

Sygn. akt I C 99/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 lipca 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, I Wydział Cywilny, w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Bartosz Kasielski

Protokolant: aplikant aplikacji sędziowskiej D. Ś.

po rozpoznaniu w dniu 20 czerwca 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej Centrum S z siedzibą w Ł.

przeciwko Z. P. i K. P.

o udostępnienie lokalu mieszkalnego

oddala powództwo.

Sygn. akt I C 99/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 1 lutego 2016 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa Centrum S w Ł. wystąpiła przeciwko Z. i K. P. o nakazanie pozwanym udostępnienia powódce lokalu numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...) na okres dwóch tygodni, a także o zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że na balkonie przynależnym do lokalu mieszkalnego zajmowanego przez pozwanych znajduje się źródło przecieku opadów atmosferycznych, na skutek którego dochodzi do zalewania lokalu numer (...) usytuowanego na niższej kondygnacji budynku. W konsekwencji zachodzi konieczność przeprowadzenia prac remontowych mających na celu usunięcia awarii, w tym wewnątrz lokalu mieszkalnego pozwanych, którzy nie wyrażają zgody na jego udostępnienie.

(pozew k. 2)

W odpowiedzi na pozew z dnia 28 marca 2017 roku K. i Z. P. wnieśli o oddalenie powództwa w całości.

Pozwani zaznaczyli, że do zalewania lokalu mieszkalnego numer (...) dochodzi od kilku lat, a przyczyną tego stanu rzeczy jest ogólny zły stan techniczny budynku. Negując konieczność udostępnienia swego mieszkania celem wykonania prac remontowych wskazali, że źródło przecieku nie znajduje się wewnątrz ich mieszkania, a najprawdopodobniej wynika z faktu pęknięcia zewnętrznej elewacji budynku, co może zostać usunięte przy wykorzystaniu rusztowań.

(odpowieź na pozew k.22 – 25)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny :

K. i Z. P. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Budynek, w którym znajduje się lokal należy do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej Centrum S w Ł., która sprawuje zarząd nad stanem technicznym części wspólnych nieruchomości.

(dowód z przesłuchania B. B. k.51 – 52, dowód z przesłuchania K. P. k.52 – 53, dowód z przesłuchania Z. P. k.54)

Od kilku lat (co najmniej od lipca 2013 roku) w lokalu numer (...) położonym na trzecim piętrze nieruchomości przy ulicy (...), tj. poniżej lokalu mieszkalnego należącego do małżonków P., widoczne są przecieki wody na suficie oraz ścianach lokalu. Właściciele lokalu numer (...) regularnie zgłaszają zalewanie swojego mieszkania i związane z tym uszkodzenia, m.in. stolarki okiennej do Spółdzielni Mieszkaniowej Centrum S w Ł..

(dowód z przesłuchania B. B. k.51 – 52, dowód z przesłuchania K. P. k.52 – 53, dowód z przesłuchania Z. P. k.54)

W 2013 roku K. i Z. P. dokonali wymiany okien w swym mieszkaniu, w tym balkonowych. W późniejszym czasie mężczyzna położył również płytki ceramiczne na powierzchni balkonu. Małżonkowie P. nie stwierdzają żadnych śladów wilgoci, czy przecieku w swoim lokalu mieszkalnym, w szczególności ze strony balkonu. Parkiet w pokoju dziennym od strony balkonu pozostaje suchy, nie puchnie, a przy tym brak jest widocznych śladów wskazujących na obecność wilgoci w okolicach drzwi balkonowych. Odbarwienie ściany od strony balkonu jest jedynie następstwem zabrudzenia, jakie powstało przy wymianie stolarki okiennej sprzed kilku lat.

