

*Sygn. akt I C 689/10*

## WYROK WSTĘPNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 marca 2014r.

**Sąd Okręgowy w Olsztynie Wydział I Cywilny**

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Maria Matyja

Protokolant p.o. sekr. Sądowy Marta Stankiewicz

po rozpoznaniu w dniu 10 marca 2014r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. G.**

przeciwko (...) **w O.**

o zapłatę i ustalenie

uznaje roszczenie powódki za usprawiedliwione co zasady

**Sędzia**

## UZASADNIENIE

Powódka J. G. wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) w O. kwoty 300.000,-zł tytułem odszkodowania i zadośćuczynienia oraz ustalenia odpowiedzialności pozwanej za pogorszenie stanu zdrowia powódki na przyszłość, a nadto zasądzenia od pozwanej na jej rzecz należnych kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że w dniu 8 maja 1996r. zamieszkała wraz z mężem w lokalu nr (...) przy ul. (...) w O. znajdującym się w zasobach mieszkaniowych pozwanej Spółdzielni. Lokal ten został przydzielony mężowi powódki w dniu 3 kwietnia 1994r.

W mieszkaniu tym po upływie roku czasu od zamieszkania na jednej ze ścian pokoju usytuowanego przy szybie windy i komorze zsypu pojawiły się ciemne plamy. Przeprowadzone prace remontowe ujawniły, że na ścianie tej położone było siedem warstw tapet, po usunięciu których okazało się, że na ścianie widnieje plama różnego z rodzaju grzybów i pleśni. Powódka zgłosiła ten fakt pozwanej, ale uzyskała informację, że spółdzielnia nie będzie zajmować się tą sprawą i winna usunąć zagrzybienie we własnym zakresie. Zarzucono też powódce słabą wentylację pomieszczenia a także zbyt niską temperaturę w mieszkaniu.

Pierwsza wizja lokalu miała miejsce dopiero w dniu 21 października 2003r. Ustalono, że w/w pokoju występuje zagrzybienie, ale nie dokonano pomiaru wilgotności ani ustalenia przyczyn zagrzybienia. Innej pomocy ze strony pozwanej powódka nie uzyskała, mimo że zwracała się z tym problemem na piśmie. Usuwała grzyb ze ściany we własnym zakresie ogrzewając to pomieszczenie z zagrzybiona ścianą ponad miarę.

W kwietniu i maju 2010r. pracownik pozwanej stwierdził iż w lokalu powódki panuje wilgoć i unosi się nieprzyjemny zapach pleśni, nie przeprowadził jednak żadnych pomiarów w tym celu ustalenia takiego stanu rzeczy. Zarzucono powódce nienależytą pieczę na lokalem i w związku tym zlecono badania kominiarskie w wyniku których ustalono

niedrożność kanału wentylacyjnego w kuchni spowodowaną zleganiem gruzu. Gruz ten został wyrzucony przez sąsiadów, którzy w dniach od 18 kwietnia do 12 maja 2010r. prowadzili remont w swoim mieszkaniu. Udrożnienie kanału wentylacyjnego nie miało wpływu na stan ściany w pokoju przylegającym do szybu windy i zsypu. Powódka otrzymała też dokument dotyczący przeprowadzenia badań wilgotności pomieszczenia mimo takie badanie nie miało miejsca, a żadna z osób wymienionych w dokumencie nie była w mieszkaniu powódki.

Wobec odmowy przez pozwaną udzielenie powódce pomocy w usunięciu zagrzybienia zwróciła się ona w sierpniu 2010r. do Powiatowego Inspektora Sanitarnego w O. oraz do (...) w O.. Przeprowadzona została wizja w lokalu powódki w czasie której ustalono iż ściana w w/w pokoju pokryta jest w 80% masą grzybną. Pobrane zostały też próbki ze ścian. Ustalono też, że rura zsypu do której wrzucano śmieci była dziurawa. Przez dziurę tę przedostawały się śmieci wprost na ścianę stykającą się z nią pokoju. Ponadto ustalono, że pomieszczenia graniczące z tą ścianą nie były ani ogrzewane ani ocieplone, a zimą otwarte na działania mrozu, co powodowało skraplanie się wody na ścianie i zawilgocenia.

Powódka poniosła wydatki związane z odgrzybianiem mieszkania oraz jego remontem w okresie od 3 września do 29 października 2010r. w kwocie 3.586,01zł. Poniosła też wysokie koszty ogrzewania zagrzybnionego pomieszczenia.

Z uwagi na wieloletnie zamieszkiwanie w zawilgoconym i zagrzybnionym pomieszczeniu powódka ma zmiany chorobowe układu oddechowego, cierpi na alergię objawiającą się zmianami błony śluzowej nosa i gardła, kaszlem, podrażnieniem oczu, zmianami skórnymi.

Doznała też i doznaje wielu niedogodności i cierpień psychicznych co uzasadnia wysokość dochodzonego przez nią roszczenia.

