

Sygn. akt I ACa 701/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 grudnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Magdalena Pankowicz
Sędziowie	:	SA Krzysztof Chojnowski (spr.) SA Jarosław Marek Kamiński
Protokolant	:	Iwona Aldona Zakrzewska

po rozpoznaniu w dniu 21 grudnia 2012 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. S. i K. S.**

przeciwko **P. B.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 29 czerwca 2012 r. sygn. akt I C 1399/09

zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I i oddala powództwo.

UZASADNIENIE

Powód W. S. wnosił o zobowiązanie pozwanego P. B. aby na własny koszt dokonał przywrócenia do stanu poprzedniego stropodachu wentylowanego znajdującego się nad lokalem mieszkalnym numer (...) w budynku położonym przy ulicy (...) w B. w terminie 30 dni od daty uprawomocnienia się wyroku, a także o zasądzenie od pozwanego P. B. kwoty 30.000 złotych tytułem zwrotu kosztów remontu lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku położonym przy ulicy (...) w B. poprzez jego osuszenie, odgrzybienie i wymianę tynków. Jednocześnie powodowie W. S. i K. S. wnosili o zasądzenie solidarnie od pozwanego P. B. kwoty 39.000 złotych tytułem zwrotu kosztów wynajmu lokalu zastępczego w okresie od lipca 2007 roku do stycznia 2010 roku, kwoty 4.000 złotych tytułem zwrotu kosztów dowozu ich dzieci do szkół, kwoty 60.000 złotych tytułem utraconych korzyści z uwagi na niemożność przeznaczenia na prowadzoną przez nich działalność gospodarczą pieniędzy wydatkowanych na wynajem lokalu zastępczego. Powódka K. S. wносиła też o zasądzenie od pozwanego P. B. kwoty 50.000 złotych tytułem zadośćuczynienia za utratę zdrowia oraz krzywdy

moralne. Powodowie domagali się zasądzenia wszystkich kwot z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Pozwany P. B. wnosił o oddalenie powództwa w całości.

Wyrokiem częściowym z dnia 29 czerwca 2012 roku Sąd Okręgowy w Białymstoku zasądził od pozwanego P. B. na rzecz powoda W. S. kwotę 14.822 złote z odsetkami ustawowymi od dnia 2 września 2009 roku do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów remontu, oddalił powództwo o zapłatę za remont mieszkania w pozostałym zakresie i oddalił powództwo o przywrócenie stropodachu wentylowanego do stanu poprzedniego.

Rozstrzygnięcie to Sąd I instancji oparł na następujących ustaleniach i wnioskach:

W dniu 6 września 1994 roku powód W. S. nabył od Przedsiębiorstwa Budowlanego (...) w B. lokal mieszkalny numer (...) w budynku położonym przy ulicy (...) w B.. Lokal ten położony jest na ostatniej kondygnacji budynku. W lokalu tym powód zamieszkał z żoną K. i córką D.. Z kolei w dniu 16 stycznia 1995 roku J. P. (1) i jego żona A. P. (1) nabyli od Przedsiębiorstwa Budowlanego (...) w B. lokal mieszkalny numer (...) w budynku położonym przy ulicy (...) w B.. W. S., podobnie jak i J. P. (1) i jego żona A. P. (2) nabyli też udział w częściach wspólnych budynku mieszkalnego oraz udział w prawie użytkowania wieczystego działek gruntu, na których został wzniesiony ten budynek.

Na etapie budowy budynku mieszkalnego przy ulicy (...) w B. wykonawca przygotował dwa miejsca pod tarasy poprzez wykończenie konstrukcji bloku dachem. Dach był tzw. stropodachem wentylowanym, którego konstrukcja bez naruszania stabilności termicznej budynku miała odprowadzać skondensowaną parę wodną migrującą z poszczególnych kondygnacji w kierunku kondygnacji ostatniej. Jedno z takich miejsc znajdowało się bezpośrednio nad lokalem mieszkalnym powoda numer (...). Na etapie projektowania bloku urządzenie tarasu nie było uwzględnione, ale było to zgodne z założeniami konstrukcyjnymi budynku mieszkalnego. W ramach przygotowania miejsca pod tarasy wykonano balustradę oraz wyjścia na tarasy z każdego z położonych przy nim mieszkań. Pozostały zakres prac przystosowujących dach do urządzenia tarasów oraz samo ich wykonanie należały do przyszłych użytkowników. Jedno z miejsc przeznaczonych pod taras przylegało do dwupoziomowego mieszkania numer (...), którego właścicielami byli J. P. (1) i jego żona A. P. (2). Około 2001 roku J. P. (2) wykonał taras dokonując przebudowy dachu, która polegała m.in. na zmianie stropodachu wentylowanego na stropodach pełny.

