

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 22 kwietnia 2015 roku, wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 487/11 z powództwa K. F. przeciwko M. N. i Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ł., Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi w punkcie 1 oddalił powództwo oraz w punkcie 2 orzekł o kosztach procesu na podstawie art. 98 k.p.c., pozostawiając szczegółowe ich rozliczenie referendarzowi sądowemu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

Powódka K. F. jest współwłaścicielką (w 1/8 udziału) nieruchomości przy ulicy (...). Kamienica należąca do powódki przylega do ściany budynku należącego do Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...). Zarząd we wspólnocie jest jednoosobowy i zarządcą jest M. N.. W okresie od października do grudnia 2009 roku prowadzone były roboty budowlane na budynku pozwanej wspólnoty przy ul. (...) polegające na ociepleniu ściany podłużnej ze zmianą jej kolorystyki. Ściana ta przylega do ściany budynku powódki. Projekt budowlany został zatwierdzony przez Prezydenta Miasta Ł., który udzielił pozwolenia na wykonanie robót budowlanych. Jesienią 2009 roku – na czas prac – zdemontowano na budynku pozwanej częściowo rury spustowe. Zdjęto je od poziomu 1 metra do 3 kondygnacji, a na górze zrobiono tzw. rzygacze – rury odrzucające wodę opadową od budynku na odległość 2 metrów poza rusztowanie, na wypadek gdyby padało, żeby nie doszło do zalewania ściany. W 2009 roku podczas prac dociepleniowych nie były demontowane ani wymieniane kosze rynnowe ani rynny na dachu. Nie wykonywane były w tym czasie obróbki blacharskie. Po zakończeniu prac dociepleniowych ponownie zamocowano rury spustowe i podłączono je do rynien. Rusztowania zostały zdemontowane a teren wokół budynku oczyszczony. Kolejny etap prac przewidywał wymianę obróbki blacharskiej na dachu i to tego typu prac nie są potrzebne rusztowania bo prace te wykonuje się z dachu budynku. W dniu 4 lutego 2010 roku w lokalu przy ul. (...) należącym do powódki doszło do zawilgocenia ściany mieszkania, która to ściana sąsiadowała z przylegającym budynkiem położonym przy ul. (...). Tego samego dnia również zarządcy nieruchomości przy ul. (...) w Ł. M. N. zgłoszona została szkoda przez lokatora mieszkania nr (...) w budynku przy ulicy (...) – K. S.. Jako prawdopodobną przyczynę zalania przyjmująca zgłoszenia E. P. (pracownik zarządcy) wpisała nieszczelność rury spustowej. Okoliczność ta była następnie weryfikowana przez inspektora nadzoru – A. M., który nie stwierdził nieszczelności, a jedynie oblodzenie rury spustowej. W tym czasie rura spustowa była oblodzona i był duży nawis śniegu na budynku powódki i na budynku Wspólnoty. Lód dotykał do ściany budynku powódki. W marcu 2010 roku przystąpiono do kolejnych prac. Pozwalały już na to warunki pogodowe. Wcześniej w styczniu i lutym panowały niskie temperatury powodujące m. in. oblodzenie rury spustowej. Podczas prac remontowych w marcu 2010 roku wykonano wymianę całego pasa rynnowego – pasa podrynnowego, czyli gzymsu, rynny i pasa nadrynnowego, na który założono pas papy termozgrzewalnej. Prace miały obejmować również ocieplenie ściany od strony nieruchomości położonej przy ul. (...), jednak z uwagi na brak zgody właściciela, nie zostały one wykonane w tym zakresie. W marcu 2013 roku ściana w mieszkaniu powódki była nadal zawilgocona. Wilgotna była również ściana zewnętrzna budynku. Aktualnie obróbka blacharska (rynny, pas podrynnowy i pas nadrynnowy) budynku przy ul. (...) w Ł., przy ścianie powódki, wykonana jest nowego materiału. Nie posiada żadnych uszkodzeń. Pas podrynnowy nie posiada odpowiedniego kołnierza, który by zapobiegał przy silnych deszczach miarodajnych spływaniu wody na ścianę powódki. Pas nadrynnowy i rynna dachowa są obecnie w bardzo dobrym stanie technicznym. Odległość rury spustowej od budynku jest zgodna z projektem i prawidłowa, zgodna ze sztuką budowlaną.

