

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2023 r.

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie, III Wydział Cywilny, w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Alicja Przybylska
Protokolant:	Sekretarz sądowy Katarzyna Zielińska

po rozpoznaniu w dniu 30 października 2023 r. w Szczecinie

na rozprawie sprawy

z powództwa M. K. (1) i M. K. (2)

przeciwko (...) spółce z o.o. z siedzibą w S., Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) - front w S.

z udziałem interwenienta ubocznego (...) SA z siedzibą w W.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) – front w S. solidarnie na rzecz powodów M. K. (1) i M. K. (2) kwotę 10 800,77 zł (dziesięć tysięcy osiemset złotych siedemdziesiąt siedem groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 23 marca 2017 r. do dnia zapłaty;

II. oddała powództwo w stosunku do pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) – front w S. w pozostałym zakresie;

III. oddała powództwo w stosunku do pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.;

IV. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) – front w S. solidarnie na rzecz powodów M. K. (1) i M. K. (2) kwotę 2 373,20 zł (dwa tysiące trzysta siedemdziesiąt trzy złote dwadzieścia groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

V. zasądza od powodów M. K. (1) i M. K. (2) solidarnie na rzecz pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. kwotę 3 617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

VI. oddała wniosek interwenienta ubocznego (...) Spółki Akcyjnej w W. o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu;

VII. nakazuje pobrać od powodów M. K. (1) i M. K. (2) solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie kwotę 5 526,10 zł (pięć tysięcy pięćset dwadzieścia sześć złotych dziesięć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

VIII. nakazuje pobrać od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) – front w S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie kwotę 10 818,49 zł (dziesięć tysięcy osiemset osiemnaście złotych czterdzieści dziewięć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 marca 2017 r. M. K. (1) i A. K. wniosli o zasądzenie od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. oraz od Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) – front w S. solidarnie kwoty 16 317,16 zł wraz z odsetkami ustawowymi, liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania pozwu powodowie podnieśli, że są najemcami lokalu komunalnego położonego w S. przy ul. (...). Gmina M. S. jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) – front w S.. Od 1996 r. powodowie borykają się z problemami wynikającymi z notorycznego zalewania lokalu. Wielokrotnie zwracali się zarówno do właściciela lokalu jak i do zarządcy nieruchomości wspólnej – (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. o usunięcie przyczyn zalewania lokalu. Pomimo tego prace polegające na naprawie nieszczelnego pokrycia dachowego i wymiany rynien nie zostały wykonane. Podczas wizji w lokalu w dniu 16 stycznia 2013 r. stwierdzono w pokoju, kuchni i łazience liczne wykwitry grzybicze, czarne naloty pleśni przy oknach, a nadto w kuchni – liczne ślady wcześniejszych zalań z dachu, napuchnięte warstwy farby oraz odpadającą farbę. Stwierdzono również, że ocieplona styropianem została tylko ściana przylegająca do lokalu nr (...), ściana natomiast oddzielająca lokal nr (...) od strychu jest zimna, okna na strychu są nieszczelne, drewniane ramy okien przegniłe, a pokrycie dachu nieszczelne. Nadto stwierdzono, że wentylacja na poziomie od połowy ściany w kuchni i łazience jest zagruzowana i nie spełnia wymogów. Powyższe powoduje zalewanie lokalu oraz systematyczne występowanie pleśni i grzybów. Pismem z dnia 8 stycznia 2014 r. powodowie zwrócili się o usunięcie powyższych nieprawidłowości do Gminy M. S.. Zostali poinformowani, że obowiązki w zakresie utrzymania budynku w prawidłowym stanie technicznym spoczywają na wspólnocie mieszkaniowej i ustanowionym przez nią zarządcy. Remont dachu został przeprowadzony dopiero w sierpniu 2014 r., do dnia wniesienia pozwu nie wykonano natomiast w prawidłowy sposób wentylacji, co skutkuje stałym zawilgotnieniem lokalu i powoduje dalsze zagrzybienie ścian.

Pismem z dnia 19 stycznia 2016 r. powodowie wezwali zarządcę wspólnoty mieszkaniowej do zapłaty kwoty 15 799,11 zł tytułem pokrycia kosztów koniecznych do usunięcia skutków wieloletniego zalewania lokalu, zgodnie z kosztorysem ofertowym z dnia 15 grudnia 2014 r. Pozwana spółka odmówiła zapłaty. Z uwagi na bardzo zły stan techniczny lokalu, powodowie wykonali prace niezbędne do poprawy stanu lokalu takie jak osuszenie ścian, usunięcie wykwitów grzybiczych i odmalowanie ścian. Koszt tych prac wyniósł 16 317,16 zł. Pismem z dnia 20 marca 2016 r. wezwano pozwaną spółkę do zapłaty tej kwoty. Wezwanie pozostało bezskuteczne.

W odpowiedzi na pozew pozwana (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Nadto wniosła o zawiadomienie o toczącym się postępowaniu (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w Ł., celem umożliwienia ubezpieczycielowi wstąpienia do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego.

Pozwana zaprzeczyła wszystkim wyrażenie nieprzyznanym twierdzeniom pozwu i zakwestionowała żądanie tak co do zasady, jak i co do wysokości.

W pierwszej kolejności pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia. O szkodzie i o osobie zobowiązanej do jej naprawienia powodowie dowiedzieli się już w marcu 2012 r., co wynika wprost z treści protokołu z dnia 15 marca 2012 r., w którym opisano nie tylko stan lokalu, ale również wskazano przyczynę zalania lokalu i podmiot odpowiedzialny za szkodę. Dochodzone pozwem roszczenie, wywodzone z czynu niedozwolonego, uległo zatem przedawnieniu w dniu 15 marca 2015 r.

Następnie pozwana podniosła, że nie przysługuje jej legitymacja procesowa bierna – roszczenie wynikające z art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane winno być bowiem w pierwszej kolejności kierowane do właściciela obiektu budowlanego.

Nadto pozwana spółka podniosła, że nie ponosi odpowiedzialności za stan wynajętego powodom lokalu i za stan pokrycia dachowego. To właściciel lokalu – Gmina M. S. – w ramach wiążącej go z powodami umowy najmu, winien zagwarantować lokal przydatny do umówionego użytku oraz czuwać na jego stanie. Z uwagi na stan lokalu powodowie korzystali z dobrodziejstwa obniżenia stawki czynszu najmu o 50% za okres od lutego 2013 r. do stycznia 2016 r. Była to rekompensata za warunki mieszkaniowe w lokalu. Jeżeli w ocenie powodów rekompensata ta była niewystarczająca do zaspokojenia ich roszczeń odszkodowawczych, winni dochodzić zapłaty dalszych kwot od właściciela lokalu. Powodowie mieli również możliwość zaspokojenia roszczeń o charakterze odszkodowawczym w ramach umowy ubezpieczenia – czy to na podstawie umowy zawartej przez nich, czy to na podstawie umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zawartej przez pozwaną wspólnotę mieszkaniową. Czynili to w sposób nieudolny, nie wykorzystując do dochodzenia roszczeń drogi sądowej.

Wszelkie zgłoszenia powodów w zakresie stanu budynku, które miałyby pogarszać stan wynajmowanego przez nich lokalu, były monitorowane, a wszelkie naprawy, konserwacje i remonty były zlecane w miarę możliwości finansowych wspólnoty mieszkaniowej. Powodowie nie wykazali, aby stan dachu wprost wpływał na powstanie pleśni i zagrzybienie lokalu. Roczne i pięcioletnie przeglądy techniczne budynku nie zawierały uwag co do złego stanu budynku, w tym w szczególności nie wskazywały na nieprawidłowości w zakresie stanu dachu, rynien, stolarki okiennej, czy stropów. Nie sposób zatem zarzucić stronie pozwanej uchybień w zakresie wykonywania obowiązku utrzymania budynku w należyтым stanie technicznym. Wskazać natomiast należy, że z przeglądów kominiarskich wynika, że powodowie nieprawidłowo, do komina wentylacyjnego lokalu, podłączyli mechaniczny wentylator – okap kuchenny, poza tym nie rozszczelnili okien, co niewątpliwie wpływa na brak prawidłowej wentylacji w lokalu i jego zagrzybienie. Powodowie przyczynili się zatem do powstania szkody.

Pozwana wskazała nadto, że przedmiotowy lokal powstał z inicjatywy Gminy M. S. i to ten podmiot wznosząc lokal na części strychowej winien ocieplić zarówno strop jak i ścianę od strony strychu, czy to od wewnątrz czy na zewnątrz lokalu. Właściciel w nieprawidłowy sposób dokonał adaptacji strychu na lokal i swoim zaniechaniem spowodował przenikanie zimna i wilgoci zarówno od części sufitowej jak i ściany bocznej lokalu.

Pozwana podniosła również, że przedstawione w kosztorysie wydatki są zawyżone i nieudokumentowane.

W piśmie z dnia 22 sierpnia 2017 r. pozwana (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. podniosła nadto zarzut braku legitymacji procesowej czynnej po stronie powodowej. W okresie objętym żądaniem pozwu powodowie byli najemcami przedmiotowego lokalu, a zatem zgodnie z umową najmu i powszechnie obowiązującymi przepisami, obowiązki w zakresie dokonywania napraw w lokalu obciążały właściciela lokalu. W przypadku, gdy powodowie dokonali remontu lokalu w zakresie wykraczającym poza drobne naprawy – powodom przysługuje roszczenie z tego tytułu do właściciela lokalu.

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) – Front w S. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana zaprzeczyła wszystkim wyraźnie nieprzyznanym twierdzeniom pozwu i zakwestionowała żądanie pozwu tak co do zasady i co do wysokości, podnosząc zarzuty identyczne jak pozwana (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., powołując się na takie same okoliczności faktyczne i prawne.

(...) Spółka Akcyjna z siedzibą w Ł. zgłosiła interwencję uboczną po stronie pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. i wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Powodowie podtrzymali żądanie pozwu.

W toku procesu zmarł powód A. K., a spadek po nim nabyli żona M. K. (1) i syn M. K. (2). Postanowieniem z dnia 29 września 2023 r. Sąd zawiesił postępowanie w sprawie na podstawie przepisu art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c., a następnie podjął je z udziałem następców prawnych A. K.: M. K. (1) i M. K. (2). (k. 796 akt sprawy).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Lokal przy ul. (...) powstał na skutek adaptacji części powierzchni strychu na zlecenie Gminy M. S..

Niesporne, a nadto dowód:

- projekt techniczny k. 720 – 731.

W dniu 31 sierpnia 1995 roku Gmina M. S. zawarła z M. K. (1) i A. K. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), na podstawie której wynajmujący zobowiązał się oddać najemcom do używania ww. lokal z przeznaczeniem na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najemców oraz wymienionych w umowie osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym, a najemcy zobowiązali się uiszczać wynajmującemu miesięczny czynsz najmu oraz dodatkowe opłaty związane z użytkowaniem lokalu.

Zgodnie z postanowieniem § 9 ust. 1 umowy najemcy zobowiązani byli do utrzymywania lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.

Zgodnie z postanowieniem § 9 ust. 2 umowy najemców obciążała między innymi naprawa i konserwacja:

1. podłóg i posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,

2. okien i drzwi,

3. innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:

- malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,

- malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej (...) w celu ich zabezpieczenia przed korozją.

Poza naprawami określonymi w ust. 2 najemcy zobowiązani byli do naprawienia szkód powstałych z ich winy.

Niesporne, a nadto dowód:

- umowa najmu k. 18 – 24,

- aneksy do umowy najmu k. 25 – 28,

- przesłuchanie M. K. (1) w charakterze strony k. 408 – 411,

- przesłuchanie A. K. w charakterze strony k. 411.

Właściciele lokali położonych przy ul. (...) – front tworzą Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) – front w S..

Na podstawie umowy z dnia 16 marca 2009 r. wspólnota mieszkaniowa powierzyła (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólną.

Zgodnie z postanowieniem § 2 umowy do obowiązków zarządcy należało między innymi:

1. zlecenie kontroli technicznej i okresowych przeglądów nieruchomości i urządzeń stanowiących jej wyposażenie technicznego zgodnie z wymogami Prawa budowlanego,
2. zapewnienie usług kominiarskich i innych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej,
3. usuwanie awarii i skutków awarii na nieruchomości wspólnej, przy czym zakres robót związanych z usuwaniem awarii wymaga w każdym przypadku osobnego uzgodnienia ze wspólnotą mieszkaniową, a w razie konieczności przeznaczenia na te prace kwoty większej niż 1 000 zł, wymaga zgody właścicieli wyrażonej w uchwale,
4. wykonywanie remontów bieżących, zgodnie z planem przyjętym na dany rok kalendarzowy uchwałą właścicieli lokali,
5. wykonywanie, za zgodą i wiedzą wspólnoty mieszkaniowej, innych czynności niezbędnych do prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, w tym opracowywanie i przedkładanie wspólnocie mieszkaniowej planów remontów i planów zarządzania nieruchomością, jaki po akceptacji przez wspólnotę mieszkaniową miałyby być przedkładane właścicielom lokali do uchwalenia.

Niesporne, a nadto dowód:

- uchwała nr 4/2009 z dnia 16.03.2009 r. w przedmiocie upoważnienia zarządu do zawarcia umowy o zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólną k. 158
- umowa o zarządzenia i administrowanie nieruchomością wspólną k. 110 – 115,
- przesłuchanie prezesa zarządu pozwanej spółki za stronę pozwaną k. 411 – 412.

Wiosną 1996 r. w lokalu pojawiły się zacieki na suficie i częściowo na ścianach w dwóch pokojach.

Dowód:

- przesłuchanie M. K. (1) w charakterze strony k. 408 – 411,
- przesłuchanie A. K. w charakterze strony k. 411.

W piśmie z dnia 14 stycznia 1997 roku Zarząd (...) – P. w S. informował Wydział Inwestycji Miejskich Urzędu Miejskiego w S. o licznych interwencjach lokatorów budynku przy ul. (...) dotyczących usunięcia usterek, zgodnie z protokołem przeglądu pogwarancyjnego z dnia 11 lipca 1996 roku oraz, że do dnia sporządzenia pisma stwierdzonych usterek nie usunięto. Jedną z poważniejszych usterek było stwierdzenie przecieku z dachu powodującego zalewanie lokalu numer (...). W dacie sporządzenia pisma w lokalu numer (...) występuje zawilgocenie i zagrzybienie. Po raz kolejny zwrócono się o wyegzekwowanie stwierdzonych usterek od wykonawcy robót.

Pismem z dnia 28 stycznia 1997 roku Wydział Inwestycji Miejskich Urzędu Miejskiego w S. poinformował Zarząd (...) – P. w S. oraz A. K., że usterki stwierdzone protokołem przeglądu pogwarancyjnego z dnia 11 lipca 1996 roku są systematycznie usuwane. Usterki w lokalu numer (...) zostaną usunięte do dnia 28 lutego 1997 roku, pod warunkiem występowania dodatnich temperatur.