Pozwana (...) w O. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jej rzecz należnych kosztów procesu.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew podniosła, że do 2003r. powódka nie zgłaszała problemu zagrzybienia ściany w małym pokoju. Pierwszy dokument który został sporządzony w związku z takim zgłoszeniem pochodzi z 21 października 2003r. W dniu tym była przeprowadzona wizja lokalna podczas której stwierdzono, że powodem występowania zagrzybienia był brak wentylacji ściany z powodu ustawienia na niej szafy.

Pozwana wskazała też, że pismem z dnia 11 lipca 2003r. B. G. zwrócił się z pismem do pozwanej o zmniejszenie ilości żeberek na grzejnikach zamontowanych w mieszkaniu, ale takiej zgody nie uzyskał.

W okresie następnym 7 lat problem zagrzybienia ściany nie pozwanej zgłaszany.

W dniu 28 kwietnia 2010r. przeprowadzono w mieszkaniu powódki stwierdzono występowanie ciemnego nalotu na ścianie sąsiadującej z szybem windowym i zsysem. Stwierdzono też, że ściana ta w całości zastawiona szafą ubraniową.

Przeprowadzone w dniu 11 maja 2010r. badanie wilgotności powietrza wykazało wilgotność 62%, podczas gdy zgodnie z normą winna ona wynosić 40-55%. Stwierdzono też wówczas, że wentylacja w kuchni jest niedrożna z powodu remontu wykonanego w lokalu (...). Pozwana ten kanał wentylacyjny udrożniła. Natomiast wlot komina wentylacyjnego w łazience jest zabudowany szafką i bezpośrednio zasłonięty kartonem.

Kolejną wizję w mieszkaniu powódki przeprowadzoną w dniu 25 czerwca 2010r. Stwierdzono wówczas dużą wilgotność powietrza (61%) oraz zabudowanie szafką wlotu do komina w łazience. Wizja przeprowadzona z udziałem przedstawiciela Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w dniu 19 sierpnia 2010r. potwierdziła, że kratka wentylacyjna w WC jest zabudowana szafką.

Pozwana wskazała też, że kanał zsypany od ściany mieszkania powódki oddziela ściana konstrukcyjna żelbetowa o grubości 15 cm. Szerokość tego kanału to 120 cm., a długość zagrzybnionej i zawilgoconej ściany to 320 cm. Mieszkanie powódki znajduje się na I piętrze.

Zagrzybienia i zawilgocenia nie ma natomiast w mieszkaniu znajdującym się bezpośrednio niżej, tj. na parterze.

Pozwana zarzuciła też, że stolarka okienna zamontowana w mieszkaniu powódki nie jest wyposażona w nawiewniki, które zapewniłyby dostęp świeżego powietrza do pomieszczeń.

Podniosła również, że w odniesieniu do zasobów mieszkaniowych, którymi dysponuje pozwana przypadek powódki jest jednostkowy, co wskazuje na to, że przyczyną zagrzybienia i zawilgocenia nie jest wyiębienie- dotyczyłoby to bowiem wszystkich lokali znajdujących się w budynkach wielokondygnacyjnych, wybudowanych w technologii (...)67 lecz niewłaściwe użytkowanie lokalu.

### **Sąd Okręgowy ustalił co następuje:**

W dniu 3 kwietnia 1996r. B. G. otrzymał na warunkach własnościowego prawa do lokalu przydział lokalu mieszkalnego Nr (...)typu (...) o powierzchni 39 m<sup>2</sup> znajdującego się budynku położonym przy ul. (...)w O..

W dniu 18 października 1996r. w/w zawarł związek małżeński z powódką. B. G. zmarł 20 marca 2010r.

(przydział lokalu k 18, akt zgonu k 17)

Powódka J. G. zamieszkiwała wraz z mężem w w/w lokalu, a po jego śmierci zamieszkuje tam sama.

Z przedłożonej dokumentacji lekarskiej wynika, że powódka co najmniej od 2004 r. leczy się poradniach laryngologiczno- foniatrycznej , okulistycznej i alergiczno pulmonologicznej, dermatologicznej.

( dokumentacja lekarka koperta k 13, karta z badania lekarskiego w dniu 29 maja 2009r. k 20, zdjęcia rąk powódki koperta k 21 oraz k 44-75, 159- 183. 187- 192, 197-205,209-215, k 259-273,278-297, faktury zakupu leków koperta k 22, lista osób potwierdzających fakt zamieszkiwania powódki w mieszkaniu nr (...) k 615 ).

Powódka twierdzi, iż zwiłgocenie i zagrzybienie ściany w małym pokoju mieszkania, sąsiadującej z szybem windy i zsyphu wystąpiło już w 1997r. Na poparcie tego twierdzenia nie oferuje żadnych dowodów poza pocztowym dowodem zapłaty przez (...) Zakład (...) na rzecz jej zmarłego męża kwoty 157. 47zł. Na tym dowodzie zapłaty brak jest jakiegokolwiek wskazania z jakiego tytułu ta zapłata nastąpiła

(odcinek przekazania pocztowego k 158 i to samo 207 )

W dniu 21 października 2003r. przedstawiciele pozwanej dokonali wizji lokalnej w mieszkaniu powódki w czasie której stwierdzono zagrzybienie na ścianie pokoju graniczącej z zsyphem, oraz fakt ustawienia na niemal całej powierzchni tej ściany szafy ubraniowej.