Po dokonanej przez J. P. (2) przebudowie dachu i urządzeniu tarasu, w lokalu mieszkalnym powoda numer (...) na ścianach i sufitach pojawiły się plamy i zacieki. J. P. (1) co najmniej raz przeprowadził na swój koszt remont całego mieszkania powoda, który obejmował m.in. odmalowanie i przeszpachlowanie sufitów.

Na podstawie umowy z dnia 25 kwietnia 2005 roku J. P. (1) i A. P. (2) zbyli na rzecz pozwanego P. B. i jego żony B. B. (1) lokal mieszkalny numer (...) w budynku położonym przy ulicy (...) w B. wraz z garażem i udziałem w prawie użytkowania wieczystego działek gruntu, na których został wzniesiony budynek oraz udziałem w częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Zbywający udzielili gwarancji na okres 1 roku od daty wydania lokalu na wykonane przez nich we własnym zakresie prace budowlane dotyczące urządzenia tarasu, na szczelność tarasu, wykonaną izolację oraz oświadczyli, iż w wypadku powstania szkód zobowiązują się do natychmiastowego usunięcia tych szkód i pokrycia kosztów. Podobnie jak poprzedni właściciele lokalu mieszkalnego numer (...), pozwany wraz z żoną nie nabyli na wyłączną własność tarasu przylegającego do ich mieszkania. Z racji jego położenia byli jedynie jego wyłącznymi użytkownikami.

Powód, który stan swego mieszkania wiązał z wykonaniem tarasu, na który wychodziło się z lokalu mieszkalnego numer (...) zwracał się do nowego właściciela tego lokalu, pozwanego P. B. o usunięcie usterek w lokalu mieszkalnym numer (...). Inicjował również różne kontrole w swoim mieszkaniu. W dniu 12 maja 2006 roku w lokalu mieszkalnym powoda była pielęgniarka środowiskowa, która udała się tam na prośbę lekarza rodzinnego w celu sprawdzenia warunków higienicznych, bowiem małaletnia D. S. często chorowała na schorzenia dróg oddechowych. Stwierdziła ona, że mieszkanie państwa S. było świeżo po remoncie, jednakże na ścianach i suficie zwłaszcza w pokoju i kuchni widoczne były duże zacieki, przebarwienia, puchnące pęcherze i odpryski farby. Pomimo otwartych okien w

mieszkanii czuó byó wilgóó. Tego samego dnia oglódziny lokalu mieszkalnego powoda przeprowadzió teó Paóstwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w B.. Z protokoóu kontroli sanitarnej wynika, óe w pokoju od strony balkonu na ócianie zewnótrznej i na suficie na powierzchni ok. 3 m² póóóona byó warstwa ówieóego tynku, obok widoczne zaó byó zóuszczenia farby, ubytki i kruszócy sió tynk. Przy drzwiach wyjóciowych na balkon znajdowały sió zbutwiaóe, óuszczácy sió listwy drewniane przy futrynie. W pokoju od strony balkonu w czóóci sypialnej w naroóu i nadproóu okiennym daó sió zaobserwowaó ciemno-brunatne miejscami óóóte naloty w postaci plam, warstwy farby i tynku odstawaóy od podóóoóa tworzócy wybrzuszenia. W kuchni od strony óazienki na suficie i w naroóu óciany znajdowały sió plamy koloru óóótego. W óazience na suficie przy kominie wentylacyjnym byó miejscowe zacieki i óóóte plamy. We wnóóe zabudowanej szafó w czóóci sypialnej pokoju od strony balkonu na suficie widoczna byó óuszczáca sió farba. Powód wezwaó pozwanego do naprawy usterek lokalu mieszkalnego numer (...) powstaóych w czasie przebudowy tarasu znajdujúcego sió nad tym lokalem wskazujúc, óe ustěrki te wystópujú od momentu przebudowy tarasu, która to przebudowa jest bezpóórednió przyczynó wystópienia zacieków i plam na powierzchni sufitu, ócian oraz na elewacji zewnótrznej i suficie balkonowym, a nadto podnióó, óe zmiany te nasilájá sió po wystópieniu opadóów deszczu, a takóe w czasie wiosennych roztopóów.