W okresie zimowym 2009/2010 nie było obróbki blacharskiej na budynku przy ul. (...) w Ł. w postaci pasa podrynnowego zakrywającego na całym obrysie elewacji zamontowany styropian. Obróbka blacharska, która wykonana została w marcu 2010 roku jest zgodna ze sztuką budowlaną – za wyjątkiem zakończenia pasa podrynnowego, który powinien mieć wyprofilowany kołnierz, aby zapobiec spływaniu wody opadowej na ścianę powódki. Przy obfitych deszczach może być tak, że rynna nie odbiera całej wody i woda przelewa się i spływa na ścianę budynku powódki. W ostatnich latach w Polsce występują tzw. deszcze miarodajne, które są na tyle silne i obfite, że rynny dachowe nie mogą odebrać całej wody i woda przelewa się poza rynnę. Założenie kołnierza podrynnowego

na budynku pozwanego zapobiegłoby takim sytuacjom. Nie wiadomo jednak czy w okresie, gdy doszło do zalania ściany budynku powódki były takie deszcze. Przy normalnych deszczach kosz zabezpiecza przed przelaniem się wody i zalewaniem ściany. Natomiast, gdy są duże deszcze, to kosz nie odbierze wody i woda leje się po ścianie. W takich sytuacjach zakłada się kołnierzyk, który zabezpiecza i woda się nie przelewa. Mogło być tak, że jesienią doszło do zalania ściany zewnętrznej budynku powódki, a następnie w okresie od jesieni 2009 roku do lutego 2010 roku woda przenikała przez ścianę od zewnątrz i przechodziła przez cegłę tak, że ujawniła się w lokalu powódki dopiero w lutym 2010 roku. Zalanie mogło być wcześniej, a ujawniło się na ścianie w mieszkaniu później, nawet po dwóch miesiącach. Nowo założona rynna dachowa, rura spustowa i pasy nadrynnowy i podrynnowy nie posiadają obecnie żadnych uszkodzeń. Nie naruszono tynku na budynku zamieszkiwanym przez powódkę podczas demontażu i montażu obróbek blacharskich. Rynna dachowa i rura spustowa nie powoduje spływania wody deszczowej i roztopowej na ścianę. Lokalizacja rury spustowej jest zgodna z projektem. W budynku przy ul. (...) należy jednak zabezpieczyć pas podrynnowy kołnierzem, a nie zaprawą betonową. Będzie to zapobiegało spływaniu wody deszczowej przy intensywnych opadach na ścianę budynku powódki. Usytuowanie rury spustowej jest zgodne z projektem. Prawidłowe jest połączenie rynny dachowej z rurą spustową. Obładzanie rur spustowych w czasie zimy jest naturalnym zjawiskiem. Zawilgocony tynk podczas mrozów jest niszczone, wynika to z praw fizyki. Ściany zalanego pokoju w lokalu przy ul. (...) nie są zagrzybione. Odgięcie rury spustowej na czas docieplania w celu odprowadzenia wody poza budynek nie miało związku z zalaniem. Wobec niewykonywania obróbki blacharskiej podczas prac dociepleniowych budynku przy ul. (...) w Ł. nie mogło dojść do zalania lokalu przy ul. (...) w związku z pracami dociepleniowymi. Nie ma związku między pracami dociepleniowymi, a zalaniem budynku powódki. Zalanie to nie wiązało się też z pracami dekarскими na dachu i wymianą obróbek blacharskich, bo te miały miejsce w marcu 2010 roku. Przyczyną zalania nie była też wymiana kosza. Woda nie mogła też spływać z rusztowań na ścianę budynku powódki, bo rusztowania zostały zdemontowane na początku grudnia 2009 roku.

Ściana budynku powódki, przy ul. (...) w Ł., która została zalana, jest ścianą osłonową. Jej zadaniem jest ochrona przed warunkami atmosferycznymi. W budynku powódki na ścianie zewnętrznej jest zaprawa wapienna, która jest typowa dla budynków starych. Dla wzmocnienia ochrony na ścianie powinien być położony tynk. Tynk na budynku powódki nie chroni przed nasiąkliwością od wody. Budynek zestarzał się, popękał tynk na ścianie osłonowej.

Powodem zalania mogły być warunki atmosferyczne – wiatr i deszcze. W czasie opadów woda nie tylko gromadzi się w rynnach, ale płynie też po elewacji. Mogło być tak, że do zalania doszło na skutek płynięcia wody deszczowej po elewacji przy deszczu.

Przy minusowych temperaturach nie pada deszcz tylko ewentualnie śnieg. Przez ścianę woda, którą wciąga cegła nie przenika od razu. Od stycznia były temperatury minusowe, ale zalanie mogło mieć miejsce wcześniej. Woda w pewnym momencie doszła do ściany mieszkania. Gdyby mieszkanie było nieogrzewane, to woda zamrzłaby w ścianie. Mur był zawilgocony, a nie zalany. W cegle woda wędruje powoli i ujawniło się to akurat 4 lutego. Mogło też być tak, że doszło do oblodzenia rury spustowej i jej zaczopowania. Przy świecącym słońcu lód na rurze mógł się topić i woda mogła spływać po budynku powódki. Jednak, gdyby elewacja budynku powódki była w dobrym stanie, to nie doszłoby do przeniknięcia wody do mieszkania powódki, nawet gdyby woda lała się po tej ścianie i była zalewana z rynny przy obfitych deszczach lub na skutek oblodzenia rynny.