Z treści protokołu wynikało, iż w chwili wizji w mieszkaniu wykonywany był remont.

Do kwietnia 2010r. problemy z zagrzybieniem w/w ściany w mieszkaniu nie były zgłaszane ani przez powódkę, ani jej zmarłego męża.

W dniu 2 maja 2010r. w wyniku zgłoszenia powódki z dnia 28 kwietnia 2010r. odpadania płytek glazury w kuchni oraz pęknięcia ściany między łazienką a WC została przeprowadzona wizja lokalna w jej mieszkaniu przez pracowników pozwanej podczas której stwierdzono zapchanie kanału wentylacyjnego gruzem powstałym przy remoncie mieszkania znajdującego się bezpośrednio nad mieszkaniem powódki. Kanał ten został udrożniony przez pozwaną w dniu 12 maja 2010r. Niezależnie od tego w czasie tej wizji stwierdzono ciemny nalot na ścianie w małym pokoju oraz fakt zabudowania kanału wentylacyjnego w łazience szafką. Dokonano też pomiaru wilgotności w pomieszczeniu która wyniosła 62 %. Pomiaru wilgotności ścian w mieszkaniu powódki zostały przeprowadzone w lipcu przez profesjonalną firmę wynajętą przez pozwaną Spółdzielnię. W wyniku tego pomiaru stwierdzono, że ściany nie są zawilgocone a wartość nie przekraczała 1,5% wilgotności.

Z notatki sporządzonej w dniu 20 sierpnia 2010r. wynika, że przyczyną występowania zagrzybienia i zawilgocenia ściany jest jej przemarzanie oraz brak dostatecznej wentylacji pomieszczenia przylegającego do komory zsypanej i szybu windy. Z ustaleń poczynionych w tym dniu wynika, że w szybie zsypanym po oczyszczeniu go z zanieczyszczeń powstałych w wyniku uszkodzenia rury zsypanej nie stwierdzono zacieków. Suche był także pion kanalizacyjny wykonany z rur żeliwnych.

W dniu 19 sierpnia 2010r. została przeprowadzona w mieszkaniu powódki kontrola przez przedstawiciela Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w O.. Podczas tych oględzin stwierdzono, że lokal jest ogrzewany z miejską siecią c. o. Funkcjonuje w nim wentylacja grawitacyjna w kuchni i toalecie. We wszystkich pomieszczeniach są drewniane okna. W pokoju na ścianie graniczącej z kanałem zsypanym oraz szybem windowym stwierdzono czarny nalot z żółtymi wykwitami grzybiczymi.

Świadek M. S. przed złożeniem zeznań złożyła świadectwo ukończenia kursów w zakresie ochrony budynków przed korozją biologiczną, oraz informację na temat możliwych powikłań zdrowotnych z powodu istnienia grzybów.

Na podstawie postanowienia z dnia 20 czerwca 2011r. dokumenty te nie zostały zliczone w poczet dowodów w sprawie.

(świadectwo i wykaz powikłań zdrowotnych z powodu istnienia grzybów koperta k 230, protokół k 235)

Świadek E. P. mieszkająca na parterze budynku w tym samym pionie co powódka zeznała, iż w jej mieszkaniu na ścianie pokoju, od strony zsypanej przy podłodze i suficie jest grzyb. Mieszka w tym mieszkaniu od 1988r. Bezpośrednio po zamieszkaniu nie remontowała mieszkania. Przy remoncie, który wykonała po upływie 2-3 lat od chwili zamieszkania zrobiła szpachlę, ale grzyb w dalszym ciągu wychodzi. Początkowo sprawę zagrzybienia zgłaszała pozwanej Spółdzielni obecnie radzi sobie sama. Od 10 lat ma plastikowe okna, które mają nawiewniki.

Świadek A. P. (1) potwierdzając fakt występowania zagrzybienia w małym pokoju na ścianie sąsiadującej z szybem zsypanym i kanalizacji deszczowej wiązał go z brakiem wentylacji w łazience powódki na skutek zabudowania kratki wentylacyjnej szafką, brakiem wietrzenia mieszkania oraz zastawieniem całej powierzchni ściany szafą ubraniową. Przyznał, że 2010r. stwierdzono w rurze zsypanej, która jest wykonana z kamionki zrobiła się dziura o wielkości 15 x 30 cm która była zasłonięta śmieciami. Część tych śmieci leżała obok rury zsypanej. Według świadka były to suche śmieci, nie było takich śmieci jak obierki z warzyw, owoców. Zeznał ponadto, że w budynku tym nie ma segregacji śmieci.

