna między poszczególnymi segmentami nie jest taka, jaka była objęta umową i jest obiektywnie nieakceptowalna i nie jest to subiektywne odczucie powodów.

Formułując zarzuty odnośnie opinii biegłego w zakresie wad drogi wewnętrznej skarżący pomija okoliczności, że droga bezsprzecznie zapada się, a nie ulega wątpliwości, że powinna zapewniać choćby okazjonalny przejazd pojazdów o większej masie, niż osobowe, a stwierdzono, że nie jest nawet wystarczająca dla samochodów osobowych. W tej sytuacji odmienne twierdzenia pozwanego, także dotyczące kwestii, że droga ta nie jest drogą publiczną, mają charakter poboczny i posiadają wyłącznie charakter merytorycznej polemiki z wnioskami opinii.

W następnej kolejności podkreślenia wymaga, że jakkolwiek trafnie podnosi apelujący, że podstawą dla ustaleń w rozpoznanej sprawie mogą być dowody z opinii biegłych przeprowadzone w tej sprawie, a nie w innych, albowiem dowody z opinii biegłych sądowych przeprowadzone w innych sprawach przeciwko pozwanemu, dotyczące tych samych wad segmentów, są dokumentami prywatnymi na gruncie rozpoznanej sprawy i stąd dowodzą jedynie tego, że w innej sprawie biegły złożył opinię o określonej treści, to Sąd pierwszej instancji nie oparł jednak rozstrzygnięcia na tych dokumentach, lecz na dowodach z opinii biegłych przeprowadzonych w tej sprawie. Wiarygodność opinii w tej sprawie wzmacnia jednak fakt, że w innych sprawach przeciwko pozwanemu, dotyczących wad segmentów na tym samym osiedlu, sądy wydając wyroki przyjęły za wiarygodne opinie o zbliżonej treści, stwierdzając istnienie tych samych wad. Nie są to dowody „pomocnicze”, lecz jest to jedna z okoliczności umożliwiających swobodną ocenę dowodów sprawy. Podobne opinie w innych sprawach czynią wiarygodnymi w wyższym stopniu opinie przeprowadzone w tej sprawie.

Podsumowując prawidłowo Sąd Rejonowy ocenił opinie biegłych sądowych, w zakresie w jakim są niezbędne dla rozstrzygnięcia, jako wiarygodne i stąd zarzuty błędów w ustaleniach faktycznych są niezasadne.

Nie naruszono art. 233 § 1 kpc przez dowolną, a nie swobodną ocenę materiału dowodowego.

Podobnie zarzut naruszenia art. 328 kpc jest bezpodstawny, gdyż uzasadnienie wyroku spełnia wymogi ustawowe i daje możliwość kontroli instancyjnej rozumowania Sądu pierwszej instancji.

Dalej za nietrafne uznać należy stanowisko skarżącego co do niewłaściwego sformułowania zmiany podstawy powództwa.

Wystarczającym było tu samo powołanie się na reżim odpowiedzialności kontraktowej, normowanej w art. 471 i następnych kc, gdzie nienależyte wykonanie zobowiązania z umowy sprzedaży przejawia się właśnie w sprzedaży rzeczy posiadającej wady, na które od początku procesu powoływał się powód.

Jak to już wzmiankowano powyżej zaistnienie wszystkich koniecznych przesłanek takiej odpowiedzialności zostało prawidłowo przeanalizowane i przyjęte przez Sąd pierwszej instancji.

W uzupełnieniu wskazać trzeba, że szkodą powoda jest utrata wartości świadczenia wzajemnego ze strony pozwanego, więc uzyskanie świadczenia o nienależytej jakości, kiedy zapłacił cenę za świadczenie należytej jakości. Innymi słowami, szkoda powoda wyraża się różnicą między wartością należycie wykonanego segmentu i części wspólnych nieruchomości, a segmentem i częściami wspólnymi nieruchomości, które kupił, więc które są nienależycie wykonane.