(dowód z przesłuchania K. P. k.52 – 53, dowód z przesłuchania Z. P. k.54, dokumentacja fotograficzna k.10 – 13, k.44)

W ciągu ostatnich kilku lat Spółdzielnia Mieszkaniowa Centrum S w Ł. zleciła dwukrotnie w uzgodnieniu z właścicielami lokalu mieszkalnego numer (...) sporządzenie opinii technicznych, które miały na celu ustalenie źródła przecieku do mieszkania numer (...). Żadna z nich jednak nie doprowadziła do jednoznacznego ustalenia przyczyny takiego stanu rzeczy.

(dowód z przesłuchania B. B. k.51 – 52, dowód z przesłuchania K. P. k.52 – 53, dowód z przesłuchania Z. P. k.54)

Aktualnie nie jest możliwe określenie jednej przyczyny powstawania przecieków do lokalu mieszkalnego numer (...), przy czym może to wynikać z przesączania wody opadowej przez szczeliny w fugach w wyniku braku izolacji bezpośrednio pod warstwą kleju i wnikania wody w warstwę wylewki z balkonu lokalu numer (...), a następnie pod ościeżnicą okna balkonowego w obręb podłogi lokalu numer (...), powodując przesączanie się jej do lokalu położonego piętro niżej. Inną prawdopodobną przyczyną tego stanu rzeczy może być nieszczelne osadzenie obróbki blacharskiej skutkujące przesączaniem się wody na podniebienie balkonu, jej wnikanie w warstwy wylewki i płyty balkonowej, a następnie spływanie w kierunku lokalu numer (...) i wykraplanie się na suficie tego lokalu. Nie można również wykluczyć, że przy intensywnych opadach deszczu woda przenika przez nieszczelną warstwę desek elewacyjnych i spływając po ich wewnętrznej stronie zawilgaca ścianę, spływa w kierunku półki żelbetonowej za dodatkową blacharką. Możliwym jest także przenikanie wody w miejscu połączenia stropu (prefabrykowana płyta żelbetowa) i ściany – dolnej krawędzi okna balkonowego, co przy dziurach w powierzchni stropu pod warstwą podłogową powoduje gromadzenie się wody z drobnych przecieków i późniejsze przesączanie do lokalu numer (...). Wpływ na zaistniały stan rzeczy mogą mieć również znajdujące się na balkonie liczne donice z kwiatami spowalniające odpływanie wód opadowych i opóźniające naturalne osuszanie posadzki.

Jednoznaczne stwierdzenie przyczyny przecieku oraz jego ewentualne osunięcie może wymagać podjęcia licznych prac zarówno w obrębie balkonu, jak i wewnątrz lokalu mieszkalnego numer (...).

(opracowanie techniczne k.6 – 9)

K. i Z. P. nie wyrażają zgody na prowadzenie jakichkolwiek prac remontowych wewnątrz ich lokalu mieszkalnego. Nie widzą natomiast przeszkód do wykonywania prac z zewnątrz w obrębie samej powierzchni balkonu.

(dowód z przesłuchania K. P. k.52 – 53, dowód z przesłuchania Z. P. k.54)

Od dnia 28 maja 2017 roku na terenie nieruchomości trwają prace remontowe prowadzone z zewnętrznego rusztowania, których celem jest m.in. wymiana płytek balkonowych, położenie warstw izolacyjnych oraz wykonanie nowej obróbki blacharskiej na wszystkich balkonach, w tym należącym do małżonków P..

(dowód z przesłuchania B. B. k.52)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności w postaci depozycji B. B., Z. i K. P. oraz złożonych do akt dokumentów, w tym częściowo w oparciu o opracowanie techniczne sporządzone przez M. P., przy czym zagadnienie to będzie szerzej omówione w dalszej części rozważań.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje :

Powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu w całości.

Podstawę materialnoprawną roszczenia stanowił przepis art. 6¹ ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 ze zm., dalej u.s.m.), zgodnie z którym jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię lub przebudowy, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

Uwzględniając ustalenia faktyczne, a także długotrwałość istniejącego stanu rzeczy (kilkuletnie zalewanie lokalu numer (...)) nie pozostaje uzasadnionym opieranie żądania na treści art. 6¹ ust. 1 u.s.m., w myśl którego w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.