Świadek A. P. (2) zeznał, że pion deszczowy to rura żeliwna, która ma połączenia kielichowe. Rura ta nie wymaga konserwacji, bo jest bardzo trwały materiał. Zdaniem tego świadka jeżeli spływ wody deszczowej przebiega bez wysięków na zewnątrz to nic się robi. Budynek przy ul. (...) ma około 40 lat, ale według świadka nie było zgłoszeń lokatorów na mokre ściany.

W okresie od sierpnia do października strony prowadziły korespondencję dotyczącą zagrzybienia i zawilgocenia ściany w małym pokoju w mieszkaniu powódki.

Ostatecznie pismem z dnia 29 listopada 2010r. powódka wezwała pozwaną do zapłacenia kwoty dochodzonej niniejszym pozwem.

(protokół z wizji z dnia 21 października 2003 k 87, protokół z wizji w dniu 2 maja 2010r. k 88, opinia kominiarska w sprawie drożności kanału wentylacyjnego w kuchni k 86, opinia z badań k 90 i to samo z komentarzem powódki k 79, notatka z dnia 20 sierpnia 2010r. k 89, norma polska (...)dotycząca wentylacji w budynkach mieszkalnych zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej ( k 224-226, szkic szybu windowego i zsypanej k 227, zeznania świadka A. P. (1)k 285 – 286, A. P. (2)k 316 odwrót -317, protokół z kontroli (...)k 92-93, opinia w/w jednostki k 91, wyniki badań k 94-97, zdjęcia wykonane przez powódkę w lipcu 2010r. k 100-117.i na k 282-284, zeznania świadków M. B.k 231 odwrót – 232, Ł. M.k 232 odwrót- 233, T. P.k 233 odwrót, M. S.k 233-234, świadka E. P.k 316, korespondencja stron k 76-78, 80- 85, wezwanie do zapłaty k 98-99)

Z rozliczeń przedłożonych przez powódkę za lata 2003- 2009r, a dotyczących rozliczenia za dostarczoną energię ciepłą wynika, że regularnie otrzymywała ona zwroty nadpłaconych należności z tego tytułu. Z faktur wystawionych przez jednostki handlowe na nazwisko powódki w we wrześniu 2010r, wynika że zakupiła ona materiały budowlane na kwotę 1128,28 zł. plus należności wynikające z kosztorysu kredytowego.

(rozliczenia k 25-38, faktury k 39-41, kosztorys kredytowy k 42)

Z opinii biegłego z zakresu mikologii i ochrony środowiska M. P. wynika, że z dużym prawdopodobieństwem można stwierdzić, że stwierdzone nieprawidłowości w zakresie wentylacji w mieszkaniu powódki polegające na braku właściwego rozszczelnienia okien i zasłonięcia kanału wentylacyjnego spowodowały zbyt dużą wilgotność powietrza w mieszkaniu, która z kolei powodowała powierzchniowe wykraplanie pary wodnej na zimnej ścianie (ściana łączona mieszkanie z komorą zsypową) i doprowadziła do zagrzybienia przegrody budowlanej oraz materiałów wykończeniowych. Biegły ten też wskazał, że warunki do rozwoju procesów mykologicznych na ścianie w małym pokoju mieszkania powódki występują tylko w okresie zimowym grzewczym tj. wówczas gdy jest różnica temperatury między pokojem a komorą zsypową.

(opinia na piśmie k 332-336)

Powódka zgłosiła zastrzeżenia do opinii pisemnej sporządzonej przez biegłego zarzucając między innymi brak dokonania wizji lokalnej lokalu powódki jak i graniczącej z tym lokalem komory zsypowej, wykonania zdjęć miejsc zagrzybionych , nie dokonania pomiaru wilgotności poszczególnych pomieszczeń lokalu oraz brak odniesienia się biegłego do całego materiału dowodowego zebranego w sprawie, a w szczególności zeznań świadka E. P.. Do pisma pełnomocnika powódki zostały załączone pismo z pozwanej (...)z dnia 12 września 2005r. kierowane do męża powódki, a dotyczące uporządkowania piwnicy, odmowę ubezpieczyciela wypłaty odszkodowania za powstanie ciemnych plam na ścianie pokoju z dnia 4 grudnia 20003r. opinię sanitarną Powiatowego Inspektoratu Sanitarnego w O.z dnia 19 sierpnia 2010r. wraz z protokołem kontroli mieszkania powódki przez ten organ z tego samego dnia .

(pismo pełnomocnika powódki k 360-364, pisma sławiące załącznik k 365-369. pismo powódki dotyczące zastrzeżeń do opinii wraz ze zdjęciami chodnika i jezdni przed budynkiem k 370-374. )

W opinii uzupełniającej sporządzonej po przeprowadzeniu wizji lokalnej mieszkania powódki biegły M. P. pozostał przy dotychczasowym stanowisku w zakresie dotyczącym wentylacji. Wskazał też, że wcześniejsze zaburzenia w działaniu wentylacji zostały usunięte w związku z tym nie można sporządzić dokumentacji fotograficznej przedstawiającej stan z przeszłości. Zdaniem biegłego główną przyczyną występowania zgrzybienia w mieszkaniu była niewłaściwa wentylacja, spowodowana zabudowaniem przewodów wentylacyjnych.