Dowód:

- pismo z dnia 14.01.1997 r. k. 315,
- pismo z dnia 28.01.1997 r. k. 316,
- przesłuchanie M. K. (1) w charakterze strony k. 408 – 411,

- przesłuchanie A. K. w charakterze strony k. 411.

W 2003 r. powodowie wymienili stolarkę okienną w lokalu. Gmina M. S. zwróciła koszt wymiany okien.

Dowód:

- pismo z dnia 23.01.2001 r. k. 346,

- pismo z dnia 28.02.2001 r. k. 345,

- pismo z dnia 30.03.2001 r. k. 344,

- pismo z dnia 10.01.2003 r. k. 342,

- zaświadczenie k. 343,

- pismo z dnia 20.01.2004 r. k. 340.

W listopadzie 2004 roku doszło do zalania lokalu przył. Królowej J. 14/10. W protokole stwierdzającym szkody powstałe przez zalanie mieszkania, podczas wizji w dniu 23 grudnia 2004 roku, stwierdzono: przemarzanie ściany w pokoju nr II, wilgotny sufit i ściany w narożniku pokoju na powierzchni ok. 0,5 m², wykwity na połączeniu ściany z sufitem na całej długości pokoju, krople wody na suficie w narożniku, wykwity pleśni na suficie w przedpokoju na pow. 0,30 x 0,20 m oraz w kuchni nad oknem, wykwity pleśni na ścianie łączącej pokój nr I z pokojem nr II o pow. 0,01 x 0,15 m i w narożniku przy oknach o powierzchni 0,15 x 0,20 m. Jako przyczynę powstania szkody wskazano przemarzanie ścian i stropu. Jako podmiot odpowiedzialny za powstanie szkody wskazano Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) front w S.. Szkodę mieli usunąć lokatorzy – M. K. (1) i A. K. po otrzymaniu odszkodowania.

Dowód:

- protokół stwierdzający szkody k. 317.

W dniu 31 sierpnia 2006 r. wspólnota mieszkaniowa zleciła docieplenie stropodachu granulatem z wełny mineralnej.

Dowód:

- uchwała nr 4/2005 z dnia 03.03.2005 r. k. 200,

- oferta na docieplenie stropodachu k. 168 – 169,

- umowa nr (...) k. 166 – 167,

- zeznania świadka U. G. k. 308 – 309.

W dniu 1 stycznia 2009 r. doszło do zalania mieszkania.

Decyzją z dnia 10 kwietnia 2009 r. ubezpieczyciel (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w Ł. przyznała odszkodowanie w kwocie 650,95 zł.

Dowód:

- decyzja z dnia 10.04.2009 r. k. 215,

- zeznania świadka U. G. k. 308 – 309.

Powodowie usuwali skutki zalewania lokalu w postaci zacieków i zagrzybień na własny koszt. Interweniowali w Zarządzie (...) w S..

Dowód:

- przesłuchanie M. K. (1) w charakterze strony k. 408 – 411,

- przesłuchanie A. K. w charakterze strony k. 411.

W związku z faktem, że wentylacja w kuchni była niesprawna. Powodowie zamontowali nad kuchenką okap mechaniczny.

Dowód:

- przesłuchanie M. K. (1) w charakterze strony k. 408 – 411,

- przesłuchanie A. K. w charakterze strony k. 411.

Pismem z dnia 9 marca 2009 roku powódka M. K. (1) zwróciła się do zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) front w S. – (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. o dokonanie naprawy dachu oraz rynny od strony podwórka. Wskazała, że od 2001 roku przez nieszczelny dach i rynnę w czasie opadów dochodzi do zalewania lokalu przy ul. (...) oraz ściany boczne wypustu przy oknach. Na skutek wielokrotnego zalewania lokalu występuje w nim pleśń i grzyb na suficie i na ścianach, odpada tynk.

Pismem z dnia 27 kwietnia 2009 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. poinformowała M. K. (1), że zlecono uszczelnienie pokrycia dachowego i rynny. Prace mają być zrealizowane do dnia 15 maja 2009 roku.

Pismem z dnia 13 lipca 2009 roku M. K. (1) poinformowała zarządcę Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) front w S. – (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S., że nie doszło do uszczelnienia pokrycia dachu i rynny. Wskazała, że w dalszym ciągu lokal przy ul. (...) jest zalewany, a na skutek uszkodzenia rynny przy opadach deszczu woda leje się po ścianach, co powoduje odpadanie tynku.

Dowód:

- pismo z dnia 09.03.2009 r. k. 31, k. 319,

- pismo z dnia 27.04.2009 r. k. 32,

- pismo z dnia 13.07.2009 r. k. 33.

W dniu 20 lipca 2009 r. sporządzono protokół z kontroli 5 letniej stanu technicznego budynku przy ul. (...). Stwierdzono dobry stan pokrycia dachowego: papa termozgrzewalna – stan dobry, stropodach docieplony, od podwórza dachówka na mansardzie uszczelniona, bez ubytków – stan dobry. Rury spustowe ocynkowane – stan dobry, rynny z blachy ocynkowanej – bez uszkodzeń, stan dobry. Stolarka okienna i drzwiowa na strychu – stan średni.

Dowód:

- protokół z dnia 20.07.2009 r. k. 139 – 142.

Pismem z dnia 20 lipca 2009 r. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. poinformowała powodów, że uszczelnienie pokrycia dachowego oraz rynny zostało zlecone do wykonania. Termin realizacji: do 20 sierpnia 2009 r.

Dowód:

- pismo z dnia 20.07.2009 r. k. 135.

W dniu 20 lipca 2010 r. sporządzono protokół z kontroli 5 letniej stanu technicznego budynku przy ul. (...). Stwierdzono dobry stan pokrycia dachowego: papa termozgrzewalna – stan dobry, stropodach docieplony, od podwórza dachówka na mansardzie uszczelniona, bez ubytków – stan dobry. Rury spustowe ocynkowane – stan dobry, rynny z blachy ocynkowanej – bez uszkodzeń, stan dobry. Stolarka okienna i drzwiowa na strychu – stan średni.

Dowód:

- protokół z dnia 20.07.2010 r. k. 143 - 144.

W dniu 1 marca 2011 r. doszło do zalania lokalu.

Pismem z dnia 15 marca 2011 roku M. K. (1) zwróciła się do zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) front w S. – (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. o sporządzenie protokołu szkody polegającej na zalaniu lokalu przy ul. (...).

Pismem z dnia 27 kwietnia 2011 roku M. K. (1) ponownie zwróciła się o sporządzenie protokołu szkody.

Decyzją z dnia 24 czerwca 2011 r. ubezpieczyciel (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w Ł. przyznała odszkodowanie w kwocie 938,39 zł.

Dowód:

- pismo z dnia 15.03.2011 r. k. 34, k. 320,

- pismo z dnia 27.04.2011 r. k. 35, k. 321,

- decyzja z dnia 24.06.2011 r. k. 214, k. 217.

W dniu 20 lipca 2011 r. sporządzono protokół z kontroli 5 letniej stanu technicznego budynku przy ul. (...). Stwierdzono dobry stan pokrycia dachowego: papa termozgrzewalna – stan dobry, stropodach docieplony, od podwórza dachówka na mansardzie uszczelniona, bez ubytków – stan dobry. Rury spustowe ocynkowane – stan dobry, rynny z blachy ocynkowanej – bez uszkodzeń, stan dobry. Stolarka okienna i drzwiowa na strychu – stan średni.

Dowód:

- protokół z dnia 20.07.2011 r. k. 145 - 146.

W dniu 5 lutego 2012 roku doszło do zalania lokalu przył. Królowej J. 14/10.

Pismem z dnia 9 lutego 2012 r. M. K. (1) zwróciła się do Gminy M. S. – Zarządu (...) w S. o naprawę dachu oraz rynny. Podnosiła w piśmie, że od kilku lat wynajmowany przez nią lokal jest zalewany.

Zwróciła się nadto o przybycie pracownika Zarządu (...) w S. celem spisania protokołu po ponownym zalaniu lokalu.

Pismem z dnia 13 lutego 2012 r. została poinformowana, że prośbę zawartą w piśmie z dnia 9 lutego 2012 r. przekazano zarządcy wspólnoty mieszkaniowej (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. w celu załatwienia zgodnie z kompetencjami.

Dowód:

- pismo z dnia 09.20.2012 r. k. 36,

- pismo z dnia 13.02.2012 r. k. 37, k. 322.

W protokole stwierdzającym szkody powstałe przez zalanie mieszkania, podczas wizji w dniu 15 marca 2012 roku, stwierdzono: zacieki w pokoju nr I, na suficie 2 plamki o średnicy 10 cm i 5 cm, w ościeżnicy okiennej wykwity pleśni; w pokoju nr II w narożniku zacieki na ścianie i na suficie na powierzchni 0,15 x 0,10; zacieki w kuchni na suficie na powierzchni 0,005 x 0,15, wykwity pleśni na ościeżu okiennym.

Jako przyczynę powstania szkody wskazano nieszczelne pokrycie dachowe. Jako podmiot odpowiedzialny za powstanie szkody wskazano Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) front w S.. Szkodę mieli usunąć lokatorzy – M. K. (1) i A. K. po otrzymaniu odszkodowania.

(...) Spółka Akcyjna w W. przyznało w związku z ww. zdarzeniem powódce M. K. (1) odszkodowanie w kwocie 1.244,27 złotych.

Dowód:

- protokół stwierdzający szkody powstałe w lokalu k. 29, k. 318,
- decyzja o przyznaniu odszkodowania k. 59,
- kosztorys ofertowy k. 60 – 61,
- akta szkodowe k. 282 – 300,
- zeznania świadka B. W. k. 306 – 308.

W dniu 20 lipca 2012 r. sporządzono protokół z kontroli 5 letniej stanu technicznego budynku przy ul. (...). Stwierdzono dobry stan pokrycia dachowego: papa termozgrzewalna – stan dobry, stropodach docieplony, od podwórza dachówka na mansardzie uszczelniona, bez ubytków – stan dobry. Rury spustowe ocynkowane – stan dobry, rynny z blachy ocynkowanej – bez uszkodzeń, stan dobry. Stolarka okienna i drzwiowa na strychu – stan średni.

Dowód:

- protokół z dnia 20.07.2012 r. k. 147 - 148.

Pismem z dnia 11 lutego 2013 roku Gmina M. S. – Zarząd (...) w S. zwróciła się do (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. o interwencję w budynku przy ul. (...).

Poinformowano, że podczas wizji w lokalu numer (...) w dniu 16 stycznia 2013 roku stwierdzono w pokoju, kuchni i łazience liczne wykwity grzybicze, czarne naloty pleśni przy oknach, w kuchni liczne ślady wcześniejszych zalań z dachu oraz napuchnięte warstwy farby i odpadającą farbę. W związku z faktem, że najemcy lokalu wielokrotnie zgłaszali problem i do dnia sporządzenia pisma nie został on rozwiązany, Gmina M. S. zwróciła się z prośbą o skuteczne usunięcie przyczyny zalań oraz powstawania pleśni i wilgoci w lokalu. Nadto wskazano, że ocieplona styropianem została tylko ściana przylegająca do lokalu numer (...), ściana oddzielająca od strychu lokal numer (...) jest zimna, okna na strychu są nieszczelne, drewniane ramy okien przegniłe, nieszczelne pokrycie dachu, co powoduje systematyczne występowanie pleśni, grzybów i powoduje zalewanie lokalu numer (...). Wskazano również, że wentylacja na poziomie od połowy ściany w kuchni i w łazience jest zgruzowana i nie spełnia wymogów.

Dowód:

- pismo z dnia 11.02.2023 r. k. 38, k. 323.

W dniu 1 marca 2013 roku doszło do zalania lokalu przył. Królowej J. 14/10. W protokole stwierdzającym szkody powstałe przez zalanie mieszkania, podczas wizji w dniu 18 kwietnia 2013 roku, stwierdzono: w pokoju I nad oknem po lewej i po prawej oraz pod oknem stronie wykwity pleśni. Plamki na suficie w kilku miejscach wielkości 0,15 x 0,15,

0,18 x 0,08 i w narożniku o wielkości 01,5 x 010. W pokoju II wzdłuż ściany na suficie wykwitły i plamy zalaniowe. Wykwity nad oknem po prawej stronie, K. – wykwitły czarne na syfcie i nad oknem.

Jako przyczynę powstania szkody wskazano nieszczelne pokrycie dachowe. Jako podmiot odpowiedzialny za powstanie szkody wskazano Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) front w S.. Szkodę mieli usunąć lokatorzy – M. K. (1) i A. K. po otrzymaniu odszkodowania.

(...) Spółka Akcyjna w Ł. przyznała odszkodowanie w kwocie 1 062,44 zł.

Dowód:

- protokół stwierdzający szkody powstałe przez zalanie lokalu k. 30,
- zdjęcia lokalu k. 219 – 223,
- wniosek o wypłatę odszkodowania k. 134,
- decyzja o przyznaniu odszkodowania k. 62, k. 216,
- zeznania świadka B. W. k. 306 – 308.

Po otrzymaniu odszkodowania powodowie usunęli skutki zalania lokalu.

Dowód:

- zeznania świadka P. K. k. 302 – 304,

W dniu 1 października 2013 roku doszło do zalania lokalu przył. Królowej J. 14/10. W protokole stwierdzającym szkody powstałe przez zalanie mieszkania, podczas wizji w dniu 30 stycznia 2014 roku, stwierdzono: wykwitły grzybicze w pokojach, kuchni i łazience.

Jako przyczynę powstania szkody wskazano nieszczelny dach i rynny. Jako podmiot odpowiedzialny za powstanie szkody wskazano Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) front. Szkodę mieli usunąć lokatorzy – M. K. (1) i A. K. po otrzymaniu odszkodowania.

(...) Spółka Akcyjna z siedzibą w Ł. odmówił wypłaty odszkodowania, wskazując, że nie odpowiada za szkody wyrządzone przez wilgoć i tworzenie się grzyba.

Dowód:

- protokół stwierdzający szkody powstałe przez zalanie lokalu k. 56 – 57,
- decyzja o odmowie przyznania odszkodowania k. 63 – 64,
- zeznania świadka B. W. k. 306 – 308,
- zeznania świadka T. M. k. 309 – 310.

Pismem z dnia 10 grudnia 2013 roku Gmina M. S. – Zarząd (...) w S. ponownie zwróciła się do (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. o interwencję w budynku przy ul. (...). Poinformowano, że podczas wizji w lokalu numer (...) stwierdzono w pokoju, kuchni i łazience liczne wykwitły grzybicze, czarne naloty pleśni przy oknach, w kuchni liczne ślady wcześniejszych zalań z dachu oraz napuchnięte warstwy farby i odpadającą farbę. Podczas ponownej wizji w lokalu w listopadzie 2013 roku stwierdzono pogorszenie stanu lokalu – to już nie są zwykłe plamy, ale rozległe ciągi zielonej i czarnej pleśni z 2 cm warstwą grzybiczą zarastającą sufity w pomieszczeniach. Pomimo przeprowadzenia w okresie letnim remontu generalnego klatki schodowej i licznych interwencji w tej sprawie, nikt nie wziął pod uwagę

przemarzania ścian na strychu, nieszczelnych okien na strychu, których ramy przegniły, nieszczelnego pokrycia dachu. Ponownie wskazano, że wentylacja na poziomie od połowy ściany w kuchni i w łazience jest zgruzowana i nie spełnia wymogów.