Jest możliwe, że aktualne zawilgocenie ściany w mieszkaniu powódki jest skutkiem zalania z 2010 roku, bo ściana schnie wolno i nie wyschnie, gdy jest zalewana przez deszcz, a tynk w budynku powódki jest do wymiany. Ściana budynku powódki będzie zawsze wilgotna dopóki powódka nie wymieni tynku na budynku, albo nie ociepli ściany. Jeżeli powódka położy styropian na ścianę swojego budynku, to woda może się łać po tej ścianie dzień i noc, a ściana od wewnątrz pozostanie sucha. Mokłą ścianę od zewnątrz można ocieplić styropianem, a od wewnątrz osuszyć. Obecnie budynek przy ul. (...) nie oddziałuje negatywnie na nieruchomość należącą do powódki. Gdyby elewacja budynku przy ul. (...) była nowa nie doszłoby do przeniknięcia wody do mieszkania powódki.

Przy temperaturach jakie panowały w styczniu i w lutym 2010 roku nie może powstać oblodzenie, ale utrzymuje się oblodzenie powstałe wcześniej. Do roztopienia się lodu potrzeba kilku cieplejszych dni. W lutym nie było do tego

warunków pogodowych. Stąd rozpuszczenie się lodu nie mogło stanowić przyczyny zalania. Zalanie musiało nastąpić wcześniej. Nie wiadomo jaka była przyczyna zalania mieszkania powódki.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie zeznań świadków oraz opinii biegłego. Sąd Rejonowy podkreślił, iż biegły kilka razy wydawał opinię ustną i pisemną, przy czym istotna jest opinia ustna biegłego, gdyż dopiero w opinii ustnej biegły odniósł się do możliwych przyczyn zalania mieszkania po ponownej analizie materiału dowodowego w postaci powołanych przez strony zeznań świadków. Biegły wskazał kilka prawdopodobnych przyczyn zalania mieszkania powódki, jednak żadna z tych przyczyn nie była przyczyną bezpośrednią i wyłączną. Ostatecznie biegły wskazał, że nie jest w stanie podać jaka była przyczyna zalania mieszkania, zalanie to jednak nie miało związku z pracami ociepleniowymi pozwanego ani z pracami w obrębie obróbek blacharskich.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny, Sąd Rejonowy uznał powództwo za niezasadne. Odnośnie żądania skierowanego przeciwko pozwanemu M. N. Sąd Rejonowy uznał, iż pozwany nie ma legitymacji procesowej biernej, gdyż pełni jedynie funkcje zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Zarząd wspólnoty powinien być postrzegany jako odpowiednik organu osoby prawnej. Legitymacja procesowa bierna przysługuje zaś jedynie drugiemu z pozwanych to jest Wspólnocie Mieszkaniowej, skoro roszczenie powódki jest związane z nieruchomością wspólną i z zarządem tą nieruchomością. M. N. jako zarząd wspólnoty i osoba fizyczna nie odpowiada za działania wspólnoty mieszkaniowej. Z tych też przyczyn Sąd oddalił powództwo w stosunku do M. N..

Odnosząc się zaś do odpowiedzialności drugiego z pozwanych, to jest Wspólnoty Mieszkaniowej, Sąd Rejonowy podniósł, iż ewentualna odpowiedzialność tego pozwanego mogłaby się opierać na przepisie art. 415 k.c. Z materiału dowodowego nie wynika jednak by pozwana Wspólnota była odpowiedzialna za zalanie mieszkania powódki, które to zalanie ujawniło się w dniu 4 lutego 2010 roku. Podstawą takiej konkluzji jest opinia biegłego, jako że biegły wskazał, że nie może ustalić dlaczego i w jakich okolicznościach doszło do zalania mieszkania powódki.