W ustnych wyjaśnieniach do opinii biegły podtrzymał swoje opinie sporządzone na piśmie w całości. Jego zdaniem na skutek zabudowania kanału wentylacyjnego i barku doszczelnienia okien doszło do kondensacji pary wodnej w najchłodniejszych miejscach. W mieszkaniu powódki jest to ściana granicząca z zsyphem i szybem windowym. Zarodniki grzybów, które są obecne w środowisku jeśli trafią na zawilgocony obszar to może nastąpić ich gwałtowny wzrost. W czasie wizji przeprowadzonej przez biegłego przewody wentylacyjne w kuchni, łazience i WC były drożne. Zdaniem biegłego fakt wrzucania do zsyphu tzw. odpadów mokrych nie wpływa na powstanie zagrzybienia mieszkania powódki.

(opinia uzupełniająca biegłego M. P. k 442-443, protokół z wizji lokalnej k 459, ustne wyjaśnienia biegłego do sporządzonej opinii k 521-522 , płyta CD k524 )

Z pism powódki, załączonych zdjęć i zaświadczeń lekarskich wynika, że powódka wiąże występowanie zagrzybienia w jej mieszkaniu z niewłaściwą jej zdaniem dbałością o stan budynku, w szczególności szybów zsypowych i windowych, braku osuszenia terenu wokół budynku, a co jej zdaniem powoduje zagrzybienie jej mieszkania, a konsekwencji rozstrój jej zdrowia.

( pisma powódki wraz załącznikami k 375-421, 474-479,481-490)

Z opinii biegłej dr E. E. wynika, że w dniu 13 października 2013r. wykonano próby sedymentacyjne (opadowe ) z powietrza wszystkich pomieszczeń lokalu nr (...) (lokal powódki) oraz dwóch pokoi lokali znajdujących się w tym samym pionie na pokój sąsiadującym z komorą zsypu i szybem wind( w lokalach na parterze i na drugim piętrze), jak również z powietrza atmosferycznego. Nie stwierdzono grzybni na powierzchni przegród budowlanych, nie stwierdzono również zapachu charakterystycznego dla aktywnych metabolicznie grzybów pleśniowych. Stwierdzono niską liczbę średnią zarodników grzybów pleśniowych co zdaniem biegłej świadczy o właściwej cyrkulacji powietrza, prawidłowym sprzątnięciu, dobrym oświetleniu pomieszczeń i używaniu ich zgodnie z przeznaczeniem . Obecny stan pomieszczeń zdaniem biegłej nie budzi zastrzeżeń.

Natomiast zdaniem biegłej poważne zastrzeżenia budzi stan pomieszczeń istniejących w 2010r. Świadczy o tym bardzo wysoka ogólna liczba zarodników grzybów pleśniowych w powietrzu wewnętrznym, które preferują wilgotne środowiska. Źródłem porostu grzybni mogły być śmieci zalegające w pękniętej rurze zsykowej, obfity zrzut wody deszczowej i nieszczelności w ciągu przeciwpożarowym. O czasowym pojawieniu się wilgoci na poziomie mieszkania powódki może zdaniem biegłej świadczyć poziomy pas porostów na elewacji budynku.

(opinia biegłej dr E. E. na piśmie k 557 – 565)

Pozwana Spółdzielnia wniosła zastrzeżenia do opinii biegłej E. E., do których ta w ustnych wyjaśnieniach szczegółowo się odniosła wskazując, że pas porostów występujący na wysokości górnej części okna parteru odpowiada tej wysokości gdzie zalegały śmieci z uszkodzonej rury zsykowej. Takiego porostu nie ma na innych częściach tego budynku ani na budynkach okolicznych. Zdaniem biegłej ponieważ organizmy porostów rosną bardzo powoli i są tylko w jednym miejscu świadczy to tym że miały one możliwość rozrostu, a do ich rozwoju niezbędna jest woda i biogeny ( substancje odżywcze w postaci związków azotowych) . Wilgoć zdaniem biegłej mogła pochodzić z uszkodzonej rury zsykowej, z gromadzących się śmieci w szybie zsykowym, a także z rury odprowadzającej opady z dachu. Przy połączeniu tej rury na wcisk mogła przy dużych opadach wydzielać się wilgoć i wodę na zewnątrz. Biegła wykluczyła możliwość pojawienia się porostów z przyczyn zewnętrznych takich jak nakraplanie wody z daszku znajdującego się pod stwierdzonym pasem porostów. Biegła wskazała też w ustnych wyjaśnieniach, iż sposób użytkowania mieszkania przez powódkę w stosunku do stanu w 2010r, kiedy stwierdzono grzyb przy podłodze jej lokalu i przy stropie nie uległ zasadniczej zmianie. Ściana na której stwierdzono zagrzybienie w dalszym ciągu na 2/3 swojej powierzchni jest zastawiona szafą i regałem.