Dowód:

- pismo z dnia 10.12.2013 r. k. 218, k. 324.

Pismem z dnia 8 stycznia 2014 roku M. K. (1) zwróciła się do Gminy M. S. – Zarządu (...) w S. o przeprowadzenie naprawy nieszczelnego dachu, usunięcia wilgoci, pleśni i grzyba występujących w lokalu, udroźnienie wentylacji, ocieplenie ścian od strony strychu.

Pismo to zostało przekazane zarządcy nieruchomości wspólnej (...) Spółce ograniczoną odpowiedzialnością w S.

Dowód:

- pismo z dnia 08.01.2014 r. k. 39.

Podczas kontroli urządzeń kominowych w lokalu przy ul. (...) w dniu 21 stycznia 2014 roku stwierdzono zbyt krótkie przewody wentylacyjne w kuchni i łazience. Stwierdzono też, że rura „spiro” jest zbyt małej średnicy, a odcinek poziomy jest dłuższy niż pionowy. Pod czapą komina odpowietrzenie kanalizacji. Komin i przewody nasiąkają siarczanami. Wentylacja mechaniczna jest do likwidacji. Konieczne jest wykonanie nawiewników okiennych i przedłużenie przewodów kominowych.

Przewody kominowe były drożne. Okna w lokalu były zbyt szczelne.

W odpowiedzi na pismo M. K. (1) kominiarz A. P. poinformował, że drożność i sprawność przewodów wentylacyjnych została sprawdzona w dniu 21 stycznia 2014 r.

Dowód:

- zlecenie przeprowadzenia kontroli urządzeń kominowych k. 136,

- informacja – zalecenia k. 133, k. 130,

- pismo z dnia 18.02.2014 r k. 128,

- pismo z dnia 19.02.2014 r. k. 127,

- zeznania świadka A. P. k. 304 – 305,

- zeznania prezesa zarządu pozwanej spółki za stronę pozwaną k. 411 – 412.

Pismem z dnia 22 stycznia 2014 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. poinformowała Gminę M. S. – Zarząd (...) w S., że wyznaczono termin przeglądu lokalu przy ul. (...) oraz pomieszczenia na strychu celem ustalenia przyczyny występowania wykwitów grzybiczych i pleśni oraz zalewania z dachu. Podczas wizji ustalony zostanie zakres koniecznych do wykonania prac. Nadto poinformowano, że zlecono przedłużenie przewodów kominowych wentylacyjnych w kuchni i w łazience, zgodnie z zaleceniem kominiarza. Kominiarz nakazał zdemontowanie wentylacji mechanicznej i wykonanie nawiewników okiennych w lokalu numer (...).

Dowód:

- pismo z dnia 22.01.2014 r. k. 132.

W dniu 27 stycznia 2014 roku M. K. (1), w związku z istnieniem wad ograniczających przydatność lokalu przy ul. (...) do umówionego użytku, złożyła wniosek o przyznanie lokalu zamiennego lub o obniżenie czynszu najmu do czasu usunięcia wad lokalu. W dacie złożenia wniosku cały lokal był zagrzybiony (ściany, sufity, wnęki okienne). Nalot był czarny, zielony, na ścianach był mech. Zimą ściany przemarzały, a na ścianie w pokoju od strony podwórka pojawiał się lód. Po opadach deszczu pojawiały się zacieki.

Dowód:

- protokół przyjęcia wniosku złożonego ustanie k. 325.

Pismem z dnia 27 stycznia 2014 r. Zarząd (...) w S., w nawiązaniu do zaleceń kominiarskich z dnia 21 stycznia 2014 r., wezwał powodów do natychmiastowej likwidacji wentylacji mechanicznej zamontowanej w lokalu nr (...) oraz do montażu nawiewników okiennych w użytkowanych pomieszczeniach.

Jednocześnie poinformowano o wyznaczonym terminie komisyjnego przeglądu mieszkania nr (...) oraz pomieszczenia strychu w celu ustalenia przyczyny występowania wykwitów grzybiczych i pleśni na ścianach oraz zalewania z dachu. Podczas przeglądu ustalony zostanie zakres prac koniecznych do wykonania oraz ich koszt, który zostanie przedstawiony na zebraniu sprawozdawczym wspólnoty.

Nadto przekazano informację, że wspólnota mieszkaniowa zleciła przedłużenie przewodów wentylacyjnych w kuchni i w łazience.

Dowód:

- pismo z dnia 03.02.2014 r. k. 129,

- pismo z dnia 27.01.2014 r. k. 131.

Pismem z dnia 31 stycznia 2014 r. powódka zwróciła się do Państwowego Powiatowego Inspektoratu Sanitarnego w S. o przybycie do lokalu przy ul. (...) celem przeprowadzenia wizji zagrzybienia lokalu.

Pismem z dnia 14 kwietnia 2014 r. ponownie zwróciła się o interwencję, wskazując, że do dnia sporządzenia pisma, lokal nie został przywrócony do stanu umożliwiającego zamieszkiwanie w nim.

Dowód:

- pismo z dnia 31.01.2014 r. k. 326,

- pismo z dnia 14.04.2014 r. k. 328.

Pismem z dnia 12 lutego 2014 r. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. zwróciła się do Zarządu (...) w S. o udzielenie informacji, czy powodowie wykonali zalecenie kominiarza z dnia 21 stycznia 2014 r., tj. zdemontowali wentylację mechaniczną i wykonali nawiewniki okienne.

Dowód:

- pismo z dnia 12.02.2014 r. k. 137.

Pismem z dnia 28 lutego 2014 roku Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w S. poinformował Gminę M. S. – Zarząd (...) w S., że podczas wizji w lokalu przy ul. (...) przeprowadzonej w dniu 21 lutego 2014 roku stwierdzono w obydwu pokojach na styku ścian z sufitem i we wnękach okiennych, w kuchni i w łazience w roku przy oknie czarno-zielone naloty. Taki stan pomieszczeń nie jest obojętny dla zdrowia mieszkańców, a zatem należy podjąć działania w celu zapewnienia odpowiednich warunków mieszkaniowych.

Dowód:

- pismo z dnia 28.02.2014 r. k. 40.

Pismem z dnia 14 marca 2014 roku Gmina M. S. – Zarząd (...) w S. poinformowała M. K. (1) o uwzględnieniu wniosku o obniżenie czynszu najmu o 50% na okres od dnia złożenia wniosku, tj. 8 stycznia 2014 roku do czasu naprawienia szkody przez Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) front w S.. Czynsz najmu, po jego obniżeniu o 50%, wynosił 176,58 złotych miesięcznie.

Dowód:

- pismo z dnia 14.03.2014 r. k. 327.

W dniu 24 marca 2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) – front w S. podjęła uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na docieplenie mieszkania nr (...) od strony strychu w budynku przy ul. (...) front oraz w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie prac inwestycyjnych polegających na remoncie pokrycia dachowego z wymianą rynien oraz docieplenia mieszkania nr (...) od strony strychu.

Dowód:

- uchwała nr 5/2014 z dnia 24.03.2014 r. k. 160, k. 177

- uchwała nr 6/2014 z dnia 24.03.2014 r. k. 161,

- uchwała nr 7/2014 z dnia 24.03.2014 r. k. 176,

- przesłuchanie prezesa zarządu pozwanej spółki za stroną pozwaną k. 411 – 412.

Pismem z dnia 3 kwietnia 2014 r. poinformowano Zarząd (...) w S. o podjęciu uchwał w przedmiocie remontu dachu oraz w sprawie docieplenia mieszkania nr (...) od strony strychu oraz remontu pokrycia dachowego z wymianą rynien.

Dowód:

- pismo z dnia 03.04.2014 r. k. 125.

Pismem z dnia 5 maja 2014 r. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. poinformowała Powiatowego Inspektora Sanitarnego w S., że w celu zapewnienia odpowiednich warunków mieszkaniowych w lokalu nr (...) zostały poczynione następujące kroki:

1. podjęto uchwałę dotyczącą remontu dachu wraz z wykonaniem zaleceń kominiarskich z dnia 22 stycznia 2014 r. (podwyższenie przewodu kominowego),
2. podjęto uchwałę w sprawie docieplenia mieszkania nr (...) od strony strychu oraz remontu pokrycia dachowego z wymianą rynien.

Nadto poinformowano, że podczas wizji w lokalu numer (...) stwierdzono:

- w pokojach na styku ściany z sufitem zagrzybienie i pleśń,

- bardzo szczelne okna, które spowodowały znaczne pogorszenie wentylacji grawitacyjnej, która działa na zasadzie różnicy ciśnień; objawiało się to m. in. zwiększeniem wilgotności względnej powietrza, co z kolei było główną przyczyną zawilgocenia przegrod zewnętrznych wilgocią kondensacyjną,

- zbyt niski komin wentylacyjny obniżający sprawność wentylacji grawitacyjnej w pomieszczeniach.

Zaznaczono, że wskazane jest docieplenie ściany szczytowej od wewnątrz np. płytami S. D.. i zamontowanie nawiewników w oknach, co leży w gestii właściciela lokalu.

Pismo to zostało przekazane Zarządowi (...) w S..

Dowód:

- pismo z dnia 05.05.2014 r. k. 124.

Pismem z dnia 24 czerwca 2014 r. Zarząd (...) w S. poinformował powodów, że wspólnota mieszkaniowa podjęła czynności zmierzające do wykonania remontu dachu i ocieplenia mieszkań od strony strychu.

Usunięcie szkody powstałej w wyniku nieszczelnego dachu leży po stronie wspólnoty mieszkaniowej i po otrzymaniu protokołu szkody, powinni dochodzić odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej wspólnoty. Prace po otrzymaniu odszkodowania powinni wykonać we własnym zakresie na własny koszt.

Dowód:

- pismo z dnia 24.06.2014 r. k. 329.

Pismem z dnia 2 lipca 2014 roku Gmina M. S. – Zarząd (...) w S. poinformowała M. K. (1), że montaż nawiewników w oknach oraz usunięcie szkody w lokalu powstałej w wyniku zalania należy do obowiązków najemcy. Odpowiedzialność za szkodę powstałą na skutek nieszczelności dachu ponosi Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) front w S..

Dowód:

- pismo z dnia 02.07.2014 r. k. 54,

- pismo z dnia 23.07.2014 r. k. 330.

W dniu 21 lipca 2014 r. sporządzono protokół z kontroli 5 letniej stanu technicznego budynku przy ul. (...). Stwierdzono dobry stan pokrycia dachowego: papa termozgrzewalna – stan dobry, stropodach docieplony, od podwórza dachówka na mansardzie uszczelniona, bez ubytków – stan dobry. Rury spustowe ocynkowane – stan dobry, rynny z blachy ocynkowanej – bez uszkodzeń, stan dobry.

Dowód:

- protokół z dnia 21.07.2014 r. k. 149 - 150.

Okresowe przeglądy stanu technicznego budynku wykonywał na zlecenie (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. A. B..

Przeglądy dachu wykonywał w ten sposób, że wchodził na połąć dachu i oceniał jego stan techniczny. Dokonywał jedynie wizualnej oceny stanu dachu. Nie widział ubytków papy, które mogłyby skutkować zalewaniem lokalu numer (...). Nie stwierdził, aby stan rynien powodował ich nieszczelność.

Dowód:

- zeznania świadka A. B. k. 305 – 306.

W dniu 30 lipca 2014 r. dokonano odbioru prac polegających na remoncie pokrycia dachowego, wymianie rynien, podwyższeniu komina oraz dociepleniu ścian mieszkania nr (...) od strony strychu.

Dowód:

- protokół odbioru końcowego robót k. 171.

Po wykonaniu remontu pokrycia dachowego i wymianie orywnowania powodowie nie zgłaszali zalewania lokalu.

Dowód:

- przesłuchanie prezesa zarządu pozwanej spółki za stronę pozwaną k. 411 – 412.

Pismem z dnia 10 września 2014 roku M. K. (1) zwróciła się do Gminy M. S. – Zarządu (...) w S. o doprowadzenie lokalu przy ul. (...) do stanu „używalności” poprzez usunięcie grzyba i pleśni ze ścian i sufitów oraz pomalowanie. Nadto wskazała, że ubezpieczyciel odmówił wypłaty odszkodowania.

Dowód:

- pismo z dnia 10.09.2014 r. z załącznikiem k. 331 – 335.

Pismem z dnia 20 października 2014 r. Zarząd (...) w S. poinformował powódkę, że podjęto decyzję o montażu nawiewników w czterech oknach w lokalu numer (...). Nawiewniki będą zamontowane w oknach w pokoju I w jednym oknie w pokoju II oraz w oknie w kuchni.

Dowód:

- pismo z dnia 20.10.2014 r. k. 336.

Pismem z dnia 20 października 2014 roku Gmina M. S. – Zarząd (...) w S. poinformowała (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S., że ubezpieczyciel odmówił M. K. (1) wypłaty odszkodowania z tytułu zagrzybienia lokalu spowodowanego złym stanem technicznym dachu z powodu braku odpowiedzialności za szkody wyrządzone przez wilgoć i tworzenie się grzyba. W związku z tym, że dach został naprawiony, czyli główna przyczyna jest usunięta, Gmina M. S. oczekuje szybkiego wykonania prac polegających na usunięciu złego stanu technicznego dachu budynku i doprowadzenia zawilgoconych i zagrzybionych pomieszczeń do właściwego stanu i wniosku o jak najszybsze podjęcie działań w sprawie przeprowadzenia remontu lokalu i poinformowania o podjętych decyzjach.

Dowód:

- pismo z dnia 20.10.2014 r. k. 337.

Pismem z dnia 19 listopada 2014 roku M. K. (1) poinformowała Gminę M. S. – Zarząd (...) w S., że podczas prac remontowych na dachu w sierpniu 2014 roku nie dokonano sprawdzenia przewodu kominowego i przewodów wentylacyjnych. Pomimo zdemontowania wentylacji mechanicznej, wentylacja kominowa w dalszym ciągu jest niesprawna, co powoduje powiększanie się grzyba i pleśni na ścianach i sufitach. W związku z powyższym wezwała do ponownego sprawdzenia wentylacji kominowej.

Dowód:

- pismo z dnia 19.11.2014 r. k. 338.

Pismem z dnia 25 listopada 2014 r. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. poinformowała Zarząd (...) w S., że przeprowadzono remont dachu oraz docieplenie lokalu od strony strychu. Nadal brak potwierdzenia o demontażu wentylacji mechanicznej oraz wykonania nawiewników okiennych zgodnie z zaleceniami kominiarskimi po przeprowadzonej kontroli przewodów kominowych z dnia 18 lutego 2014 r.

Jednocześnie poinformowano, że nie ma możliwości pokrycia przez wspólnotę mieszkaniową kosztów remontu lokalu mieszkalnego numer (...).