Według przyjętej dla oceny istnienia szkody metody dyferencyjnej, szkoda powoda wyraża się różnicą między stanem majątkowym przed zapłaceniem ceny i przeniesieniem własności - kiedy dysponował środkami pieniężnymi w wysokości ceny, a stanem majątku po uiszczeniu ceny, kiedy dysponował przedmiotem sprzedaży o wartości nieodpowiadającej zapłaconej cenie, o wartości niższej, przedmiotem sprzedaży, który powinien zostać naprawiony, aby doprowadzić do ekwiwalentności świadczeń. Ta różnica w wartościach, w okolicznościach rozpoznanej sprawy, odpowiada kosztom usunięcia usterek. Wyjaśnienia wymaga, że reżim odpowiedzialności z rękojmi ma ułatwić dochodzenie roszczeń z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania. Oba systemy odpowiedzialności sprzedawcy mają na celu wyrównanie zachwianej ekwiwalentności świadczeń przez doprowadzenie wysokości ceny do wartości uzyskanego świadczenia o nienależytej jakości. Dowód braku winy zgodnie z art. 471 kc obciąża pozwanego, a dowodu takiego nie przeprowadzono.

W odniesieniu do ustalenia wysokości szkody stwierdzić trzeba, że Sąd pierwszej instancji trafnie oparł się na przedstawionej przez biegłą sądową koncepcji rozwiązania sprawnego systemu odprowadzenia wód opadowych z terenu osiedla. Nie ulega wątpliwości, że konieczna jest przebudowa istniejącego systemu odwadniającego na taki, który zapewni prawidłowe odprowadzanie wód opadowych i tym samym zapobiegnie powstawaniu zalań i podtopień, między innymi na nieruchomości powoda. Koszt takiego przedsięwzięcia niewątpliwie poniosą mieszkańcy osiedla, wobec czego szacowany koszt inwestycji będzie stanowił dla nich szkodę, wynikającą z tego, że kupując segment w szeregowcu mieli prawo liczyć na to, że będzie pozbawiony wad. Zebrany w sprawie materiał dowodowy wskazuje, iż pozwany nie wykonał zobowiązania należycie, gdyż bezspornym jest, iż wskutek nieprawidłowego wykonania instalacji odwadniającej dochodziło do podtopień, w tym właśnie w obrębie segmentu powoda.

Podkreślenia wymaga, że wbrew twierdzeniom apelującego, dla wystąpienia szkody nie jest potrzebne wydatkowanie przez powoda kwoty pieniężnej na jej naprawienie, na doprowadzenie świadczenia kontrahenta do stanu zgodnego z treścią zobowiązania. Wystarcza istnienie uszczerbku w dobrach prawnie chronionych, ustalanego metodą dyferencyjną, co wyjaśniono wyżej.

Ma to znaczenie także w zakresie kwestionowanego przez skarżącego opóźnienia w spełnieniu świadczenia w postaci owego odszkodowania, które jako zobowiązanie bezterminowe, zgodnie z art. 455 kc, staje się wymagalnym niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do jego wykonania.

W sprawie znajduje wreszcie zastosowanie norma prawna zawarta w art. 322 kpc, gdyż fakt istnienia szkody i przesłanki odpowiedzialności apelującego zostały w toku postępowania pierwszoinstancyjnego wykazane w sposób niebudzący wątpliwości. Biegła Ż. w swoich opiniach przekonywająco wskazywała, że koszty usunięcia wad bez projektów wykonawczych można na obecnym etapie jedynie oszacować. Wysokość szkody jest zatem nader trudna do udowodnienia w rozumieniu art. 322 kpc, co uzasadniała zastosowanie tej normy. Trafnie wskazuje apelujący, że art. 322 kpc nie może zwalniać powoda od ciężaru udowodnienia wysokości szkody. Wysokość uszczerbku majątkowego została jednakże udowodniona szacunkowo opiniami biegłych, przy zastosowaniu art. 322 kpc umożliwia to uwzględnienie roszczenia. Należy także podkreślić, że zastosowanie art. 322 kpc nie nastąpiło ze szkodą dla pozwanego, roszczenie dochodzone przez powodów jest zdecydowanie niższe, niż koszt naprawy wad oszacowany przez biegłych. Zarzut naruszenia art. 322 kpc nie jest trafny.

Z powyższych przyczyn apelacja podlegała oddaleniu, na podstawie art. 385 kpc.

Pozwany przegrał sprawę w postępowaniu apelacyjnym w całości, zgodnie z art. 98 kpc zobowiązany jest do zwrotu powodowi celowych kosztów procesu, wynagrodzenia radcy prawnego ustalonego na podstawie § 6 pkt 5 i § 12 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 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 (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z 2002 roku ze zmianami).