(zastrzeżenia pozwanej do opinii wraz z normą infiltracji powietrza k 595- 602, ustne wyjaśnienia biegłej k 629-631 , płyta CD k 632)

Sąd oddalił wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność pomiaru przepływu powietrza od strony stolarki okiennej i drzwiowej w miejscu w którym na ścianie pojawił się grzyb, prawidłowości użytkowania przez powódkę mieszkania w celu zapewnienia odpowiedniej wentylacji od strony wentylacji w łazience i kuchni, a także na okoliczność wpływu ewentualnej awarii rury zsykowej w budynku na powstanie pasa porostów na elewacji zewnętrznej oraz wpływu tej awarii na stan lokalu powódki

(protokół k 631, płyta CD k 632)

### **Sąd Okręgowy zważył:**

Roszczenie powódki jest uzasadnione co zasady.

Poza sporem jest, że w dniu 3 kwietnia 1996r. B. G. otrzymał na warunkach własnościowego prawa do lokalu przydział lokalu mieszkalnego Nr (...)typu (...)o powierzchni (...)m<sup>2</sup> znajdującego się budynku położonym przy ul. (...)w O.. W dniu 18 października 1996r. w/w zawarł związek małżeński z powódką. B. G. zmarł 20 marca 2010r. Pozwana nie kwestionuje faktu, że w miejsce zmarłego członka Spółdzielni wstąpiła jego małżonka powódka J. G..

W lokalu powódki na ścianie małego pokoju sąsiadującej z szybem zsybowym i szybem w którym znajduje się pion deszczowy z rurą żeliwną mającą połączenia kielichowe i odprowadzającą wodę z dachu budynku pojawił się grzyb, który spowodował u niej szereg chorób, a przez to rozstrój zdrowia.

Miedzy stronami jest spór dotyczący przyczyn powstania zagrzybienia. Według powódki przyczyną jego powstania była wilgoć pochodząca z szybu zsybowego i kanału deszczowego utrzymywanego przez pozwaną Spółdzielnię w nienależyтым stanie technicznym. Według pozwanej zagrzybienie w mieszkaniu powódki jest wynikiem jego niewłaściwej eksploatacji zakryciem otworów wentylacyjnych, brakiem rozszczelnienia okien oraz zastawieniem ściany na której pojawił się grzyb szafa.

Podmioty zobowiązane do dbania o techniczny stan obiektu budowlanego wskazuje art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tj . Dz. U. z 2013r. poz. 1409 ze zm.) i są nimi właściciel i zarządca obiektu budowlanego. Faktycznie odpowiedzialność za stan obiektu nie jest powiązana z prawem własności lecz ze stanem władania i zarządzania danym obiektem, przy czym przez zarządzanie obiektem budowlanym należy rozumieć w szczególności podejmowanie czynności w zakresie bieżącej konserwacji i utrzymania obiektu budowlanego. Oznacza to zgodnie postanowieniami art. 71 w/w prawa budowlanego a adresowanego do zarządców i użytkowników obiektów budowlanych utrzymywania ich w należyтым stanie technicznym i usuwanie wszystkich stwierdzonych uszkodzeń oraz braków mogących spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa minia lub środowiska.

Zgodnie z przywołanymi przepisami naruszenie przez właścicieli, zarządców lub użytkowników obowiązków utrzymania obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym jest czynem karanym (wykroczeniem).

Przenosząc powyższe na realia niniejszej sprawy niewątpliwym jest, że budynek wielokondygnacyjny wybudowany w technologii wybudowanych w technologii (...)67 w latach 70 –tych ubiegłego wieku. Jest to budynek trzyklatkowy, a każda klatka jest wyposażona w szyb windy i szyb zsybowy. Obecnie budynek jest ocieplony płytami styropianowymi i ma kolorową elewację.

Budynek ten znajduje się w zasobach pozwanej (...)i jest ona jego zarządcą. Aktualnie obowiązujący Statut pozwanej (...) (wpisany do KRS postanowieniem z dnia 26 czerwca 2009r.) w § 100 ust 3 przewiduje obowiązek (...)dokonywania napraw w budynkach i wewnątrz lokali, oraz utrzymywanie w należyтым stanie technicznym pomieszczeń stanowiących część wspólną lub ogólnie dostępnych w nieruchomościach stanowiących mienie (...) takich jak w szczególności: korytarze, piwnice, suszarnie i pralnie. (statut pozwanej Spółdzielni koperta k 12)

Nie wywiązywanie się przez pozwaną z powyższych obowiązków może skutkować jej odpowiedzialnością za szkody wynikłe z tego powodu na podstawie art. 415 k.c. Przywołany przepis stanowi, iż kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę obowiązany jest do jej naprawienia.

