



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

22 listopada 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący)

SSN Roman Trzaskowski

SSN Karol Weitz (sprawozdawca)

Protokolant Anna Młyniec

po rozpoznaniu na rozprawie 22 listopada 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej W. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.
od wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu
z 1 czerwca 2021 r., I ACa 335/21,
w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej
w W. przy ul. [...] przeciwko W. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.
o zapłatę,

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 8.100 (osiem tysięcy sto) złotych z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego od 30 listopada 2024 r. do dnia zapłaty.**

Roman Trzaskowski

Marta Romańska

Karol Weitz

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. [...] w W. wniosła o zasądzenie od pozwanej W. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.:

- kwoty 7 599,52 zł tytułem zwrotu kosztów pompowania wody w związku z wadami nieruchomości położonej przy ul. [...] w W. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od 13 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty,

- kwoty 498 726,48 zł tytułem zwrotu kosztów remontu drenażu hydroizolacji w związku z wadami rzeczonej nieruchomości z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od 13 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty,

- kwoty 12 792 zł tytułem zwrotu kosztów ekspertyzy technicznej w związku z wadami powołanej nieruchomości z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od 13 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty,

- kwoty 1 999,99 zł tytułem zwrotu kosztów wykonania odkrywek na potrzeby montażu w związku z wadami nieruchomości z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od 13 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty,

oraz kwoty 18 450 zł tytułem zwrotu kosztów dokumentacji projektowej drenażu i hydroizolacji w związku z wadami nieruchomości z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od 13 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty.

Wyrokiem z 30 grudnia 2020 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 460 251,50 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 13 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty (pkt I), oddalił dalej idące powództwo (pkt II) i orzekł o kosztach procesu (pkt III).

Sąd ustalił, że pozwana w zakresie prowadzonej przez siebie działalności deweloperskiej wybudowała na przełomie lat 2005-2006 pięcioklatkowy, czterokondygnacyjny budynek wielorodzinny położony w W. przy ul. [...]. Budynek jest podpiwniczony, a część pomieszczeń najniższej kondygnacji przeznaczono na garaż wielostanowiskowy. Dla nieruchomości wspólnej Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą nr [...].

W budynku przy ul. [...] znajduje się 60 samodzielnych lokali mieszkalnych (po 12 w każdej klatce schodowej) oraz garaż wielostanowiskowy, będący wyodrębnionym lokalem niemieszkalnym. Właściciele lokali tworzą powodową wspólnotę. Administratorem nieruchomości jest F. Sp. z o.o. w W. Po rozpoczęciu użytkowania w budynku zaczęło dochodzić do stałego zalewania piwnic wodami gruntowymi. Powódka była zmuszona wielokrotnie wypompowywać wodę zalegającą w piwnicach i przedsionku budynku. Za wykonanie usług wypompowywania wody w latach 2011-2013 powódka zapłaciła 9 449,30 zł. Zalegająca w korytarzach piwnicznych i garażu woda powodowała zawilgocenie i zagrzybienie ścian oraz odór wydobywający się z pomieszczeń piwnicznych, na który skarżyli się mieszkańcy. W związku z tym administrator nieruchomości wspólnej w imieniu powódki zlecił Politechnice opracowanie ekspertyzy technicznej stanu zerowego budynku pod kątem występujących przecieków. Celem ekspertyzy było zbadanie stanu wilgotnościowego ścian piwnicznych, wyjaśnienie przyczyny wnikania wody do piwnic oraz opracowanie wytycznych do likwidacji przecieków i naprawy błędnych rozwiązań. Ekspertyzę techniczną sporządził w lipcu 2013 r. dr inż. B. S., jej sporządzenie poprzedziło wykonanie odkrywki po zewnętrznej stronie budynku. Rzeczoznawca stwierdził, że na etapie projektowania i wykonania budynku popełniono błędy polegające na posadowieniu go na ławach, a nie na płycie, oraz braku doboru hydroizolacji. Zalecił dwuetapowe podejście do rozwiązania problemu. Pierwszy etap obejmował wykonanie drenażu opaskowego wokół budynku oraz izolacji pionowych i w narożach fundamentów ze ścianami. W razie, gdyby okazało się to niewystarczające, drugi etap miał obejmować wykonanie hydroizolacji poziomej na wylewce betonowej.

Za sporządzenie ekspertyzy powódka zapłaciła 12 792 zł, a za wykonanie wykopu w celu jej sporządzenia 1 999,99 zł.