W związku z odmowną decyzją ubezpieczyciela o wypłacie odszkodowania, protokół szkody zostanie ponownie przekazany ubezpieczycielowi w celu ponownego zweryfikowania decyzji.

Dowód:

- pismo z dnia 25.11.2014 r. k. 121,

- wniosek do ubezpieczyciela k. 122 – 123.

Pismem z dnia 10 grudnia 2014 r. Zarząd (...) w S. poinformował (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., że najemcy lokalu przy ul. (...) – powodowie wykonali zalecenia kominiarskie z dnia 18 lutego 2014.

Jednocześnie przekazał pismo powodów dotyczące zagruzowanego przewodu kominowego w celu sprawdzenia jego drożności, gdyż w tej chwili wentylacja w lokalu nie działa i w sprawie nic się nie dzieje.

Nadto wskazano, że za stan zawilgocenia lokalu nr (...) odpowiada wspólnota mieszkaniowa, wielokrotnie informowana na przestrzeni ostatnich lat o stanie technicznym pokrycia dachowego, który to stan był bezpośrednią przyczyną stanu lokalu. Ubezpieczyciel odmówił wypłaty odszkodowania również z powodu zaniedbań ze strony wspólnoty i zarządcy przy wskazaniu przyczyny występowania grzyba i wilgoci w lokalu nr (...) (brak podania przyczyny w protokole) oraz kilkumiesięczną zwłokę w zgłoszeniu.

Dowód:

- pismo z dnia 10.12.2014 r. k. 65.

W dniu 2 marca 2015 roku M. K. (1) złożyła w Zarządzie (...) w S. wniosek o:

- udzielenie jej na piśmie informacji, jakie prace naprawcze zostały przeprowadzone na dachu budynku przy ul. (...) front,

- usunięcie przez Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) front w S. szkody w lokalu numer (...) powstałej na skutek nieszczelności dachu,

- sprawdzenie wentylacji w lokalu numer (...).

Gmina M. S. zleciła wykonanie pomiaru wentylacji oraz poziomu wilgoci w lokalu przy ul. (...).

Dowód:

- protokół przyjęcia wniosku wniesionego ustanie k. 339.

Pismem z dnia 11 marca 2015 roku Gmina M. S. – Zarząd (...) w S. zwróciła się do (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S., w związku z odmową wypłaty odszkodowania przez ubezpieczyciela na rzecz M. K. (1), o likwidację grzyba, pleśni ze ścian i sufitów oraz odnowienie lokalu przy ul. (...) poprzez jego pomalowanie w terminie do końca czerwca 2015 roku.

Dowód:

- pismo z dnia 11.03.2015 r. k. 55.

Pismem z dnia 17 marca 2015 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. poinformowała Gminę M. S. – Zarząd (...) w S., że wykonano remont dachu wraz z obróbkami blacharskimi, na koszt wspólnoty wykonano docieplenie lokalu numer (...) od strony strychu, ponownie przesłano protokół szkody ubezpieczycielowi, zlecono ekspertyzę kominiarską celem ustalenia przyczyn zawilgocenia pomieszczeń, zlecono ponowną ekspertyzę

kominiarską celem ustalenia, czy usunięcie wentylacji mechanicznej jest wystarczające aby umożliwić prawidłową cyrkulację powietrza.

Dowód:

- pismo z dnia 17.03.2015 r. k. 120.

Pismem z dnia 2 grudnia 2015 roku Gmina M. S. – Zarząd (...) w S. poinformowała powodów M. K. (1) i A. K., że zgodnie z zakończeniem robót związanych z remontem dachu wraz z obróbkami blacharskimi, które nastąpiło w sierpniu 2014 roku, od dnia 1 września 2014 roku obowiązani są do zapłaty czynszu najmu bez uwzględnienia zniżki czynszu z uwagi na wady techniczne lokalu. Od dnia 1 września 2014 roku czynsz najmu wynosić miał 353,17 złotych.

Nadto wezwano M. K. (1) i A. K. do zapłaty kwoty 2.648,85 złotych tytułem korekty czynszu (176,59 zł x 15 miesięcy = 2.648,85 złotych), w terminie do 29 lutego 2016 roku.

Dowód:

- pismo z dnia 02.12.2015 r. k. 230.

Powodowie korzystali z obniżki czynszu najmu w następujących okresach:

- od 1 października 2013 r. do 31 maja 2017 r. – na podstawie Uchwały Rady Miasta – w kwocie 12 257,55 zł,

- od dnia 8 stycznia 2014 r. do 31 sierpnia 2014 r. – z uwagi na wady techniczne lokalu – w wysokości 1 372,84 zł.

Dowód:

- pismo z dnia 31.10.2017 r. k. 279,

- pismo z dnia 0.2.12.2015 r. k. 366,

- pismo z dnia 14.03.2014 r. k. 367.

Gmina M. S. – Zarząd (...) w S. odmówiła zapłaty na rzecz powodów kwoty 15 799,11 zł tytułem kosztów niezbędnych do usunięcia skutków wieloletniego zalewania lokalu numer (...) przy ul. (...).

Dowód:

- kosztorys ofertowy k. 389 – 391,

- pismo z dnia 14.10.2015 r. k. 388,

- pismo z dnia 25.11.2015 r. k. 387,

- pismo z dnia 16.03.2016 r. k. 384-385,

- pismo z dnia 09.01.2017 r. k. 383,

- pismo z dnia 28.02.2018 r. k. 382.

Pismem z dnia 19 stycznia 2016 r. M. K. (1) wezwała (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. do zapłaty kwoty 15 799,11 złotych tytułem kosztów niezbędnych do usunięcia skutków wieloletniego zalewania lokalu numer (...) przy ul. (...) – zgodnie z kosztorysem z dnia 14 grudnia 2014 r., w terminie 14 dni od doręczenia wezwania.

Pismem z dnia 9 lutego 2016 r. powodowie ponownie wezwali zarządcę do zapłaty kwoty 15 799,11 zł.

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. odmówiła zapłaty, podnosząc, że nie ponosi odpowiedzialności wobec najemcy lokalu komunalnego za szkody związane z osuszaniem ścian, usuwaniem wykwitów grzybiczych i odmalowaniem ścian.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty k. 66 – 67,
- kosztorys k. 68 – 70,
- wezwanie do zapłaty k. 71,
- pismo z dnia 15.02.2016 r. k. 72.

W marcu 2016 r. powodowie przeprowadzili remont lokalu. W dwóch pokojach skuto tynki, w jednym pokoju skuto tynki również na suficie i na trzech ścianach. W drugim pokoju skuto tynki na dwóch ścianach i na suficie. W kuchni skuto tynki częściowo na suficie i na dwóch ścianach. W łazience skuto tynki na ścianach częściowo. Ściany spryskano preparatami przeciwgrzybicznymi, osuszono i położono na nowo tynki i gładzie. Następnie dwukrotnie pomalowano.

Remont został wykonany zgodnie z kosztorysem z dnia 14 grudnia 2014 r.

Powodowie ponieśli koszty usunięcia skutków zalania w kwocie 16 317,16 zł. Kwota ta obejmuje koszt ww. prac oraz wywozu gruzu.

Dowód:

- faktury k. 73 – 81,
- przesłuchanie M. K. (1) w charakterze strony k. 408 – 411,
- przesłuchanie A. K. w charakterze strony k. 411.

Pismem z dnia 30 marca 2016 r. M. K. (1) wezwała (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. do zapłaty kwoty 16 317,16 złotych tytułem poniesionych kosztów usunięcia skutków wieloletniego zalewania lokalu numer (...) przy ul. (...), w terminie 3 dni od doręczenia wezwania.

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. odmówiła zapłaty, podnosząc, że nie ponosi odpowiedzialności za stan lokalu stanowiącego własność Gminy M. S..

Dowód:

- wezwanie do zapłaty z dnia 30.03.2016 r. k. 82 – 83,
- pismo z dnia 20.04.2016 r. k. 84.

W okresie od 1 czerwca (...) do 31 maja 2016 r. (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. łączyła umowa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody związane z posiadaniem mienia i zarządzaniem nieruchomościami z (...) Spółką Akcyjną w Ł..

W okresie od 1 czerwca 2017 r. do 31 maja 2018 r. (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. łączyła umowa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody związane z posiadaniem mienia i zarządzaniem nieruchomościami z (...) Spółką Akcyjną w Ł..

Dowód:

- polisa wraz z OWU k. 245 – 250,
- wniosek o zawarcie umowy ubezpieczenia k. 118,
- polisa k. 116 - 117.

Pismem z dnia 19 marca 2019 r. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. poinformowała powodów, że po ostatnim przeglądzie kominiarskim, pomimo wykonania zaleceń po wcześniejszych przeglądach, wentylacja w kuchni nie funkcjonuje prawidłowo. Po szczegółowym przeglądzie kamerą inspekcyjną mistrz kominiarski wydał zalecenie wykonania odrębnego przewodu wentylacji pomieszczenia kuchni.

W piśmie z dnia 13 czerwca 2019 r. mistrz kominiarski wskazał, że przewody kominowe wentylacyjne w lokalu działają prawidłowo.

Dowód:

- pismo z dnia 11.03.2019 r. k. 554,
- karta mieszkania k. 641,
- pismo z dnia 13.06.2019 r. k. 557.

Lokal przy ul. (...) w S. powstał na skutek adaptacji części powierzchni strychu.

Szkody w lokalu, tj. zawilgocenia, zagrzybienia, pleśń na ścianach i suficie, powstały na skutek:

1. braku wymaganej izolacyjności termicznej przegród budowlanych pionowych (dotyczy to ścian zewnętrznych budynku i ścian wewnętrznych oddzielających strych od lokalu) oraz przegród poziomych (szczególnie stropodach – sufit nad lokalem),
2. braku prawidłowej wentylacji nawiewno-wywiewnej w lokalu mieszkalnym (brak nawiewników w oknach, nieprawidłowa wentylacja wywiewna), a w tym nieprawidłowe wymiary (długości i przekroje) przewodów wentylacyjnych,
3. nieszczelność pokrycia dachowego oraz zły stan elementów blacharskich.

Usprawnienie wentylacji wywiewnej oraz poprawienie izolacyjności termicznej przegród budowlanych pionowych i poziomych leży w gestii właściciela budynku. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej, odpowiedzialność za prawidłowy stan budynku ponosi wspólnota. Ewentualne wcześniejsze błędy wykonawcze powinny zostać usunięte przez wspólnotę.

Niezbędny zakres prac mających na celu usunięcie szkody obejmował:

1. pokój duży: zabicie tynku ściany podłużnej (zewnętrznej i ściany z oknami) i sufitu, osuszenie ścian i stropu nad lokalem, odgrzybianie, wykonanie nowego tynku, wykonania gładzi gipsowych, malowanie całego pomieszczenia,
2. pokój mały: zabicie tynków ścian zewnętrznych i sufitu, osuszenie ścian i stropu nad lokalem, odgrzybianie, wykonanie nowego tynku, wykonania gładzi gipsowych, malowanie całego pomieszczenia,
3. kuchnia: zabicie tynku ściany nad oknem, odgrzybianie, wykonanie nowego tynku, wykonania gładzi gipsowych, malowanie całego pomieszczenia,
4. łazienka: zabicie tynku sufitu na powierzchni około 30%, osuszenie stropu nad lokalem, odgrzybianie, wykonanie nowego tynku, wykonania gładzi gipsowych całego sufitu, malowanie całego pomieszczenia.

Na podstawie kosztorysu złożonego przez stronę powodową nie jest możliwe przyjęcie algorytmu oraz cen czynników produkcji. Zakres rzeczowy oraz przedmiary robót są nieprecyzyjne. Jest to kosztorys ofertowy i nie jest wyliczeniem wartości prac zmierzających do przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego. Kosztorys ten nie spełnia warunków określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzenia kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno – użytkowym (Dz. U. z 8 czerwca 2004 r.).

Koszt wykonania robót mających na celu usunięcie szkody powstałej w lokalu według średnich cen rynkowych z I kwartału 2016 r. wynosi 10 800,77 zł. Wysokość cen rynkowych została ustalona na podstawie powszechnie stosowanego w budownictwie wydawnictwa (...) – „Informacja o cenach czynników produkcji (...) dla I kwartału 2016 r. dla miasta S.. Kosztorys został sporządzony przez biegłego na podstawie powszechnie stosowanych katalogów – Katalogów Nakładów Rzeczowych. Katalogów Nakładów Pracy oraz Normy Nakładów Rzeczowych Na (...). Zakres robót uwzględnionych w kosztorysie obejmuje prace niezbędne do przywrócenia lokalu do stanu sprzed powstania szkody. Został ustalony na podstawie zakresu udokumentowanej w aktach sprawy szkody, przyjętej technologii prac naprawczych, oraz w oparciu o doświadczenie zawodowe biegłego. Przy likwidacji stwierdzonej w lokalu szkody nie wykonuje się prac naprawczych w ograniczonym zakresie (jak np. malowanie tylko powierzchni naprawianej,) ale maluje się całą powierzchnię.

Dowód:

- opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa B. S. z dnia 30 listopada 2020 r. k. 596 – 629,
- uzupełniająca opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa B. S. z dnia 10 września 2022 r. k. 686 – 703,
- uzupełniająca opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa B. S. z dnia 13 czerwca 2023 r. k. 764 – 779.

Aktualnie prawo własności lokalu położonego w S. przy ul. (...) przysługuje powodom.

Niesporne.

Pozew w niniejszej sprawie wpłynął do Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie w dniu 23 marca 2017 r.

Niesporne.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione w części co do kwoty 10 800,77 zł i odsetek za opóźnienie liczonych od dnia 23 marca 2017 r. do dnia zapłaty.

Powodowie, powołując się na fakt niewywiązywania się przez pozwanych z wynikającego z przepisu art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1997 r. Prawo budowlane obowiązku utrzymywania obiektu budowlanego w należyłym stanie, domagają się naprawienia szkody powstałej w należącym do nich lokalu mieszkalnym poprzez zapłatę kwoty potrzebnej do dostosowania lokalu do stanu umożliwiającego zamieszkiwanie w nim.

Podstawę prawną żądania pozwu stanowi przepis art. 415 k.c., który stanowi, że kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia.

W pierwszej kolejności koniecznym jest odniesienie się do zarzutu braku legitymacji procesowej czynnej po stronie powodowej. Zarzuty odnoszące się do braku legitymacji procesowej biernej strony pozwanej, Sąd oceni w ramach rozważań przesłanek odpowiedzialności deliktowej, z której strona powodowa wywodzi roszczenie. Następnie Sąd dokona oceny zarzutu przedawnienia roszczenia, przedawnić może się bowiem jedynie roszczenie istniejące i wymagalne.