Do przesłanek odpowiedzialności deliktowej należą:

- zdarzenie z którym system prawny wiąże odpowiedzialność za określoną szkodę
- szkodę
- związek przyczynowy pomiędzy owym zdarzeniem a szkodą.

Ciężar dowodu istnienia przesłanek przewidzianych w wyżej przywołanym przepisie spoczywa na poszkodowanym.

Przepis ten nakazuje sprawcy naprawienie szkody wyrządzonej poszkodowanemu w sposób zawiniony, a podstawowe znaczenie dla stosowania postanowień w/w art. ma określenie zdarzenia, za które podmiotowi przypisywana jest odpowiedzialność oraz jakie okoliczności pozwalają lub uniemożliwiają uznanie go za czyn zawiniony.

Określonymu podmiotowi można przypisać określony czyn, jeżeli jego zachowanie może być w ogóle kierowane wolą podmiotu. Zachowaniem, za które można przypisać odpowiedzialność deliktową na zasadzie w/w art. 415 k.c. może

być działanie jak i zaniechanie. Jednocześnie zespół zachowań sprawcy może stanowić jeden czyn niedozwolony, chyba że wyrządza szkodę w wielu dobrach poszkodowanego.

Stosownie do treści art. 415 k.c. sprawca ponosi odpowiedzialność na zasadzie winy. Wprawdzie ustawodawca nie definiuje pojęcia winy, ale w judykaturze i piśmiennictwie szczególnie tym nowszym przeważa pogląd iż za zachowania zawinione mogą być uznane wyłącznie zachowania bezprawne. (por. M. Sośniak – Bezprawność zachowania jako przesłanka odpowiedzialności cywilnej za czyny niedozwolone Kraków 1959 s.78 in. A. Szponar Nadużycie prawa podmiotowego Kraków 1947 s. 112i n, B. Lewaszkiewicz- Petrykowska Wina jako podstawa odpowiedzialności z tytułu czynów niedozwolonych SPE 1969 Vol II s.90. Z. Radwański, A. Olejniczak Zobowiązania 2008r. s 498 E. Gniewek Komentarz 2008 do art. 415).

Za bezprawne należy kwalifikować czyny zakazane przez przepisy prawne obowiązujące w Polsce, czyli mogą to być przepisy Konstytucji RP inne ustawy, ratyfikowane umowy międzynarodowe, rozporządzenia, akty prawa miejscowego. Za bezprawne uznaje się także zachowania sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i albo dobrymi obyczajami, czyli normami moralnymi powszechnie akceptowanymi czy to w całym społeczeństwie, czy określonej grupie społecznej a nakazując lub zakazując określone zachowanie.

Przenosząc powyższe rozważania na realia niniejszej sprawy wskazać należy, że materiał zebrany w sprawie wskazuje na następujące fakty; pojawienie się zagrzybienia na jednej ścianie w mieszkaniu powódki, sąsiadującej z kanałem budynku w którym znajduje się szyb zsypany i rura odprowadzająca opady z dachu budynku, czasowe na pewno stwierdzone w 2010r. uszkodzenie rury zsypany przez powstanie w niej otworu o wymiarach 15x30 cm oraz czasowe przynajmniej w okresie roku 2010r. wysypywanie się śmieci z nieuszczelnionej rury zsypany i zaleganie ich w komorze zsypany. Zagrzybienie na takiej samej ścianie powstało też w lokalu mieszkalnym znajdującym się pod lokalem powódki na parterze tego budynku.

Fakty te jednoznacznie potwierdzają zeznania świadków A. P. (1), A. P. (2), M. B., Ł. M., T. P., M. S., E. P..

Wprawdzie ocena tych faktów jest różna przez świadków jest różna Według świadków będących pracownikami pozwanej (...) - A. P. (1) i A. P. (2) czasowe uszkodzenie rury zsypany nie mogło mieć wpływu na powstanie wilgotnego środowiska w szybie szybu. Zdaniem tych świadków w szybie zsypany nie było bowiem tzw. mokrych śmieci. Zeznania tych świadków są w świetle zeznań pozostałych świadków a mianowicie M. B., Ł. M., T. P., M. S. nie zainteresowanych w rozstrzygnięciu sprawy na korzyść którejkolwiek ze stron całkowicie niewiarygodne. Faktem powszechnie znanym jest, że w każdej rodzinie powstają tzw. śmieci mokre obierki z warzyw owoców mokrych odpadów higienicznych. Faktem także jest, że nie wszyscy mieszkańcy stosują w swoich gospodarstwach domowych worki na śmieci. Oznacza to że śmieci w komorze zsypany rozsypane na skutek uszkodzenia rury poza nią siłą rzeczy nie mogły być suche.

Były to zatem śmieci mokre. Powstała w związku z tym znaczna wilgotność tej komory, a wilgotne warunki sprzyjały powstaniu i rozrostowi grzybów.