Z wniosku W. S. zostaó wszczóte póóóepowanie administracyjne w sprawie przebudowy dachu i wykonania tarasu. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w B. uzyskaó w Urzódzie Miejskim w B. informacjú, óe roboty budowlane (przebudowa) nie zostaó zgóóoszone w organie architektoniczno-budowlanym. Przebudowa dachu i wykonanie tarasu przez pierwszych wóóasciela lokalu mieszkalnego numer (...) stanóóy samowóóe budowlaná. W oparciu o ekspertyóe sporzódzonó przez inóyniera J. W., z której wynikaóo, óe wykonany taras spóónia warunki i stany graniczne noónoóci i uóytkowalnoóci i która wyóóczala moóliwoóó powiázanania zacieków w mieszkaniu numer (...) z wadliwoóóó konstrukcji i szczelnoóci stropodachu i tarasu, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w B. decyzjú z dnia 14 lutego 2007 roku, znak NB.I.BR- (...) -5/06 odmóówió nakazania P. B. i B. B. (1) wykonania stropodachu wentylowanego w czóóci obejmujácej fragment dachu z urzódzonym tarasem. Wojewóódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w B. decyzjú z dnia 27 czerwca 2007 roku, znak (...) .TM. (...) -81/07 uchyliló decyzjú Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w B. z dnia 14 lutego 2007 roku i przekazaó sprawó do ponownego rozpoznania. Nastópnie wyrokiem z dnia 22 listopada 2007 roku w sprawie (...) SA/Bk 634/07 Wojewóódzki Sáó Administracyjny w B. oddaliló skargó P. B. na decyzjú Wojewóódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w B. z dnia 27 czerwca 2007 roku.

W zwiázkó z niekorzystnymi warunkami mieszkaniowymi powodowie wraz z maóoóetnió D. oraz drugó córkó opuóció lokal mieszkalny numer (...) w budynku przy ulicy (...) w B. i w paódzierniku 2007 roku zamieszkaó w wynajóóonym lokalu. Do dnia dzisiejszego powodowie nie wróóili do swego lokalu mieszkalnego.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w B. decyzjú z dnia 3 grudnia 2010 roku, znak NB.I.BR- (...) -5/06 odmóówió nakazania P. B. i B. B. (1) wykonania stropodachu wentylowanego, w czóóci obejmujácej fragment dachu z urzódzonym tarasem. Wojewóódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w B. decyzjú z dnia 31 stycznia 2011 roku, znak (...) .DT.402-186/10, uchyliló w caóóci decyzjú Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w B. z dnia 3 grudnia 2010 roku i nakazaó P. B. i B. B. (1) likwidacjú samowóónie wykonanego tarasu przynaleónego do mieszkania numer (...) w budynku przy ulicy (...) i wykonanie stropodachu wentylowanego w czóóci obejmujácej fragment dachu budynku zgodnie z dokumentacjú architektoniczno-budowlaná, bóódcó integralná czóóóció decyzji z dnia 5 maja 1994 roku, udzielájácej Przedóóebiorstwu Budowlanemu (...) w B. pozwolenia na dalsze kontynuowanie rozpóóóetej bez pozwolenia budowy budynku mieszkalno-usóugowego przy ulicy (...). Pozwany wykonaó tę decyzjú pomimo, óe zostaóa ona zaskarózona do Wojewóódzkiego Sáóu Administracyjnego w B..

Sáó Okrógowy zaznaczyó, óe okolicznoóci te byó niesporne. Spóó dotyczyó przyczyny pojawienia sió wody w mieszkaniu powoda. W oparciu o opinie biegóego sáóowego z zakresu budownictwa A. M., biegóego sáóowego z zakresu budownictwa J. J. i biegóóych z Wydziaóu Budownictwa i (...) Politechniki (...) Sáó Okrógowy ustalió, óe przyczynó zalewania i zawilgócenia lokalu mieszkalnego powoda byó wadliwe wykonanie tarasu uóytkowanego przez pozwanego. Zdaniem Sáóu I instancji ustalenia tego w najmniejszym stopniu nie podwaóa prywatna ekspertyza zlecona przez pozwanego Instytutowi (...) w W. co do zbadania termogramóów oraz wnioóków wynikájácych z

opinii technicznych opracowanych przez Politechnikę B.. Wnioski wysnute przez pozwanego na podstawie tej prywatnej ekspertyzy zostały w przeważającej mierze zdezaktualizowane przez świadka K. K. (2), który ową ekspertyzę sporządził. Wskazał on bowiem jedynie na okoliczności, które opinię Politechniki B. poprzez zachowanie jeszcze wyższych standardów mogłyby uczynić bardziej wiarygodną i co do zasady opinii tej nie kwestionował. Z kolei konsekwentnie wyrażane zarówno w toku niniejszego postępowania, jak i przed organami administracji publicznej stanowisko rzeczoznawcy J. W. dwukrotnie nie znalazło żadnego uznania w oczach organu wyższej instancji – Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w B., co znalazło odzwierciedlenie w decyzjach administracyjnych, w tym także tej z dnia 31 stycznia 2011 roku co do nakazania likwidacji samowoli budowlanej. Zdaniem Sądu Okręgowego poddaje to w wątpliwość przydatność tego stanowiska w przedmiotowej sprawie. Jednocześnie Sąd I instancji uznał, że za przyjęciem wniosków biegłego sądowego A. M. przemawia również to, że problemy związane z zalewaniem mieszkania powoda wystąpiły dopiero po wykonaniu przez poprzedniego właściciela lokalu mieszkalnego numer (...) przebudowy dachu i urządzeniu tarasu, jak też to, że poprzedni właściciel mieszkania numer (...) z własnej inicjatywy wykonywał rokrocznie remonty w mieszkaniu powoda celem usunięcia skutków przecieków. W ocenie Sądu Okręgowego poprzedni właściciel mieszkania numer (...) wykonywał remonty w mieszkaniu powoda, albowiem miał świadomość przyczynienia się do szkody powoda i czuł się odpowiedzialny za jej wyrządzenie.