Podstawą odpowiedzialności pozwanej jest zatem art.415 k.c. Odpowiedzialność za art. 415 k.c. oparta jest na winie. Koniecznym jest wykazanie szkody, związku przyczynowego między zdarzeniem szkodzącym a powstałą szkodą oraz winy strony pozwanej. Zdaniem Sądu Rejonowego powódka nie wykazała związku przyczynowego między działaniami lub zaniechaniami pozwanej a szkodą. Biegły wskazał wyraźnie, że nie wie co było przyczyną zalania. Przyczyną tą nie były prowadzone prace dociepleniowe, we tym ewentualna ich wadliwość, proces prowadzenia tych prac, zdjęcie rury spustowej, zamontowanie tzw. rzygaczy, nie miały związku z zalaniem. Nie doszło również do zalanie z rusztowania, bo zostało ono zdjęte w grudniu 2009 roku. Do zalania nie doszło też na skutek zmiany obróbek blacharskich, bo te były przeprowadzane w marcu 2010 roku, a więc już po ujawnieniu zalania. Brak również dowodu, aby do zalania doprowadził brak kołnierza podrynnowego, bo nie wykazano, aby jesienią 2009 roku były szczególnie obfite deszcze miarodajne, a tylko takie deszcze mogłyby skutkować brakiem możliwości odebrania wody opadowej przez kosz i rynnę. Jak wskazał biegły przyczyną mogło być zamarzanie śniegu między rynną a ścianą budynku powódki, nie wykazano jednak by w styczniu 2010 roku taka sytuacja miała miejsce. Brak jest jednoznacznej opinii wskazującej na źródło szkody. Powódka w pozwie twierdziła, że przyczyną zalania w lutym 2010 roku było przesiąknięcie opadów atmosferycznych przez ścianę na skutek złego odprowadzenia wody z dachu budynku pozwanej. Takie twierdzenie było podstawą powództwa i zgłoszonych roszczeń. Biegły nie potwierdził by taka była przyczyna zalania. Stąd też brak jest podstaw do odpowiedzialności pozwanej. Jednocześnie została też obalona teza, iż do zalania doszło na skutek oblodzenia rury spustowej. Wprawdzie na zdjęciu widać lód wokół rury spustowej, jednak biegły wskazał, że aby doszło do zalania ściany od lodu musiałyby być temperatury dodatnie tak by lód zaczął topnieć. Z wykazu temperatur złożonego do akt wynika, że ani w styczniu ani w lutym 2010 roku nie było temperatur dodatnich mogących prowadzić do rozmarzania lodu na rynnie i przenikania wody przez ściany budynku powódki. Zatem lód na rynnie nie mógł być przyczyną zalania. Co więcej, wszystkie wskazane wyżej ewentualne przyczyny szkody, samodzielnie występujące, nie wywołałyby zalania gdyby nie zły stan techniczny ściany budynku powódki. Zatem żadne z działań obciążających pozwaną nie mogło samodzielnie wywołać szkody. Szkada powstała ponieważ ściana budynku powódki jest niezabezpieczona przed wilgocią. Zatem to nie działanie pozwanej jest źródłem szkody. Przyczyną szkody jest zły stan techniczny ściany budynku powódki. Z tych też przyczyn Sąd oddalił powództwo o zapłatę.

Podstawą pozostałych roszczeń mógł być art. 144 k.c. w zw. z art. 222 § 2 k.c., jednak Sąd uznał je za niezasadne. Sąd uznał, że brak jest podstaw do zobowiązania pozwanej do wykonania działań na budynku wspólnoty skoro czynnikiem szkodzącym jest nieszczelna ściana budynku powódki. Właściciel powinien w pierwszej kolejności zadbać o własny budynek a nie przerzucać odpowiedzialność za szkodę na inne podmioty. Nadto Obudowanie rynny styropianem doprowadzić mogłoby do stanu, w którym w przypadku awarii rury spustowej koniecznym byłoby zdejmowanie całego styropianu w celu znalezienia miejsca awarii. Powódka wnosila o odsunięcie rynny spustowej na minimum 50 cm od zalewanej ściany szczytowej posesji przy ul. (...), jednak zgodnie z opinią biegłego rynna spustowa na budynku pozwanej jest zamontowana prawidłowo i nie powoduje szkód. Nie ma też podstaw do uwzględnienia żądania naprawienia rynny, gdyż biegły wskazał, że obróbki blacharskie na budynku pozwanej są w dobrym stanie i nie wymagają zmian czy napraw.