Legitymacja procesowa to uprawnienie określonego podmiotu do występowania z roszczeniem przeciwko innemu podmiotowi, które znajduje oparcie bądź w określonym stosunku materialnoprawnym łączącym owe strony, bądź w ustawie. Tylko przepis prawa materialnego, stanowiącego podstawę interesu prawnego, stwarza dla określonego podmiotu legitymację procesową strony. Strona jest zatem pojęciem materialnoprawnym, a nie procesowym, a przeto o tym czy dany podmiot jest stroną postępowania cywilnego, tj., czy ma uprawnienie do wystąpienia z roszczeniem, przesądzają przepisy prawa materialnego, mające zastosowanie w konkretnym stanie faktycznym, nie zaś przepisy procesowe.

Strona powodowa wywodzi roszczenie z czynu niedozwolonego i domaga się naprawienia szkody powstałej w jej majątku na skutek usunięcia szkód powstałych w lokalu, na skutek niewywiązania się przez podmioty wskazane w art. 61 Prawa budowlanego z ciężących na nich z mocy tego przepisu obowiązków. Nie ulega wątpliwości, że w świetle treści przepisu art. 415 k.c., żądanie naprawienia szkody przysługuje temu podmiotowi, który szkodę poniósł, a obowiązek naprawienia szkody spoczywa – co do zasady – na podmiocie, który ją wyrządził. Powodowie wykazali, że w ich majątku doszło do powstania szkody, która wyraża się w kosztach przywrócenia lokalu do stanu umożliwiającego zamieszkiwanie w nim. Z zeznań powodów jednoznacznie wynika, że przeprowadzili remont w lokalu mający na celu usunięcie skutków jego wieloletniego zalewania i ponieśli koszty tego remontu. Podkreślenia przy tym wymaga, że zgodnie z umową najmu – § 9 pkt 9 litera a) – powodowie mieli obowiązek naprawy i konserwacji wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez malowanie, tapetowanie, naprawę uszkodzeń tynków, ścian i sufitów, a zatem to na nich spoczywał obowiązek przywrócenia lokalu w powyższym zakresie do stanu sprzed powstania szkody. Wbrew stanowisku strony pozwanej, nie mają roszczenia w stosunku do wynajmującego – Gminy M. S. o zwrot wartości dokonanych ulepszeń w lokalu, zgodnie z art. 676 k.c. Powodowie bowiem przedmiotowy lokal nabyli od Gminy M. S. i obecnie to im przysługuje prawo własności tego lokalu. Powodom przysługuje zatem legitymacja procesowa czynna w niniejszej sprawie.

W świetle treści cytowanego przepisu art. 415 k.c. przesłanki odpowiedzialności deliktowej są następujące: bezprawność zachowania sprawcy, wina sprawcy, wyrządzenie tym zachowaniem szkody oraz związek przyczynowy pomiędzy tym zachowaniem, a zaistniałą szkodą. Żadna z przesłanek odpowiedzialności deliktowej nie jest objęta domniemaniem, a ciężar ich udowodnienia spoczywa – zgodnie z ogólną regułą wyrażoną w przepisie art. 6 k.c. – na powodach, którzy z faktu powstania szkody na skutek zachowania strony pozwanej wywodzą skutki prawne.

Ustalenie bezprawności zachowania polega na zakwalifikowaniu czynu sprawcy jako sprzecznego z normami określonymi przez system prawny. Ustawodawca w przepisie art. 415 k.c. nie wskazuje zakresu tych norm, a zatem za bezprawne należy kwalifikować czyny zakazane lub nakazane przez przepisy prawne obowiązujące w Polsce, bez względu na ich źródła (Konstytucja RP lub inne ustawy, ratyfikowane umowy międzynarodowe, rozporządzenia, akty prawa miejscowego), a także zachowania sprzeczne z zasadami współżycia społecznego albo dobrymi obyczajami, a więc normami moralnymi powszechnie akceptowanymi w całym społeczeństwie lub grupie społecznej, nakazującymi lub zakazującymi określonego zachowania, mimo iż nie jest ono nakazane lub zakazane normą prawną (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2016 roku, II CSK 528/15). Z kolei w odniesieniu do winy, przyjmuje się że zawiera dwa elementy składowe: obiektywny i subiektywny. Element obiektywny oznacza niezgodność zachowania się sprawcy szkody z obowiązującymi normami postępowania, czyli sprowadza się do ww. bezprawności. Element subiektywny dotyczy stosunku woli i świadomości działającego do swojego czynu. Stąd też winę można przypisać podmiotowi prawa tylko wtedy, kiedy istnieją podstawy do negatywnej oceny jego zachowania z punktu widzenia obu tych elementów, czyli istnieją podstawy do postawienia sprawcy zarzutu. Wskazać przy tym należy, że rozróżnienie umyślnego i nieumyślnego wyrządzenia szkody, co do zasady, nie ma znaczenia na gruncie odpowiedzialności deliktowej. Zgodnie przyjmuje się bowiem zarówno w doktrynie jak i w orzecznictwie, że do przypisania określonemu podmiotowi odpowiedzialności na zasadzie winy wystarczy, że jego zachowanie, w wyniku którego doszło do wyrządzenia szkody jest zarzucalne nawet jako najlżejszy stopień nieumyślności. Szkodą natomiast jest każdy uszczerbek w prawnie chronionych dobrach, z którymi to ustawa wiąże powstanie odpowiedzialności odszkodowawczej. Granice odpowiedzialności odszkodowawczej wyznacza zaś związek przyczynowy. Zgodnie bowiem z treścią przepisu art. 361 § 1 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne

następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Dla stwierdzenia istnienia związku przyczynowego nie wystarcza więc jakiegokolwiek powiązanie przyczynowe między zachowaniem poszkodowanego, a powstaniem lub zwiększeniem szkody, gdyż musi to być związek przyczynowy normalny w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lipca 2008 r., IV CSK 127/08), a tak rozumiany związek przyczynowy zachodzi wówczas, gdy w danym układzie stosunków i warunków oraz w zwyczajnym biegu rzeczy, bez szczególnego zbiegu okoliczności, szkoda jest typowym następstwem zdarzenia, określanego jako przyczyna (tak Sąd Najwyższy w wyroku z 29 listopada 2006 r., II CSK 259/06).

Na podstawie dokumentów złożonych przez obydwie strony oraz na podstawie zeznań powódki M. K. (1) i powoda A. K. oraz przesłuchanego wówczas w charakterze świadka M. K. (2), Sąd ustalił, że podczas oględzin lokalu po zgłoszeniu jego zalania, do którego doszło w październiku 2013 r. stwierdzono wykwyty grzybicze w pokojach, kuchni i łazience (protokół ze stycznia 2014 r. k. 56-57). Według stanu na koniec 2013 r. (pismo z dnia 10 grudnia 2013 r., k. 218 i 324) podczas wizji w lokalu numer (...) stwierdzono: w pokoju, kuchni i łazience liczne wykwyty grzybicze, czarne naloty pleśni przy oknach, w kuchni liczne ślady wcześniejszych zalań z dachu oraz napuchnięte warstwy farby i odpadającą farbę. Podczas ponownej wizji w lokalu w listopadzie 2013 roku stwierdzono pogorszenie stanu lokalu – to już nie są zwykłe plamy, ale rozległe ciągi zielonej i czarnej pleśni z 2 cm warstwą grzybiczą zarastającą sufity w pomieszczeniach. Ten stan lokalu był aktualny również w lutym 2014 r., kiedy to podczas oględzin lokalu w dniu 21 lutego 2014 roku stwierdzono w obydwu pokojach na styku ścian z sufitem i we wnękach okiennych, w kuchni i w łazience w roku przy oknie czarno-zielone naloty (pismo z dnia 28 lutego 2014 r. k. 40 akt sprawy).

Na podstawie opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa B. S. oraz dwóch opinii uzupełniających złożonych przez tego biegłego, Sąd ustalił, że w lokalu zajmowanym przez powodów przyczyny opisanej powyżej szkody były następujące:

- brak wymaganej izolacyjności termicznej przegród budowlanych pionowych,
- brak prawidłowej wentylacji nawiewno – wywiewnej w lokalu (brak nawiewników w oknach, nieprawidłowa wentylacja wywiewna), nieprawidłowe wymiary (długości i przekroje) przewodów wentylacyjnych,
- nieszczelne pokrycie dachowe i zły stan elementów blacharskich.

W świetle treści opinii biegłego, powstała w lokalu szkoda może wynikać z dokonania adaptacji powierzchni strychu w sposób sprzeczny z zasadami sztuki budowlanej.

Przepis art. 61 ustawy Prawo budowlane stanowi, że właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2. Zgodnie z art. 5 ust. 2 Prawa budowlanego obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w ust. 1 pkt 1-7. Obowiązki w tym zakresie spoczywają na właścicielu obiektu budowlanego i zaczynają obowiązywać od momentu skutecznego oddania obiektu budowlanego do użytkowania – adaptacja strychu została oddana do użytkowania najpóźniej 31 sierpnia 1995 r., kiedy Gmina M. S. zawarła z powodami umowę najmu, a zatem co najmniej od 31 sierpnia 1995 r. właściciel lub zarządca obiektu budowlanego położonego w S. przy ul. (...) – front w S. ma obowiązek utrzymywać obiekt w należyтым stanie technicznym. Nie ulega wątpliwości, w świetle treści przepisu art. 61 ustawy Prawo budowlane, że wyrażone w tym przepisie obowiązki spoczywają na właścicielu obiektu budowlanego, którym jest pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) – front w S.. Podkreślić należy przy tym, że ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali weszła w życie w dniu 1 stycznia 1995 r. i z tym dniem powstała pozwana wspólnota mieszkaniowa. Tym samym pozwana wspólnota mieszkaniowa, z uwagi na fakt oparcia roszczenia pozwu na czynie niedozwolonym polegającym na uchybieniu obowiązków określonych w art. 61 ustawy Prawo budowlane, ma – jako właściciel obiektu budowlanego – legitymację procesową bierną w niniejszej sprawie.

Fakt, iż należący do powodów lokal powstał na skutek adaptacji powierzchni strychowej dokonanej przez Gminę M. S. i ona jako inwestor, ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe na skutek dokonania adaptacji niezgodnie ze sztuką budowlaną, nie zwalnia właściciela obiektu budowlanego z obowiązków wynikających z art. 61 ustawy Prawo budowlane ani z odpowiedzialności za ich niewykonanie lub nienależyte wykonanie. Obowiązki w tym zakresie wynikają bowiem z mocy prawa i jak już wyżej wskazano zaczynają obowiązywać od momentu skutecznego oddania obiektu budowlanego do użytkowania. Przepis art. 441 § 1 k.c. stanowi, że jeżeli kilka osób ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną czynem niedozwolonym, ich odpowiedzialność jest solidarna. Przepis ten statuuje generalną zasadę odpowiedzialności solidarnej w tych wszystkich wypadkach, w których kilka osób odpowiada za szkodę wyrządzoną czynem niedozwolonym. Odpowiedzialność z tego tytułu występuje więc wówczas, gdy szkodę wyrządziło kilka osób będących bezpośrednimi sprawcami lub współsprawcami. Chodzi tutaj o szkodę wyrządzoną nie tylko, gdy sprawcy działają wspólnie i w porozumieniu, ale także gdy jest ona wynikiem całokształtu działalności wszystkich sprawców. Zgodnie bowiem z tym przepisem jeżeli kilka osób ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną czynem niedozwolonym, ich odpowiedzialność jest solidarna. Osoby te mogą odpowiadać na jednej lub na różnych podstawach prawnych. Do powstania solidarnej odpowiedzialności kilku osób z tytułu czynu niedozwolonego konieczne jest, aby każda z tych osób była z osobna zobowiązana wobec poszkodowanego. Wspólne wyrządzenie szkody w rozumieniu art. 441 § 1 k.c. zachodzi nie tylko wtedy, gdy szkodę wyrządziło kilka osób jednocześnie, ale także wtedy, gdy do powstania szkody przyczyniło się kilka osób kolejno i w różnym czasie (wyrok SN z dnia 24 lutego 2023 r., (...)). W przypadku przyczynowości kumulatywnej, w przeciwieństwie do art. 137 § 1 kodeksu zobowiązań nie jest dopuszczalne dowodzenie wobec poszkodowanego, że jedna z osób odpowiedzialnych za szkodę przyczyniła się do szkody w mniejszym stopniu niż inna. Kwestia stopnia w jakim osoba współodpowiedzialna przyczyniła się do powstania szkody podlega badaniu w ramach roszczeń regresowych między współdłużnikami (art. 441 § 2 k.c.). (wyrok SN z dnia 27 lutego 2020 r., I CSK 562/19). Odpowiedzialność solidarna na podstawie art. 441 k.c. ma miejsce także wówczas, gdy kilka osób, kilkoma czynami, stanowiącymi czyny niedozwolone, wyrządziło jedną szkodę czyli, gdy w sferze dóbr prawnie chronionych poszkodowanego nie można oznaczyć (wydzielić) uszczerbków wywołanych zachowaniami poszczególnych podmiotów (wyrok SN z dnia 29 listopada 2019 r., I CSK 479/18). W świetle powyższego fakt, że jak wynika z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa B. S. do powstania szkody w lokalu mogło dojść również i na skutek błędów w sztuce budowlanej na etapie adaptacji strychu, nie zwalnia pozwanej wspólnoty mieszkaniowej z odpowiedzialności za niewykonanie ciężących na niej obowiązków z mocy art. 61 Prawa budowlanego. Nadto przywołać należy treść przepisu art. 366 § 1 k.c., zgodnie z którym kilku dłużników może być zobowiązanych w ten sposób, że wierzyciel może żądać całości lub części świadczenia od wszystkich dłużników łącznie, od kilku z nich lub od każdego z osobna, a zaspokojenie wierzyciela przez któregokolwiek z dłużników zwalnia pozostałych (solidarność dłużników). Strona powodowa uprawniona była zatem do dochodzenia przysługujących jej roszczeń również i od pozwanej wspólnoty mieszkaniowej.

Uprawnienia do żądania naprawienia szkody od właściciela obiektu budowlanego w oparciu o przepisy o czynach niedozwolonych nie niweczy również i fakt, iż powodowie mieli możliwość dochodzenia roszczeń odszkodowawczych z umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej za szkody związane z posiadaniem przez wspólnotę mieszkaniową mieniem bądź też z zawartej przez nich umowy ubezpieczenia lokalu. Przepis art. 822 § 4 k.c. stanowi, że uprawniony do odszkodowania w związku ze zdarzeniem objętym umową ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej może dochodzić roszczenia bezpośrednio od ubezpieczyciela. Zawarcie umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej nie uchyla odpowiedzialności podmiotu, w związku którego działaniem lub zaniechaniem doszło do powstania szkody. Przepis art. 822 § 4 k.c. stanowi jedynie, że uprawniony do odszkodowania może dochodzić go bezpośrednio od ubezpieczyciela. Natomiast kwestia dochodzenia odszkodowania od bezpośrednio odpowiedzialnego czy też od ubezpieczyciela albo od obu tych podmiotów zależy wyłącznie od wyboru uprawnionego. Dlatego też fakt, że powodowie nie dochodzili roszczeń od ubezpieczyciela udzielającego ochrony ubezpieczeniowej pozwanej wspólnoty mieszkaniowej na drodze sądowej, nie czyni żądania pozwu wobec wspólnoty niezasadnym z powodu braku legitymacji procesowej biernej tego podmiotu. Żaden przepis nie nakłada bowiem na pokrzywdzonego obowiązku dochodzenia roszczeń wyłącznie od ubezpieczyciela i wyczerpania w tym zakresie drogi sądowej.