W tych okolicznościach Sąd I instancji uznał, że pozwany ponosi odpowiedzialność za szkodę powoda na podstawie art. 415 k.c.

Sąd Okręgowy podkreślił, że pozwany może ponosić odpowiedzialność za szkodę, której źródłem jest wadliwie wykonany taras. Pozwany nie był wprawdzie jego właścicielem, ale bez wątplenia z przyczyn natury faktycznej był jego użytkownikiem. Co więcej, był jego jedynym użytkownikiem, bowiem tylko z jego mieszkania można było wyjść na taras, który zresztą był okolicznością decydującą o zakupie lokalu numer (...). W związku z tym to właśnie na nim spoczywał obowiązek niedopuszczenia, aby korzystanie z tarasu było przyczyną powstania szkód u innych mieszkańców, w szczególności właściciela lokalu znajdującego się pod tarasem. Sąd Okręgowy zaznaczył przy tym, że odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną przez zwierzę, wyrzucenie, wylanie lub spadnięcie przedmiotu, odpowiedzialność związana z zawaleniem się budowli lub oderwaniem jej części, z ruchem przedsiębiorstwa, czy z ruchem pojazdów mechanicznych, została oderwana od własności i nie została powiązana z odpowiedzialnością właściciela. Ustawodawca ustanowił natomiast legitymację bierną po stronie osoby chowającej zwierzę, posiadacza, czy zajmującego pomieszczenie. Przyświecał temu niewątpliwie zamiar przerzucenia ciężaru odpowiedzialności na osobę posiadającą bezpośredni, faktyczny kontakt lub wpływ na rzecz, z którą może być związana ewentualna szkoda. Jedynie osoba posiadająca bezpośredni kontakt z źródłem ewentualnej szkody ma możliwość i tym samym obowiązek jej zapobiegnięcia. Sąd Okręgowy zaznaczył, że kwestia ta była przedmiotem rozważań Sądu Rejonowego w Białymstoku w sprawie I C 978/06 przeciwko P. B., a poglądy Sądu Rejonowego wyrażone w tej sprawie zyskały akceptację Sądu Okręgowego.

Dalej Sąd I instancji wskazał, że ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika zdarzenie wywołujące szkodę – wadliwe wykonanie tarasu – po stronie pozwanego oraz szkoda po stronie powoda /zalane i zawilgocone mieszkanie/, a znaczny stopień zniszczenia owego mieszkania jest skutkiem błędów przy likwidacji stropodachu wentylowanego i zamianie go na stropodach pełny. Z racji tego, że stan tarasu, stanowiącego przyczynę szkód w mieszkaniu powoda, był wynikiem działania poprzedniego właściciela mieszkania, i był przez pozwanego zastany, trudno dopatrzeć się w zachowaniu pozwanego naruszenia konkretnych norm prawa stanowionego. Pojęcie bezprawności pojmuje się w prawie cywilnym szeroko, także jako niezgodność zachowania się sprawcy z porządkiem prawnym, co w szczególności odnosi się do ogólnego zakazu niewyrządzenia szkody drugiemu i co uzasadnia - w konkretnych okolicznościach sprawy - podjęcie niezbędnych czynności zapobiegających możliwości powstania szkody na osobie lub w mieniu. Zachowanie pozwanego, który przez cały okres zamieszkiwania przy ulicy (...), będąc świadomym szkód istniejących w mieszkaniu powoda, nie podjął faktycznie żadnych czynności zmierzających do wyjaśnienia przyczyn szkód, ich likwidacji lub zmniejszenia, naruszało zasady współżycia społecznego, obyczaje dobrosąsiedzkie i stanowiło tym samym zachowanie o cechach bezprawności. Sąd Okręgowy zauważył też, że bierność pozwanego wynikająca z przekonania o innym źródle szkód w mieszkaniu powoda, do lipca 2006 roku (tj. do wydania