Sąd dostrzegł, że doszło do zalania ściany budynku powódki co jest widoczne na zdjęciach i że ściana budynku jest nadal mokra, co potwierdził biegły w opinii. Natomiast biegły nie potrafił wskazać przyczyny zalania mieszkania powódki. Biegły nie powiązał zalania mieszkania powódki w lutym 2010 roku z działaniami lub zaniechaniami pozwanej. Biegły wskazał kilka możliwych, prawdopodobnych przyczyn zalania mieszkania, ale uznać należy, że dla przyjęcia odpowiedzialności pozwanej nie wystarczy przyjąć prawdopodobieństwa kilku alternatywnych przyczyn. Odpowiedzialność z art. 415 k.c. jest odpowiedzialnością za konkretny czyn niedozwolony, który musi być przypisany stronie pozwanej. W danej sprawie nie wykazano, by to pozwana dopuściła się czynu szkodzącego. Z tych też względów oddalono powództwo.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., szczegółowe wyliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, wskazując w apelacji iż zaskarża wyrok w całości, przy czym wartość przedmiotu zaskarżenia powódka określiła w apelacji na 2.600,00 zł. Skarżąca podniosła następujące zarzuty:

- 1) naruszenia przepisu art. 429 k.c. przez przyjęcie, że M. N. nie ma legitymacji procesowej biernej w przedmiotowej sprawie,
- 2) braku jednoznacznej opinii biegłego, opartej o stan faktyczny istniejący podczas pierwszego zalania w lutym 2010 roku.

W uzasadnieniu pierwszego z zarzutów, powódka podniosła, iż pozwany M. N. przyjął na siebie obowiązek konserwacji i dbania o stan techniczny części wspólnych nieruchomości przy ul. (...) w Ł. na podstawie art. 429 k.c., jako podmiot zawodowo trudniący się zarządem nieruchomościami. W konsekwencji, to pozwany ponosi wyłączną winę za szkodę powódki, zaś pozwana Wspólnota zwolniona jest od odpowiedzialności na podstawie cytowanego art. 429 k.c.

Odnosnie drugiego z zarzutów skarżąca podniosła, iż żadna z opinii wydanych przez biegłego w przedmiotowej sprawie nie odnosi się do stanu faktycznego istniejącego w lutym 2010 r. Biegły nie poddał analizie stanu faktycznego, jaki istniał w lutym 2010 r. i nie ustosunkował się do zeznań świadków. Nie mógł więc ustalić dlaczego doszło do zalania i co było jego przyczyną.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 28 stycznia 2016 r. powódka potwierdziła, iż apelacja skierowana jest przeciwko obojgu pozwany, równocześnie oświadczyła, iż wartość przedmiotu zaskarżenia wynosi 7.000,00 zł, choć w apelacji oznaczyła ją na kwotę 2.600,00 zł odpowiadającą wartości przedmiotu sporu wskazanej w pozwie.

Pełnomocnik pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ł. wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów postępowania według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

W pierwszej kolejności wyjaśnienia wymaga kwestia formalna, a odnosząca się do zakresu zaskarżenia przez powódkę wyroku Sądu I instancji. Oznaczenie przez skarżącego zakresu zaskarżenia łączy się bowiem z granicami dopuszczalnego rozpoznania sprawy przez sąd drugiej instancji (art. 378 § 1 k.p.c.). Zagadnienie zaskarżenia wyroku w całości lub tylko w określonej części należy rozpatrywać w dwóch aspektach, to jest podmiotowym i przedmiotowym. Powódka wskazując w apelacji, iż zaskarża wyrok w całości równocześnie wartość przedmiotu zaskarżenia określiła na kwotę jedynie 2.600,00 zł – odpowiadającą wartości przedmiotu sporu wskazanej pierwotnie w pozwie, podczas, gdy wartością przedmiotu sporu w postępowaniu przed Sądem I instancji, po dwóch rozszerzeniach powództwa, ostatecznie była kwota 8.000,00 zł. Wobec powyższego, biorąc pod uwagę oświadczenie złożone przez powódkę na rozprawie apelacyjnej, iż wyrok zaskarżyła w stosunku do obojga pozwanych, należało uznać, iż apelacja została skierowana przeciwko całości rozstrzygnięcia Sądu I instancji w aspekcie podmiotowym, a zatem przeciwko obojgu pozwany, jednak jedynie co do kwoty 2.600,00 zł – odpowiadającej wartości przedmiotu sporu wskazanej w pozwie, a zatem dotyczącej wyłącznie odszkodowania. Jako niedopuszczalną należy zaś uznać zmianę zaskarżenia wyrok poprzez rozszerzenie zakresu zaskarżenia do kwoty 7.000,00 zł, zgodnie z oświadczeniem powódki złożonym na rozprawie apelacyjnej.

Apelacja jako niezasadna podlegała oddaleniu.

Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własny ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny, z tą zmianą, iż materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie daje podstaw do ustalenia, iż przed marcem 2010 r., w okresie zimowym 2009/2010 na budynku pozwanej Wspólnoty nie było prawidłowej obróbki blacharskiej, w tym pas podrynnowy nie był zabezpieczony kołnierzem. Co prawda, w opinii pisemnej z marca 2013 r. biegły z zakresu budownictwa R. G. zawarł stwierdzenie, iż w okresie zimowym (...) nie było na budynku nieruchomości przy ul. (...) w Ł. prawidłowej obróbki blacharskiej w postaci pasa podrynnowego zakrywającego na całym obrysie elewacji zamontowany styropian, co biegły wywiódł pierwotnie z zeznań świadka A. M. inspektora nadzoru (k. 124), który podał, iż prace na tej nieruchomości zakończyły się dopiero w marcu 2010 r., gdyż rozszerzono ich zakres o wymianę pasa rynnowego. Jednak na rozprawie w dniu 28 kwietnia 2014 r., wydając opinię ustną uzupełniającą, biegły wyjaśnił, iż z akt sprawy zrozumiał, iż obróbki blacharskie zostały zdjęte jesienią, stąd miał wynikać wniosek biegłego zawarty w opinii pisemnej, iż budynek w okresie zimowym 2009/2010 nie miał prawidłowych obróbek blacharskich. Po ponownej analizie zeznań świadków biegły wskazał zaś, iż z zeznań tych wynika, że obróbki blacharskie nie były zdejmowane jesienią 2009 r., a dopiero w marcu 2010 r. i w konsekwencji wycofał się z wniosku opinii pierwotnej w tym zakresie. Należy dodatkowo zauważyć, iż brak jest wystarczającego materiału dowodowego, aby poczynić ustalenia w jakim stanie były obróbki blacharskie budynku do czasu założenia nowych w marcu 2010 r. Brak jest również dowodów na to czy na budynku pozwanej był przed marcem 2010 r. zamontowany kołnierz zabezpieczający pas podrynnowy, czy też go nie było. Sama okoliczność, iż przy wykonywaniu nowych obróbek blacharskich w marcu 2010 r. nie założono kołnierza, nie może automatycznie przesądzać, iż kołnierza również wcześniej nie było. W tym zakresie strony nie zaproponowały wystarczającego materiału dowodowego. Stwierdzenie biegłego, iż kołnierza nie było również przed marcem 2010 r. opiera się jedynie na przypuszczeniach biegłego, nie popartych żadnym materiałem dowodowym.

W pozostałym zakresie Sąd I Instancji dokonał prawidłowej, gdyż odpowiadającej wymogom art. 233 § 1 k.p.c. oceny dowodów, w efekcie poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne w oparciu o które wyprowadził także trafne wnioski jurydyczne. Swoje stanowisko nadto wyczerpująco i przekonująco uzasadnił. Wobec tego, że nie jest rzeczą Sądu Odwoławczego, powielanie wyводу przedstawionego przez Sąd I instancji, którego argumentację Sąd Okręgowy w pełni aprobuje, w ramach niniejszego uzasadnienia poprzestać należy jedynie na odniesieniu się do zarzutów apelacji.

Ustosunkowując się zatem do zarzutu braku jednoznacznej opinii biegłego, w tym zarzutu, iż biegły wydając opinię nie odniósł się do stanu faktycznego nieruchomości przy ul. (...) w Ł. z lutego 2010 r., a do stanu z daty wydawania opinii, a zatem z 2013 r., należy w pierwszej kolejności wskazać, iż zarzut w istocie zmierza do zakwestionowania poczynionych przez Sąd I instancji ustaleń faktycznych w efekcie oparcia tych ustaleń na błędnej zdaniem skarżącej opinii biegłego. Należy zatem podnieść, iż zgodnie z przepisem art. 6 k.c. ciężar dowodowy w niniejszej sprawie spoczywał na