Nie sposób również uznać, aby powodowie byli zobowiązani, ze skutkiem zwalniającym sprawcę szkody od odpowiedzialności, do zaspokojenia swoich roszczeń z zawartej przez nich umowy ubezpieczenia lokalu mieszkalnego. Ubezpieczenie lokalu mieszkalnego od następstw nieszczęśliwych wypadków nie ma charakteru ubezpieczenia obowiązkowego, a więc fakt, że taka umowa nie została zawarta, a nawet jeżeli została zawarta – powodowie nie dochodzili z niej roszczeń na drodze sądowej, nie zwalnia wspólnoty mieszkaniowej od naprawienia szkody w zakresie, w jakim jest za nią odpowiedzialna.

Nadto należy zwrócić uwagę na fakt, że wypłacane powodom odszkodowania były kalkulowane w taki sposób, że umożliwiały jedynie usunięcie skutków zalań w lokalu i co wynika wprost z zeznań powodów przesłuchanych w charakterze strony, na ten cel były przeznaczane. Po ostatnim stwierdzonym zalaniu – w październiku 2013 r. powodowie nie otrzymali od ubezpieczyciela żadnego świadczenia odszkodowawczego. Decyzje ubezpieczyciela nie przyznawały również powodom ani prawa do usunięcia przyczyn zalewania lokalu, ani tym bardziej nie przyznawały na ten cel środków. Dopóki jednak wspólnota mieszkaniowa nie dokonała naprawy pokrycia dachowego i rynien oraz nie ocieplila wszystkich ścian lokalu numer (...), dochodziło do ponownych zalań i pogłębiania się negatywnych skutków w postaci pleśni i zagrzybień.

Pozwana wspólnota mieszkaniowa nie może się zwolnić z odpowiedzialności za szkody powstałe w lokalu powodów, powołując się na uprawnienia, jakie powodom przysługiwały wobec Gminy M. S. jako wynajmującego.

Zgodnie z art. 662 k.c. § 1 k.c. wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Przepis art. 663 k.c. stanowi natomiast, że jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego. Zgodnie zaś z art. 664 k.c. jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad (§ 1). Jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia (§ 2). Roszczenie o obniżenie czynszu z powodu wad rzeczy najętej, jak również uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia najmu nie przysługuje najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach (§ 3).

Roszczenia, jakie przysługują stronie powodowej na podstawie umowy najmu, nie wyłączają odpowiedzialności deliktowej podmiotu, który ponosi odpowiedzialność za to, że wynajmowany lokal ma wady, które ograniczają jego przydatność do umówionego użytku. Przyznane powodom obniżenie czynszu co do zasady nie służy naprawieniu szkody obejmującej koszty doprowadzenia lokalu do stanu przydatnego do umówionego użytku, lecz przywróceniu ekwiwalentności świadczeń stron umowy najmu. Czynsz najmu stanowi bowiem ekwiwalent świadczenia wynajmującego polegającego na oddaniu najemcy rzeczy do używania. Nadto z pism Gminy M. S. nie wynika, aby fakt, że obniżono powodom czynsz najmu, obligował ich do poniesienia kosztów remontu lokalu w zakresie wykraczającym poza obowiązki najemcy wynikające z przepisów obowiązującego prawa ze skutkiem zwalniającym z odpowiedzialności za szkodę podmioty, które ponoszą odpowiedzialność deliktową za to, że lokal nie jest przydatny do umówionego użytku. Stąd też nie sposób uznać, aby kwoty, o jakie czynsz najmu został obniżony, stanowiły odszkodowanie za szkodę poniesioną przez powodów w związku z koniecznością przeprowadzenia remontu lokalu w celu doprowadzenia go do stanu sprzed powstania szkody.

W ocenie Sądu natomiast, w okolicznościach faktycznych sprawy, brak legitymacji procesowej biernej zachodzi po stronie zarządcy wspólnoty mieszkaniowej – (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S..

Zarządcą obiektu budowlanego w rozumieniu art. 61 ustawy Prawo budowlane jest podmiot posiadający wynikający z ustawy, umowy lub decyzji administracyjnej tytuł prawny do władania nieruchomością, np. użytkownik wieczysty, użytkownik, podmiot sprawujący trwałe zarząd, wspólnota mieszkaniowa sprawująca zarząd nad nieruchomością

wspólną czy też spółdzielnia mieszkaniowa sprawująca zarząd nad mieniem spółdzielni. Za zarządcę obiektu budowlanego może być również uznany syndyk masy upadłościowej lub likwidator. Pozwana (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. jest zarządcą nieruchomości wspólnej i zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali i umową o zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólną (k. 110 i nast.) podejmuje czynności w zakresie zlecenia usunięcia awarii oraz wykonywania remontów bieżących jedynie po uzgodnieniu ze zleceniodawcą i za jego zgodą wyrażoną w uchwale. Podmiot ten, ani z mocy ustawy ani z mocy umowy, nie ma własnych kompetencji do podejmowania decyzji i czynności w zakresie obowiązków obciążających właściciela obiektu budowlanego. Każda czynność w zakresie utrzymania budynku w należytym stanie wymagała podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową stosownej uchwały. Strona powodowa nie podniosła natomiast ani nie udowodniła, aby podmiot ten nie wykonał czynności z zakresu utrzymania budynku w należytym stanie technicznym zleconej na mocy uchwały wspólnoty mieszkaniowej.

Zważywszy na powyższe, Sąd w punkcie III. wyroku oddalił powództwo w stosunku do pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. z powodu braku legitymacji procesowej biernej po stronie tego podmiotu.

Materiał dowodowy sprawy zaoferowany przez obydwie strony dał podstawy do ustalenia, że pozwana wspólnota mieszkaniowa uchybiła wynikającemu z przepisu art. 61 ustawy Prawo budowlane obowiązkowi utrzymania budynku w należytym stanie technicznym oraz że uchybienie to było zawinione.

Powodowie weszli w posiadanie lokalu numer (...) na podstawie umowy najmu tego lokalu zawartej w dniu 31 sierpnia 1995 r., co nie było między stronami sporne. Z dokumentów złożonych przez strony jednoznacznie wynika, że już wiosną 1996 r. doszło do zalania lokalu, a jak wynika z pisma z dnia 14 stycznia 1997 r. kierowanego przez Zarząd (...) w S. do Wydziału Inwestycji Miejskich Urzędu Miejskiego, przyczyną zalewania lokalu jest nieszczelność pokrycia dachowego (k. 315). W tej dacie pozwana wspólnota mieszkaniowa już istniała, a zatem to również i na niej, a nie tylko na inwestorze Gminie M. S., spoczywał obowiązek podjęcia czynności zmierzających do ustalenia przyczyny zalewania lokalu i jej usunięcia. Informacja o kolejnym, udokumentowanym na piśmie zalaniu lokalu, pochodzi z 2004 r. W protokole po zalaniu lokalu, do którego doszło w listopadzie, podczas wizji w lokalu przeprowadzonej w dniu 23 grudnia 2004 roku, stwierdzono: przemarzanie ściany w pokoju nr II, wilgotny sufit i ściany w narożniku pokoju na powierzchni ok. 0,5 m², wykwyty na połączeniu ściany z sufitem na całej długości pokoju, krople wody na suficie w narożniku, wykwyty pleśni na suficie w przedpokoju na pow. 0,30 x 0,20 m oraz w kuchni nad oknem, wykwyty pleśni na ścianie łączącej pokój nr I z pokojem nr II o pow. 0,01 x 0,15 m i w narożniku przy oknach o powierzchni 0,15 x 0,20 m. Jako przyczynę powstania szkody wskazano przemarzanie ścian i stropu. Jako podmiot odpowiedzialny za powstanie szkody wskazano Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) front w S.. Szkodę natomiast mieli usunąć lokatorzy – M. K. (1) i A. K. po otrzymaniu odszkodowania. Z dokumentów wynika, że wspólnota mieszkaniowa miała w 2006 r. zlecić ocieplenie stropodachu, niemniej jednak roboty w tym zakresie, o ile zostały wykonane, nie usunęły przyczyny zalewania lokalu powodów. Do kolejnych zalań dochodziło w styczniu 2009 r., w marcu 2011 r., w lutym 2012 r., w marcu 2013 r. i w październiku 2013 r. Pomiędzy tymi zalaniem, począwszy od 2009 r., powódka wielokrotnie zwracała się do zarządcy pozwanej wspólnoty mieszkaniowej i do Gminy M. S. o usunięcie przyczyny zalewania lokalu, tj. o naprawę dachu i orynnowania budynku, a także o ocieplenie ściany przylegającej do lokalu. Pisma kierowane do Gminy M. S. przekazywane były zarządcy wspólnoty mieszkaniowej. Wspólnota mieszkaniowa nie wykazała, aby podjęła jakiegokolwiek czynności mające na celu ustalenie przyczyny zalewania lokalu oraz jej usunięcie. Po każdym zgłoszonym zalaniu pracownicy zarządcy w zależności od tego, kiedy doszło do zalania – U. G., B. W. i T. M. odnotowywały w protokołach fakt zalania lokalu oraz jego stan (ślady wilgoci, przemarzanie ścian, wykwyty pleśni) oraz wskazywały, że przyczyną zalania jest nieszczelność pokrycia dachowego, a także że odpowiedzialność za zalania ponosi wspólnota mieszkaniowa. W odniesieniu natomiast do usunięcia skutków zalania wskazywały, że obowiązek w tym zakresie spoczywa na powodach, po otrzymaniu odszkodowania. Jak wynika z zeznań powodów oraz zeznań ww. świadków, powodowie po otrzymaniu odszkodowania usuwali skutki zalania w lokalu. Niemniej jednak ich możliwości prawne i faktyczne doprowadzenia lokalu do stanu umożliwiającego prawidłowe jego użytkowanie ograniczały się do usunięcia wykwitów pleśni, osuszenia ścian i ich odmalowania. Powodowie nie byli

natomiast uprawnieni ani do zlecenia ustalenia stanu pokrycia dachowego, ani tym bardziej jego naprawy. Obowiązek poczynienia ustaleń w powyższym zakresie spoczywał, z mocy przepisu art. 61 ustawy Prawo budowlane, na pozwanej wspólnocie mieszkaniowej. Pozwana obowiązki w tym zakresie ograniczyła do corocznych kontroli stanu budynku, który obejmował również i stan pokrycia dachowego oraz orynnowania. Stan ten był oceniany był jako dobry. Jednakże wskazać należy, że jak wynika z zeznań świadka A. B., który przeglądów tych dokonywał, były one pobieżne. Świadek wchodził na połąć dachu i oceniał jego stan techniczny. Dokonywał jedynie wizualnej oceny stanu dachu. Nie widział ubytków papy, które mogłyby skutkować zalewaniem lokalu numer (...). Nie stwierdził, aby stan rynien powodował ich nieszczelność. Nadto wskazać należy, że skoro w styczniu 2009 r. doszło do zalania lokalu, to stwierdzenie w protokole z rocznej kontroli stanu budynku przeprowadzonej w dniu 20 lipca 2009 r., że stan pokrycia dachowego i orynnowania jest dobry, powinien wzbudzić wątpliwości co do prawidłowości przeprowadzonej kontroli. Zwłaszcza w sytuacji, kiedy to ślady zalania stwierdza się na suficie w lokalu położonym na ostatniej kondygnacji budynku. Następnie, prawidłowy stan poszycia dachowego stwierdzono 20 lipca 2010 r., a do zalania lokalu doszło w marcu 2011 r., a więc po upływie 8 miesięcy od kontroli stanu budynku. Następna kontrola stanu budynku odbyła się w lipcu 2011 r., a do kolejnego zalania lokalu doszło w lutym 2012 r. – po upływie 7 miesięcy od kontroli. Z protokołu kontroli z lipca 2012 r. ponownie wynika dobry stan poszycia dachowego i orynnowania. Tymczasem w marcu 2013 r. doszło do zalania lokalu. Do kolejnego zalania lokalu doszło w październiku 2013 r. Wspólnota mieszkaniowa pomimo stwierdzania po każdym zalaniu, że jego przyczyną jest nieszczelność pokrycia dachowego i że ponosi za ten stan rzeczy odpowiedzialność, nie podjęła żadnych czynności zmierzających do ustalenia rzeczywistego stanu pokrycia dachowego ani do usunięcia ewentualnych nieszczelności. Fakt, iż dokonywano corocznych przeglądów stanu budynku i stwierdzano prawidłowy stan pokrycia dachowego i orynnowania, nie przesądza zatem o należyтым wywiązywaniu się przez pozwaną z obowiązku utrzymania budynku w należyтым stanie. Zważywszy, że po upływie kilku miesięcy po przeprowadzonej kontroli dochodziło do kolejnego zalania lokalu i ten stan rzeczy trwał kilka lat, powinien wzbudzić wątpliwości również i osób, które nie mają wykształcenia kierunkowego z zakresu budownictwa. Pamiętać bowiem należy, że ślady zalania ujawniano na suficie lokalu położonego na ostatniej kondygnacji budynku. Wątpliwe zatem było, nawet dla laika, aby woda przedostawała się do lokalu w inny sposób niż poprzez nieszczelne pokrycie dachowe. Tymczasem nie zostało wykazane, aby po którymkolwiek zalaniu wspólnota mieszkaniowa zlecała dodatkowe kontrole w celu ustalenia stanu pokrycia dachowego i aby podejmowała jakiegokolwiek czynności mające na celu uszczelnienie pokrycia dachowego. Jak już wyżej wskazano, wspólnota ograniczała się do odnotowania w protokole, że ponosi odpowiedzialność za szkodę, a jej usunięcie należy do powodów. Powyższe jednoznacznie wskazuje, że pozwana wspólnota mieszkaniowa nie wywiązywała się należycie z obowiązku utrzymania budynku w należyтым stanie technicznym.

Na podstawie opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa B. S. Sąd ustalił, że przyczyną powstania szkody w lokalu powodów był również brak prawidłowej wentylacji nawiewno – wywiewnej w lokalu (brak nawiewników w oknach, nieprawidłowa wentylacja wywiewna), nieprawidłowe wymiary (długości i przekroje) przewodów wentylacyjnych. W świetle przepisów prawa budowlanego oraz wydanych na jego podstawie przepisów wykonawczych obowiązki w zakresie zapewnienia prawidłowej wentylacji w lokalu spoczywają na właścicielu budynku – wspólnocie mieszkaniowej i podmiot ten ponosi odpowiedzialność za ich nienależyte wykonanie. Materiał dowodowy sprawy nie dał podstaw do ustalenia, aby pozwana należycie wywiązywała się z wynikającego z przepisu § 62 rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225) obowiązku przeprowadzania okresowej kontroli instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych). Zgodnie z przepisami przywołanego Rozporządzenia:

§ 51. Budynek i pomieszczenia powinny mieć zapewnioną wentylację lub klimatyzację, stosownie do ich przeznaczenia.