pierwszej korzystnej dla pozwanego ekspertyzy w postępowaniu administracyjnym) nie miała żadnej uzasadnionej podstawy, a po dniu 27 czerwca 2007 roku (decyzja Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w B. uchylająca korzystną dla pozwanego decyzję organu niższego rzędu) wiara w słuszność tej postawy powinna być co najmniej zachwiana. Pozwany wiedział również o tym, że jego poprzednik wykonywał remonty w mieszkaniu powoda będąc przekonany, że przyczyna leży po stronie tarasu. Skoro zatem poprzedni właściciel lokalu mieszkalnego numer (...), który wykonał taras, a który z wykształcenia był technikiem budowlanym, był przekonany o przyczynie szkód powoda, to trudno wskazać na jaką wiedzę mógł powoływać się pozwany wyzbywając się takiego przeświadczenia. Bezprawność zachowania pozwanego miała też charakter zawiniony. Pozwany osobiście widział skutki zalewania i zawilgocenia mieszkania powoda, a zatem musiał być również świadomy uciążliwości zamieszkiwania oraz możliwości poniesienia przez powoda szkód majątkowych. Pozostając biernym w istocie godził się na dalszą degradację lokalu mieszkalnego numer (...).

W konsekwencji Sąd I instancji uznał, że pozwany zobowiązany jest do naprawienia szkody wyrządzonej powodowi poprzez zapłatę za remont mieszkania kwoty 14.822 złote, jaką ostatecznie wyliczył biegły sądowy A. M.. O odsetkach od tej kwoty Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. przyjmując, że termin biegu odsetek rozpoczął się od dnia 2 września 2009 roku, tj. od dnia ostatecznego sprecyzowania powództwa co do roszczeń będących przedmiotem wyroku częściowego. W pozostałym zakresie powództwo o zapłatę za remont mieszkania Sąd I instancji oddalił. Sąd Okręgowy oddalił też powództwo o przywrócenie stropodachu wentylowanego do stanu poprzedniego, bowiem orzeczono o tym w decyzji Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w B. z dnia 31 stycznia 2011 roku, a pozwany zrealizował ten obowiązek.

Powyższy wyrok w części uwzględniającej powództwo zaskarżył apelacją pozwany podnosząc:

1) zarzuty faktyczne polegające na sprzeczności istotnych ustaleń Sądu Okręgowego z zebrany materiał dowodowy w sprawie poprzez uznanie, że pozwany ponosi całkowitą odpowiedzialność za zniszczenie mieszkania powodów, a także że poprzez świadome i celowe działanie przyczynił się do zniszczenia mieszkania powodów,

2) zarzuty naruszenia prawa procesowego, a szczególności art. 233 § 1 k.p.c.

a) poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegającej na całkowitym pominięciu:

- opinii rzeczoznawcy inżyniera J. W.,

- ustaleń wynikających z opinii biegłego sądowego A. M. w zakresie wad budynku oraz popełnienia przez biegłego błędów w obliczeniach,

- ustaleń i błędą interpretację opinii Instytutu (...) w W.,

3) zarzut naruszenia prawa materialnego:

a) art. 359 § 1 k.c. oraz art. 481 § 1 i 2 k.c. poprzez obciążenie pozwanego odsetkami ustawowymi od zasądzonej kwoty 14.822 złote od dnia 2 września 2009 roku, a nie od dnia wydania wyroku,

b) art. 415 k.c. poprzez przyjęcie pełnej odpowiedzialności pozwanego za wyrządzenie szkody powodowi, a nie ustalenie odpowiedzialności poprzedniego właściciela mieszkania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Ustalenia faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy poczynione przez Sąd I instancji w zasadniczej części są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne, za wyjątkiem ustaleń co do użytkowania przez pozwanego tarasu znajdującego się nad lokalem mieszkalnym powoda numer (...) w budynku położonym przy ulicy (...) w B.. Z art. 252 k.c. wynika, że rzecz można obciążyć prawem do jej używania i do pobierania jej pożytków (użytkowanie).

Użytkowanie powstaje w drodze umowy, czyli zgodnych oświadczeń woli właściciela rzeczy i użytkownika. Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do ustalenia, że na rzecz pozwanego ustanowione zostało prawo użytkownika tarasu znajdującego się nad lokalem mieszkalnym powoda numer (...) w budynku położonym przy ulicy (...) w B.. W świetle zebranych dowodów uznać należy, że pozwany był posiadaczem samoistnym tego tarasu. Pozwany bowiem faktycznie władał tym tarasem. Z art. 336 k.c. wynika, że ten kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel jest posiadaczem samoistnym, zaś w myśl art. 339 k.c. domniemywa się, że ten kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym.