powódce, jako stronie dochodzącej określonego roszczenie. Powódka podnosząc, iż do zalania lokalu powódki doszło na skutek zaniedbań strony pozwanej, w szczególności jak wskazano w pozwie, złego odprowadzania wody z dachu nieruchomości przy ul. (...) w Ł., winna okoliczność tę wykazać, czego jak słusznie ocenił Sąd I instancji nie uczyniła. Sąd Rejonowy czyniąc ustalenia faktyczne oparł się na takim materiale dowodowym, jaki zaproponowały same strony. Należy podkreślić, iż opinia biegłego kwestionowana przez powódkę na etapie postępowania apelacyjnego nie była przez powódkę ostatecznie kwestionowana na etapie postępowania przed Sądem I instancji. Powódka w postępowaniu pierwszoinstancyjnym zgłosiła określone zarzuty pod adresem opinii pisemnej biegłego z marca 2013 r., które doprowadziły do wydania przez biegłego kolejnych opinii uzupełniających, zarówno pisemnej, jak i kilku ustnym. Po ich wydaniu pełnomocnicy stron oświadczyli przed Sądem I Instancji, bezpośrednio przed zamknięciem rozprawy w dniu 17 kwietnia 2015 r., iż nie mają więcej pytań do biegłego. Opinie wydane przez biegłego nie zostały na tym etapie zakwestionowane, mimo wyraźnego oświadczenia biegłego złożonego na rozprawie tego dnia, iż potwierdza swoje opinie. Powódka, która obecnie podnosi zarzut braku jednoznaczności wniosków opinii biegłego, nie wносиła o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego, nie sformułowała pod adresem opinii uzupełniających żadnych zarzutów. Podkreślenia wymaga, iż biegły wydając opinie uzupełniające na rozprawie sygnalizował, iż pewne okoliczności faktyczne dotyczące właśnie stanu nieruchomości z czasu prowadzenia prac dociepleniowych nie wynikają z materiału dowodowego, np. sposób montażu tzw. rzygaczy, długość rury prowizorycznej zastępującej rurę spustową. Mimo powyższych uwag biegłego, powódka nie zgłosiła w tym zakresie żadnych dodatkowych wniosków dowodowych na okoliczność sposobu prowadzenia prac dociepleniowych i zabezpieczenia obu budynków na czas tych prac. W konsekwencji, brak było materiału dowodowego pozwalającego poczynić precyzyjne ustalenia faktyczne w tym zakresie, a tym samym biegły wydając opinię musiał oprzeć się jedynie na tym materiale dowodowym, jaki wynikał z akt sprawy. Biegły przesłuchiwany kilkakrotnie przed Sądem I instancji, sam dokonał weryfikacji wniosków zawartych w swojej pierwotnej opinii pisemnej, wskazując iż wydając ją nie uwzględnił wszystkich okoliczności wynikających z materiału dowodowego i oparł się na pewnych swoich założeniach, które ostatecznie nie znajdują potwierdzenia w dowodach. W tym kontekście można przywołać dla przykładu wcześniej podnoszoną okoliczność braku demontażu obróbek blacharskich jesienią 2009 r., czy brak założenia po zakończeniu prac dociepleniowych całej rury spustowej. Dowód z opinii biegłego co do ustaleń przyczyn zalania, wobec sprzecznych stanowisk stron w tym zakresie, był zaś dowodem kluczowym.

Biegły wyraźnie kilkakrotnie sygnalizował, iż nie jest w stanie wskazać w oparciu o materiał dowodowy sprawy jaka była przyczyna zalania lokalu powódki w lutym 2010 r. Wobec ostatecznych wniosków opinii biegłego, iż nie potrafi określić przyczyn zalania prawidłowo Sąd Rejonowy ocenił, iż powódka nie udowodniła przyczyny zalania, w tym ewentualnych działań lub zaniechań strony pozwanej, które pozostawałyby w adekwatnym związku przyczynowym z tym zalaniem. Okoliczność, iż przeprowadzony w sprawie dowód z opinii biegłego nie odpowiada na pytanie co do przyczyny zalania lokalu powódki w sposób oczywisty dostrzega sama skarżąca, co wprost wynika z zarzutu sformułowanego w apelacji. Dalsze wywody apelacji mające uzasadnić ten zarzut w istocie stanowią nieudaną polemikę z ustaleniami i ocenami biegłego, a przy tym polemika ta sprowadza się do oceny stwierdzeń biegłego wyrwanych z całego kontekstu wypowiedzi biegłego i próby powiązania takich przypadkowo wybranych, wyrwanych z kontekstu wypowiedzi biegłego w sposób mający doprowadzić do wniosków nie wynikających z opinii, a korzystnych dla skarżącej. W kontekście powyższego należy podkreślić, iż biegły jednoznacznie wykluczył, aby do zalania lokalu powódki, które ujawniło się w lutym 2010 r. doszło na skutek zaczopowania rury spustowej na nieruchomości pozwanej Wspólnoty wskazując, iż temperatury panujące w lutym nie mogły skutkować zalaniem, musiało do niego dojść wcześniej, jednak przyczyn zalania biegły nie potrafi wskazać. Biegły wykluczył również, aby przyczyną zalania były prace dociepleniowe. Bez znaczenia w kontekście ustalenia przyczyn zalania jest również wskazywana przez apelującą okoliczność, iż biegły zeznał, że w czasie opadów śniegu, śnieg gromadzi się między ścianą, a rurą spustową, w dzień może się topić, a w nocy zamarzać. Po pierwsze bowiem biegły nie wskazał możliwości gromadzenia się śniegu między ścianą a rurą spustową jako przyczyny zalania, po drugie kilkakrotnie podkreślał, iż montaż rury spustowej jest prawidłowy, miejsce jej usytuowania jest zgodne ze sztuką budowlaną. Sama zaś okoliczność gromadzenia się śniegu i jego topienia, a następnie zamarzania nie oznacza, iż prowadzić to mogło do zalania z lutego 2010 r. Reasumując tę część rozważań należy uznać omawiany zarzut za całkowicie chybiony.