Jak trafnie wskazuje się w doktrynie, przez zawarte w art. 6¹ ust. 1 u.s.m. słowo "awaria" rozumie się uszkodzenie, zepsucie się urządzenia technicznego lokalu, które spowodowało lub może spowodować szkodę na osobie lub w mieniu (komentarz A. S. do art. 6¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Lex). W realiach niniejszej sprawy nie sposób zatem mówić o awarii w rozumieniu art. 6¹ ust. 1 u.s.m., a jedynie o istniejącej wadze konstrukcyjnej budynku wymagającej remontu. Kwestia zalewania lokalu mieszkalnego numer (...) nie wynika z usterki (awarii), która ujawniła się nagle, nieprzewidywalnie w nieodległym odstępie czasu, a pozostaje znanym od wielu lat problemem, który nie znalazł do tej pory rozwiązania. Tym samym zasadność wytoczonego powództwa należało rozpatrywać w oparciu o treść art. 6¹ ust. 4 u.s.m.

Odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy należy wskazać, że strony były zgodne co do faktu istniejącego problemu natury technicznej (przecieki powodujące zalewanie lokalu numer (...)) oraz konieczności podjęcia stosownych prac mających na celu jego usunięcie. Osią sporu pozostawał natomiast zakres niezbędnych prac w szczególności potrzeba ich realizacji wewnątrz lokalu pozwanych, a przede wszystkim źródło istniejącego stanu rzeczy. K. i Z. P. konsekwentnie bowiem negowali istnienie źródła przecieku wewnątrz ich mieszkania. Jednocześnie nie kwestionowali możliwości wykonania prac zewnętrznych, w tym powierzchni balkonowej, które z resztą trwają na nieruchomości od końca maja 2017 roku.

W tym stanie rzeczy to na powódcie ciążył obowiązek wykazania faktów z których wywodziła dla siebie korzystne skutki prawne (art. 6 k.c. – onus probandi). Uwzględniając przy tym żądanie pozwu, a więc udostępnienie

lokalu mieszkalnego, niezbędnym pozostawało udowodnienie, że przyczyna przecieków istnieje faktycznie wewnątrz mieszkania pozwanych i nieodzowne jest wykonanie w nim prac remontowych.

Próba wykazania tej okoliczności tylko i wyłącznie w oparciu o treść opracowania technicznego sporządzonego poza trybem postępowania sądowego nie mogła odnieść zamierzonego skutku z uwagi na stanowisko prezentowane przez pozwanych, którzy w trakcie rozprawy poprzedzającej wydanie rozstrzygnięcia wyraźnie wskazali, że nie widzą źródła usterki technicznej wewnątrz swego lokalu mieszkalnego i nie godzą się na jego udostępnienie celem przeprowadzenia prac remontowych.

Opinie pozasądowe wykonane na zlecenie stron lub innych organów niż sąd orzekający, nawet jeżeli zostały sporządzone przez biegłego sądowego i w ramach postępowania (cywilnego, karnego czy administracyjnego), nie mogą być traktowane jak dowód z opinii biegłego. Stanowią co najwyżej dowód tego, że osoba, która podpisała taką ekspertyzę, złożyła oświadczenie zawarte w opinii, oraz element stanowiska strony (por. wyroki Sądu Najwyższego : z dnia 11 czerwca 1974 roku, II CR 260/74, Lex nr 7517; z dnia 8 listopada 1988 roku, II CR 312/88, Lex nr 8925; z dnia 8 czerwca 2001 roku, I PKN 468/00, OSNP 2003, nr 8, poz. 197). Podzielając w pełni zaprezentowane stanowisko judykatury należy zaznaczyć, że ewentualne uwzględnienie powództwa rodziło konieczność przesądzenia faktycznego źródła przecieków, a ta okoliczność wymagała wiedzy specjalnej. Strona powodowa pomimo przysługującej jej inicjatywy dowodowej nie zgłosiła takiego dowodu, który w kontekście stanowiska strony przeciwnej był nieodzowny. W tym miejscu warto zaznaczyć, że pozwani nie kwestionowali złożonej ekspertyzy technicznej w całości, a jedynie w zakresie, w jakim odnosiła się ona do konieczności wykonania prac remontowych wewnątrz ich mieszkania. Ta kwestia była zaś decydująca z punktu widzenia rozstrzygnięcia, albowiem K. i Z. P. akceptowali podjęcie prac w obrębie ich balkonu, przy czym wykonywanych przy użyciu zewnętrznych rusztowań.