Pismem z 6 sierpnia 2013 r. powódka przesłała pozwanej kopię ekspertyzy i wezwała ją do wykonania zleczanych prac do 31 października 2013 r., wskazując, że w przypadku nieprzystąpienia do usunięcia usterek w terminie, prace zostaną zlecone innemu wykonawcy na koszt pozwanej. Pozwana odmówiła wykonania prac. W związku z tym powódka zleciła wykonanie dokumentacji projektowej instalacji

drenażu wraz ze zbiornikiem retencyjnym. Powódka zapłaciła za wykonanie tej dokumentacji 18 450 zł. Następnie 27 lipca 2015 r. powódka zawarła z firmą I. umowę nr [...] na instalację drenażu opaskowego wraz z niezbędną kanalizacją, pompownią i zbiornikiem retencyjnym oraz umowę nr [...] na wymianę izolacji termicznej ścian fundamentowych wraz z wykonaniem hydroizolacji. Zapłaciła z tego tytułu wynagrodzenie wykonawcy w kwotach odpowiednio 254 353 zł i 160 840,96 zł. Na ten cel powódka zaciągnęła kredyt bankowy.

Po wykonaniu drenażu i wymiany izolacji w nieruchomości przestały występować zalania piwnic i ustąpił zapach stęchlizny w budynku. Na podstawie umów cesji powódka nabyła roszczenia z tytułu rękojmi i gwarancji oraz roszczenia odszkodowawcze wobec pozwanej z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych, związane z wystąpieniem wad w części odpowiadającej wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej od pierwotnych nabywców lokali wchodzących w skład budynku względnie ich następców prawnych. Łącznie nabyła roszczenia od pierwotnych nabywców lokali posiadających udziały w nieruchomości wspólnej w wysokości 7,564/1000. Pismem z 28 kwietnia 2016 r. (nadanym na pocztę 31 maja 2016 r.) powódka wezwała pozwaną do zwrotu kosztów usunięcia wad fizycznych części wspólnych budynku przy. ul. [...] w W. w terminie 7 dni w kwocie 539 527,99 zł.

Przed sporządzeniem projektu budynku pozwana zleciła Przedsiębiorstwu „G” Sp. z o.o. w W. sporządzenie dokumentacji geologiczno-inżynierskiej warunków gruntowo-wodnych podłoża, w której stwierdzono, że w podłożu tym dominują grunty niespoiste w stanie od średnio zagęszczonego do bardzo zagęszczonego z przewarstwieniami gruntów spoistych w stanie zwartym, półzwartym i twardoplastycznym na granicy półzwartego. Warunki gruntowo-wodne podłoża uznano za złożone i ustalono dla obiektu II kategorię geotechniczną. Geologiczno-inżynierskie warunki podłoża w poziomie posadowienia na głębokości 1.5 m ppt uznano za dobre, jedynie w rejonie 0-4 stwierdzono grunty organiczne: namuły gliniaste i wskazano, że o ile projektant nie zaleci inaczej, grunty te w trakcie wykonywania prac ziemnych należy usunąć z podłoża.

Projekt prac geologicznych został zatwierdzony przez Prezydenta.

Projekt budynku sporządzono na zlecenie pozwanej. Projektant zaprojektował lekką izolację przeciwwilgociową: 2 razy dysperbit jako izolację pionową, zabezpieczenie posadzki 2 razy papą na lepiku lub jedną warstwą papy termozgrzewalnej. Przy wykonywaniu wykopu pracownicy pozwanej nie zaobserwowali gliny ani wody utrzymującej się w wykopie. 20 stycznia 2011 r. uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy [...]1, [...] i [...]2 w W. Obecnie warunki gruntowo-wodne na nieruchomości są złożone i należą do II kategorii geotechnicznej. Nie uległy one zmianie od czasu sporządzenia dokumentacji geologiczno-inżynierskiej przez firmę „G.” Zgodnie z opinią biegłego w sąsiedztwie budynku przy ul. [...] warunki gruntowo-wodne wymagały zastosowania izolacji typu średniego lub ciężkiego, wykonywanej najczęściej z dwóch warstw papy termozgrzewalnej lub izolacji powłokowych systemowych przeciwwodnych ciągłych oraz dodatkowo o powierzchni zabezpieczonej przed mechanicznymi uszkodzeniami w czasie zasypywania. Niewystarczające było zabezpieczenie przeciwwodne części podziemnych budynku polegające na dwukrotnym pokryciu ścian środkiem typu Dysperbit, gdyż nie jest on stosowany do wykonywania izolacji powłokowych mających stanowić warstwę zaporową przed penetracją wody do wnętrza pomieszczeń podziemnych. Drenaż skutecznie chroni piwnice budynku przed zalaniem. Zbiera on wodę gromadzącą się w otoczeniu piwnic i odprowadza na bezpieczną odległość. Zwykle drenażem otacza się cały budynek. Drenaż powinien być stosowany zawsze wtedy, gdy istnieje niebezpieczeństwo stałego lub okresowego zalewania budynku wodą. Szczególnie uzasadnione jest jego stosowanie w gruntach słabo przepuszczalnych. Drenaż stanowi rozwiązanie standardowe.