Odnosząc się zaś do zarzutu naruszenia art. 429 k.c., sformułowanego w aspekcie oceny legitymacji procesowej biernej pozwanego M. N. zarzut ten należy uznać za oczywiście niezasadny. Co więcej, w zgłoszeniu tego zarzutu i jego uzasadnieniu w istocie przejawia się sprzeczność stanowiska skarżącej, która z jednej strony zaskarżyła wyrok Sąd I instancji co do obojga pozwanych, a z drugiej strony w uzasadnieniu apelacji wprost wskazała, iż w ocenie skarżącej odpowiedzialność za skutki zalania z 4 lutego 2010 r. ponosi jedynie pozwany M. N., zaś zwolniona od odpowiedzialności na podstawie przepisu art. 429 k.c. jest pozwana Wspólnota Mieszkaniowa. Pomijając tę wewnętrzną sprzeczność apelacji, a odnosząc się bezpośrednio do zarzutu naruszenia art. 429 k.c., należy uznać, iż przepis ten na gruncie niniejszej sprawy nie znajdował w ogóle zastosowania i Sąd I instancji zasadnie go nie stosował. Jak prawidłowo ustalił Sąd Rejonowy, M. N. sprawował w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Ł. funkcję jednoosobowego zarządu w rozumieniu art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. jedn. - Dz.U. z 2015, nr 1892), co wynika wprost z uchwały właścicieli lokali Wspólnoty z dnia 20 stycznia 2010 r., nr (...) (k. 70 akt sprawy). Skoro tak, pozwany pełnił funkcję organu pozwanej Wspólnoty uprawnionego do kierowania jej sprawami i reprezentuje jej na zewnątrz oraz w stosunkach między Wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali (art. 21 ust. 1 cytowanej ustawy). Zarząd wspólnoty w znaczeniu podmiotowym to organ wykonawczy ułomnej osoby prawnej, jaką jest wspólnota mieszkaniowa. Organ ten wchodzi w skład struktury organizacyjnej wspólnoty, nie jest więc odrębnym podmiotem prawa. Działanie zarządu jest więc w zasadzie działaniem samej wspólnoty (por. postanowienie Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 5 lutego 2014 r., sygn.. akt I ACz 133/14). Słusznie zatem Sąd I instancji uznał, iż po stronie pozwanego M. N. brak jest legitymacji procesowej biernej, zaś zważywszy na podstawę faktyczną żądania pozwu legitymacja ta przysługuje jedynie pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej. Podnoszona w apelacji okoliczność nieprawidłowego sprawowania zarządu nieruchomością przy ul. (...) w Ł. i ewentualnych zaniedbań M. N., jako członka zarządu wspólnoty, jeśli faktycznie miałyby miejsce, mogłaby co najwyżej być podstawą wewnętrznych roszczeń pomiędzy Wspólnotą a M. N., ale nie w stosunkach względem podmiotów trzecich. W tych bowiem stosunkach zewnętrznych za ewentualne zaniedbania zarządu odpowiedzialność ponosi Wspólnota Mieszkaniowa. Tym samym Sąd Rejonowy zasadnie oddalił powództwo względem M. N..

Wobec wcześniej podnoszonej kwestii nieudowodnienia przez powódkę przyczyny zalania, w tym ewentualnych działań lub zaniechań pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, które pozostawałyby w adekwatnym związku przyczynowym z tym zalaniem, zasadnie Sąd Rejonowy uznał, iż brak jest podstaw do przypisania pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej odpowiedzialności odszkodowawczej na gruncie art. 415 k.c., za skutki zalania lokalu powódki, co skutkowało oddaleniem powództwa również względem pozwanej.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. jako niezasadną.

Mając na względzie wynik postępowania apelacyjnego oraz fakt, iż pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...), reprezentowany w tym postępowaniu przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie adwokata złożyła wnioszek o zasądzenie od powódki kosztów przedmiotowego postępowania, o kosztach tych Sąd Okręgowy orzekł w punkcie 2 wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Na koszty poniesione przez pozwaną w tym postępowaniu złożyło się jedynie wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej, którego wysokość ustalono na podstawie § 2 ust. 1 i 2, § 6 pkt 3 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t. jedn. - Dz. U. z 2013, poz. 461 z późn. zm.) w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. poz. 1800) na kwotę 300,00 zł.

--	--	--

--	--	--