Złożona do akt sprawy ekspertyza techniczna mogłaby zatem stanowić pełnoprawną podstawę ustaleń faktycznych jedynie w warunkach pełnej akceptacji jej treści przez strony procesu, co ostatecznie nie nastąpiło. W następstwie zaś zaniechania podjęcia inicjatywy dowodowej przez powódkę nie została udowodniona najważniejsza okoliczność z punktu widzenia rozstrzygnięcia (faktyczne źródło przecieku), co nie mogło skutkować uwzględnieniem wytoczonego powództwa.

Odnosząc się niejako na marginesie do samej treści ekspertyzy technicznej należy zaznaczyć, że nie udziela ona jednoznacznej odpowiedzi na pytanie jakie jest faktyczne źródło przeciekania wody. W jej treści wskazano liczne możliwe przyczyny, których prawdopodobieństwo potwierdzenia jest równorzędne. Co istotne, mogą to być przyczyny istniejące zarówno wewnątrz, jak i na zewnątrz lokalu mieszkalnego. Ewentualne potwierdzenie postawionych w opracowaniu technicznym tez wymagałoby natomiast podjęcia licznych prac, w tym również w mieszkaniu pozwanych, przy czym aktualnie nie jest możliwym jednoznaczne ustalenie podłoża zalewania lokalu mieszkalnego numer (...). Nie można przy tym wykluczyć i takiej możliwości, że źródło istniejącego stanu rzeczy znajduje się na zewnątrz mieszkania, czy to w ramach powierzchni balkonu, czy też zewnętrznych elementów konstrukcyjnych budynku, co czyniłoby ingerencję we wnętrze lokalu pozwanych całkowicie nieuzasadnioną. W tym kontekście należy zaznaczyć, że art. 6¹ u.s.m. stanowi istotne ograniczenie w korzystaniu przez lokatorów z przysługującego im prawa własności, a zatem do jego zastosowania koniecznym pozostaje precyzyjne i jednoznaczne wykazanie konieczności udostępnienia lokalu, nie zaś tylko przedstawienie potencjalnych, hipotetycznych przyczyn usterki, spośród których może znajdować się także taka, której usunięcie wymaga ingerencji we wnętrze lokalu mieszkalnego.

W dalszej kolejności podkreślenia wymaga fakt, że od końca maja 2017 roku na terenie nieruchomości trwają prace remontowe obejmujące także balkon pozwanych. Nie sposób przy tym wykluczyć, że podjęte czynności skutkować będą rozwiązaniem zaistniałego problemu i to bez konieczności ingerencji we wnętrze lokalu mieszkalnego numer (...). W tym świetle powództwo o udostępnienie lokalu mieszkalnego należało ocenić również jako przedwczesne. Nawet jednak zakończenie prowadzonych prac i ewentualne dalsze występowanie zalewania lokalu mieszkalnego numer (...) nie będzie jednoznaczne z identyfikacją źródła problemu w mieszkaniu pozwanych (chyba, że K. i Z. P. taką

okoliczność przyznają), chociaż teza taka stanie się bardziej prawdopodobna niż na obecnym etapie, przy czym nadal będzie wymagała weryfikacji poprzez odwołania się do wiadomości specjalnych.