Pozostałe ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, w szczególności co do przyczyny zawilgocenia lokalu mieszkalnego powoda numer (...) w budynku położonym przy ulicy (...) w B., nie zostały podważone przez skarżącego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut skarżącego dotyczący naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przejawiający się jego zdaniem w braku wszechstronnego rozważenia przez Sąd I instancji materiału dowodowego oraz nienależytej ocenie dowodów z opinii biegłych. Podkreślenia wymaga, że art. 233 § 1 k.p.c. przyznaje sądowi swobodę w ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego, a zarzut naruszenia tego uprawnienia tylko wtedy może być uznany za usprawiedliwiony, jeżeli sąd zaprezentuje rozumowanie sprzeczne z regułami logiki, z zasadami wiedzy, bądź z doświadczeniem życiowym. Sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału zachodzi bowiem jedynie wtedy, gdy powstaje dysharmonia pomiędzy materiałem zgromadzonym w sprawie, a konkluzją, do jakiej dochodzi sąd na jego podstawie. Ze sprzecznością mamy do czynienia wówczas, gdy z treści dowodu wynika co innego niż przyjął sąd, gdy pewnego dowodu nie uwzględniono przy ocenie, gdy sąd przyjął pewne fakty za ustalone, mimo że nie zostały one w ogóle lub niedostatecznie potwierdzone, gdy sąd uznał pewne fakty za nieudowodnione, mimo że były ku temu podstawy oraz, gdy ocena materiału dowodowego koliduje z zasadami doświadczenia życiowego lub regułami logicznego rozumowania, co oznacza, że sąd wyprowadza błędny logicznie wniosek z ustalonych przez siebie okoliczności. Należy przy tym mieć na względzie, iż w granicach swobodnej oceny dowodów sąd zobowiązany jest również do przeprowadzenia selekcji dowodów, tj. dokonania wyboru tych, na których się oparł i ewentualnego odrzucenia innych, którym odmówił wiarygodności. Ponadto, jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, chociażby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd I instancji, ustalając przyczynę zawilgocenia lokalu mieszkalnego powoda numer (...) w budynku położonym przy ulicy (...) w B., trafnie oparł się na opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa A. M., jak też na opiniach biegłego sądowego z zakresu budownictwa J. J. i biegłych z Wydziału Budownictwa i (...) Politechniki (...). Z opinii biegłego sądowego A. M. wynika, że stan degradacji technicznej w lokalu mieszkalnym numer (...) jest głównie wynikiem błędów w wykonaniu tarasu i powstałych stąd przecieków, choć został on spotęgowany istniejącymi niekorzystnymi warunkami cieplnymi przegród budowlanych, a zwłaszcza ich połączeniami nie spełniającymi obecnych standardów. Treść tej opinii jest zbieżna z opinią biegłego sądowego J. J., w której stwierdzono, że przyczyną zalewania lokalu mieszkalnego numer (...) jest wadliwe wykonanie tarasu, który nie spełniał zarówno warunków szczelności, jak i zabezpieczenia przed kondensacją pary wodnej, zaś fakt powstawania mostka cieplnego nadproża aczkolwiek ma wpływ na przemarzanie owego nadproża, to jednak efekty istniejące w lokalu mieszkalnym numer (...) nie mają związku z tym zjawiskiem na tym etapie. Także biegli z Wydziału Budownictwa i (...) Politechniki (...) wskazali, że przyczyną zalewania lokalu mieszkalnego numer (...) było wadliwe wykonanie tarasu.

Opinia biegłego podlega, jak i inne dowody, ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz odróżniają je szczególne kryteria oceny. Stanowią je zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków.

W ocenie Sądu Apelacyjnego opinie biegłego sądowego A. M., jak też opinie biegłego sądowego J. J. i biegłych z Wydziału Budownictwa i (...) Politechniki (...) spełniały stawiane im wymogi, odzwierciedlały staranność i wnikliwość w badaniu zleconego zagadnienia, odpowiadały w sposób wyczerpujący, stanowczy i zrozumiały na postawione pytania, a przytoczona na ich uzasadnienie, jak i odpierająca zarzuty stron argumentacja jest w pełni przekonująca.