§ 77. ust. 1 Pomieszczenie higienicznosanitarne powinno mieć wentylację spełniającą wymagania przepisów rozporządzenia oraz przepisów odrębnych.

§ 140. ust. 1 Przewody (kanały) kominowe w budynku: wentylacyjne, spalinowe i dymowe, prowadzone w ścianach budynku, w obudowach, trwale połączonych z konstrukcją lub stanowiące konstrukcje samodzielne, powinny

mieć wymiary przekroju, sposób prowadzenia i wysokość, stwarzające potrzebny ciąg, zapewniający wymaganą przepustowość, oraz spełniające wymagania określone w Polskich Normach dotyczących wymagań technicznych dla przewodów kominowych oraz projektowania kominów.

§ 147. ust. 1 Wentylacja i klimatyzacja powinny zapewniać odpowiednią jakość środowiska wewnętrznego, w tym wielkość wymiany powietrza, jego czystość, temperaturę, wilgotność względną, prędkość ruchu w pomieszczeniu, przy zachowaniu przepisów odrębnych i wymagań Polskich Norm dotyczących wentylacji, a także warunków bezpieczeństwa pożarowego i wymagań akustycznych określonych w rozporządzeniu.

2. Wentylację mechaniczną lub grawitacyjną należy zapewnić w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, w pomieszczeniach bez otwieranych okien, a także w innych pomieszczeniach, w których ze względów zdrowotnych, technologicznych lub bezpieczeństwa konieczne jest zapewnienie wymiany powietrza.

§ 148. ust. 1 Wentylację mechaniczną wywiewną lub nawiewno-wywiewną należy stosować w budynkach wysokich i wysokościowych oraz w innych budynkach, w których zapewnienie odpowiedniej wymiany powietrza nie jest możliwe za pomocą wentylacji grawitacyjnej lub wentylacji hybrydowej. W pozostałych budynkach może być stosowana wentylacja grawitacyjna lub wentylacja hybrydowa.

2. W pomieszczeniu, w którym jest zastosowana wentylacja mechaniczna lub klimatyzacja, nie można stosować wentylacji grawitacyjnej ani wentylacji hybrydowej. Wymaganie to nie dotyczy pomieszczeń z urządzeniami klimatyzacyjnymi niepobierającymi powietrza zewnętrznego.

Ze złożonych przez strony dokumentów wynika, że pismem z dnia 11 lutego 2013 r. (k. 323) Gmina M. S. – Zarząd (...) w S. zwróciła się do (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. o interwencję w budynku przy ul. (...). W piśmie poinformowano, że podczas wizji w lokalu numer (...) w dniu 16 stycznia 2013 roku stwierdzono w pokoju, kuchni i łazience liczne wykwity grzybicze, czarne naloty pleśni przy oknach, w kuchni liczne ślady wcześniejszych zalań z dachu oraz napuchnięte warstwy farby i odpadającą farbę. W związku z faktem, że najemcy lokalu wielokrotnie zgłaszali problem i do dnia sporządzenia pisma nie został on rozwiązany, Gmina M. S. zwróciła się z prośbą o skuteczne usunięcie przyczyny zalań oraz powstawania pleśni i wilgoci w lokalu. Nadto wskazano, że ocieplona styropianem została tylko ściana przylegająca do lokalu numer (...), ściana oddzielająca od strychu lokal numer (...) jest zimna, okna na strychu są nieszczelne, drewniane ramy okien przegniłe, nieszczelne pokrycie dachu, co powoduje systematyczne występowanie pleśni, grzybów i powoduje zalewanie lokalu numer (...). Wskazano również, że wentylacja na poziomie od połowy ściany w kuchni i w łazience jest zgruzowana i nie spełnia wymogów. Informację o powyższej treści skierowano do pozwanej ponownie w grudniu 2013 r. (pismo z dnia 10 grudnia 2013 r. k. 324). Podczas kontroli urządzeń kominowych w lokalu przy ul. (...) przeprowadzonych w dniu 21 stycznia 2014 roku stwierdzono zbyt krótkie przewody wentylacyjne w kuchni i łazience. Stwierdzono też, że rura „spiro” jest zbyt małej średnicy, a odcinek poziomy jest dłuższy niż pionowy. Pod czapą komina odpowietrzenie kanalizacji. Komin i przewody nasiąkają siarczanami. Wentylacja mechaniczna jest do likwidacji. Konieczne jest wykonanie nawiewników okiennych i przedłużenie przewodów kominowych. Przewody kominowe były drożne. Okna w lokalu były zbyt szczelne. Brak dowodu, aby przed dniem 21 stycznia 2014 r. pozwana zlecała kontrolę przewodów kominowych w lokalu powodów i to pomimo tego, że pismem z dnia 11 lutego 2013 r., a następnie w dniu 10 grudnia 2013 r., była informowana o nieprawidłowościach w tym zakresie – zgruzowaniu wentylacji na poziomie od połowy ściany w kuchni i łazience. W okresie pomiędzy lutym 2013 r., a styczniem 2014 r. doszło do dwukrotnego zalania lokalu, co nie wątpliwie miało wpływ na jego stan. Remont pokrycia dachowego i docieplenie ściany nastąpiło dopiero w lipcu 2014 r.

Reasumując powyższe rozważania wskazać należy, że pozwana wspólnota mieszkaniowa nie wywiązywała się należycie z obowiązku utrzymania budynku w należytych stanie technicznym. Z obowiązku tego nie zwalnia bowiem wspólnota mieszkaniowej ani fakt, że lokal powstał na skutek adaptacji powierzchni strychu dokonanej przez Gminę M. S. i że być może adaptacja ta nie była zgodna ze sztuką budowlaną, ani tym bardziej fakt braku środków finansowych na naprawę pokrycia dachowego.

Strona powodowa udowodniła, że na skutek nienależytego wykonania obowiązku utrzymania budynku w należytym stanie poniosła szkodę majątkową, która wyraża się w kosztach doprowadzenia lokalu do stanu umożliwiającego zamieszkiwanie w nim.

Z dokumentów złożonych przez stronę powodową, a powstałych na podstawie wizji przeprowadzonych w lokalu jednoznacznie wynika, że 16 stycznia 2013 roku stwierdzono w pokoju, kuchni i łazience liczne wykwyty grzybicze, czarne naloty pleśni przy oknach, w kuchni liczne ślady wcześniejszych zalań z dachu oraz napuchnięte warstwy farby i odpadająca farba (pismo z dnia 11 lutego 2013 r. k. 323). Następnie podczas ponownej wizji w lokalu w listopadzie 2013 roku stwierdzono pogorszenie stanu lokalu – to już nie są zwykłe plamy, ale rozległe ciągi zielonej i czarnej pleśni z 2 cm warstwą grzybiczą zarastającą sufity w pomieszczeniach (pismo z dnia 10 grudnia 2013 r. k. 324). Podczas wizji w lokalu numer (...) stwierdzono w pokojach na styku ściany z sufitem zagrzybienie i pleśń, o czym informowano w piśmie z dnia 5 maja 2014 r. (k. 124). Pozwana nie zaprzeczyła prawdziwości i wiarygodności tych dokumentów, ani też nie zaoferowała żadnego dowodu, który pozwoliłby na poczynienie odmiennych ustaleń co do stanu lokalu.

Wbrew stanowisku pozwanej nie sposób uznać, aby powodowie przyczynili się do powstania szkody w lokalu w powyższym zakresie.

W judykaturze przyjęte jest, że przyczynieniem się poszkodowanego do powstania szkody jest każde jego zachowanie pozostające w normalnym związku przyczynowym ze szkodą, za którą ponosi odpowiedzialność inna osoba. Przy czym zachowanie się poszkodowanego musi stanowić adekwatną współprzyczynę powstania szkody lub jej zwiększenia, czyli włączać się jako dodatkowa przyczyna szkody. Przesłanką stosowania przepisu art. 362 k.c. stwarzającą możliwość obniżenia odszkodowania jest taki związek pomiędzy działaniem lub zaniechaniem poszkodowanego a powstałą szkodą (zwiększeniem się jej rozmiarów), że bez owej aktywności poszkodowanego bądź w ogóle nie doznałby on szkody, albo też wystąpiłaby ona w mniejszym rozmiarze (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 września 2014 r., sygn. akt III CSK 248/13, , wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 października 2008 r., sygn. akt IV CSK 228/08, niepubl.). U podłoża tej konstrukcji leży założenie, że jeżeli sam poszkodowany swoim zachowaniem wpłynął na powstanie lub zwiększenie szkody, słusznym jest, by poniósł konsekwencje swego postępowania. Wskazać przy tym należy, że przyczynienie ma charakter obiektywny, odnoszący się do czysto kauzalnych powiązań pomiędzy zachowaniem poszkodowanego a szkodą, natomiast elementy subiektywne (np. wina lub nieprawidłowość zachowania) występują dopiero na etapie miarkowania wysokości świadczenia, jako „stosowne okoliczności” wskazane w art. 362 k.c.

Pozwana upatruje faktu przyczynienia się powodów do powstania szkody w ustaleniu przez mistrza kominarskiego A. P. podczas kontroli przewodów kominowych przeprowadzonej w styczniu 2014 r., że powodowie nieprawidłowo zamontowali wentylację mechaniczną oraz że okna są zbyt szczelne, co skutkuje nieprawidłową wentylacją lokalu. Wskazać jednakże należy, że z treści opinii kominarskiej wynika, że nieprawidłowości w zakresie wentylacji w lokalu wynikały nie tylko z powyższych faktów, ale również i faktu, że przewody wentylacyjne w kuchni i łazience były zbyt krótkie. Stwierdzono też, że rura „spiro” jest zbyt małej średnicy, a odcinek poziomy jest dłuższy niż pionowy. Pod czapą komina odpowietrzenie kanalizacji. Komin i przewody nasiąkają siarczanami. Powodowie wyjaśnili, że dokonali montażu wentylacji, ponieważ w lokalu nie było żadnej innej wentylacji – wentylacja w kuchni i w łazience była zgruzowana. Strona pozwana nie udowodniła tymczasem, aby przeprowadzała okresowe kontrole przewodów kominowych w lokalu i aby wentylacja w lokalu działała prawidłowo, i w związku z tym nie zachodziła potrzeba zamontowania wentylacji mechanicznej i uszczelnienia okien. Podkreślić przy tym należy, że wspólnota mieszkaniowa odpowiada również i za należyty stan wentylacji w lokalach, a jak już wyżej wskazano nie zostało udowodnione, aby przed styczniem 2014 r. przeprowadzono jakąkolwiek kontrolę w lokalu powodów i to pomimo tego, że stwierdzano po każdym zalaniu nie tylko ślady świeżych zalań, ale również i wykwyty pleśni.

Stosownie do treści przepisu art. 361 k.c. należne poszkodowanemu świadczenie odszkodowawcze winno odpowiadać kosztom przywrócenia stanu sprzed powstania szkody. W okolicznościach faktycznych – doprowadzenia lokalu

należącego do powodów do stanu umożliwiającego zamieszkiwanie w nim. Powodowie koszty te określili na kwotę 16 317,16 zł, którą mieli ponieść z tytułu remontu lokalu.

Na podstawie zgromadzonych w sprawie dowodów (zeznań powodów w charakterze strony oraz zeznań złożonych przez M. K. (2) w charakterze świadka, a także dokumentów obrazujących stan lokalu na 2013 r. po ostatnim zalaniu i 2014 r. przed remontem), Sąd na podstawie opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa B. S. ustalił, że niezbędny zakres prac mających na celu usunięcie szkody obejmował:

1. pokój duży: zabicie tynku ściany podłużnej (zewnątrznej i ściany z oknami) i sufitu, osuszenie ścian i stropu nad lokalem, odgrzybianie, wykonanie nowego tynku, wykonania gładzi gipsowych, malowanie całego pomieszczenia,
2. pokój mały: zabicie tynków ścian zewnętrznych i sufitu, osuszenie ścian i stropu nad lokalem, odgrzybianie, wykonanie nowego tynku, wykonania gładzi gipsowych, malowanie całego pomieszczenia,
3. kuchnia: zabicie tynku ściany nad oknem, odgrzybianie, wykonanie nowego tynku, wykonania gładzi gipsowych, malowanie całego pomieszczenia,
4. łazienka: zabicie tynku sufitu na powierzchni około 30%, osuszenie stropu nad lokalem, odgrzybianie, wykonanie nowego tynku, wykonania gładzi gipsowych całego sufitu, malowanie całego pomieszczenia.

Sąd, na podstawie opinii biegłego B. S., ustalił koszty wykonania powyższych prac na kwotę 10 800,77 zł. Biegły wyjaśnił, że zakres robót niezbędnych do przywrócenia lokalu do stanu sprzed powstania szkody uwzględnionych w sporządzonym przez niego kosztorysie został ustalony na podstawie zakresu udokumentowanej w aktach sprawy szkody, dokonanych przez biegłego obmiarów robót, przyjętej technologii prac naprawczych oraz w oparciu o doświadczenie zawodowe biegłego. Wysokość natomiast cen rynkowych została ustalona na podstawie powszechnie stosowanego w budownictwie wydawnictwa (...) – „Informacja o cenach czynników produkcji (...) dla I kwartału 2016 r. dla miasta S.. Kosztorys został sporządzony przez biegłego na podstawie powszechnie stosowanych katalogów – Katalogów Nakładów Rzeczowych, Katalogów Nakładów Pracy oraz Normy Nakładów Rzeczowych Na (...).

W odniesieniu do zarzutów podniesionych przez stronę powodową biegły wyjaśnił, że na podstawie kosztorysu złożonego przez tą stronę nie jest możliwe przyjęcie algorytmu oraz cen czynników produkcji. Zakres rzeczowy oraz przedmiary robót są nieprecyzyjne. Jest to kosztorys ofertowy i nie jest wyliczeniem wartości prac zmierzających do przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego. Nadto kosztorys ten nie spełnia warunków określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzenia kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno – użytkowym (Dz. U. z 8 czerwca 2004 r.). W odniesieniu natomiast do zarzutów podniesionych przez stronę pozwaną biegły wyjaśnił, że przy likwidacji stwierdzonej w lokalu szkody nie wykonuje się prac naprawczych w ograniczonym zakresie (jak np. malowanie tylko powierzchni naprawianej,) ale maluje się całą powierzchnię.

W ocenie Sądu stanowisko przedstawione przez biegłego co do tego, że koszty materiałów i robocizny powinny być ustalone na poziomie średnich cen obowiązujących w dacie naprawienia szkody na rynku lokalnym, zasługuje na uwzględnienie. Koszty te bowiem umożliwiły powodowi przeprowadzenie remontu skutkującego przywróceniem lokalu do stanu sprzed powstania szkody. Pozwany sprawca szkody nie może być bowiem obciążany kosztami z tego tytułu ponad kwotę wystarczającą do usunięcia skutków wieloletniego zalewania lokalu. Kwotą wystarczającą do przywrócenia lokalu do stanu sprzed powstania szkody jest kwota 10 800,77 zł.

