

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 26 maja 2021r. Sąd Rejonowy w W. oddalił powództwo M. L. przeciwko (...) S.A. w W. o zapłatę (pkt I) nie obciążył powódki kosztami procesu (pkt II) oraz nieuiszczone koszty sądowe zaliczył na rachunek Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego w W. (pkt III).

W apelacji od powyższego wyroku, powódka zarzuciła naruszenie prawa materialnego tj. przepisu art. 415 kc w zw. z art. 429 kc polegające na przyjęciu, że Wspólnota nie miała legitymacji procesowej pomimo, że z umowy wynika, że w przypadku napraw i konsekracji o wartości przekraczającej jednorazowo kwotę 1000 zł brutto zarządca może wykonywać lub zlecić wyłącznie na podstawie uchwały Wspólnoty, która nie została wydana pomimo, że była to poważna inwestycja i obejmowała wiele elementów.

W oparciu o powyższe zarzuty powódka wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości,
2. zwolnienie od ponoszenia kosztów sądowych w całości;
3. powołanie biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność ustalenia kosztów naprawy i wykonania ubytków przy wejściu do budynku;
4. nieobciążanie jej kosztami procesu.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja doprowadziła do wydania orzeczenia o charakterze kasatoryjnym.

Sąd Okręgowy nie podziela oceny dokonanej przez Sąd pierwszej instancji. Jak wynika z akt sprawy powódka domagała się od strony pozwanej (...) S.A. z siedzibą w W. zadośćuczynienia za doznaną krzywdę i odszkodowania wskazując, że to W. (...) w W. przy ul. (...) odpowiedzialna jest za zaistniałe zdarzenie, a która to posiada ubezpieczenie(...) u strony pozwanej. Sąd I instancji wskazał w uzasadnieniu swojego rozstrzygnięcia że W. (...) nr (...) położona w W. przy ul. (...) w dniu 7 stycznia 2010r. zawarła z Miejskim Zarządem (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. umowę o administrowanie- zarządzenie nieruchomością, zaś podmiot wykonujący czynności porządkowe na terenie Wspólnoty- w czasie zdarzenia korzystał z ochrony ubezpieczeniowej w zakresie odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością gospodarzącą udzielonej przez (...) S.A. z siedzibą w Ł.. To zatem Miejskiemu Zarządowi (...) Sp. z o.o. w W. powierzono czynności porządkowe w miejscu i czasie wypadku powódki, który z kolei był ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w (...) S.A. z siedzibą w Ł., nie zaś u strony pozwanej. Sąd Rejonowy stwierdził zatem brak legitymacji po stronie pozwanej, mając na uwadze art. 429 kc , a ponadto w toku postępowania nie zostało wykazane aby wysokość potencjalnej naprawy ubytku przy wejściu do budynku warunkowała konieczność podjęcia stosownej uchwały przez Wspólnotę, zgodnie z zapisami umowy o administrowanie.

Istotnie, zgodnie z treścią art. 429 k.c., kto powierza wykonanie czynności drugiemu, ten jest odpowiedzialny za szkodę wyrządzoną przez sprawcę przy wykonywaniu powierzonej mu czynności, chyba że nie ponosi winy w wyborze albo że wykonanie czynności powierzył osobie, przedsiębiorstwu lub zakładowi, które w zakresie swej działalności zawodowej trudnią się wykonywaniem takich czynności. Podkreślenia wymagało jednak, że skuteczne powierzenie czynności osobie trzeciej, które na podstawie art. 429 k.c. zwalnia od odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną przez przedsiębiorstwo trudniące się zawodowo wykonywaniem danych czynności, nie wyklucza jednak odpowiedzialności powierzającego za szkodę wyrządzoną jego własnym zaniedbaniem, najczęściej na podstawie art. 415 k.c. (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 16 kwietnia 2003 r., II CKN 1466/00, IC 2004/3/40 oraz z dnia 24 maja 2007 r., II CSK 113/07, LEX nr 286755, wyrok SA w Warszawie z dnia 28 kwietnia 2017r, I ACa 923/15/. Pamiętać też należy, że

do powstania odpowiedzialności na podstawie art. 415 kc wystarczające jest przypisanie winy w najłżejszej nawet postaci / culpa levissima /.

Jak wynika z przedłożonej do pozwu umowy z dnia 7 stycznia 2021r. zawartej pomiędzy W. (...) położonej w W. przy ul. (...) Miejskim Zarządem (...) Sp. z o.o. w W., Zarządca nie miał nieograniczonej możliwości dokonywania prac, napraw jak i konserwacji w przedmiotowej Wspólnocie. Z § 4 pkt 5 i 6 wynika m.in. że remonty, konserwacje i naprawy w granicach nieruchomości wspólnej, które wykraczają poza zatwierdzony przez W. (...) plan potrzeb remontowych oraz plan gospodarczy zarządca może wykonywać i zlecić ich wykonanie wyłącznie na podstawie uchwały W. (...), w której współwłaściciele określa zakres czynności o źródło ich finansowania. Z § 6 wynika natomiast, że naprawy i konserwacje o wartości przekraczającej jednorazowo kwotę 1000 zł brutto Zarządca może wykonać lub zlecić wykonanie wyłącznie na podstawie uchwały W. (...), w której współwłaściciele upoważniają Zarządcę do wykonania tych czynności, a jeśli wartość ta przekracza poza zatwierdzony przez Wspólnotę Mieszkaniową plan gospodarczy, określają dodatkowo źródło ich finansowania.

Jak wynika z akt sprawy, powódka nie pierwszy raz potknęła się na nierównej nawierzchni, wypadkowi uległ również świadek S. L.. Z zeznań powódki wynika, że płyty były uszkodzone przez drzewo, korzenie. Lokatorzy zgłaszali stan budynku, ale nic nie zostało naprawione. Nie zostało jednak ustalone przez Sąd Rejonowy, czy lokatorzy zwracali się do Zarządu wspólnoty o konieczność dokonania naprawy nierównej nawierzchni, czy naprawa tej nawierzchni ujęta została w planie potrzeb remontowych wspólnoty - co zgodnie z § 4 pkt 5 umowy o zarządzanie dawałoby możliwość podjęcia samodzielnej decyzji przez Zarządcę w zakresie konieczności dokonania naprawy, czy też napawa ta nie została zawarta w planie potrzeb remontowych i wymaga w pierwszej kolejności podjęcia uchwały przez Wspólnotę, a jeśli tak z jakich powodów uchwała takowa nie została podjęta, czy przedmiotowa wspólnota podjęła kroki w celu dokonanie tejże naprawy. Nie zostało tym samym ustalone przez Sąd Rejonowy, czy chociażby w jakimkolwiek stopniu można by przypisać zaniedbanie - winę Wspólnocie Mieszkaniowej, co decydowałoby o jej odpowiedzialności z art. 415 kc.

W takiej sytuacji wobec faktu, iż Sąd I instancji oddalił powództwo z uwagi na brak legitymacji strony pozwanej, Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu w W.do ponownego rozpoznania. Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd pierwszej instancji powinien ustalić zatem, czy brak działań ze strony Zarządcy mógł być wynikiem zaniedbania ze strony W. (...) w zakresie podjęcia stosownych działań zmierzających do usunięcia usterek w nawierzchni przed schodami wejściowymi do budynku.

Sygn. akt II Ca 832/21 Ś., dnia 4.01.2022r.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

a. (...)(...)

b. (...)

(...)