Wniosków biegłego sądowego A. M., biegłego sądowego J. J. i biegłych z Wydziału Budownictwa i (...) Politechniki (...) nie podważa przedłożona przez pozwanego opinia Instytutu (...) w W., z której wynika, że przyczyną zawilgoceń przegród w mieszkaniu powoda jest zła jakość cieplnej obudowy budynku – występowanie nieocieplanych mostków cieplnych. Pozasądowa opinia rzeczoznawcy stanowi jedynie umotywowane stanowisko strony. W wyroku z dnia 9 maja 2007 roku (II CSK 77/07, LEX nr 485864) Sąd Najwyższy wskazał, że nie może być traktowana jako dowód w procesie opinia biegłego choćby był nim biegły sądowy, sporządzona na polecenie strony i złożona do akt sądowych. (...) opinie opracowane na zlecenie stron i przedłożone sądowi stanowią jedynie umotywowane stanowisko strony. Z kolei w wyroku z dnia 15 stycznia 2010 roku (I CSK 199/09, LEX nr 570114) Sąd Najwyższy stwierdził, że jeżeli strona dołącza do pisma procesowego ekspertyzę pozasądową i powołuje się na jej twierdzenia i wnioski, ekspertyzę tę należy traktować jako część argumentacji faktycznej i prawnej przytaczanej przez stronę. Gdy strona składa ekspertyzę z intencją uznania jej przez sąd za dowód w sprawie, wówczas istnieją podstawy do przypisania jej także znaczenia dowodu z dokumentu prywatnego (art. 245 k.p.c.). Podkreślenia wymaga przy tym, na co zwrócił uwagę także Sąd I instancji, że sporządzający tę opinię K. K. (2) co do zasady nie kwestionował opinii Wydziału Budownictwa i (...) Politechniki (...), a nadto, że przebudowanie stropu i wybudowanie tarasu mogło spowodować powstanie mostka cieplnego. W konsekwencji wniosków biegłego sądowego A. M., biegłego sądowego J. J. i biegłych z Wydziału Budownictwa i (...) Politechniki (...) nie mogły podważyć zeznania świadka J. W.. J. W. jest inżynierem i w postępowaniu administracyjnym sporządził ekspertyzę co do stanu lokalu mieszkalnego powoda, ale reprezentowane przez niego stanowisko wyłączające możliwość powiązania zacieków w mieszkaniu powoda z wadliwością konstrukcji i szczelności stropodachu i tarasu jest odosobnione.

W tym miejscu wskazać należy, że choć opiniujący w sprawie biegły sądowy J. J. i biegli z Wydziału Budownictwa i (...) Politechniki (...) wskazali, że wadliwe wykonanie tarasu było przyczyną zalewania i zawilgocenia lokalu mieszkalnego powoda, to zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozostawia wątpliwości, że lokal mieszkalny powoda nie był zalewany (woda z powierzchni tarasu nie przedostawała się bezpośrednio do mieszkania powodów), a jedynie zawilgocony.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny zaaprobował ustalenie faktyczne Sądu I instancji, że przyczyną zawilgocenia lokalu mieszkalnego powoda, a tym samym przyczyną szkody zaistniałej po jego stronie było wadliwe wykonanie tarasu nad lokalem mieszkalnym powoda. Przyczyną zawilgocenia lokalu mieszkalnego powoda nie mogły być tzw. mostki cieplne, skoro, jak wynika z zebranego w sprawie materiału dowodowego, występują one także w innych lokalach mieszkalnych w tym samym budynku, a tylko u powoda pojawiło się zawilgocenie. Niekorzystne warunki cieplne przegród budowlanych mogły co najwyżej w jakimś stopniu przyczynić się do zawilgocenia lokalu mieszkalnego powoda. Główną tego przyczyną było jednak wadliwe wykonanie tarasu nad tym lokalem.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy błędnie uznał jednak, że pozwany ponosi odpowiedzialność za szkodę powoda na podstawie art. 415 k.c.

Wprawdzie Sąd Rejonowy w Białymstoku wyrokiem z dnia 22 września 2009 roku w sprawie I C 978/06, zmienionym w części przez Sąd Okręgowy w Białymstoku wyrokiem z dnia 28 stycznia 2010 roku w sprawie II Ca 859/09, uznał, że pozwany P. B. ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe na skutek wadliwego wykonania tarasu nad lokalem mieszkalnym numer (...) w budynku położonym przy ulicy (...) w B., ale wyrok ten nie jest wiążący w niniejszym postępowaniu, skoro w obu sprawach nie występuje tożsamość podmiotowa (art. 365 § 1 k.p.c.).

Przesłankami odpowiedzialności z tytułu czynu niedozwolonego przewidzianej w art. 415 k.c. są szkoda, działanie lub zaniechanie sprawcy noszące znamiona winy oraz związek przyczynowy pomiędzy tymże działaniem lub zaniechaniem a szkodą. Wina jako przesłanka odpowiedzialności deliktowej składa się z dwóch elementów: obiektywnego określanego mianem bezprawności oraz subiektywnego. Bezprawność obejmuje swoim zakresem naruszenie przepisów prawa pozytywnego oraz zasad współżycia społecznego, przy czym bezprawność zaniechania występuje wówczas, gdy istniał nakaz działania (współdziałania), zakaz zaniechania, czy też zakaz spowodowania skutku, jaki przez zaniechanie może być spowodowany (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2003 roku, V CKN 1681/00, LEX nr 121742, z dnia 20 stycznia 2009 roku, II CSK 423/08, LEX nr 527191). Element subiektywny

winy wyraża się w niewłaściwym nastawieniu psychicznym sprawcy szkody (w postaci umyślności lub nieumyślności). W wypadku winy umyślnej sprawca chce wyrządzić drugiemu szkodę lub co najmniej świadomie godzi się na powstanie takiego skutku. W wypadku winy nieumyślnej szkoda jest wynikiem niedołożenia przez sprawcę należytej staranności.