W dalszej kolejności warto zaznaczyć, że nietrafnym pozostaje stanowisko strony powodowej w zakresie alternatywnej podstawy dochodzonego żądania, a znajdującej swoje oparcie w treści art. 439 k.c. Zgodnie z przywołanym przepisem, ten, komu skutek zachowania się innej osoby, w szczególności skutek braku należytego nadzoru nad ruchem kierowanego przez nią przedsiębiorstwa lub zakładu albo nad stanem posiadanego przez nią budynku lub innego urządzenia, zagraża bezpośrednio szkoda, może żądać, ażeby osoba ta przedsięwzięła środki niezbędne do odwrócenia grożącego niebezpieczeństwa, a w razie potrzeby także, by dała odpowiednie zabezpieczenie.

Po pierwsze, legitymacja procesowa w ramach wskazanej normy przysługiwałaby osobom, którym szkoda zagraża bezpośrednio, a więc właścicielom lokalu mieszkalnego numer (...), a nie Spółdzielni Mieszkaniowej.

Po wtóre, art. 439 k.c. nie dawałby podstawy udostępnienia lokalu przez pozwanych na potrzeby wykonania stosownych prac remontowych, a jedynie umożliwiałby ich zobowiązanie do wykonania koniecznych napraw w obrębie swoje lokalu („ażeby osoba ta przedsięwzięła środki niezbędne do odwrócenia grożącego niebezpieczeństwa”).

Po trzecie, trudno przyjąć, aby udostępnienie lokalu miało następować w ramach zabezpieczenia, o którym mowa w art. 364 § 2 k.c., tym bardziej, że przepis art. 6¹ ust. 4 u.s.m. stanowi wprost podstawę zgłoszonego przez powódkę żądania.

Na koniec jedynie warto zaznaczyć, że żądanie pozwu winno być sformułowane precyzyjnie i nie rodzić jakichkolwiek wątpliwości, co do jego treści. W realiach niniejszej sprawy strona powodowa wniosła o nakazanie pozwany udostępnienia lokalu mieszkalnego na okres dwóch tygodni, przy czym w żadnej mierze nie uszczegółowiła w jakim celu ma to nastąpić, a także dlaczego adekwatnym terminem jest okres dwóch tygodni. Pierwsza ze wskazanych kwestii znalazła swoje rozwinięcie w uzasadnieniu pozwu, niemniej jednak właściwa identyfikacja roszczenia procesowego nie może polegać na jego uszczegółowieniu dopiero w treści uzasadnienia pisma procesowego. Innymi słowy z samego żądania winno wynikać, że udostępnienie lokalu wiąże się z wykonaniem prac remontowych, a do tego dokładnie opisanych i wskazujących ich cel (usunięcie konkretnego problemu). W odniesieniu zaś do kwestii czasookresu koniecznego do przeprowadzenia ewentualnych prac należy zauważyć, że nie został on w żaden sposób potwierdzony. W konsekwencji, przy założeniu, że udostępnienie lokalu mieszkalnego byłoby niezbędne (co nie zostało wykazane) nie sposób stwierdzić, czy wymagane prace nie mogłyby zostać wykonane w krótszym terminie (w kontekście niewątpliwie niegodności dla pozwanych jako właścicieli) bądź czy termin ten byłby faktycznie wystarczający. Okoliczności te miały jednak drugorzędne znaczenie z uwagi na treść zapadłego rozstrzygnięcia oraz motywów, jakie stanowiły jego podstawę, przy czym winny zostać uwzględnione przez Spółdzielnię Mieszkaniową w przypadku woli ponownego zainicjowania procesu w tym przedmiocie.

Z tych wszystkich względów powództwo jako nieudowodnione podlegało oddaleniu.