Mając to na uwadze Sąd nie podzielił także stanowiska biegłego M. P., że zawilgocenie szybu zsypany nie miało wpływu na postanie zagrzybienia w lokalu powódki, które jego zdaniem powstało na skutek niewłaściwej wentylacji mieszkania.

Fakt, że zagrzybienie powstało tylko na tej ścianie lokalu powódki, która jest ścianą zimną z tego powodu iż sąsiaduje z szybem zsypany, szybem windy oraz szybem w którym znajduje się rura żeliwna odprowadzająca wody opadowe z dachu budynku w ocenie Sądu wyklucza jego powstanie na skutek nieprawidłowej wentylacji w mieszkaniu. Gdyby tak było, to zagrzybienie pojawiło by się przede wszystkim w kuchni i łazience gdzie tej wilgoci jest stosunkowo najwięcej, a to nie miało i nie ma miejsca.

Podzielić zatem należy opinie biegłej dr. E. E., że w sytuacji gdy naloty grzybni są widoczne równomiernie przy podłodze i przesuwają się do sufitu świadczy to o tym, że źródło wody (wilgoci) znajduje się w tym samym



pomieszczeniu lub po zewnętrznej stronie przegrody, gdyż mikroszczeliny (pęknięcia w ścianach) działają jak kapilary i woda z nich może podsiąkać w kierunku od źródła wody do miejsc suchych. Zdaniem tej biegłej źródłem opisywanej sytuacji mogły być zalegające śmieci w pękniętej rurze zsykowej, a także obwity zrzut wody deszczowej lub nieszczelności w ciągu przeciwpożarowym. O czasowym pojawieniu się wilgoci na poziomie podłogi mieszkania powódka może świadczyć także poziomy pas porostów znajdujący się tylko w tym jednym miejscu na budynku nr (...). Pas ten pokrywa się z miejscem na wysokości którego było uszkodzenie rury zsykowej. Porosty te są kompleksem grzybów i glonów, które dla swojego wzrostu wymagają pewnego poziomu wilgoci. Stwierdzone przez biegłą porosty oprócz dużej wilgotności preferują stanowiska o znacznej koncentracji związków azotu, w które szczególnie bogate są odpady komunalne. Biegła ta podkreśliła że sposób użytkowania mieszkania przez powódkę pozostaje bez zmian. Zapewniona jest w mieszkaniu wentylacja, a kratki wentylacyjne znajdujące się w łazience i kuchni nie są zakryte. Biegła też wskazała na negatywne skutki zdrowotne jakie mogą powstać na skutek przebywania w zagrzybionych pomieszczeniach.

Sąd podzielił opinię biegłej jako fachową, jasną, rzetelną i nie budzącą wątpliwości. Powódka nie zgłosiła żadnych zastrzeżeń do opinii biegłej, zaś na zarzuty zgłoszone przez pozwaną biegła szczegółowo ustosunkowała się i odpowiedziała na wszystkie dodatkowe pytania.

Nie został też uwzględniony wniosek pozwanej o powołanie kolejnego biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność pomiaru przepływu powietrza od strony stolarki okiennej i drzwiowej w miejscu w którym na ścianie pojawił się grzyb, prawidłowości użytkowania przez powódkę mieszkania w celu zapewnienia odpowiedniej wentylacji od strony wentylacji w łazience i kuchni, a także na okoliczność wpływu ewentualnej awarii rury zsykowej w budynku na powstanie pasa porostów na elewacji zewnętrznej oraz wpływu tej awarii na stan lokalu powódki. Okoliczność że strona nie zgadza się z opinią, nie oznacza że jest ona wadliwa. Przekonanie strony o nieprawidłowym jej zdaniem zaniżonym wyliczeniem przez biegłego wynagrodzenia użytych do wykonania umowy materiałów nie uzasadnia przeprowadzania dowodu z kolejnych biegłych. Sąd nie jest bowiem zobowiązany do uwzględniania kolejnych wniosków dowodowych tak długo, aż strona udowodni korzystną dla siebie tezę i oddala te wnioski od momentu dostatecznego wyjaśnienia okoliczności spornej sprawy (por wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 22 sierpnia 2012r III AUa 330/12 LEX 1216321, wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z 28 sierpnia 2011r IACa 316/11 LEX 1095795).

Dbłość o należyty stan techniczny budynku, a szczególności tych jego części które są częściami wspólnymi i z których korzystają wszyscy jego mieszkańcy należy do obowiązków pozwanej Spółdzielni. Uchybiając temu obowiązkowi, ponosi odpowiedzialność za szkodę powstałą na skutek jej zaniechań na podstawie art. 415 k.c.

W tej sytuacji uprawnione jest przyjęcie, że roszczenie powódki przeciwko pozwanej (...)z tytułu szkody jaką poniosła na skutek wieloletniego zamieszkiwania w mieszkaniu z zagrzybioną ścianą jest co do zasady usprawiedliwione, skutkuje wydaniem wyroku wstępnego na podstawie art. 318 § 1 k.p.c.