W niniejszej sprawie nie ma podstaw do uznania, że szkoda w postaci zawilgocenia mieszkania, jakiej bez wątplenia doznał powód powstała na skutek działania lub zaniechania pozwanego noszącego znamiona winy.

Przyczyną szkody powoda, jak wskazano powyżej, było wadliwe wykonanie tarasu nad lokalem mieszkalnym powoda. Taras ten został jednak wykonany przez poprzedniego właściciela lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku przy ulicy (...) w B. J. P. (1). Pozwany jedynie korzystał z tego tarasu, co nie pozostawało w związku przyczynowym ze szkodą powoda.

Pozwanemu nie można też postawić zarzutu bezprawnego zaniechania. Pozwany nie był właścicielem stropodachu, który został przebudowany na taras i nie mógł zapobiec wykonaniu robót, które były przyczyną zawilgocenia lokalu mieszkalnego powoda. Pozwany w związku z korzystaniem z tego tarasu nie miał obowiązku wyremontowania go. Co więcej pozwany, który był posiadaczem samoistnym tarasu, w myśl przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2010 roku, Nr 243, poz. 1623 ze zm.) – dalej jako Prawo budowlane - nie mógłby przeprowadzić takiego remontu. Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 2 w zw. z art. 29 ust. 2 pkt 1 Prawa budowlanego wykonywanie robót budowlanych polegających na remoncie istniejących obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych wymaga zgłoszenia właściwemu organowi. Stosownie do art. 30 ust. 2 Prawa budowlanego do zgłoszenia należy dołączyć oświadczenie, o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy, czyli oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej o posiadany prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Z art. 3 pkt 11 Prawa budowlanego wynika zaś, że przez prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane należy rozumieć tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych. W myśl art. 49b ust. 1 tej ustawy właściwy organ nakazuje, z zastrzeżeniem ust. 2, w drodze decyzji, rozbiórkę obiektu budowlanego, lub jego części, będącego w budowie albo wybudowanego bez wymaganego zgłoszenia. W art. 49b ust. 2 Prawa budowlanego przewidziano zaś, że jeżeli budowa, o której mowa w ust. 1, jest zgodna z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo, w przypadku jego braku, ostatecznej, w dniu wszczęcia postępowania, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz nie narusza przepisów, w tym techniczno-budowlanych, właściwy organ wstrzymuje postanowieniem - gdy budowa nie została zakończona - prowadzenie robót budowlanych oraz nakłada na inwestora obowiązek przedłożenia w terminie 30 dni m.in. dokumentu, o którym mowa w art. 30 ust. 2 ustawy, czyli oświadczenia, pod rygorem odpowiedzialności karnej o posiadany prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Niespełnienie wymagań określonych postanowieniem wydanym przez właściwy organ na podstawie art. 49b ust. 2 ustawy pociąga za sobą konieczność wydania nakazu rozbiórki obiektu budowlanego, lub jego części, będącego w budowie albo wybudowanego bez wymaganego zgłoszenia (art. 49 ust. 3 Prawa budowlanego). W świetle art. 52 Prawa budowlanego pozwany nie miał też obowiązku zlikwidowania samowolnie wykonanego przez poprzedniego właściciela lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku przy ulicy (...) w B. J. P. (1) tarasu i wykonania stropodachu wentylowanego, co potwierdził także Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 25 września 2012 roku w sprawie II OSK 2317/11. Obowiązku jakiegokolwiek działania w związku z korzystaniem z wadliwie wykonanego tarasu nie nakładają na pozwanego także przepisy prawa cywilnego. Nie można też uznać, że obowiązek jakiegokolwiek działania nakładały na pozwanego zasady współżycia społecznego, skoro w świetle przepisów prawa pozytywnego pozwany nie miał żadnego obowiązku działania w związku z korzystaniem z wadliwie wykonanego tarasu, a nawet nie mógł przeprowadzić remontu tego tarasu. Podkreślenia przy tym wymaga, że pozwany, pomimo że, jak ostatecznie uznał Naczelny Sąd Administracyjny, nie był do tego zobowiązany, zlikwidował samowolnie wykonany przez J. P. (1) taras nad lokalem mieszkalnym powoda, likwidując tym samym źródło szkody powoda.

Zawinionego działania lub zaniechania noszącego znamiona winy i wyrządzającego szkodę powodowi, jak wynika z powyższych uwag, można upatrywać po stronie poprzedniego właściciela lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku

przy ulicy (...) w B. J. P. (1) i właściciela tarasu, czyli Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ulicy (...) w B. i to od nich powód mógłby ewentualnie domagać się naprawienia szkody. Nie ma jednak podstaw do uznania, że to pozwany ponosi odpowiedzialność za szkodę powoda.

Dlatego też na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzeczono reformatoryjnie oddalając powództwo.