Pomiędzy szkodą w lokalu powodów, a zwinionym zaniechaniem wykonania przez wspólnotę mieszkaniową obowiązków w zakresie utrzymania budynku w należyтым stanie technicznym zachodzi adekwatny związek przyczynowy. Gdyby prawidłowo uszczelniono dach w 1996 r., kiedy pojawiła się pierwsza informacja o zalewaniu lokalu powodów na skutek jego nieszczelności, a następnie dokonywano okresowych kontroli przewodów kominowych i wentylacji w lokalu powodów, nie dochodziłoby do jego regularnego zalewania i dalszych skutków

w postaci powstawania zacieków, pleśni. O istnieniu tego związku przyczynowego świadczy fakt, że po wykonaniu remontu dachu, dociepleniu ściany i poprawieniu przewodów kominowych powodowie nie zgłaszali kolejnych zalań.

Nie sposób było uznać za uzasadniony zgłoszonego przez pozwaną zarzutu przedawnienia roszczenia.

Powodowie wywodzą roszczenie z czynu niedozwolonego. Zgodnie z art. 422¹ § 1 k.c. roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym ulega przedawnieniu z upływem lat trzech od dnia, w którym poszkodowany dowiedział się albo przy zachowaniu należytej staranności mógł się dowiedzieć o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia. Jednakże termin ten nie może być dłuższy niż dziesięć lat od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę. Na podstawie § 2 tego przepisu jeżeli szkoda wynika ze zbrodni lub występku, roszczenie o naprawienie szkody ulega przedawnieniu z upływem lat dwudziestu od dnia popełnienia przestępstwa bez względu na to, kiedy poszkodowany dowiedział się o szkodzie i o osobie obowiązanej do jej naprawienia.

Przedmiotem sporu była szkoda w lokalu, która powstała w październiku 2013 r., kiedy ubezpieczyciel po zalaniu odmówił wypłaty świadczenia. Z dokumentów złożonych przez stronę powodową wynika, że szkoda miała miejsce:

a) w marcu 2013 r. (protokół wizji k. 30 – wykwyty i plamy zalaniowe) – przyznano wówczas powodom odszkodowanie z ubezpieczenia w kwocie 1 062,44 zł (k. 62) a następnie

b) w październiku 2013 r. (protokół wizji k. 56 – wykwyty i plamy).

Po zalaniu lokalu, które miało miejsce w październiku 2013 r. ubezpieczyciel odmówił wypłaty świadczenia (decyzja na k. 63). Szkoda ujawniła się zatem w październiku 2013 r., potem jedynie stan stwierdzony w tej dacie ulegał pogłębieniu (ogłędziny z 21.02.2014 r. k. 40). W październiku 2013 r. powodowie dowiedzieli się zatem i o szkodzie i o osobie zobowiązanej do jej naprawienia i od tej daty należy liczyć bieg terminu przedawnienia. Termin przedawnienia roszczenia o naprawienie szkody co do zasady upłynąłby zatem w październiku 2016 r. Przy czym, zgodnie z art. 91 a ustawy Prawo budowlane kto nie spełnia, określonego w art. 61, obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należyłym stanie technicznym, użytkuje obiekt w sposób niezgodny z przepisami lub nie zapewnia bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego, podlega grzywnie nie mniejszej niż 100 stawek dziennych, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku. Powyższy czyn może być popełniony przez działanie, ale także, co być może będzie miało miejsce najczęściej, przez zaniechanie podjęcia działań odpowiednich do wykonania wymienionych wyżej obowiązków, przykładowo niewykonanie obowiązkowych w zakresie okresowych kontroli lub koniecznych napraw albo usunięcia braków. Z cytowanego już przepisu art. 61 pkt 1) ustawy Prawo budowlane wynika, że właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5. Art. 5 ust. 2 Prawa budowlanego stanowi, że obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyłym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w ust. 1 pkt 1-7. Ocena, czy czyn niedozwolony może wypełniać znamiona czynu zabronionego może być, na potrzeby ustalenia długości terminu przedawnienia, dokonywana w sprawie o naprawienie szkody.

Pozwana wspólnota mieszkaniowa nie wywiązała się z obowiązku utrzymania budynku w należyłym stanie. Nie sposób uznać, aby pozwana wspólnota mieszkaniowa działała celowo i miała zamiar bezpośredni nieprzestrzegania nakazanego w art. 61 obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należyłym stanie technicznym, niemniej jednak w świetle okoliczności faktycznych sprawy, uznać należało, że mogła to przewidywać. Już od stycznia 1997 r. ujawniło się, że pokrycie dachowe w budynku przy ul. (...) w S. jest nieszczelne, a zatem budynek nie znajduje się w należyłym stanie technicznym. W 2006 r. zlecono prace w zakresie docieplenia jednej ściany zewnętrznej budynku. Istotne czynności zostały podjęte na początku 2014 r. na skutek interwencji Powiatowego Inspektora Sanitarnego w S.. W świetle powyższego można było przyjąć dłuższy termin przedawnienia wyznaczony na mocy cytowanego powyżej przepisu art. 422¹ k.c.

Niezależnie od powyższego wskazać należy, że podniesienie zarzutu przedawnienia roszczenia należałoby w okolicznościach faktycznych sprawy uznać za nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c. Szkoda powstała w lokalu jest wynikiem zaniechań w wykonywaniu obowiązków w zakresie utrzymania budynku w należyłym stanie. Powodowie, pomimo niewątpliwego poniesienia szkody, nie uzyskali środków na poczet kosztów doprowadzenia lokalu do stanu sprzed powstania szkody i ostatecznie zdecydowali się na przeprowadzenie remontu lokalu na własny koszt, a następnie na dochodzenie zwrotu wydatkowanych na ten cel środków na drodze sądowej. Podjęcie decyzji o wykonaniu remontu przed uzyskaniem na ten cel środków wynikało z faktu, że dalsze zamieszkiwanie w lokalu nie było możliwe. Przeprowadzenie zaś remontu po upływie ponad dwóch lat od stwierdzenia szkody wynikało z braku środków na ten cel. Po zalaniu lokalu w październiku 2013 r. powodowie nie otrzymali odszkodowania od ubezpieczyciela. W tym stanie rzeczy powołanie się przez wspólnotę mieszkaniową na przedawnienie roszczenia stoi w sprzeczności z zasadami słuszności. Nie sposób bowiem zaakceptować faktu, aby podmiot, który nie wykonywał obowiązku w zakresie usunięcia przyczyny szkody, zwolnił się z obowiązku jej naprawienia tylko z tego powodu, że poszkodowany dokonał usunięcia skutków szkody krótko przed upływem terminu przedawnienia i wytoczył powództwo o zapłatę po upływie 5 miesięcy od upływu terminu przedawnienia.

Mając powyższe na uwadze, Sąd w punkcie I. wyroku zasądził solidarnie na rzecz powodów od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) – front w S. kwotę 10 800,77 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23 marca 2017 r. do dnia zapłaty i oddalił powództwo w stosunku do tego podmiotu w pozostałym zakresie (punkt II. wyroku). W punkcie III. wyroku Sąd oddalił powództwo w stosunku do pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S..

Roszczenie o odsetki ustawowe za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego znajduje oparcie w treści art. art. 359 § 1 k.c. i art. 481 § 1 i 2 k.c. Zgodnie z treścią przepisu art. 481 § 1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Dłużnik popada w opóźnienie jeśli nie spełnia świadczenia pieniężnego w terminie, w którym stało się ono wymagalne także wtedy, gdy kwestionuje istnienie lub wysokość świadczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2003 r., sygn. II CK 146/02). W odniesieniu do roszczeń odszkodowawczych z czynów niedozwolonych obowiązuje ogólna reguła, wynikająca z art. 455 k.c., zgodnie z którą świadczenia te powinny być spełnione przez sprawcę szkody bezpośrednio po wezwaniu go o zapłatę.

W rozpoznawanej sprawie powodowie wezwali pozwaną wspólnotę mieszkaniową do zapłaty pismem z dnia 30 marca 2016 r. Uzasadnione jest zatem żądanie zapłaty odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia od dnia wniesienia pozwu, tj. 23 marca 2017 r.

Stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów złożonych przez obydwie strony co do prawdziwości i wiarygodności których nie było zastrzeżeń oraz na podstawie zeznań świadków P. K., A. P., A. B., B. W., U. G. i T. M. oraz zeznań powodów M. K. (1) i A. K. oraz D. Ż. za pozwaną spółkę, które były w ocenie Sądu wiarygodne.

Ustalenia faktyczne w zakresie wymagającym wiadomości specjalnych Sąd poczynił na podstawie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa B. S.. Biegły sporządził opinię zgodnie ze zleceniem Sądu, a żadna ze stron nie podważyła skutecznie prawdziwości, ani wartości dowodowej dokumentów zawartych w aktach sprawy, na których biegły oparł swoje ustalenia co do zakresu robót koniecznych do przywrócenia lokalu do stanu sprzed powstania szkody, a i Sąd nie stwierdził okoliczności podważających ich wartość dowodową. Nadto biegły wyjaśnił, że miał na uwadze dokonane przez siebie obmiary robót podczas oględzin lokalu, obowiązującą technologię prac naprawczych oraz swoje doświadczenie zawodowe. Ustalając natomiast koszt materiałów budowlanych oraz stawki za godzinę prac biegły kierował się obowiązującymi w tym zakresie normami. Podniesione zatem przez strony zastrzeżenia do opinii zostały przez biegłego w wystarczającym stopniu wyjaśnione. Dlatego też Sąd mając na uwadze, że opinia została sporządzona zgodnie ze zleceniem, a także że jej treść wskazuje, że twierdzenia i wnioski biegłego znajdują oparcie w

materiale dowodowym sprawy i nie stoją w sprzeczności z zasadami logiki, uznał złożoną opinię i opinie uzupełniające za przydatne do poczynienia ustaleń faktycznych w sprawie.

O kosztach procesu pomiędzy powodami a pozwaną Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) – front w S. Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 100 k.p.c., który stanowi, że w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczącej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu.

Powodowie ponieśli następujące koszty procesu: 816 złotych tytułem opłaty od pozwu, 1 000 zł tytułem zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego sądowego, 3 600 złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika w osobie adwokata oraz 17 złotych tytułem opłaty skarbowej za złożenie dokumentu pełnomocnictwa procesowego, czyli łącznie 5 433 złotych.

Pozwana wspólnota mieszkaniowa poniosła następujące koszty procesu: 3 600 złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika w osobie radcy prawnego oraz 17 złotych tytułem opłaty skarbowej za złożenie dokumentu pełnomocnictwa procesowego, czyli łącznie 3 617 złotych.

Koszty procesu wyniosły zatem 9 050 zł (5 433 zł + 3 617 zł).

Żądanie pozwu zostało uwzględnione w zakresie kwoty stanowiącej 66,19% dochodzonego roszczenia, a zatem powodowie powinni ponieść 33,81% kosztów, tj. kwotę 3 059,80 zł. Skoro ponieśli z tego tytułu 5 433 zł należy im się zwrot 2 373,20 zł (5 433 zł – 3 059,80 zł). Pozwana powinna ponieść 66,19% kosztów, czyli 5 990,19 zł.

Mając powyższe na uwadze, Sąd w punkcie IV. wyroku zasądził od pozwanej wspólnoty mieszkaniowej na rzecz powodów solidarnie koszty procesu w kwocie 2 373,20 zł.

O kosztach procesu pomiędzy powodami a pozwaną (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. Sąd orzekł zgodnie z wyrażonymi w przepisie art. 98 § 1 k.p.c. zasadami odpowiedzialności za wynik procesu oraz zwrotu kosztów celowych. Powództwo zostało oddalone w stosunku do tej pozwanej, a zatem powodowie zobowiązani są zwrócić spółce poniesione przez nią koszty procesu. Na koszty te składa się wynagrodzenie pełnomocnika w osobie adwokata w kwocie 3 600 zł, zgodnie z przepisem § 2 pkt 5 rozporządzenia z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz opłata skarbową od złożonego dokumentu pełnomocnictwa procesowego.

Mając powyższe na uwadze, Sąd w punkcie V. wyroku zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanej (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. kwotę 3 617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W punkcie VI. wyroku Sąd oddalił wniosek interwenienta ubocznego (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. mając na uwadze treść przepisu art. 107 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem interwenient uboczny, do którego nie mają zastosowania przepisy o współuczestnictwie jednolitym, nie zwraca kosztów przeciwnikowi strony, do której przystąpił. Sąd może jednak przyznać od interwenienta na rzecz wygrywającego sprawę przeciwnika strony, do której interwenient przystąpił, zwrot kosztów wywołanych samoistnymi czynnościami procesowymi interwenienta. Sąd może także przyznać interwenientowi koszty interwencji od przeciwnika obowiązanego do zwrotu kosztów.

Zgodnie z treścią cytowanego przepisu sąd może przyznać interwenientowi koszty interwencji od przeciwnika strony do której przystąpił, jeżeli jest on zobowiązany do zwrotu tych kosztów. Już samo brzmienie przepisu wskazuje, że nie istnieje obligatoryjny obowiązek zwrotu kosztów interwencji. Strona przeciwna tej, do której interwenient przystąpił swoim działaniem wprost takich kosztów bowiem nie wywołała. Nie miała także wpływu na chęć udziału interwenienta w procesie. Koszty należą się interwenientowi generalnie wtedy, gdy na skutek jego starań strona, obok której działa wygrała proces (wyrok SA w Szczecinie z dnia 02.04.2019 r., I ACa 531/18). Tak sytuacja nie miała miejsca w okolicznościach faktycznych sprawy. Stanowisko procesowe interwenienta ubocznego ograniczyło się do

podtrzymania zarzutów podniesionych przez pozwaną (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.. W tym stanie rzeczy brak było podstaw do zasądzenia kosztów procesu na rzecz tego podmiotu.

Skarb Państwa – Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie wydatkował w niniejszej sprawie następujące kwoty:

- 521,54 zł tytułem kosztów dojazdu świadka na rozprawę,
- 318,87 zł tytułem zwrotu utraconego zarobku świadka,
- 493,19 zł tytułem wynagrodzenia biegłej sądowej T. W.,
- 15 011 zł tytułem wynagrodzenie biegłego sądowego B. S..

Nieuiszczone koszty sądowe wynoszą 16 344,60 zł.

O nieuiszczonych kosztach sądowych Sąd orzekł zgodnie z przepisem art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, który stanowi, że kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu. Powodowie winni zatem ponieść 33,81% kosztów sądowych, tj. kwotę 5 526,10 zł (16 344,60 zł x 33,81%), a pozwana wspólnota mieszkaniowa – 66,19% tych kosztów, tj. kwotę 10 818,49 zł (16 344,60 zł x 66,19%).

Mając powyższe na uwadze, Sąd odpowiednio w punkcie VII. i VIII. wyroku nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie:

- od powodów solidarnie kwotę 5 526,10 zł,
- od pozwanej wspólnoty mieszkaniowej kwotę 10 818,49 zł.