Sąd pierwszej instancji ocenił, że w świetle art. 471 k.c. powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie, gdyż pozwana nie wykonała należycie umów ustanowienia i sprzedaży lokali mieszkalnych i udziałów w gruncie. Przyjął, że legitymacja czynna powódki wynikała z umów cesji i istniała w zakresie, w którym cedentami byli pierwotni właściciele lokali, co obejmowało 85,30% wszystkich udziałów. Odpowiedzialność pozwanej z tytułu wad budynku była równa różnicy wartości budynku wolnego od wad a wartością budynku wybudowanego która sprowadzała się do wysokości nakładów potrzebnych do usunięcia wad. Sąd uznał,

na podstawie opinii biegłego, że dokonane przez powódkę prace naprawcze były konieczne i uzasadnione. Z tych względów zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 460 251,50 zł, co stanowiło 85,30% wysokości szkody, tj. kosztów poniesionych przez nią celem usunięcia wad. Odsetki od tej kwoty zasądził zgodnie z żądaniem pozwu na podstawie art. 455 k.c. od 13 czerwca 2016 r.

Apelację od wyroku z 30 grudnia 2020 r. złożyła pozwana. Wyrokiem z 1 czerwca 2021 r. Sąd Apelacyjny we Wrocławiu oddalił apelację, dokonawszy szczegółowej oceny zarzutów apelacyjnych, skupionych na kwestiach dotyczących ustaleń faktycznych i oceny dowodu z opinii biegłego i podzieliwszy wszystkie ustalenia poczynione w pierwszej instancji oraz przyjętą w niej ocenę przeprowadzonych dowodów.

Skargę kasacyjną od wyroku z 1 czerwca 2021 wywiodła pozwana. Zarzuciła naruszenie art. 378 § 1 i 278 § 1 oraz art. 278 § 1 k.p.c. w związku z art. 6 i z art. 471 k.c. Na tych podstawach wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu we Wrocławiu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W okolicznościach sprawy pozwana jako dłużnik, będąca podmiotem profesjonalnym nie dopełniła obowiązku należytego współdziałania z powódką jako wierzycielem przy wykonaniu ciężącego na niej zobowiązania (art. 354 k.c.), gdyż uprzedzona przez powódkę o konieczności podjęcia prac celem usunięcia wad budynku i zaznajomiona przez nią z odnośną ekspertyzą i zaleconym w niej sposobem działania odmówiła usunięcia dostrzeżonych wad i nie przedstawiła własnej propozycji odnośnego działania. Takie zachowanie pozwanej jako podmiotu odpowiedzialnego za wadliwe wykonanie budynku nie może dawać jej podstaw do następczego kwestionowania zakresu prac podjętych przez powódkę celem usunięcia wad budynku i uzasadniać zarzutów pozwanej w stosunku do rozstrzygnięcia sądów obu instancji zobowiązujących pozwaną do naprawienia szkody poniesionej przez powódkę z powodu wad budynku w postaci kosztów ich usunięcia w sytuacji, w której powódka dochowała należytej staranności przy podejmowaniu działań mających na celu usunięcie wad budynku, a pozwana jako

dłużnik naruszając obowiązek współdziałania przy wykonaniu zobowiązania w sposób świadomy narażała się na ryzyko poniesienia kosztów usunięcia wad budynku w jej ocenie nieadekwatnych do zakresu i rodzaju tych wad.

Z tego powodu Sąd Najwyższy uznał zarzuty kasacyjne pozwanej za pozbawione podstaw.

Zarzuty te nie mogły odnieść skutku także dlatego, że pod pozorem twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego (art. 471 i art. 363 § 1 w związku z art. 362 k.c.) lub przepisów postępowania (art. 378 § 1 i art. 278 § 1 k.p.c.) w rzeczywistości oparte były na próbie podważania ustaleń faktycznych poczynionych przez sądy *meriti* i przyjętej przez te sądy oceny dowodów, co w postępowaniu kasacyjnym jest zabiegiem niedopuszczalnym (art. 398³ § 3 i art. 398¹³ § 2 k.p.c.).

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁴ oraz art. 98 § 1 i 1¹ i art. 108 § 2 w związku z art. 391 § 1 i z art. 398²¹ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

Roman Trzaskowski

Marta Romańska

Karol Weitz

r.g.